



**Vesterbrogade 12 – 1620 København V**

***E/F Duevej 42-60 mfl.***

***Referat af ordinær generalforsamling***

***Onsdag den 10. april 2019 kl. 19.00***

Repræsenteret på generalforsamlingen var 3.157 stemmeberettigede fordelingstal eller 54 lejligheder, inklusiv fuldmagter, ud af en total på 8.399 (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, præsenterede bestyrelsen 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 15. marts 2019 fra administrationen. Dirigenten godkendte dagsordenen.

Punkt 5.1 krævede kvalificeret flertal, for at kunne blive endeligt vedtaget. Idet 2/3 af samtlige stemmeberettigede ikke var fremmødt, ville forslaget kun kunne vedtages foreløbigt i givet fald.

106 lejligheder var indkaldt via mail og bestyrelsen opfordrede endnu flere medlemmer til at give mail og mobilnummer, til brug for fremtidig kontakt mv.

### **2. Bestyrelsens beretning.**

Beretningen var offentliggjort elektronisk og er tillige vedlagt referatet.

Formanden supplerede beretningen vedrørende vejstandsættelsen af Duevej. På generalforsamlingen i 2017 blev det vedtaget at den enkelte ejer skulle betale sin andel af vejstandsættelsen (efter fordelingstal). Regningen lyder samlet set på ca. 240.000 kr. og beløbet opkræves pr. 1/4 2019. Det blev endvidere oplyst, at kommunen overtager udgiften til vejen.

Der var yderligere spørgsmål/debat om; cykeloprydning, faldstammer som er gemt væk (ejer hæfter selv for at fjerne inddækning) og isolering.

Der var endelig ros til bestyrelsen for dens arbejde.

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

### **3. Regnskab for 2018.**

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviser et overskud på 282.788 kr. og en ny egenkapital på i alt 2.174.893 kr.

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

### **4. Vedligeholdelsesplan.**

Bestyrelsen kommenterede planen samt forslag om at overføre 1.500.000 kr. fra egenkapitalen til vedligeholdelsesplanen. Der er mange kommende projekter.

**Kælderisolering mv.** Bestyrelsen uddybede projektet. Der er tidligere udarbejdet flere rapporter. Forslaget indebærer der opsættes varmepumper og udskiftes kælderdøre. Porten er tillige isoleret i 2018. Det oprindelige projekt kunne ikke lade sig gøre (isolering i kælderdek mod stueplan).

Der var herefter debat og kommentarer til plan og forslag. Det blev blandt andet nævnt at kælderprojektet kunne strækkes over 2 år.

Planen og forslag til anvendelse af egenkapital blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget med overvældende flertal.

### **5. Forslag:**

**Forslag til vedtægtsændringer.** Formanden motiverede bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer. Bestyrelsen vil gerne have mere styr på ændringer af installationer mv i ejendommen. De har derfor ønsket mere klare regler for VVS arbejde mv.

Der var herefter en debat om forslaget.

Det blev pointeret at uanset tekst i vedtægt, vil ejendommens forsikring dække som hidtil. Endvidere blev der sidst i afsnit 2 under §11, stk. 5 til forslaget tilføjet: Hvis der er handlet uforsvarligt".

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og foreløbigt vedtaget med følgende stemmer: JA: 2.614 NEJ: 543 BLANK: 0.

Idet 2/3 af de fremmødte udgjorde 2.105 fordelingstal, var forslaget midlertidigt vedtaget og kan endeligt vedtages på en kommende generalforsamling.

**Forslag til opdateret husorden.** Formanden motiverede forslaget. Der var følgende nyt i forhold til den nuværende husorden:

- Nyt om affald
- Vand/EL og pakkøbninger mv.

Det blev pointeret at ændringer til foreningens husorden gælder fremadrettet.

Forslaget blev herefter vedtaget med overvældende flertal.

**Altaner – forslag fra Simon Legald.** Forslagsstiller uddybede sit forslag. I første omgang ville han vejle stemningen blandt ejerne. Det blev oplyst at Frederiksberg kommune formentlig vil kræve at ALLE altaner på gårdsiden udskiftes til nye.

Der var lidt uddybende spørgsmål, blandt andet om beregning af skyggevirkning. Et sæt plancher med en mere uddybende beskrivelse er efterfølgende lagt på Probo under mappen generalforsamling – 2019 (Altan E/F Duevej 42-60 – plancher).

En vejledende afstemning viste at mere end 1/2-delen af de tilstedeværende syntes det var en god ide at gå videre med forslaget. Dette skal så behandles og eventuelt vedtages på en kommende generalforsamling.

**Gartnerordning – forslag fra Hanne Rosenquist.** Bestyrelsen tilkendegav at den ville arbejde videre med forslaget, hvorfor det ikke blev sat til afstemning.

