

# 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

Onsdag den 19. februar 2025 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park II med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent**
2. **Information om fibernet ved konsulent Henrik Ellesøe**
3. **Aflæggelse af årsberetning for 2024**
4. **Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2024 til godkendelse**
5. **Forelæggelse af revisorpåtegnet årsregnskab for Grundfond 2024 til godkendelse**
6. **Behandling af indkomne forslag**
  - a. Forslag fra bestyrelsen angående fibernet i ejendommen
  - b. Forslag fra bestyrelsen angående modernisering af to elevatorer
  - c. Forslag fra bestyrelsen angående brug af Grundfondens midler til:
    1. bygningsgennemgang og 5-årig vedligeholdelsesplan
    2. udskiftning af branddetektorer i garage
    3. ny automatik til døråbner i indgange
    4. ombygning af varmtvandsbeholder for at hæve varmtvandstemperatur
  - d. Forslag fra Clara Klingberg-Jensen og Tim Jensen, BNA 21, 3.tv. angående
    1. øget vandtryk
    2. centralvarme hele året
  - e. Forslag fra Erik Påske, BNA 27, 4.th. angående kortere lukketid for varmen om sommeren.
7. **Forelæggelse af budget for 2025 til godkendelse**
8. **Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsen består af Mogens Krighaar, BNA 29, Tommy Pedersen, BNA 43, Anette Korsner, BNA 41, Preben Skøtt, BNA 33 og Anne Ryager, BNA 23

I henhold til vedtægternes § 18, stk. 3 er Tommy Pedersen, Anette Korsner og Preben Skøtt på valg. Tommy og Preben er villige til at modtage genvalg, mens Anette Korsner ønsker ikke genvalg.

Bestyrelsen peger på Frederik Madsen, BNA 39 til at indtræde i bestyrelsen i stedet for Anette Korsner.

## 9. Valg af suppleanter

Sofie R. Krambeck, BNA 45, Karsten Pankoke Jensen, BNA 41 og Tine Hammershøj BNA 39 er suppleanter og på valg i henhold til vedtægternes § 18. Sofie R. Krambeck og Karsten Pankoke Jensen er villige til at modtage genvalg.

Bestyrelsen peger på Mette Kongsted, BNA 25 som suppleant.

## 10. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

## 11. Valg af kritisk revisor

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

## 12. 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 55 af foreningens medlemmer, heraf 4 ifølge fuldmagt, var repræsenteret på generalforsamlingen.

**Ad punkt 2.** Henrik Ellesøe fra Yousee informerede om fibernet ved PowerPoint præsentation. Præsentationen udsendes sammen med referatet.

**Ad punkt 3.** Bestyrelsen præsenterede sig indledningsvis.

Som supplement til den skriftlige beretning nævnte Mogens Krighaar, at han sætter pris på det gode samarbejde i bestyrelsen, og at bestyrelsen sammen med administrator og Servicefirmaet gør sit bedste for at lede ejendommens anliggender.

Mogens Krighaar berettede endvidere om, at der var kommet nyt økonomisystem hos administrator, hvilket havde resulteret i, at regninger m.v. var betalt for sent. Det nye system er implementeret nu, så fremadrettet skulle der ikke være problemer. Bestyrelsen er glade for det samarbejde, der er med administrator og den bistand, den får fra Henrik Oehlenschläger.

Omkring salg/køb af lejligheder oplyste Mogens Krighaar, at der har været 8 handler i 2024 og 1 i 2025. Bestyrelsen sender velkomstbrev til nye ejere på mail med fokus på at passe på ejendommen, især ved ind- og udflytning samt at overholde husorden.

I 2024 har bestyrelsen ikke observeret indbrud eller hærværk, men der har dog været et par tricktyve i januar 2025.

Mogens Krighaar udtrykte glæde over det store fremmøde ved sommerarrangementet, hvor ca. 70 beboere havde deltaget.

Endelig oplyste Mogens Krighaar, at de 2 saunaer er åbnet igen, dog følger bestyrelsen udviklingen i elpriserne. I garageområdet har der været et par falske alarmer på branddetektorer, som har kostet foreningen kr. 7.000 pr. gang.

Tim Jensen, BNA 21 takkede bestyrelsen for fint arbejde, men mente samtidig, at det var svært at melde sig til bestyrelsesarbejdet, da flere af bestyrelsens medlemmer havde kompetencer, der gjorde, at foreningen ikke behøvede at sætte penge af til professionelle håndværkere. Han nævnte, at bestyrelsen skulle være opmærksomme på, om man gjorde sig for afhængig af de enkelte medlemmers tekniske indsigt.

