



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

År 2016, den 14. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park III i Frederiksberg Hallerne, lokale 3.

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 årsrapport med påtegning af revisor.**
6. **Forslag**
Ejer Helge Skielboe stiller forslag 1, 2 og 3 jf. vedhæftet bilag 1.
7. **Forelæggelse til godkendelse af årsbudget.**
Budgettet indeholder en stigning i fællesudgifterne på 1.8 pct. pr. 1/1-2016.
8. **Valg af medlemmer til bestyrelsen og 1 suppleant.**
Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg og ønsker ikke genvalg, Jan Klarskov Jensen og Asger Boertmann. Derudover ønsker Klaus Gundertofte at træde ud af bestyrelsen. Hvormed der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer for 2 år og et bestyrelsesmedlem for 1 år.
1. suppleant Steen Christensen er tillige på valg og villig til genvalg.
9. **Valg af revisor.**
10. **Eventuelt.**

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Klaus Gundertofte bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Pamela Jacobsen fra DATEA A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 74 ejere, heraf 22 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 9.632/22.586. Herudover deltog Pamela Jacobsen og Julie Søgaard fra DATEA A/S.

Ad 2 – Valg af referent

Som referent blev valgt Julie Søgaard fra DATEA A/S.

Ad 3 – Valg af stemmetællere

Dirigenten udpegede fire stemmetællere.



Ad 4 – Aflæggelse af årsberegning for det senest forløbne år

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden Klaus Gundertofte uddybede enkelte punkter, hvorefter der var mulighed for at komme med spørgsmål og kommentarer.

Formanden oplyste at det seneste år havde været præget af klima- og tagprojektet. På personalesiden havde Bent sagt op, og Carsten var opsagt for at forsøge ekstern udlicitering. Der blev spurgt til, hvorfor personaleændringen kom her op til generalforsamlingen samt årsagen hertil, endvidere spurgt til, hvorfor dette ikke var blevet nævnt på de seneste ekstraordinære generalforsamlinger. Pågældende ejer mente ikke, at det var korrekt at omtale en medarbejder negativt i beretningen.

Der blev oplyst at ændringen var foretaget, fordi man tidligere har haft svært ved at finde arbejdskraft og fordi, der tidligere var blevet udtrykt ønske om besparelse via udlicitering. Det blev endvidere oplyst, at arbejdsopgaverne er lagt efter, hvad der er af arbejdsopgaver i dag samt at firmaet har en prøveperiode på tre måneder.

Der blev spurgt til hvem ejerne kan kontakte i hverdagen. Det blev oplyst, at firmaet vil være på matriklen mandag/onsdag/fredag, men man vil som ejer ikke kunne kontakte firmaet direkte - al henvendelse skal ske til inspektøren.

Der blev spurgt til, hvem der skal varetage pæredskiftning samt snerydning, endvidere blev spurgt til den fleksibiliteten, der er i den snerydning der foretages d.d. Der blev oplyst, at snerydning er med i aftalen og at når der skal saltes eller foretages snerydning, vil firmaet være på adressen kl. 06.45. Snerydningen skulle gerne være lige så fleksibel som den nuværende, og der bliver tilknyttet en fast person som foretager snerydningen. Udskiftning af lyskilder vil, som tidligere, være en del af de gennemgange, der foretages på ejendommen.

Det blev oplyst, at ejernes tilbagemelding er vigtig i forbindelse med prøveperioden på de tre måneder, som starter den 1. maj 2016.

Der blev spurgt til malerarbejde på ejendommen. Det blev oplyst, at firmaet skal varetage diverse malerarbejder.

Der blev spurgt til beslutningen fra sidste år om, at sikkerhedsudvalget skulle fremsætte forslag på nærværende generalforsamling om, hvorledes man kunne gøre området mere trygt. Det blev oplyst, at man havde kontaktet politiet og spurgt til den registrerede kriminalitet på foreningens område. Politiet havde oplyst, at området havde lav kriminalitet og var et roligt område, hvormed udvalget havde besluttet ikke at gøre yderligere, men der blev opfordret til, at man stadig er opmærksom og kontakter politiet, såfremt man oplever kriminalitet.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 5 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Referenten gennemgik årsregnskabet for året 2015, som viste et overskud på 344.624 kr.

Der blev stillet spørgsmål til enkelte punkter, som blev besvaret. Der blev stillet spørgsmål til aktiveringen af 123.380 kr. i balancen for tagprojektet. Dirigenten oplyste, at eftersom tag- og klimaprojektet først var blevet vedtaget i 2016, ville der ske tilretning af konsulentposter i regnskabet ifølge aftale med Frederiksberg Forsyning.



