

AB Chr. Svendsensgården

Ordinær generalforsamling den 24. april 2023

afholdt i "Glassalen 1. sal", 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.
Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 15.180,49. Der gøres samtidig opmærksom på, at bestyrelsen har lagt op til fortsat fastfrysning af værdien til brug for andelskroneberegningen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.
5. Forslag til behandling.
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge lånenes løbetid samt at opsiges lånene. Det nye lån vil være et fastforrentet lån med afdrag. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge lånet til både en lavere og en højere rente (med mulighed for reduktion af restgælden på lånet). Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.
 - b. Forslag om salg af bestyrelseslokale til andel.
 - c. Drøftelse om interesse for altanprojekt.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Valg til bestyrelsen.
På valg er:
Bestyrelsesformand Rasmus Bundgård Vinther er på valg og genopstiller
Bestyrelsesmedlem Claus Høyer er på valg og genopstiller
Bestyrelsesmedlem Mikkel Posselt Bruun Rasmussen er på valg og genopstiller
 1. Suppleant Nina Marie Høyer er på valg
 2. Suppleant Sigurd Brinck er på valg
8. Eventuelt.

Repræsenteret var 20 andelshavere – heraf 2 ved fuldmagt - ud af 67 mulige svarende til en fremmødeprocent på ca. 30. Endvidere var WA ApS repræsenteret ved Christina Rud og Helle Søndergaard.

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 med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev generalforsamlingen erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

Helle Søndergaard blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning, der vedhæftes referatet, blev kort gennemgået af formand Rasmus Bundgård Vinther.

I relation til punktet vandmålere/varmemålere blev det nævnt, at det i forbindelse med projektets gennemførelse havde været nødvendigt flere steder at få udskiftet ballofix. Dette arbejde var udført som et fælles projekt, som foreningen havde stået for og det var foreningens faste VVS-firma Lauritz Hannibal VVS &

Teknik, der havde udført opgaven. Da det er andelshavers ansvar at vedligeholde ballofixer m.m., så der individuelt kan lukes for vandet i den enkelte lejlighed, gjorde bestyrelsen opmærksom på, at faktura for det udførte arbejde vil blive videre faktureret til den enkelte andelshaver. De pågældende andelshavere vil snarest modtage oplysning herom og opkrævning vil ske sammen med sædvanlig opkrævning af boligafgift m.v.

Efter enkelte bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 15.180,49. Der gøres samtidig opmærksom på, at bestyrelsen har lagt op til fortsat fastfrysning af værdien til brug for andelskroneberegningen.

Christina Rud gennemgik kort den udsendte årsrapport 2022 med bestyrelsens indstilling til en andelskrone på kr. 15.180,49.

En stillede spørgsmål til udgiften til gårdlauget, idet hun ikke mente, at hun fik noget for de penge hun betalte hertil. Rasmus Bundgård Vinther oplyste, at da gårdlauget blev etableret blev der vedtaget en fordelingsnøgle, som man betaler ud fra. Gårdbidraget indeholder bl.a. viceværtsservice og renovation og foreningen betaler ikke længere det samme for renholdelse og renovation, som inden gårdlauget blev etableret.

En spurgte hvad årsagen til fastfrysning af andelsværdien var. Christina Rud forklarede, at der tilbage i 2020 blev vedtaget en ny lov i forbindelse med Blackstone og for at loven ikke skulle få negativ indflydelse på andelsboligforeningerne, der blev vurderet om en udlejningsejendom, havde man fået mulighed for at fastfryse andelsværdien på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020. Andelsværdien var dog ikke faldet siden man valgte fastfrysningen, men hvis man vælger at gå ud af fastfrysningen, så kan man ikke efterfølgende gå tilbage til fastfrysning.

I tilslutning hertil nævnte formand Rasmus Bundgård Vinther, at der er en pæn reserve i foreningen og bestyrelsen ønsker at nedskrive den lidt hvert år, for at tilgodese alle andelshavere.

Herefter blev regnskabet blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt. Andelskronen på kr. **15.180,49** er gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.

Christina Rud gennemgik kort det i årsrapporten indeholdte budgetforslag for 2023.