### **6. Budget for 2019**

Johnny C. Rieck gennemgik budgettet for 2019, hvilket igen medfører en uændret opkrævning af fællesbidrag.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

### **7. Valg af formand.**

Formanden, Anne Gyk Ibsen, var på valg og blev genvalgt for en 2-årig periode.

### **8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.**

Susanne Sperling og Susanne Green blev begge genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består endvidere af: Lars Andersen og Mads Hersbøll – på valg i 2020.

### **9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

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

### **10. Valg af revisor.**

Revisionsfirmaet Niels Harder blev genvalgt.

### **11. Eventuelt.**

Følgende emner blev blandt andet drøftet:

- Tagboligprojektet – bestyrelsen har ikke hørt yderligere.
- Naboorientering vedr. tagboligprojekt på Nordre Fasanvej.
- Nye hoveddøre mangler holder til at dør kan stå selv, bestyrelsen ser på sagen.
- Sotr tak til bestyrelsen med applaus.

Herefter ønskede ingen ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.45.

ref/Johnny C. Rieck, København, den 24.04.19

Underskrives via nemID.

-oOo-

## Beretning 2018.

### Ejerforeningen Duevej 42 – 60 og Mariendalsvej 65 - 67.

Vi fik i april flere nye medlemmer og suppleanter i bestyrelsen, hvilket er rigtig dejligt. Vi er 5 kvinder og 2 mænd med forskellige kompetencer og interesseområdet. Alle deltager i arbejdet og vi skelner ikke mellem bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

#### 1. Nabogrunden.

Vi har en skriftlig aftale med byherren, som er godkendt af advokat hos BX. Alt arbejdet er gået efter planen og vi har haft et godt samarbejde med både arkitekt og entreprenør. Vi havde regnet med selv at skulle betale de små mure, som afslutter byggeriet i begge ender. Denne udgift er vi sluppet for. Vores udgifter i forbindelse med byggeriet har været at betale et stykke beskyttelse langs en del af muren med nøddesten. Der var også behov for at vand fra et nyt nedløbsrør på cykelskuret kunne ledes bort. Der blev installeret en faskine, så vand fra tagrenden nu forsvinder ud i jorden under den største runde plads nær cykelskuret. De sidste mure mod os skal være færdige senest april 2019.

#### 2. Faldstammer og stigestreng.

Vi fik foretaget en totalrensning af alle køkkenfaldstammer. Vi har i en del år budgetteret et fast beløb til udskiftning af faldstammer løbende, når dette var nødvendigt. I fremtiden skal der også i forbindelse med renovering af køkken og badeværelse ske udskiftninger, så vi undgår, at tærede rør skaber problemer i fremtiden. Det er således ejerens ansvar at kontakte bestyrelsen/vicevært i forbindelse med ombygning. Det er også ejers ansvar for egen regning at lukke op for skjulte rør og faldstammer, hvis det vurderes, at disse skal skiftes grundet slid og tæring.

#### 3. Legepladsen.

På havedagen blev den gamle sandkasse fjernet, da den var rådnen. Da klatreborgen også var rådnen og ikke til at redde, besluttede vi at renovere legepladsen. Blandt forskellige forslag har vi valgt at samarbejde med Den lille legeplads. Design og aftale er på plads. Arbejdet starter primo 2019.

#### 4. Isolering kælder/stueplan.

Årets vanskeligste opgave for bestyrelsen. - Der er foretaget et pilotprojekt med isolering nedefra i en karnap. Dette gav ikke det store resultat/forbedring af temperaturen i karnappen og kuldebroen langs karnappens ydervægge var den samme. Det kan her anbefales at tage fejellisten af, proppe rockwool ind og sætte liste på igen. Samme proces kan med godt resultat udføres i lejligheder med karnap på alle etager.

Da vores kælder har en masse døre ind til forskellige rum (fællesrum som cykel – og barnevognsrum, tørrekældre og indgange til ejernes kælderrum) samt gennemgange til opgange, er det vanskeligt at klarlægge, hvad vi kan opnå med diverse løsninger. Vores konsulent deler synspunkt med firmaer, vi har forelagt projektet, nemlig at det vil hjælpe meget på indeklimaet med nye tætlukkende døre. Vi har derfor indhentet tilbud på døre fra to firmaer.

Vi har 6 tørrerum, som bliver flittigt brugt med åbne vinduer, så fugt kan slippe ud, men dette giver megen kulde i de lejligheder, som ligger over tørrerummene. I disse rum er udfordringen at holde en temperatur, så tøj kan tørre og samtidig skal fugten lukkes ud. Dette har vi i efteråret arbejdet med at indhente løsninger på. Information om dette sker på generalforsamlingen, da dette vil indebære en stor udgift og

derfor skal sættes til afstemning. Det er vores holdning, at vi ikke skal belaste ejerne med nye udgifter men derimod anvende noget af vore egenkapital.

