

AB Chr. Svendsensgården

Ordinær generalforsamling
den 8. april 2019

afholdt i "Verdensrummet", i Kvarterhuset, Jemtelandsgade, 2300 København S, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag til behandling.
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsige eksisterende lån samt optagelse af nye lån.
 - b. Endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 23 stk. 1. Bilag I
 - c. Forslag fremsat af Franck Andersen vedr. etablering af cykelkælder
6. Valg af administrator og revisor.
7. Valg til bestyrelsen.

På valg er:
Bestyrelsesformand Rasmus Bundgård Vinther
Bestyrelsesmedlem Søren Kjær Foged
Bestyrelsesmedlem Sigurd Brinck
Endvidere skal der vælges 1-2 suppleanter
8. Eventuelt.

Repræsenteret var 25 andelshavere - heraf 5 ved fuldmagt - ud af 67 mulige svarende til en fremmødeprocent på ca. 37. Endvidere var WA ApS repræsenteret ved Christina Rud og Sara Bruun-Olsen.

Formand, Rasmus Bundgård Vinther, bød velkommen til de fremmødte, hvorefter man gik over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

Christina Rud valgtes enstemmigt som dirigent, og Sara Bruun-Olsen valgtes enstemmigt til referent, hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen omdelte den til nærværende referat vedlagte beretning, så andelshaverne kunne læse den inden der var mulighed for at stille spørgsmål eller kommentere herpå.

Forsamlingen mente, at forudgående information om inspektion i forhold til udarbejdelse af tilstandsrapport og vedligeholdelsesplanen var kommet ud lige vel sent til andelshaverne. Bestyrelsen beklagede den sene udmelding.

Enkelte andelshavere ytrede utilfredshed over skift af internet og telefon-leverandør, da fastnettelefonerne ikke længere var med i prisen, men skulle betales som tillæg. Dog burde internettet virke bedre nu. Der var en del udfordringer i forbindelse med overgangen til ny leverandør, hvilket andelshaverne og bestyrelsen ikke har været tilfredse med. Såfremt andelshaverne fortsat oplever problemer, skal leverandøren Novomatrix kontaktes.

Forsamlingen ønskede at få en status på gårdsammenlægning og det nye gårdudvalg. Status var at sammenlægningen fortsat er meget ny, og gårdlauget endnu ikke er endeligt etableret. Bestyrelsen arbejder på at melde nyt ud, når der er mere på plads.

Herefter udtrykte forsamlingen ros til bestyrelsen, for deres arbejde i løbet af året. Beretningen blev efterfølgende taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Christina Rud gennemgik årsrapporten for 2018.

Forsamlingen bemærkede, at det var en konservativ fastsættelse af andelskronen, hvortil bestyrelsen oplyste at indstillingen skyldtes, at man på sidste års generalforsamling havde ønsket at være konservative og derfor havde bestyrelsen forsøgt at sætte andelskronen efter deres ønsker.

Derefter blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt, hvorefter man giver over til selve andelskroneberegningen.

Andelskronen på kr. 11.692,55 blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget, hvorfor andelskronen er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Christina Rud gennemgik kort det fremlagte budgetforslag for 2019 med uændret boligafgift.

Efter få opklarende spørgsmål, blev budgetforslaget sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

5. Forslag til behandling:

- a. **Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye lån.**
Christina Rud supplerede med, at bemyndigelsen i tilfælde af vedtagelse udelukkende omfatter eksisterende belåning, samt at bemyndigelsen kun gælder indtil næste ordinære generalforsamling.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- b. **Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægtens §11 nyt stk. 4 og 5:**
Forslaget var ved en fejl sat på dagsordenen, men var blevet nedstemt i 2018, hvorfor forslaget ikke kom til behandling.
- c. **Ændring af vedtægtens § 23 stk. 1:**

Nuværende ordlyd:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling."

Ny ordlyd:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt – eller elektronisk - med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling."

Forslaget havde været til behandling i 2018, hvor det var foreløbigt vedtaget, og derfor kunne stemmes igennem med 2/3 flertal af de fremmødte.

