

# RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)  
JENS LARSEN (H)  
BJØRN NIELSEN

J.nr. 600274 HO/mh

## REFERAT

Tirsdag den 28. februar 2023 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park II med følgende dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Aflæggelse af årsberetning for 2022**
- 3. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2022 til godkendelse**
- 4. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for Grundfond 2022 til godkendelse**
- 5. Behandling af indkomne forslag**
  - a. Forslag fra bestyrelsen angående plan for grønne områder
- 6. Forelæggelse af budget for 2023 til godkendelse**
- 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsen består af Lene Langhoff, BNA 25, Tommy Pedersen, BNA 43, Anette Korsner, BNA 41, Mogens Krighaar, BNA 29 og Robert Sørensen BNA 33

I henhold til vedtægternes § 18, stk. 3 er Tommy Pedersen, Anette Korsner, og Robert Sørensen på valg. Alle tre er villige til at modtage genvalg.

### **8. Valg af suppleanter**

Frank Mortensen, BNA 45, Sofie R. Krambeck, BNA 45 og Jacob Dræger, BNA 21, er suppleanter og på valg i henhold til vedtægternes § 18. Alle tre er villige til at modtage genvalg.

## 9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

## 10. Valg af kritisk revisor

Peder Andersen, BNA 47 ønsker ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår valg af Preben Skøtt, BNA 33 til kritisk revisor.

## 11. Eventuelt.

....

**Ad punkt 1.** Formanden Lene Langhoff, BNA 25, bød velkommen og foreslog advokat Henrik Oehlschlæger som dirigent. Henrik Oehlschlæger valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, og at 56 af foreningens medlemmer, heraf 1 ifølge fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen.

**Ad punkt 2.** Bestyrelsen præsenterede sig indledningsvis.

Som supplement til den mundtlige beretning nævnte Lene Langhoff, at bestyrelsen skal sikre forsvarlig vedligeholdelse af en del af ejendommen.

Bestyrelsen er opmærksom på og drøfter kontinuerligt vedligeholdelsesopgaver, samt prioriterer disse indenfor budgettet i det omfang, at disse skal iværksættes. Større opgaver bliver altid lagt i budgettet, så de kan godkendes af generalforsamlingen.

I 2023 anbefaler bestyrelsen, at der for en blok pr. år bliver malet i de lokaler, der er nede i gadeplan – cykelskur, tørrerum m.m. – da disse rum ikke er blevet malet gennem flere år og trænger til det, og samtidig bliver der sat radiatorer op i tørrerummene.

Men ud over bestyrelsens ansvar for vedligeholdelse af ejendommen – har den enkelte ejer også et ansvar for vedligeholdelse. Sidste år blev nævnt, at det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde lofter og vægge på terrasse og altaner, som mange steder er i orden, mens andre fortsat skal være opmærksomme på dette. Tilsvarende skal beboerne være opmærksomme egen vedligeholdelse af træværket ved altan- og terrassedøre og vinduer.

Elevatorene er gamle og det bliver sværere og sværere at få de rigtige reservedele. Samtidig er reservedele dyre og der er meget lang leveringstid på dem. Bestyrelsen har holdt møde med TKE og gennemgået status for elevatorerne, samt hvilke reservedele, som vi med fordel selv kan have liggende i tilfælde af nedbrud.

Selv om elevatorerne bliver vedligeholdt, så kan nedbrud ske, hvis f.eks. styring af en elevator går i stykker. Styresystemet, som anvendes nu, er udgået af produktion og tilsvarende system kan ikke fås længere. Det betyder, at elevatorens styringssystem skal moderniseres, hvilket koster ca. 520.000 inkl. moms pr. elevator.

Såfremt dette sker vil bestyrelsen selvfølgelig få elevatoren repareret/moderniseret hurtigst muligt. Pengene til denne reparation kan ikke holdes indenfor budgettet og vil derfor blive taget af grundfonden - hvilket også er muligt jf. vedtægtens § 7 stk. 5.

Ser vi i Årsregnskabet har reparationer af elevatorer i 2022 været den største post på vedligeholdelsesbudgettet.