#### 5. Nyt cykelskur og haveskur.

Vi fik udbygget cykelskuret i vinkel med det gamle skur, rettet taget op på barnevognsrummet med nye tagplader med en hældning, så vandet kan løbe væk. Desuden fik vi bygget et haveskur med indgang fra legepladsen. Skuret åbnes med hoveddørsnøgle. Udover haveredskaber står der i skuret en trillebør og en trillevogn, som alle kan bruge, hvis store ting skal flyttes.

#### 6. Informationer.

- 6.1. Vi havde 1 – års gennemgang på kloakprojektet. Vores konsulent havde ingen kommentarer, så alt er godt. Der er oprettet kontrakt med entreprenøren om to årlige eftersyn af alle brønde og pumper.
- 6.2. Foreningen har lagt penge ud til betaling af regning fra Frederiksberg kommune for istandsættelse af den del af Duevej og Mariendalsvej, som er udfor vores tre matrikler. Som tidligere adviseret, skal ejerne betale denne istandsættelse, som deles ud på fordelingstal og opkræves i april 2019.
- 6.3. Efter diverse problemer med Fibia ser det ud til, at det kører udmærket. Hvis man har problemer, skal man selv henvende sig til Fibia.
- 6.4. Vaskebrikker kan ikke overtages ved ejerskifte, fordi brikken er kodet til betaling via opkrævning af fællesudgifter. Når en ejer flytter, er der derfor ingen konto, hvor betaling for vask kan hentes. Man kan få kodet brikken om ved henvendelse til Simon eller man kan bestille en ny brik.
- 6.5. Den årlige cykeloprydning resulterede i 22 cykler og 3 barnevogne
- 6.6. Hele affaldsområdet og legehuset har fået træbeskyttelse.
- 6.7. Stort fordelings- el panel i kælderen under nr. 60 fik skiftes gamle ledninger og bedre organisering af kontakter.
- 6.8. Brønd i gaden udfor nr. 65 er repareret.
- 6.9. Haven fik igen i foråret en kraftig beskæring. Vi afholdt en vellykket og hyggelig havedag. Der blev købt en ny stor grill til haven.
- 6.10. Tagrender er renset fra en lift, der var 3 tagsten, som har småskader.
- 6.11. Forsikring. Grundet de mange vandskader, vi har haft de sidste år, ville Tryg forhøje vores police væsentligt og der ville være selvrisiko på vandskader, som vi jo desværre har haft en del af. Det lykkedes i al hast at skifte til Codan lige før jul. I den nye forsikring er der selvrisiko på rør- og elskader.
- 6.12. Velkommen til nye ejere. Udover et velkomstbrev vil bestyrelsen fremover besøge nye ejere, som tilbydes en vaskebrik gratis. Vi har besluttet dette tiltag i håb om at kunne informere nye ejere om div. I forbindelse med eventuel renovering og dermed undgå vandskader samt informere om vigtigheden af at ejere overholder vedtægterne og husorden.
- 6.13. Udskiftning af slidte pumper til brugsvand og varme, som er tjent ind på 4 år, giver os en meget lavere udgift på elregningen.
- 6.14. Persondataloven. Der ligger et dokument vedr. dette på vores hjemmeside.

6.15. Taglejligheder. I begyndelsen af året fortsatte kommunikationen med ejerne af det uudnyttede loft. Vi fik den sidste henvendelse i maj vedr. et beboermøde, som skulle give ejerne mulighed for at få projektet forklaret mere detaljeret og stille spørgsmål. Men siden har vi ikke hørt noget.

6.16. Vi skal understrege, at det ikke er tilladt at flytte stigestreng og heller ikke tilladt at gennembyrde lofter, vægge og lofter uden bestyrelsens tilladelse, idet disse tilhører foreningen og ikke den enkelte ejer. Derfor vælger vi at foreslå vedtægtsændringer om dette- og andre ting på kommende generalforsamling i april 2019.

#### **7. Opfordringer/bekymringer.**

Alle bedes hjælpe til med at holde orden i gård og kælder. Der bruges flere gange om året tid og penge på at få fjernet ting fra kældergangene og få fjernet cykler og barnevogne uden ejer.

Barnevogne, som ikke benyttes bedes sat i kælder, så der er plads til de vogne, som er i brug.

Det er stadig et stort problem, at skod smides i gården – de værste syndere smider bare deres skod ud over altanen. Dette har resulteret i at cigaretter med ild i, er røget ind i folks lejligheder og i andre tilfælde har brændt hul i ting på altanerne i stueetagen.

