

## Referat fra ordinær generalforsamling den 6. maj 2025

Tirsdag den 6. maj 2025 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Kalvebodhus med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens beboerlokale.

Tilstede var 31 medlemmer og 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 33 stemmer (med et samlet fordelingstal på 192 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 SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

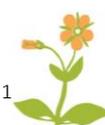
---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det har været et travlt år, og vi har brugt en masse penge, som forhåbentlig viser sig at være godt givet ud.

I sommerperioden, hvor vi har haft lukket for varmen, har der været stor aktivitet i kældre og på lofter. Der er opsat en afgasningsmaskine, der hiver alt luft ud af vandet i varmeanlægget, der er udført asbestsanering, hvor det har været nødvendigt, der er udskiftet alle ventiler i kældre, så der nu kan måles tryk på den enkelte streng og der er opsat nye luftudladere af en væsentlig bedre kvalitet end dem vi havde. Alt i alt et meget stort stykke arbejde, der gudskelov ser ud til at virke. Efter lidt startvanskeligheder har vi ikke haft klager over manglende varme. Vi håber samtidig, at investeringen kan tjene sig selv ind, da vi ikke længere skal have vvs'ere rendende 3-4 gange om ugen for at skylle rørene igennem.

Der har også været sat stillads op rundt om hele bygningen. Desværre var dette knapt så succesfuldt, da det tog væsentlig længere tid end planlagt. I projektet var der mange faggrupper involveret. Stilladsarbejdere, smede, tømrere, murere, malere og igen stilladsarbejdere – og det er jo ikke helt ligegyldigt hvilken rækkefølge de kommer i.



# EF Kalvebodhus

Ejendommen har nu fået et facelift fremstår flot og ensartet. Samtidig håber vi at det hjælper de steder, hvor der har været skimmelsvamp. Nu kan evt. fugt ikke komme udefra.

De store problemer vi tidligere har haft med vand i kældrene på Wagnersvej, ser også ud til at være løst, efter vi udskiftede de 2 brønde på gaden. Nu kan beboerne gå i kælderen uden gummistøvler.

YouSee er nu færdig med at trække fiber kabler i ejendommen, og vi forventer at der inden længe kommer noget materiale fra YouSee om hvordan man bliver tilsluttet.

Der er i hele området indført 3 timers parkerings zone. Jeg har ikke hørt, at det skulle have givet nogen problemer for vores beboere, men om det har hjulpet på muligheden for at få en parkeringsplads efterkl.16.00, ved jeg ikke.

Vi har holdt mange møder med Cafe Rally's ejere, for at blive enige om brugen af foreningens grund ved siden af deres forretning. Dette er nu lykkedes.

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.

Ejendomspriserne i København er de senere år buldret i vejret, hvilket betyder, at mange familier, der ønsker at få noget større eller flytte i hus nu har fået mulighed for at realisere deres drømme. Dette bevirker, at vi har haft en utrolig stor til-og fraflytning.

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 19 dage. **Søndag den 25. 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 Jem & Fix, 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.

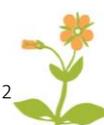
Store papkasser skal hverken i storskrald eller i containerne til husholdningsaffald. De skal slås sammen – også de små, og lægges i pap containerne. Evt. flamingo skal tages ud af papkasserne og lægges i restaffaldscontainerne.

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 cykelkælderen. 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.



# EF Kalvebodhus

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 2024.

Søren Mielche

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Næstformand Joan Røge supplerede i sin egenskab af affaldsansvarlig:

Vi er nødt til at rydde op i affalds-rummene, for at skraldefolkene kan komme til. Der skal ikke ligge sko stablet op, skabe o.lign. skal saves over i maksimum-længder på halvanden meter, eller bliver de ikke taget. Brug gerne de bageste containere i stedet for dem, der står først for, så vi kan fordele affaldet. Ellers ender det med højere fællesudgifter, hvis vi bliver nødt til at ansætte en vicevært.

På Glücksvej er der en container til tøj. Bestyrelsen opdaterer sin skraldefolder og lægger den på hjemmesiden.

Der var spørgsmål til aftalen med Café Rally's: Først ros for det fine arbejde med nye blomsterkummer, derefter spørgsmål til trapeområdet foran dobbeltdørene på siden af caféen (Schubertsvej). Er dette caféens trappe? Det svarede bestyrelsen ja til.