Der blev endvidere spurgt til en fremtidig opsparing til vedligeholdelse af det nye tag. Det blev oplyst, at grundfonden giver mulighed for opsparing. I forhold til fællesudgifterne forventes det, at tag-projektet dræner kassen, hvormed man vil fylde grundfonden op, før der vil kunne ske en nedsættelse af fællesudgifterne. Der blev spurgt til en vedligeholdelsesplan, og det blev oplyst, at tilstandsrapporten endnu ikke er endelig færdig, men at det forventes, at man næste år vil kunne indarbejde rapporten i budgettet.

Der blev spurgt til, om den tidligere valgte konsulent på tagprojektet stadig skulle bruges fremover. Det blev oplyst, at det er en beslutning, som den nye bestyrelse skal tage.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 6 – Forslag.

Forslag 1: Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at sikre offentliggørelse af dagsorden og referat af bestyrelsesmøderne til ejerforeningens medlemmer. Referaterne skal afspejle bestyrelsens sagsbehandling. Personer (lukkede punkter) er undtaget dette. Offentliggørelsen kan være netbaseret.

Forslagsstiller Helge Skielboe oplyste, at det var et ønske om mere åbenhed om referaterne fra bestyrelsesmøderne, og at referaterne skulle videregives til ejerne.

Der var flere ejere, som tilkendegav, at de støttede forslaget og der var en ejer som spurgte til om der var modargumenter. Det blev oplyst, at man i bestyrelsen havde benyttet Park III Nyt til informationer, og dermed ikke havde ment, at der var grund til at lave dobbelt referater, som man skulle, såfremt der var punkter, som ikke skulle offentliggøres.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal ved håndsoprækning.

Forslag 2: Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at drage omsorg for at indkaldelser til generalforsamlinger m.m. håndteres billigt muligt. Det kan være netbaseret eller ved omdeling foretaget af ejerforeningens ansatte personale.

Dirigenten oplyste, at e-kommunikation er fremtiden og en god ting, men at foreningens nuværende vedtægter ikke angiver e-kommunikation som en mulighed for fremsendelse af indkaldelser m.m. Der skulle dermed en vedtægtsændring til, og forslaget kunne derfor kun drøftes.

Forslagsstiller Helge Skielboe oplyste at han mente, at det burde være muligt at benytte e-kommunikation samt, at man ville kunne spare porto. Det blev oplyst, at foreningen ikke betaler for porto, når der fremsendes breve, men har en aftale med et fast honorar med administrator.

Holdningen til e-kommunikation blev drøftet, og det blev oplyst af administrator, at såfremt man på en senere generalforsamling fremsætter forslag om vedtægtsændring i forhold til e-kommunikation, vil man ikke kunne tvinge nuværende ejere til at modtage indkaldelser m.m. på mail, men man vil kunne tilmelde sig e-kommunikation, såfremt man ønsker det.

Generalforsamlingen tilkendegav, at man synes, at der skulle arbejdes videre med forslaget.



Forslag 3: Generalforsamlingen nedsætter en arbejdsgruppe der udarbejder forslag til revision af foreningens vedtægter.

Forslagsstiller Helge Skielboe oplyste, at han mente, der var uklarheder i vedtægten samt mente, at disse var forældede. Forslaget blev drøftet, og der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af:

Helge Skielboe
Flemming og Vivian Vesterø
Suppleret af bestyrelsen

Ad 7 – Forelæggelse til godkendelse af årsbudget

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2016, som indebar en stigning i fællesudgifterne på 1,8 procent som var trådt i kraft 1/1-2016.

Der blev stillet spørgsmål til enkelte punkter, som blev besvaret. Derudover ønskede en ejer en opsplitning af tag- og klimaprojektet. Det blev oplyst, at projekterne kommer til at køre, som to særskilte projekter med hvert deres byggeregnskab, som ikke skal fremgå af budgettet, men som en post i balancen, indtil projektet er færdigt.

