

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park III

År 2013, den 20. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Domus Vista Park III i Frederiksberg Hallerne.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Valg af stemmetællere.
4. Orientering om fremtidig forslag om Energoptimeret tagrenovering, ved oplæg fra Ingeniørfirma Damgaard.
5. Aflæggelse af Beretningen for 2012.
6. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
7. Forslag fra ejerne.
8. Forelæggelse til godkendelse af Budget for 2013.
9. Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent

Formanden Klaus Gundertofte bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Julie Bøgsted, DATEA AS.

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

Der var repræsenteret 50 ejere, og 10 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 7.415/22.586.

Ad 2 – Valg af referent

Som referenter blev valgt Pamela Jacobsen DATEA AS og Christina Pedersen, ejer nr. 137.

Datea laver kun beslutningsreferat, så fremover skal medlemmerne selv stille en referent, hvis alle diskussioner skal med.

Ad 3 – Valg af stemmetæller

Dirigenten udpegede 2 stemmetællere.

Ad. 4 – Orientering om fremtidforslag om energioptimeret tagrenovering.

Ingeniørfirmaet Damgaard fremlagde ejendommens tilstand på taget, som var ca. 40 år gammel. De gennemgik standen på det nuværende tag og dermed forbedringer på ejendommen i form af energioptimering, mekanisk ventilation og solceller.

Peter Søgaard, 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. Det kalder man BR10 niveau eller BR20.

3 forskellige løsninger om ændring af taget blev fremlagt, den ene er som eksisterende og de to andre er at skifte faldet og dermed ændre afløbet fra taget. Skift af fald giver arkitektoniske ændringer. Løsning 2 (løsningerne kan ses på hjemmesiden) er den mest optimale, stigning i isolering og derved skifte afløb.

Dobbelt isolering giver ikke dobbelt besparing, men pga. energipriser anbefaler de så meget som muligt.

Sp: Hvorfor har 2 fået dårligere karakter end 3?

Sv: 1 har fået bedst karakter fordi vandet ledes direkte væk. 2 skal man ned gennem isoleringen. Det skal man også men i mindre grad v. 3

Sp: Hvordan er overlægningen og er det muligt at lægge noget ovenpå

Sv: Det er tagpap og det kan man godt.

Mekanisk ventilation, minimumskrav til hvor tit luften skal skiftes i lejligheden. I dag bliver luften suget ud og kommer ind via utætheder i vinduer, fuger m.v. – luften der kommer ind er kold og tager derfor energi at genopvarme. Ved mekanisk ventilation tager man varmen fra luften der suges ud og fører den over til luften der blæses ind. Rørføringen skal etableres til lejlighederne og menes at kunne føres i de eksisterende skakte. Lydisolering på ventilation er et lovkrav.

Solceller, ca. elforbrug på fællesarealerne på kWh 140.000. 623.000 kWh i lejlighederne. 500.000 kWh timer på et år i den samlede produktion. Der skal tænkes meget i skyggepåvirkning og dér påvirker både højhuset og vores bygningers forskellige højder. Der er derfor størst effektivitet på 3- og 4-etagers bygningerne. Der er ikke plads til så mange på 4-etagers bygningerne.

Der blev talt meget om grønne tage, at holde nogle af ejendommene fri for solceller til grønne tage – evt. de 2 etages ejendomme, hvor der kigges ned på. Tagene er dog ikke bygget til at kunne bære mere end en lille mos belægning. Bestyrelsen uddybede: Tagbelastning i dag 85 kg/m². De nye tage bliver 45 kg/m². Isopul med vand giver 20 kg oveni. Solceller 15 kg. Så der er 5 kg tilbage til grønne tage.

Solcellerne kan etableres senere, men der er økonomiske fordele i at opsætte disse sammen med renovering af taget. De grønne tage skabte stor debat og der var flere ejere som ønskede at dette

blev medtaget i projektet. Ud fra debat svarede teknikkerne forsigtigt at det ikke var muligt at komme med en løsning der kunne tilgodese alles ønsker, da tagene ikke var bygget til det. Der kunne dog være en kosmetisk/miljø grund til at kigge yderligere på sådanne tiltag.

Sp: Har man tænkt på om man kan efterisolere facaderne

Sv: Foreslåede løsninger lukker ikke for det. Nuværende murkrone skaber nogle problemer og den udskiftes i forbindelse med projektet

Kommentar: De store regnskyl, der har været er kommet i perioder, hvor grønne tage alligevel ikke ville have suget det op.

