

Referat fra ordinær generalforsamling den 30. maj 2018

Onsdag den 30. maj 2018, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kalvebodhus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderlokalet, Beethovensvej 5, 2450 København SV.

Tilstede var 20 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 stemmer med et samlet fordelingstal på 138.

Foreningens formand Søren Mielche bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Kirsten Sjeldan blev valgt som dirigent og Lars Thorsager som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der har i det forløbne år været rigtig mange og tidskrævende opgaver for bestyrelsen at holde rede på. Ud over de mere trivielle opgaver som bestilling af håndværkere, indkøb af materialer og nyt sand til sandkassen, udlevering af maling og besvarelse af forespørgsler fra især de mange nye beboere, der er flyttet ind det sidste års tid, så vil jeg nævne nogle af de sager vi har kæmpet med.

YouSee

På sidste generalforsamling, blev der nedsat et udvalg, der skulle klarlægge situationen omkring tv-udbydere og tilmelding til internet. Det er et meget komplekst marked, men deres konklusion var, at med mindre vi ville ud at investere rigtig mange penge, var der kun én rentabel udbyder, og det var YouSee. Vi har herefter haft møde med YouSee, der er kommet med nogle tilbud. Alle der ikke ønsker det kan frit melde sig ud. Vi



Ejerforeningen Kalvebodhus

kan tilmelde os internet med forskellige hastigheder – uden at være tilmeldt tv - siden, og man kan få YouSees boks, der giver mulighed for at skifte kanaler ud lige så tit man vil samt flere andre fordele. Vi havde på sidste generalforsamling lovet, at I blev orienteret om dette før vi tilmeldte os. Det er I nu blevet og det er bestyrelsens hensigt at tilmelde os snarest

Administrator

Overgangen til ny administrator voldte større problemer end forudset. Den gamle administrator var meget lidt villig til at overdrage alle de dokumenter, der skulle til at oprette en funktionsdygtig administration. Selv her i foråret hvor årsafslutningen skulle laves, manglede der bilag som revisionen skulle bruge. Nu håber vi imidlertid, at vi er oppe at køre.

Rottesagen

Som de fleste ved, havde vi pludselig rotter alle vegne. Det var en større opgave, at få lokaliseret, hvor de kom fra, og derefter få dem udryddet. Der blev skiftet 2 brønde og hele ejendommens kloaksystem blev videogennemgået. Det krævede daglig tilsyn med fælder og en frygtelig bunke talkum, der blev drysset for at se om der stadig var spor. Rotterne er nu udryddet på overfladen, men det har efterfølgende vist sig at vi har rigtig mange rotter i kloakkerne, - så mange, at de har gnavet vores højt vandslukkere i stykker. Bestyrelsen har besluttet, at alle vores kloakker skal renoveres og ved samme lejlighed vil der blive etableret rottespærre i udløbene fra ejendommen.

Asfalt og fliser på Beethovensvej

Der er lang ventetid på håndværkere i øjeblikket. Dette har medført, at sidste års planlagte omlægning og reparation af fortovet på Beethovensvej først starter op 30. juni i år. Vi fik dog brolæggeren til at lægge nye fliser i det nye affaldsskur til storskrald. Dette skur vil fremover være reserveret til stort el-skrot.

Portene

Vore porte er desværre genstand for kontant hærværk. Syv gange i det sidste år, har vi haft låsesmeden til at rette dørene op, herefter blev der sat ekstra kraftige hængsler på. Dette har medført, at man i stedet får hele trækstangen af døren. Dette har kostet os en lille formue og en masse arbejde.

Storskrald

Vi har i vores ejendom en ordning, hvor man kan aflevere sit storskrald. Dette er jo en kæmpe fordel i forhold til almindelige husejere, men det er ikke alt, man bare kan smide derned, og hvis rummet er fyldt, hjælper det ikke noget, at man bare stabler affaldet i tre etager. Regler for hvad der ikke må sættes i storskrald gennemgår jeg senere. Bestyrelsen har flere gange måtte ned at hive alt ud af rummet, for når renovationsarbejderne kommer og ser et fyldt rum, skal de kunne tage hver enkelt ting, uden noget falder ned over dem. Når ikke de kan det – går de bare igen. Ud over håndteringen med storskrald, har vi også et andet problem med rummet. Vi kan konstatere, at nogle personer bruger stedet som rygekabine. Der ligger tit både 5 og 10 skodder på jorden i rummet. Der er mange letantændelige sager i et storskralds rum, så dette ønsker vi stoppet.

TV-overvågning

Med baggrund i de to førnævnte punkter overvejer bestyrelsen nu at opsætte tv-overvågning af porte og storskralds skure. På denne måde håber vi at kunne finde synderne og få stoppet hærværket. Naturligvis vil alle love og regler blive overholdt.



