Referat af ekstraordinær generalforsamling
Ejerforeningen Domus Vista Park III

tirsdag d. 2.feb. 2016 kl. 19.00
Frederiksberghallerne, lokale 3.

Dagsorden :

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmetællere
4. Forslag A – se nedenfor
5. Forslag B – se nedenfor

Ad. 1 Valg af dirigent
Adv. Lars Jørgen Nielsen blev efter indstilling fra bestyrelsen valgt til dirigent
Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne
Der var 75,1 pct. af stemmevægtene til stede.
Derudover var Kristian E. Beyer og Henrik Bay fra Frederiksberg Forsyning samt Ken Laugesen fra Phønix til stede.

Ad. 2 Valg af referent
Tine Ottesen blev valgt

Ad. 3 Valg af stemmetællere
"Fløj-personerne" blev valgt

Ad. 4 Forslag A:
"Bestyrelsen foreslår at renovere tagene med udvendig afledning af regnvand, tilbudspris i alt kr. 12.500.000 (oprundet). Se vedlagte 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. Endvidere bemyndiges bestyrelsen til at optage 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.
Til beslutning kræves at 2/3 af alle stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer for. Er 2/3 af de stemmeberettigede ikke til stede på generalforsamlingen, men forslaget vedtages med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, afholdes en ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer uden hensyn til, hvor mange der har givet møde."

Formand **Klaus Gundertofte** bød velkommen og indledte med et kort rids af baggrunden for denne generalforsamling.
Helge Skielboe fra bestyrelsen og klimaudvalget gav et oplæg om, hvad generalforsamlingen efter hans mening skulle tage stilling til:

Vores nuværende regnvandsafledningssystem er ikke hensigtsmæssig. Vi kan vælge at i forbindelse med tagrenoveringen forbedre afledningen via kloakkerne (som i dag) -eller i samarbejde med Frederiksberg Forsyning (FF) at aflede vandet via render og regnvandsbede til faskiner/bassiner, så vandet tilbageholdes.
Der er allerede underskrevet en kontrakt med FF, som en konsekvens af beslutning på generalforsamling i sep. 2014.
Har vi tillid til at FF vil leve op til aftalen?
Vil vi betale ca. 1 mio. kr. mere for en udvendig vandafledning med render og faskiner (forslag A) end en tagrenovation med indvendig vandafledning (Forslag B)

Derefter redegjorde **Henrik Bay,** Vandchef i FF for principperne ved vandafledning i lukkede kloakrør og ved aflastende åbne render og bassiner (se vedlagte PP-dias).
Det nuværende system er dimensioneret til 10 års hændelser, og er, som vi i DVP erfarede ved monsterregnen i 2011 ikke i stand til at bortlede vandet ved et meget kraftigt skybrud. Det betyder, at vandet bliver trykket op, f.eks. gennem kloakdæksler eller WC-er i stueetagerne. Hvis vandet derimod ledes via åbne render til bassiner og regnbede, kan det lettere forudses, hvor vandmængderne vil samle sig.
Evt. højvandslukke i kombination med indvendig afledning vil faktisk i skybrudssituationer skabe større problemer inde i husene, fordi vandet fra tagene der ledes ind i huset ikke kan komme ud i kloakkerne, men op af toiletterne. FF vil heller ikke kunne finansiere højtvandslukker.
FF har 2 projekter med DVP III : Medfinansieringsprojektet, der leder regnvandet fra tagene gennem udvendige nedløbsrør og render til regnbede og faskiner/bassiner.. DVP III er ejer og bygherre, mens FF finansierer det helt og giver 1 mio. kr. inkl. moms til de øgede udgifter ved tagkonstruktionen.
Derudover er der klimatilpasningsprojektet, ejet af Frederiksberg Kloak, der omfatter faskinerne/bassinerne. Da nedsivningsevnen ikke er så god, vil kun (noget af) hverdagsregnen kunne nedsive og senere bruges til drikkevand. I skybrudssituationer fungerer faskiner som bassiner, som kan forsinke regnvandets transport til kloakkerne.
Kristian E. Beyer gjorde opmærksom på at Frederiksberg Kloaks adkomst til at have faskiner på grunden skal tinglyses som servitut.
Henrik Bay fortsatte: Hvordan henholdsvis render, regnebede og faskiner konkret skal udformes, er ikke planlagt endnu, da FF vil være sikker på, at vores forening vil være med. Projekteringen vil ske i tæt samarbejde med os, brugerne, og arbejdet vil formentlig kunne gå i gang om ½ år. Dvs. at der indtil faskinerne er færdige skulle etableres en midlertidig afledning af tagvandet til kloakkerne. Og så dette vil blive finansieret af FF.

