

Referat fra ordinær generalforsamling den 25. maj 2021

Tirsdag den 25. maj 2021 kl. 18:00, 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 (med et samlet fordelingstal på 128, ud af 632 mulige).

Foreningens formand Søren Mielche bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

På grund af Corona-pandemien og myndighedernes forsamlingsforbud blev der ikke afholdt ordinær generalforsamling i 2020. Årsrapport for 2019 skulle derfor godkendes på denne generalforsamling.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

19.maj 2020 skulle vi have afholdt vores ordinære generalforsamling her i kælderen, men en kendt Fru Frederiksen havde 2 måneder forinden aflyst alle sammenkomster, med mere end 5 deltagere. Dette betød, at vi måtte aflyse generalforsamlingen, således at vi i år har 2 regnskaber at tage stilling til.

Af ting der skete i 2019 vil jeg kort nævne, at vi fik ordnet fortovet på Wagnersvej, og at vi fik malet og renoveret alle de runde opgangsvinduer. Det er nu sådan, at kun det nederste højre vindue i hver vinduessektion, kan åbnes.

Vi fik en del rotteproblemer, der resulterede i, at vi kort før den store kloakrenovering måtte bekoste udskiftning af en kloak med tilhørende rør.



Ejerforeningen Kalvebodhus

Sidst på året startede planlægningen af gårdprojektet, og der blev afholdt nogle borgermøder, hvor beboerne blev hørt om deres ønsker.

I 2020 fortsatte planlægningen af gårdprojektet, og på trods af, at bestyrelsen i princippet ikke havde et godkendt budget, besluttede bestyrelsen, at alle kloakker og tilgange til disse, skulle renoveres, når gården nu alligevel skulle graves op. Ligeledes besluttede vi, at adgangen til cykelkældrene (trapper og slidske) skulle gøres lettere, så alle havde mulighed for at komme i kælderen med deres cykler. Planlægningen mandede ud i et større projekt, der startede 1. december og først er færdigt om ca 3 uger. Vi håber at alle vil tage godt imod vores nye gård og passe på planter og legeredskaber.

I 2019 fik vi Beethovensvej gravet op 3 gange. Reetableringen af disse opgravninger, var så ringe, at vi klagede til Københavns Kommune, og først i slutningen af 2020 kom de så og lagde et nyt lag asfalt på den del de havde gravet op. Vi aftalte så med ejendommen overfor, at vi delte regningen så hele vejen blev lavet.

Det skabte stor utryghed hos beboerne, der bor tæt på hjørnet af Beethovensvej og Mozartsvej, at en gruppe unge mennesker igennem lang tid tog ophold foran kiosken. Der blev afholdt et møde hvor både ejendommen overfor og politiet deltog. Det eneste politiet kunne anbefale var, at vi skulle rette henvendelse hver gang der var støj eller andre problemer. Dette gjorde folk flittigt, men det viste sig at det desværre kun var sjældent, at det resulterede i at en patruljevogn kom forbi. Bestyrelsen besluttede derfor, at opsætte 3 store spots til belysning af området, og at søge politiet om tilladelse til opsætning af video overvågning. Det tog lang tid at få tilladelsen, men den kom og videoovervågning blev etableret. I dag er der ikke flere problemer på hjørnet.

Vi fik kun afholdt en enkel fællesarbejdsdag, og vi ved endnu ikke hvornår og hvordan fællesarbejdsdage vil blive afholdt.

Der har været en stor udskiftning af beboere, så et stort velkommen til alle de nye.

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. Evt. flamingo skal tages ud af papkasserne og lægges i dagrenovationscontainerne.

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.

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 cykelkælderen. Især ved indgangene til vores hovedtrapper er de til stor gene for folk, der skal ind og ud.

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

HUSK AT 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.

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



Ejerforeningen Kalvebodhus

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, og hermed vil jeg afslutte beretningen for>4; 2c49

Der blev stillet spørgsmål til den nye asfaltering på Beethovensvej, som er lagt helt op til kantstenen. Bestyrelsen svarede, at det ville være for dyrt at hæve kantstenene.

Der blev stillet spørgsmål til, om der vil være indsamling af juletræer i 2021. Bestyrelsen svarede, at der vil blive arrangeret fælles indsamling af juletræer og at datoer for afhentning af juletræer vil blive oplyst på hjemmesiden.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019 som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 480.000 kr.

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 383.262 kr.

På foreningens konto stod der pr. 31. december 2020 i alt 3.499.333 kr.