Efter drøftelser om at der fortsat kunne tilsendes materialet pr post, såfremt man meddeler administrator dette, blev forslaget sat til afstemning, hvoraf 1 stemte imod og resten stemte for. Forslaget blev således endeligt vedtaget.

- d. **Forslag fremsat af Franck Andersen: Cykelkælder ved Nr 1A med nedgang fra gaden med en lille rampe ned til kælderen hvor der sætte nogle cykelstativer. Beløbsramme 25.000 kr. ekskl. moms.**
Forslagsstiller fremlagde forslaget, og oplyste i den forbindelse at der står mange cykler på brandveje, hvilket er ulovligt. Derfor var der ønske om at der oprettes overdækket cykelparkering, fx i form af cykelkælder.

Forsamlingen bakkede op om forslaget, og bestyrelsen oplyste at de vil undersøge mulighederne nærmere. Dog er prisen som bestyrelsen har fået, noget højere, og nærmere kr. 150.000-200.000, for at etablere cykelkælder. Bestyrelsen oplyste at de vil undersøge mulighederne, da det vil kræve en ændring i kælderen.

Herefter trak forslagsstilleren forslaget, med forventning om at der fra bestyrelsen vil komme et forslag herom på en kommende generalforsamling.

6. Valg af administrator og revisor.

WA ApS og Grant Thornton blev enstemmigt genvalgt

7. Valg til bestyrelsen.

På valg var – foruden suppleanterne – bestyrelsesformand Rasmus Bundgård Vinther, bestyrelsesmedlemmerne Sigurd Brinck og Søren Kjær Foged, der alle ønskede at genopstille og enstemmigt blev genvalgt.

Som suppleanter ønskede Nicolai Bolding Brænder og Ida Alban Adler at stille op, hvoraf førstnævnte blev valgt som 1. suppleant, og sidstnævnte som 2. suppleant.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Rasmus Bundgård Vinther, formand	(på valg i 2021)
Søren Kjær Foged	(på valg i 2021)
Vibeke Hesselberg Davidsen	(på valg i 2020)
Sigurd Brinck	(på valg i 2021)
Ugo Ferrante Carrante	(på valg i 2020)
Nicolai Bolding Brænder	(på valg 2020)
Ida Alban Adler	(på valg 2020)

8. Eventuelt

- Der vil blive afholdt fælles arbejdsdag i 2019. Så snart datoen kendes, vil der komme opslag op i opgangen.
- Forsamlingen ønskede at vide om der var en fælles vicevært for gårdlauget, hvortil bestyrelsen oplyste at viceværten vil blive fælles, efter gårdlaugssammenlægning.
- Der er oprettet en facebookside til gårdlauget, som alle andelshavere kan blive en del af.
- Bestyrelsen kan kontaktes på fællesmailen, hvilken fremgår på foreningens hjemmeside. Dertil oplyste andelshaverne at de ønskede et mere lukket forum/hjemmeside, da der ligger mange ting til offentligt skue.
- Forsamlingen ytrede igen ønske om mere gennemsigtighed og information fra bestyrelsens side i løbet af året. Bestyrelsen tog dette til efterretning, og vil bestræbe sig på at lave halvårsrapporter til andelshavernes orientering.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19.35 med tak for god ro og orden.

Referatet er underskrevet med digital signatur.

Jf. Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, er dokumentet "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen jf. bilag 4" vedlagt nærværende referat.

For nærmere info herom, se:

<https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=201535#id8e9edd93-5965-450a-aaa1-54627646c6f1>

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.”

Vibeke Hesselberg Davidsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården (259)

Serienummer: PID:9208-2002-2-817802040361

IP: 130.226.xxx.xxx

2019-04-17 12:37:58Z

NEM ID 

Sigurd Brinck

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården (259)

Serienummer: PID:9208-2002-2-534563768778

IP: 185.166.xxx.xxx

2019-04-19 18:06:51Z

NEM ID 

Ugo Ferrante Carrante

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården (259)

Serienummer: PID:9208-2002-2-367761529010

IP: 85.204.xxx.xxx

2019-04-22 17:29:19Z

NEM ID 

Christina Grönbech Rud

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-724838830757

IP: 212.60.xxx.xxx

2019-04-23 07:46:32Z

NEM ID 

Søren Kjær Foged

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården (259)