Affaldshåndtering er fortsat et problem. Desværre er der fortsat nogle medlemmer, der ikke kan finde ud af at sortere affaldet. Hvis man er i tvivl, så se på skiltene – men vær venlig at følge dem, og læg affaldet i den korrekte container – også selv om det ikke er lige ud for jeres opgang.

I sidste ende kan det komme til at koste foreningen penge, fordi Frederiksberg kommune ikke accepterer, at vi ikke kan finde ud af det.

Bestyrelsen synes ikke, at vi alle sammen skal betale mere i fællesudgift, fordi der fortsat er nogle, der ikke sorterer affaldet korrekt. Så vær venlig at vær opmærksom på det.

Lisbeth Pürschel, BNA 43, spurgte, hvorvidt bestyrelsen havde overvejet energiforbruget ved at opsætte radiatorer i tørrerummene.

Tim Jensen, BNA 21, oplyste at han var ny indflyttet og meget tilfreds med den måde, hvorpå bestyrelsen vedligeholdt ejendommen og området. Han udtrykte bekymring for, hvorledes de kommende bede og vejen nu, hvor den blev offentlig, ville blive renholdt og opfordrede bestyrelsen til at være opmærksom herpå.

Mogens Krighaar fra bestyrelsen oplyste, at det nuværende varmesystem i tørrerummene har 3 kaloriferer, hvor elledningerne til ventilatorerne er klippet over, så kalorifererne ikke virker. Varmen løber derfor igennem kaloriferer uden at blive kølet af, som det bør i et fjernvarmeanlæg. Foreningen kan komme til at betale straf, hvis vi ikke køler fjernvarmevandet tilstrækkeligt. Ved at erstatte det med en radiator kan man få en god afkøling. Det er en simpel og billigere løsning end at udskifte kaloriferer.

Formanden Lene Langhoff kommenterede Tim Jensens bekymring og oplyste, at bestyrelsen var fuldt ud opmærksom på, at det er muligt at kommunen ikke ville renholde bedene ved vejen så pænt. Hun henledte dog opmærksomheden på, at vejen var blind, og der således ikke var gennemkørende trafik med den risiko for affald, det kunne give.

Finn Mark, BNA 25, kommenterede bestyrelsens beretning f.s.v.a. strandskader og opfordrede til, at bestyrelsen overvejede at sætte timer på kalorifererne.

Peder Andersen, BNA 47, opfordrede bestyrelsen til at overveje, om man kunne isolere loftet i tørrekælderen, når arbejdet skulle udføres og henstillede, at bestyrelsen overvejede en tv-inspektion af faldstammerne nu der var forløbet nogle år, siden de var blevet relinede.

Mogens Krighaar uddybede svaret vedrørende opvarmning af tørrekældrene over for Finn Mark. Han fastholdt, at det var mest rentabelt at opsætte radiatorer, som kunne indstilles, så de alene varmede noget af tiden.

Susana Skouborg, BNA 39, bemærkede at hun var glad for den påtænkte istandsættelse af tørrerummene. Ingelise Gottlieb, BNA 35, spurgte, om ejendommen havde en udvidet rørforsikring, hvilket Lene Langhoff bekræftede var tilfældet.

Finn Mark spurgte hvorvidt bestyrelsen var sikre på, at taget var tæt, medens Uffe Gjerding, BNA 37, bad bestyrelsen overveje, om der kunne opsætte solceller på taget, når det på et tidspunkt skulle renoveres.

Lene Langhoff tilkendegav, at taget blev gennemgået hyppigt, og senest var gennemgået i 2022. Hun var opmærksom på ideen om at opsætte solceller, når på et tidspunkt taget skal renoveres. Der var tale om et område i meget kraftig udvikling, og det vil i øvrig forudsætte en kommunal tilladelse.

Jacob Dræger, BNA 21, udtrykte ros over for det arbejde, den nye vicevært udførte.

Lisbeth Pürschel, BNA 43, var bekymret for skimmelsvamp på badeværelserne efter lukning af varme i sommermånederne.

Mogens Krighaar svarede, at forsyningsselskaber anbefalede lukning af varmen i sommermånederne. Der er fortsat centralt sug i dagtimerne på badeværelserne, for at sikre udluftning.