Der blev spurgt til omkostningen til konsulent/projektleder for klimaprojektet. Det blev oplyst, at man har en foreløbig beregnet omkostning på 10 procent af projektet, men at en projektleder tillige skal finansieres af Frederiksberg Kommune. Det blev oplyst, at der skal laves en yderligere kontrakt med Frederiksberg Kommune, som bl.a. skal afklare spørgsmålet vedr. projektleder. Det forventes dog, at Frederiksberg Kommunen kommer til at stå, som projektleder for klimaprojektet.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 8 – Valg af medlemmer til bestyrelsen og 1 suppleant

På valg var 3 bestyrelsesposter, hvoraf den ene bestyrelsespost var for 1 år. Der var skriftligt afstemning, hvor nedenstående ejere stillede op. Alle kandidater præsenterede sig selv og deres baggrund for at stille op til bestyrelsen. Samtlige 74 repræsenterede ejere afgav en stemme efter fordelingstal med nedenstående resultat.

<u>Følgende ønskede at stille op:</u>	<u>Stemmer efter fordelingstal:</u>
Ditte Jørgensen, Egeskellet 16	5.890
Alex Broksø, Johs. V. Jensens Allé 4	5.478
Tim Thøgersen, Poppelskellet 16	5.016
Stig Holfort, Pileskellet 12	4.346
Christina Pedersen, Egeskellet 12	3.914
Flemming Vesterø, Askeskellet 28, st.	2.138
Tine Ottesen, Platanskellet 8, 2	1.846



Derudover var 1 suppleantpost på valg, hvor nedenstående ejere stillede op. Alle kandidater præsenterede sig selv og deres baggrund for at stille op til suppleantposten. Samtlige 74 repræsenterede, afgav en stemme efter fordelingstal med nedenstående resultat, her var 2 af stemmesedlerne ugyldige.

<u>Følgende ønskede at stille op:</u>	<u>Stemmer efter fordelingstal:</u>
Christina Pedersen, Egeskellet 12	4.715
Michaela Brüel, Johs. V. Jensens Allé 26, 2.2.	2.957
Steen Christensen, Platanskellet 8, st.	1.688

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Ditte Jørgensen	på valg 2018
Alex Broksø	på valg 2018
Tim Thøgersen	på valg 2017
Neel Kragh	på valg 2017
Helge Skielboe	på valg 2017
1. suppleant Tine Ottesen,	på valg 2017
2. suppleant Christina Pedersen	på valg 2018

Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende bestyrelsesmøde.

Ad 9 – Valg af revisor

PricewaterHouseCoopers blev genvalgt som revisor.

Ad 10 – Eventuelt

- En ejer spurgte til byggeriet på Betty Nansens Allé samt, om hvem der skal vedligeholde vejen efter byggeriet? Det blev oplyst, at man har afholdt møde med kommunen samt at der er taget fotos af vejens tilstand inden byggeriet gik i gang, således at man kan dokumentere, hvorledes byggeriet påvirker vejens tilstand. Der vil komme et vejsyn, når byggeriet er afsluttet.
- En ejer henstillede til, at man såfremt, man ser skrald, samler det op.
- Der blev sagt tak til den afdgående formand Klaus Gundertofte.
- En ejer ønskede at henstille til, at den nye bestyrelse valgte et nyt firma, som konsulent på tagprojektet.
- En ejer ønskede at der blev videregivet en tak til personalet, som stopper.

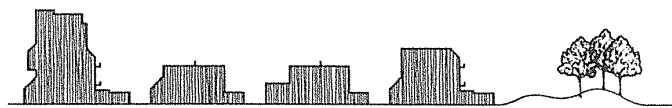
Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.35 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den

Som dirigent Pamela Jacobsen

Frederiksberg, den

Bestyrelsesformand Tim Thøgersen



Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Årsberetning

Regnskab 2015

Regnskabet for 2014 er i lighed med tidligere år præsenteret med sammenligningstal i forhold til 2014 og det budget for 2015 som blev vedtaget på generalforsamlingen i foråret 2015. Indtægterne er lidt mindre end i 2014 på grund af ændret YouSee aftale. Regnskabet for 2015 udviser et realiseret overskud på 344.624 kr foruden budgetteret overførsel til tagprojekt på 1.880.440. Overskuddet foreslås i overensstemmelse med tidligere generalforsamlingsbeslutninger overført til egenkapitalen med henblik på kommende store udgifter til tagreparation i de kommende år.

Regnskabet udviser derefter en samlet egenkapital på 12.093.877 kr, hvoraf grundfonden udgør 2.470.000 kr.

Budget 2016

Udsendte budget er beløbsmæssigt uændret i forhold til det i december 2015 udsendte.