Derefter var der en **spørgerunde.**
Claus Hjæresen, Askeskellet 6: Hvad koster det at etablere faskiner?
Henrik Bay: Det er billigere end at udbygge kloakkerne, og derfor er FF interesserede i projektet.
Bente Saugmann, JVJ Alle 12, 2.6: Vil kommunen godkende de ydre nedløbsrør?
Klaus Gundertofte: Der er givet byggetilladelse til det fra kommunen.
Mogens Dybdal. Tjørneskellet 8: Kan der anvendes vandgennemtrængelig asfalt når parkeringspladserne genetableres?
Henrik Bay: En mulighed, der evt. kan indarbejdes i projektet.
Tim Thøgersen, Poppelskellet 16: Er det sådan, at FF vil bistå ved projekteringen?

Henrik Bay : Ja, vi vil gerne tilbyde projektstyring
Neel Kragh : Kan vi få det på skrift?
Henrik Bay: Ja, det er en forudsætning, at det nedskrives. Der udformes en skriftlig aftale derom.
Bente Saugmann, JVJ A 12,2.6: Hvad med de omliggende bebyggelser, som ikke har tilsvarende klimaløsninger. Får vi tilført vand derfra?
Henrik Bay: Der skal udarbejdes en hydraulisk model, så dimensionering af faskiner og render kan tilpasses til de gældende præmisser.
Hans Frandsen, Bøgeskellet 12: Er mere bekymret for en 5-års-hændelse. Hvad kan der ske i de nærmeste år? Vil faskineprojektet forsinke vores tagprojekt?
Henrik Bay: Tagprojektet kan godt starte med nedløbsrør og render til eksisterende kloakker. Så er der tid til dimensionering af faskiner og udformning af en etapeplan, der passer til jer.
Brian Olsen, Platanskellet 12, 2.: Vil etablering af de udvendige nedløbsrør forværre situationen, indtil bassinerne er helt færdige?
Henrik Bay: Nej det vil det ikke. Det er lettere at kontrollere vandet med de åbne render.
Rikke Rasmussen, Askeskellet 30, 2: Hvorfor er der ingen tidsplan?
Henrik Bay: Den er ikke udarbejdet, fordi der har været forsinkelser i beslutningsprocessen hos jer, men den udformes, når jeres beslutning er truffet. Anlægsprojektet vil sandsynligvis kunne gå i gang indenfor ½ år, og renderne anlægges inden for 1 år. Det skal naturligvis koordineres med tagprojektet. Bassinerne kan laves uafhængigt af tagprojektet.
Alex Broksø, JVJ A 4: Tak til FF og Henrik Bay for præsentationen!. Spørgsmål til bestyrelsen: skal der etableres en styregruppe?
Klaus Gundertofte : Her i forberedelsesfasen har der været et tagudvalg, et klimaudvalg og en styregruppe til koordinering af disse. Nu er der etableret et nyt tagudvalg, som går i gang snarest. Beboerinddragelsen er vigtig i udformningen af klimaprojektet, så der inviteres til deltagelse i et udvalg.
Lisbeth Brandt, JVJ A 26,2.4: Hvorfor er terrasserne ikke inddraget i projektet?
Klaus Gundertofte : Der er en vedligeholdelsesrapport på vej. Den vil også omhandle terrasser.
Ole Horskær, Askeskellet 10 Vil meget gerne med i styregruppe/udvalg . Har eksperterfaringer.
Lisbeth Brandt, JVJ A 26,2.4: Hvorfor er vi ikke blevet præsenteret for en løsning med udvendigt afløb til de eksisterende kloakker?
Klaus Gundertofte: Det ville blive en dyrere løsning
Thomas Hansen, Birkeskellet 2: Skal stadsarkitekten forespørges mht. etablering af render? Og: Hvad er risikoen for, at projektet bliver dyrere?
Kristian Beyer: Der skal ske en byggesagsbehandling, og byggemyndighederne vil spørge stadsarkitekten. Mht. risikoen for budgettet vil projektet godt kunne opsuge nogle af de merudgifter der evt. ville komme.
Klaus Gundertofte: Selve tagprojektet er finansieret via foreningens opsparing. Det lån, der skal optages til klimaprojektet er ikke en udgift for foreningen.
Ole Horskær, Askeskellet 10: Er projektet i overensstemmelse med Fred.Kommunes klimaplan?
Henrik Bay: Der er en rammeaftale med FK, og der skal ske en myndighedsgodkendelse af det konkrete projekt.

