

## **Beretning 2018.**

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

Vi fik i april flere nye medlemmer og suppleanter i bestyrelsen, hvilket er rigtig dejligt. Vi er 5 kvinder og 2 mænd med forskellige kompetencer og interesseområdet. Alle deltager i arbejdet og vi skelner ikke mellem bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

#### **1. Nabogrunden.**

Vi har en skriftlig aftale med bygherren, som er godkendt af advokat hos BX. Alt arbejdet er gået efter planen og vi har haft et godt samarbejde med både arkitekt og entreprenør. Vi havde regnet med selv at skulle betale de små mure, som afslutter byggeriet i begge ender. Denne udgift er vi sluppet for. Vores udgifter i forbindelse med byggeriet har været at betale et stykke beskyttelse langs en del af muren med nøddesten. Der var også behov for at vand fra et nyt nedløbsrør på cykelskuret kunne ledes bort. Der blev installeret en faskine, så vand fra tagrenden nu forsvinder ud i jorden under den største runde plads nær cykelskuret. De sidste mure mod os skal være færdige senest april 2019.

#### **2. Faldstammer og stigestreng.**

Vi fik foretaget en totalrensning af alle køkkenfaldstammer. Vi har i en del år budgetteret et fast beløb til udskiftning af faldstammer løbende, når dette var nødvendigt. I fremtiden skal der også i forbindelse med renovering af køkken og badeværelse ske udskiftninger, så vi undgår, at tærede rør skaber problemer i fremtiden. Det er således ejerens ansvar at kontakte bestyrelsen/vicevært i forbindelse med ombygning. Det er også ejers ansvar for egen regning at lukke op for skjulte rør og faldstammer, hvis det vurderes, at disse skal skiftes grundet slid og tæring.

#### **3. Legepladsen.**

På havedagen blev den gamle sandkasse fjernet, da den var rådden. Da klatreborgen også var rådden og ikke til at redde, besluttede vi at renovere legepladsen. Blandt forskellige forslag har vi valgt at samarbejde med Den lille legeplads. Design og aftale er på plads. Arbejdet starter primo 2019.

#### **4. Isolering kælder/stueplan.**

Årets vanskeligste opgave for bestyrelsen. - Der er foretaget et pilotprojekt med isolering nedefra i en karnap. Dette gav ikke det store resultat/forbedring af temperaturen i karnappen og kuldebroen langs karnappens ydervægge var den samme. Det kan her anbefales at tage fejllisten af, proppe rockwool ind og sætte liste på igen. Samme proces kan med godt resultat udføres i lejligheder med karnap på alle etager.

Da vores kælder har en masse døre ind til forskellige rum (fællesrum som cykel – og barnevognsrum, tørrekælder og indgange til ejernes kælderrum) samt gennemgange til opgange, er det vanskeligt at klarlægge, hvad vi kan opnå med diverse løsninger. Vores konsulent deler synspunkt med firmaer, vi har forelagt projektet, nemlig at det vil hjælpe meget på indeklimaet med nye tætlukkende døre. Vi har derfor indhentet tilbud på døre fra to firmaer.

Vi har 6 tørrerum, som bliver flittigt brugt med åbne vinduer, så fugt kan slippe ud, men dette giver megen kulde i de lejligheder, som ligger over tørrerummene. I disse rum er udfordringen at holde en temperatur, så tøj kan tørre og samtidig skal fugten lukkes ud. Dette har vi i efteråret arbejdet med at indhente løsninger på. Information om dette sker på generalforsamlingen, da dette vil indebære en stor udgift og

derfor skal sættes til afstemning. Det er vores holdning, at vi ikke skal belaste ejerne med nye udgifter men derimod anvende noget af vore egenkapital.

## **5. Nyt cykelskur og haveskur.**

Vi fik udbygget cykelskuret i vinkel med det gamle skur, rettet taget op på barnevognsrummet med nye tagplader med en hældning, så vandet kan løbe væk. Desuden fik vi bygget et haveskur med indgang fra legepladsen. Skuret åbnes med hoveddørsnøgle. Udover haveredskaber står der i skuret en trillebør og en trillevogn, som alle kan bruge, hvis store ting skal flyttes.

## **6. Informationer.**

6.1. Vi havde 1 – års gennemgang på kloakprojektet. Vores konsulent havde ingen kommentarer, så alt er godt. Der er oprettet kontrakt med entreprenøren om to årlige eftersyn af alle brønde og pumper.

6.2. Foreningen har lagt penge ud til betaling af regning fra Frederiksberg kommune for istandsættelse af den del af Duevej og Mariendalsvej, som er udfør for vores tre matrikler. Som tidligere adviseret, skal ejerne betale denne istandsættelse, som deles ud på fordelingstal og opkræves i april 2019.