Vi har behov for at kende både din mailadresse og tlf. nr. så vi hurtigt kan kontakte dig ved uheld, vandskader, naboens renoveringer etc. Hvis du ikke allerede har givet Johnny Rieck disse oplysninger, kan du skrive til adr. som ses nedenfor.

#### **8. Kommunikation.**

Du kan få diverse informationer via vores facebook gruppe. Alle referater fra bestyrelsesmøder sættes op i opgangene. Men du kan også få bestyrelsesreferater og anden information fra bestyrelsen i din mailbox. Tilmeld dig hos [webmaster@duevej.dk](mailto:webmaster@duevej.dk)

Breve og indkaldelse til generalforsamlinger fås på mail – og sparer os alle for en stor portoudgift - ved henvendelse til Johnny Rieck [johnny@boligexperten.dk](mailto:johnny@boligexperten.dk).

Til slut en stor tak for det administrative arbejde, Boligexperten yder, samt tak til Simon, vores vicevært, som med omhu tager sig af stort og småt på ejendommen. Også stor tak til Andreas Markussen, som passer vores hjemmeside.

Venlig hilsen

Bestyrelsen.

## **Bestyrelsen indstiller, at følgende ændringer af vedtægterne vedtages på generalforsamling d. 10. april 2019.**

### **§ 2 Foreningens formål og medlemmer**

Stk 5 Når en ejer er indtrådt som medlem, er ejeren pligtig til at udrede sælgers eventuelle restancer af enhver art overfor foreningen, herunder fællesudgifter og varmebidrag samt slutafregning for varmeregnskab og eventuelle andre forbrugsregnskaber. Foreningen er **dog** altid berettiget til at opkræve ejerlejlighedens gæld og restancer til ejerforeningen hos den ejer, der ejede lejligheden på det tidspunkt, beløbene første gang søgtes opkrævet.

### **§ 10 Kontingent og andre bidrag**

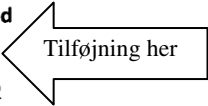
**Stk. 4.** Bestyrelsen har i forbindelse med genudlejning af lejligheder bemyndigelse til at fastsætte enten et kvartalsmæssigt beløb eller et engangsbeløb fra ejer, for at dække administrationsomkostninger og slid på ejendommen. Ejere har i den forbindelse pligt til at melde til bestyrelsen eller administrationselskabet, når der sker en udlejning. Såfremt bestyrelsen beslutter et sådant beløb, må beløbet ikke overstige 1000 kr. årligt. Beløbets størrelse fastsættes en gang årligt af bestyrelsen.

### **§ 11 Vedligeholdelse.**

**Stk 2.** Specielt kan nævnes, at pligten omfatter ejendommens grund, haveanlæg, fundament, ydermure, mure mod fællesrum **samt lofter i samme**. Desuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt kælder- og pulterrum, trapper, vaskerianlæg, varmeanlæg, etageadskillelse samt udvendig maling af følgende: entrédøre, fællesdøre og -vinduer. Fælles vand- og varmerør, fælles faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger - også indenfor lejlighederne - omfattes tillige af den fælles vedligeholdelsespligt, der ligeledes omfatter reparation og udskiftning af vandrette afløb til faldstamme samt side- og grenrør til faldstamme.

**Stk 5** Enhver reparation i en lejlighed som følge af vandskade eller lignende, for hvilken ejeren (eller en evt. lejer) af lejligheden ikke bærer ansvaret, afholdes af foreningen, som derefter eventuelt kan søge ansvaret dækket hos andre.

**Hvis vandskaden skyldes ejers manglende vedligehold eller installationer, som ikke er udført af autoriserede håndværkere, manglende rensning af afløb i lejligheden eller skader i forbindelse med renovering, påhviler udgifterne ejer.**



Tilføjning her

**Stk 6** Vandrette rør er den enkelte ejers ansvar, lodrette rør er ejerforeningens ansvar, jfr. dog stk. 2 ovenfor. **Gasstigestreng, vamestigestreng- og brugsvandsstigestreng må ikke ændres fra nuværende placering uden godkendelse af bestyrelsen. Det er ejeres ansvar at rense og vedligeholde vandrette rør, afløb og vandlås.**

### **§ 14 . Individuel vedligeholdelsespligt**

**Stk. 1** Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejligheden, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Når ejerforeningen foretager reparationer, skal der ske reetablering i sædvanligt og rimeligt omfang.

