



## Referat fra ekstraordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park III

År 2015, den 1. december kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park III i Frederiksberg Hallerne, lokale 3, 2000 Frederiksberg.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Bestyrelsen foreslår at renovere tagene med udvendig afledning af regnvand, tilbudspris i alt kr. 12.500.000 (oprundet).

Projektet foreslås finansieret ved opsparing. Ved årsregnskab 2014 udgjorde egenkapitalen kr. 9.880.000, til opsparing kan tillægges henlæggelser i år 2015-2017 på i alt kr. 5.740.000 samlet kr. 15.620.000. Projektet kan derfor vedtages uden yderligere stigning i fællesudgifterne.

Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive alle relevante dokumenter, som vedrører nærværende byggesag.

5. Såfremt ovenstående forslag ikke bliver vedtaget, sættes nedenstående forslag til afstemning.

Bestyrelsen foreslår at renovere tagene med indvendig afledning af regnvand, tilbudspris i alt kr. 11.500.000 (oprundet). Se vedlagt bilag.

Projektet foreslås finansieret ved opsparing. Ved årsregnskab 2014 udgjorde egenkapitalen kr. 9.880.000, til opsparing kan tillægges henlæggelser i år 2015-2017 på i alt kr. 5.740.000 samlet kr. 15.620.000. Projektet kan derfor vedtages uden yderligere stigning i fællesudgifterne.

Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive alle relevante dokumenter, som vedrører nærværende byggesag.

6. Godkendelse af optagelse af banklån på kr. 3.500.000 (oprundet), til finansiering af Frederiksberg Kloak A/S (Frederiksberg Forsyning) arbejder til nedgravning og etablering af faskiner. Frederiksberg Kloak A/S indestår for alle ydelser til lånet.

### Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Klaus Gundertofte bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Jacob Linvald fra DATEA.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 123 ejere, heraf 29 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 15.847/22.586. Herudover deltog Camilla Kornerup Johansen fra DATEA, Kristian E. Beyer og Lasse Kappel fra Frederiksberg Forsyning samt Ken Laugesen fra Phønix tag.

## **Ad 2 – Valg af referent**

Som referent blev valgt Camilla Kornerup Johansen fra DATEA.

## **Ad 3 – Valg af stemmetællere**

Der blev valgt 4 stemmetællere:

- Niels Ebbesen, Tjørneskellet 4, 2
- Jørgen Rasmussen, Askeskellet 18, 2
- Michaela Brüel, Johs. V. Jensens Allé 26, 2.2
- Karsten Johannes Riis, Platanskellet 10

## **Ad 4 – Bestyrelsen foreslår at renovere tagene med udvendig afledning af regnvand (klimaprojektet), tilbudspris i alt kr. 12.500.000**

Dirigenten gav ordet til formanden.

Formanden præciserede indledningsvis, at vedtagelse af forslag 1 (punkt 4 på dagsordenen) samtidig ville medføre vedtagelse og optagelse af banklån på kr. 3.500.000 på Frederiksberg Forsynings vegne i henhold til forslag 3 (punkt 7 på dagsordenen), da forslagene hænger sammen og ikke kan vedtages uafhængigt af hinanden.

Formanden takkede tagudvalget, klimaudvalget og de beboere, som havde hjulpet til med projektet, så det nu var lykkedes efter 2 aflyste generalforsamlinger at få indkaldt til denne generalforsamling med 2 forslag på udbedring af taget, som var indstillet efter indhentelse af 3 tilbud. Det ene forslag indeholdt en klimaløsning, som vil skulle etableres af Frederiksberg Forsyning, såfremt projektet kan opnå de krævede myndighedstilladelser.

En ejer spurgte til fordele og ulemper ved de 2 projekter, idet hun ønskede den bedste løsning for ejendommen. Hertil svarede bestyrelsen, at den væsentligste forskel udover ind- og udvendig afledning af vand er klimaløsningen. Bestyrelsen var delt omkring spørgsmålet om klimaløsningen, og om den overhovedet vil have den ønskede effekt ved voldsomt skybrud.