Peder Andersen, BNA 47, spurgte ind til, hvor meget tid bestyrelsen bruger på service, herunder varmecentralen. Han ønsker, at der bliver ansat en vicevært og hvis der mangler timer, så kunne jobbet udvides til rengøring, trappevask mv., ligesom det så ville være muligt at kontakte viceværten formiddag/eftermiddag.

Nils Buchberg, BNA 31 opfordrede til, at småskader i opgangene ved ind- og udflytning bliver udbedret løbende.

Mogens Krighaar takkede for forståelse for bestyrelsens arbejde, og oplyste at bestyrelsen er opmærksom på, at det formentlig ikke kan fortsætte med, at bestyrelsen bidrager med faglig kunnen og mange timer. Det første servicefirma, som bestyrelsen havde for et par år siden efter, at vi var holdt op med at have egen vicevært, var ikke stabile og havde stor udskiftning i personale, der gjorde, at især Tommy måtte gå rundt med servicemedarbejderne i starten. Det nuværende firma er bestyrelsen mere tilfredse med. Bestyrelsen er opmærksom på skader på ejendommen ved ind- og udflytning, og at det bliver repareret .

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

**Ad punkt 4.** Preben Skøtt gennemgik årsregnskabet. Dirigenten konstaterede, at det var forsynet med en blank påtegning. Preben Skøtt orienterede tillige om de udfordringer, der havde været med skifte af bogholderisystem hos administrator, men at regnskabet dog var blevet færdigt til tiden. Bestyrelsen regner med, at det nye kontosystem kommer til at fungere 100% i løbet af 2025.

Årsregnskabet blev godkendt af forsamlingen.

**Ad punkt 5.** Preben Skøtt gennemgik grundfondsregnskabet, der også var forsynet med en blank revisionspåtegning. Han oplyste i den forbindelse, at der havde været store udgifter til elevatorer, men at man samtidig havde solgt foreningens obligationsbeholdning med overskud, herunder en kursgevinst.

Administrator orienterede om årsagen til udskiftning af bogføringssystemet og var klar over, at der havde været udfordringer med datakonverteringen, og at det havde været en hård omgang. Imidlertid opfylder administrator med det nye system alle regler til digital bogføring, hvilket var baggrunden for beslutningen om at implementere et nyt bogføringssystem.

Jens Rickelt, BNA 27 spurgte ind til investeringspapirerne, og om det var tilladt at investere foreningens penge på den måde. Anette Korsner redegjorde den historiske baggrund, herunder at der var en grænse på kr. 750.000 for statens dækning ved bankkollaps. Derfor havde generalforsamlingen i 2014 besluttet at investere i værdipapirer. Det var de papirer, der nu var blevet solgt.

Grundfondsregnskabet godkendtes af generalforsamlingen.

**Ad punkt 6 a.** Mogens Krighaar uddybede forslaget og oplyste, at bestyrelsen havde fået en henvendelse fra TDC Net om næsten gratis fibernet. TDC har allerede fiberkabel liggende i Betty Nansens Alle. Bestyrelsen havde i den forbindelse tillige spurgt Global Connect, men der skulle firmaet låne adgang til TDCs fiberkabel i Betty Nansens Alle. Fiberkablerne vil blive lagt under loft i garageområdet frem til hver trappeopgang, hvor kablet føres op til lejlighederne på hver etage, så det kan bores ind i entre/stue, når beboerne i lejligheden ønsker få fibernet. Han påpegede endvidere, at fibernet bliver lagt ind i opgangen, men at foreningens beboere ikke er pligtige at aftage dette. Når en beboer på et senere tidspunkt ønsker fibernet i lejligheden betaler beboeren sin valgte internet-udbyders tilslutningspris samt sørger for en 230V-stikkontakt nær fiberkablet i lejligheden.

Der blev herefter spurgt ind til føringen af kablerne, om man kunne genbruge stik, om æstetik i opgangene, og om føringen kunne ske igennem teknikrummene bag badeværelset i lejlighederne.

Mogens Krighaar oplyste, at bestyrelsen sammen med TDC Net har undersøgt mulige føringsveje, og TDC oplyser, at de kan ikke genbruge eksisterende føringsveje for tv-kabler, og at opgangene er den

eneste mulighed for at få fibernet ind. TDC undersøgte også muligheden for at bruge teknikrummene i lejlighederne, men oplyste, at det var heller ikke en mulighed, da der er meget dårlige og trange adgangsforhold, samt at flere beboerne har lavet andre installationer i rummet f.eks. til gulvvarme.

