

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · 2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74705316

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)

JENS LARSEN (H)

BJØRN NIELSEN

J.nr. 600274 HO/dm

REFERAT

Tirsdag den 24. februar 2026 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park II med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

2. Aflæggelse af årsberetning for 2025

3. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2025 til godkendelse

4. Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for Grundfond 2025 til godkendelse

5. Behandling af indkomne forslag

Alle forslag er fra bestyrelsen:

- a. Modernisering af 2 elevatorer.
- b. Maling af sorte facader ved blok 21-23 og 31-39.
- c. Fornyelse af dørtelefoner.
- d. Fugning ved plantekummer på terrasser mod vest.
- e. Foring af vandrette faldstammer i kælder blok 21-29 og blok 41-49.

6. Forelæggelse af budget for 2026 til godkendelse

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen består af Mogens Krighaar, BNA 29, Tommy Pedersen, BNA 43, Mette Kongsted BNA 25, Preben Skøtt, BNA 33 og Anne Ryager, BNA 23

I henhold til vedtægternes § 18, stk. 3 er Mogens Krighaar, BNA 29 og Anne Ryager, BNA 23 på valg. Mogens og Anne er villige til at modtage genvalg.

8. Valg af suppleanter

Sofie R. Krambeck BNA 45 og Karsten Pankoke Jensen BNA 41 er suppleanter og på valg i henhold til vedtægternes § 18. Sofie R. Krambeck og Karsten Pankoke Jensen er villig til at modtage genvalg. Bestyrelsen peger på Anne-Mette Kristensen BNA 43, som suppleant.

9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

10. Valg af kritisk revisor

Bestyrelsen foreslår valg af Robert Sørensen, BNA 33 til kritisk revisor.

11. Eventuelt.

Ad punkt 1. Formanden Mogens Krighaar, BNA 29 bød velkommen og foreslog advokat Henrik Oehlenschläger som dirigent. Henrik Oehlenschläger valgtes som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, og at 54 af foreningens medlemmer, heraf 1 ifølge fuldmagt, var repræsenteret på generalforsamlingen.

Fra administrator var endvidere mødt advokat Bjørn Nielsen samt administrator Elisabeth Eibye.

Ad punkt 2. Bestyrelsen præsenterede sig indledningsvis.

Formanden indledte med, at der har været et godt samarbejde i bestyrelsen.

Sammen med Rialtoadvokater (administrator) og Servicefirmaet (vicevært) gør bestyrelsen sit bedste for at lede ejendommens anliggender bedst muligt. Bestyrelsen er glad for samarbejdet med administrator og den hjælp, som ydes fra Henrik Oehlenschläger.

Vedrørende salg og køb af lejligheder har der været 8 stk. i 2025.

Foreningen har været forskånet for hærværk, men til gengæld har der været et par indbrud. Bestyrelsen opfordrer til at passe på trick-tyve.

Styringen til garageporte er blevet fornyet, så det er sjældent, at der er problemer med, at de vil åbne/lukke.

Bestyrelsen har arbejdet med at reparere og udskifte automatikken til indgangsdøre – både lås, dørmotor og dørtelefoner i lejlighederne. Der trænger til fornyelse i flere opgange.

Der er været held med at begrænse måger i foråret. Der blev fundet 5 reder på tagene som blev behandlet, så der ikke blev udruget unger.

Finn Kurt Mark BNA 25, 4. th.: Findes der en funktionsbeskrivelse for viceværten? Der er behov for én fuldtidsansat, som det var tidligere. I dag er der tilknyttet to faste viceværter, men den faste kontortid, som skaber tryghed, savnes.

Hvilke fordele er der opnået med den nye ordning?

Formanden oplyste at beslutningen blev truffet for nogle år siden, fordi man vurderede, at der ikke var tilstrækkeligt timetal til at ansætte en ejendomsinspektør. Derfor har man valgt at benytte et eksternt firma,

hvilket betyder, at man som forening ikke skal tage højde for ferie, sygdom mv. Der er lavet en opgavebeskrivelse ifm. aftalen med det eksterne firma. Bestyrelsen vurderer, at ordningen overordnet set fungerer tilfredsstillende, selvom der fortsat er plads til forbedringer. Den primære gevinst ved den nye løsning er en økonomisk besparelse.

