

Referat fra den ordinære generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Kalvebodhus tirsdag den 15. maj 2012 klokken 19 på adressen Beethovensvej 5, kælderen.

Formanden Søren Mielche bød velkommen.

Af 632 andele var 214 repræsenteret.

Dagsorden ifølge vedtægternes paragraf 14.

1. Valg af dirigent..
2. Formandens beretning om det forløbne år.
3. Regnskab og revisors påtegning.
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag: Budget 2012..
5. Valg af bestyrelse. På valg er Søren Mielche, Thomas Walsøe og Ingrid Bøcker Jensen; øvrige bestyrelsesmedlemmer der ikke er på valg er Ulrik Andersen, Joan Røge og Kasper Graversen.
6. Valg af administrator.
7. Valg af statsaut. Revisor..
8. Eventuelt.

Ad 1. Keld Larsen som repræsenterede DK administration blev valgt som dirigent og konstaterede derefter at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og stemmeberettiget ifølge vedtægterne.

Ad 2. Formandens beretning vil være vedhæftet nærværende referat. Der var et enkelt spørgsmål til etablering af YouSee, som der blev svaret på, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3. Keld Larsen gennemgik regnskabet – først indtægterne og derefter udgifterne. De forskellige poster blev uddybet under gennemgangen, så der ikke var yderligere spørgsmål. Derefter blev regnskabet taget til efterretning.

Ad. 4. Budgettet blev gennemgået og uddybet post for post af Keld Larsen. Der blev spurgt ind til posten reparation og vedligeholdelse. Spørgeren havde læst i bestyrelsesreferatet fra den 27. marts 2012 at udgifterne til reparation af ”festlokalet” ville blive omkring 130.000 kr. og synes det var mange penge. Joan Røge svarede på bestyrelsens vegne at ”snakken” i bestyrelsen havde endt med beslutningen om at bevare ”festlokalet” i stedet for at lukke dette. Vandskaderne efter skybruddet der lagde København under vand i sommeren 2011 gik bl.a. hårdt ud over vores ”festlokale”, men da dette jo bliver brugt til vores generalforsamlinger og mange ønsker at benytte det, endte bestyrelsen i enighed af afholde de udgifter der er forbundet med at bevare vores ”festlokale”. Da der ikke var yderligere spørgsmål til budgettet 2012 blev dette taget til efterretning. Derefter kom Marianne Melby’s forslag til vedtægtsændringer til debat.

Mariannes forslag er:

§ 6 Nuværende sidste afsnit:

”Ejeren af stuelejligheden har samtidig den fulde vedligeholdelsespligt, herunder også af hegn, og skal stedse holde haveanlægget i pæn og ordentlig stand, og er pligtig at følge evt. påbud fra ejerlejlighedsforeningen”.

Ændringsforslag: ”Ejeren af stuelejligheden har samtidig den fulde vedligeholdelsespligt, herunder også af hegn, og skal stedse holde haveanlægget i ordentlig stand, og skal følge havereglementet besluttet af generalforsamlingen (se særlig havereglement)”.

§ 9 Nuværende afsnit 2:

”Bestyrelsen fastsætter en husorden. Overholder et medlem ikke husordenen, kan bestyrelsen efter forgæves påkrav, forlange at medlemmet fraflytter sin ejerlejlighed inden en vis rimelig frist. Bestyrelsen kan om fornødent ved fogedens bistand udsætte medlemmet af ejerlejligheden. Ejerlejlighedsejerne må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller yderside af entredørens og vinduernes træværk, eller lade opstille skilte, reklamer mv. uden bestyrelsens samtykke”.

Ændringsforslag: ”Husorden for foreningen besluttet på generalforsamlingen. Ændringsforslag til husorden indgives til generalforsamlingen og kan vedtages her. Overholder et medlem ikke husordenen, kan bestyrelsen efter 3 skriftlige påtaler kræve, at medlemmet fraflytter sin ejerlejlighed inden en rimelig frist.

Bestyrelsen kan ved fogedens bistand udsætte medlemmer af ejerlejligheden.

Ejere af ejerlejligheder skal følge reglerne, der gælder for ejendommens ydre og disse fremgår af husordenen.”.

