

## Indkaldelse til Ordinær Generalforsamling i E/F Domus Vista Park III

I møderum på Plejehjemmet Lotte, Borgmester Fischers Vej 2A, 2000 Frederiksberg  
den 9. marts 2020 kl. 19:00

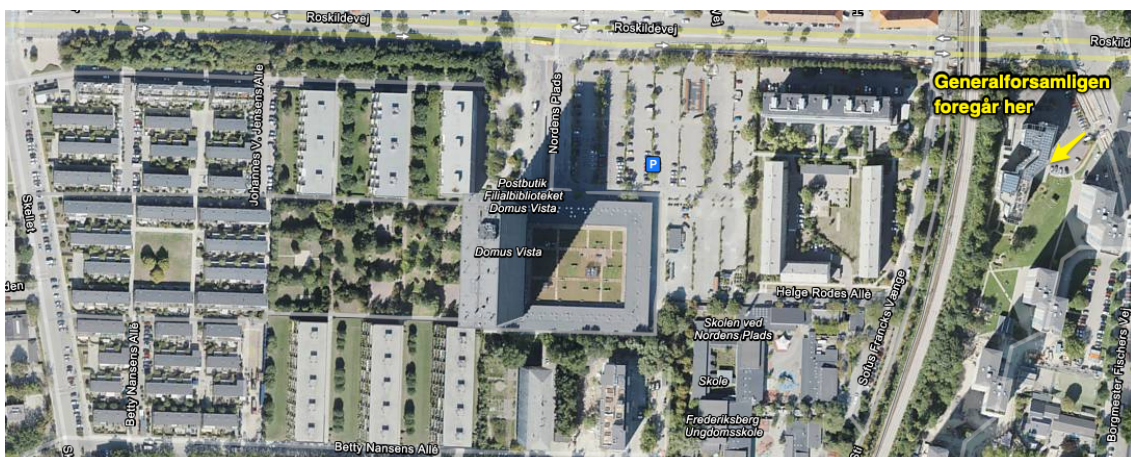
Tilmeldelse til generalforsamlingen skal oplyses helst pr mail til administrator, Elisabeth Eibye, ee@bjd-advokater.dk, 33 11 63 64, senest torsdag den 5. marts 2020, kl. 12.00

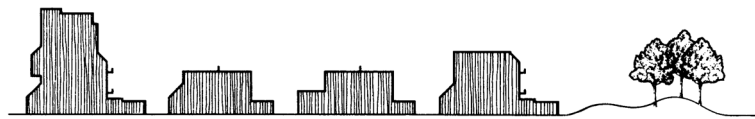
Jf. vedtægtens § 10:

Stemmeret kan udøves af et medlem eller en af medlemmet skriftligt befuldmægtiget. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter.

### 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.  
(Den gamle godkendte gælder. Der udarbejdes en ny i løbet af foråret 2020 når den nye ejendomsinspektør er mere fortrolig med de fysiske rammer)
7. Forelæggelse og godkendelse af forslag til budget for 2020. Bestyrelsen indstiller på denne baggrund, at ejerforeningsbidraget i 2020 er uændret i forhold til bidraget for 2019
8. Forslag
  1. Forslag: Bestyrelsen udarbejder en plan for udskiftning af vinduer og facadepartier
  2. Forslag om salg af tjenestebolig
  3. Opstilling af el-bil-ladestandere
9. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen
  1. Følgende 2 bestyrelsesmedlemmer er på valg: Alex Broksø valgt i 2018 for 2 år, *Modtager genvalg*, Helge Skielboe valgt i 2019 for 1 år, *Modtager ikke genvalg*. Bestyrelsen foreslår Henrik Malmberg som er suppleant i øjeblikket
  2. Følgende suppleant er på valg: Ledig plads. Henrik Malmberg, suppleant, valgt i 2019 er ikke på valg men hans plads bliver ledig, hvis han indtræder som fuldt medlem i bestyrelsen. Alle valg er for en periode på 2 år, dog resterer der kun ét år af Henriks valgperiode.
10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Revisionsfirmaet Joost & Partnere
11. Eventuelt.





### **Forslag 1: Bestyrelsen udarbejder en plan for udskiftning af vinduer og facadepartier**

Begrundelse: I dag foregår en udskiftning af facadepartier efter en individuel vurdering, foretaget af inspektøren. På baggrund af bebyggelsens alder må det forventes at alle facadepartier og vinduer skal udskiftes inden for en overskuelig tid. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at der udarbejdes en plan med en systematisk udskiftning af vinduer, så alle medlemmer kan se, hvornår deres facadepartier udskiftes. Det må tillige forventes at man kan få en mere fordelagtig pris, hvis man kan afgive en større ordre.