Tim Jensen BNA 21, 3. tv., takkede for beretningen og for bestyrelsens store indsats. Han bemærkede, at flere ejere på sidste års generalforsamling rejste den samme problemstilling, som Finn Kurt Mark netop har nævnt. Han opfordrede til, at bestyrelsen sikrer, at opgaverne bliver løst, og at der foreligger en klar plan for, hvordan dette skal ske også når der på et tidspunkt ikke er helt så håndværkskyndige medlemmer i bestyrelsen.

Finn Kurt Mark, BNA 25, 4. th., bemærkede vedrørende varmeanlægget, at det bør overvejes at udskifte rørene. Han påpegede samtidig, at der ikke er foretaget opsparing til dette formål.

Bestyrelsen oplyste, at den er opmærksom på rørinstallationernes tilstand, og at forholdet allerede er under observation.

Finn Mark, BNA 25, 4. th., henviste til den vedligeholdelsesplan, der blev præsenteret for to år siden. Han bemærkede, at der på flere af punkterne ikke er afsat midler til opsparing, og efterspørger en opdatering. Bestyrelsen oplyser, at arbejdet med en ny vedligeholdelsesplan blev igangsat i august 2025. Planen foreligger dog endnu ikke på grund af personaleudskiftning hos det firma, der skulle udarbejde den. Det forventes, at den er klar til foråret.

Uffe Gjerding BNA 37, 2.tv. delte erfaring med fibernet. Der kan forsat kun bruges lejlighedens coax kabel til at se YouSee TV. Da YouSee fibernet blev installeret virkede det ikke.

Formanden oplyste at aftalen foreningen har med YouSee udelukkende vedrører grundpakken, der leveres gennem coax kablet. Ønsker man noget andet kommer det uden for foreningens aftale.

Henning Skouborg, BNA 39, 2. th., har fået installeret fibernet og har både fiber og coax, da det ellers kun ville være muligt at anvende ét tv.

Finn Mark, BNA 25, 4. th., bemærkede vedrørende fornyelsen af elevatorerne, at situationen tidligere var ubehagelig. Hvis der kun renoveres to elevatorer om året, vil det betyde, at arbejdet først forventes afsluttet i 2031.

Finn Mark, BNA 25, 4. th., spurgte, hvordan bestyrelsen forholder sig til tilstanden på de resterende elevatorer i den periode, når der går så lang tid, før alle er færdigrenoverede.

Dirigenten oplyser, at spørgsmålet vedrørende dette punkt vil blive behandlet og sat til afstemning under punkt 5.

Finn Mark, BNA 25, 4. th., bemærkede, at faldstammerne er 50 år gamle og derfor bør udskiftes – eventuelt ved anvendelse af strømpeforing.

Dirigenten oplyser, at spørgsmålet vedrørende dette punkt vil blive behandlet og sat til afstemning under punkt 5.

Beretningen blev herefter taget til efterretning med de faldne bemærkninger.

Ad punkt 3. Preben Skøtt gennemgik årsregnskabet. Dirigenten konstaterede, at det var forsynet med en blank påtegning.

Kritisk revisor har ikke givet anledning til bemærkninger til regnskabet.

Det oplyses, at administrator har indført et nyt økonomisystem som følge af skærpede krav. Tallene kan derfor ikke direkte sammenlignes med tidligere år på grund af en sammenlægning af konti.

Det fremgår, at sommerfesten er budgetteret til 0 kr., men udgifterne registreres på en konto, der også omfatter bestyrelsesmøder, generalforsamlinger og lignende arrangementer.

Det må forventes, at budgettet og regnskabet ikke kan sammenlignes fuldstændigt, men bestyrelsen er tilfreds med regnskabet. Den likvide beholdning er faldet, hvilket skyldes en mellemregning med grundfonden, som blev udlignet i 2025.

Antenneregnskabet kan ikke altid balancere på grund af fraflytninger, hvor der skal foretages afregning. Afskrivningerne på 53.000 kr. skyldes afskrivning af det gamle anlæg samt indførelse af moms. Fremover vil antenneregnskabet blive justeret ved årets udgang.