6.3. Efter diverse problemer med Fibia ser det ud til, at det kører udmærket. Hvis man har problemer, skal man selv henvende sig til Fibia.

6.4. Vaskebrikker kan ikke overtages ved ejerskifte, fordi brikken er kodet til betaling via opkrævning af fællesudgifter. Når en ejer flytter, er der derfor ingen konto, hvor betaling for vask kan hentes. Man kan få kodet brikken om ved henvendelse til Simon eller man kan bestille en ny brik.

6.5. Den årlige cykeloprydning resulterede i 22 cykler og 3 barnevogne

6.6. Hele affaldsområdet og legehuset har fået træbeskyttelse.

6.7. Stort fordelings- el panel i kælderen under nr. 60 fik skiftes gamle ledninger og bedre organisering af kontakter.

6.8. Brønd i gaden udfør nr. 65 er repareret.

6.9. Haven fik igen i foråret en kraftig beskæring. Vi afholdt en vellykket og hyggelig havedag. Der blev købt en ny stor grill til haven.

6.10. Tagrender er rensset fra en lift, der var 3 tagsten, som har småskader.

6.11. Forsikring. Grundet de mange vandskader, vi har haft de sidste år, ville Tryg forhøje vores police væsentligt og der ville være selvrisko på vandskader, som vi jo desværre har haft en del af. Det lykkedes i al hast at skifte til Codan lige før jul. I den nye forsikring er der selvrisko på rør- og elskader.

6.12. Velkommen til nye ejere. Udover et velkomstbrev vil bestyrelsen fremover besøge nye ejere, som tilbydes en vaskebrik gratis. Vi har besluttet dette tiltag i håb om at kunne informere nye ejere om div. I forbindelse med eventuel reovering og dermed undgå vandskader samt informere om vigtigheden af at ejere overholder vedtægterne og husorden.

6.13. Udskiftning af slidte pumper til brugsvand og varme, som er tjent ind på 4 år, giver os en meget lavere udgift på elregningen.

6.14. Persondataloven. Der ligger et dokument vedr. dette på vores hjemmeside.

6.15. Taglejligheder. I begyndelsen af året fortsatte kommunikationen med ejerne af det uudnyttede loft. Vi fik den sidste henvendelse i maj vedr. et beboermøde, som skulle give ejerne mulighed for at få projektet forklaret mere detaljeret og stille spørgsmål. Men siden har vi ikke hørt noget.

6.16. Vi skal understrege, at det ikke er tilladt at flytte stigestreng og heller ikke tilladt at gennembryde lofter, vægge og lofter uden bestyrelsens tilladelse, idet disse tilhører foreningen og ikke den enkelte ejer. Derfor vælger vi at foreslå vedtægtsændringer om dette- og andre ting på kommende generalforsamling i april 2019.

## **7. Opfordringer/bekymringer.**

Alle bedes hjælpe til med at holde orden i gård og kælder. Der bruges flere gange om året tid og penge på at få fjernet ting fra kældergangene og få fjernet cykler og barnevogne uden ejer.

Barnevogne, som ikke benyttes bedes sat i kælder, så der er plads til de vogne, som er i brug.

Det er stadig et stort problem, at skod smides i gården – de værste syndere smider bare deres skod ud over altanen. Dette har resulteret i at cigaretter med ild i, er røget ind i folks lejligheder og i andre tilfælde har brændt hul i ting på altanerne i stueetagen.

Vi har behov for at kende både din mailadresse og tlf. nr. så vi hurtigt kan kontakte dig ved uheld, vandskader, naboens renoveringer etc. Hvis du ikke allerede har givet Johnny Rieck disse oplysninger, kan du skrive til adr. som ses nedenfor.

## **8. Kommunikation.**

Du kan få diverse informationer via vores facebook gruppe. Alle referater fra bestyrelsesmøder sættes op i opgangene. Men du kan også få bestyrelsesreferater og anden information fra bestyrelsen i din mailbox. Tilmeld dig hos [webmaster@duevej.dk](mailto:webmaster@duevej.dk)

Breve og indkaldelse til generalforsamlinger fås på mail – og sparer os alle for en stor portoudgift - ved henvendelse til Johnny Rieck [johnny@boligexperten.dk](mailto:johnny@boligexperten.dk).

Til slut en stor tak for det administrative arbejde, Boligexperten yder, samt tak til Simon, vores vicevært, som med omhu tager sig af stort og småt på ejendommen. Også stor tak til Andreas Markussen, som passer vores hjemmeside.

Venlig hilsen

Bestyrelsen.