Årsrapporten for 2019 og for 2020 blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag og budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Der er i 2021 budgetteret med 1.350.000 kr. til vedligeholdelse, hvilket vil medføre et likviditetsunderskud på 519.191 kr. Det største planlagte vedligeholdelsesprojekt er kloakarbejder, hvor der forventes at skulle anvendes 950.000 kr. Underskuddet finansieres ved anvendelse af foreningens opsavede midler.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Der var ingen forslag til behandling på denne generalforsamling:

Ad 5-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Joan Røge og Kenneth Blaaberg på valg og begge modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Lena Tranekjer, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at hun ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Rima Ytting og Henrik Jensen valgt.



Ejerforeningen Kalvebodhus

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Søren Mielche	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Drude Molbo	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Ingrid Bøcker Jensen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Joan Røge	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Kenneth Blaaberg	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Rima Ytting	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Henrik Jensen	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

SJELDANI Boligadministration blev genvalgt som administrator. Dog fik bestyrelsen bemyndigelse til at indgå administrationsaftale med en ny administrator, hvis samarbejdet med SJELDANI ikke forbedres inden næste generalforsamling.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsesmedlem Kenneth Blaaberg orienterede om etableringen af nyt gårdanlæg, som er ved at være overstået. På generalforsamlingen blev der omdelt en skriftlig orientering, som er vedlagt dette referat.

Foreningen har formelt fået overdraget gårdanlægget, men der pågår stadig udbedringsarbejder af fejl og mangler. Ibrugtagningen af gården forventes i miden af juni, men den endelige dato vil blive offentliggjort. Indtil da opfordres beboerne til at anvende gården mindst muligt.

Bestyrelsen nævnte følgende fejl og mangler: skraldeskuret vil blive repareret og malet. Lås på porten vil blive repareret. Der vil blive hængt to hængekøjer op.

Det første år efter ibrugtagningen må foreningen ikke selv foretage ændringer af beplantningen og plante nye planter.

Foreningens havemøbler vil blive stillet ud i gården igen.

De løbende driftsudgifter til det nye gårdanlæg kendes endnu ikke. Der vil blive udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Dog forventer bestyrelsen, at der skal anvendes flere penge end tidligere på vedligeholdelse af gårdanlægget.

Et medlem spurgte til faldstammerne, som flere steder ser ud til at være tæret. Bestyrelsen oplyste, at faldstammer bliver udskiftet løbende, når der er behov. Der er skiftet faldstammer mange steder i ejendommen.

Et medlem oplyste at toilettet ved klubværelserne ofte løber. Bestyrelsen vil se på dette.

Ifølge husordenen må der ikke støjes efter kl. 20:30 (gælder også anvendelse af støvsuger, tørretumbler, vaskemaskine mm.), husordenen gælder også for erhvervene. Husordenen vil blive udsendt til alle medlemmer i håbet om, at alle medlemmer vil overholde reglerne.

I år har bestyrelsesmedlem Ingrid Bøcker Jensen siddet i foreningens bestyrelse i 40 år. Formanden takkede Ingrid for hendes mangeårige indsats med gave og blomster. Generalforsamlingen takkede Ingrid med applaus.



Ejerforeningen Kalvebodhus

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:02.

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

kalvebodhus.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten ---
Carsten Volden (dirigent)

Penneo dokumentnøgle: 001VA-47Q2K-5DA5W-NJ8QJ-6T5Z5-ZY24I



København den 25. maj 2021

Kalvebodhus - Nyt gårdanlæg

Hededanmark er netop nu ved at lægge sidste hånd på vores nye gårdanlæg, men helt færdig er det ikke endnu.

Selvom vi er mange der glæder os til at tage den nye gård i brug, så må vi væbne os med lidt tålmodighed lidt endnu, hvorfor indgangsdørene til bagtrapperne derfor fortsat vil være aflåste.

Indtil videre skal vi derfor henstille til, at følgende overholdes:

- Almindelige cykler og ladcykler må kun parkeres i gårdens sydlige ende
- Alle typer af cykler må ikke med kædelås låses til faste installationer i gården, på nær rækkeværket ned til trappeskakterne i gårdens sydlige ende. Hvis dette alligevel sker, kan Hededanmark blive nødt til med en boltsaks at klippe kæderne over, hvis cyklens placering hindre færdiggørelse af gården
- At cykler i videst muligt omfang placeres i cykelkældrene (der vil snarest blive åbnet så alle kan komme ind)
- Tørrestativer og andre af gårdens faciliteter må ikke benyttes
- Alle afspærringer skal respektere, da der på jordarealerne er sået græs, som skal have mulighed for at danne rodnet
- At færdsel i gården begrænses mest muligt

Vi håber at kunne indvie den nye gård på et tidspunkt i løbet af juni måned, og så snart vi ved præcist hvornår, skal vi nok orientere ved opslag i opgangene.

Med venlig hilsen

Ejerforeningsbestyrelsen, Kalvebodhus



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.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-08 05:32:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 001VA-47Q2K-5DA5W-NJ8QJ-6T5Z5-ZY24I

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 tidsstemplet 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>