Bente Saugmann, JVJ A 12,2.6: Vedligeholdelsesudgifterne er sat meget lavt. Giver det en ekstraudgift for foreningen?
Henrik Bay: Den vedligeholdelse, der skal sikre anlæggets hydrauliske funktionalitet betales af FF (dvs. f.eks. rensning af renderne, så vandet ikke hindres passage). Den almindelige vedligeholdelse af arealerne der alligevel skulle være, betaler DVP III som nu. Driftsbudgettet vil blive tilpasset i forhold til de prislister FF arbejder med.
Henrik Bay: Når I nedsætter en brugergruppe, behøver den ikke nødvendigvis består af "eksperter". Alle interesserede, der har en holdning til problematikken kan melde sig.

Dermed var spørgerunden slut og deltagerne fra FF forlod mødet.

Afstemning om forslag A:
Dirigenten foreslog på dette tidspunkt, at der i forslag blev indsat en passus om at det foreslåede banklån på. 3,5 mio.kr. om nødvendigt kunne forøges med 10 pct., forudsat at FF også finansierer en sådan stigning.
Det var der stor tilslutning til, idet kun 2 stemte imod.
Stemmetallene var:
For Forslag A : 13.973, hvilket udgør 82,5 % af de afgivne stemmer.
Imod forslag A : 2.970
Blanke stemmer 0
I alt afgivne stemmer : 16.943
Ved optællingen af stemmer konstateredes, at der fejlagtigt til en fuldmagt var udleveret to stemmesedler. Dette blev korrigeret. Der blev ikke foretaget fintælling på grund af det klare afstemningsresultat.
Da der samtidig er repræsenteret 75, 1 % af foreningens medlemmer på generalforsamlingen, er **forslaget med den foreslåede tilføjelse vedtaget med kvalificeret flertal.**

Forslag B:
"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. Vedtagelse af dette forslag kræver simpelt flertal, idet der ikke ændres i fælles bestanddele."

Da forslag A blev vedtaget, bortfalder forslag B.

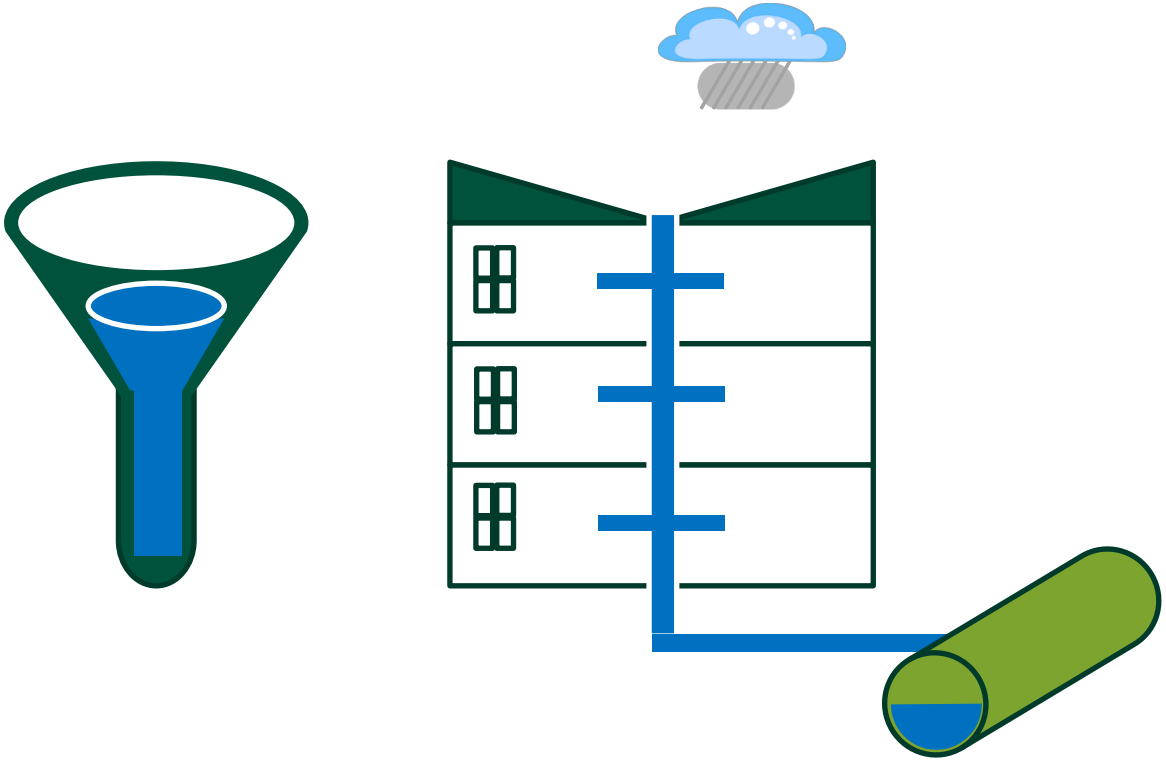
Referent : Tine Ottesen.