En spurgte om det ikke var meningen, at indtægter og udgifter vedrørende vaskeriet skulle balancere. Formand Rasmus Bundgård Vinther oplyste, at det ikke var hensigten, at vaskeriet skal balancere 100%, men vaskeriet skal også ses som en mulighed for, at alle kan få vasket uden at skulle have en vaskemaskine i lejligheden med de gener, det kan medføre. Selvfølgelig skal vaskeriregnskabet ikke være et stort underskud, for så vil det naturligvis være nødvendigt at regulere prisen pr. vask.

Det blev nævnt, at udgifter og indtægter vedrørende gårdlauget heller ikke balancerer, hvilket bestyrelsen vil drøfte, således at indtægten evt. kan reguleres, så den kommer til at passe med udgiften til gårdlauget.

Budgetforslaget blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

5. Forslag til behandling:

- a. **Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge lånenes løbetid samt at opsige lånene. Det nye lån vil være et fastforrentet lån med afdrag. Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge lånet til både en lavere og en højere rente (med mulighed for reduktion af restgælden på lånet). Bemyndigelsen er gældende frem til næste ordinære generalforsamling.**

Bemyndigelsen omfatter udelukkende eksisterende belåning og bemyndigelsen gælder kun indtil næste ordinære generalforsamling.

Efter enkelte bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- b. **Forslag om salg af bestyrelseslokalet til andel.**

Christina Rud oplyste, at forslaget ikke var fyldstgørende, så det kunne ikke vedtages i dag, men kun drøftes, så man kunne finde ud af om, det er noget, der skal arbejdes videre med. Herefter fik Dirck Clausen ordet og motiverede sit forslag. Han nævnte, at lokalet efter hans opfattelse blev brugt meget lidt og han var interesseret i at købe det.

Claus Høyer fra bestyrelsen oplyste, at lokalet benyttes til meget mere end bestyrelsesmøder, nemlig opbevaring af diverse papirer, arkiver, viceværtens rengøringsartikler m.v.

Formand Rasmus Bundgård Vinther nævnte, at det for ham at se, ikke var det rette tidspunkt at sælge fællesarealer fra, da han mente, at der ville blive solgt for billigt, sådan som andelskronen var beregnet på nuværende tidspunkt.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev det ved håndsoprækning konstateret, at der ikke var opbakning til at sælge lokalet på nuværende tidspunkt.

- c. **Drøftelse om interesse for altanprojekt.**

Sebastian Jensen og Sissel Hegelund Fnug-Hansen havde fremsendt ønske om at få drøftet altanprojekt på ejendommen. De havde ikke selv undersøgt så meget endnu, men de ville gerne vide, om det havde været undersøgt tidligere samt om det ville være et krav, at alle fik altaner eller om det kunne være individuelt.

Christina Rud nævnte, at et altanprojekt kan forgå ved flere løsninger, enten fælles eller individuelt alt efter hvad der kan gives tilladelse til. Dette gælder ligeledes for så vidt angår finansiering.

En nævnte, at det var hendes opfattelse at altaner ofte blev brugt til opbevaring frem for et underum, hvor man kunne sidde.

En anden nævnte, at han havde en bekendt i en anden forening, der havde haft MinAltan.dk på et projekt og det havde været en meget positiv proces.

Det blev nævnt, at der nok vil være nogen, der syntes, at alle skal have altan af hensyn til ensartetheden.

Formand Rasmus Bundgård Vinther nævnte, at bestyrelsens holdning er blandet, der ligger mange projekter i fremtiden og derfor kan bestyrelsen ikke påtage sig at arbejde videre med et altanprojekt. Der er meget arbejde forbundet med sådan et projekt.

Personligt syntes Rasmus Bundgård Vinther at det kunne være en god ide og at det bør være alle, der får mulighed for at få altan, men man skal også tænke på de gener, det kan medføre, bl.a. vil nogle få mindre lysindfald i lejligheden o.s.v.

Da der var en positiv stemning for evt. at få altaner, blev forslagsstillerne opfordret til at kontakte et altanfirma og få en konkret pris på, hvad deres bistand vil koste for en undersøgelse af, hvad der kan lade sig gøre i foreningen.

6. Valg af administrator og revisor.

WA ApS og Grant Thornton blev genvalgt.

7. Valg til bestyrelsen.

På valg var bestyrelsesformand Rasmus Bundgård Vinther, bestyrelsesmedlem Claus Høyer og Mikkel Posselt Bruun Rasmussen, der alle ønskede at genopstille. Alle 3 blev enstemmigt genvalgt.

