



Referat fra ordinær Generalforsamling onsdag, den 23. marts 2011

Til stede:

- Der deltog repræsentanter fra 42 ejerlejligheder. Der blev endvidere afleveret 1 fuldmagt.
- De tilstedeværende samt den afgivne fuldmagt repræsenterede et fordelingstal på 6687 ud af et samlet fordelingstal på 22.586. Det svarer til 29,6 % af det totale fordelingstal.
- Endvidere deltog Ejerforeningens inspektør Søren Hansen og administrator Kaj Dannesøe.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Aflæggelse af Beretning for 2010
5. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
6. Forslag fra ejere: Ingen
7. Forelæggelse til godkendelse af Budget for 2011
8. Valg af 3 medlemmer til Bestyrelsen:
 - Klaus Gundertofte, Neel Kragh og Liv Kvaale er på valg. Alle er villige til genvalg
- Valg af Suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

Formanden, **Klaus Gundertofte** bød velkommen til Generalforsamlingen og gik over til 1. punkt på dagsordenen:

1. Valg af Dirigent

- **Klaus Gundertofte** foreslog **Uffe Berg** som dirigent. Der var ikke andre forslag, hvorefter **Uffe Berg** blev valgt med akklamation.
- **Uffe Berg** takkede for valget og konstaterede at Generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt at Dagsordenen var i overensstemmelse med Vedtægterne.
- **Dirigenten** meddelte, at beslutninger på Generalforsamlingen træffes på grundlag af stemmer efter fordelingstal, men at **Dirigenten**, ved håndsoprækning ved hver stemmeafgivelse, ville afklare, om det ville være nødvendigt med skriftlig afstemning.

2. Valg af Referent

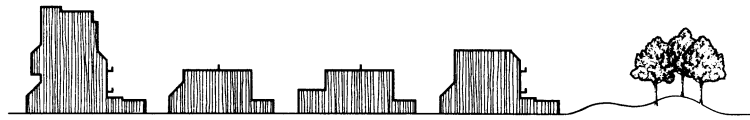
- Bestyrelsen foreslog **Preben Thomsen**, som blev valgt med akklamation.

3. Valg af stemmetællere

- **Dirigenten** foreslog, at den, der sad nederst ud mod vinduet for enden af bordene skulle være stemmetæller. Dette blev vedtaget.

4. Aflæggelse af Beretning for 2010

- Formanden, **Klaus Gundertofte**, henviste til den udsendte skriftlige Beretning og nævnte, at Generalforsamlingen sidste år vedtog, at vi tinglyste de godkendte ændringer af Vedtægterne. Den ny indførte digitale tinglysning vanskeliggjorde desværre selve tinglysningsproceduren, idet man forlangte, at samtlige ejere skulle skrive under på en



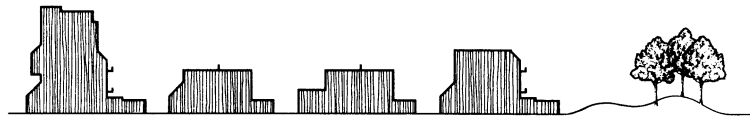
Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

fuldmagt om vedtægtsændringerne (senere fortolkning i Justitsministeriet lempet dog dette), ligesom det ville koste mellem 20.000 kr. og 100.000 kr. og derfor være meget dyrt at gennemføre tinglysningen. Da der var tale om redaktionelle ændringer har Bestyrelsen valgt ikke at gennemføre tinglysningen på nuværende tidspunkt.

- Vedrørende overvågning af vores område, har udvalget undersøgt mulighederne og indhentet tilbud fra fem udbydere. Etablering af overvågning af parkeringspladserne i første omgang vil alene beløbe sig til ca. 500.000 kr. Bestyrelsen har ud fra et økonomisk synspunkt valgt at stille en eventuel etablering i bero indtil videre.
- Regnskab og Budget vil blive kommenteret under de respektive punkter.
- Der havde indsneget sig en fejl i beretningen fra Sikkerhedsudvalget, idet der ikke havde været indbrud, men to indbrudsforsøg.

Dirigenten gav derefter ordet til deltagerne.