Mødets dirigent: 8-2-2016

ADVOKAT (L)
LARS JØRGEN NIELSEN
Rosenborggade 3 • 1130 K.
☎ +45 3311 6364

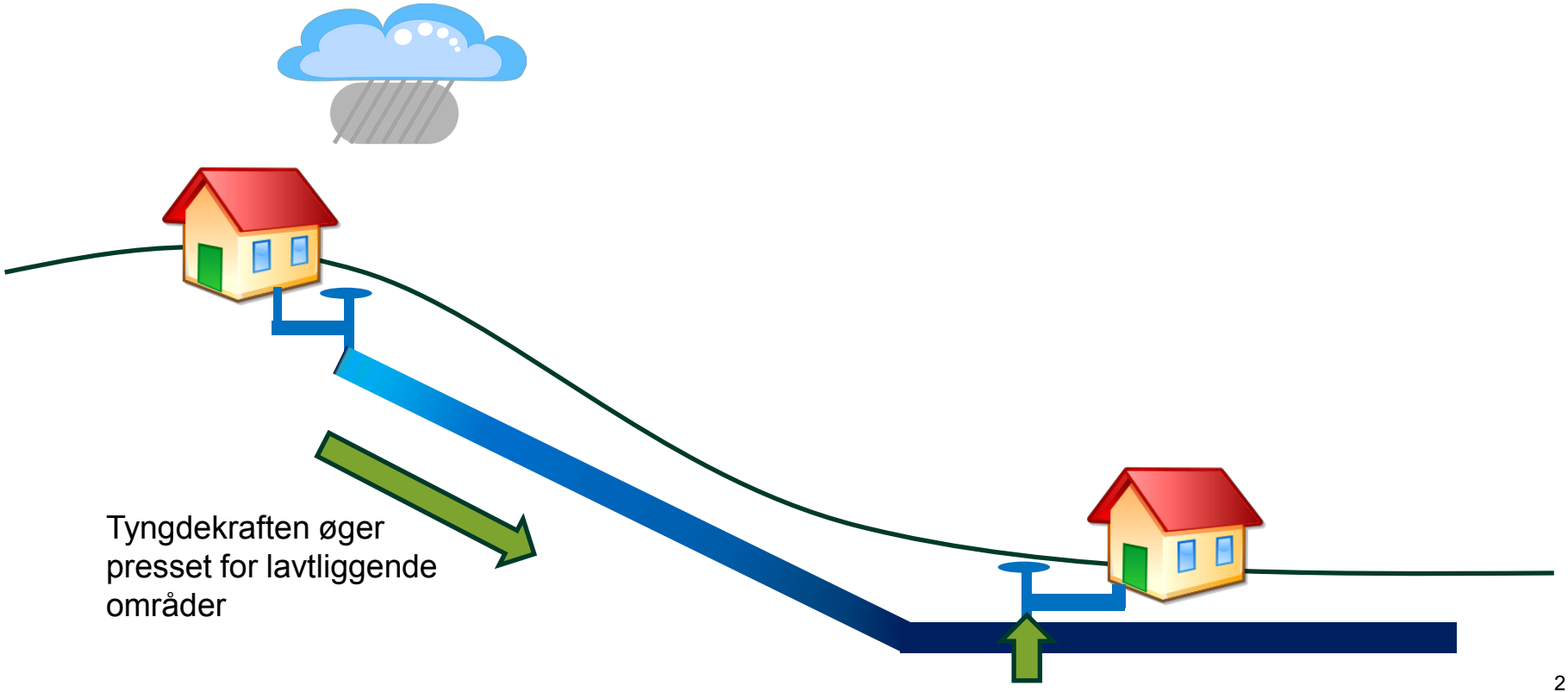
Ejerforeningens formand: 8-2-2016

Udfordringen for den enkelte



