



E/F Duevej 42-60 mfl.

***Referat af ekstraordinær generalforsamling
Sted – Duevejen Skole – SFO Pyramiden***

Tirsdag den 22/10 2019 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var 5.285 stemmeberettigede fordelingstal eller 57 lejligheder, heraf 22 fuldmagter, ud af en total på 8.396 (9.185) fordelingstal. Restejer samt ejere med mere end 2 lejligheder tæller med mindre fordelingstal (stemmer) grundet genudlejning, derfor er foreningens samlede fordelingstal på 9.185 reduceret til 8.396.

Johnny C. Rieck (JR) bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen.

Dagsorden:

- 1) valg af dirigent/referent
- 2) 2. behandling af vedtægtsændringer – 1. gangs behandlet 10. april 2019
- 3) Diverse fra bestyrelsen
 - undersøgelse vedrørende ejendommens tilstand
 - frivillige til arbejdsgrupper
 - status på loftet over Duevej 58/Mariendalsvej 65-67
- 4) Forslag fra Simon Legald vedrørende nye altaner på gårdsiden
- 5) Valg til bestyrelsen, Susanne Green og Mads Hersbøll ønsker at fratræde og formanden ønsker tillige at fratræde

Ad 1. Valg af dirigent.

Johnny C. Rieck blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indvarslet ved skrivelse og elektronisk indkaldelse.

Victor Ring Simonsen blev valgt som referent.

Johnny Rieck nævnte fra start, at altanforslaget ikke kunne tages til afstemning grundet fejl i altanbudgettet.

Ad 2. 2. behandling af vedtægtsændringer – 1. gangs behandlet 10. april 2019

I forhold til vedtægtsændringerne blev der kort opsummeret, hvad ændringerne drejede sig om og dette gav anledning til spørgsmål og kommentarer inden, at de blev sat til afstemning.

Der blev blandt andet spurgt om vedtægtsændringerne ville påvirke den nuværende fremgangsmåde vedrørende forsikring, og om den ville dække, som den plejer. Det blev af administrator pointeret at uanset tekst i vedtægt, vil ejendommens forsikring dække som hidtil.

En ejer spurgte til udskiftning af faldstammer med videre. Bestyrelsen svarede at alle lodrette rør og faldstammer tilhører foreningen og at de derfor indgår i foreningens vedligeholdelsespligt, hvorfor foreningen skal have adgang til rør i lejlighederne, hvis der er behov for dette.

Herefter blev vedtægtsændringerne sat til afstemning ved håndsoprækning.

3 lejligheder eller i alt 215 fordelingstal stemte nej. 6 lejligheder eller i alt 430 fordelingstal stemte blankt. 4640 fordelingstal, ud af samlet 5285 fordelingstal stemte JA til vedtægtsændringen og hermed blev dette endeligt vedtaget og kan tinglyses. Ændringerne er vedhæftet dette referat.

Ad 3. Diverse fra bestyrelsen

Undersøgelse vedrørende ejendommens tilstand

Formanden fremlagde følgende:

Under den ordinære generalforsamling tilbage i april 2019 fik bestyrelsen lov til at øremærke 1,5 mio. fra egenkapitalen til udbedring af klimaskærm mellem stue og kælderplan.

Der har imidlertid været mange komplicerede vandskader i foreningen, og bestyrelsen har i mellemtiden valgt at undersøge tilstanden på faldstammer, af vand- og varmetilførsel og afløb yderligere. I den forbindelse har to konsulenter undersøgt henholdsvis varmecentralen og standen på foreningens rør og faldstammer.

Konklusionen i konsulenternes rapporter er, at der kan optimeres for bedre udnyttelse og cirkulation af varme og varmt vand samt at både faldstammer og rør trænger til at blive udskiftet. Bestyrelsen varslede derfor et presserende og dyrt projekt med udskiftning af faldstammer/rør indenfor de næste år. Projektet vil sandsynligvis blive fremlagt på næste generalforsamling til april 2020 og der må forventes udgifter af samme størrelse som tagprojektet. Da der nu er tale om et meget større projekt end det, der blev ansøgt om til klimaskærmen i kælderen, er sidstnævnte som isoleret projekt pt stillet på stand- by uden konkret tidspunkt for genoptagelse.