- **Henning Holm**, Platanskallet 16, nævnte, at han havde problemer med vandskade året rundt. Han havde ikke fået noget svar på henvendelser til Bestyrelsen.
- **Thomas Hansen**, Ahornskellet 30, havde også fået en vandskade.
- Vores ingeniør har set på skaderne og orienteret her om. **Søren Hansen** oplyste, at der havde været 11 vandskader i løbet af vinteren, men at det ikke har været muligt at udbedre skader i vinterperioden, men at der - på baggrund af ingeniørens gennemgang - vil blive taget hånd om udbedringen, når det blev varmere i vejret.
- **Georg Faber**, Lærkeskallet 6, rettede en stor tak til Søren Hansen og hans medhjælpere for det store arbejde, som de havde udført hen over vinteren med at holde vores stier og parkeringspladser fri for sne. De fik også en tak for deres venlighed og humor.
- **Henning Dupont**, Tjørneskallet 14, spurgte, hvad der vil blive gjort fremadrettet for at forebygge vandskader og hvilket ansvar, der påhvilede beboerne på 2. sal. **Formanden** svarede, at der skal laves flere undersøgelser før vi har et klart overblik over, hvad der kan gøres. Med hensyn til erstatningsansvaret fremgår dette ikke klart af Vedtægterne. Hvis der ikke umiddelbart kan henvises til misligholdelse fra beboerens side, vil ansvaret påhvile Ejerforeningen, men man må som udgangspunkt kunne forlange af beboerne på 2. sal, at de ved store snefald er opmærksomme på, at holde sneen væk fra husmuren og fugerne.
- **Dirigenten**, Ahornskallet 24,2, har også haft problemer med vandskade hos underboen, da sneen faldt mens han var på ferie i 14 dage, hvor han ikke havde haft mulighed for at fjerne sneen. Han mener derfor, at der skal decideret misligholdelse til fra beboeren for at denne bliver ansvarspligtig.
- **Mogens Dybdal** nævnte, at vi i henhold til den nye Vedligeholdelsesplan skal se på tagene og herunder terrasserne, som fungerer som en del af tagene.
- **Jørgen Brandt**, Johs. V. Jensens Alle 26 synes det er godt, at Bestyrelsen nu begynder at se på, hvem der har ansvaret for udbedring af vandskader. Han nævnte endvidere, at beboerne på svalegangen havde fået pålagt ansvaret for rydning af sne på svalegangen. Skal man så også selv købe salt? Han mente ikke, at det fremgår af Vedtægternes § 5, at det er beboerne. **Preben Thomsen** nævnte hertil, at han ikke kunne se, at der var forskel på den snerydning, som var pålagt øvrige beboere i eget indgangsparti og så svalegangen. I øvrigt var han i tvivl om, hvorvidt Arbejdstilsynet ville godkende, at vores medarbejdere skulle fjerne sneen på svalegangen ved håndkraft.
- **Henning Dupont** anførte, at det måtte være rimeligt, at vi selv gør en indsats. I øvrigt kunne man nok få saltet hos Søren Hansen.
- **John Andersen**, Askeskallet, mente, at der var forskel på at have 2 m² i eget indgangsparti og snerydning af svalegangen. Hvem har ansvaret, hvis nogen glider i glat føre og kommer



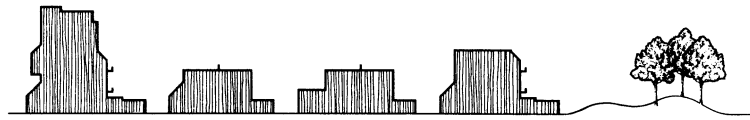
Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

til skade. **Leif Thomsen**, Johs. V. Jensens Alle 12,6 spurgte, hvem der har erstatningsansvaret. Hertil svarede **Søren Mortensen**, der er forsikringsmand, at det bliver egen forsikring, som skal dække.