Efter disse forslag var blevet læst op og delt rundt til generalforsamlingen begrundede Marianne forslagene.. Marianne mente bl.a. ikke at bestyrelsens beslutninger var til at gennemskue.

Marianne undrede sig bl.a. over, at grønthandleren på hjørnet af Mozartsvej og Beethovensvej ikke havde fået tilladelse til at få en markise. Beslutningen fra bestyrelsmøderne i denne forbindelse er ikke lagt på Kalvebodhus hjemmeside, men kan altid findes i protokollen. I tilfældet med markiser til grønthandleren kom det frem på bestyrelsesmødet 6.1.2007 og besluttet da det ikke var et krav fra myndighederne at den facaderenovering vi havde brugt en del penge på ikke skulle ødelægges af en påsætning af markise – besluttet ved bestyrelsesmøde 27.2.2007.

Bestyrelsen havde undersøgt der ikke var krav om markise, men at tildække sine varer – dette kan jo gøres på mange andre måder end markise der er hæftet på muren.

Dette eksempel på at bestyrelsen har påtaget sig et ansvar blev diskuteret – generalforsamlingen har valgt en bestyrelse og sætter derefter sin lid til, at bestyrelsen varetager medlemmernes interesse efter bedste evne.

Generalforsamlingen skulle så tage stilling til Mariannes forslag til vedtægtsændringer.

Joan Røge forklarede på bestyrelsens vegne forskellen på at ændre vedtægterne og ændre husordenen.

Vedtægtsændringer kræver 2/3 af medlemmernes accept og skal tinglyses.

Husordenen kan altid ændres som Ulrik Andersen også påpegede – ja egentlig løbende.

Bestyrelsen har i flere år gerne ville moderniser husordenen, men har ikke haft ”kræfter” til dette.

Ild og vand har taget meget på kræfterne.

På generalforsamlingen blev der så foreslået et husordensudvalg.

Det endte med, at vi vil holde en husordens arbejdsdag ligesom vores fælles arbejdsdage. Alle kan møde op og give deres bidrag, som så forhåbentlig vil kunne gøre alle tilfredse.

På denne baggrund trak Marianne sine forslag til vedtægtsændringer tilbage.

Ad. 5. Søren Mielche blev genvalgt, ligesom Thomas Walsøe og Ingrid Bøcker Jensen.

Da der fra et medlem i ejerforeningen blev gjort opmærksom på, at der var mulighed for at udvide bestyrelsen op til 8 ifølge vedtægterne blev Susan Jørgensen også valgt. Alle valgt for 2 år.

Ad. 6. DK administration blev genvalgt.

Ad. 7. DBO blev genvalgt som revisor.

Ad. 8.

a. Helene Jespersen spurgte igen, om det ikke havde en konsekvens at udlejeren af lejligheden Wagnersvej 6, 1. tv. kunne leje ud til mennesker der ikke vil/eller kan overholde almindelig god naboskab – og husordenen. Lejerne følger ikke de almindelige regler for godt naboskab – og slet ikke husordenen. Ejeren har lejet ud til en familie med nu 6 børn foruden 2/måske 3 voksne i en lejlighed på ca. 77 m² meter – ja loftet bliver vist også taget i brug til overnatning.

Keld Larsen vil se, hvad han kan gøre ved dette.

Søren (formanden) erkendte at vi ikke havde været ude for sådan et tilfælde før – måske kan vi få ved fornyelserne af husordenen sætte nogle grænser.

b. Et medlem var blevet ”sur” på Skjold Burne – deres klokke når folk går ud og ind. er meget høj. Anbefalet af formanden – tal med dem og se om der ikke kan skrues ned for styrken af klokken.

c. Da ejendommen har 80 års fødselsdag i år blev der nedsat et festudvalg. Foruden Søren Mielche og Joan Røge blev der 6 yderligere der meldte sig – det har Søren styr på.

Så var der ikke mere til eventuelt – alle var vist ved at være trætte.

Derefter takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Referent: Ingrid Bøcker Jensen.

Dirigent: Keld Larsen..

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig..

Formand Søren Milche.

Referent Ingrid Bøcker Jensen

Øvrige medlemmer:

Joan Røge

Kasper Graversen

Thomas Walsøe

Ulrik Andersen

Susan Jørgensen