



Vesterbrogade 12 – 1620 København V

E/F Duevej 42-60 mfl.

Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag den 11. april 2018 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var 1.511 stemmeberettigede fordelingstal eller 50 lejligheder, heraf 3 fuldmagter, ud af en total på 8.334 (9.185) fordelingstal. Restejer og ejere med 2 eller flere lejligheder tæller med lavere fordelingstal grundet genudlejning.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Johnny C. Rieck

Formand Anne Gyk Ibsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og foreslog Johnny C. Rieck (JR) til dirigent.

1. Valg af dirigent.

Johnny Rieck blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet ved mail/skrivelse af den 13. marts 2018 fra administrationen. Dirigenten godkendte dagsordenen.

Ingen punkter krævede kvalificeret flertal, hvorfor alle punkter på dagsordenen kunne endeligt vedtages blandt de fremmødte.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var offentliggjort elektronisk og er tillige vedlagt referatet.

Der var ingen bemærkninger fra salen, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

3. Regnskab for 2017.

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviser et overskud på 296.723 kr. og en ny egenkapital på i alt 1.892.105 kr.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet, hvorefter det blev enstemmigt godkendt.

4. Vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen kommenterede kort planen. Der er stadig en vis usikkerhed vedrørende isolering af etageadskillelsen mellem kælder og stueplan. Der er pt. afsat 250.000 pr. år i 3 år. Der vil blive indhentet et mere konkret prisoverslag.

Byggeriet på nabogrunden får mur i skel, men det eksisterende fundament er ikke godt nok. Der vil derfor ske arbejder på foreningens grund i den forbindelse. Der pågår pt. forhandlinger med arkitekten for byggeriet, i forhold til foreningens krav og vilkår i forbindelse med arbejdet.

Der var enkelte øvrige kommentarer til planen og der blev blandt andet spurgt ind til hvad de 500.000 kr. i 2022 er for arbejder (der er tale om omkostning til vinduesbrøstninger).

En gennemgang af isoleringsproblematikken af en tekniker blev efterlyst. Bestyrelsen arbejder pt. på sagen.

Planen blev herefter godkendt.

5. Forslag:

Ingen modtaget.

6. Budget for 2018

Johnny C. Rieck gennemgik budgettet for 2018, hvilket igen i 2018 medfører en uændret opkrævning af fællesbidrag.

Foreningens forsikringsbetingelser og præmie vil blive genforhandlet, efter kloaksagen nu er afsluttet.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

7. Valg af formand.

Formanden, Anne Gyk ibsen, var ikke på valg i 2018.

8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.

Lars Andersen og Mads Hersbøll blev begge genvalgt for 2 år.

Susanne Green blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen består endvidere af: Susanne Sperling – på valg i 2019.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Mary-Ann Gerbola (1) og Mathilde Kaalund (2) blev valgt.

10. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Niels Harder blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Følgende emner blev blandt andet drøftet:

- Der var spørgsmål til vinduerne, hvem har leveret dem og hvor. Det er efterfølgende oplyst at vinduerne er fra Sjællands vinduer og døre. Der blev skiftet vinduer mod gården i 2004 og mod gaden i 2007. Det blev besluttet i 2007, at altandørene på de franske altaner på Duevej ikke skulle skiftes, da der kom nye vinduer, fordi der ikke var behov for dette. Det vides ikke, hvor gamle disse franske altandøre er.
- Der arbejdes stadig med projektet om nye taglejligheder. Der vil snart blive indkaldt til beboermøde.
- Der var spørgsmål til vandskaden i opgang 56.
- Der var opfordring til ikke at benytte gården som askebæger. Blandt andet ved at kaste cigaretskod ud over altanen.
- En ejer oplyste, at han havde klaget over et byggeprojekt på en nabogrund (Ndr. Fasanvej 121). Pågældende ejer fik medhold i klagen og projektet blev ændret. Ejeren opfordrede ejerforeningen til at stå sammen i disse sager.
- Huller i belægning ved porten vil blive udbedret af kommunen.
- Der er havedag 10/6 2018.

Herefter ønskede ingen ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.15.

ref/Johnny C. Rieck, København, den 20.04.18

Underskrives via nemID.

Beretning 2017.

Ejerforeningen Duevej 42 – 60 og Mariendalsvej 65 – 67.

Kloakprojektet.

Kloakprojektet blev besluttet på en ekstraordinær generalforsamling i januar og har været årets store arbejde, som alt i alt tog mere end ½ år. Alle brønde og rør blev tjekket og udskiftninger foretaget. Alt foregik heldigvis efter planen. Tak for det gode samarbejde til alle de beboere, som blev berørt af projektet. - Vi kan nu glæde os over et stort arbejde er overstået, som skal sikre ejendommen mod læk og oversvømmelser. Efterfølgende er der lavet en serviceaftale med Svend Beck, som har lavet kloakprojektet, så alle de nye brønde, rottesikring m.v. bliver efterset to gange årligt. Projektet er udført med et lån, som i forhold til fordelingstal skal betales af ejerne enten som et engangsbeløb eller afbetales over 20 år via fællesudgifterne. Betaling – eller afbetaling sker første gang over fællesudgifterne for 2. kvartal 2018.

Vaskeri og tørrerum.

Da et gammeldags betalingssystem med kort, som købtes i Menu, skulle nedlægges, vaskede vi gratis i adskillige måneder inden et nyt bookings- og betalingssystem blev installeret. Da vi har beboere, som ikke er på nettet, valgte vi et bookingsystem, hvor man stadig skal i vaskekælderen for at booke en tid. For nogen har det været en udfordring at lære det ny system at kende, men det er vores oplevelse, at det nu går ganske godt. Betaling for vaske sker via de kvartalsvise betalinger af fællesudgifter.

