

# Dan-Ejendomme as

Andreas Marcussen  
Duevej 48 3 th  
2000 Frederiksberg

Hellerup, den 12-03-2009  
Lejlighedsnr. 8-558-43-2

## Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Duevej42-60/Mariendalsvej 65/67

---

På bestyrelsens vegne indkaldes til foreningens ordinære generalforsamling, som afholdes

**Onsdag, den 25. marts 2009 kl. 19:00**  
**i Pyramiden, Skolen på Duevej**  
**Duevej 63**  
**2000 Frederiksberg**

Generalforsamlingen vil blive afholdt med følgende

### **DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Forelæggelse af budget til godkendelse
4. Behandling af indkomne forslag.

**A. Bestyrelsen forslår udskiftning af resterende kviste og zink hættetage.  
Samlet pris kr. 1.260.000. Se vedlagte bilag.**

Dette betyder følgende opkrævning ved følgende fordelingstal:

Pr. fordelingstal: kr. 137,18

Fordelingstal 68: Kr. 9.328,00.

Fordelingstal 77: Kr. 10.563,00

Bestyrelsen forslår at betaling finder sted af 2 omgange. Den 1. juli og 1. oktober 2009.

**B. Bestyrelsen foreslår udskiftning af administrator**

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Der er behov for kandidater da flere af de nuværende medlemmer ikke ønsker genvalg.

6. Valg af suppleanter
7. Valg af revisor og eventuelt suppleant for denne
8. Eventuelt.

Regnskab for 2008, budget for 2009, bestyrelsens beretning og bilag vedrørende punkt 4 følger vedlagt.

Såfremt der fra de enkelte medlemmers side er spørgsmål til regnskabet, finder vi det hensigtsmæssigt, at disse stilles skriftligt til administrator i god tid - gerne senest 4 dage før generalforsamlingens afholdelse - således at spørgsmålet kan være undersøgt, og i det omfang det ønskes, dokumenteret.

Med venlig hilsen

Peter Wossler  
kundeansvarlig

**Dan-Ejendomme as**  
**E/F Duevej**  
**Budgetforslag 2009**

	<b>BUDGET 2008</b>	<b>REGNSKAB 2008</b>	<b>BUDGET 2009</b>
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F-bidrag.....	1.930.000	1.930.128	1.930.000
Andre indtægter.....	134.000	106.699	134.000
I alt.....	2.064.000	2.036.827	2.064.000
Renteindtægter.....	15.000	46.278	15.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.079.000</b>	<b>2.083.105</b>	<b>2.079.000</b>
<b>Udgifter:</b>			
Elektricitet.....	83.000	62.066	80.000
Vand.....	282.000	347.077	350.000
Renovation.....	154.000	153.905	156.000
Forsikringer.....	112.000	101.701	106.000
Abonnementer.....	8.000	54.034	29.000
Vicevært/renholdelse.....	524.000	583.637	446.000
Administrationshonorar.....	235.000	235.600	246.000
Revisor.....	19.000	19.000	20.000
Advokatbistand.....	10.000	14.596	10.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	31.000	32.583	33.000
Diverse .....	10.000	19.071	12.000
Løbende vedligeholdelse.....	611.000	407.770	166.000
Større vedligeholdelses arbejder.....	0	116.560	0
Udskiftning af faldstammer.....	0	0	250.000
Postkasser.....	0	0	120.000
Udskiftning af vandstik m.m.....	0	0	70.000
Anvendt hensat vedligeholdelse.....	0	0	-15.000
Renteudgifter.....	0	6.655	0
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>2.079.000</b>	<b>2.154.255</b>	<b>2.079.000</b>
<b>Årets underskud.....</b>	<b>0</b>	<b>-71.150</b>	<b>0</b>

**Dan-Ejendomme as**  
**E/F Duevej**  
**Specifikationer**

**Fællesudgifter pr. år pr. fordelingstal.....**  $\frac{1.930.000}{9.185}$  = **210,13**

**Fællesudgifter pr. måned pr. fordelingstal.....**  $\frac{1.930.000}{9185*12}$  = **17,51**

**Fællesudgifter pr. fordelingstal**

<u>Fordelingstal</u>	A'conto sidste år		A'conto indeværende år	
	pr.år 2008	pr. måned 2008	pr.år 2009	pr. måned 2009
7	1.470	122	1.470	122
50	10.505	875	10.505	875
51	10.715	893	10.715	893
58	12.186	1.016	12.186	1.016
60	12.607	1.051	12.607	1.051
62	13.027	1.086	13.027	1.086
65	13.657	1.138	13.657	1.138
66	13.867	1.156	13.867	1.156
67	14.077	1.173	14.077	1.173
68	14.288	1.191	14.288	1.191
69	14.498	1.208	14.498	1.208
69	14.498	1.208	14.498	1.208
71	14.918	1.243	14.918	1.243
73	15.338	1.278	15.338	1.278
74	15.548	1.296	15.548	1.296
75	15.758	1.313	15.758	1.313
76	15.969	1.331	15.969	1.331
77	16.179	1.348	16.179	1.348
80	16.809	1.401	16.809	1.401
87	18.280	1.523	18.280	1.523

## Kviste og taghætter

Duevej 42-60

Ejendoms nr. 8-558

Arbejdsart	Kvm	enhedspris	total
Rep.af kviste	10	33500	335.000
Udskiftning af taghætter store	21	8500	178.500
Udskiftning af taghætter små	18	3500	63.000
Murerarbejde	10	6500	65.000
Tømrerarbejde	10	9000	90.000
Stillads	10	9688	96.880
Håndværker udgifter i alt			<b>828.380</b>
Udforudsete udgifter 10%		0,10	<b>82.838</b>
			<b>911.218</b>
Honorar Dan-Ejendomme		0,10	<b>91.122</b>
I alt excl. moms			<b>1.002.340</b>
25% moms		0,25	<b>250.585</b>
I alt incl. moms			<b>1.252.925</b>

## **Forslag til ny administrator i Ejerforeningen Duevej 42-60 / Mariendalsvej 65/67**

Bestyrelsen anbefaler, at Dan-Ejendomme as opsiges ved udgangen af indeværende måned med virkning fra 1/7-2009.

Bestyrelsen har over en længere periode oplevet en forringet service fra Dan-Ejendomme, især i form af mangelfuld kommunikation og opfølgning, der besværliggør det daglige arbejde for Bestyrelsen.

Vi betaler årligt ca. 235.000,00 kr. til Dan-Ejendomme for den daglige administration af ejerforeningen.

Bestyrelsen har indhentet informationer på en række administratorvirksomheder i København og omegn, og efter afholdelse af samtaler med to af disse, ønsker Bestyrelsen at anbefale Boligexperten Administration A/S.

Boligexperten Administration A/S er et mindre administrationsfirma med ca. 200 ejendomme, 30 ansatte og med central beliggenhed på Vesterbro. Boligexperten Administration A/S tilbyder tilsvarende ydelser som Dan-Ejendomme til en pris på ca. 120.000,00 kr. pr. år.

Boligexperten Administration A/S oplever så godt som ingen udskiftning i personale, hvilket Bestyrelsen anser som en fordel efter mange skiftende kontaktpersoner hos Dan-Ejendomme. Herudover vil der være en væsentlig besparelse på ca 110.000,00 kr. årlig.

Bestyrelsen anmoder Generalforsamlingen om godkendelse til at opsiges Dan-Ejendomme med virkning pr. 1/7-2009 og til at ansætte Boligexperten Administration A/S som ny administrator for vores ejerforening.

Venlig hilsen

Bestyrelsen