

Referat fra ordinær generalforsamling den 5. maj 2026

Tirsdag den 5. maj 2026 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 30 medlemmer og 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 31 stemmer med et samlet fordelingstal på 190 ud af 632 mulige.

Foreningens formand Søren Mielche bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Jacob Schneider som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsesformand Søren Mielche aflagde følgende beretning:

"Også i år har bestyrelsen haft travlt – dels fordi vi kun har været 4 personer og dels fordi der har været stor udskiftning af beboere. Denne udskiftning skyldes bl.a. at lejlighederne er steget utrolig meget i værdi - så tillykke til alle der sidder her. Har I blot boet her i et halvt år, så har I nok friværdi i lejligheden til at kalde jer millionærer.

Det har gudskelov vist sig, at alle de penge vi brugte sidste år på at få varmesystemet til at virke, var godt givet ud. Det virker faktisk. Så har der været lidt med det varme vand, men også dette ser ud til at være i orden nu. Fiberkabler ligger nu i alle trappeopgange, så hvis du ønsker at få en fiberforbindelse, retter du blot henvendelse til den udbyder du ønsker at bruge, så kommer de og trækker det ind i lejligheden.

EF Kalvebodhus

I gården gør gartnerne, hvad de kan indenfor de estimerede timer, men det er en næsten uoverkommelig opgave på grund af den jord vi har fået. Derfor er al hjælp med at fjerne ukrudt velkommen. Og når vi nu er ved gårdområdet, så er pasning af gården den enkeltpost i regnskabet der er allerstørst, ikke kun men også fordi gartnerne skal bruge tid på at flytte cykler og legetøj – og til de, der har barnevogne med børn stående – de kan ikke indrette deres arbejdsdag efter alle børnenes forskellige sovetider – derfor drop venligst de sure bemærkninger til gartnerne, når de begynder at slå græs.

Vi er i år blevet indhentet af lovens lange arm. Der er blevet lovgivet om brandsikring ved rørgennemføringer i murværk – dette gælder for vores vedkommende hovedsagelig i kældrene. Vi havde derfor en specialist ude og se på det, og der er mange steder der skal isoleres, men han konstaterede også, at det TDC havde gjort da de lagde fiberen ind, ikke var gjort efter de retningslinjer der findes. Derfor har vi haft en længere dialog med TDC, som nu endelig har accepteret, at det de har lavet, er mangelfuldt og starter på at rette det i løbet af 14 dage. Herefter er der så et firma der starter på at gennemgå hele ejendommen og brandisolere de huller der er. Det er umuligt at sætte en samlet pris på arbejdet, så vi har i år budgetteret med kr. 200.000, og regner med at skulle fortsætte næste år.

Der er også kommet en lov om, at forbrugsmålere på vores radiatorer skal være fjernaflæste, så der skal håndværkere ind i alle lejligheder og fjerne de gamle målere og sætte nye på i stedet. Dette arbejde vil finde sted fra den 22 – 25/6.

Alle får besked via mail med nøjagtig dato og tid. Det er yderst vigtigt at man sørger for adgang til lejlighederne. Vi har fået nye låse på alle vores opgangsdøre. Lige som en mobiltelefon bliver for gammel til at man kan opdatere den, så var vores låse nu så gamle, at firmawaren i dem ikke længere kunne opdateres. Udskiftningen krævede også opdatering af vores nøglechips, og dette er i det store og hele forløbet fint.

Vi havde et større rotteangreb her i foråret, hvor rottefængerne var ude og skyde hele 9 rotter. Det var overfladerotter, der havde undermineret det meste af vores affaldsskure. I den forbindelse skal vi henstille til, at folk prøver at fordele affaldet og ikke kun bruger den første container indenfor døren. Dette for at alle containere kan lukkes med låget nede.

Vi har fået installeret videoovervågning i storskrældsrummene, og hvorfor så det? Reglerne foreskriver at renovationsfolkene ikke skal tage træ og lignende med, der er over 1½ meter langt, så når man smider et stort klædeskab ud, så står både døre og sider tilbage når skraldefolkene har været der, og det bliver ikke afhentet før det er savet i stykker. Nu har bestyrelsen brugt så mange timer på at save andres affald i stykker at vi ikke ville længere. Nu kan vi se hvem der sætter det.

Der har været afholdt 2 fællesarbejdsdage, hvor vi fik lavet en masse, og hver gang sluttede vi af med lidt god mad. Næste fællesarbejdsdag er om kun 5 dage. Søndag den 10. maj kl. 11.00 afholder vi første arbejdsdag, så sæt kryds i kalenderen og kom ned og få en god dag sammen med dine naboer. Vi slutter som sædvanlig af med mad og drikke mellem 15 og 16.

Der vil på arbejdsdagen blive fjernet effekter, der henstår på trapper, lofter og kældre.