Kommentar: Grønne tage var ikke en skønhedsting, men mere et ønske om at reducere oversvømmelser. Så man bør også tænke forsikring mv. Ind.

Sv: Et grønt tag kan ikke dimensioneres til at sikre at kloakkerne ikke svømmer over. Det ville være bedre at ændre kloakkerne.

Kommentar: Kan man ikke sige det mere præcist om det grønne tag er muligt eller ej?

Sv: Tagene kan ikke bære grønne tage med isolerende lag. Hvis grønne tage skal have en effekt skal murkronerne hæves

Sp: Kan en tynd Isopal-måtte gøre en forskel.

Sv: Det Damgaard viser er den konstruktion, der vil reducere vores energiudgifter. Der er ikke plads til mere end 20 mm grøn tag. Forventningerne skal skrues lidt ned – jord og grønt græs kan ikke lade sig gøre på vores 70'er tage, hvor det øverste tag er konstrueret på samme måde som adskillelsen mellem etagerne.

Kommentar: Faskineudvalget har diskuteret alle de ting, der er oppe nu og er kommet frem til at der kun er plads til en måtte af et par mm tykkelse.

Kommentar: Det ville være rart fra 4-etagers bygningerne at kunne se ud over grønt. Man burde have tænkt grønne tage ind i det store tag-projekt.

Kommentar: Det må være ren æstetik. Og spørgsmålet er om man vil kaste penge efter dét.

Sv: Det vil også kunne hjælpe til at sænke tilløbet til afløbet, men hvis måtten er fyldt gør det ingen forskel.

Kommentar: Faskineudvalget har arbejdet med grønne tage som ét element i et større miljøtiltag

Kommentar: Hvis dette tiltag er så småt er det reelt nok at se det som udelukkende æstetik og økonomi.

Damgaard har ikke set de papirer som bestyrelsen fik om grønne tage for 2 år siden, da der er grænser for hvad man kan få med i en opgave til 60.000 kr.

Sp: Hvilken levetid regner man med for de nye tage

Sv: 30 – 40 år

Der var spørgsmål til tilbagebetalingstiden og beregningerne til afskrivningerne og rentabiliteten, som blev besvaret af teknikkerne.

Sp: Er renter med i beregningerne

Sv: Nej. Det er simpel tilbagebetalingstid

Der var spørgsmål til hvornår der skal tages en endelig stilling til projekt tag, det skal udskiftes inden 2015, hvorfor beslutningen skal tages på næste års generalforsamling (2014).

Der var et ønske om at modtage slides på hjemmesiden, som kunne ses af de der ikke var til stede på generalforsamlingen.

Sp: Hvor meget kan bedre vedligeholdelse forlænge de nuværende tages levetid

Sv: Det kan man ikke! Og man må endelig ikke begynde at fjerne det græs/ukrudt, der gror der nu – det hiver bare noget med.

Sp: Kommer vi til at optage lån til tagene, selvom fællesudgifterne stiger som opsparing?

Bestyrelsen: Opsparing er i fuld gang, men man kender jo ikke den endelige pris på renoveringen endnu. Men forventningen er at det ikke bliver nødvendigt at optage lån.

Der blev efter indlæggene holdt en kort pause.

Ad 5 – Aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Formanden Klaus Gundertofte fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat. Der var spørgsmål til antenneudvalget og hvad de var kommet frem til og et medlem informerede om at man nu var begyndt at se mere på en fiberløsning for ejendommen, da det er fremtiden.

Faskineudvalget havde udarbejdet et tillæg til beretningen som også er vedlagt nærværende referat. Et medlem fra udvalget informerede om udvalgets arbejde i løbet af året. Der vil blive lagt op til et forslag på en kommende generalforsamling og samtidig blev der barslet med et nyt navn til udvalget som kommer til at Klimaudvalget.

Der var et ønske om at høre i flere detaljer om møderne i udvalgene, til det blev der kommenteret at man på hjemmesiden kan se diverse oplysninger om udvalgene og man kan kontakte bestyrelsen såfremt man ønsker at være med i et udvalg.

Sp: Ombygningen af Park I har ødelagt belægningen på Joh. V. Jensens Allé

Sv: Bestyrelsen forventer at Park I frivilligt udbedrer skaderne, men ellers er der rettet kontakt til kommunen.

