

**Referat fra den ordinære generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen "Kalvebodhus".
Afholdt tirsdag den 22. april 2008 kl. 19:00 på adressen Beethovensvej 5, kælderen.**

Formanden Søren Mielche bød velkommen.
Af 632 andele var 200 til stede.

Dagsorden ifølge vedtægternes § 14.

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning om det forløbne år.
3. Regnskab og revisors påtegning.
4. Bestyrelsen og medlemmernes forslag:
 - Budget 2008.
 - Afstemning om installation af bredbånd i ejendommen ifølge vedlagte infoseddel.
5. Valg af bestyrelse. På valg er: Søren Mielche, Hugo Malmberg og Henrik Brodersen.
6. Valg af administrator.
7. Valg af statsautoriseret revisor.
8. Eventuelt.

Ad. 1.

Poul Andersen fra ejendomsadministrationen blev foreslået og valgt som dirigent.
Poul Andersen kunne derefter konstatere at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad. 2.

Formandens beretning er vedlagt nærværende referat
Efter få spørgsmål og svar blev beretningen godkendt af alle tilstedeværende.
Nogle af spørgsmålene hørte ind under punkt 8 og bliver behandlet under dette punkt.

Ad. 3.

Poul Andersen gennemgik regnskabet for 2007 og henviste til revisorpåtegningen, at der intet var at bemærke.
Alle punkter og noter blev uddybet, foruden aktiver og passiver.
Der blev stillet spørgsmål angående ejendommens vandforbrug, som formanden svarede på; det ligger stadig under det gennemsnitlige forbrug for tilsvarende ejendomme..
Derefter blev regnskabet godkendt.

Ad. 4.

Inden vi godkendte budget 2008, foreslog bestyrelsen, at vi tog afstemningen, om vi skulle have installeret bredbånd i ejendommen først. Dette blev godkendt af generalforsamlingen.
Spørgsmål om, hvad det kunne tænkes at vi ellers kunne bruge pengene til, blev besvaret.
Bl.a. er det jo et gammelt centralvarmeanlæg vi har, men det er ikke til at sige, om vi skal til at bruge penge på det om et år, eller der måske kan gå mange år endnu.
Der blev argumenteret både for og imod installationen af forsamlingen.
I forvejen var der delt stemmesedler ud og to stemmetællere blev valgt.
Af de tilstedeværende andele stemte 66 andele ja, 102 andele stemte nej og 10 stemte blankt.
Brevstemmerne fordelte sig med 31 andele der stemte ja og 38 der stemte nej.
Resultat: Nej til installation af Dansk Bredbånd.
Poul Andersen havde gennemgået det foreslåede budget 2008 (uden installationen af Dansk Bredbånd), så det blev godkendt efter afstemningen af alle de tilstedeværende uden spørgsmål.

Ad. 5.

Søren Mielche, Hugo Malmberg og Henrik Brodersen var på valg.
Alle ønskede genvalg og blev valgt.
Bestyrelsen er derfor således:

Søren Mielche, Beethovensvej 1, 1. tv.
 Hugo Malmborg, Wagnersvej 8, st. th.
 Henrik Brodersen, Beethovensvej 11, st. tv.
 Joan Røge, Beethovensvej 5, st. th.
 Allan Langhorn, Wagnersvej 6, 1. th.
 Ingrid Bøcker Jensen, Wagnersvej 6, st. tv.

Ad. 6.

Poul Andersen, Bendix Capital Aktieselskab, Vestergade 13, 5000 Odense, blev genvalgt.

Ad. 7.

BDO ScanRevision, Strandgade 12, 1401 København K. blev genvalgt.

Ad. 8.

- a) En kat er set i gården.; beboerne skal holde deres katte ude fra gården, men en kat kan smutte ind, når porten står åben.
- b) Portene er meget tunge, så der blev bl.a. foreslået lettere porte med tremmer; men så har fremmede katte endnu nemmere ved at komme ind i gården. Bestyrelsen vil se, hvad der kan gøres for, at de nuværende porte kan gøres nemmere at komme ud og ind af.
- c) Der manglede varmt vand på Scubertsvej 8, 10 og 12 en uge; formanden fik det undersøgt, og det var en ventil der havde været lukket og ikke lukket op igen, ligesom der var dannet luftlommer. VVS – manden og formanden vil gå en runde for at sikre sig, at alle ventiler er i orden.
- d) Lyset på vores hoved- og bagtrapper har en tilbøjelighed til at gå for hurtigt ud. Det er ikke rart, hvis man f. eks. er på tørreloftet; og nogle steder går det slet ikke ud!! Der blev foreslået sensorer, så der var lys på trapper og loft, så længe man opholdt sig der; bestyrelsen vil tage sig af sagen.
- e) Der blev foreslået en investeringsplan over længere tid til næste generalforsamling; det vil bestyrelsen se på.
- f) Efter gårdrenoveringen er sandkassen blevet "hård" ved børnenes hoveder, ligesom der samles vand efter regn, da der ikke er noget dræn i den. Bestyrelsen har talt om dette og der vil blive gjort noget ved dette.
- g) Investeringsplanen bør have opfugning af muren på Beethovesvej med; det vil bestyrelsen også tage sig af.
- h) Der blev foreslået vandmålere i de enkelte lejligheder, men det vil blive dyrere at sætte dem op og holde dem ved lige; i denne forbindelse, blev der også spurgt ind til havevanding.
- i) De "faste gæster" foran kiosken og Skjold Burne er ind imellem et problem; formanden har politianmeldt både kiosk og Skjold Burne.
- j) Det er også blevet et problem med de unge mennesker der er "jaget" væk fra Sjelør Station. De er tilsyneladende rykket over i vores del af Sydhavnen. Joan Røge som sidder i lokaludvalget for Kongens Enghave, vil gøre alt for at medvirke til, at minimere dette.