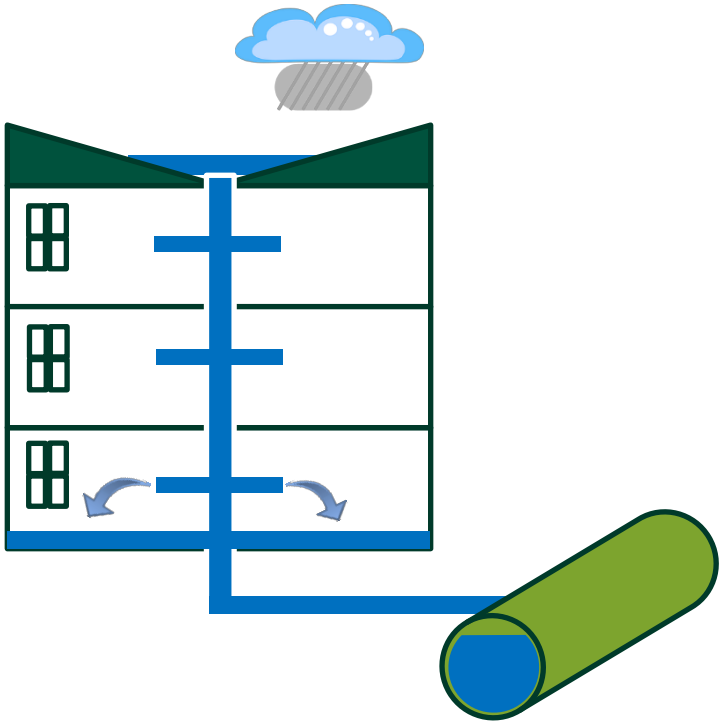
Dagligdagsregn

Udfordringen for systemet



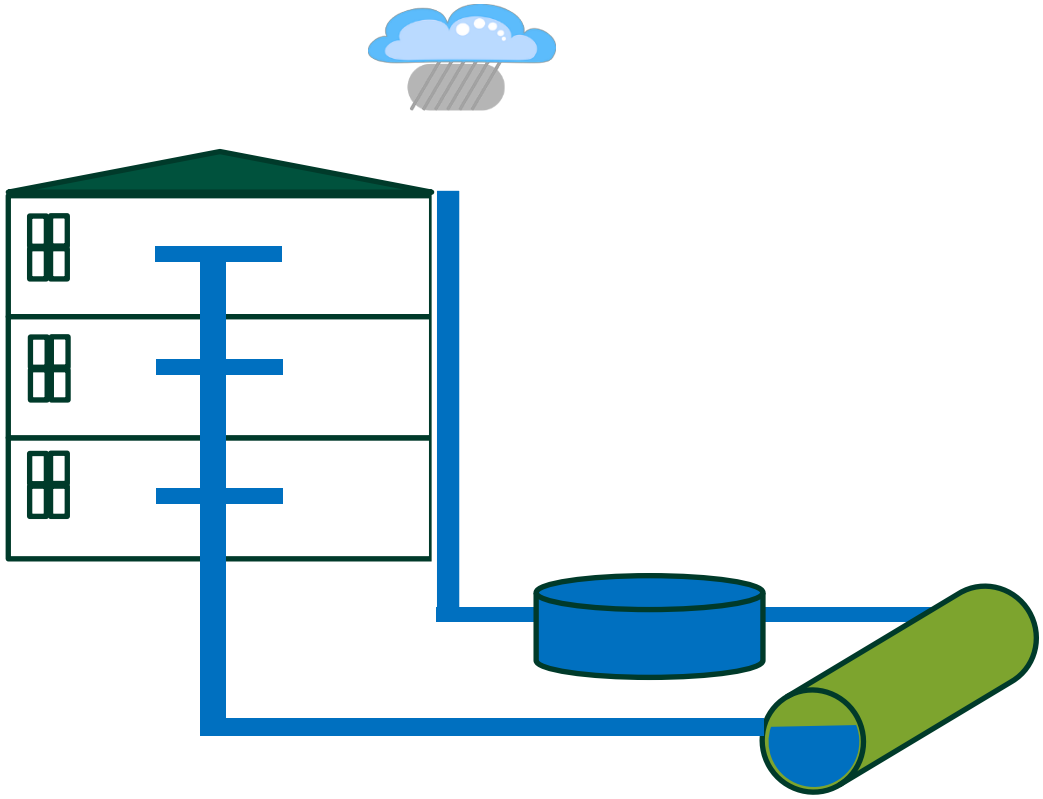
Samlet udfordring

Når vand fra taget ikke kan komme i kloak, vil det trykkes ud i toiletter mv.



