

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64 • TELEFAX 33 11 91 25

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2019, torsdag den 21. marts kl. 19:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Domus Vista Park III. Generalforsamlingen afholdtes i festsalen i Skolen på Nordens Plads, Sofus Francks Vænge 32, 2000 Frederiksberg.

Til stede var 64 ejere ud af 178 der udgjorde et fordelingstal 8.324 af 22.586, heraf 3 repræsenteret ved fuldmagt samt administrator repræsenteret ved advokat Martin Sigsgaard og Elisabeth Eibye.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent
2. valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Aflæggelse af årsberetning for det senes forløbne år
5. forelæggelse og godkendelse af årsregnskab
6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
7. Forelæggelse og godkendelse af budget
8. Forslag
 - a. Problemer med vandindtrængning
9. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

På valg er:

Bestyrelsesmedlem Neel Kragh *Modtager genvalg*

Bestyrelsesmedlem Helge Skielboe *Modtager genvalg*

Bestyrelsesmedlem Tim Thøgersen *Modtager genvalg.*

Bestyrelsesmedlem Ditte Marie Jørgensen udtræder

Det betyder, der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 for 1 år.

10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Formanden Tim Thøgersen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Martin Sigsgaard fra Advokaterne i Rosenborggade som dirigent.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64 • TELEFAX 33 11 91 25

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

1) Valg af dirigent

Som dirigent valgtes Martin Sigsgaard.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til bestemmelsen i vedtægternes § 12 og 13 om indkaldelse med mindst 14 dages varsel til afholdelse inden udgangen af marts måned.

Da der ikke var indsigelser mod formalia erklærede dirigenten herefter med forsamlingens samtykke generalforsamlingen for lovligt varslet, indkaldt og beslutningsdygtig.

2) Valg af referent

Som referent valgtes Elisabeth Eibye, der oplyste, at referatet ikke udarbejdes som en ordret gengivelse af det på generalforsamlingen passerende, men alene er en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

3) Valg af stemmetællere

Som stemmetæller valgtes:

- Gitte
- Ida
- Birthe

4) Aflæggelse af årsberetning for det seneste år

Formanden fremlagde herefter sin beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen. Beretningen er i henhold til aftale med formanden vedhæftet nærværende referat.

Formanden Tim Thøgersen uddybede vedrørende tagprojektet, der er afsluttet inden for budget. Der er dog fortsat lidt problemer med vand indtrængen, der er ved at være løst.

Klimaprojektet sviner rigtig meget, men bestyrelsen er efter entreprenørerne og håber, at hele projektet er færdigt til efteråret.

Facaderne eftergås for råd i forbindelse med maling.

Bestyrelsen fortsætter arbejdet med vedligeholdelsen ufortrødent.

Det er blevet dyrt at have penge i banken. Det er desværre nødvendigt, at tære lidt på opsparingen, hvorved samtidig reduceres betaling af negative renter.

Stor tak til Ditte og Kristina, der har været stor hjælp de seneste par år og stor tak for den ydede indsats.

Slutteligt takkede formanden for samarbejdet i bestyrelsen

Beretningen taget til efterretning

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64 • TELEFAX 33 11 91 25

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

5) Årsrapport

Aleks Broksø gennemgik grundigt årsrapport med noter og kunne indledningsvist konstatere, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold og indstilledes godkendt af revisor. Regnskabet er lagt ud på hjemmesiden i forbindelse med indkaldelsen og således tilgængelig for medlemmerne.

Tagfonden er afsluttet i indeværende år. Det er et efterslæb fra de seneste par år, hvor der er gennemført reovering. Tagprojektet blev lukket med 11,5 mio. og dermed ca. kr. 1.000.000,- under det projekterede.

Der er pligt til at oprette en økonomisk buffer, hvilket er sket ved opkøb af en obligationsportefølje.

Året har et negativt resultat på 4,9 mio., hvilket dog er realiseret grundet fjernelse af tagfonden.

Fællesbidrag er ikke forhøjet i de sidste par år og bidraget er budgetteret til samme niveau som sidste år.

Indestående er delt ud mellem forskellige banker med henblik på at minimere udgiften til negative renter.

