

## **Bestyrelsens beretning for året 2012**

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

Bestyrelsen vil med denne beretning give beboerne en indsigt i de gennemførte projekter og forbedringer, der har fundet sted i 2012. Nedenstående opsummering har dermed til hensigt at give en indsigt og forståelse for bestyrelsens prioriteringer, og dermed en indsigt i brugen af ejerforeningens midler.

#### **RENOVERING PÅ MARIENDALSVEJ – SLETNING AF LYSKASSER OG NEDLÆGNING AF OMFANGSDRÆN, VANDTÆTNING OG ISOLERING AF YDERVÆGGENE**

Grundet oversvømmelser efter skybruddet i juli 2011 opstod der kraftig vandindtrængning ved flere lyskasser mod kælderarealerne på Mariendalsvej, hvilket foranledigede en renovering i form af nedlægning af omfangsdræn, vandtætning samt isolering af kælderydervæggene. Boligexperten udførte tilsyn med projektet under udførelsen, og der har været tale om en totalrådgivning fra Boligexpertens side. Projektet blev udført fra efteråret 2012, og projektet og finansiering heraf blev vedtaget på 2012's generalforsamling.

Entreprenør Svend Bech blev udvalgt blandt 4 entreprenører, der var inviteret til at sende tilbud på opgaven. Da der blev gravet ned til fundamentet, var det imidlertid en overraskelse, at fundamentet var udført i sten og kampesten og meget ujævnt. Dette afstedkom lidt forsinkelse på projektet, idet fundamentet først skulle rettes op, inden man kunne installere de membraner, som i fremtiden skal forhindre vandindtrængning. Afleveringsforretningen blev foretaget den 7. december 2012, og det på generalforsamlingen godkendte budget blev overholdt.

Der er installeret alarm på den ny pumpebrønd, således at der vil blive sendt besked til vicevært ved evt. fejlmelding på brønden. Der er ryddet op efter byggeriet, men reetablering af det ødelagte græs på Mariendalsvej skal vente til foråret.

#### **UDSKIFTNING AF EJENDOMMENS TAG**

Bestyrelsen indkaldte til ekstraordinær generalforsamling den 9. oktober 2012, hvor udskiftning af ejerforeningens tag blev vedtaget, og det blev besluttet at søge tilskud fra Frederiksberg Kommune til byfornyelse. Bestyrelsen afholdte møde med Boligexperten den 12. december 2012, hvor kontrakterne for henholdsvis Aftale om teknisk rådgivning og bistand og Aftale om byggesagsadministration blev underskrevet. Bestyrelsen opnåede en pæn reduktion i omkostningerne i Aftalen om byggesagsadministration på tag-projektet.

I skrivende stund arbejder Boligexperten på ansøgningen til Frederiksberg Kommune om støtte til byfornyelsesprojekter. Når svaret i efteråret 2013 forventningsvist falder fra Frederiksberg Kommune, vil Boligexperten påbegynde udarbejdelse af udbudsmateriale til en række potentielle leverandører, således at tagudskiftningen vil kunne påbegyndes i starten af sommeren 2014. Tag-projektet vil utvivlsomt fylde meget fra efteråret 2013 og frem til afslutning af projektet, og bestyrelsen imødekommer henvendelser fra beboere, der kan have interesse i at deltage enten i bestyrelsen eller i en sideløbende projektgruppe til bestyrelsen. Hvordan konstellationen af en fremtidig projektgruppe vil tage form, vil blive besluttet af den nye bestyrelse. Meget mere vil følge herom.

### **GENNEMGANG AF BREVE TIL BEBOERE – NYE OG FRAFLYTTERE**

Der er udarbejdet en revideret udgave af breve, som Boligexperten sender til henholdsvis nye ejere og ejere, som fraflytter. Disse breve er også at finde på foreningens hjemmeside. Brevene indeholder en lang række praktiske informationer og forhold, der bør sikres ved fra- eller indflytning.

### **NYE OG MODERNISEREDE VEDTÆGTER**

Bestyrelsen har i nogen tid arbejdet med forslag til nye og moderniserede vedtægter, der har til formål at erstatte ejerforeningens noget ældre udgave. Bestyrelsen fremsætter nye vedtægter til afstemning på dette års generalforsamling og håber at opnå 2/3 henholdsvis 85% af stemmerne for vedtagelse. Det nye forslag udsendes sammen med Generalforsamlingsmaterialet og kan sammenlignes med de nuværende vedtægter, der findes på [www.duevej.dk](http://www.duevej.dk). Har du spørgsmål hertil, så fremsend gerne disse til Johnny Rieck eller Linda Ravn inden generalforsamlingen, så vi kan forberede vores svar.

