



**Vesterbrogade 12 – 1620 København V**

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

***Referat af ordinær generalforsamling***

***Tirsdag den 5. april 2022 kl. 19.00***

Repræsenteret på generalforsamlingen var 2.060 stemmeberettigede fordelingstal eller 30 lejligheder, inklusiv 2 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 fra administrationen. Dirigenten godkendte dagsordenen.

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

Beretningen var offentliggjort elektronisk og er tillige vedlagt referatet.

Der var spørgsmål vedrørende punkter til afklaring af VVS-byggesagen. Bestyrelsen opfordrede i den forbindelse ejerne til at sende en mail til bestyrelsen, således at alt kan blive samlet op. Budgettet holder og der kan afregnes pr. 1/7 2022 – enten kontant eller ved deltagelse i et fælleslån. Administrator sender breve og byggeresgnskab ud ultimo april. Det blev endvidere oplyst, at Ista ikke er helt færdige med vandmålerne og 16 lejligheder vil få en henvendelse om fornyet adgang. Bestyrelsen opfordrede ejerne til at sikre Ista fik adgang.

Der var ros til bestyrelsen for dens arbejde.

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

### **3. Regnskab for 2021.**

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviser et underskud på 18.936 kr. og en ny egenkapital på i alt 2.386.468 kr.

Der var spørgsmål til posten el/vand. Bestyrelsen oplyste der var registreret en stigning i 4. kvartal 2021 på El, men at forbrug nu er faldet tilbage til "normalen". Der var endvidere et spørgsmål til hvilke fælleslån foreningen har optaget. JR oplyste, at der er tale om variabelt forrentede banklån.

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

### **4. Vedligeholdelsesplan.**

Bestyrelsen kommenterede planen, det blev blandt andet oplyst at opgang 46 nu har fået ny belysning.

Plankeværk påtænkes udskiftet, eventuelt med en ny farve/materialevalg.

Bestyrelsen har drøftet ejendommens brandsikring. Ejerne blev i den forbindelse opfordret til at anskaffe egne røgalarmer i lejlighederne. Punktet vil blive drøftet yderligere på kommende bestyrelsesmøder. Tagetagen vil blive tjekket af bestyrelsen med hjælp fra Boligexperten.

En ejer foreslog man fik udskiftet eventuelle stofledninger i opgangene, når de alligevel blev gennemgået.

Der vil blive bestilt en brandsikkerhedsgennemgang af hele ejendommen. Eventuelle anbefalinger fra gennemgangen vil indgå i de fremtidige vedligeholdelsesplaner.

Endelig blev alle ejere opfordret til at tjekke egne EL-installationer.

Planen blev herefter godkendt af forsamlingen.

### **5. Forslag:**

Ingen modtaget.

### **6. Budget for 2022.**

Johnny C. Rieck gennemgik budgettet for 2022, hvilket igen medfører en uændret opkrævning af fællesbidrag. Dog vil den stigende inflation muligvis betyde en stigning i fællesbidraget for 2023.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

**7. Valg af formand.**

Formanden, Yvonne Meincke, var på valg og blev genvalgt for en 2-årig periode.

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

Mathias Hyldgaard Andersen og Karsten L. Madsen blev (gen)valgt for 2 år.

Bestyrelsen består endvidere af: Hanne Rosenqvist og Marianne Eskildsen – begge på valg i 2023.

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

Følgende blev valgt:

Freja R. Axilgård (1) og Vitus K. Bjerre (2)

**10. Valg af revisor.**

Revisionsfirmaet Niels Harder blev genvalgt.

**11. Eventuelt.**

Følgende blev vendt:

- Nye altaner – bør være et foreningsprojekt og er ikke aktuelt pt.
- Der er garager til salg
- Er der asbest på loftet – ja men det er kapslet ind og udgør ingen fare

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.07.

ref/Johnny C. Rieck, København, den 13.04.2022

Underskrives via nemID.

-oOo-

Fra bestyrelsen:

Bestyrelsen vil gerne takke alle de fremmødte medlemmer for alle deres positive tilkendegivelser, samt de mange rigtig gode spørgsmål og den konstruktive debat. Dette bidrog til en god afvikling af generalforsamlingen, hvilket påskyndes meget.