En ejer havde svært ved at forstå bestyrelsens begejstring over faskiner. Neel fra bestyrelsen pointerede, at hun ikke var begejstret eller tryk ved Frederiksberg Forsynings forslag, og at hun heller ikke mener, at det er bevist, at jorden er egnet til projektet. Hun tror mere på en løsning med højt vandslukkere. En ejer sagde, at han ikke mente, de ville kunne afhjælpe problemet, og de vil ifølge ham måske ovenikøbet kunne gøre problemerne værre.

Tine fra bestyrelsen sagde, at Frederiksberg Forsyning havde sagt, at jorden var god nok. Iflg. en rapport havde jorden ikke set egnet ud til nedsivning, men Kristian E. Beyer fra Frederiksberg Forsyning sagde, at en fornyet vurdering havde vist et mere positivt resultat.

En ejer spurgte til udseende på renderne samt dimensionerne på faskinerne, og om de overhovedet vil kunne tage det vand, som forventes at kunne komme. Kristian E. Beyer kunne ikke huske dimensionerne på faskinerne og svarede, at udførslen vil ske i samarbejde med foreningen. Han gjorde endvidere opmærksom på, at klimaløsningen vil have en forsinket virkning på vandet, så kloakkerne ikke belastes på samme måde som tidligere set.

Der var en del meningstilkendegivelser og debat om, hvorvidt man troede på klimaløsningen eller ej. Der var dog generel enighed om, at man har et problem med opstigende vand og afløbning af vand, som man ønsker at afhjælpe for at undgå skader på ejendommen.

En ejer spurgte til finansieringen af klimaløsningen, hvortil formanden forklarede, at foreningen skal stå som låntager på banklånet på kr. 3.500.000, men med garanti fra Frederiksberg Forsyning om, at de betaler alle ydelser i hele lånets løbetid.

En ejer mente, at man var i gang med at ændre på det allerede vedtagne klimaprojekt.

Dirigenten oplyste, at efter hans opfattelse skulle det samlede projekt vedtages med 2/3 flertal. Dirigenten henviste i den forbindelse til de tidligere generalforsamlinger, hvor klimaprojektet oprindeligt var blevet vedtaget med 2/3 flertal som følge af, at der var tale om en ændring af fælles bestanddele, jf. vedtægtens regler herom (§ 10, stk. 4).

Dirigenten fremhævede, at det i forbindelse med den tidligere vedtagelse af klimaprojektet havde været en forudsætning, at omkostningerne hertil ville blive dækket gennem fuld ydelsesstøtte fra Frederiksberg Forsyning A/S.

Af det foreliggende forslag 1 (punkt 4 på dagsordenen) fremgår, at forslag 1 er over kr. 1 mio. dyrere end forslag 2 (dagsordenens punkt 5) og at fordyrelsen i det hele kan henføres til meromkostninger, der vedrører klimaprojektet, som følge af ændringer i tagnedløb m.v.

Da Frederiksberg Forsyning A/S ikke giver ydelsesstøtte til disse meromkostninger og da omkostningerne reelt set vedrører klimaprojektet, var forudsætningerne for den oprindelige vedtagelse ikke længere tilstede. På dette grundlag var det dirigentens opfattelse, at det samlede projekt indeholdende ændring af fælles bestanddele samt direkte omkostninger på over kr. 1 mio. vedrørende klimaprojektet nu skulle vedtages med 2/3 flertal.

Der var flere ejere, der ikke var enige i dirigentens beslutning, idet de mente, at en endelig beslutning krævede simpelt flertal.

En ejer mindede forsamlingen om, at hovedformålet med generalforsamlingen var reovering af tagene. Han syntes, at han manglede oplysninger, og at forslagene er stillet på for spinkle grundlag og uden den fornødne information f.eks. vedrørende jordbundsforhold. Bestyrelsen burde iflg. ham have sendt rapporten ud til ejerne.