Serienummer: PID:9208-2002-2-176232223314

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-04-23 13:16:45Z

NEM ID 

Rasmus Bundgård Vinther

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården (259)

Serienummer: PID:9208-2002-2-839655529536

IP: 87.48.xxx.xxx

2019-04-23 18:03:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7HXW4-3ADW1-18JG5-LSGG6-XVJOB-NSHQ5

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>



Bestyrelsens årsberetning for 2018

1-års gennemgang på byggeriet

Der blev før 1-års gennemgangen indberettet 5 mindre mangler, hvoraf de 4 blev besigtiget og den sidste blev anerkendt selvom andelshaveren ikke var hjemme som ellers aftalt. Der var ingen store ting eller problemer med resultatet.

Der var kun en tredjedel som returnerede skemaet. Husk at vi spørger så vi ikke på længere sigt opnår en ekstraregning.

Kloakundersøgelse

Gennemgang og udbedring af kloaksystem - Bestyrelsen blev rådet til, at få vores kloaksystem gennemgået forud for gårdsammenlægningen. I 2017 blev der derfor foretaget en TV-inspektion af kloaksystemet. Der blev fundet en del skader på kloaksystemet, som på kort og lidt længere sigt kan kræve større udbedringsomkostninger. Bestyrelsen valgte derfor at betale for en udbedring af fejlene allerede nu for at sikre sig mod pludseligt opståede - og potentielt dyrere - skader.

Gårdsammenlægningen

I starten af december 2018 stod gården færdig og ansvaret er herefter overgået til gårdlauget som skal stå for den normale renholdelse, mens planter og andre dele skal passes af entreprenøren indtil udgangen af november 2019.

Der vil i løbet af sommeren blive afholdt et arrangement i gården for at fejre at den er færdig.

Vaskeri

Vaskeriet køre fint. Der bliver udført service på maskinerne og sæbedoseringen hvert år. Vi har ikke haft nogle tekniske uheld i årets løb.

Vi gør opmærksom på at få rensat filteret i tørretumbleren efter man er færdig med sin tørretid, og husk at slukke lys og lukke døren.

Internet

Vi har skiftet internetleverandør i 2018. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra forskellige internetleverandører og fandt Novomatrix havde det mest attraktive tilbud i forhold til hastighed, service og pris. Vi overgik d. 1 december 2018 til Novomatrix fibernet, hvilket betyder, at vi idag får 300/300 Mbit hurtigt fibernet til 69 kr. pr. mdr. Der var enkelte udfordringer med private mails, som var tilknyttet vores gamle leverandør Dansk Kabel TV, der beklageligvis gik tabt ved skiftet.

Vedligeholdelses- og renoveringsarbejder

I forbindelse med udskiftning af vinduer i 2017 blev ejendommens murværk eftergået fra lift. Murværk i jordhøjde, der kunne tilgås uden lift, blev dog sprunget over i 2017, og i 2018 blev der

derfor udført en eftergang af murværk i jordhøjde - både hvad angik den ydre facade og facade mod baggård. Derudover blev opgangsdøre slebet og malet.

Forsikring

Foreningen var generelt forskånet for forsikringsager i 2018, hvilket sparede foreningen for skadesudgifter. Generelt vil bestyrelsen gerne rose andelshaverne for deres påpasselighed i 2018 samt henstille til, at dette fortsætter i 2019.

På baggrund af den forbedrede skadeshistorik har bestyrelsen i 2019 indledt forhandlinger med Almindelig Brand med henblik på at genforhandle den nuværende forsikringsaftale.

Arbejdsdag 2018

Søndag den 6. maj 2018 havde vi en fælles arbejdsdag.

Fremmødet var pænt, muntert og entusiastisk. Vi gav haven en større overhaling, vaskede af, lugede og plantede nye blomster.

De inddragede haver fik også en tiltrængt overhaling.

Foreningen gave mad og drikke undervejs og der var en fin stemning i solskinnet.

Vi satser på at holde endnu en arbejdsdag i 2019 og håber på endnu bedre fremmøde. Invitation til denne arbejdsdag vil blive ophængt i opgangene.

