

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park III

År 2017 onsdag den 29. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park III på adressen Skolen på Nordens Plads, Sofus Francks Vænge 32, 2000 Frederiksberg.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
5. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
7. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
8. Forslag
 1. Bestyrelsen stiller forslag om: Ændringer af vedtægter.
 2. Bestyrelsen stiller forslag om: Valg af løsning for tv-pakke.
9. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen.

Følgende 3 bestyrelsesmedlemmer er på valg:
Tim Thøgersen (formand) valgt i 2016 for 1 år, Modtager genvalg,
Neel Kragh valgt i 2015 for 2 år, Modtager genvalg,
Helge Skielboe valgt i 2015 for 2 år, Modtager genvalg.
Følgende suppleant er på valg:
Tine Ottesen, suppleant, valgt i 2015 for 2 år.
Alle valg er for en periode på 2 år.
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Tim Thøgersen bød velkommen til generalforsamling og foreslog Lars Jørgen Nielsen fra Advokaterne i Rosenborggade som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt og beslutningsdygtig jævnfør vedtægternes bestemmelser herom. Dog var der ikke tilstrækkeligt til at forslag om vedtægtsændringer kunne vedtages uden en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

Der var repræsenteret 88 ejere – heraf 15 med fuldmagt – med et fordelingstal på 10.829 ud af 22.589.

Ad 2 – Valg af referent

Som referent blev valgt administrator Jan Weichardt fra Advokaterne i Rosenborggade.

Ad 3 – Valg af stemmetællere

Følgende blev valgt som stemmetællere:

Jannie Carletti

Carsten Møller

Niels Skau

Ad 4 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsens skriftlige beretning var udsendt forud for generalforsamlingen.

Formanden Tim Thøgersen uddybede denne og kom især ind på forløbet omkring tagrenoveringen.

Sluttede med at takke Tine Ottesen for det store arbejde hun har lavet i bestyrelsen.

Efterfølgende blev der stillet spørgsmål til proceduren i forbindelse med mangeludbedning, som blev anset som meget langsommeligt. Efter flere indlæg herom konstaterede dirigenten, at bestyrelsen var opmærksom på problemstillingen og ville arbejde videre med løsning herpå.

Herefter blev beretning enstemmigt godkendt.

Ad 5 – Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Årsregnskabet for 2016 blev gennemgået af bestyrelsesmedlem Alex Broksø, der gjorde opmærksom på, at der var et overskud på kr. 720.899, hvor der var budgetlagt med balance. Overskuddet var især begrundet med at der var væsentlige besparelser på el og vand, hvilket dog væsentligst skyldes ændrede opkrævningsterminer samt et mindre forbrug på ca. kr. 400.000 til vedligeholdelse.

Oplyste derudover, at bestyrelsen havde opmærksomhed på, at enkelte ejere ikke betalte til tiden. Af hensyn til den begrænsede sikkerhedsstillelse, og dermed risikoen for at ejerforeningen ikke kan få dækning for evt. restance, bliver restancer hurtigt oversendt til inkasso, hvorfor man indtil nu har undgået tab.

Efterfølgende blev der spurgt til, hvorfor der havde været flere udgifter til vicevært, når nu driften var omlagt for at opnå besparelser. Alex Broksø oplyste, at driften først var omlagt pr. 1 maj 2016, hvorfor man ikke havde et helt år at sammenligne med. Derudover havde man som følge af den nye aftale med Fejekosten fået beskåret træerne, hvilket ellers ikke havde været muligt.

Derudover blev der spurgt til, hvorfor der i regnskabet var anført kr. 0 som mellemværende med ejerne, når der var problemer med restancer. Alex Broksø oplyste, at restancen for oktober kvartal var blevet betalt inden årets udgang, men at der så ikke var betalt for januar kvartal 2017, hvorfor inkassosagen var genoptaget igen.

Herefter blev årsregnskabet 2016 godkendt enstemmigt.