### **UDLUFTNINGSHULLER I KÆLDERDØRENE**

Alle kælderindgange har fået boret et såkaldt udluftningshul med dertilhørende gitter (sidstnævnte for at hindre rotter adgang). Hullerne har til formål at forøge luftcirkulationen i kælderopgangene og ind til beboernes kælderrum især i fugtige perioder.

### **VINDUESUNDERSØGELSEN MOD DUEVEJ – 5 ÅRS GARANTIE**

Bestyrelsen foretog en spørgeskemaundersøgelse i sommeren 2012 med henblik på at få udbedret fejl og mangler på vinduerne mod gadesiden inden udløb af 5 års garantien. Svarprocenten fra beboerne lå på ca. 69% - og de retursvar, der indeholdte bemærkninger, blev indsendt til Sjællands Vindues- og Dørcenter A/S den 14. august. Bestyrelsen hyrede teknisk ekspert fra Boligexperten til at gennemgå de indmeldte fejl og mangler sammen med den ansvarlige fra vinduesleverandøren. I løbet af vinteren er de forskellige fejl, der hørte under garantiordningen blevet udbedret, og den resterende del af fejl, der ikke kan dækkes af garantien, vil snarest blive udbedret på ejerforeningens regning af Sjællands Vindues- og Dørcenter. Først når de sidste udbedringer er foretaget, og der forelægger en endelig rapport fra leverandøren, vil bestyrelsen frigive garantien herpå. Læs mere herom på [www.duevej.dk](http://www.duevej.dk), mødereferater 30. januar 2013.

### **DEN ÅRLIGE HAVEDAG**

Hvert år inviteres alle beboere til en årlig havedag. Også i 2012 hyggede en lille flittig flok sig med at klippe, forbedre jorden i bedene og sætte nye planter. Der blev i 2012 indkøbt nye hvide møbler til haven, og haveudvalget påtog sig at ordne de gamle træmøbler. Det er en fornøjelse at se, at haven bruges flittigt. Bestyrelsen vil gerne opfordre beboere, der har tid og lyst til at give en hånd med til foråret i vores haver (der vil blive annonceret om havedag via opslag).

### **EN TOTALUDSKIFTNING AF EJENDOMMENS DØRTELEFONANLÆG**

Grundet en række henvendelser om dørtelefonanlæg, der ikke fungerede, som de burde, og da reparation af disse anlæg er en bekostelig affære, blev en totaludskiftning af ejendommens dørtelefonanlæg fremrykket. Bestyrelsen fik på den ekstraordinære

generalforsamling den 9. oktober 2012 godkendt en ekstraordinær indbetaling fra ejerne over 2 rater med start 1/1 2013.

Efter et besøg hos Videx, som er forhandler af det dørtelefonanlæg, som bestyrelsen har besluttet at anvende, og som skønnes at passe bedst til bygningens stil, er der indhentet 4 forskellige tilbud fra elektrikere, og heraf valgt den, der skal installere anlæggene. Alle eksisterende forbindelsesledninger op til de enkelte lejligheder i alle opgange vil blive gennemtjekket for eventuel udskiftning. Næsten alle tekniske detaljer er på plads, og udskiftningen vil blive påbegyndt i april måned 2013. Mere info herom vil følge i nærmeste fremtid.

#### **SEAS-NVE**

Der er i 2012 blevet afholdt flere møder med SEAS-NVE, der er det tidligere Wao, som for nogen tid tilbage købte Dansk Bredbånd. Disse møder har ved årsskiftet ført til underskrivelse af ny kontrakt med SEAS. Der vil blive informeret med brev til beboerne og via hjemmesiden om nye pakker og priser.

#### **UNDGÅ ROTTER PÅ EJENDOMMEN**

Rotter findes som bekendt også i byerne, og når det bliver koldt søger både mus og rotter inden døre, hvis de har mulighed for det. Uheldigvis fik en beboer i 2012 besøg af en rotte i sin lejlighed. Der har været besøg af Kommunens rottefænger, og det kunne konstateres, at et stykke faldstamme skulle skiftes. Ligeledes er kloakkerne i gården blevet eftersat, og der blev skiftet nogle rør. Vi kan alle være med til at forhindre rotter på ejendommen ved at sørge for at alle yderdøre (hoveddøre så vel som kælderdøre) holdes lukkede og ved at være meget omhyggelig med at aflevere dagligt affald i en container, hvor der er plads og sørge for at lukke låget på containeren. En åben container med madaffald er en invitation til rotterne! – Der er opsat skilte med en "advarselsrotte" ved containerne.