Hertil svarede bestyrelsen, at rapporten havde cirkuleret rundt. Bestyrelsen har været delvis enige hele vejen igennem. Og, at løsningen burde være så billig som mulig. Flere mener, at det vil være tåbeligt ikke at tage en klimaløsning med samtidig.

Formanden for tagudvalget fortalte, at de bestemt ikke var stolte af forløbet op til aftenens generalforsamling med 2 aflyste generalforsamlinger osv., men at foreningen har været ramt af dårlig byggerådgivning fra den rådgiver, de havde allieret sig med.

Flere ejere spurgte, om man kunne garantere, at klimaløsningen vil afhjælpe problemerne med vandet og de mange vandskader, man desværre har haft i ejendommen. Hertil svarede Frederiksberg Forsyning, at faskinerne helt sikkert vil hjælpe i ekstreme situationer

En ejer spurgte Phønix Tag, hvornår arbejdet ville kunne forventes færdigt. Ken Laugesen sagde, at arbejdet uanset klimaløsning eller ej først vil kunne være færdigt i 2017.

Efter længere tids drøftelse og meningstilkendegivelser blev forslaget nævnt som punkt 4 & 7 i indkaldelsen sat til skriftlig afstemning.

Optælling af stemmerne viste, at 10.062 stemte ja, 5.459 stemte nej og 326 var blanke. Ja-stemmerne udgjorde således 63,5 % af de afgivne stemmer.

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke var vedtaget, da det ikke havde opnået kvalificeret flertal.

Denne beslutning gav anledning til, at en ejer fremsatte mistillidsvotum til dirigenten og krævede dirigenten afsat. Dirigenten spurgte, om der var en anden, der ønskede at stille op som dirigent. Timm Thøgersen meddelte, at han gerne stillede op, hvilket udløste en skriftlig afstemning. Med 8.267 stemmer for blev Timm Thøgersen valgt som ny dirigent.

Timm Thøgersen var af den opfattelse, at det fremførte forslag skulle vedtages med simpelt flertal, og da ingen ønskede fornyet skiftlig afstemning eller havde nogle spørgsmål erklærede, han forslag 4 og 7 som vedtaget med 10.062 ja stemmer. Punkt 5 bortfaldt dermed.

2 ejere ønskede at få ført til referat, at de var uenige i lovligheden af den nye dirigents beslutning.

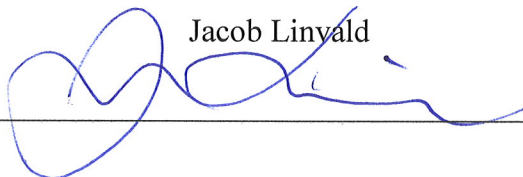
Herpå afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 22.45.

Kgs. Lyngby, den

---

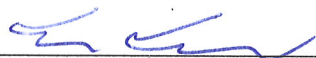
Som dirigenter:

Jacob Linvald

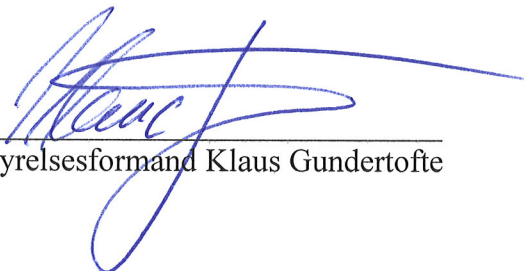


Tim Thøgersen

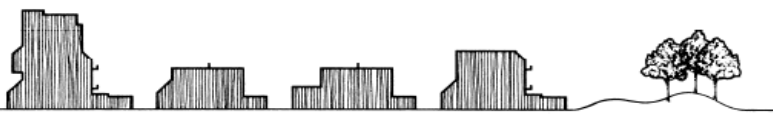
*korrekt, dog er bevoeggede afstemnings-typevalg udeladt*



Bestyrelsesformand Klaus Gundertofte



Frederiksberg den 24-12-2015



## Bilag til ekstraordinær generalforsamling tirsdag 1. december 2015

Til medlemmer af Ejerforeningen Domus Vista Park III

### Om projektet:

Vore tage er mere end 30 år gamle, tagreparationerne er blevet så omfattende og hyppige at vi bør udskifte tagene, dette er også blevet anført i de seneste års tilstandsrapporter.