Ad 6 - Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Formanden Tim Thøgersen gennemgik vedligeholdelsesplanen.

Herefter blev der spurgt til, hvorfor der ikke var afsat flere midler til vedligeholdelse af udvendige trapper, når nu der havde været problemet med den trappe der var udskiftet. Tim Thøgersen oplyste, at det problem der havde været med den nye trappe ville blive løst af entreprenøren når vejret gjorde det muligt. Der var dog afsat midler til trapper både under Vedligeholdelsesarbejder og

Fornyelser, hvilket anses for at være tilstrækkeligt.

Der blev spurgt til, hvorvidt der var afsat midler til udskiftning af vinduespartier. Inspektør Søren M. Hansen oplyste, at der i år ville blive bestilt udskiftning af 16 vinduespartier.

Der blev spurgt til, om det evt. kunne betale sig at udskifte til et nyt trappesystem frem for at blive ved med at skulle vedligeholde det nuværende. Det blev oplyst, at det har været undersøgt tidligere og at det ikke vurderes at det har ændret sig.

Planen blev herefter enstemmigt godkendt.

At 7 - Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Forslaget til budget for 2017 blev gennemgået af bestyrelsesmedlem Axel Broksø, der understregede, at bestyrelsen med virkning fra den 1. januar 2017 havde nedsat opkrævningen af fællesbidrag med 10%. Samtidig håber bestyrelsen at økonomien fortsat vil udvikle sig så man også til næste år vil kunne nedsætte bidraget.

Oplyste derudover, at som følge af varslet præmiestigning på bygningsforsikringen havde man indhentet tilbud fra flere forskellige forsikringselskaber. Det var endt med at man med virkning fra den 1. december 2016 var skiftet til Alka Forsikring. I første omgang var det en forudsætning for den nye forsikring, at der blev indført en selvrisiko, men efter at budgettet var blevet udarbejdet, var det lykkedes at forhandle en aftale med en mindre stigning i præmien, der gjorde at man ikke skulle betale selvrisiko. Den budgetlagte udgift på kr. 100.000 til selvrisiko var således at betragte som en budgetreserve.

Derudover havde bestyrelsen valgt at skifte administrator med virkning fra den 1. januar 2017. Det havde så samtidigt give en mindre besparelse i forhold til hvad der tidligere var betalt til Datea.

Efterfølgende blev der spurgt til, hvorfor udgiften til Renholdelse var steget i 2017. Alex Broksø henviste til note 2, hvor man kunne se udgifterne specificerede og henviste til at udgiften til Fejekosten nu vedrørte et helt år.

Det blev oplyst fra salen, at der var en fejl i budgettet, da man manglede en linie for såvel udgift til varmeregnskab og YouSee, men at totalerne var korrekte.

Efterfølgende blev budget 2017 godkendt enstemmigt.

Ad 8 – Forslag

1. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer blev gennemgået af Lars Jørgen Nielsen og bestyrelsesmedlem Helge Skielboe.

Under § 5, blev der spurgt til hvilken type af cykelstativ der var tale om. Det blev oplyst, at der ikke var valgt noget specielt cykelstativ, men at det blot var et krav, at det ikke forhindrede at man kunne gennemføre en forsvarlig snerydning m.m.

Under §6, blev der spurgt til, hvem der hæfter for vedligeholdelse af et afløbsrør, som går i stykker i den del der går gennem en blomsterkasse. Det blev oplyst, at såfremt man har sørget for, at det ikke

er evt. rødder i blomsterkassen som har ødelagt nedløbsrøret, så vil det blive vedligeholdt af ejerforeningen.

Lars Jørgen Nielsen oplyste, at der under §11 også skal medtages bestemmelsen om ”Ændring af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerforeningen. Enhver ændring i vedtægterne kræver Frederiksberg Kommunes godkendelse.”

