

E/F Duevej 42-60 mfl.

Referat af ordinær generalforsamling

Mandag den 17. marts 2014 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var 2.457 stemmeberettigede fordelingstal eller 37 lejligheder, heraf 0 fuldmagter, ud af en total på 8.319 (9.185) fordelingstal. Restejer tæller kun med 470 fordelingstal ud af 1.336 grundet genudlejning (tallet er ikke opdateret siden generalforsamlingen i 2013).

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Johnny C. Rieck samt Jens Kruuse Jørgensen – JKJ (Boligexperten Teknisk Afdeling).

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 12. februar 2014 fra administrationen og godkendte dagsordenen. JR gjorde opmærksom på at bilag til brug for generalforsamlingen var gjort tilgængelige elektronisk og kun 2 ejere havde bedt om at få materialet tilsendt. Denne fremgangsmåde har sparet foreningen for flere tusinde kroner i porto og kopier.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var udsendt med indkaldelsen og er tillige vedlagt referatet.

JKJ oplyste om den overordnede tidsplan for tagudskiftningen. Udskiftningen foretages i 3 etaper med forventet opstart midt juni 2014 og med forventet aflevering i februar 2015. Der var yderligere lidt spørgsmål til byggesagen.

Der var spørgsmål til den væltede mur i gården. Bestyrelsen oplyste, at det har været svært at fastslå ejerskabet. Frederiksberg kommune har været involveret i sagen og har udtalt at det er naboens mur. Sagen er tillige anmeldt til foreningens forsikring. Sagen er pt. lidt fastlåst, men der forsøges dialog med naboejendommens administrator.

Der var ingen yderligere bemærkninger fra salen, hvorefter beretningen blev godkendt.

3. Regnskab for 2013.

Johnny C. Rieck gennemgik årsregnskabet.

Regnskabet udviser et overskud på 263.224 kr. og en ny egenkapital på i alt 1.018.562 kr.

Regnskabet for 2013 blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen uddybede kort vedligeholdelsesplanen. Der er tale om en prioriteret orden på større vedligeholdelsesprojekter. Der vil blive indhentet pris på nogle af de nævnte projekter, nævnt under fremtidige projekter, samtidig med indhentning af priser for tagprojektet, for at opnå en bedre pris.

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

5. Budget for 2014

Johnny C. Rieck gennemgik budgettet for 2014, hvilket medfører en uændret opkrævning af fællesbidrag.

Der er i budgetforslaget indarbejdet arbejder på forsiden af ejendommen samt isolering af etagedæk med 675.000 kr. Der er derudover afsat 400.000 kr. til almindeligt vedligehold. Det budgetmæssige resultat (underskud) er -262.000 kr. idet der samtidig disponeres over overskuddet fra 2013.

Der var spørgsmål til hoveddørstypen. Bestyrelsen oplyste, at der ikke pt. er taget stilling til disse ekstraarbejder, men at det indarbejdes i det samlede tagprojekt.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

6. Valg af formand.

Formanden, Peter Jørgensen, var ikke på valg i 2014.

7. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.

Kristine Munk (56, 3. th) blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen består endvidere Lone Enevoldsen og Mary-Ann Gerbola som er på valg i 2015.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

1: Anne Gyk Ibsen og 2: Signe Bailey (67, st. th)

9. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Niels Harder blev genvalgt.

10. Eventuelt.

Følgende emner blev drøftet:

Bestyrelsen efterlyste ejere med kendskab til byggeri, da der påtænkes etableret et tagudvalg. Pt. består udvalget af Peter Jørgensen, Mette Brink Johansen og Lars Andersen. Interesserede medlemmer kan maile til bestyrelsen@duevej.dk.

Bestyrelsen samt administrator blev takket for endnu et godt år.

Der var spørgsmål til foreningens varmeanlæg. Radiatorer er ikke helt optimalt placeret, men det var standard da ejendommen blev bygget.

Bestyrelsen oplyste, der plantes et nyt træ på Duevej i stedet for det fældede. Træ i gården blev fældet da det ikke stod til at redde grundet forkert beskæring og derved kunne være til fare.

En ejer spurgte om der er et generelt problem med dårligt indeklima. Det var der ingen af de tilstedeværende som kunne bekræfte.

Der var spørgsmål om fyringssæsonen, kunne der evt. justeres?

Der var spørgsmål til elinstallationer på loft. JR oplyste at alle 5. sals lejligheder vil få et brev vedrørende elinstallationer trukket uden for lejligheden samt en gennemgang heraf.

Endelig blev familien Steensborg (vaskeri) samt Andreas Marcussen (WEBmaster) takket for deres indsats.