I 2011 besluttede generalforsamlingen at begynde en opsparing til udskiftning af tagene. Egenkapitalen i ejerforeningen andrager nu ca. 12 mio. kr.

På den ekstraordinære generalforsamling 2. september 2014 blev det besluttet også at arbejde på en løsning med udvendig vandafledning, hvis dette kunne lade sig gøre uden merudgift for de enkelte ejere. Bestyrelsen og tagudvalget har derfor nu med gode input fra flere ejere i DVP III, fundet frem til to sammenlignelige tilbud på tagløsninger med henholdsvis udvendig og indvendig vandafledning. Begge tilbud er fra Phønix tag, som i ca. 20 år har vedligeholdt vores tage.

<b>A</b>	<b>Udvendig vandafledning (Klimaløsning)</b> (nedløbsrør etableres på husgavle, som tilsluttes åbne render, ca. 1.400 meter render der forbindes til nedgravede bassiner under P-pladser)
<b>B</b>	<b>Indvendig vandafledning</b> (eksisterende tagbrønde anvendes, der etableres ikke nedløbsrør og åbne render)

Begge tilbud er uden hævede murkroner, og er derfor markant billigere end de tilbud vi i sommeren 2015 har indhentet.

### Økonomi

Budget Domus Vista Park III – nye tage		
	<b>A: Udvendig regnvandsafledning</b>	<b>B: Indvendig afvanding</b>
<b>Tagdækningsarbejder</b>		
Hovedentreprise Tagdækning	<b>8.389.040</b>	<b>7.228.840</b>
Uforudsigelige aktiviteter 10 %	838.904	722.884
<b>Projektadministration</b>		
Rådgivning og administration 12%	1.107.353	954.207
Juridisk support	125.000	100.000
<b>Projektadministration i alt</b>	<b>1.413.107</b>	<b>1.206.781</b>
Moms	2.615.074	2.251.483
<b>Sub total</b>	<b>13.075.372</b>	<b>11.257,414</b>
All-Risk	130.754	112.574
Bygherre udgifter	50.000	40.000
Renteudgifter + diverse	42.000	42.000
Energi tilskud	-104.000	-104.000
Frederiksberg Forsyning	-800.000	
<b>Pris i alt efter tilskud kr.</b>	<b>12.394.125</b>	<b>11.347.988</b>

## Finansiering:

DVP III's egenkapital ventes med den nuværende indbetaling at vokse med 3,5 mio. kr. i perioden 2015-18.

Finansiering	
Årsregnskab 2014	9.880.000
Hensættelse 2015	1.880.440
Hensættelse 2016	1.914.288
Hensættelse 2017	1.952.574
	15.627.302

Dette betyder, uanset om der vedtages en løsning med udvendig eller indvendig vandafledning vil det ikke være nødvendigt at optage lån.

## Øvrigt:

Da DVP III endnu ikke har truffet endelig beslutning om udførelse af tagprojektet, har Frederiksberg Forsyning ikke indledt projektering af anlægget. Det fremgår imidlertid af det udkast til kontrakt om samarbejdet, som Frederiksberg Forsyning har udarbejdet, at der nedsættes en styregruppe der i samarbejde med ejerne i DVP III aftaler udformningen. Udformningen af de åbne render fra nedløbsrør til faskiner er således ikke fastlagt, da den skal aftales med Frederiksberg Forsyning.

Som det fremgår nedenfor under "Historik" har tagprojektet desværre været igennem et omtumlet forløb.

## Historik:

Af hensyn til nye beboere og for at skabe overblik over processen hidtil er nedenfor samlet et udtræk af beslutninger og referater. De enkelte punkter kan i mere udbygget form ses i udsendte referater.

