



Vesterbrogade 12 – 1620 København V

E/F Duevej 42-60 mfl.

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag den 21. juni 2021 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var 820 stemmeberettigede fordelingstal eller 12 lejligheder, inklusiv fuldmagter, ud af en total på 9.185 fordelingstal/151 lejligheder.

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

Formand Yvonne Meincke 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 20. maj 2021 fra administrationen. Dirigenten godkendte dagsordenen.

Generalforsamlingen var dog ikke afholdt inden udgangen af maj måned i henhold til vedtægtens § 3, grundet aktuelle Covid-19 restriktioner og forsamlingsloft. Der var ingen bemærkninger hertil.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var offentliggjort elektronisk og er tillige vedlagt referatet.

Bestyrelsen supplerede på skift beretningen.

- Bestyrelsesarbejdet har også været påvirket af Coronaen. Digitale bestyrelsesmøder er således blevet en del af hverdagen.
- I forhold til haven afholdes 2 arbejdsdage om året. Foreningen sparer en del penge hver gang der afholdes arbejdsdag. Der er endvidere indkøbt nye havemøbler
- Muren er ved at være færdig.
- Altanprojekt. Foreningen har fået en uvildig advokatundersøgelse som har konkluderet, at det kræver 85% flertal for et altanprojekt som tidligere skitseret. Bestyrelsen foretager sig på nuværende tidspunkt ikke yderligere.

- VVS-projektet. Nogle opgange er helt færdige. Arbejdsgruppen hører generelt meget positive tilbagemeldinger fra ejerne. Tidsplanen holder pt. Der var et spørgsmål til vandforsyning og afløb. Der er nødvandforsyning i opgangen, men 5. sals lejlighederne kan opleve der i perioder ikke er afløbsmuligheder, idet disse lejligheder kun har 1 faldstamme.

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 2020.

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviser et overskud på 259.717 kr. og en ny egenkapital på i alt 2.405.404 kr.

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

Der var dog et spørgsmål til en tidshorizont på varmeregnskabet (dette er efterfølgende blevet udsendt til alle ejere).

4. Vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen kommenterede planen samt oplyste at der fremover sker en opsplitning i almindeligt vedligehold og planlagt vedligehold. Samlet beløb for 2021 udgør 772.000 kr.

En ejer foreslog, at bestyrelsen fremskyndede opgangsrenoveringen. Bestyrelsen vil se på sagen, men kan ikke love noget.

Planen blev herefter godkendt af forsamlingen.

5. Forslag:

Ingen modtaget.

6. Budget for 2021.

Johnny C. Rieck gennemgik budgettet for 2021, hvilket igen medfører en uændret opkrævning af fællesbidrag. Der er budgetteret med et underskud i 2021 som kan inddækkes af overskuddet for 2020.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

7. Valg af formand.

Formanden, Yvonne Meincke, var på valg og blev genvalgt for en 1-årig periode.

8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.

Hanne Rosenqvist blev genvalgt for 2 år. Marianne Eskildsen blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen består endvidere af: Anne Frøkjær og Mathias Hyldgaard Andersen – begge på valg i 2022.

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Ingen af de nuværende suppleanter ønskede at fortsætte og ingen andre meldte sig til en suppleantpost. Mary-Ann Gerbola fortsætter dog som "kælderrums-ansvarlig".

10. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Niels Harder blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Der var ros til håndteringen af VVS-projektet.

Formanden, Yvonne Meincke takkede afslutningsvist Mary-Ann for hendes indsats samt overakte en vingave.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.55.

ref/Johnny C. Rieck, København, den 25.06.2021

Underskrives via nemID.

-oOo-

Årsberetning 2020

Ejerforeningen Duevej 42 – 60 og Mariendalsvej 65 -67.

1. Generelt:

2020 har været et år, hvor også vores forskellige planlagte projekter, løbende vedligehold, møder og internt arbejde i bestyrelsen har været præget af Covid-19 situationen her i landet. Et af de projekter som jo virkelig blev påvirket heraf, var vores faldstammeprojekt, der skulle være startet i marts 2020, men som bestyrelsen besluttede at udsætte til opstart her i april 2021.

Året blev d. 30. januar 2020 indledt med 1 ekstraordinær generalforsamling, som primært drejede sig om den forestående udskiftning af faldstammer og vandrør i hele ejendommen, samt en opfølgning på forslaget vedr. nye altaner.

Den ordinære generalforsamling blev udsat til 16. juni 2020 og afholdt elektronisk, da forsamlingsforbuddet forhindrede fysisk fremmøde. Ejerforeningens formand gennem mange år – Anne Gyk -, havde valgt at stoppe, men der blev ikke fundet en ny formand på den ordinære GF og derfor blev der indkaldt til ny ekstraordinær GF 14. september 2020, hvor Yvonne Meincke blev valgt.

Bestyrelsen har haft møde ca. hver måned, men de fleste møder, har vi været nødsaget til at afholde online. Onlinemøderne har fungeret fint og vi har derfor hele tiden kunnet diskutere og afstemme presserende sager og igangværende projekter med hinanden. Formand Anne Gyk Ibsen, Susanne Sperling og Lars Andersen er udtrådt af bestyrelsen og Yvonne Meincke, Anne Frøkjær og Hanne Rosenqvist er indtrådt. Anders Petri Petersen er på valg og ønsker ikke genvalg. Hanne Rosenqvist er på valg og ønsker at fortsætte.

Som suppleanter har vi Mary-Ann Gerbola og Mathilde Kaalund, der begge var valgt for en 1- årig periode. Begge ønsker ikke genvalg til bestyrelsen, men fortsætter gerne i diverse udvalg, som de har været med i.