Ejerforeningen Kalvebodhus

ForsynOmeter

Vi har fået installeret nogle målere på vores vand og varme, således at man straks bliver adviseret om evt. utætheder eller ændringer i forbruget af varme/vand. I ordningen hører også en gennemgang af varmecentralen. Denne gennemgang har været udført og mundede ud i en rapport. Denne rapport fortæller bl.a. at vi bør få udskiftet vores varmtvandsbeholdere, der jo ellers har tjent os trofast siden 1984. En udskiftning vil koste ca. 200.000,- som vi ikke har indregnet i budgettet, men hvis vi ikke gør det nu, skal de gamle afsyres og renses – en udgift på 25.000,- som vi vil spare ved at skifte nu. Dernæst forudsiges det, at det vil hjælpe på afkølingen af vores returvand til varmeværket, hvilket vil udløse en mindre strafafgift end ellers.

Gårdprojekt

På sidste generalforsamling blev det nævnt, at man kunne søge om gårdsanering gennem Københavns Kommune.

Efter mange og lange diskussioner i bestyrelsen, var der flertal for at sætte gang i ansøgningen. Vi har nu fået tilbudt at få et projekt, og dette har man ved en afstemning blandt beboerne sagt ja til. Der har været afholdt et møde, hvor man kunne komme med ønsker. Her er vi så nu – først når projektet er udarbejdet, og evt. justeret, vil vi skulle stemme om vi endeligt vil gennemføre projektet. Tidshorizonten for det samlede projekt til det står færdigt vurderes til ca. 3 år. I vil løbende blive orienteret af kommunen og bestyrelsen.

Muren Mozartsvej

Vi har fået udkradset alle fugerne, så det løse puds er væk, og derefter er alle fugerne igen blevet fyldt.

Diverse

Priserne på vores lejligheder er steget voldsomt de sidste år. Dette har medført en stor udskiftning af beboerne, da mange har grebet chancen for at hente en gevinst hjem og købe hus i stedet.

Der har været afholdt 2 arbejdsdage med meget fint fremmøde. Vi fik lavet en masse og mødte mange nye beboere. Næste arbejdsdag vil blive **søndag den 3. juni**, så husk at sætte kryds i kalenderen.

Vi synes det er dejligt at så mange mennesker bruger gården, men vi beder jer alle om at rydde op efter jer. Hvis man har grillet skal alt affald over i skralderummet. Er der nogen der har røget, skal skodderne samles og smides ud. Har man flyttet rundt på borde/bænke skal disse sættes på plads, og man skal også rydde børnenes legetøj op, så det ikke ligger og flyder med fare for, at nogen i mørket falder over det.

Vi skal indskærpe, at det er forbudt at fodre fugle på ejendommens grund. Vi ved det er hyggeligt men det medfører både rotter og duer, og det er i følge vores husorden forbudt.

Jeg vil heller ikke i år undlade at redegøre for reglerne omkring vores renovation. Store papkasser skal hverken i storskrald eller i containerne til husholdningsaffald. De skal slås sammen og lægges i pap containerne.

I storskraldsrummet må der **ikke** sættes husholdningsaffald, maling, kemikalier, lysstofrør eller byggeaffald – herunder toiletter og vaske. Poser med tøj er ikke storskrald, men bør i stedet afleveres til genbrug.

Maling, kemikalier og lysstofrør skal man selv aflevere til miljøbilen, der holder på Mozarts Plads den fjerde onsdag i hver måned fra 18.15 – 19.00. Alle dele der sættes i rummet må højst have en længde af én meter og søm og stifter skal være fjernet. Alt skal stilles på en måde så skraldefolkene kan komme til. Hvis disse regler ikke overholdes nægter skraldefolkene at fjerne affaldet, og der vil blive udskrevet ekstra regninger til ejendommen.

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



Ejerforeningen Kalvebodhus

En del havehegn og i særdeleshed vinduer trænger til en gang GORI. Malingen udleveres gratis ved henvendelse til bestyrelsen.

HUSKAT haveejere har ikke kun dispositionsretten til haverne, men de har også vedligeholdelsespligten, 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.

Jeg vil gerne indskærpe, at det er forbudt at henstille noget som helst på trapperne, herunder klapvogne, barnevogne og 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. Uden for nogle lejligheder. Alle effekter, der står på trapperne vil blive fjernet uden ansvar

Til slut vil jeg takke Niels for hans arbejde i bestyrelsen. Niels har ønsket at stoppe af personlige grunde, og hermed vil jeg afslutte beretningen for 2017.

Det blev derudover oplyst, at alle er som udgangspunkt tilmeldt YouSee, og hvis man ikke ønsker at være tilmeldt, er det muligt at framelde sig YouSee. Ligeledes blev det oplyst, at prisen vil være den samme som tidligere dog med forbehold for de årlige prisreguleringer. YouSee vil sende deres materiale ud til beboerne.