### *Marts 2011 Generalforsamling (fra referatet)*

"Forelæggelse til godkendelse af Budget for 2011

Budgettet er lagt med udgangspunkt i den nye Tilstands- og Vedligeholdelsesplan, som viser store udgifter til bl.a. renovering af tagene, hvor der vil blive et stort behov for ekstraordinære indbetalinger. Bestyrelsen foreslår derfor den store stigning i Fællesudgifterne i år, som så bliver fuldt op af 4 % stigninger i de næste år ud fra en betragtning om rettidigt omhu."

### *Marts 2012 Generalforsamlingen (fra referatet)*

.....at stigningen i udgifterne for 2011 var blevet anvendt til "at rydde op" i de planlagte reparationer, så opsparingen på de 4 % kan starte fra 2012 frem til 2015, men at opsparingen skal fortsætte frem til tagene er renoveret. Der er i øvrigt lavet en 10 årig budgetplanlægning, som det fremgår af det udleverede materiale....

### *Marts 2013 Generalforsamling (fra referatet)*

Orientering om fremtidigforslag om energioptimeret tagrenovering.

Ingeniørfirmaet Damgaard fremlagde ejendommenes tilstand på taget, som var ca. 40 år gammel.

De gennemgik tilstanden på det nuværende tag og dermed forbedringer på ejendommen i form af energioptimering, mekanisk ventilation og solceller.

Den tekniske mand på sagen: "Der vokser i dag grønt på taget og dette viser at isolering er i stykker. I dag er der ca. 80 mm isolering på taget, med baggrund i dette har man beregnet hvilken rentabilitet og energibesparelse man kunne få ud af en udskiftning. Der er krav om at hvis man renoverer mere end 80 % skal det optimeres til nutidig standard. "

### *1. oktober 2013 Bestyrelsesmøde*

Nedsættelse af tagudvalg

#### *24. oktober 2013, Tagudvalgsmøde*

Søren Hansen har modtaget et tilbud på kr. 7.612.790 fra potentiel entreprenør

Det af Tue Lauridsen fremsendte materiale vedrørende kommissorium, indikerer et overslag fra 2010 på kr. 8.750.000

Beløbene antages at være ex. moms og ex. rådgivning

#### *28. november 2013 Bestyrelsesmøde (fra referatet)*

Godkendelse af kommissorium for Tagudvalget:

” **Kommissorium:**

Baggrund:

Tilstandsrapporten anbefaler at ejerforeningens tage renoveres over en kortere årrække med start i 2015. Bebyggelsen er opført i 1977. Tagene er 36 år gamle med en vurderet restlevetid på 2-3 år

Det anbefales at tagene renoveres og efterisoleres således at tagisoleringen kommer til at overholde nutidens standard.

Projektet kan være opdelt som en renovering der udføres i etaper, eller som et projekt hvor det hele renoveres i en arbejds gang.

Organisation:

Tagudvalg nedsat af ejerforeningens bestyrelse.

Tagudvalget rapporterer til ejerforeningens bestyrelse.

Forslag om renovering skal vedtages af ejerforeningens generalforsamling efter indstilling fra bestyrelsen. Økonomi:

**Overslag 2010 er på 8.750.000 (tag, murkrone, øverste murværk)**

Der er i henhold til generalforsamlingsbeslutning i 2011 de seneste år hensat midler til tagrenoverings- projektet.

Mål:

At tilvejebringe det nødvendige grundlag for en generalforsamlingsbeslutning om at igangsætte projektet i 2015.

Opgaver:

At afgrænse projektet til etablering af nye tage

At udarbejde handlingsplan og tidslinjer for projektet

At iværksætte udbudsrunder i henhold til lovkrav

At indstille udbyder(e)

At udarbejde oplæg om økonomiske konsekvenser og finansiering

At udarbejde oplæg til projektstyring”

Sideløbende med tagudvalget er nedsat et klimaudvalg som forhandler med Frederiksberg forsyning om at koble tagudskiftningen med en regnvandsafledning til faskiner. Frederiksberg Forsyning er interesseret i dette som et af tiltagene for at imødegå store mængder regnvand.