Stillet af Flemming Vesterø, Askeskellet 28

*Bestyrelsen mener:* Der er en plan for at udskifte vinduespartier - 35 stk. er bestilt til montage i 2020 som er grænsen for hvad montøren kan håndtere på et år. Udskiftning af vinduespartier er en teknisk meget krævende opgave, og det er ikke umiddelbart let at finde supplerende håndværkere, der kan klare denne opgave. Vinduespartierne ældes meget forskelligt og der er løbende blevet udskiftet, så en systematisk udskiftning af alle vinduespartier vil pålægge ejerforeningen en unødvendig udgift ved udskiftning af vinduer som ikke trænger. Endvidere risikerer vinduer, der virkelig trænger, at komme bag i køen ved en systematisk udskiftning.

### **Forslag 2: Forslag om salg af tjenestebolig.**

Når ejendomsinspektør Søren Hansen fratræder sin stilling med udgangen af april måned, sælger ejerforeningen, den lejlighed, som inspektøren har beboet.

Begrundelse: Inspektøren bor i en af ejerforeningen ejet lejlighed, Askeskellet 22, 2. (fribolig) Når inspektøren fratræder er der i følge vedtægterne mulighed for at foreningen kan sælge denne lejlighed. Et salg vil kunne indbringe et beløb på mindst 3,5 mill.kr. Foreningen må forvente at have betydelige udgifter til vedligeholdelse og udskiftning af facadepartier, fornyelse af tagterrasser, afrensning af grimme murstensfacader m.v. i årene fremover Et salg af lejligheden vil give et godt bidrag til finansieringen af dette. Det er ikke længere almindeligt i ejendomme og ejerforeninger, at viceværter og inspektører bor i tjenesteboliger.

Stillet af Flemming Vesterø, Askeskellet 28

*Bestyrelsen mener:* Bestyrelsen ønsker at gøre det mest økonomisk fordelagtige for foreningen. Det er ikke nemt at sætte store pengebeløb sikkert og uden væsentlige negative renter. Det forventes at udleje af boligen vil kunne indbringe i omegnen af kr. 120.000,-/ og at dette vil kunne anvendes som supplement til det løbende budget. Efter fraflytning kan det være fornuftigt at istandsætte lejligheden inden salg eller udleje. Bestyrelsen bør have råderum til at disponere til foreningens bedste.

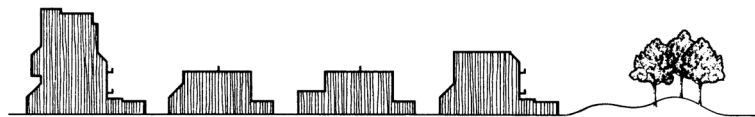
### **Forslag 3: Opstilling af el-bil-ladestandere.**

#### **Oplæg til generalforsamlingen i Domus Vista park III d. 9.marts 2020**

Flere og flere bilejere ønsker at erstatte deres benzin- eller dieselbil med en el-bil.

Det gælder også i vores ejerforening.

Der vil i de kommende år blive brug for udbygning af foreningens infrastruktur i takt med elektrificeringen. Men der er mange ting, der skal afklares før der kan etableres ladestandere.



Da vi er en ejerforening med fælles parkeringspladser, kan den enkelte elbiler ikke blot opstille en stander uden tilladelse fra foreningens bestyrelse.

### **Behovsundersøgelsen i DVP III.**

I vores lille udvalg har vi i nogen tid arbejdet med problemstillingen, og har i den forbindelse i efteråret lavet en spørgeskemaundersøgelse, der via bestyrelsens e-mail-system er udsendt til medlemmerne.

**Resultatet af undersøgelsen blev, at 61, dvs. ca. halvdelen af de der har besvaret undersøgelsen (126), regner med at anskaffe en elbil i de næste 5 år. Af disse regner halvdelen med at anskaffe elbil indenfor 1 til 2 år.**

Derudover har vi indhentet informationer fra to udbydere af ladestandere, Sperto og E-on, om hvad de kan tilbyde. Vi har kontaktet kommunen om deres planer og mulighederne for støtte derfra. Vi har også kontakt til FDEL (Foreningen af Danske Elbilere), som har en masse konkrete erfaringer og materiale.

### **Kommunens mål**

Kommunen har vedtaget en Elbil-strategi, der går ud på, at Frederiksberg skal blive **Elbilby nr. 1** i Danmark. I budgetforlig for 2020 er der præciseret, at der skal være en ladegaranti, således at alle borgere inden 2025 skal kunne oplade en el-bil ved en offentlig tilgængelig ladestander indenfor en radius af 250 m.