Det er ikke gået så godt med henlæggelserne, da der er mistet 70.000 i kursværdi og betalt kr. 32.000 i renter.

Bestyrelsen fik et tilbud fra AL-Bank, der ville give ½ % i rente. Ejerforeningen har dog stadig konti i Handelsbanken og Danske Bank. Indestående på disse konti er dog minimeret.

Viceværtboligen, der stilles til rådighed for ejendommens inspektør, har stået til den pris den blev anskaffet til, lejligheden er derfor blevet opskrevet i værdi til kr. 2.150.000.

Kr. 104.188 er et energitilskud der blev søgt tilbage i 2015. Foreningen har modtaget hele tilskuddet.

Alex Broksø meddelte, at ejerforeningens økonomi er særdeles sund, men kan ikke love at bidraget på et eller andet tidspunkt skal stige – dog forhåbentlig ikke i 2019. På nuværende tidspunkt er der råd til at der laves 22-24 vinduespartier pr år.

Alex Broksø gjorde opmærksom på det stigende vandforbrug. Bestyrelsen mente, at dette skyldtes tilgang af yngre beboere med børn.

Hvis foreningen skal installere vandmålere vil dette koste ca. 5.000-6.000 pr lejlighed. Alex Broksø appellerede derfor til, at alle tænker over vandforbruget.

Udgifter til renovation er også steget, så her bør beboerne også være bedre til at sortere. Til efteråret skal alle til at sortere affald. Der skal udleveres grønne affaldsposer. Proceduren omkring udlevering af disse poser skriver bestyrelsen ud om, når vi nærmer os.

Et medlem forespurgte, om det stigende vandforbrug skyldtes de mange rørsprængninger, der havde været. Alex Broksø afviste, at det stigende vandforbrug havde noget med rørsprængningerne at gøre. Alex Broksø meddelte endvidere, at alle lukkehaner nu skiftes. Beboerne har selv ansvaret for vedligeholdelsen af disse.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64 • TELEFAX 33 11 91 25

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

Et medlem oplyste, at en naturlig forklaring på det stigende vandforbrug også kunne skyldes den varme sommer, og mervanding af blomster.

Årsrapport 2018 godkendt

6) Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplan blev forelagt.

Da der ikke var de store ændringer siden sidste år gik Tim Thøgersen direkte videre til spørgsmål.

Alex Broksø kunne supplere med, at der under punkt 05.03 er afsat kr., 300.000 i 2019, kr. 200.000 i 2020 og kr. 100.000 i 2021. Dette er grundet, at der er indgået en god aftale med maler, der eftergår alle lister, som repareres inden de males.

Et medlem stod uforstående over, at der kun var afsat kr. 15.000 til trapper, der er i meget ringe stand. Tim Thøgersen kunne oplyse, at trapperne er gennemgået af rådgiver, og på den baggrund laves disse budgetter. Bestyrelsen vil tage det op med den byggesagkyndige.

Et medlem oplyste, at hovedtrappen, der blev malet for 2 år siden er elendig og betonfliserne "klaprer". Håndlisterne på spindeltrappen er gået af.

Tim Thøgersen meddelte, at bestyrelsen vil følge op på dette, og opfordrede til, at beboerne skriver til bestyrelsen, når der konstateres disse problemer. Bestyrelsen lovede at følge op på problemet.

Et medlem ønskede en mere detaljeret plan for udskiftning af vinduerne.

Alex Broksø kunne meddele, at det kunne man desværre ikke. Der skal udskiftes ca. 400 partier, og derfor må man starte med dem, der er i den dårligste stand. Om et par år kan man forhåbentlig udfærdige en mere detaljeret plan. Den største udgift til udskiftningen af vinduespartierne er selve montagen af disse. Der er for nylig opdaget 5 vitralvinduer, der skal udskiftes nu. Prisen for dette er ca. 55.000-60.000. Der er ca. 8-9 stk. tilbage af disse vinduer.

Et medlem undrede sig over, at der ikke var opført noget beløb under beton altankasser.

Alex Broksø oplyste, at dette er beboerens egen udgift at vedligeholde disse.