Mogens Krighaar oplyste endvidere, at kabelføring i opgangene sker i hjørnerne ved trappen længst væk fra døren i hvide kabelbakker 60 x 40 mm, og han var enig i, at æstetikken skulle være i orden.

Ingelise Gottlieb, BNA 35 mente, at det måtte være ejerens eget problem med adgang til teknikrummet.

Kasper Vaala, BNA 33 foreslog Parknet som en anden mulighed for leverandør. Han mente, at det var en billigere løsning, og at tilbagebetalingen ville tage ca. 2,5 år.

Mogens Krighaar meddelte, at bestyrelsen havde været i kontakt med Parknet, og at det ikke var interessant.

Forslaget om fibernet i opgangene blev sat til afstemning ved markering af stemmeseddel i vejret. Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal, idet mere end 45 lejligheder stemte for, medens 4 stemte imod.

**Ad punkt 6 b.** Mogens Krighaar redegjorde for forslaget, da bestyrelsen ønsker at renovere elevatorerne over en årrække. Nogle af foreningens elevatorer er skrøbelige.

Forslaget blev vedtaget af forsamlingen.

**Ad punkt 6 c1.** Børge Hede, BNA 29 spurgte ind til, om vedligeholdelsesplan for ejendommen sendes ud til alle. Den nuværende vedligeholdelsesplan er delt ud sidste år med referatet, og ligger tillige på foreningens hjemmeside.

Jens Rickelt, BNA 27 ønskede, at der bliver udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan og ønsker, at det skal være et fast punkt på dagsordenen, da der er mere perspektiv i 10 år end i 5. Henrik Oehlenschläger henviste til foreningens vedtægter, hvor det er anført, at der skal være en 5-årig plan, men at vedtægterne selvfølgelig kan ændres. Bestyrelsen var opmærksom på, at det kunne være hensigtsmæssigt at planlægge for 10 år.

Forslaget blev vedtaget med bemærkning om, at bestyrelsen overvejer vedligeholdelsesplanens længde.

**Ad punkt 6 c2.** Forslaget om udskiftning af branddetektorer blev godkendt uden bemærkninger.

**Ad punkt 6 c3.** Peder Andersen, BNA 47 ønsker udskiftning af automatik i alle døråbnere i indgangene. Administrator oplyste, at der under dette forslag ikke kan ske yderligere hævning af grundfondsmidler fra

kr. 80.000 til kr. 300.000, som det vil koste, men at bestyrelsen på næste års generalforsamling kan forslå at bruge yderligere fra grundfonden.

Forslaget blev vedtaget med de nævnte bemærkninger.

**Ad punkt 6 c4.** Forslaget om ombygning af varmtvandsbeholder blev vedtaget.

**Ad punkt 6 d1.** Tim Jensen, BNA 21 redegjorde for forslaget og mente, at et varmt bad om dagen skulle nydes med øget vandtryk. Mogens Krighaar takkede for forslaget og oplyste, at tryk på det kolde og varme vand blev styret af Frederiksberg Forsyning. Mogens Krighaar gjorde i øvrigt opmærksom på, at ejerne skal huske at rense egne filtre, hvilket også vil hjælpe på vandtrykket, så dette kan være ens overalt.

Forslaget blev trukket tilbage af forslagsstiller.

**Ad punkt 6 d2.** Tim Jensen, BNA 29 redegjorde for forslaget om, at der ikke skulle lukkes for varmen om sommeren.

Erik Paaske, BNA 27 fortalte, at nogle af hans bekendte ikke ønskede at købe en lejlighed i foreningen, da det gik op for dem, at der blev lukket for varmen en del af året. Han mente, at det gjorde det vanskeligere at sælge sin lejlighed.

Bent Røigaard-Petersen, BNA 49 spurgte ind til udgiften.

Mogens Krighaar oplyste, at det vil koste ca. kr. 90.000 at holde varmen kørende i sommerperioden.

Peder Andersen, BNA 47, stillede tilsvarende forslag for 2 år siden og synes, at det er skandaløst, at ældre beboere kan komme til at fryse om sommeren. Udgiften bliver fordelt på alle lejligheder, og han støttede forslaget.

Jens Rickelt, BNA 27, bruger ingen varme om sommeren, men synes at det var lidt sølle, at der ikke kan være tændt for varmen om sommeren.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning. 29 lejligheder eller fordelingstal 3.652 stemte for forslaget og 21 lejligheder eller fordelingstal 2.772 stemte imod. Forslaget blev vedtaget.