Som suppleanter blev Nina Marie Høyer og Sigurd Brinck genvalgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Rasmus Bundgård Vinther, formand	(på valg i 2025)
Claus Høyer	(på valg i 2025)
Mikkel Posselt Bruun Rasmussen	(på valg i 2025)
Nicolai Bolding Brænder	(på valg i 2024)
Kasper Reindahl Rasmussen	(på valg i 2024)

8. Eventuelt

Formand Rasmus Bundgård Vinther orienterede om, at gårdlauget havde en forholdsvis stor pulje penge. Der er indkøbt borde, stole og krukker og man overvejer at få etableret cykelparkering med grønne tage. Linda Kuijer Duus hjælper lidt i gårdlauget med planter m.v. Den anden forening i gårdlauget havde arbejdsdag fornyeligt, hvor der blev blandt andet blev luget m.v.

En mente, at foreningen skulle melde sig ud af gårdlauget og nævnte samtidig, at de nye møbler, der var indkøbt, står i den anden forenings ende af gården.

Det blev præciseret, at det ikke er deres og vores gård, men en fællesgård, uanset hvor møblerne m.v. er placeret.

Formand Rasmus Bundgård Vinther oplyste, at foreningen måtte stille med flere repræsentanter til bestyrelsen i gårdlauget, så hvis man ønsker at få indflydelse og være en del af gårdlauget, så kontakt bestyrelsen.

Der blev spurgt til, om der vil være behov for at beskære eller fælle træer/buske i forbindelse med opsætning af det nye hegn, hvortil formand Rasmus Bundgård Vinther svarede, at det ikke var bestyrelsens opfattelse, at det var nødvendigt.

En spurgte til ejendommens generelle vedligeholdelsesstand, da han havde fået vand ind i lejligheden og der var nogen, der havde skimmelsvamp i deres lejlighed.

Formand Rasmus Bundgård Vinther oplyste, at foreningen havde en vedligeholdelsesplan, men ikke alt i planen kan lade sig gøre. Som helhed er ejendommen i fin stand.

En nævnte, at hun syntes at det trækker ind af vinduerne, hvortil formand Rasmus Bundgård Vinther nævnte, at der som nævnt under beretningen havde været 5-års gennemgang og at det efterfølgende var konstateret, at der måske er et fugeproblem, som kan være skyld i både træk og evt. vand indtrængen, men dette problem arbejdes der videre med.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 19:30.

Referatet er underskrevet med digital signatur.



Bestyrelsens Beretning 2022

Året der gik

2022 blev året hvor arbejdet i bestyrelsen normaliserede sig efter corona, og vi derfor igen afholdt alle vores møder fysisk igen. Der blev arbejdet med en række nye initiativer, men der var også projekter hvor der ikke blev opnået den ønskede fremdrift. Der var et rigtig godt samarbejde i bestyrelsen og de nye medlem Claus Høyer har medbragt både initiativ og hygge til bestyrelsen. Bestyrelsesmedlemmernes hverdag præges dog af meget arbejde og private arrangementer, hvilket til tider besværliggør fuldt fremmøde til bestyrelsesmøderne.

Fibernet

Der blev afholdt møde med FiberTeamet som tilbød at installere Fibernet i ejendommen gratis. Vi valgte at gå videre med tilbuddet til andelshaverne efter vi fik forhandlet en udgift til installation af el-stik nær fiberboksen væk.

I 2023 blev det på ekstraordinær generalforsamling vedtaget at få installeret fibernet, og kontrakten blev underskrevet. Arbejdet med indlæggelse skulle begynde indenfor 4 måneder. Der er forhandlet aftale med Wizer på plads med bindingsperiode på 3 år. Men træder først i kraft når fibernet er installeret.

Hegn

Standen af foreningens hegn omkring haverne har set bedre dage og bestyrelsen satte sig derfor at undersøge mulighederne for at udskifte dette. Valget faldt på et massivt grønt jern, både af æstetiske årsager, men ikke mindst også ud fra at minimere vedligeholdelsen af dette.