Tim Thøgersen kunne tilføje, at de er i en stand, hvor der ikke forventes nogen udgifter hertil.

Herefter blev vedligeholdelsesplanen godkendt.

7) Budget

Forslaget til budget for 2018 blev gennemgået af Alex Broksø.

Alex Broksø meddelte, at der var afsat kr. 15.000 til vejsalt. I forbindelse med klimaprojektet betyder det nu, at de skal bruges en særlig salt ved glatførebekæmpelse. Heldigvis er det aftalt med Frederiksberg Forsyning, at de betaler merudgiften til denne type salt.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64 • TELEFAX 33 11 91 25

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

Alex Broksø henledte endvidere opmærksomheden på, at udgiften til ejendomsinspektør var budgetteret med en stor stigning. Dette skyldes, at ejendomsinspektøren påtænker at stoppe indenfor nær fremtid, når alle de store projekter er tilendebragt. Bestyrelsen ønsker at fortsætte med en ny ejendomsinspektør, og der er afsat i budgettet, således at ny inspektør kan få 3-4 måneder sammen med den nuværende inspektør.

Et medlem spurgte om det salt man nu skulle bruge kunne købes i en almindelig butik. Alex Broksø kunne hertil oplyse, at det købes hos en storgrossist som er eneforhandler.

Budgettet blev herefter godkendt.

Efter korte drøftelser, satte dirigenten årsrapporten til afstemning, hvilken herefter var:

Enstemmigt vedtaget

8) Forslag

Forslag a)

Formanden henviste til det med indkaldelsen udsendte forslag og den medfølgende motivation.

Flemming Vesterø gennemgik forslaget, og meddelte at problemet endnu ikke er løst.

Et medlem oplyste, at de har samme problem som Flemming Vesterø, og at ejendommens inspektør ikke kunne løse dette. Medlemmet mente, at der måtte være en konstruktionsfejl i byggeriet. Medlemmet stod uforstående over, at bestyrelsen kunne negligere dette.

Tim Thøgersen kunne hertil meddele, at bestyrelsen ikke negligere problemet, og at nogle har fået løst problemet. Tim Thøgersen oplyser endvidere, at det er enormt svært at få afdækket, hvor disse problemer er.

Bestyrelsen ønsker problemet løst, og de opgiver ikke. Der er brugt mange penge på grundige undersøgelser. Bestyrelsen er også frustreret over, at problemet ikke er løst, men de giver ikke op. Foreningen må forberede sig på yderligere udgifter hertil.

Et medlem roser bestyrelsen for ikke at opgive. Medlemmet har haft samme problem i ca. 22 år. Medlemmet stod alene i mange år med samme problem uden at der kaldtes til møde mv. Medlemmet mente at kommunikation er vejen frem. Medlemmet har haft svært ved at se om der var en plan.

Et medlem støtter forslaget og tilkendegiver, at det er vigtigt, at der kommer en uvildig og kigger på det.

Et medlem mente at inspektøren laver alle mulige nødløsninger, og intet hjælper.

Alex Broksø kunne oplyse, at begge udløb blev skiftet. Firmet Bunch har udført en visuel besigtigelse og gav herefter rådgivning, som desværre ikke virkede.

Et medlem tilkendegav, at det var korrekt, at firmaet Bunch har været ude, men der blev ikke skiftet 2 afløb.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64 • TELEFAX 33 11 91 25

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

Tim Thøgersen kunne hertil oplyse, at i Bunch's rapport var en nøje beskrivelse, som er fulgt.

Et medlem oplyste, at de også har problemet, men at det er voldsomt dyrt med alle disse undersøgelser. Der skal undersøges hvilket budget der er til dette, og opfordrer forslagsstiller, at komme med nogle priser. Forslagsstiller medgiver, at det er korrekt, at det er dyrt. Forslagsstiller ønsker en opgørelse over, hvad det har kostet at få Phønix ind.

Alex Broksø oplyser, at der er forsøgt med alternativ løsning hos forslagsstiller, og opfordrer til, at han fortæller om denne løsning.

Forslagsstiller kan fortælle at der ikke kommer vand ind i stride strømme, man har opsat drænkasse, dog kan man så ikke sætte isolering ind. Denne alternative løsning anser forslagsstiller værende som en nøds løsning.

