



Vesterbrogade 12 – 1620 København V

E/F Duevej 42-60 mfl.

Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag den 28. april 2016 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var 4.156 stemmeberettigede fordelingstal eller 85 lejligheder, heraf 20 fuldmagter, ud af en total på 8.323 (9.185) fordelingstal. Rest-ejer tæller med 337 fordelingstal ud af 1.199 grundet genudlejning.

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

Formand Peter Jørgensen 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 lovligt indvarslet ved skrivelse af den 13. april 2016 fra administrationen og godkendte dagsordenen. JR gjorde opmærksom på at bilag til brug for generalforsamlingen igen i år var gjort tilgængelige elektronisk og kun 1 ejer havde bedt om at få materialet tilsendt. Denne fremgangsmåde har igen i år sparet foreningen for flere tusinde kroner i porto og kopier.

Vedrørende dagsordenens punkt 5 krævede dette kvalificeret flertal for en endelig vedtagelse. Der var ikke mødt tilstrækkeligt til en endelig vedtagelse, men såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for, ville forslaget kunne gå videre til 2. behandling og der endeligt vedtages. Dog vil 85% bestemmelsen ikke kunne slettes.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var offentliggjort elektronisk og er tillige vedlagt referatet.

Formanden supplerede beretningen.

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

3. Regnskab for 2015.

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviser et overskud på 634.171 kr. og en ny egenkapital på i alt 1.461.930 kr. Foreningen har modtaget tilskud på 109.428 kr. i forbindelse med tagsagen vedrørende salg af CO2-kvoter. Derudover er der indtægtsført 154.339 kr. i regulering vedrørende tagsagen.

Regnskabet for 2015 blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Vedligeholdelsesplan.

JR uddybede kort vedligeholdelsesplanen. Der er tale om en prioriteret orden på større vedligeholdelsesprojekter. Formanden oplyste at der var flere projekter på vej, som dog pt. ikke er prissat, blandt andet reparation af kloakker (afventer rapport fra TV-inspektion).

Der var enkelte øvrige spørgsmål fra salen og planen blev herefter taget til efterretning.

Bestyrelsen oplyste, at bliver man opmærksom på skimmel i kælderrum mv. skal vicevært Simon Zederkoff, Christianshavns Ejendomsservice, kontaktes.

5. Forslag:

Nye vedtægter for foreningen.

JR oplyste at det nu er 3. gang nye vedtægter er på dagsordenen. Der er tale om en modernisering af foreningens nuværende vedtægtssæt, en forhøjelse af sikkerheden samt mulighed for elektronisk indkaldelse mv. Der ændres ikke på hvem som har ansvar for vedligehold (foreningen/ejer). Der var dog en fejl i teksten til § 14, 4. hvor teksten "samt rækværk der er monteret ved de franske altaner" og "for så vidt angår egen altan ved kvist" udgår (er vedtaget slettet ved den forrige gennemgang).

Derudover blev der under gennemgangen rettet/slettet i følgende:

Forsiden: lejlighedsbetegnelser tilrettes (redaktionel rettelse).

§2, stk. 2: der tilføjes et "men" efter solidarisk i 2. linje (redaktionel rettelse).

§7, stk. 2: der tilføjes efter 5 årsplan " samt husorden med almindelige husordensregler til godkendelse på en generalforsamling." Der var enighed herom blandt de fremmødte.

§14, stk. 4: teksten "samt rækværk der er monteret ved de franske altaner" og "for så vidt angår egen altan ved kvist" udgår (redaktionel rettelse).

§14, stk. 7: teksten "uden bestyrelsens skriftlige samtykke" udgår. Bortset fra 2 lejligheder var de øvrige tilstedeværende enige om dette.

Sidste side: lejlighedsbetegnelser tilrettes (redaktionel rettelse).

JR oplyste at 85% bestemmelsen (ved modernisering/nyinstallationer) – det nuværende vedtægtssæts § 6, stk 2, bliver opretholdt, da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt (85 %) til at fjerne den.

Såfremt tilstrækkeligt stemmer for, på denne generalforsamling, vil det netop gennemgæede nye vedtægtssæt gå videre til 2. behandling inden 14 dage.

De nye vedtægter med ovenstående kommentarer/ændringer blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning. Imod stemte 2 lejligheder, ingen lejligheder stemte blankt og resten (83 ud af 85 tilstede værende lejligheder) stemte for.

Dirigenten konkluderede, at dette var mere end 2/3 (både efter antal og fordelingstal) og de nye vedtægter hermed var foreløbigt vedtaget. Der indkaldes snarest til en ekstraordinær generalforsamling, hvor vedtægterne kan endeligt vedtages med 2/3 af de fremmødte, efter antal og fordelingstal, uanset antallet af de fremmødte.

Omkostninger til tinglysning er anslået til ca. 21.000 kr. i advokathonorar og tinglysningsafgift.

6. Budget for 2016

Johnny C. Rieck gennemgik budgettet for 2016, hvilket igen i 2016 medfører en uændret opkrævning af fællesbidrag.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

7. Valg af formand.

Formanden, Peter Jørgensen, var ikke på valg.

8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.