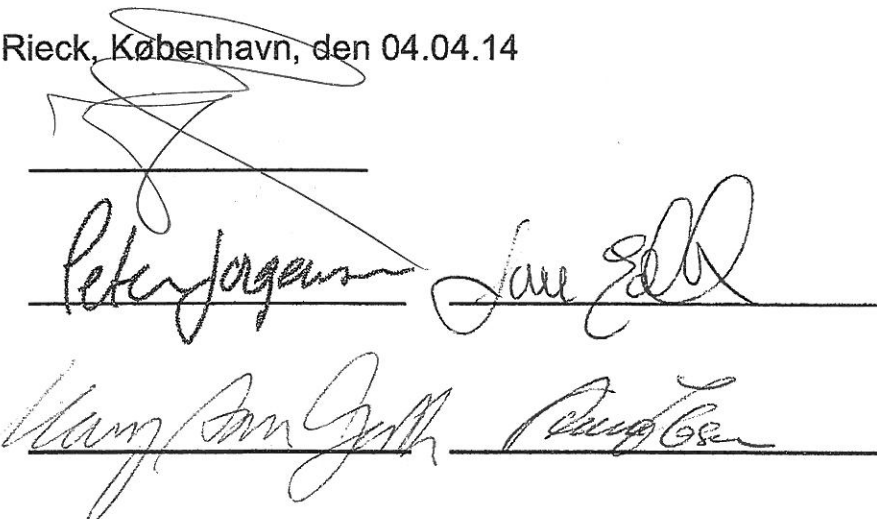
Herefter ønskede ingen ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.30.

ref/Johnny C. Rieck, København, den 04.04.14

Dirigent:

I bestyrelsen:



The block contains four handwritten signatures. The first signature is for the Director (Dirigent), Johnny C. Rieck. The next two signatures are for the Board (I bestyrelsen), belonging to Peter Jørgensen and Lars Brink Johansen. The final two signatures are also for the Board, belonging to Lars Andersen and Mette Brink Johansen. Each signature is written over a horizontal line.

Bestyrelsens beretning for året 2013

Ejerforeningen Duevej 42-60 og Mariendalsvej 65-67

Formålet med denne beretning er at give alle beboere indblik i, hvilke projekter og forbedringer, der har fundet sted i årets løb - samt give indsigt i kommende projekter og prioriteringer.

Projekt Mariendalsvej:

Renovering, vandtætning, isolering og omfangsdræn, inklusiv en alarm på pumpebrønden blev afsluttet i begyndelsen af 2013.

Desuden blev to gas stikledninger fra gaden ind mod huset skiftet ud for Mariendalsvej 65-67.

Hen mod afslutningen af året blev der foretaget en undersøgelse af kloakken ud for Mariendalsvej opgangene, hvor det blev afsløret, at der er en forskydning i en vandlås på vores side af vejen. Dette vil blive repareret.

5-års eftersyn af nye vinduer mod gaden:

Sjællands Vindues- og dørcenter forestod gennemsynet sammen med Boligexpertens bygningskonstruktør. Rapporterede fejl blev udbedret. Der blev konstateret løbespor af rust hos nogle beboere. Dette kunne imidlertid ikke tilskrives Sjællands Vindues- og dørcenter, og bestyrelsen valgte i januar ikke at iværksætte yderligere undersøgelser af konstruktionerne. Der er mulighed for, i forbindelse med tagprojektet, at foretage videre kontrol og eftersyn.

Dørtelefoner:

Vi fik i foråret/sommeren 2013 installeret nye dørtelefoner. Under installering af det nye anlæg har vi valgt også at tage højde for at få reduceret de støjgener, der har været ifm. de forrige dørtelefon-anlæg, såsom isolering af hver enkelt dørtelefon i lejlighederne. Ligeledes er brummelyden når dørene åbnes blevet væsentligt reduceret.

Bekey:

I efteråret 2013 fik vi også tilmeldt ejendommen Bekey, hvilket giver bl.a. hjemmehjælpen mulighed for at besøge klienter uden brug af nøgle. Dette påvirker ikke andre beboere. Yderligere oplysninger kan findes på www.bekey.dk

Nye lyskilder med sensorer i gården:

Vi fik opsat bedre belysning i gården. Såvel ved barnevognsskuret som ved affaldssorteringen. Installationen er foretaget med sensorer, så vi dels sparer energi og dels ikke generes unødvendigt af det ekstra lys om natten.

SEAS-kontrakt kontra YouSee/alternativer:

Vores nuværende kontrakt med SEAS, der leverer tv, telefoni og bredbånd via kabel gælder til december 2014, men kan opsiges med seks måneders varsel i juni 2014. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra YouSee for at undersøge konkurrencen og priserne. Det viser sig, at de to leverandører stort set har samme niveau. Dog skal det nævnes, at ingen er bundet til SEAS. Der findes andre alternativer som fx mobilt bredbånd og Boxer (modtagelse af digitalt tv via en stue-antenne).

Bestyrelsens beretning for året 2013

Kælderrum:

Der har været lagt et stort arbejde i at identificere brugere/ejere/lejere af vores kælderrum, hvilket også har fremgået af årets referater fra bestyrelsesmøder. Der hører eet kælderrum til hver lejlighed og dette rum er markeret med et blå skilt. Derudover er der mulighed for at leje et ekstra kælderrum for 150 kr./kvartal. Bestyrelsen har en liste med de rum der er udlejet samt en liste med beboere, der ønsker at leje et kælderrum. Det skal understreges, at man ikke har lov til at sætte lås på og bruge et ekstra rum uden på forhånd indgå en lejeaftale med bestyrelsen. Ved flytning er det selvfølgelig godt skik at oplyse den nye beboer om, hvilket rum der hører til lejligheden.