- **Erik Søndergaard**, Tjørneskellet, kunne ikke se, at beboeren havde noget erstatningsansvar, hvis sneen fjernes.
- **Leif Thomsen** spurgte om Bestyrelsen havde noget kendskab til planerne for Højhuset og områder omkring Domus Vista, samt om Bestyrelsen har nedlagt forbud mod nedskydning af skader i vores eget område og Fællesområdet. **Formanden** nævnte, at Kommunen er i gang med at udarbejde planer for området, men at Højhuset var privat ejendom. Med hensyn til nedskydning af skader, kunne Bestyrelsen ikke give tilladelse hertil, men der var en beboer i området som havde jagttegn og som havde fået tilladelse af politiet til at skyde fugle på visse betingelser, som **Mogens Dybdal** læste op. Bestyrelsen er dog ikke indstillet på at acceptere, at der bliver skudt med skarpt i vores område.
- **Jørgen Brandt** ønskede, at Vedligeholdelsesplanen (Tilstandsrapporten) blev lagt på Hjemmesiden. **Henning Dupont** kunne ikke se, hvorfor den skulle lægges ud. Bestyrelsen er indstillet på, at lægge rapporten på Hjemmesiden.
- **Frank Sørensen**, Lærkeskellet 8, spurgte om ikke den store beplantning i altankasserne på Johs. V. Jensens Alle skulle fjernes. **Formanden** nævnte, at Vedligeholdelsesudvalget konstaterer problemet hvert år, og at der bliver skrevet til de enkelte beboere om at beskære og udtynde beplantningen, men at beboerne ikke reagerer. Bestyrelsen har desværre ikke nogen sanktionsmåde udover at meddele, at eventuelle skader på altankasserne og den øvrige bebyggelse er på beboerens ansvar og regning. Og det kan jo blive en bekostelig affære for den enkelte.
- **E. Olesen**, Lindeskellet 16,2 spurgte, om der kan komme en gartner ud og rense ud. **Formanden** svarede, at det var den enkelte beboers ansvar, men at man jo kunne slå sig sammen og indhente tilbud. Man kunne eventuelt bruge det interne Netværk via Groupcare, som man kunne melde sig til ved henvendelse til Cathy Toscan. Se Link på vores Hjemmeside.
- **Cathy Toscan** spurgte, hvem i Bestyrelse, der er webmaster på vores Hjemmeside. **Formanden** nævnte, at der ikke er udpeget en ny webmaster i Bestyrelsen, efter at Preben Thomsen er trådt ud af Bestyrelsen. Der vil blive udpeget en ny, når Bestyrelsen har konstitueret sig. Den praktiske vedligeholdelse af Hjemmesiden bliver indtil videre varetaget af **Christian Mols**, Tjørneskellet, efter aftale med Bestyrelsen. Eventuelle ønsker til Hjemmesidens indhold skal forelægges Bestyrelsen.
- Der var ikke flere spørgsmål til formandens Beretning.
- Beretningen blev herefter enstemmigt vedtaget.

5. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

- Formanden forelagde regnskabet for 2010 med bemærkning om, at det mindre underskud på 196.962 kr. i forhold til det budgetterede underskud, der blev vedtaget på Generalforsamlingen i 2009 på 570.000 kr. skyldes, at Vandafgiften til Kommune var blevet nedsat med 203.897 kr., samt at malingen af sydfacaderne var blevet udskudt på grund af vejrliget i efteråret 2009.
- Grundfonden er intakt på 2,29 mio. kr. I øvrigt henviste Formanden til den skriftlige Beretning.
- **Leif Thomsen** spurgte, hvad grunden til stigningen i lønomkostningerne. Det skyldes bl.a. udgifter til overarbejdsbetaling i forbindelse med snerydningen.



Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

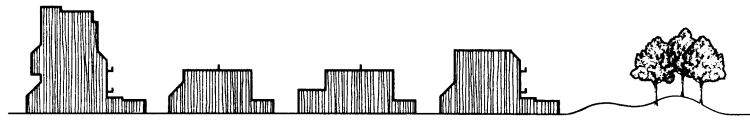
- **Henning Holm** spurgte om, hvor grænsen for overskridelse af Budgettet ligger, idet han henviste til overskridelsen af udgifterne på 300.000 kr. til udbedring af rådkader. **Formanden** svarede hertil, at der ikke var nogen grænse for de enkelte arbejder, når blot vi totalt overholder Budgettet.
- **Lars Aggergren** nævnte, at Bestyrelsen havde handlet i overensstemmelse med den praksis, der havde været i de sidste 25 år. Der er jo ikke sket nogen ændring i de fastlagte Fællesudgifter. Hvis der kom ekstraordinære store udgifter ud over Budget, skulle der indkaldes til ekstraordinær Generalforsamling.
- **Henning Holm** syntes, at man skulle gøre opmærksom på overforbrug i forhold til Budgettet, ikke kun i forbindelse med besparelser.
- **Jørgen Brandt** mente, at Bestyrelsen havde gjort det udmærket, og at der skulle være plads til at rykke rundt på udgifterne, hvis det var nødvendigt.
- **Cathy Toscan** spurgte, hvorfor beløbet til Administrator var steget. **Formanden** nævnte, at det skyldes, at der fra 2011 skal betales moms af administrationsudgifterne.
- Da der ikke var flere kommentarer, satte **Dirigenten** Årsregnskabet til afstemning.
- Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget.

6. Forslag fra ejerne

- Der var ikke kommet forslag fra ejerne.

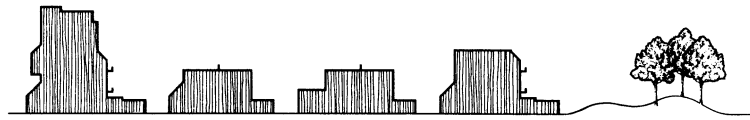
7. Forelæggelse til godkendelse af Budget for 2011

- **Formanden** gennemgik Budgettet med udgangspunkt i hovedlinjerne og de foreslåede ændringer, da Budgettet var udsendt i forvejen.
- Budgettet er lagt med udgangspunkt i den nye Tilstands- og Vedligeholdelsesplan, som viser store udgifter til bl.a. renovering af tagene, hvor der vil blive et stort behov for ekstraordinære indbetalinger. Bestyrelsen foreslår derfor den store stigning i Fællesudgifterne i år, som så bliver fuldt op af 4 % stigninger i de næste år ud fra en betragtning om rettidigt omhu.
- På baggrund af besparelserne i vandafgifterne vil Budgettet blive nedsat med 200.000 kr. til 7.318.000 kr., hvorefter forhøjelsen af Fællesudgifterne i 2011 nedsættes fra 15 % til 12,5 %, hvilket vil blive reguleret i de fremtidige indbetalinger til Fællesudgifterne.
- **John Andersen**, Askeskellet 26, mente, at det var godt med den store stigning nu og fremover, men vil det resultere i en nedgang i Fællesudgifterne når denne Vedligeholdelsesplan er gennemført. John Andersen spurgte også, om der var mulighed for at låne beløbet til udskiftning af tagene. **Liv Kvaale** mente ikke, at der kunne gives nogen garanti for en fremtidig nedsættelse, da boligerne hele tiden skal vedligeholdes. Med hensyn til belåning kunne det kun gennemføres, hvis hver enkelt ejer belåner sin ejendom.
- Med hensyn til omfanget af renoveringen af tagene støtter Bestyrelsen sig til ingeniørens udtalelser og anvisninger. I den forbindelse fremlagde Michala Brüel den undersøgelse, som det nedsatte udvalg vedrørende Grønne tage har foretaget i det forløbne år siden sidste Generalforsamling.
- Etablering af grønne tage vil koste ca. 2 millioner kr. eks. moms, hvis det kan lægges ovenpå de eksisterende tage, hvilket ikke kan lade sig gøre på grund af det forøgede krav til isoleringens tykkelse. Hvis der skal lægges nyt tag, vil omkostningerne beløbe sig til ca. 10 millioner kr. eks. moms.



Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

- Udvalget var ikke kommet frem til noget forslag, da der var for mange løse ender. Michala Brüel overlod derfor undersøgelsens resultater til Bestyrelsen, som så havde mulighed for at lade det indgå i de endelige overvejelser om renoveringen af tagene.
- På spørgsmål fra **Rudi Tabouillot**, Egeskellet 20, om omkostningerne til nye tage, oplyste **Søren Hansen**, at den nuværende tagkonstruktion skal fjernes, og der skal ryddes helt ned til nederste lag pap, da isoleringen iflg. lovkrav skal være på 300 mm. Det vil ligeledes medføre, at der også skal ske en forhøjelse af murkronen
- **Frank Sørensen**, Lærkeskellet 8, mente, at der også skulle orienteres om andre typer tage, samt eventuelle følgevirkninger.
- Med hensyn til stigningen i Fællesudgifterne, nævnte **Jørgen Brandt**, at vi i år kun skal tage stilling til forhøjelsen på de 12,5 %, medens fremtidige stigninger skal godkendes over de kommende Budgetter.
- **Lars Aggergren**, Birkeskellet 8 ville gerne have en forklaring på udbedringen af murkronen i dette års Budget. **Søren Hansen** oplyste, at den nuværende belægning mange steder misfarvede murværket på grund af nedsivning af zinkholdig vand. Derfor var reparationen af murkronen en langsigtet investering.
- **Formanden, Klaus Gundertofte**, fastslog herefter, at der ikke ville blive truffet nogen beslutning i Bestyrelsen om udskiftningen af tagene, før eventuelle forslag bliver fremlagt til beslutning på en Generalforsamling. I øvrigt ville teknikerne blive taget med på råd hele vejen gennem processen.
- **Henning Holm** spurgte, hvorfor Budget var taget med i stedet for regnskabstallene for 2010 i det udsendte regnskabsmateriale og **John Andersen** vil have både Budget og regnskabstal for indeværende og sidste år med. **Kaj Dannesøe** nævnte, at det skyldes, at Bestyrelsen ikke har underskrevet regnskabet på det tidspunkt, indkaldelsen til Generalforsamlingen sendes ud. Der var dog enighed om i forsamlingen, at det bør gøres. **Liv Kvaale** vil sørge for, at det sker fra næste år.
- **Henning Holm** ville vide, om lønomkostningen ville blive mindre næste år, hvortil der blev svaret formentlig, afhængigt af vejret.
- **Henning Holm** spurgte, hvad punktet forsyning dækkede. Hertil svarede **Søren Hansen**, at vi i dag kun har to lukkehaner, én i hver af de to varmecentraler. Det var en bekostelig affære, hvis man på grund af brud el. lign. skulle tømme et anlæg for vand og efterfølgende fylde det op igen. Det slider også meget på anlæggene. Det ville derfor være en økonomisk god investering at etablere flere lukkehaner. Så kunne man nøjes med at lukke for én brønd ud for den relevante blok.
- **John Andersen** ville vide, hvorfor udgiften til Kabel TV og radio steg, samt hvorfor udgiften til renovation steg. Det blev oplyst, at stigningen på begge områder skyldes udefra kommende stigninger. Aftalen om Kabel TV fra TDC løber ca. 1½ år endnu, hvorfor spørgsmålet om levering af TV må tages op på næste års Generalforsamling.
- **Leif Thomsen** har lagt mærke til, at mange ikke overholder anvisningerne om sortering af affald. Der er noget svineri. Kommer der efterregninger. Hertil svarede **Søren Hansen**, at det var der ikke kommet endnu, men det skyldtes sikkert at vores medarbejdere bruger ca. 5 timer hver uge på at gå og rydde op efter de beboere, som ikke kan finde ud af reglerne. Med hensyn til storskrald bliver der indført nye regler for aflevering af storskrald i Materielgården. Bliver de ikke overholdt bliver der udstedt bøder til Ejerforeningen. Storskrald – herunder pap - i forbindelse med ombygning, nyt køkken og nye skabe skal afleveres på Genbrugspladsen af beboerne eller dennes entrede håndværkere. Det skal man



Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

i øvrigt også i dag. **Leif Thomsen** ville også vide, om der havde været efterregninger på storskrald, hvortil **Søren Hansen** svarede, at det havde der ikke endnu.

- Der var ikke flere kommentarer, hvorefter **Dirigenten** satte vedtagelsen af Budgettet til afstemning.
- 3 stemte ikke, mens resten stemte ja. Budget blev vedtaget.