Bestyrelsens forslag omkring dette blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 23. januar 2023 og arbejdet forventes udført i perioden uge 19-21

Vandmålere/Varmemålere

Vi opstartede i 2021 projektet omhandlende udskiftning af vores vand- og varmemålere. Projektet blev startet op for både at leve op til ny lovgivning på området samt for at yde en mere moderne løsning for vores andelshavere, hvor man løbende kan følge med i sit forbrug og ikke behøver at være hjemme ved den årlige aflæsning.

Efter granskning af de indhentede tilbud valgte vi at fortsætte med Brunata, da de både gav os det bedste tilbud rent økonomisk og dertil allerede havde kendskab til foreningen og vores bygning. Ved Brunatas 1.besøg fik de fleste skiftet varmemålere på radiatorerne, men det blev konstateret at 45 andelslejligheder havde brug for at få udskiftet balofixer. For at andelshaverne individuelt ikke skulle bruge tid på at få fikset dette i deres lejligheder, så håndterede bestyrelsen indhentning af et rammetilbud, som skulle sikre en bedre pris. Opgaven blev løst af Lauritz Hannibal.

I løbet af 2022 har Brunata løbende været på besøg og udskiftet målere. For nuværende anser vi projektet for gennemført, men mangler endelig konklusion fra Brunata om alle målere er udskiftet fuldt.

Ballofixer mm. har andelshaver ansvar for at vedligeholde, så man kan lukke vandet i sin lejlighed, hvis det skulle være nødvendigt. I denne forbindelse - og da projektet nu er afsluttet - viderefakturerer foreningen de omkostninger, som foreningen har afholdt til dette til respektive andelshavere, som har fået udført dette ekstra arbejde. Faktureringen vil ske via den almindelige opkrævning af andels-ydelsen.

Arbejdsdag

Igen i år afholdte vi vores arbejdsdag. Det krævede dog to forsøg da den første 29 maj 2022 grundet manglede tilmelding, det lykkedes dog i andet forsøg 9. oktober 2022.

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

Vi fik endda fjernet noget af alt efterladt skrammel fra både kælder og loft. Folk bør venligst undlade at efterlade skrammel på fællesarealerne.

Foreningen gave mad og drikke undervejs og der var en fin stemning i solskinnet, så god stemning at flere blev hængende længe efter at dagens arbejde var overstået.

Bestyrelsen ser Arbejdsdagen som en god mulighed for at komme hinanden ved i foreningen og samtidig passe på vores forening.

Vi satser derfor på at holde endnu en arbejdsdag i 2023 og håber på endnu bedre fremmøde.

Invitation til denne arbejdsdag vil blive ophængt i opgangene.

Vaskeri

Vaskeriet har fungeret tilfredsstillende med mindre fejl og driftsproblemer.

Vi har fået rensset vores slanger til sæbe og skyllemiddel, da disse var ved at blive tilstoppet.

års gennemgang

Der blev afholdt 5 års gennemgang på vinduer, murværk og opgange.

Der var få udestående mangler til syn hvor alle på nær en blev anerkendt. Den sidste _skulle selv undersøges videre af andelshaver.

Der er dog efterfølgende blevet opdaget problemer med fuger omkring vinduerne så er ved at blive afklaret.

Faldstammer/vandrør

Bestyrelsen fik overdraget opgaven fra et tidligere medlem, men har desværre ikke nået at få et nyt tilbud på opgaven, som kan præsenteres for generalforsamlingen.

Vi satser på at få et tilbud og afholde ekstraordinær generalforsamling inden næste ordinære generalforsamling.

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.”

Christina Rud

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: CVR:28322143-RID:52810059

IP: 212.60.xxx.xxx

2023-05-12 07:09:36 UTC



Rasmus Bundgård Vinther

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: fc9c9632-dbd7-46ba-8fe7-b140d37387c0

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-12 15:16:18 UTC



Kasper Reindahl Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 34cc64c5-b80e-492e-812f-283d5adc7794

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-14 09:40:22 UTC



Mikkel Posselt Bruun Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 27297dfb-17bc-4d35-94f6-42f7c2df76db

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-05-15 10:46:47 UTC



Claus Henrik Høyer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 59bbd4dd-40b3-48de-b68e-d2868c0f1e99

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-05-16 09:59:02 UTC



Nicolai Bolding Brænder

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: c70b3380-131d-4491-b40a-8603d5d15d79

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-05-16 16:46:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: BEWE1-2Z55E-N0U3E-H0EEL-GVA1D-CS1T6

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>