**Det er ejers ansvar, at der er adgang til ejendommens fælles rør og faldstammer. Hvis disse er gemt bag nye vægge, kasser eller skabe, er det ejeren, som står for fjernelse af disse samt reetablering, når foreningens anviste arbejde er udført.**



**§ 15 Ret til individuel istandsættelse m.v.**

**Stk.1.** Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne og ikke berører ejendommens fælles bygningsdele. Såfremt lejlighedsejeren ønsker at flytte vægge eller foretage andre indgreb i bygningen, skal der indhentes tilladelse fra bestyrelsen. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med skriftligt samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf. På en generalforsamling kan det dog bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., mod erstatning for midlertidig og varig gene. Ved evt. etablering af gulvvarme skal denne være el-baseret.

**Stk 2** Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet. En kopi af byggetilladelse eller anmeldelse sendes til administrator, inden arbejdet går i gang og ligeledes sendes en kopi af ibrugtagningstilladelse samt en tegning efter arbejdets afslutning.

**Hvis renovering kræver autoriserede håndværkere, påhviler det ejeren at kunne dokumentere at installationer (el – og VVS) overholder gældende krav.**

## Husorden & Retningslinjer Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

I vores store ejendom bor mange mennesker i forskellige aldersgrupper, som har forskellig livsstil og behov. Af hensyn til alle beboeres trivsel er det afgørende nødvendigt, at denne Husorden og Retningslinjer overholdes af alle. Det forventes, at alle beboere efterlever, hvad der normalt hører til god husorden og naboskab. Eventuelle henstillinger og påbud fra vicevært, administrator og bestyrelse skal efterkommes.

Hvis ejerforeningens bestyrelse får information om, at Husorden og Retningslinjer ikke respekteres, vil bestyrelsen rette henvendelse til den pågældende ejer/evt. lejer. Ved gentagne overtrædelser af Husorden og Retningslinjer vil bestyrelsen i samråd med Boligexperten vurdere, hvilke sanktioner, der kan/skal gøres gældende.

Det er ikke muligt at få alle aspekter med i dette dokument. På [www.duevej.dk](http://www.duevej.dk) finder du mange relevante oplysninger til både ejere og lejere. Hvis du ikke finder svar på dit spørgsmål på hjemmesiden, er du velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen. Se kontaktoplysningerne på hjemmesiden.

### **Husorden og Retningslinjer i alfabetisk orden:**

#### **Affald**

Affaldsområdet ved porten er til affald, som fjernes af kommunens renovation. Adgang til det aflåste affaldsområde er udelukkende tildelt viceværten og Frederiksberg Renovation. Dagligt affald (skrald) afleveres i en af de 10 containere, som tømmes to gange om ugen. For at undgå rotter og for ikke at betale ekstra ved tømning af containere til dagligt affald, er det særdeles vigtigt, at containerne er lukkede. Aflever derfor altid dit daglige affald i en container, hvor der er plads. **Der er opstillet grønne containere til madaffald. Hver lejlighed har fået eller kan få en grøn spand af viceværten samt plastposer til madaffald.**

Der er desuden containere til sortering i papir, pap, metal, hård plast, batterier, glas. Venligst fold papkasser sammen og tramp på mindre papemballager. **Stort affald**, eksempelvis inventar, møbler, sammenklappede store papkasser og lign. skal lægges i ejendommens storskraldsrum, som findes på bagsiden ved papircontainerne. Definition af store ting, som renovationen fjerner, er: Alt hvad man har med i en flyttebil. Dette indbefatter derfor ikke byggeaffald, toiletter og håndvaske, som man selv skal køre på genbrugsstationen. Overholdes retningslinjerne for affald ikke, vil enhver udgift til fjernelse heraf blive pålagt forureneren. Diverse ting, som sættes andre steder end i affaldsområdet, bliver fjernet på beboerens regning.

Der er en hvid opslagstavle, hvor du kan se hvad, du kan aflevere her og hvad du selv skal køre væk. Desuden er der plastkasser med tydelig mærkning, hvor du kan hjælpe med yderligere sortering.

Affald og flasker må ikke stilles på trappen, i trappeskakten eller foran kælderrum og må heller ikke henkastes på arealet, men skal lægges i ejendommens affaldsbeholdere og flaskecontainer. Hvis der sker særlig forurening på trapper eller andre fællesarealer, skal den nødvendige rengøring straks foretages af den beboer, der er skyld i forureningen.

#### **Altaner**

Grill på ejendommens altaner er ikke tilladt – både af hensyn til brandfare og lugtgener for dine naboer.

Det er forbudt at opsætte markiser og paraboler, ligesom enhver anden indskruining i muren er forbudt.

Altankasser som anbringes på altanens udvendige side skal hænges op i autoriserede beslag, der kan købes via bestyrelsen, se under 'praktiske oplysninger' på hjemmesiden [www.duevej.dk](http://www.duevej.dk)

Husorden & Retningslinjer  
Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

**Barnevogne**

Ifølge brandvedtægterne må barnevogne ikke stilles på trapper, kældergange eller i indgangspartierne. Barnevogne kan parkeres i det aflåste barnevognsskur i baggården eller under Duevej nr. 42, 48, 52 og 58, hvor der forefindes cykel- og barnevognsrum.