Vi vil også gerne takke de medlemmer som har meldt sig til bestyrelsen og som derved er med til at varetage hele ejerforeningens interesser de næste 1-2 år.

## Årsberetning 2021

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

#### Generelt:

Året 2021 har været et år, hvor vores forskellige planlagte projekter, løbende vedligehold, møder og internt arbejde i bestyrelsen har været præget af Covid-19, dog i mindre grad end i 2020. Årsagen er, at vi har lært at tilpasse os situationen og navigere i forhold til de restriktioner og muligheder der var. Vi har dermed kunne gennemføre flere af de planlagte projekter, hvor faldstammeprojektet selvfølgelig har været det største og mest dominerende i ejerforeningen. De enkelte projekter vil blive gennemgået særskilt i beretningen.

Den ordinære generalforsamling blev i 2021 atter udsat til 21. juni 2021, men kunne så afvikles på normal vis ved fysisk fremmøde. Anders Petri Petersen og vores 2 suppleanter Mary-Ann Gerbola og Mathilde Kaalund fratrådte af forskellige årsager i 20/21. Bestyrelsen havde derfor et stort håb om at flere havde interesse, tid og lyst til at indgå i bestyrelsen og derved få flere kræfter og kompetencer ind i arbejdet. Vi måtte dog konstatere, at blandt de (få) fremmødte ved GF, var der kun 1 – Marianne Eskildsen – som meldte sig til bestyrelsen. Tak til Marianne!

Bestyrelsen består efter GF i 2021 af: Mathias Hyldgaard, Anne Frøkjær, Hanne Rosenqvist, Marianne Eskildsen og formand Yvonne Meincke.

Suppleanter: Ingen.

Anne Frøkjær er pr. 1. februar udtrådt af bestyrelsen, da hun har solgt sin lejlighed.

#### På valg ved GF 2022 er:

Mathias og formand Yvonne Meincke. Begge har accepteret genvalg.

Derudover skal der vælges 1 person til den ordinære bestyrelse, samt 2 suppleanter.

**Mød derfor gerne op til GF 2022 og stil op til bestyrelsen. Foreningens virke afhænger af, at der er en bestyrelse på mere end 4 personer!**

Bestyrelsen har haft afholdt møde ca. hver måned, og de har været tilrettelagt som en blanding af fysiske og online møder. Derved har vi hele tiden haft en kontinuerlig dialog og opfølgning på de igangværende projekter, uforudsete hændelser og henvendelser fra ejerforeningens beboere, som krævede bestyrelsens aktive stillingtagen. Her er det klart, at hele faldstammeprojektets afvikling har fyldt meget på møderne. Bestyrelsen er meget taknemmelig for den store indsats, som faldstamme projektets byggeudvalg har ydet. Uden jer - var vi ikke kommet dertil, hvor vi er i dag, så **ET STORT TAK** for jeres helt ekstraordinære indsats og hjælp!

#### Haven:

Haven har gennemgået en del ændringer i løbet af året:

- Alle træer i haven og en del af rønnebærtræerne på parkeringspladsen er blevet beskåret.

- Alle buske i randen rundt om haven er blevet kraftigt beskåret. Men vi forventer, at de om kort tid atter skyder fra bunden og vil give en flot ”indhegning” af haven.

- Ved nabomuren er der plantet et nyt træ (en Blodblomme) i stedet for den store tjørn, som vi var nødt til at fælde sidste sommer. Dette træ skal i det kommende år passes med ugentlig vanding. **Man må gerne melde sig, som interesseret deltager til denne opgave.**

- To gamle kummer (oprindeligt fra ejendommens gamle vaskeri) er placeret således, at de nu markerer overgangen mellem legeplads og have. I kummerne er plantet krydderurter og alle er velkomne til at nippe af disse.

- Det store blomsterbed var efterhånden et vildtvoksende sammensurium af ukrudt, gemte blomster og et æbletræ, som manglede plads. Det er der blevet ryddet godt og grundigt op i, og de levedygtige blomster og buske er genplantet. Planen er, at der i forbindelse med forårets havedag skal indkøbes og plantes flere.