Der er 15 kælderrum, hvor vi ikke har kunnet identificere brugeren og disse rum vil blive tømt i juni måned med mindre der er indgået en aftale med bestyrelsen inden udgangen af maj.

Affaldssortering:

Der har i årets løb været episoder, hvor diverse former for storskrald er blevet u hensigtsmæssigt placeret. Vær opmærksom på, at vi har en genbrugsstation meget tæt på; Bispeengen 35. Ellers skal storskrald sættes omme bag vores containere til almindeligt affald; dér, hvor vi også afleverer papir, plast etc. Byggeaffald som sanitet, gipsplader og lignende skal afleveres på genbrugsstationen.

Sikring af gadedøre:

På grund af indbrud fik vi i efteråret sat metal-lister på alle gadedøre, fordi dørene tidligere var relativt lette at bryde op. Vi henstiller til, at du ikke lukker "hvemsomhelst" ind, der påstår at ville aflevere reklamer eller lignende.

Grønt fjernvarmevand:

Fra og med august måned 2013 blev fjernvarmevandet tilsat ufarligt grønt sporstof. Skulle der opstå utætheder i vores vand anlæg, vil det observeres ved, at brugsvandet bliver grønligt. Kontakt med det samme vores vicevært, hvis du ser grønligt vand fra dit brugsvand.

Oprydning af gamle barnevogne og cykler + nyt kælderrum:

Der blev i efteråret 2013 igen ryddet ud i gamle barnevogne og cykler. Bestyrelsen har derudover fået ryddet et "herreløst" kælderrum og lavet det om til et ekstra cykel- og barnevognrum. Til beboere, der endnu ikke har taget det i brug, ligger det ved opgang 52.

Stormskader:

Som de fleste nok har lagt mærke til, er muren mod vores nabo mod Nordre Fasanvej væltet - i flere omgange. Skaden er meldt som forsikringssag, og vi er i skrivende stund i færd med at undersøge bl.a. ejerforhold, oprydning og genopbygning. Ifølge "Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen" fra Frederiksberg Kommune skulle muren tilhøre ejendommen Nordre Fasanvej 125A, som har modtaget et påbud fra kommunen om at sikre muren senest den 1. marts. Under den første storm fik vi også lidt skader på taget, men de er allerede blevet repareret.

Byggeri på nabogrund:

Der har været korrespondance med Frederiksberg Kommune i forbindelse med nabohøringen angående opførsel af nye boliger i gården, Nordre Fasanvej 125A. I skrivende stund er der imidlertid intet nyt om sagen.

Bestyrelsens beretning for året 2013

Tagprojekt:

Deadline for ansøgning om støtte fra kommunen var maj måned, 2013. I juni måned fik vi svar fra Frederiksberg Kommune, og desværre fik vi afslag på tilskud. Til gengæld har Boligexperten foretaget grundige tjek af et udvalg mulige entreprenører, og udbudsmaterialet bliver udsendt som planlagt.

Diverse:

Vi fik repareret rottehul og trapper i gården.

Vi blev tilsluttet automatisk temperaturmåling af returvand i fjernvarme som en sikring af sundheden i vores varmesystem.

Vi har fået foretaget en energigennemgang af hele bygningen via et uvildigt konsulentfirma, der ikke fandt anledning til store besparelser, hvilket er meget positivt.

Til havedagen i maj blev der indkøbt nyt borde-bænkesæt.

Vi fik istandsat de to gårdtoiletter.

I tørrerummene er der opsat borde og installeret elstik, så rummene kan støvsuges.

En ny og revideret kontakt-info liste er opsat i opgangene, og den findes også på www.duevej.dk.

Vores husorden blev uddelt i alle postkasser og sendt til ejere af garager.

Ved den ekstraordinære generalforsamling på havedagen fik vi ny formand for foreningen.

Bestyrelsen søger et nyt bestyrelsesmedlem:

Mette Johansen har valgt at takke af for denne gang. Mette har været med i bestyrelsen i 3 år. Stor tak til Mette og hendes store indsats. Derfor skal der på den kommende generalforsamling vælges et nyt bestyrelsesmedlem. 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.

Bestyrelsen opfordrer eventuelle beboere med interesse og relevant viden/erfaring om at melde sig til en midlertidig ekspertgruppe, der kan følge tagprojektet.

Sørg gerne for regelmæssigt at checke ejerforeningens hjemmeside, www.duevej.dk, for at sætte dig ind i yderligere information og nyheder.

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. Ligeledes ønsker vi også at takke for Ingrid og Birger Steensborg, for at hjælpe til med vaskeriet, og til Andreas Marcussen, som troligt sørger for at holde vores hjemmesider ajour.