**Cykler**

Cykler placeres i cykelstativerne og under cykel-halvtaget i baggården eller under Duevej nr. 48, 52 og 58, hvor der forefindes cykel- og barnevognsrum. I tilfælde af pladmangel skal cyklerne fortsat placeres ved cykelstativerne, men således at de ikke er til gene for andre. Cykler, anhængere, barnevogne osv. må ikke henstilles i opgangene eller i indgangspartierne ifølge brandvedtægterne.

Barnevogne og cykler, som ikke er i brug, bedes stillet i kælderen.

Efter forudgående opslag foretages hvert år en større oprydning, hvor "herreløse" cykler fjernes som storskrald. Vær opmærksom på "cykeloprydnings-opslagene", således at du kan nå at fjerne det påsatte Manila-mærke på din cykel og dermed undgå, at din cykel bliver fjernet.

**Døre**

Hoveddøre og kælderdøre skal altid være lukkede og låste. Der skal benyttes de autoriserede dørskilte ved entredøren og på postkasserne. Viceværtten skifter navn. Henvendelse til Simon vicevært.

Træffetid: hverdage mellem 9:00-15:00 på telefon: 28977363

**Dørtelefoner**

Vær opmærksom på, at man på gadeplan kan høre, når der ringes på, men døren kan først åbnes, når der trykkes "ind" i lejligheden.

**Ejendomsadministration**

Ejerforeningen har indgået en administrationsaftale med:

Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12

1620 København V

Tlf: 33 22 99 41

E-mail: [adm@boligexperten.dk](mailto:adm@boligexperten.dk)

**Rådgiver: Johnny Rieck, [johnny@boligexperten.dk](mailto:johnny@boligexperten.dk)**

**Facader og Trappeopgange**

For at sikre så ensartede facader og trappeopgange som muligt, skal alle ønsker om altaner/terrasser, udskiftning af døre, vinduer osv. skriftligt forelægges bestyrelsen. Arbejdet må ikke igangsættes, før der foreligger en skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse. Hvis arbejdet igangsættes uden forudgående skriftlig tilladelse, kan ejerforeningens bestyrelse foranledige ændringen omgjort for ejers regning.

Det er forbudt at opsætte markiser og paraboler, ligesom enhver anden indskrænkning i muren er forbudt. Det er ikke tilladt at gennembryde facaderne, f.eks. i forbindelse med installation af emhætter.

Cykler, barnevogne, legetøj m.v. må ikke stilles på trapper eller i indgangspartierne ifølge brandvedtægterne.

**Fester**

Vis respekt og forståelse for, at vi er en ejerforening med beboere i mange forskellige aldersgrupper, med forskelligt søvnbehov og forskellige arbejdsrytmer.

Lejlighedsvis fester i weekenden er naturligvis tilladt. Skal du holde fest, skal du altid via opslag på opslagstavlen i god tid (og mindst 2 dage før) varsle de øvrige beboere i opgangen.

## Husorden & Retningslinjer Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

Uanset denne varsling, skal der naturligvis tages hensyn til ejendommens øvrige beboere, og der skal være ro i ejendommen senest kl. 01:00. Ved ro menes, at alle vinduer og døre skal være lukkede, og at støjniveauet i lejlighederne og på trapper ikke må genere hverken over-, under- eller genboerne.

### Fællesarealer

Al vedligeholdelse af fællesarealer – herunder facader, baggård, opgange, tag, vinduer, hoveddøre ud til trapperne m.m. - skal igangsættes af ejerforeningen. Har du forslag til ændringer og forbedringer af fællesarealerne, kontakt da ejerforeningens bestyrelse på [bestyrelsen@duevej.dk](mailto:bestyrelsen@duevej.dk). Havemøbler er til fri afbenyttelse, men der er ikke noget bookingsystem. Man kan sætte en seddel på borde om morgenen med information om tidsrum, man ønsker at anvende inventaret. Møblerne i haven sættes på plads efter brug.

Beplantningen skal i videst muligt omfang skånes og afskæring af grene er ikke tilladt. Udkastning af brød og madrester til fugle og katte er forbudt på pga. fare for rotter. Der er ikke tilladt at henstille biler eller campingvogne udenfor parkeringspladserne i gården ifølge brandvedtægterne.