Efter drøftelserne, oplyste dirigenten, at forslaget kun vanskeligt kunne sættes til afstemning. Dirigenten oplyste om muligheden for forsamlingen at afgive en tilkendegivelse ved håndsoprækning.

Der debatteres om forslag skal stilles til afstemning.

Tim Thøgersen oplyser, at der ikke skal gå 2 år, og at der er fundet et andet firma som kan gennemgå problemerne. Bestyrelsen gør en ihærdig indsats for at få løst problemerne.

Forslaget sættes ikke til afstemning, og forslaget bliver trukket tilbage af forslagsstiller.

Efter drøftelserne, oplyste dirigenten, at forslaget kun vanskeligt kunne sættes til afstemning. Dirigenten oplyste om muligheden for forsamlingen at afgive en tilkendegivelse ved håndsoprækning.

Efter yderligere drøftelser og opfordring, og forsikring fra bestyrelsen og fortsat fokus på problematikken, trak forslagsstiller forslaget.

9) Valg til bestyrelse

Efter valgene konstitueredes bestyrelsen således:

		På valg
Bestyrelsesmedlemmer:	Tim Thøgersen	2021
	Alex Broksø	2020
	Neel Kragh	2021
	Helge Skielboe	2020
	Dennis Kristensen	2021
Suppleanter:	Henrik Malmberg	2021

10) Valg af revisor

Revisionsfirmaet Joost & Partnere blev genvalgt.

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE

ROSENBORGGADE 3 • POSTBOKS 1113 • 1009 KØBENHAVN K • TELEFON 33 11 63 64 • TELEFAX 33 11 91 25

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk

11) Eventuelt

Et medlem ønskede oplyst, hvem der skal vedligeholde garager/skure, når fejekosten sprøjter grus herpå. Tim Thøgersen oplyste, at bestyrelsen vil undersøge om forsikringen evt. dækker dette. Samtidig oplyste Tim Thøgersen, at der ifm med klimaprojektet er den del mindre skader. Disse vil blive oprettet af entreprenøren.

Et medlem foreslår, at der kommer lade stationer til el-biler, og at der oprettes en arbejdsgruppe hertil. Tim Thøgersen tilkendegiver, at dette var en god ide, dog opfordrer han til, at der i første omgang skal lidt ro på de igangværende projekter inden nye igangsættes.

Et medlem oplyser, at det er et problem, at omkringboende parkerer på Domus Vista Parks område. Tim Thøgersen kunne her oplyse, at bestyrelsen er i dialog med advokat Lars Jørgen Nielsen om, hvordan problemet løses. En formulering er udfærdiget, som kan gives til folk, der parkere på Domus Vista Parks område. Beboerne vil få skilte, der viser, at de hører til bebyggelsen. Det er kun bestyrelsen og advokat Lars Jørgen Nielsen, der kan politianmelde udefrakommende, der parkere på området. Der vil også blive udleveret skilte til gæsteparkering.

Medlemmet opfordrer herefter bestyrelsen til at kontakte beboerne i "de hvide huse".

Et medlem oplyste, at containere tit er overfyldte og mangler sortering. Containere sættes ikke korrekt på plads efter de er tømte, og det er bl.a. dette, der giver anledning til problemer. Medlemmet ønsker endvidere lys i disse skure samt afmærkning for placering. Bestyrelsen vil kigge på løsninger.

Da ingen i øvrigt ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen klokken 20:40 og takkede for god ro og orden.

Dirigent og referent

Formand

Martin Sigsgaard
Advokat

Tim Thøgersen

Penneo dokumentnøgle: LHYTL-QUZE6-OLEOB-JNKIF-QLAHT-Y04YV

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Schiødte Sigsgaard

Dirigent

Serienummer: CVR:35309187-RID:45529101

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-04-03 10:53:43Z

NEM ID 

Tim Søberg Thøgersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9802-2002-2-934997333245

IP: 185.72.xxx.xxx

2019-04-03 13:23:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LHYTL-QUZE6-OLEOB-JNKIF-QLAHT-Y04YV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>