**Ad punkt 6 e.** Forslaget om kortere lukketid for varmen om sommeren var herefter ikke aktuelt.

**Ad punkt 7.** Preben Skøtt orienterede om budget for 2025.

Jens Rickelt, BNA 27 spurgte ind til egenkapitalen på godt kr. 8,0 mio., da han mener, at beløbet skal gå til vedligehold og ikke opsparing. Han udtrykte bekymring for, om et så stort beløb var dækket i tilfælde

af et bankkollaps. Jens Rickelt efterspurgte i øvrigt en plan for disponering af egenkapitalen og ønskede i øvrigt indbetalingerne reduceret med 25%

Preben Skøtt orienterede om, at egenkapitalen siden 2021 er steget fra kr. 5,6 mio. til nu godt kr. 8.0 mio.

Det blev oplyst, hvor meget der skal hensættes i henhold til vedtægterne, nemlig indtil 4% af ejendomsværdien er opnået. Henrik Oehlenschläger orienterede samtidig om, at grundfondsbidraget er vedtægtsreguleret.

Frank Mortensen, BNA 45 ønsker en plan, herunder en vedligeholdelsesplan med en prioriteret liste over forventede udgifter bl.a. til tage, elevatorer mv. Han regnede med, at det vil komme med den vedtagne vedligeholdelsesplan. Han bad bestyrelsen meddele, om det er den samlede ejendomsværdi, der bliver beregnet grundfondsbidrag af.

Børge Hede, BNA 25 meddelte, at bidrag til grundfond er en procentdel af ejendomsvurderingen, som formentlig bliver fordoblet næste år.

Mogens Krighaar var enig i, at formulering i vedtægterne er lidt utidssvarende og noget den nye bestyrelse må kigge på fremadrettet. Han oplyste, at grundfondsbidraget beregnes af lejlighederne samlede ejendomsvurdering og fordeles efter fordelingstal.

Preben Skøtt oplyste, at indbetaling til grundfond 2025 er det samme som i 2024. I øvrigt meddelte han, at de første kr. 10,0 mio. af foreningens egenkapital er dækket af forsikring i tilfælde af bankkollaps.

Peder Andersen, BNA 47 afsluttede punktet ved at meddele, at der i henhold til en tidligere generalforsamlingsbeslutning samlet bliver opkrævet til grundfond 1,5% af den til enhver tid gældende ejendomsværdi.

Budgettet blev godkendt med alle stemmer, idet alene Jens Rickelt stemte imod.

**Ad punkt 8.** Mogens Krighaar præsenterede Frederik Madsen, som bestyrelsen foreslår valgt i stedet for Anette Korsner, der ikke modtager genvalg.

Jens Rickelt, BNA 27, stiller op til bestyrelsen og præsenterede sig selv, herunder med sin erfaring i bestyrelsesarbejde.

Til bestyrelsen genvalgte Tommy Pedersen, BNA 43 med 48 stemmer, Preben Skøtt, BNA 33 med 47 stemmer og Frederik Madsen, BNA 39 med 42 stemmer. Jens Rickelt, BNA 27 opnåede 7 stemmer.

Bestyrelsen består derudover af Mogens Krighaar, BNA 29 og Anne Ryager, BNA 23.

**Ad punkt 9.** Sofie R. Krambeck, BNA 45, og Karsten Pankoke Jensen, BNA 41, genvalgte som suppleanter.

Mette Kongsted, BNA 25 blev valgt som suppleant.

**Ad punkt 10** Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgte som revisor.

**Ad punkt 11.** Robert Sørensen, BNA 33 blev genvalgt til kritisk revisor.

**Ad punkt. 12.** Benny Nielsen, BNA 23 spurgte om det var muligt at få gæsteparkeringsbilletter ligesom Elisabeth Lindberg, BNA 45 ønsker nyt løbebånd til motionsrummet og Kenneth Ringgård, BNA 45 yderligere indkøb af håndvægte m.v.

Vedrørende plantebede på Betty Nansens Alle er det kommunens ansvar, og vedr. centraludsugning i lejlighederne er det den enkelte ejer, der skal sørge for rensning og regulering af luftventiler og emhætte. Endelig bad Mogens Krighaar om, at hver lejlighed sørger for, at BBR oplysninger er opdateret, så de er korrekte.

Tommy Pedersen takkede Anette Korsner for bestyrelsesarbejdet.

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

Formanden takkede 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Mogens Krighaar

### Bestyrelsesformand

På vegne af: ejerforeningen

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

IP: 195.41.xxx.xxx

2025-03-11 08:24:56 UTC



## Henrik Bjørn Oehlenschläger

### Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-11 08:40:14 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### 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