### **Kommunens støttemuligheder**

Der er faktisk i budgetforliget 2020 afsat 1 mio. kr. årligt i 2020, 2021, 2022 for at fremme dette mål. Der er dog i skrivende stund ikke truffet nogen beslutning om, hvordan disse midler skal udmøntes. Det kommer der en afklaring på i løbet af foråret.

Reglerne er pt

- På offentlige veje (som f.eks. Skellet og Roskildevej) kan private operatører (f.eks. E-on el. Clever) søge kommunen om tilladelse til opstilling. Opstillingen bekostes af operatøren og brugerne køber eller tegner abonnement på elforbruget. By- og miljøudvalget har netop vedtaget, at Clever må opstille flere ladestandere i 2020-2023 på offentlige veje.
- På private fællesveje (som JVJ Alle og BN Alle): Her er reglerne ligesom på offentlige veje, og kommunen foretager en høring af de berørte grundejere.
- På private arealer (som vores parkeringspladser): Grundejeren beslutter opstilling. Det vil i vores tilfælde være Bestyrelsen eller Generalforsamlingen.

### **Domus Vista Park III**

Det vil være hensigtsmæssigt, at der opstilles et antal standere på hver parkeringsplads, som de omkringboende kan bruge i fællesskab.

Der er stor sandsynlighed for, at den nuværende elinstallation ikke har tilstrækkelig kapacitet, hvis mange/alle bilere går over til el. Der vil måske være brug for supplerende elinstallationer, der er fremtidssikrede i den forstand, at der i takt med behovet kan opstilles flere standere. Foreningens infrastruktur skal tilpasses til de nye behov.

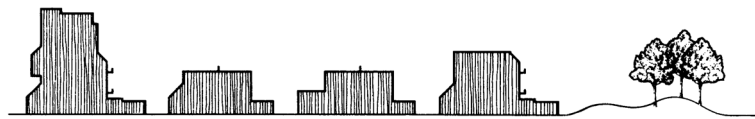
Derfor foreslår vi, at foreningen bliver en aktiv part i etablering og opstilling.

Man skal derudover finde ud af, hvordan strømmen afregnes, og hvordan brugerne betaler.

Vi foreslår, at der indhentes tilbud fra mindst 2 udbydere, f.eks. Sperto og E-on / Clever

Organisatoriske muligheder omkring ladestanderne, som man vælger imellem:

- Foreningen etablerer og finansierer f.eks. 3-4 ladestandere på hver af de 4 parkeringspladser. Brugere afregner efter forbrug. En fremtidssikring kunne være, at der etableres en basisstruktur, hvor der efterhånden kan tilsluttes flere standere.



- Foreningen etablerer et antal ladestandere. Medlemmerne betaler et tilslutningsbidrag, et engangsbeløb, for retten til at bruge standerne. Afregning af elpris efter forbrug, evt. kan der opkræves et mindre beløb i overpris, så etableringsomkostningerne efterhånden kan afdrages. Eller der kan dannes et "Brugerlav", der finansierer og opstiller ladestandere i takt med det stigende behov.

Hvad skal undersøges:

- Der skal indhentes tilbud fra mindst 2 operatører
- I forbindelse hermed skal det undersøges om elforsyningen til DVP III er tilstrækkelig, eller om det skal udbygges.
- Evt. kan vi få brug for en uvildig rådgiver, f.eks. FDEL (Foreningen danske af elbilejere) eller Cityteknik.

#### **Forslag til generalforsamlingsvedtagelse:**

Der nedsættes et El-stander-udvalg af interesserede medlemmer og med mindst en repræsentant fra bestyrelsen, der får som opgave:

- At indhente tilbud fra mindst 2 operatører om etablering af et passende antal standere på vores parkeringspladser.
- At sikre, at det undersøges, hvorvidt vores elnet kan klare belastningen på kort sigt og på længere sigt. Der afsættes samlet op til 8000 kr. til dette punkt.
- At etablere forslag til en administrativ struktur – i samarbejde med den operatør vi vælger – der kan drifte anlægget.
- At udforme et beslutningsforslag til en ekstraordinær generalforsamling inden 1. september 2020 om etablering og drift.

Marie Bunk, Askeskellet 12  
Flemming Vesterø, Askeskellet 28  
Tine Ottesen, Platanskellet 8, 2.sal

*Bestyrelsen mener:* Bestyrelsen bifalder og støtter arbejdet med at afdække behovet og mulighederne for ladestandere til el-biler. Bestyrelsen formaliserer gerne udvalget og bidrager med en repræsentant. Bestyrelsen mener dog det er uklart hvilke konsekvenser forslaget har for udnyttelsen af vores fællesarealer og at en endelig beslutning sker med kvalificeret flertal. Bestyrelsen ønsker i stedet at arbejdet fortsætter uden forslagets bindinger.