Vedligeholdelse af lejligheder

Vi vil gerne gøre opmærksom på, at man som andelshaver har en normal vedligeholdelsespligt af sin lejlighed og skal sørge for, at den er i en acceptabel stand og ikke lader den forfalde. De betyder, at man skal sørge for at tjekke at vandværk, radiatorrør og radiatorer ikke lækker og beskadiger gulv eller i værste fald skaber en vandskade. Husk at man i tilfælde af fraflytning kan blive fratrukket et beløb såfremt lejligheden er i dårlig stand.

Henvendelser fra andelshavere

Vi oplever desværre fortsat en del henvendelser og forespørgsler fra andelshavere, som enten er skrevet med en grim tone eller som stiller forlangender op. Vi vil derfor henvise til, at vi er en frivillig bestyrelse og at vi alle sammen har et ansvar for vores fælles ejendom.

Vi afholder møde ca. hver 3-4 uge og vi kan derfor være lidt tid om, at besvare henvendelser. Vi prøver dog løbende at svare på henvendelser som ikke behøver vendes med hele bestyrelsen.

Vi vil løbende arbejde på at udvide husguiden, så svar på de mest almindelige spørgsmål vil fremgå. Så husk at slå op der før man skriver. Den kan findes på hjemmesiden.

Bestyrelsens nuværende projekter

Tilstandsrapport og Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har i foråret 2019 fået udarbejdet en Tilstandsrapport og Vedligeholdelsesplan, hvis konklusioner og anbefalinger bl.a. vil danne grundlag for bestyrelsens kommende arbejde.

Omlægning af lån

Derudover har bestyrelsen benyttet det fordelagtige renteniveau her i 2019 til at omlægge foreningens lån til et fastforrentet 1,5% på 30 år. Låneomlægning vil være tjent ind om 2 år og herefter give foreningen en stor varig besparelse sammenlignet med i dag.

Nye lamper med gade og gård

Vi er ved at se på nye lamper både mod gaden og mod gården. Da vi ønsker et pænere udtryk og mulighed for LED-pærer, så vi kan spare på strømforbruget. Når lamper er opsat vil der blive pudset og malet omkring dørene.

Fælles vask af vinduer pga. vedligeholdelse af rammer

Som led af vores nye vinduer og vores ønske om at de skal holde længst tid muligt er bestyrelsen ved at indhente tilbud på en årlig vask af vinduerne som samtidig skal behandle overfladen på rammerne. På grund af bygningens højde er det sværere, at finde den bedste økonomiske løsning.

Cykelkælder

Bestyrelsen er i proces med at undersøge mulighederne for etableringen af en cykelkælder, men vil gerne have andelshavernes holdning til det inden vi går videre med indhentelse af tilbud. Kræver formentlig en ekstraordinær generalforsamling, da beløbet ikke vil kunne indeholdes under almindeligt vedligehold.

Henstilling af skrald

På baggrund af brandfare og flugtveje er der af bestyrelsen oprettet en ny procedure for at undgå skrald og andre henstillinger på hoved- og bagtrapper. Det vil blive administreret af viceværten. Proceduren er at man først får en notits på sin dør eller i postkassen, hvor man bedes fjerne skrald mm. inden en konkret dato, dernæst vil de henstillede ting blive fjernet på andelshaveren regning. Ting af værdi vil blive gemt i 14 dage i bestyrelseslokalet. Der vil blive opsat opslag når vi går i gang.

Brandalarmer

Der vil i løbet af året blive monteret brandalarmer i opgangene.

Tilføjelse til vedtægtens § 11 samt ændring af vedtægtens § 23 stk. 1**§ 11 nyt stk. og 5.:**

"Stk. 4 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed, kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår og kan højst være 3 sammenhængende perioder pr. kalenderår. Bestyrelsen og de berørende beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 5

Stk. 5 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3."

Ændring af vedtægtens § 23 stk. 1:**Nuværende ordlyd:**

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling. "

Ny ordlyd:

"Generalforsamlingen indkaldes skriftligt – eller elektronisk - med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinære generalforsamlinger om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamling. "