## Ad 3 - Årsregnskab

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på kr. 1.662.817. Heraf er ca. 1,4 mio. kr. brugt på karnap-projektet, ca. 600.000 kr. på ny varmecentral. Uden disse poster ville der have været et overskud på ca. 300.000 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at fællesudgifterne ville stige fra 750 kr. til 875 kr. pr. kvartal pr. andel fra 1. juli 2025 (i alt 158.000 kr.) – den første stigning i 15 år.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



# EF Kalvebodhus

## Ad 5 - Forslag

---

Dette forslag var til behandling på denne generalforsamling (behandlet under pkt. 4, budget)

Forslag 1 – Stigning i fællesudgifter

Bestyrelsen stiller forslag om at fællesudgifterne stiger fra 750 kr. til 875 kr. pr. kvartal pr. andel pr. 1/7-2025.

blev **enstemmigt vedtaget under pkt. 4.**

## Ad 6 - Valg

---

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Joan Røge (næstformand), Nicklas Hjembæk og Björn Langfeldt (alle modtog genvalg for 2 år). Der blev ikke valgt suppleanter.

Bestyrelsen konstituerede sig og ser herefter således ud:

Formand	<b>Søren Mielche</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Peter Fogh</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Filip Tvede Kastrup</b>	på valg i 2026
Næstformand	<b>Joan Røge</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Nicklas Hjembæk</b>	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Björn Langfeldt</b>	på valg i 2027

## Ad 7 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Formand Søren Mielche startede med at tage ordet og refererede fra generalforsamlingen 14. maj 1985: Nogle af punkterne var statstilskud til fjernvarme, udbrud af kakkerlakker, gæld til tidligere ejer, nedrivning af skorstene og fyr og utætte vinduer. Disse emner er for længst glemt, men under valg af bestyrelse blev nuværende næstformand Joan Røge valgt ind.

Det betyder, at hun nu kan fejre 40 års jubilæum som bestyrelsesmedlem i foreningen.

"Vi har ikke altid været enige, men vi har til gengæld altid fundet ud af det. Du har været en vidunderlig drivkraft for foreningen," sagde formanden, inden han overrakte blomster og gavekort til jubilaren, som kvitterede med, at hun havde glemt alt om dette.

"Jeg flyttede hertil i 1982-83, og nu er jeg skraldeansvarlig," lo hun.

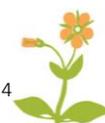
Karen Tortzen, Schubertsvej 2, 1.th., havde på forhånd to punkter til drøftelse:

1. Oprettelse af bytterum/byttehjørne (sted i gården, hvor beboere kan lægge gode ting ud, de ikke længere selv bruger).

Næstformanden sagde, at der ikke er et rum til formålet, da der nu sorteres mere end nogensinde. Tendensen kan også være, at folk lader ting stå længe, og området 'sander til'.

En ejer fortalte, at man har en Facebook-gruppe, som kunne bruges til formålet, når folk har genbrugsting. En anden ejer pointerede, at det skal være en hyggelig gruppe uden brok og diskussioner. Alle interesserede opfordres til at deltage i gruppen her:

<https://www.facebook.com/groups/389882856431142/?ref=share>



# EF Kalvebodhus

2. "Dørlukkere" på dørene ud til gården: Døren til vores opgang ud mod gården smækker meget hårdt i (vi hører den smække på 1. sal) – kunne vi montere "dørlukkere"?

Formanden oplyste, at man blot kan justere dørpumpen. Kontakt bestyrelsen om dette.

Der blev spurgt til, om man planlægger at udskifte varmemålerne til elektroniske modeller. Formanden oplyste, at så længe der ikke kan skiftes batterier i disse, har bestyrelsen vurderet det for dyrt.

Efter karnap-projektet er ikke alle blevet kontaktet vedr. fejl og mangler. Hvis ejerne har konstateret sådanne, skal de melde dem til bestyrelsen, så tages de med ved et syn.

Der blev spurgt til, om der er planer om nye faldstammer. Næstformanden oplyste, at dette gøres løbende. Meld problemer ind, så bliver de undersøgt.

Et andet spørgsmål lød på, om der er planer om udvidelse af altanerne. Næstformanden fortalte, at da der er tale om bevaringsværdige bygninger, må de ikke ændres, da de skal svare til resten af Musik-kvarteret.

Café Rallys oplyste, at de er klar over den påvirkning, de har på deres omgivelser. Har nogle ejere klager, spørgsmål el.lign., må de endelig skrive til caféen på: [kontakt@rallys.dk](mailto:kontakt@rallys.dk)

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

<https://beboer.sjeldani.dk/forening/kalvebodhus/>

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:50.

--- 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.”

## Søren Mielche

### Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Kalvebodhus

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

IP: 83.94.xxx.xxx

2025-05-15 09:57:47 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-05-15 09:57:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.