Der blev herefter spurgt indtil tidshorizonten på projektet, hvorefter der blev svaret at projektet, som nævnt sandsynligvis forventes fremlagt på den ordinære generalforsamling til april 2020.

Til generalforsamling skal der nemlig være indhentet pris, udarbejdet en plan herunder finansieringsplan og en mere eksakt tidshorizont. I mellemtiden skal alle ejere, som ønsker at renovere enten køkken eller bad have foretaget et VVS-eftersyn af foreningen før renovering påbegyndes.

Det blev også pointeret, at der skal være adgang til foreningens lodrette rør og faldstammer og at dette er ejers ansvar.

Der blev spurgt indtil om, vandrørene var blevet undersøgt, hvorefter der blev svaret at disse indgik i konsulentopgaven.

Der blev til sidst under dette emne på dagordene spurgt indtil vandskade i forbindelse med gulvafløb, hvoraf der blev svaret at det er ejeren selv, som har pligt til at vedligeholde dette.

Derefter blev det pointeret fra salen, at projektet var en glimrende idé.

Frivillige til arbejdsgrupper

Formanden opfordrede til, at der blev oprettet en arbejdsgruppe, som sammen med et par medlemmer af bestyrelsen arbejder videre med projektet. Gruppens primære opgave er at studere de foreliggende rapporter, stille kritiske og uddybende spørgsmål og samarbejde med konsulenterne for at opnå at en tidsplan samt finansieringsplan kan præsenteres i april 20220.

3 meldte sig fra salen, og tilmeldingen er åben for flere. Henvendelse direkte til bestyrelsen på bestyrelsen@duevej.dk.

Status på loftet over Duevej 58/Mariendalsvej 65-67

Under dette punkt nævnte bestyrelsen, at forespørgsel hos ejeren af loftet vedr. status ikke gav noget resultat. Det vides dog, at der har været interesserede købere til loftet og at der har været nogle ejendomsmæglere indover

Derefter blev der spurgt indtil byggetilladelsen og svaret lød på, at byggetilladelsen var udløbet i marts 19 og at ejer derfor havde fået en ny fuldmagt fra bestyrelsen til at søge en fornyelse af byggetilladelsen hos kommunen.

Der blev spurgt ind til, hvordan vedtagelses- og stemmeproceduren ville være, hvis et projekt om etablering af taglejligheder skulle kunne vedtages, hvortil dirigenten oplyste at projektet i givet fald skulle vedtages med 2/3 af fordelingsstallet. I og med at 5 nye lejligheder vil forøge det samlede fordelingsstal i ejendommen, vil de resterende lejligheders fordelingsstal blive ændret.

Ad 4. Forslag fra Simon Legald vedrørende nye altaner på gårdsiden

Dirigenten oplyste, at punktet kun kunne være et orienteringspunkt, idet forslaget ikke kunne sættes til afstemning, da byggebudgettet var baseret på, at kun stuelejligheder og garager ikke skulle deltage i betaling af nye altaner til 1-4 salslejlighederne. Imidlertid har det ikke på noget tidspunkt været planen, at 5. sals lejlighederne deltog i betalingen.

En ny beregning uden deltagelse af 5. sals lejlighederne ville give for stor en ændring vedrørende betalingen i forhold til det udsendte budget.

Forslagsstiller Simon Legald (SL) fik herefter ordet af dirigenten.

Simon Legald beklagede fejlkommunikationen mellem ham og administrator. 5 sal skulle selvfølgelig ikke betale for altaner fra 1 til 4 sal. SL fremlagde derefter tilbuddet fra Min altan. Herefter fortalte SL lidt om selve projektet om kom ind på nogle overordnede detaljer, som blandt andet var omkring facaden, prisen og nogle tekniske detaljer om selve altanen, herunder, opsætningen og tidsperioden.