Kristine Munk blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen består endvidere af Anne Gyk Ibsen og Mary-Ann Gerbola som begge er på valg i 2017.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Lone Enevoldsen blev genvalgt

10. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Niels Harder blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Følgende emner blev blandt andet drøftet:

- En ejer spurgte til interessen for en Facebook gruppe for foreningen. Denne er nu oprettet: Gruppens navn er "Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67" link: <http://tinyurl.com/duevej> eller <https://www.facebook.com/groups/1604101056576880/>
- Bestyrelsen blev takket for det store arbejde
- Der blev spurgt til initiativ til foreningens grønne områder
- Bestyrelsen oplyste, at der er kommet klager vedrørende rygning i kælderen ved "K" nr. 56-58. Dette er ikke tilladt. Såfremt det observeres, vil bestyrelsen gerne have besked.
- En ejer foreslog af alle foreningens "udlejere" gør deres lejere opmærksom på, at rygning på fællesarealer ikke er tilladt.
- Dato for havedag følger snarest.
- JR oplyste at der er en ledig p-plads pr. 1/6 og de første 2 på ventelisten har sagt nej tak. Vil man på ventelisten kan henvendelse rettes til administrator (efterfølgende har nr. 3 på listen takket ja).

Herefter ønskede ingen ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.10.

ref/Johnny C. Rieck, København, den 29.04.16

Dirigent:

Johnny C. Rieck

I bestyrelsen:

Peter Jørgensen (fm)

Anne Gyk Ibsen

Mary-Ann Gerbola

Kristine Munk

Bestyrelsens beretning for året 2015

Ejerforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

Formålet med denne beretning er at give alle beboere indblik i bestyrelsens arbejde fra sidste år.

Dette omfatter blandt andet orientering om, hvilke projekter og forbedringer, der er blevet gennemført og hvilke, vi står overfor at iværksætte.

Kælderrum:

Der hører ét kælderrum til hver lejlighed, men man kan leje ét yderligere, når der er ledige rum. Hvilket nu har vist sig at være tilfældet ved den store gennemgang af samtlige rum. Interesserede kan melde sig hos mary-ann@duevej.dk

Nabogrunden:

I skrivende stund er seneste opdatering, at Q ejendomme har fået byggetilladelse, og i løbet af foråret 2016 forventes at begynde opførelse af bygningen til ungdomsboliger. Vi har i bestyrelsen undladet at opføre mur eller anden afskærmning, indtil vi ved mere om byggeriet. I juni 2015 havde vi ellers tænkt at få sat et plankeværk op til omkring 150.000,- men fravalgte løsningen.

Tagprojektet:

Det lykkedes til sidst at få sprosser i korrekt farve monteret på hoveddørene. Vi forventer 1-års gennemgang her i 2016, og opfordrer alle - og specielt tag-lejligheder - til at huske regelmæssig udluftning nu, hvor vores ejendom er blevet top-isoleret. Notér også gerne eventuelle fejl og mangler til gennemgangen.

Fibia:

Vi fortsætter med en ny aftale hos Fibia til konkurrencedygtige priser.

Kloak-systemet:

Vi har fået foretaget en tv-inspektion hele ejendommens kloak-system. Årsagen er dels, at vores kældre og kældergange jævnligt er belastet af indtrængende vand og dels at vi véd, hele systemet trænger til reparation. I løbet af foråret 2016 informerer vi i vores bestyrelsesmøde referater mere om denne proces. Umiddelbart lader det til at blive en lidt dyr affære, men den er vigtig.

Istandsættelse af Duevej:

Vi kan forvente at skulle betale i omegnen af 3.000,- i gennemsnit per lejlighed for istandsættelse af Duevej. Dette vil gælde uanset, om vejen fortsætter status som privat/fælles eller overgår til offentlig vej.

Generelt:

Hvis du eller dine gæster ryger på altanen, så vær venlig at bruge et askebæger i stedet for at smide cigaretter ned i gården. Eller ud af vinduerne mod gaden.

Hvis man hører en høj alarm i gården, som slår til, hvis en pumpe sætter ud, bedes man straks ringe til vores vicevært, Simon, på tlf. 2624 7642.

Og så endnu en praktisk information: Brug en affalds-container, der har plads til dit skrald - vi betaler ekstra for tømning af overfyldte containere, og der er altid plads nok i en af de andre.

Forventede, større opgaver i 2016:

Maling af kældergange i forbindelse med eftersyn af opgangene.

Undersøgelse af isolering mellem kældre og stue-etager.

Evt. nye vaskemaskiner.

Evt. udbyggelse af overdækket cykelskur/udvidelse af barnevognsrum.

Sørg gerne for regelmæssigt at checke ejerforeningens hjemmeside, www.duevej.dk, for at holde dig opdateret om information og nyheder. Du kan også med fordel tilmelde dig vores mail-liste.

Tak til...

Bestyrelsen ønsker igen at takke vores samarbejdspartnere for et godt samarbejde, herunder med særlig tanke til Simon Zederkoff og hans folk, samt BoligExperten for et fint samarbejde. Ligeledes ønsker vi også at takke Ingrid og Birger Steensborg for at hjælpe til med vaskeriet samt Andreas Marcussen for at holde vores hjemmeside opdateret.

-oOo-