Løsningsforslag

Hvis regnvand fjernes fra indre afløb lettes presset

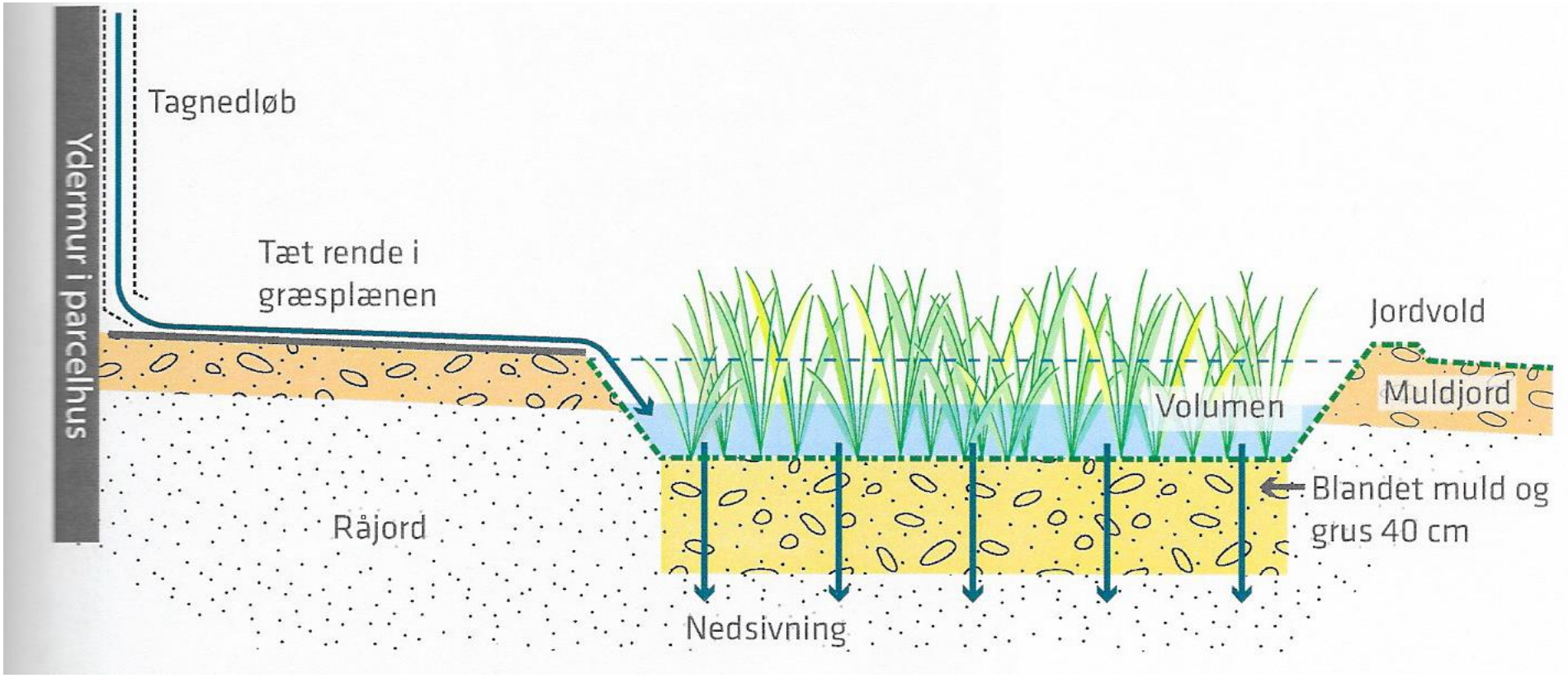


Klimaprojektet –

som det kunne se ud - eksempler på render og vandbede med planter, der er egnede til at vokse i vand
DVPIII generalforsamling 2. feb. 2016

Principplan DVPIII med render og faskiner

Diagram over vandets vej fra tagnedløb via rende til faskine eller regnbed

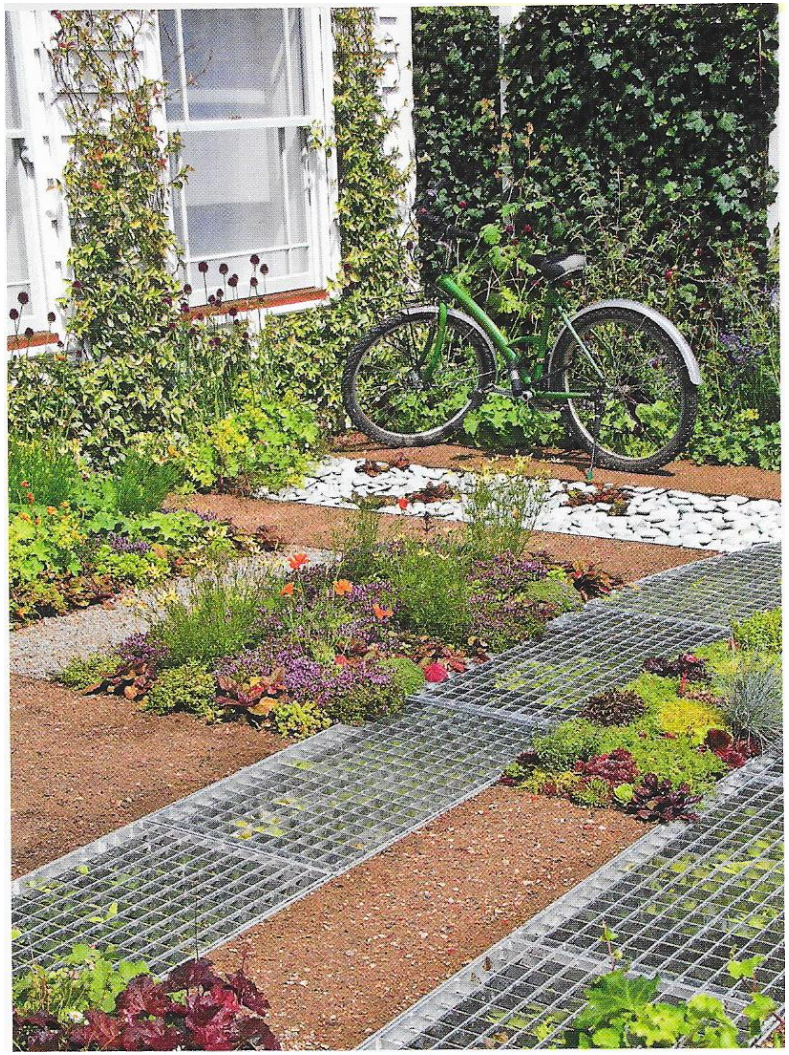


Regnbed i Portland, USA

Hollandsk eksempel på ”bæk” med regnvand fra nedløbsrør

Rist over regnbed med sukkulenter

Riste over regnbede/render



Befæstet rende med overkørsel

Skybrudsplan Frederiksberg Vest og København Vesterbro

Fra Skybrudsplan Frederiksberg Vest og København Vesterbro: Dalgas Boulevard indrettes som skybrudsvej med beplantet rende i midten

Helenevej på Frederiksberg har fået ny belægning, der tillader regnvand at nedsive. Det virker – selv om undergrunden heller ikke her er optimal til nedsivning