Lars Jørgen Nielsen oplyste, at §10 var ændret i ordlyden for at præcisere, at når der var mødt 2/3 af de stemmeberettigede så ville et forslag blive vedtaget såfremt det blev godkendt med 2/3 af de tilstedeværende stemmer uden en ekstraordinær generalforsamling. Det blev spurgt til, om det kunne være korrekt, at man på den måde kun skulle have 44% af de stemmeberettigede til at stemme for et forslag for at få det vedtaget. Det blev bekræftet, at dette var den normale fremgangsmåde.

Helge Skielboe gjorde opmærksom på, at Datea jurister tidligere havde fortolket den nuværende bestemmelse omkring ”ændring af fælles bestanddele” således at det gælder alle former for ændringer, hvorfor man havde anset det for nødvendigt at tilføje ”væsentlig” bestanddele, således at man ikke helt var underlagt denne fortolkning. Der blev spurgt til, hvad en ”væsentlig ændring” var. Det blev oplyst, at det måtte afgøres i det enkelte tilfælde.

Under §20 blev det foreslået, at man i forbindelse med de lejligheder der skulle have pantstiftende sikkerhed på kr. 39.000 blev tilføjet ”som har fordelingstal 52” som der er i den nuværende vedtægt således at man har begrundelsen for det lavere beløb i sikkerhed.

Under §25 blev det foreslået, at man ændrede sidste sætning fra ”sætte ejendommen til salg” til ”sætte lejligheden til salg”, hvilket der var enighed om. Der blev også spurgt til, hvorvidt beslutningen om at sælge lejligheden ikke burde være en beslutning som burde træffes af generalforsamlingen. Bestyrelsen svarede, at en sådan beslutning vil blive aktuelt når stillingen måtte skulle blive ledig eller besættes, og at det i en sådan situation jo ikke er hensigtsmæssigt at skulle indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Der blev spurgt til, hvad det vil koste at tinglyse de nye vedtægter. Det blev oplyst, at man forventer at det vil koste ca. kr. 50.000 + kr. 640 pr. lejlighed der vil blive opkrævet særskilt.

Lars Jørgen Nielsen foreslog, at generalforsamlingen samtidigt med at man tog stilling til det fremlagte forslag til ændringer i vedtægterne, samtidigt godkendte at bestyrelsen og dirigenten kunne tinglyse vedtægterne og lave de nødvendige ændringer i vedtægterne som måtte blive krævet i forbindelse med tinglysningen. Dette var der enighed om.

Herefter satte dirigenten forslaget med de aftalte ændringer til afstemning. Der var ingen der stemte mod, 3 stemte hverken for eller imod og resten stemte for. Som følge heraf kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de tilstedeværende stemmer, men da der ikke var 2/3 af de stemmeberettigede til sted skal forslaget således vedtages på en ny ekstraordinær generalforsamling.

2. Bestyrelsen stiller forslag om: Valg af løsning for tv-pakke.

Formand Tim Thøgersen orienterede om baggrunden for bestyrelsens forslag, der tager udgangspunkt i den nye lov, som gør at det bliver frivilligt hvilke TV-pakker som den enkelte ejer ønsker at modtage. Derfor har der været forhandlinger med den nuværende leverandør, Yousef, og Stofa om hvordan man kan bygge det nuværende sløjfeanlæg om, således at man kan sikre en

sådan frivillighed.

Som det fremgår af det udsendte materiale, så har Yousef kun kunne tilbyde en løsning, hvor den enkelte ejer skal betale kr. 6.000 for etablering heraf med en binding på 5 år, medens Stofa har tilbudt en løsning, hvor der ikke skal betales nogen, men hvor bindingsperioden er 10 år.

Derudover bygger Stofas løsning på at man etablerer en lyslederkabel, som vil være mere fremtidssikret end YouSee's coax-kabler samtidig med at måden at trække kablerne på er mere attraktiv.

Efterfølgende blev der spurgt til, hvad prisen er såfremt man kun ønsker Internet. Der blev henvist til bilaget fra Stofa, hvor prisen f.eks. for en 30/30-forbindelse er fastsat til kr. 169 pr. måned. Og det er ikke et krav, at man skal vælge en TV-pakke.