2. Haven

To arbejdsdage har været omdrejningspunktet.

I foråret fik vi sat alle stole frem og ikke mindst givet hele egetræskanten rundt om gruset på legepladsen en omgang Gori, hvilket er en god investering, da det sparer os for godt 13.000 kr. hver gang vi gør det selv.

Efterårets arbejdsdage blev brugt til at luge, beskære, grave og male cykelskuret.

Alle skal have stor tak for ivrig indsats og opbakningen hertil.

I sommers oplevede vi, at et træ væltede (heldigvis uden at nogen kom til skade), hvilket selvfølgelig initierede, at vi fik undersøgt alle træerne. Rapporten vi fik lavet viste desværre, at den store flotte tjørn ved haven udgjorde en alt for stor risiko og derfor blev fældet med det samme. Derudover fik vi en række anbefalinger om havens og gårdens øvrige træer, som vil blive brugt også fremadrettet, når der arbejdes med projekter for området.

Der er blevet indkøbt nye havemøbler.

3. Nabogrunden:

Bygning af ungdomsboliger og lukning mellem vores grund og nabogrunden er afsluttet. Dog har vi stadig et midlertidigt plankeværk ved garagerne. Der vil blive opført en mur i lighed med muren i den anden ende af bygningen.

4. Altanprojektet:

Bestyrelsen fik udarbejdet en uvildig advokatundersøgelse hos Ret&Råd, for at få en vurdering af hvorvidt at vores vedtægter uomtvisteligt siger, at et sådant projekt som ikke er begrundet i nedslidte altaner og deraf vedligehold, skal stemmes igennem med 85%. Redegørelsen konkluderer entydigt, at såfremt man ønsker at gå videre med den oprindelige ide – at alle altaner skal udskiftes med nye – så kræver det

85% for, for at det kan gennemføres. Alternativ kan man arbejde med en model, hvor den enkelte ejer selv ønsker at få etableret en ny altan og så selv finansierer den selv. Det vil så kræve at det på en generalforsamling gives tilladelse hertil, hvilket vil kræve 2/3 af stemmerne samt en tilladelse fra Frederiksberg kommune. Bestyrelsen mener dermed at sagen er afklaret og at der i forhold til det indsendte forslag kræves at 85% af samtlige stemmer af ejerlejlighedsejere - både efter antal og fordelingstal - skal stemme ja, før det kan realiseres.

5. Varmecentral, Faldstammer og stigstreng.

Baseret på den tidligere bestyrelses undersøgelse og vedtagelsen på den efterfølgende GF i 2019, blev det besluttet at igangsætte, renoveringen af både varmecentral, faldstammer og stigstreng, som finansieres med et lån til ejendommen, hvor den enkelte ejer hæfter ift. deres fordelingstal. Arbejdet var planlagt til opstart i marts 2020. Desværre måtte det hele sættes i bero pga. corona, da ingen på daværende tidspunkt kendte til denne virus og hvilken konsekvens det kunne have, hvis der opstod smitte blandt beboerne. Projektet blev i stedet planlagt til opstart efter påske i 2021. Dette blev gjort efter grundige overvejelser i både arbejdsgruppen og bestyrelsen ift. det forsvarlige i at opstarte sådan et projekt, coronasituationen in mente. Med tanke på de mange problemer der har været med utætte faldstammer og stigstreng i ejendommen, kombineret med den gradvise genåbning af samfundet og de mange forholdsregler som entreprenøren skal overholde ifm. byggeriet, vurderede arbejdsgruppen og bestyrelsen at det var forsvarligt at fortsætte projektet. Som en yderligere forholdsregel blev det besluttet at tilkøbe ekstra toiletvogne og ekstra rengøring.

Udbuddet blev vundet af Madsen & Kastberg, som startede arbejdet op d. 6. maj 2021.

Løbende i projektet afholder arbejdsgruppen møder med byggerådgiver, Jan Christiansen, hvor status på projektet gennemgås. Derudover holder byggerådgiver løbende møder med entreprenøren, hvor arbejdsgruppen og bestyrelsen efterfølgende får tilsendt referater.

Bestyrelsen har indtil videre været glade for samarbejdet med både Jan Christiansen og Madsen & Kastberg, som vi synes er gået meget professionelt til opgaven. Med et projekt af denne størrelse kan det ikke undgås at der opstår mindre uenigheder, men disse synes bestyrelsen er blevet håndteret godt.

Bestyrelsen vil gerne takke arbejdsgruppen for det store arbejde der er blevet lagt i dette projekt, og for det gode samarbejde med beboerne selvom projektet selvfølgelig medfører gener i en periode.

Projektet afsluttes efter planen i december 2021.

6. Småting:

- Tagreuder er rensset med lift + løse/knækkede tagsten repareret.
- Cykel-og barnevognsoprydning med bortkørsel af cykler og diverse barnevogne foretaget.
- To havedage afholdt.
- Simon er betalt for oprydning og udsmidning af effekter fra kældergange d. 10. september
- Listen med vigtige kontakter på opslagstavler i opgangene er opdateret.
- Der er etableret et værksted med vask

Bestyrelsen takker for godt samarbejde med administrator og vores allestedsnærværende vicevært. Desuden stor tak til de bestyrelsesmedlemmer, som er udtrådt og til de frivillige beboere, som vi samarbejder med i forbindelse med forskellige projekter/udvalg.

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: 06-07-2021 kl.: 10:01:50

Underskrevet med NemID

NEM ID

Yvonne Meincke

Som Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Duevej 42-60 / Mariendalsvej 65-67 (225)

PID: 9208-2002-2-256418398710

Tidspunkt for underskrift: 06-07-2021 kl.: 13:57:15

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 9ef985b1gJR242671882

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.