Der er flere konti, hvor budgettet er angivet til 0 kr., f.eks. måtter, som er ført under rengøring af trapper. Snerydning fremgår også med 0 kr., da der var en aftale med Park 1, hvor deres inspektør stod for rydning i vinteren 2024/2025. Inspektøren fra Park 1 er i sommer stoppet, så bestyrelsen har fundet en anden løsning med eksternt firma for vinteren 2025/2026. Pga. det varme vejr før årsskiftet har der ingen udgift været til snerydning i 2025.

Hjertestarteren er placeret under abonnemeter

Overskud udgør 51.713 som foreslås overført til egenkapitalen.

Robert Sørensen, kritisk revisor BNA 33, 2. th., meddeler, at året 2025 har budt på flere udfordringer, men at problemerne er blevet løst gennem fælles indsats. Den kritiske revisor takker Preben for et godt samarbejde og for den åbenhed, der har præget processen.

Årsregnskabet blev godkendt af forsamlingen.

Ad punkt 4. Preben Skøtt gennemgik grundfondsregnskabet, der også var forsynet med en blank revisionspåtegning.

Udbyttet udgør 0 kr., da grundfondens værdipapirer blev solgt og midlerne i stedet er overført til aftalekontoen. Der er indtægtsført 82.824 kr. i renteindtægter, og der er ikke registreret kurstab, da der ikke indgår værdipapirer.

Grønne områder udgør 0 kr., idet samarbejdet med gartneren blev afbrudt.

Årets resultat udgør 595.923 kr., hvilket skyldes, at flere projekter ikke blev igangsat.

Egenkapitalen udgør 8.330.821 kr. ved regnskabsårets afslutning.

Årets resultat overføres til grundfonden.

Jens Rickelt, BNA 27, 3. tv., ønsker oplyst, hvilke overvejelser bestyrelsen har gjort sig i forhold til det betydelige indestående i banken, idet bankens indskydergaranti alene dækker ca. 700.000 kr.

Formanden oplyser, at midlerne som udgangspunkt vil gå tabt, hvis banken skulle gå konkurs. Der er dog tegnet forsikring mod eventuelt tyveri af midlerne.

Arbejdernes Landsbank, hvor midlerne indestår, er fusioneret med Sydbank og er derfor en såkaldt systemisk bank, det vil sige en bank, der anses for ”too big to fail”.

Grundfondsregnskabet godkendtes af generalforsamlingen.

Ad punkt 5 a. Mogens Krighaar motiverede forslaget.

Formanden oplyser, at der er tale om en fortsættelse af udskiftningen af elevatorerne, som blev påbegyndt for to år siden. Udskiftningen sker løbende og bestyrelsen er tryk ved, at dette er forsvarligt. Dirigenten bemærkede, at dette samtidig besvarede spørgsmålet under beretningen.

Bente Jensen, BNA 33, 4. th., ønskede oplyst, hvilke opgange der skal have renoveret elevator. Hertil oplyste formanden, at det endnu ikke er besluttet, men at man vil vurdere behovet på baggrund af driften og tilstanden af de enkelte elevatorer.

Forslaget blev vedtaget uden afstemning.

Ad punkt 5 b. Mogens Krighaar motiverede forslaget – maling af facader.

Forslaget blev vedtaget uden afstemning.

Ad punkt 5 c. Mogens Krighaar motiverede forslaget – fornyelse af dørtelefoner.

Formanden supplerer, at der sidste år blev fokuseret på at udskifte motorer til nogle yderdøre, men at dette ikke har været tilstrækkeligt, også dørtelefonerne er ustabile. Det er derfor ønsket at afprøve en ny løsning i 1 eller flere opgange.

Derudover er føringen af ledningerne til dørtelefonerne udført uhensigtsmæssigt, så det skal undersøges, om det vil være muligt at genanvende disse ledninger.

Forslaget blev vedtaget uden afstemning.

Ad punkt 5 d. Tommy Pedersen motiverede forslaget – fugning ved plantekummer.