Efter dette kunne dirigenten afslutte generalforsamlingen og takke for en god debat.

Og så kunne vi tage fat på at fejrer Søren Mielches 25 års jubilæum.

Referent: Ingrid Bøcker Jensen.

Dirigent: Poul Andersen.

Bestyrelsen er konstitueret som følgende:

Formand: Søren Mielche.

Referent: Ingrid Bøcker Jensen.

Øvrige bestyrelse: Joan Røge, Allan Langhorn, Hugo Malmborg og Henrik Brodersen.

Årsberetning 2007

Vi har i det forløbne år fået afsluttet et par større arbejder. Her tænker jeg bl.a. på etableringen af et barnevognsskur. Dette har medført, at vi dels kan få vasket på trapperne, hvor barnevogne mv. før fyldte op, men mindst lige så vigtigt – at vi kan følge lovgivningens og brandvæsenets anbefalinger om ikke at have noget brandbart stående på trapperne.

At højne sikkerheden i ejendommen har i det hele taget været et gennemgående tema i årets projekter. Vi har udskiftet alle låse i ejendommen, så vi nu har topmoderne elektroniske låse på alle udvendige døre. Meget få større projekter gennemføres dog uden problemer. Dette projekt krævede et temmelig stort stykke arbejde fra bestyrelsens side med at oprette hele datagrundlaget og efterfølgende kode alle nøglerne, og så er det ærgerligt når det viser sig at Ruko havde leveret nogle låse med forkert software i. Resultatet blev at en del nøgler ikke virkede efter hensigten og at Ruko måtte give os nogle nye låse, som efterfølgende blev påsat af City Låseservice. Hvis der stadig er beboere der har nøgler som ikke virker, bedes i gå til porten på Schubertsvej, hvor der findes en opdateringsenhed. Den elektroniske nøgle holdes ind på pladen indtil det grønne lys indikerer at porten er åben. Nu er nøglen opdateret, og skulle gerne du til de ønskede låse.

Vi har fået alle udvendige døre i gården skiftet, hvilket har medført betydelig mindre træk i opgangene, da de nye døre er etableret med dørtrin og lukker tæt.

I føljetonen omkring installation af tv og bredbånd i ejendommen, har der været afholdt et beboermøde med en repræsentant fra _____ som gennemgik mulighederne i det produkt, som bestyrelsen havde fundet bedst egnet til vores ejendom. Fremmødet til dette beboermøde var desværre ikke imponerende, men mere om dette senere i dagsordenen.

Foreningen er jo ejer af de 16 klubværelser, der ligger i henholdsvis nr. 4 og nr. 10 på Schubertsvej. Desværre har situationen på udlejningsmarkedet vist sig, at gå i en retning, hvor selv folk, der står uden et sted at bo kræver mere end vi pt. kan tilbyde i vores små klubværelser. Dette har bevirket, at nogle af de personer, der er kommet til at bo der, er af en type som vi ikke ønsker, skal bo i vores ejendom.

Bestyrelsen har derfor besluttet, at slå værelserne sammen 2 og 2. Dette vil forhåbentlig blive til gavn for de underliggende lejligheder, da der kun vil blive halvt så mange beboere, og de personer der bor der vil få lidt mere albuem.

Sidste år skiftede vi til et nyt rengøringsfirma. Trappevask og snerydning eller glatførebekæmpelse ser ud til at fungere på rimelig vis. Bestyrelsen er dog ikke imponeret over deres evner til at feje, men håber det vil lykkes til sidst.

Jørgen Petersen – vores gamle VVS mand, som vi har haft aftale med i rigtig mange år fusionerede med et andet firma en gang i efteråret. Desværre ser det ud som om at firmaet Dana VVS blot har opkøbt Jørgens firma, for det har været umuligt at kontakte Jørgen Petersen efterfølgende. Dette har desværre medført flere kedelige episoder, da de nye folk jo af gode grunde ikke kender vores anlæg som de gamle gjorde, men vi håber naturligvis, at vi indenfor kort tid kan få ”opdraget” de nye håndværkere til at være lige så omhyggelige som de gamle.