Sp: Kan der redegøres for, hvorfor der blev skiftet administrator? Og hvad koster det?

Sv: Forrige administrator sagde op. Administrationsomkostninger er ikke steget og holder sig indenfor budgettet. Forsikringerne er steget.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 6 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2012, som viste et overskud på kr. 1.408.791. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 5.685.934.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 7 – Forslag

Forslag 1. Ejer Cathy Toscan stillede forslag om at ejerforeningen ved inspektør indkøber 2 stk. stangakse. Forslaget indbefattede at udstyret tilføjes til udstyrslisten vedrørende udlån af værktøj. Pris ca. kr. 700,00 pr. stangsaks. Med stort flertal blev forslaget vedtaget.

Forslag 2. Ejer Cathy Toscan stillede forslag om at bestyrelsen skal sørge for forberedelse og uddeling af en kort skriftlig statusrapport over arbejdet i alle DVP III udvalgene, hver september inkl. evt. ansøgninger/bevillinger/nedlæggelse/fremtidsplaner. Bestyrelsen kommenterede forslaget og var ked af at forslaget lød til at man ikke stolede på at bestyrelsen informerede om alt hvad de kunne og synes at de ved nyhedsbrevene informerede om alt hvad de kunne. Forslagsstiller forslø selv at opgaven måske skulle ligge hos kommunikationsudvalget som forslagsstiller selv vil deltage i. Forslaget faldt med stort flertal.

Ad 8 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Tallene er de samme som tidligere, bare opstillet på en ny (Datea) måde.

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2013, som indebar en stigning i fællesudgifterne på 4 %.

Der var et ønske om at stigninger der vedrører selve tagprojektet øremærkes til dette.

Der var spørgsmål til stigningen i forsikringen, og tidligere administrator kunne orientere om at der i 2012 blev varslet en stigning på 20 %.

Der blev spurgt til de 5 % stigning i lønomkostninger. Overenskomsterne følges mht. Vicevært-lønninger, men der er også en vagtordning.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 9 – Valg af medlemmer til bestyrelsen og suppleanter.

På valg var bestyrelsesmedlemmer Klaus Gundertofte, Neel Kragh og Lars Aggergren, alle for 2 år. Tine Ottesen stillede op til bestyrelsen, hvorfor der blev kampvalg. Kandidaterne fortalte lidt om sig selv, hvorefter der blev stemt via stemmesedler.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Klaus Gundertofte	på valg i 2015
Neel Kragh	på valg i 2015
Lars Aggergren	på valg i 2015
Mogens Dybdal Jensen	på valg i 2014
Ole Cordtz	på valg i 2014

Som suppleanter stillede Thue Lauridsen, Tine Ottesen og Poul Theill op, hvorfor der blev kampvalg om de 2 suppleantposter. Kandidaterne fortalte lidt om sig selv, hvorefter der blev stemt via stemmesedler. Som suppleant blev valgt Thue Lauridsen som 1. suppleant og Tine Ottesen som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 10 – Valg af revisor.

PWC blev genvalgt som revisor.

Ad 11 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Ønske om en betalingsoversigt sammen med budgettet til næste år.
- Ny farve til træværket, som er en farveprøve.
Der er kommet én kommentar til bestyrelsen til den farveprøve der var ved materielgården. Og ud fra den økonomiske betragtning og fordi de har rigeligt at gøre har bestyrelsen ikke forfulgt den nærmere.
Det er ikke kommet ind som forslag til dagsordenen.
Kommentar: Den grønne farve virker ikke til at være tilfældigt valgt. Hvis man om sommeren kigger sig omkring i vores område kan man se at næsten alle træer og planter falder i med farven og får vores område til at synes grønnere end det er.
Kommentar: Man skal også tænke på økonomien i det.
Kommentar: Man kunne vælge en anden nuance af grøn.
Der blev opfordret til at tage dette punkt op til diskussion på næste generalforsamling, hvis nogen ønsker det.
- En ejer ytrede klagepunkter over inspektøren på ejendommen og ejeren blev bedt om at rette sin klage til bestyrelsen.
- Tak til tidligere administrator med klapsalver.
- Tak til medarbejdere på ejendommen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 22.25 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den

Som dirigent

Frederiksberg, den

Bestyrelsen