Der var ikke yderligere bemærkninger til beretningen, og dirigenten konstaterede med forsamlingens tilslutning, at såvel den skriftligt aflagte som den mundtligt uddybede beretning var taget til efterretning.

**Ad punkt 3.** Robert Sørensen gennemgik årsregnskabet. Dirigenten konstaterede, at det var forsynet med en blank påtegning.

Børge Hede, BNA 29, spurgte, hvorfor udgiften til telefon, bredbånd m.v. var blevet mere end dobbelt så høj som budgetteret. Robert Sørensen oplyste, at udgiften tillige dækkede telefonforbindelser til alarmerne fra elevatorerne, og Lene Langhoff supplerede med at oplyse, at der under udgiftsposten tillige var indeholdt en ny pc'er til viceværten.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet og at årets beskedne negative resultat blev overført til egenkapitalen.

**Ad punkt 4** Robert Sørensen, gennemgik grundfondsregnskabet, der også var forsynet med en blank revisionspåtegning. Grundfondsregnskabet godkendtes af generalforsamlingen.

**Ad punkt 5.** Bestyrelsens forslag om, at der afsættes kr. 75.000 årligt til fornyelse af grønne områder i en 3-årig periode, og at beløbet tages fra grundfonden, drøftedes. Henning Skouborg, BNA 39, opfordrede til, at man indtænkte mulighed for at fuglene kunne få vand.

Der var ikke yderligere bemærkninger til forslag, og dirigenten konstaterede, at forsamlingen kunne godkende forslaget.

**Ad punkt 6** Lene Langhoff gennemgik budgetforslaget og henviste for så vidt angik posten telefon, bredbånd m.v. til, at der ikke igen i år skulle indkøbes pc til viceværtten.

Børge Hede, BNA 29, pegede på, at der ikke havde været anvendt det fulde budgetterede beløb til sommerfesten og spurgte, om posten for 2023 var overbudgetteret, ligesom han pegede på, at bestyrelsen på hans forespørgsel i 2022, havde lovet at ville forsyne budgettet med sammenligningskolonne. Lene Langhoff fastholdt budgettet for sommerfesten, hvor hun håbede, at mange ville deltage, men bemærkede dog, at der ikke var en pligt for bestyrelsen til at bruge det fulde afsatte beløb. Bestyrelsen ville overveje at sætte en sammenligningskolonne på budgetforslaget i 2024.

Udgiften til fællesarealet vil fremover blive taget af grundfonden jf. vedtægtens § 7 stk. 4.

Ikke flere begærede ordet til budgetforslaget. Dirigenten konstaterede, at forsamlingen tilsluttede sig forslaget, der forudsætter uændret opkrævning af fællesudgifter.

**Ad punkt 7** Til bestyrelsen genvalgte Tommy Pedersen BNA 43, Anette Korsner, BNA 41 og Robert Sørensen, BNA 33.

Bestyrelsen består derudover af Lene Langhoff, BNA 25, og Mogens Krighaar, BNA 29.

**Ad punkt 8** Frank Mortensen, BNA 45, Sofie R. Krambeck, BNA 45, og Jacob Dræger, BNA 21, genvalgte som suppleanter.

**Ad punkt 9** Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgte som revisor.

**Ad punkt 10** Peder Andersen, BNA 47, havde tilkendegivet, at han ikke ønskede genvalg. Til kritisk revisor valgtes Preben Skøtt, BNA 33.

**Ad punkt 11** Lisbeth Pürschel takkede Peder Andersen for hans indsats som kritisk revisor i foreningen, hvilket foreningen tilsluttede sig ved akklamation.

Ingelise Smidt BNA 33, pegede på, at man med fordel selv kunne medbringe stole til den kommende sommerfest.

Der fremkom ikke yderligere væsentlige bemærkninger til eventuelt, hvorefter dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt.

Formanden takkede dirigenten og forsamlingen og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

Som formand:

# 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.”

## Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

Serienummer: bbac9a04-4c71-4e13-a644-b41df2769fc8

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-03-07 14:35:15 UTC



## Lene Koch Langhoff

Bestyrelsesformand

Serienummer: d45cecb2-af47-437f-af77-91da3c302be8

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-03-08 07:00:42 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>