Budgetterede omkostninger og det samlede ejerforeningsbidrag er forhøjet med 1.8 % til 8.337.700 kr i forhold til budget 2015. Stigningen er reduceret fra den tidligere udmeldte forventede stigning på 4%. Dette skyldes bedre overblik over fremtidige udgifter til tagprojektet. Budgettet foreslår fortsat opsparing til tagrenovering på 1.900.000 kr. Plantal for 2017 er medtaget med en stigning i forhold til 2016 på 1.8%. Med udgangen af 2017 forventes egenkapitalen hermed at være ca 16 millioner, den forventede udgift til tagrenovering andrager 12.5 millioner hvilket betyder, at den vedtægtsbestemte grundfond på 1/2% af ejendomsværdien formentlig vil være intakt, idet det dog bemærkes, at ejendomsværdien ikke er opgjort eksakt. 2017 vil således blive sidste år med nødvendig opsparing til tagene og fællesudgifter vil kunne nedsættes med skønsmæssigt 20-25% i 2018. Der er medtaget et skema over opkrævning af fællesudgifter efter fordelingstal.

Beretning fra fællesudvalget

Der har været afholdt møder i maj, august og november.

Budgettet på kr. 521.000 er ca. kr. 50.000 større end forrige år, hvilket primært skyldes udgifter til opretning af klinker på stierne. Der er indkøbt et nyt sæt borde og bænke og nye sæder til gyngerne.

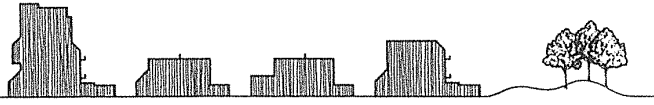
Der har i det forløbne år været relativt stille på fællesarealet.

Arbejdsgruppen vedr. Tagrenovering

Tagudvalget har bestået af Jan Ziska, Jørgen Rasmussen, Ole Cordtz, Søren Hansen og Jan Klarskov Jensen. Ole Dam fra firmaet Oluf Jørgensen har været rådgiver og efter et noget kaotisk forløb som tidligere er beskrevet i referater og bilag (se hjemmesiden) til en aflyst og en ugyldig ekstraordinær generalforsamling, har vi i starten af 2016 fået en endelig afgørelse med godkendelse af en klimaoptimeret tagrenovering.

Klimaudvalget

I denne periode har klimaudvalget arbejdet for vedtagelsen af klimaløsningen i tilknytning til tagrenoveringen. Den er nu vedtaget af den ekstraordinære generalforsamling d. 2.2.2016 med et meget stort flertal (82,5 pct.) Frederiksberg Forsyning støtter projektet økonomisk, idet de finansierer faskiner/bassiner, render og regnbede som kan aflede regnvandet fra vores tage, så risikoen for at der trænger vand op i husene ved skybrud mindskes betydeligt, samtidig med at vi måske kan få nogle mere grønne omgivelser.



Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Årsberetning

Vi ser frem til at fortsætte arbejdet med den nærmere udformning af omgivelserne sammen med andre interesserede beboere og i samarbejde med Frederiksberg Forsyning.

Sikkerhedsudvalget

Sikkerhedsudvalget har atter haft et stille år. Det er fortsat meget vigtigt at melde indbrud eller hærværk m.v. til vores inspektør Søren Hansen. Bestyrelsen og sikkerhedsudvalget vil på den måde kunne drage nytte af informationerne og ikke mindst bruge dem i vores samarbejde med de andre foreninger i området og til møder med politi og Nabohjælp.dk.

Aktivitetsudvalget

Bestyrelsen hilser det velkomment, at en skare af beboere igen i år har arrangeret fastelavnsfest på plænen med meget flot deltagelse. Vi er fortsat indstillet på at støtte initiativer fra beboerne.

Kommunikationudvalget

Foreningens hjemmeside fungerer fortsat tilfredsstillende. Alle fremtidige meddelelser sendes via e-mail listen, som giver en væsentligt hurtigere kommunikation. Abonnement tegnes på hjemmesiden. Der er i 2015 udsendt adskillige korte meddelelser samt 10 Park III Nyt

Besparesesudvalget

Udvalget har lavet beregninger omkring elforbruget i de udvendige lamper og påvist, at LED pærer vil tjene sig selv hjem på ca 21/2 år og derefter give en betydelig årlig besparelse. En beslutning fra 2014 om udskiftning af belysning til LED teknik er nu igangsat med godkendte fabrikater og der er allerede registreret en besparelse på 3.7 %.