Tommy oplyser, at plantekummerne på Vest-terrassen har flere fuger både vandret og lodret. Fuger skal kradses ud, og der skal etableres ny fugning.

Det præciseres, at planterne ikke skal fjernes, men hvis beboeren har dækket for adgangen til fugerne, skal man sørge for at demontere dette, så fugemanden kan komme til.

Vivian Sletberg, BNA 27, 2. th., ønskede oplyst, om arbejdet udføres fra selve terrassen. Hertil oplyses, at arbejdet vil blive udført fra terrassen.

Forslaget blev vedtaget uden afstemning.

Ad punkt 5 e. Mogens Krighaar motiverede forslaget – foring af vandrette faldstammer i kælder.

I 2015 - 2016 blev alle lodrette faldstammer renoveret, men de vandrette faldstammer i kælderen blev ikke relinet. Som forholdene er nu, løber der vand ud på gulvet, hvis faldstammerne i kælderen tilstopper.

Forslaget blev vedtaget uden afstemning.

Ad punkt 6. Preben Skøtt orienterede om budget for 2026.

Der er budgetteret med et lille underskud på 13.960 kr.

Optrækning af fællesudgifter fastholdes.

Jens Rickelt, BNA 27, 3. tv., efterspørger de faktiske tal frem for budgettal og anfører, at det ville være hensigtsmæssigt med en sammenligningskolonne.

Bestyrelsen har tidligere oplyst, at man ville overveje dette.

Formanden oplyser, at budgettet er opstillet efter samme princip som tidligere og opfordrer den enkelte ejer til selv at udarbejde en sammenstilling af tallene. Dirigenten bemærker, at alle relevante tal fremgår af regnskabet.

Udgifterne til grundfonden er alle godkendt under punkt 5 og afholdes derfor i overensstemmelse med de vedtagne beslutninger over grundfonden.

Bidraget til grundfonden fastholdes uændret.

Budgettet blev godkendt uden afstemning.

Ad punkt 7.

Til bestyrelsen genvalgtes Mogens Krighaar BNA 29.

Til bestyrelsen genvalgtes Anne Ryager BNA 23.

Ad punkt 8. Sofie R. Krambeck, BNA 45, og Karsten Pankoke Jensen, BNA 41, genvalgtes som suppleanter.

Anne-Mette Kristensen, BNA 43 blev valgt som suppleant.

Ad punkt 9. Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgtes som revisor.

Ad punkt 10. Robert Sørensen, BNA 33 blev genvalgt til kritisk revisor.

Ad punkt 11. Eventuelt

Bente Jensen, BNA 33, 4. th., ønsker oplyst, hvor mange suppleanter der skal vælges. Det oplyses, at der skal vælges 3 suppleanter, og at disse ikke deltager i bestyrelsesmøderne.

Tim Jensen, BNA 21, 3. tv., henstillede, at der tages hensyn til lysgener, herunder fra julelys og guirlander, som allerede opsættes i november og frem til påske. Han bemærker, at lyset kan skinne ind i soveværelset i op til fem måneder. Han henstillede, at opsætning først sker fra den 1. december, og at lyskæder nedtages ved Helligtrekonger.

Derudover opfordrede han til at medlemmerne overvejer, om det er hensigtsmæssigt med store tv-skærme placeret således, at programmer kan ses udefra gennem vinduerne.

Ingelise Gottlieb BNA 35, 2. th. foreslog, at der opsættes en seddel på døren med information om, at den åbner meget langsomt eller i nogle tilfælde slet ikke. Hun oplyste, at ejere ofte må løbe ned for at lukke GLS og andre leverandører ind.

Formanden bemærkede at der er fokus på dørene og den tilhørende automatik. Det anbefales, at der rettes henvendelse til inspektøren herom.

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

Formanden takkede forsamlingen og hævede generalforsamlingen kl. 20.30

Som dirigent:

Som formand:

PENNEO

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

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

Mogens Krighaar

Formand

Serienummer: a8efccdf-323f-4f44-af8f-b4bbd8604233

IP: 195.41.xxx.xxx

2026-03-02 13:00:24 UTC



Henrik Bjørn Oehlenschläger

Dirigent

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2026-03-02 13:14:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.