### Flytning

Ved til- og fraflytning skal der udvises størst mulig forsigtighed for ikke at beskadige trappeopgangene. I tilfælde af skader, vil skadevolderen blive holdt økonomisk ansvarlig. Ved til- og fraflytning skal du sørge for at bestille ændring af navneskiltet på entredør, postkasse og på dørtelefonen hos viceværten.

Husk at meddele fraflytningsdatoen til Boligexperten, samt at oplyse om din nye adresse i tilfælde af, at vi har brug for senere at komme i kontakt med dig. Se i øvrigt information og pligter ifm. fra- og tilflytning, der forefindes på [www.duevej.dk](http://www.duevej.dk).

### Haven

Haven omfatter to store plæner med græs og bede, legepladsen, terrassen og en masse små græsplæner og cirkelområder til fælles afbenyttelse. Det forventes, at alle rydder op efter sig og møbler stilles på plads efter brug. Ejerforeningen råder over en havegrill, som om sommeren er placeret i baggårdens have. Grillen er til fri fælles afbenyttelse, men husk at rydde op og rengøre efter brug, så de står klar til næste bruger. Materialer til grill fjernes efter endt brug. Møbler stilles på plads. Der må ikke bruges engangsgrills på plænerne.

### Husdyr

Husdyr er tilladt. Dog kan Ejendomsadministrationen forlange husdyr, som er til gene for de øvrige beboere, fjernet. Baggård og have må ikke benyttes til luftning af husdyr, deres ophold i snor er tilladt og efterladenskaber skal fjernes. Skraldespanden i haven må ikke benyttes til "hundeposer" og madrester skal i dagligt affald.

### Håndværkere

Hvis du opdager fejl og mangler ved fællesarealerne, bedes du kontakte viceværten. Den enkelte beboer må ikke rekvirere håndværkere til at udføre arbejde i lejligheden på ejerforeningens vegne – dette skal altid gå via viceværten. Bemærk i øvrigt at der ikke må lukkes/åbnes for ejerforeningens vand- og/eller varmeanlæg uden at ejerforeningens VVS-firma er til stede/har godkendt indgrebet (Otto Mathiesen VVS, Mariendalsvej).

Alle arbejder skal varsles i god tid og planlægges således, at de forstyrrer beboerne mindst muligt. Det henstilles, at støjende arbejde udføres i tidsrummet 7 – 17 på hverdage. Der bør sættes seddel op i opgangen, hvis der skal lukkes for vandet.

## Husorden & Retningslinjer Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

### **Kælderrum**

Til hver lejlighed hører ét kælderrum. Rummet er mærket med et blåt skilt. Beboere, der ønsker et ekstra rum, kan henvende sig til den ansvarlige for kælderrum, hvor man kan blive skrevet på

venteliste, hvis der ikke er et ekstra rum ledigt. Find den ansvarlige under praktiske oplysninger på [www.duevej.dk](http://www.duevej.dk)

Beboere, som flytter, er ansvarlige for at overdrage det kælderrum, som hører til lejligheden til indflytteren.

### **Opslagstavler**

Nederst i opgangene findes en opslagstavle til fælles brug. Her findes bl.a. referater fra bestyrelsesmøder og diverse informationer til beboerne. Opslagstavlen kan anvendes til advisering af fester og lignende. Sæt dato på dit opslag og fjern det igen, når det ikke længere er aktuelt.

### **Parkering**

P-pladserne i gården må kun anvendes af de personer, som har indgået en lejeaftale med ejerforeningen. Kontakt Boligexperten, hvis du er interesseret i at leje en af ejerforeningens P-pladser.

Du opføres på venteliste, hvis der ikke er ledige parkeringspladser. Ifølge brandvedtægterne er det ikke tilladt at henstille biler eller campingvogne uden for parkeringspladserne i gården.

### **Renovering af lejligheder – individuel istandsættelse.**

Lejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne og ikke berører ejendommens fælles bygningsdele. Såfremt lejlighedsejeren ønsker at flytte vægge eller foretage andre indgreb i bygningen, skal der indhentes tilladelse fra bestyrelsen. Hertil nødvendige rørgennemføringer eller lignende kan kun gennemføres med skriftligt samtykke af de lejlighedsejere, der berøres heraf. På en generalforsamling kan det dog bestemmes, at en lejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføringer m.v., mod erstatning for midlertidig og varig gene. Ved evt. etablering af gulvvarme skal denne være el-baseret.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet. En kopi af byggetilladelse eller anmeldelse sendes til administrator, inden arbejdet går i gang og ligeledes sendes en kopi af ibrugtagningstilladelse samt en tegning efter arbejdets afslutning.

Ved renovering af køkken og bad, skal der kunne fremvises faktura fra autoriseret VVS firma. Når der er åbnet ind til diverse rør og faldstammer, skal man henvende sig til viceværtten, som sender VVS ud for at tjekke, om der er noget, der skal skiftes inden renoveringen færdiggøres. - Ved moderniseringer i øvrigt er det altid ejeren, som bærer ansvaret for det arbejde, der udføres.