Gårdprojektet er stadig i opstartsfasen, og kommunen er i øjeblikket ved at finde en rådgiver til projektet. Det er derfor stadig muligt at få indflydelse på gården. Alle er velkomne til at melde sig ind i beboerudvalget. Kommunen holder beboerne opdateret ved udsendelse af beskeder i E-Boks til beboerne i ejendommen.

Bestyrelsen kunne også oplyse, at videoovervågningen formentlig vil blive sat midt i porten, men de vil søge rådgivning til placering, inden de opsætter videoovervågningen.

Der vil blive opsat en vejledning til sorteringen af storskrald, således alle har mulighed for at sortere deres storskrald korrekt.

En beboer har oplevet en stærk kloaklugt i kælderen på Schubertsvej 12, som bestyrelsen vil undersøge.

Bestyrelsen oplyste ligeledes, at de er ved at undersøge en midlertidig løsning til gyngestativet, som er gået i stykker. Bestyrelsen ser ikke anledning til at lave en stor investering til et nyt gyngestativ, da gårdprojektet er blevet sat i værk.

Rengøring af tørreloft er beboernes eget ansvar. Det er få beboere, som har adgang til tørrelofterne, og det må derfor også være de beboere, som anvender tørreloftet, som må rengøre rummet efter sig.

Der er nogle nedslidte vinduer omkring på ejendommen. Bestyrelsen har givet de berørte ejere advisering om udskiftning af vinduerne inden for 5 år.

Det henstilles til, at der ikke ryges på lofterne, da dette kan udgøre brandfare.

Beretningen blev herefter **taget enstemmigt til efterretning**.



Ejerforeningen Kalvebodhus

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 389.805 kr.

Det blev oplyst, at vicevært og løn dækkede over trappevask samt klargøring og rengøring af klubværelserne.

Foreningen afholder også selv alle udgifter til udbedringen efter rotterne. Kommunen sætter gratis rottefælder op på ejendommen.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2018.

Bestyrelsen kunne oplyse vedligeholdelsesposten dækkede over følgende:

Maler.....	80.000 kr.
Murer.....	20.000 kr.
Kloakservice	200.000 kr.
VVS.....	90.000 kr.
Låseservice.....	50.000 kr.
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer	35.000 kr.
Tømrer og snedker.....	300.000 kr.
Vejvedligeholdelse	190.000 kr.
Have- og gårdanlæg.....	20.000 kr.
Elektriker.....	30.000 kr.
Centralvarmeanlæg	20.000 kr.
Garmester	5.000 kr.
Klubværelse	40.000 kr.
I alt	1.080.000 kr.

Der blev derudover vedtaget følgende ændringsforslag:

Varmtvandsbeholder	200.000 kr.
Kameraovervågning	30.000 kr.
Renovering vinduer.....	300.00 kr.
I alt	530.000 kr.

Samlet vedligeholdelse 20181.610.000 kr.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**



Ejerforeningen Kalvebodhus

Ad 3 - Forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling på denne generalforsamling.

Ad 4 - Valg

På denne generalforsamling var Formand Søren Mielche, bestyrelsesmedlem Ingrid Bøcker Jensen, Drude Molbo og Niels Løppenthin på valg. Niels Løppenthin havde på forhånd oplyst, at han ikke genopstillede. Søren Mielche, Ingrid Bøcker Jensen og Drude Molbo blev genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Søren Mielche	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Joan Røge	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Kenneth Blaaberg	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Drude Molbo	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Lena Tranekjer	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Ingrid Bøcker Jensen	på valg i 2020

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 5 - Valg af administrator

SJELDANI Boligadministration blev genvalgt som administrator.

Ad 5 - Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Det blev oplyst, at varmeaflysningen skete senere i år end tidligere. Det forventes, at aflæsningen vil ske til marts næste år.

Et medlem savnede muligheden for at kommunikerer internt i foreningen. Det blev oplyst, at foreningen har deres egen hjemmeside og en hjemmeside hos SJELDANI. Bestyrelsen har ikke overskuddet til at administrere en Facebook-side.



Ejerforeningen Kalvebodhus

Det blev blandt de fremmødte drøftet, hvem der løser de viceværtsslige arbejdsopgaver. Det blev oplyst, at bestyrelsen håndterer en del af opgaverne, men beboerne er velkomne til at give en hånd med, når der mangler at blive udskiftet en pære eller lignende. Bestyrelsen udleverer gerne en pære til udskiftning.

Censorerne i lamperne i opgangene sidder inde i selve lampen, og er utrolig følsom. Derfor vil nogle beboere opleve, at lamperne tænder ved de mindste bevægelser.

Et medlem blev oplyst, at hvis han ønskede at gå videre med et altan-projekt til gården, skal han tage kontakt til et altanfirma, og fremsætte et forslag på en kommende generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:34.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

www.kalvebodhus.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Kirsten Sjeldan (dirigent)



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kirsten Sjeldan

Underskriver

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-06-25 10:48:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FCV6O-VFIBF-635XY-28BKJ-DDO60-Z06IH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted:
<https://penneo.com/validate>