#### **OPRYDNING AF GAMLE BARNEVOGNE OG FJERNELSE AF HERRELØSE CYKLER**

Sædvanen tro blev der i foråret 2012 ryddet ud i gamle barnevogne og i efteråret af herreløse cykler. Da der stadigvæk er mange cykler på Duevej, vil det være en fordel, at cykler, der ikke anvendes dagligt, placeres i baggårdens dertil indrettede cykelstativer eller under halvtaket. Der blev samlet 17 cykler og to klapvogne sammen ved den årlige oprydning. Bestyrelsen håber, at oprydningen har ført til mere plads til de aktuelle brugere af barnevogne og cykler, og vil fortsætte oprydningen i 2013 jf. gældende regler.

#### **MALING AF EJENDOMMENS OPGANGE**

Maling af ejendommens opgange blev færdiggjort i starten af 2012. Bestyrelsen håber, at nuværende og nye beboere vil passe godt på de nye opgange, så de kan se flotte ud i mange år fremover. Vedligeholdelsespuljer er afsat i 5-årsplanen jf. 2014 og 2016. Ved ind- og udflytning er opgængene særligt udsatte, så tag venligst hensyn til ikke at skræmme væggene.

#### **VASKERIET**

2012 medførte indkøb af ny maskine til vaskeriet, da den gamle ikke kunne mere. Maskinen er let at betjene. Hvis man ønsker nærmere information om specielle programmer, hænger

der en manual i et plastikomslag på opslagstavlen. Manualen må ikke fjernes fra vaskeriet. Bestyrelsen vil ligeledes optimere vilkårene for brugerne af vaskerummene med opsætning af nye borde langs murene, der kan anvendes til sammenlægning af det renvaskede tøj. De nye borde er snart at finde i vaskerummene.

#### **TAGOPSPARINGSKONTI**

Bestyrelsen har oprettet separate tag-opsparingskonti i Jyske Bank og Vestjysk Bank. Her er indsat 750.000 kr. på hver af de to konti til renter, vi ikke kan opnå på ejerforeningens driftskonto. Bestyrelsens strategi er at placere de opsparede midler i forskellige pengeinstitutter delvist for at opnå en højere rente og delvist for at sprede risikoen. Midlerne vil stå klar til brug i foråret/sommeren 2014, hvor de første udgifter i indledningsfasen af tag-projektet vil falde.

#### **OPDATERING AF EJENDOMMENS HUSORDEN**

Bestyrelsen har i en periode arbejdet på en ny udgave af ejendommens husorden. Denne vil snart være at finde i samtlige postkasser på ejendommen og på [www.duevej.dk](http://www.duevej.dk). Hvis du udlejer din lejlighed, er det entydigt og uden undtagelse dit ansvar, at dine lejere overholder ejerforeningens "Husorden og Retningslinjer". Her skal især gøres opmærksom på, at det er ejers pligt at informere sine lejere om ejendommens affaldsordning og støjregler – bemærk især: Der bør generelt være ro i ejendommen efter kl. 22.00. Private fester skal finde sted under hensyntagen til de øvrige beboere og husorden. Festerne skal annonceres i god tid i de berørte opgange, senest 2 dage før.

Sørg selv for regelmæssigt at checke ejerforeningens hjemmeside, [www.duevej.dk](http://www.duevej.dk), for at sætte dig ind i yderligere information og nyheder.

#### **BESTYRELSEN SØGER NY FORMAND OG NYE MEDLEMMER**

Linda Ravn, Franck Vendelbo Torres og Lars Andersen takker af efter henholdsvis fem, fire og tre år i bestyrelsen. Der er ingen af de nuværende bestyrelsesmedlemmer, som ønsker at stille op til formandsposten.

Derfor skal der på den kommende generalforsamling vælges både bestyrelsesformand og bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen håber, at du vil melde dig som frivillig til at yde et bidrag for at sikre, at vores dejlige ejendom fortsat bliver passet på og vedligeholdt fremadrettet.

#### **TAK TIL..**

Bestyrelsen ønsker på ny at takke vores samarbejdspartnere for et godt samarbejde i det forgangne år, herunder med særlig tanke til Simon Zederkoff og hans stab, samt Boligexperten Administration for et seriøst samarbejde.

Bestyrelsen opfordrer alle til at møde op på årets generalforsamling, hvor vi i år vil forsøge at få stemt nye vedtægter igennem, der vil erstatte foreningens nuværende og meget gamle vedtægter.

Venlig hilsen,

Bestyrelsen