

Referat fra ordinær generalforsamling den 7. maj 2019

Tirsdag den 7. maj 2019, 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 27 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 28 stemmer med et samlet fordelingstal på 171.

Foreningens formand Søren Mielche bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Nadja Darell fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Årsberetning 2018

Som aftalt på sidste generalforsamling, har vi i år fået lavet nogle af de mere omkostningstunge ting. Vi har fået udskiftet vores to gamle varmtvandsbeholdere i de to varmecentraler og derefter fået dem isoleret. Dette primært for at de kan være med til at afkøle det fjernvarmevand som vi sender retur.

Vi har også fået udskiftet en del fliser og lagt nyt asfalt på Beethovensvej, så folk undgår at falde, og så regnvandet kan løbe bort fra indgangspartierne.

Den dyreste post har dog været udskiftning af alle kældervinduer, både mod gade og gård. Vinduerne havde siddet i fra 1932, og en del af dem var efterhånden angrebet af råd. De nye vinduer er alle med termoruder, så vi håber også at stuelejlighederne på denne måde kan få lidt varmere gulve.



Ejerforeningen Kalvebodhus

Vi havde også planlagt at restaurere vores kloaksystem. Det er blevet videofotograferet, så vi ved hvor der skal laves noget, og de steder med direkte huller er repareret, men vi besluttede at vente med resten til en evt. gårdsanering kommer i gang.

Vi fik sidste år opsat videoovervågning af vores porte, og dette har faktisk haft fin virkning. Vi har ikke haft et eneste tilfælde af hærværk. De gange, hvor portene ikke kan åbne, er det fordi nogen har pillet ved automatikken, eller at portene har været helt åbne og så ikke er lukket rigtigt.

Vi har i storskralsrummet til elektronik fået opsat et miljøskab, hvori man kan hensætte miljøfarligt affald. Hvad man må hensætte her, vil i snart modtage en pjece om. Adgang til skabet foregår ved at man bruger sin nøglechip til at åbne nøgleboksen øverst på skabet. Heri ligger nøglen til selve skabet. Husk efterfølgende at låse både skabet og nøgleboksen efter jer, så børn ikke kan komme til det.

Gårdprojektet kører videre efter at have stået stille pga. kommunens anlægsstop. Man har nu fundet en rådgiver, og der vil blive mulighed for borgerinddragelse for udformning af projektet (se evt. opslag i opgangene). Når projektet er færdigplanlagt skal vi så stemme om vi overhovedet ønsker at gennemføre det.

Barnevognsskuret bliver brugt så flittigt, at nogle brugere har påpeget manglende plads. Vi har set på problemet, og det er helt tydeligt, at nogle af barne/klapvognene ikke bruges. Hvis man ikke længere bruger sin barne/klapvogn bedes man fjerne den fra skuret, og evt. sætte den i kælderen. Bestyrelsen vil følge op på problemet.

Bestyrelsen opstillede for en del år siden, en ønskeliste over ting, som vi ønskede at få lavet i ejendommen. Alle disse ønsker er nu opfyldt. Dog havde vi også et ønske om nyt varmeanlæg. Efter mange undersøgelser og udtalelser fra bl.a. Hofor, har vi konkluderet, at en udskiftning ikke vil gøre nogen forskel, og derfor er dette ønske pillet af listen.

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 26. maj**, 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. Evt. flamingo skal tages ud af papkasserne og lægges i dagrenovationscontainerne.

I storskralsrummet 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.



Ejerforeningen Kalvebodhus

En del havehegn og i særdeleshed 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 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 2018.

Der var følgende spørgsmål til beretningen.

Der er problemer med portene. Formanden oplyste, at problemet er at nogle piller ved automatikken. Bl.a. har skraldemændene svært ved at finde ud af det. Såfremt man oplever problemer skal man kontakte bestyrelsen.

En ejer ønskede at høre mere omkring gårdrenoveringen. Bestyrelsen oplyste, at det er meget tidligt i processen. Der vil blive afholdt 3-5 møder, hvor der vil blive taget stilling til, hvordan det hele skal forløbe. P.t. er der blevet sat en rådgiver på projektet, som skal deltage i en inspirationstur sammen med interesseret fra foreningen. Alle er velkommen til at deltage. Såfremt man ønsker at deltage, kan man kontakte bestyrelsen. Når der foreligger noget konkret, vil der komme en afstemning via E-boks. Hele forløbet vil tage omkring 2-3 år.

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

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 558.429 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2019.

Bestyrelsen kunne oplyse vedligeholdelsesposten dækkede over følgende:



Ejerforeningen Kalvebodhus

Vinduer	85.000 kr.
Kloakservice	10.000 kr.
VVS.....	90.000 kr.
Låseservice.....	40.000 kr.
Værktøj/maskiner/hjælpematerialer	20.000 kr.
Murer.....	40.000 kr.
Tømrer og snedker.....	60.000 kr.
Vejvedligeholdelse	150.000 kr.
Have- og gårdanlæg.....	10.000 kr.
Elektriker.....	20.000 kr.
Centralvarmeanlæg	20.000 kr.
Garmester	2.000 kr.
Klubværelse	30.000 kr.
Port og dørtelefon	20.000 kr.

Samlet vedligeholdelse i alt597.000 kr.

Der blev stillet spørgsmål til hvornår der sker en renovering af kloakken. Bestyrelsen oplyste, at dette først sker i forbindelse med gårdprojektet, da det er oplagt at tage det i samme ombæring.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 3 - Forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling på denne generalforsamling.

Ad 4 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Joan røge, Kenneth Blaaberg og Lena Trankjer på valg. Alle blev genvalgt til bestyrelsen

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Søren Mielche	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Joan Røge	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Kenneth Blaaberg	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Drude Molbo	på valg i 2020
Bestyrelsesmedlem	Lena Tranekjer	på valg i 2021
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 6 - Valg af revisor

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen oplyste, at såfremt en ejer har brug for et bestyrelsesmedlem, hænger adresserne på bestyrelsen i opgangene.

En ejer oplyste, at han havde undersøgt lidt om altaner. Kommune har oplyst, at altanerne mod gården må være lige så brede som vinduespartiet. Han er ikke gået videre med sagen.

Der er hul i barnevognsskuret. Dette vil blive ordnet på en fælles arbejdsdag.

En ejer oplever støjgener fra Mozarts Grill. Administrator undersøger sammen med ejer og bestyrelsen, om der kan gøres noget.

En ejer havde tidligere haft problemer med støjende udsugning hos en nabo. Bestyrelsen oplyste, at man ikke må lave hul i muren og opsætte udsugning. Da ejeren ikke længere har problemer gør bestyrelsen ikke yderligere.

Det blev oplyst, at man kan fravælge Yousee tv-pakken, såfremt man kontakter administrator. Der er mulighed for at få billig internet hos Yousee, såfremt man henviser til foreningens aftale. Internet betales af ejeren selv og er foreningen uvedkommende.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:55.

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

www.kalvebodhus.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Nadja Darell (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.”

Nadja Darell

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: CVR:35677968-RID:28803880

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-06-18 08:25:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H5VT2-6D2KN-B2ENF-DT4GJ-2KWVC-5ZZEG

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>