Vær opmærksom på, hvad der yderligere står i vedtægterne vedr. vedligeholdelse og ændringer, man ønsker at foretage i sin lejlighed. Ved gennemførelse af stigestreng skal der monteres nye pakbøsninger. Gulv afløb i badeværelse skal være med smørefanger. Det skal kunne dokumenteres, at arbejdet er udført af autoriseret VVS firma.

### **Støj**

Vis hensyn når du færdes på trapper og på ejendommen. Udøvelse af musik, brug af radio, CDafspiller, TV og lignende så kraftigt, at det er til gene for de omkringboende, er ikke tilladt. Der bør generelt være ro i ejendommen mellem kl. 22 og kl. 07. Der må ikke anvendes vaskemaskiner og tørretumbler efter kl. 22. Private fester skal finde sted under hensyntagen til de øvrige beboere og husorden. Fester skal annonceres i god tid i den berørte opgang med mindst 2 dages varsel..

### Husorden & Retningslinjer

#### Ejerlejlighedsforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

Bemærk, at ejendommens konstruktion er således, at støj nærmest uhindret går imellem etagerne, så en god regel er, at støjen ikke må være højere, end at der i det samme rum kan føres en

nogenlunde normal samtale. Se også afsnittet under 'fester'.

#### Trappevask

Rengøring af trapperne sker ugentligt. Døre, dørkarme, vask under måtten og dørmåtter skal rengøres af den enkelte beboer. Fodtøj m.m. må ikke placeres på trapperne. Hvis en beboer forurener på trapper eller andre fællesarealer, skal disse straks rengøres af den, der har forvoldt griseriet.

#### Vand og el

Ejerforeningens politik er at medvirke til, at ejendommens vandforbrug bliver så lavt som muligt. Spar på vandet, når du bader og vasker op.

Ved udskiftning til et vandbesparende toilet yder ejerforeningen et kontant tilskud på kr. 1000,-.

Bilag sendes til Boligexperten. Løbende toilet og vandhaner skal repareres hurtigst muligt.

Foreningens VVS-kontakt er Otto Mathiesen, Mariendalsvej 60, tlf: 3834 7904.

Det er ikke tilladt at slutte opvaskemaskiner eller lignende til det varme vand. Disse maskiner skal installeres af et autoriseret VVS firma, igen henviser vi til Otto Mathiesen. Til rensning af wckummer, håndvaske, badekar m.v. må der ikke benyttes afløbsrens eller andre ætsende midler.

**Ved gennemførelse af stigestrengene skal der monteres nye pakbøsninger. Gulv afløb i badeværelse skal være med smørflanger og der skal fremvises faktura fra autoriseret VVS**

#### Vaskekælder og tørrerum

Vaskekælderen under Duevej nr. 56 må benyttes mellem 07 og 21. Vi har et digitalt system, som anvendes til reservation af vaskertider og til aktivering af maskinerne, når du skal vaske. Man køber en vaskebrik hos viceværten. Systemet registrerer antal vaske pr. måned på "min side", hvor du løbende kan følge med i det beløb, som du bliver afkrævet over fællesudgifterne hvert kvartal. Tørretumbler kan ikke reserveres på forhånd. Dette kan først ske, når man aktiverer vaskemaskinerne. Hvis en beboer kun ønsker at tørre, er man nødt til at gå i kælderen og se, om tørretumbleren er ledig.

Vaskerummet og vaskemaskinerne skal rengøres efter brug

Der findes flere tørrerum i kældergangen på Duevej. Mange anvender tørrerummene, derfor skal

vasketøj tages ned, så snart det er tørt. Vær social, brug klemmer, så er der plads til mere tøj!

#### Vicevært

Christianhavns Ejendomsservice ved Simon Zederkoff

Træffetid: hverdage mellem 9:00-15:00 på telefon: 28977363

Døgnvagn: 15.00 – 09.00 på telefon: 7020 7369

Mail: [info@chr-service.dk](mailto:info@chr-service.dk)

#### Værksted

Der er indrettet et værksted i kældergangen, rum Æ, som kan benyttes af alle beboere til maling af møbler etc. Der må ikke hamres og bankes efter kl. 17.

# 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.”

**Johnny C. Rieck**

**Dirigent**

Serienummer: CVR:21397245-RID:60849796

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-05-01 11:14:35Z

NEM ID 

**Anne Gyk Ibsen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-629467104236

IP: 5.186.xxx.xxx

2019-05-01 20:21:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0ML2T-VW0N3-V25F6-6YWPY-GSEKB-HDFE2

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>