Der blev spurgt til, om man skulle købe en ny boks. Såfremt man vælger Stofa så skal man i givet fald anskaffe en ny boks, men den har en udgang som også kan tilslutte coax-kabel, så hvis der internt i lejligheden er trukket et coax-kabel, så vil man stadig kunne anvende dette.

Der blev spurgt til, om man havde forsøgt at forhandle en lavere pris med Stofa, da det tidligere har været muligt at opnå. Bestyrelsen bekræftede, at dette var sket, og at man var endt med at få nogle betingelser som man var tilfreds med.

Da bestyrelsen anbefalede at der blev indgået en aftale med Stofa, så satte dirigenten dette forslag til skriftlig afstemning. Der blev afgivet 10.787 stemmer, hvoraf 9.524 stemte for forslaget og 1.129 stemte mod. Forslaget var således vedtaget.

Ad 9 – Valg

A) Formand

Tim Thøgersen genopstillede og blev genvalgt uden modkandidat.

B) 2 Bestyrelsesmedlemmer

Neel Kragh og Helge Skielboe genopstillede og blev begge genvalgt uden modkandidat.

C) Valg af suppleant

Tine Ottesen ønskede ikke at genopstillede. Kåre Sylvest blev foreslået og blev valgt uden modkandidat.

Alle valg var for 2 år.

Bestyrelsen består således efter generalforsamlingen af:

Tim Thøgersen
Neel Kragh
Helge Skielboe
Alex Broksø
Ditte Marie Jørgensen

Suppleanter:
Christina Pedersen
Kåre Sylvest

Ad 10 – Valg af revisor

Efter indstilling fra bestyrelsen blev Joost & Partnere Registrerede Revisionsanpartselskab, Egegårdsvej 39 C, 1., 2610 Rødovre som ny revisor enstemmigt valgt som ny revisor.

Ad 11 – Eventuelt

I forbindelse med at der er udsendt opkrævning af fællesbidrag m.m. pr. 1. april 2017 på indbetalingskort, og ikke via betalingservice, blev der spurgt til, hvorvidt man skal tilmelde sig automatisk opkrævning på ny. Det skal man IKKE. Nets har lovet at rette den manglende oplysning.

Der blev spurgt til om man inden der falder sne igen til vinter kunne sikre, at man fik ryddet sne i hele bebyggelsen fra morgenstunden. Bestyrelsen oplyste, at problemet havde været, at den maskine man havde solgt til Fejekosten var gået i stykker, hvorfor der gik noget tid inden den var istandsat.

Er det muligt at lave nogle mere spændende legepladser da de nuværende godt kunne trænge til at blive forbedret? Bestyrelsen modtager meget gerne forslag til hvad der kan gøres – og hvor.

Er det muligt at man kan opsætte nogle flere bænke? Også på dette punkt efterlyste bestyrelsen forslag til hvor man kunne ønske det. Samtidig henviste man dog til, at der tidligere har været et ønske om at der ikke kom for mange bænke op.

Der blev opfordret til, at ejerne fordeler affaldet i alle affaldsbeholdere og ikke kun i den der stod forrest, således at man kan undgå at de bliver overfyldt så der kommer affald på jorden som kan tiltrække rotter.

Hvornår starter det nye IT-system? Det gør det officielt pr. 1.1.2018, men forventer, at det er i brug nogle dage før.

Består Fællesudvalget stadig? Ja, men der er ikke sket så meget i løbet af året. Der er blevet indgået en ny aftale med firma der skal passe de grønne områder og udvalgets vedtægter er blevet revideret.

Da der ikke var flere punkter til behandling afsluttede dirigenten generalforsamling kl. 22.19.

København, den / 2017

Som dirigent Lars Jørgen Nielsen

Frederiksberg, den / 2017

Som formand Tim Thøgersen