Da vi efter sidste sommer ville starte vores varmeanlæg op igen viste det sig desværre, at vi måtte udskifte begge vores varmevekslere, da de begge var blevet utætte og ikke længere kunne spændes. Vekslerne var 45 år gamle så de havde naturligvis udtjent deres levetid, men man håber jo altid på et par år mere. I hvert fald var det en udgift på ca. 140.000 som vi ikke havde budgetteret med.

Vi har desværre mange gange oplevet ikke, at få afhentet vores skrald. Hver gang har R98 svaret, at det skyldes biler, der er parkeret for tæt på udkørslen fra porten. Disse biler vil fremover uden varsel blive politianmeldt. Jeg vil her lige minde om, at udover ikke at få afhentet skrald, som jo kan være irriterende nok og i nogle tilfælde koste ejendommen penge til ekstra afhentning, så er portene at betragte som brandveje og må derfor ikke spærres.

Udover problemerne med portene skal det nævnes at vi har problemer med biler, der standser og parkerer på fortovene ved bager og kiosk. Her er vi i en meget lang og besværlig dialog med Københavns Kommune om at etablere 2 rækker af betonpullerter, som umuliggør parkering her. Vi har allerede betalt for omlægning af fortovet 2 gange og nu ligger fliserne igen og vipper.

I august måned oplevede vi nok det værste regnvejr i mands minde. Resultatet var, at de fleste af vores kældre blev oversvømmede – heriblandt både bestyrelses rum og festlokale. En stor tak skal lyde til de beboere, der kom ned og hjalp til med at tømme kældrene for vand.

Ligeledes vil jeg benytte lejligheden til at takke det festudvalg, der blev valgt på sidste generalforsamling, for det store arbejde de udførte, ved afholdelse af vores 75 års jubilæumsfest. Det blev en fest som alle deltagere vil huske.

Vi har som sædvanlig gennemført nogle dage med fællesarbejde. Dage, hvor vi får lavet en masse af det arbejde, der gør at vores ejendom i dag, 75 år gammel, fremtræder som en pæn og velholdt ejendom. På disse dage bliver der fejlet, pudset vinduer, malet, savet, hamret, ordnet haver i gården og meget mere og det har gudskelov vist sig, at der hver gang vi holder fællesarbejde kommer nye beboere ned og deltager. Dette er meget glædeligt – dels fordi vi får lavet noget, men også for at bibeholde det sociale samvær vi har i ejendommen. Man lærer sine naboer at kende på en anden måde, når man går og arbejder eller når man spiser ved den efterfølgende fælles spisning.

Jeg vil heller ikke i år undlade at redegøre for reglerne omkring vores renovation.

Vi har 10 containere til køkkenaffald, 3 containere til aviser, 4 containere til SAMMENKLAPPET pap, og så har vi storskralderummet. Containerne til pap og aviser er noget vi får gratis, så længe vi sørger for, at det er sorteret affald, der kommer i dem, mens vi betaler tæt på 20.000 kroner for en almindelig affaldscontainer på årsbasis. Køkken containerne er især i weekenden meget fyldte, men ofte fordi man lægger hele papkasser eller aviser i disse containere.

I storskralds rummet må der **ikke** sættes husholdningsaffald eller byggeaffald. Alle dele der sættes i rummet må højst have en længde af én meter og skal stilles på en måde så skraldefolkene kan komme til. Hvis disse regler ikke overholdes udskrives R98 ekstra regninger til ejendommen, ligesom de nægter at afhente affaldet, hvis der holder biler foran portene med heraf følgende ekstra tømninger.

Alt skrald skal ned i containeren, - ikke blot sættes på jorden i skralde rum

Flasker skal heller ikke stå på jorden. Der er flaskecontainere både på Wagnersvej og Mozarts Plads.

Vi henstiller til at folk sætter deres cykler i cykelkælder. Især ved indgangene til vores hovedtrapper er de til stor gene for folk, der skal ind og ud.

En del havehegn trænger stadig til en gang GORI. Dette udleveres gratis til haveejerne.

HUSKAT haveejere har ikke kun dispositionsretten til haverne, men de har også vedligeholdelses pligten, hvilket i flg. vores husorden indebærer at evt. levende hegn og træer beskæres i en sådan grad, at de på intet tidspunkt vokser ud over stakittet og ej heller højere end undersiden af 1. sals vinduer.

Nøgler til solariet kan stadig fås ved henvendelse til Søren.

Til slut vil jeg indskærpe, at det er forbudt at henstille noget som helst på trapperne, herunder også affaldsposer, der senere skal bæres ned. Hvis man ikke selv kan holde ud at have dem stående inde i lejligheden, bryder medbeboerne sig nok heller ikke om at se og lugte til dem. Sko stativer, skabe, ølkasser og meget mere står pt. udenfor mange lejligheder. Alle effekter, der står på trapperne vil indenfor kort tid blive fjernet uden ansvar

Jeg vil slutte min beretning med at opfordre så mange som muligt til at deltage når vi kalder sammen til fællesarbejde. Første gang i år vil blive den 17. maj.

Hermed vil jeg afslutte beretningen for 2007.