Jeg vil heller ikke i år undlade at redegøre for reglerne omkring vores renovation. Vi er pålagt at sortere en stor del af vores affald. Alle bedes orientere sig på de opsatte vejledninger. På trods af disse, bruger bestyrelsen utrolig meget tid på at fejl sortere og jeg nævner derfor her nogen af de oftest sete fejlsorteringer:

Haveaffald må ikke længere lægges i containere. Det skal nu i papirsække, som kan købes billigst i Harald Nyborg, og stilles i skuret med giftskabet og stort elektronik. Det bliver dog ikke hentet automatisk, så bestyrelsen skal have besked, så vi kan bestille afhentning. Denne service gælder kun i sommerhalvåret.



EF Kalvebodhus

Store papkasser skal hverken i storskrald eller i containerne til husholdningsaffald. De skal slås sammen – også de små, og lægges i pap containerne. Evt. flamingo skal tages ud af papkasserne og lægges i restaffaldscontainerne.

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. Hvis vi på videokameraet kan se hvem der har sat de "ulovlige" ting, vil regningen gå til den pågældende beboer.

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.

Vi beder forældrene tilse, at børns legetøj ikke ligger på stiaarealet, så vi undgår unødige faldulykker. En del havehegn og mange 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 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, og hermed vil jeg afslutte beretningen for 2025."

Der blev spurgt til, hvorfor der er så mange større sten i jorden/græsset i gården – og hvor man smider dem ud. Bestyrelsen svarede "på genbrugspladsen" og forklarede, at man har modtaget en dårlig leverance jord med meget ukrudt og sten.

En kommenterede, at det er skønt at have stabil varmforsyning uden bøvvl.

Joan fra bestyrelsen tilføjede, at man ikke skal efterlade ting, f.eks. cykler, på græsset i gården, da det ikke er gartnerens job at flytte dem – og så bliver det område af plænen ikke slået.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 225.479 kr. På foreningens bankkonti stor der pr. 31. december 1.592.703 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.



EF Kalvebodhus

Ad 4 - Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsens plan for kommende arbejder:

- Fortsættelse af brandisolering – ejendommen er fra 1932, og der har ikke været isoleret omkring rørene før. Ved udskiftning opstår der huller, som skal lappes.
- Ny isolering af varmerørene – flere steder er de lidt 'trætte', og de er dyre at skifte.
- Fortove omkring huset – der er lunger og knækkede fliser, som skal udbedres.

Der er ikke lavet en egentlig vedligeholdelsesplan. I foreningens dokumentarkiv findes der et energimærke, som medlemmerne har adgang til.

Ad 5 - Forslag

Der var ingen forslag til behandling på denne generalforsamling.

Ad 6 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville være uændret i 2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Søren Mielche og bestyrelsesmedlemmerne Peter Fogh og Filip Tvede Kastrup på valg. Peter er udtrådt af bestyrelsen, mens Søren og Filip modtog genvalg. Nicklas Hjembæk er ligeledes udtrådt, så der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for et år og 1-3 nye bestyrelsesmedlemmer for to år. Hertil kunne der vælges 1-2 suppleanter. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Joakim Johan Perschke valgt for et år, Peter Rasmussen for to år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Søren Mielche	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Peter Rasmussen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Filip Tvede Kastrup	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Joan Røge	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Joakim Johan Perschke	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Björn Langfeldt	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommande bestyrelsesmøde.

EF Kalvebodhus

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet under dette punkt:

En spurgte, om der er planer for gården, specifikt lyskæder, som ikke virker, og stolperne til beplantning. Bestyrelsen svarede, at der netop er lavet en ny planteplan til bedene, buske skal flyttes og clematis er flyttet til stolperne – de er dog måske blevet kvalt. Tørrestativer i bedene rykkes ud på plænen. Lyskæderne skal pilles ned, men det vides ikke, om der stadig er strøm i stikkene. Der har i øvrigt lige været femårs-gennemgang af gården, og der, hvor stensætninger skrider ned (bl.a. mod Wagnersvej), bliver de rettet op. Desuden nævnte Joan, at en trampolin mod Mozartsvej ikke må være der uden at være fastgjort – den skal i cykelkælder, ellers ender den i storskrald.

En forklarede, at kommunens P-afmærkning på kantsten er væk flere steder efter mange vejarbejder. Alle opfordres til at skrive til Københavns Kommune via deres 'Giv et praj'-service.

En spurgte, hvordan der indkaldes til generalforsamlinger. Administrator oplyste, at det gøres på mail (og omdeling til dem, der er fritaget for digital post). Husk at holde os opdateret om din mail-adresse og tjek spam-filter i din mail. Foreningens dokumenter inkl. indkaldelser, findes via linket i bunden af dette referat, og desuden har foreningen hjemmesiden <https://kalvebodhus.dk/>

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
<https://beboer.byogbolig.com/forening/kalvebodhus>

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:56.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Søren Mielche (formand)



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: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-18 14:24:38 UTC



Søren Mielche

Bestyrelsesformand

Serienummer: df244d50-a14e-4da6-88e7-ec4cd0b1f437

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-05-31 12:37:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.