Herefter blev der stillet en række spørgsmål fra salen, som omfattede emner, som betaling og finansiering, lysindfald samt prioritering af andre projekter, som anses som højere prioriteret. SL besvarede disse spørgsmål. Derefter var der lidt debat omkring smådetaljer, som ikke fremgik af bilagene eller de andre dokumenter, hvorefter der blev konkluderet at det kun var en skitse/udkast, som SL havde modtaget/indhentet fra altanfirmaet og som ikke beskrev alle de tekniske detaljer vedrørende projektet.

Der var splittede holdninger omkring altantiltaget, hvor nogle mente at det var en mindre god idé og andre roste initiativet til projektet.

Efterfølgende blev der spurgt ind til opsætning, montering og selve tidsplanen for altanerne, samt priserne på altanerne, hvilket også gav anledning til en række spørgsmål og kommentarer omkring placeringerne af altanerne, samt om altanerne ville komme til at sidde for tæt på naboerne.

Der var desuden debat om hvorvidt projektet ville påvirke værdien af de enkelte lejligheder. Der var uenigheder om dette. Flere ejendomsmæglere var blevet spurgt, men havde ikke givet entydigt svar.

Et af de centrale spørgsmål, som blev rejst af flere beboere drejede sig om finansiering ift. fordelingstal. Flere ejere mente, at det ikke var rimeligt, at ejere af lejligheder med et højt fordelingstal skulle betale mere, selvom ejer måske ikke selv fik en større altan, eller kun marginalt større. SL og bestyrelsen noterede sig dette problem og vil arbejde videre med en mulig løsning.

Til sidst blev der tilføjet nogle kommentarer til hjørnelejlighederne og hvordan det ville påvirke disse, samt lysindfaldet for stuelejlighederne.

Efter spørgsmålene og kommentarerne fra salen spurgte formanden ind til, hvordan foreningen skulle komme videre med projektet, hvortil SL svarede, at han gerne vil forsætte, men godt kunne bruge en makker eller flere til projektet. 2 fra salen meldte sig til at deltage i altanprojektet.

Endelig forsløg SL, at der bliver afholdt et beboermøde inden forslaget bliver sat på dagsordenen til en kommende generalforsamling.

Det blev til slut afholdt en vejledende afstemning vedrørende, om der skal arbejdes videre med altanprojektet.

Der var flere for altanprojektet end imod projektet.

Ad 5. Valg til bestyrelsen, Susanne Green og Mads Hersbøll ønsker at fratræde og formanden ønsker tillige at fratræde

Formanden ønskede at fratræde som bestyrelsesformand af helbredsmæssige årsager.

Herudover blev det oplyst at Susanne Green, som blev valgt i 2019, ønskede at udtræde.

Mads er først på valg i 2020, men da Mads' lejlighed er sat til salg, fortsætter Mads som frivillig ressource i bestyrelsen i den udstrækning, dette er muligt i forhold til Mads' andre forpligtelser.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om nogle ønskede at kandidere til en bestyrelsespost. 2 fra salen meldte sig og generalforsamlingen accepterede dette ved applaus.

Følgende blev valgt:

Anders Petri Petersen, Duevej 44, 3. tv. - for 2 år

Mathias Hydgaard-Jensen, Duevej 50, 2 th. - for 1 år

Dirigenten spurgte efterfølgende om nogen ønskede at kandidere til en formandspost?

Ingen meldte sig og formanden fortsætter frem til den ordinære generalforsamling i april 2020.



Til sidst henviste dirigenten til brug af Probo og gjorde opmærksom på, at koden er ændret til **HUS065**.

Dirigenten takkede for god ro og orden og lukkede generalforsamlingen kl 21.05.

Underskrives via NemId

Ændringer af vedtægterne vedtaget 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 slutfregning 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 engangsbetalt beløb 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, hvis der er handlet uforsvarligt.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Johnny C. Rieck

Som Dirigent

RID: 60849796

Tidspunkt for underskrift: 11-11-2019 kl.: 11:58:27

Underskrevet med NemID

NEM ID

Anne Gyk Ibsen

Som Bestyrelsesformand

PID: 9208-2002-2-629467104236

Tidspunkt for underskrift: 11-11-2019 kl.: 18:17:11

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 11fa6504Yquu29023649