Tilstandsrapport.

Vi fik udarbejdet en tilstandsrapport af en konsulent fra Boligexperten. Der er desuden udarbejdet en energimærkerapport, som er et krav fra Frederiksberg Kommune. Vi kan nu glæde os over, at vores ejendom har fået energimærke C, som er flot for en bygning fra begyndelsen af 30'erne.

Nabogrunden.

Det har været vanskeligt at kommunikere med ejeren af grunden og det har krævet tålmodighed at acceptere, at der ikke skete noget udover en masse ukrudt i vores have! I efteråret så det dog ud til, at der kom lidt gang i byggeriet, så mon ikke vi kan se frem til, at der rejser sig en bygning med de varslede 8 ungdomsboliger i løbet af foråret. Når vi ser, hvor stort huset bliver, skal vi have etableret en afskærmning i resten af skellet. Der bliver ingen vinduer ind mod vores grund og indgang til lejlighederne bliver fra Nordre Fasanvej.

Cykel – og haveskur.

Cykelskuret i haven er udvidet med en ny fløj. I samme omgang fik vi lavet et haveskur og taget blev skiftet så barnevognsrum, cykelskur og haveskur hænger sammen med den rette hældning. Haveskuret indrettes i foråret, hvorved alle har let adgang til haveredskaber og lån af trillebør og sættevogn. Hængelåsen åbnes med hoveddørsnøglen.

Cykeloprydning.

Den årlige oprydning gav 17 cykler, 2 barnevogne og 4 børnecykler.

Affaldsområdet.

Det har været et stort problem, at vi har været plagede af ubudne gæster i gården, som i alle døgnets timer har rodet i vores skrald og forskrækket beboerne. Derfor har vi fået udbygget affaldsområdet, så der nu skal bruges nøgle, når man afleverer sorteret affald i de mange forskellige containere. Det er mere besværligt for os alle, men vi håber, alle bakker op og stadig afleverer i de containere, hvor affaldet hører til. - I samme omgang fik vi lagt nyt tag over hele affaldsområdet.

Fibia net.

Efter møder med to selskaber, har bestyrelsen underskrevet ny aftale med Fibia, som vi vurderer, vil give os det bedste produkt. – Desværre har der været nogle indkøringsproblemer, idet Fibia om-lægger hele deres system. Men så skulle det pr. 1.3.18 også blive godt og til den bedste pris for både data, hurtighed og de forskellige pakker. – Men det står naturligvis alle frit for at vælge en anden udbyder.

Taglejligheder.

Ejerne af det uudnyttede loft over Duevej og Mariendalsvej Christian Gangsted Rasmussen og partner Johannes Roving har fået tilladelse af Frederiksberg kommune til at etablere 5 lejligheder. I forbindelse med etablering af lejlighederne, vil ejerne udover at stå for alle udgifter til bygning af lejlighederne med karnapper og ovenlysvinduer som de eksisterende 5 sals lejligheder også betale for eventuelle skader, som måtte forekomme såvel udvendigt som indvendigt i bygningen samt for udvidelse af de eksisterende installationer i ejendommen, som kan blive nødvendige i forbindelse med etableringen.

Beboerne i ejendommen blev i november måned indkaldt til beboermøde / ekstraordinær generalforsamling omkring projektet. Der var udarbejdet et informationsmateriale om projektet. Under beboermødet var der mange spørgsmål fra beboerne og en livlig debat, som resulterede i at loftsejerne fravalgte at sætte forslaget til afstemning. Men da Gangsted Rasmussen og Johannes Roving ønsker at fortsætte med projektet, aftales at der fortsat er kommunikation med bestyrelsen i form af yderligere informationer, der skal afklare spørgsmål, som ejerne rejste på den ekstraordinære generalforsamling og ligeledes spørgsmål og krav, som bestyrelsen har stillet. Processen fortsætter derfor i 2018.

Faldstammer og stigerør.

Der er løbende udskiftninger og reparationer, som holder sig på ca. 80.000 kr. om året, så vi bibeholder systemet med at udføre udskiftninger efter behov.

Bekymring.

Der er stadig en hel del beboere, som uden omtanke kaster skod og endda cigaretter med ild i ud af vinduer og fra altanen. Vis omtanke og brug et askebæger!

Kommunikation.

Husk du kan få bestyrelsesmøder og anden information fra bestyrelsen i din mailbox. Skriv til webmaster@duevej.dk

Du kan også få breve fra Boligexperten, indkaldelser til generalforsamlinger mv på mail. Skriv til johnny@boligexperten.dk – Vi sparer rigtig mange penge, når breve ikke skal sendes med postvæsenet.

Til slut en stor tak til vores nærmeste partnere Boligexperten og Simon Zederkoff, vores venlige og alle steds nærværende vicevært, for samarbejdet i 2017. Også tak til Andreas Marcussen, som med disciplin passer vores hjemmeside samt tak til vores rådgiver på kloakprojektet, ingeniør Jens Boke-lund.

-oOo-

Penneo

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

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

Anne Gyk Ibsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-629467104236

IP: 5.186.122.165

2018-05-04 05:51:09Z

NEM ID 

Johnny C. Rieck

Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:60849796

IP: 85.129.0.210

2018-05-04 11:18:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1KJW2-BHIDK-Q2Q2A-DP60N-WUUFM-561EA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>