Udvalget har også drøftet muligheden for individuelle vandmålere med aflæsning på samme måde som fjernvarmen, men overvejelserne er endnu ikke tilendebragt.

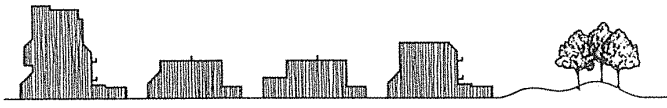
Personaleudvalget

I slutningen af 2015 har Bent Sørensen opsagt sin stilling med virkning pr 30.4.2016 for at gå på efterløn. Bent Sørensen er efter vedtagelsen af tagprojektet tilbage på 29 timer ugentligt den resterende periode. Hverken Søren Hansen eller bestyrelsen har været helt tilfreds med vores anden ansatte. Delvist inspireret af overvejelser i besparesesudvalget har bestyrelsen besluttet i en forsøgsperiode at outsource det arbejde, som vore to medarbejdere hidtil har stået for under Sørens fortsatte ledelse. Den samlede udgift forventes at være på linje med den hidtidige. Vores anden medarbejder er som konsekvens heraf blevet opsagt.

Bestyrelsens arbejde i øvrigt

Der har i årets løb været afholdt 10 møder. Bestyrelsen har fulgt løbende sager med beboere og myndigheder tæt.

Vi har i fællesskab med Park I og II diskuteret problematikken vedrørende parkeringsforhold efter 1.4.2015 men der synes ikke at være noget stort problem. Vi har i fællesskab ønsket at beholde JVJA og BNA som private



Ejerforeningen DOMUS VISTA PARK III Årsberetning

fællesveje, men har først ultimo februar fået bekræftelse omkring JVJA mens der fortsat intet nyt er omkring BNA. Arbejdet med trafiksanering på JVJA kan derfor nu intensiveres.

Bestyrelsens sammensætning.

Bestyrelsen har i 2015 bestået af: Asger Boertmann, Klaus Gundertoft, Neel Kragh, Helge Skielboe og Jan Klarskov Jensen samt Steen Christensen og Tine Ottesen som suppleanter. På valg i år Jan Klarskov Jensen og Asger Boertmann, som begge har meddelt, at de ikke ønsker genvalg. Klaus Gundertoft ønsker at fratræde sin post. Steen Kristensen genopstiller.

Personale

Søren M. Hansen (SH; fuld tid)

Bent Sørensen (BS; 29 timer)

Carsten Rovelt (CR; fuld tid)

BILAG 1

Dagsordensforslag til den ordinære generalforsamling 2016 i Domus Vista Park III: Bestyrelsens kommentarer i kursiv.

Forslag fra Hanne Birkum og Helge Skielboe, Lindeskellet 12 2.sal

Forslag 1

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at sikre offentliggørelse af dagsorden og referat af bestyrelsesmøderne til ejerforeningens medlemmer. Referaterne skal afspejle bestyrelsens sagsbehandling. Personersager (lukkede punkter) er undtaget dette. Offentliggørelsen kan være netbaseret.

Begrundelse: Bestyrelsens arbejde er ikke i tilstrækkelig grad synlig for de enkelte ejere. Det er vigtigt for demokratiet i ejerforeningen, at alle er tilstrækkeligt oplyste om bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen er helt enig i hensigten. Et flertal i bestyrelsen mener dog, at generalforsamlingen bør vise tillid til, at den til enhver tid siddende bestyrelse kan beslutte, hvordan der skal informeres.

Forslag 2

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at drage omsorg for at indkaldelser til generalforsamlinger m.m. håndteres billigst muligt. Det kan være netbaseret eller ved omdeling foretaget af ejerforeningens ansatte personale.

Begrundelse: Der er et bredt ønske om at finde frem til besparelser. En postomdelt indkaldelse som A-post koster kr. 3.382,- (19x178).
Det fremgår af vedtægterne: "§ 12 Generalforsamling indkaldes ved brev af bestyrelsen med mindst 8 dages varsel." Kan brev være i digital form?

Bestyrelsen er helt enig i hensigten. Et flertal i bestyrelsen sekunderet af administrator mener dog, at forslaget er i strid med vedtægterne og anbefaler, at en kommende ændring af vedtægterne sikrer, at forslaget kan implementeres.

Forslag 3

Generalforsamlingen nedsætter en arbejdsgruppe der udarbejder forslag til revision af foreningens vedtægter.

Begrundelse: Vedtægterne er forældede og på nogle områder uklare.

En enig bestyrelse støtter forslaget.