8. Valg til Bestyrelsen

Valg af 3 medlemmer til Bestyrelsen

- **Klaus Gundertofte**, **Neel Kragh** og **Liv Kvaale** var på valg og var villige til genvalg. De blev genvalgt med akklamation

Valg af 2 suppleanter

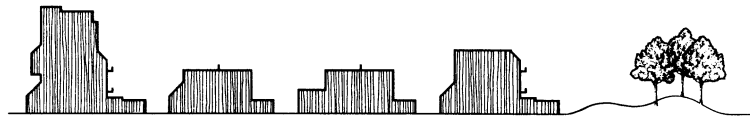
- **Poul Theill**, Johs V. Jensens Alle 36 var villig til valg og blev valgt med akklamation.
- **Lars Aggergren** var villig til at stille op og blev valgt med akklamation.
- Klaus Gundertofte oplyste, at suppleanterne deltog i Bestyrelsesmøderne på lige fod med Bestyrelsen med den undtagelse, at de ikke havde stemmeret, hvis det skulle blive nødvendigt.

9. Valg af revisor

- Revisor blev genvalgt.

10. Eventuelt

- **Georg Faber** foreslog, at man fik fat i nogle fagfolk, der kunne se på rodnet og ledningsnettet.
- **John Andersen** efterlyste en reparation af stenbelægningen på fodboldbanen på Fællesarealet og spurgte, hvorfor der ikke var sat net op til Basketball på den plads, som var beregnet til det. Hertil svarede **Preben Thomsen**, at det var besluttet i Fællesudvalget, at belægningen på fodboldbanen skulle rettes op her i foråret. Med hensyn til opsætning net til Basketball var det besluttet at nedlægge banen på grund af støjgener for beboerne i Domus Vista Park II og Højhuset. Det var meningen, når der blev penge til det, at etablere en lille "have" med fem bede som på pladsen ind mod Domus Vista Park I.
- **Flemming Pedersen**, Poppelskellet ville høre, om der var foretaget undersøgelse af, om der var udslip af radon på vores område. Formanden svarede benægtende.
- **Mogens Dybdal** ville på Sikkerhedsudvalgets vegne høre, om man kunne få en tilkendegivelse med hensyn til opsætning af videoovervågning.
- Der var indhentet tilbud fra fem firmaer, hvor det billigste lå på ca. 500.000 kr. for overvågning og parkeringspladserne
- **John Andersen** ville gerne have spørgsmålet splittet op i et spørgsmål om overvågning af parkeringspladserne og gangarealerne.
- På et spørgsmål om videoovervågningen kunne bruges som bevisførelse svarede **Mogens Dybdal** Ja.
- **Cathy Toscan** ønskede, at Bestyrelsen eller Fællesudvalget tog kontakt til Beboerforeningen i Akacieparken og Nabo netværket. **Formanden** nævnte, at det ikke bliver lige nu, men Bestyrelsen ville tænke over det, hvis det blev nødvendigt.
- **Preben Thomsen** nævnte, at der for et par år siden var indledt et formaliseret samarbejde med Politiet på Bellahøj via Fællesudvalget, som stadig findes, men måske ikke er meget brugt. I den forbindelse var det en aftale, at man kunne ringe til Politiet, hvis der opstod problemer med uheldige besøgende. Så ville Politiet rykke ud.



Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Generalforsamling

- Der var en kort diskussion om indbrud og hærværk i vores område, som heldigvis var af mindre målestok.
- **Dirigenten** konstaterede, at spørgsmålet om videoovervågning er sat på stand by, da udgifter hertil ikke er taget med i Budgettet.
- **John Andersen** mente, at indbrud svingede meget. Derfor skal vi ikke bare tage beslutning med baggrund i historikken. Han opfordrede Bestyrelsen til at tage højde for eventuelle tiltag, hvis det skulle blive nødvendigt.
- Der var et spørgsmål om, hvor man skulle stille sin cykel. **Formanden** nævnte, at man måtte stille den i eget indgangsparti, i sit skur eller i haven, hvis man havde mulighed herfor.
- Der var ikke flere spørgsmål.
- **Formanden** takkede herefter **Preben Thomsen** for dennes arbejde i Bestyrelsen og overrakte en vingave.
- Derefter takkede han **Dirigenten** for et godt arbejde og forsamlingen for god ro og orden.

Frederiksberg, den 5. april 2011

Som dirigent:

Sign. Uffe Berg
Uffe Berg

Som formand:

Sign. Klaus Gundertofte
Klaus Gundertofte