- De to havedage var som sædvanlig både arbejdsomme og hyggelige. Og hvis vi fortsætter i de kommende år med samme entusiasme, vil efeuen rundt omkring i havens bede snart være en saga blot.

#### **Cykelskur, nabomur og andre projekter:**

- Arbejdet med etablering af de ekstra cykelskurer blev både igangsat og stod færdige i efteråret, til stor glæde for mange beboere. De er nu indtaget af en masse cykler.

- Nabomuren ved haven er blevet repareret og portens fuger er blevet ordnet i ca. en meters højde, så det hele fremstår pænt og vedligeholdt.

- I opgang 46 har vi, her i vinter, været nødt til at installere ny gangbelysning, idet den gamle stofledning var ved at mørne op. Vi har valgt at installere trappebelysning med automatisk tænd/sluk sensor integreret.

#### **Faldstammeprojektet:**

Efter lange overvejelser i bestyrelsen blev den oprindelige opstart af faldstammeprojektet udskudt fra maj 2020 til opstart i marts 2021. Da Danmark fortsat var ramt af Corona i marts 2021, blev der inden opstart aftalt en række coronatiltag, som skulle sikre, at projektet kunne gennemføres uden stor risiko for smittespredning.

Projektet kom efter bestyrelsens opfattelse godt fra start, og den generelle holdning fra beboerne, i de første opgange, var overvejende positive. Desværre blev projektet efter de første par opgange ramt af udskiftning af personale i centrale stillinger.

Dette førte til en forringelse af kommunikationen mellem entreprenør og beboere, som ellers i starten havde fungeret rigtigt godt. Samtidig påvirkede det den generelle projektstyring, og der var ikke samme overblik og styring, som i opstarten af projektet. Sammenholdt med et par uforudsete udfordringer, medførte dette et par ugers forsinkelse på projektet, som entreprenøren efterfølgende arbejdede med at indhente.

Bestyrelsen og faldstammegruppen har været meget opmærksomme på at, alle lejligheder skulle have fungerende bad og køkken inden jul. Tidspresset for at nå at færdiggøre projektet til den aftalte deadline har desværre medført flere fejl, som blot har krævet ekstra arbejde fra entreprenøren. Derudover har fokus været på at få det overordnede arbejde med udskiftning af stigstreng og faldstammer færdiggjort, hvilket har medvirket til, at reetableringen i visse lejligheder har været forsinket.

Bestyrelsen er dog overordnet set tilfredse med at have fået projektet gennemført. Vi bør nu have stigstreng og faldstammer, som holder i mindst 50 år. Forhåbentligt kan det minimere antallet af vandskader, som følger af utætte faldstammer og stigstreng.

I et projekt af dette omfang er det umuligt at undgå gene for beboere, samt uoverensstemmelser mellem beboere og entreprenøren. Bestyrelsen mener dog, at alle væsentlige uoverensstemmelser efterhånden bør være løst.

Til slut vil bestyrelsen gerne give en stor tak til faldstammegruppen, som frivilligt har stået for hele projektet, for deres store arbejde.

#### **Skader:**

Hvad der sjældent kan undgås i en forening af vores størrelse, har der igen i år været nogle skader. I år er det dog ikke vandskader pga. dårlige faldstammer, men skader som vi selv kan være med til at forebygge. I 2021 har det for de flestes vedkommende været skader, som kan tilskrives manglende udluftning i den enkelte lejlighed, og at lejligheden benyttes til at tørre tøj i, hvilket på sigt medfører dannelse af skimmel, med ødelagte vinduer og terrassedøre o.l. til følge.

**Så en stor opfordring til alle om fremadrettet, at sørge for en god daglig udluftning!**

Bestyrelsen takker for godt samarbejde med vores administrator Johnny fra Bolig Eksperten og vores altid hjælpsomme vicevært Simon fra Christianshavns Ejendomsservice. Endvidere stort tak til vores webmaster Andreas, for at styre vores hjemmeside.

Desuden stor tak til de bestyrelsesmedlemmer, som er udtrådt og til de frivillige beboere, som vi samarbejder med i forbindelse med forskellige projekter og 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: 11-05-2022 kl.: 12:52:20

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: 13-05-2022 kl.: 07:41:06

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a63118JKKSq247614415

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](http://www.esignatur.dk).