#### *17. februar 2014 Bestyrelsesmøde*

Rapportering fra Tagudvalget:

Der har været møde med Mogens Damgaard, han fortalte om de forskellige tagløsninger.

Løsning 2 blev valgt som bedste løsning, med mulighed for at skifte til løsning 4, hvis klimaprojektet skulle blive aktuelt. Dette vil der blive orienteret om projektet på generalforsamlingen, både med foreløbige tidshorisonter og budgetter. Løsning 2 er med eksisterende regnvandsafledning gennem eksisterende afløb midt i de enkelte ejendomme. Løsning 4 er med udvendig regnvandsafledning med åbne kanaler og faskiner under de 4 parkeringspladser.

#### *21. august 2014 Ekstraordinær generalforsamling*

Klimaprojekt vedtaget med kvalificeret flertal (83 %) men uden kvalificeret fremmøde.

#### *2. september 2014*

Klimaprojekt vedtaget med kvalificeret flertal (88 %)

#### *20. oktober 2014 Bestyrelsesmøde*

To deltagere fra oprindelig tagudvalg udtræder – bl.a. formand – Jan Klarskov ny formand

#### *17. februar 2015 Bestyrelsesmøde*

Konklusionen fra tagudvalgsmødet blev at henstille til bestyrelsen at vi går efter en tagløsning 2 og alternativt tagløsning 4. Der arbejdes videre og Ole Dam skal tjekke forslagene i gennem.

--

Første forsøg på godkendelse i Frederiksberg kommune afvises. De foreslåede løsninger af arkitektoniske hensyn. Nyt projekt udarbejdes med henblik på godkendelse.

#### *Juni 2015*

Forhåndstilkendegivelse fra Frederiksberg Kommune om godkendelse af løsning med forhøjet sternkant



#### *Juli 2015*

Myndighedsgodkendelse af projekt – både med indvendig og udvendig vandafledning. Krav om forhøjet sternkant ved begge projekter

Udsendelse af Licitationsmaterialer til 5 udvalgte entreprenører.

#### *27. august 2015*

Licitation afsluttet – Bud fra fire firmaer

#### *10. sep. 2015*

Bestyrelsen modtager efter licitationen indstilling fra Ole Dam. Laveste tilbudsgiver var Combi Byg A/S (både på tagløsning med indvendig afvanding og ”klimaløsningen”). Combi Byg A/S er derfor indstillet til at udfører tagrenoveringen. Ole Dams indstilling af Combi Byg sker på ligeledes baggrund af undersøgelse af Combi Bygs økonomi, bemanding og referencer.

#### *Bestyrelsesmøde 22. september 2015*

Bestyrelsen tager stilling til de indkomne forslag. Peger på det billigste fra Combi Byg inkl udvendig vandafledning:

Udvendig afledning af vand kr. 18.195.515,90

Indvendig afledning af vand kr. 16.934.418,50

Difference kr. 1.261,097,40

Beløbene er ex. moms og rådgivning

Beløbet er incl. afrensning af murværk og cementflader (2.138.627,- ex. moms)

#### *September 2015*

Tilsagn fra Frederiksberg Forsyning om at de bidrager med 800.000,- ex moms hvis klimaløsningen iværksættes

#### *Oktober 2015*

Ole Dam oplyser at der er søgt energitilskud – dette vil blive på kr. 104.000,-

#### *November 2015*

Initiativ fra gruppe af beboere der peger på at det er muligt at renovere tagene uden at hæve murkronerne.

Generalforsamling udsættes og bestyrelsen undersøger muligheder i dette. Der indhentes tilbud fra 3 firmaer og bestyrelsen beslutter på bestyrelsesmøde 21. november 2015 at vælge tilbud fra Phønix. Denne løsning betyder at murkronen ikke hæves både ved løsning med indvendig regnvandsafledning og udvendig regnvandsafledning.