

AB Chr. Svendsensgården**Ordinær generalforsamling
den 29. april 2024**

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 16.680,49. Der gøres samtidig opmærksom på, at bestyrelsen lægger op til at ophæve 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 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.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring, jf. vedhæftede bilag.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om faldstamme- og rørprojekt.
 - d. Forslag fra Vibeke Davidsen, Ugo Ferrante Garrante og Linda Kuijer Duus.
 - e. Forslag fra Birgitte Landsvig.
 - f. Forslag fra Nanna Skeltved.
6. Valg af administrator og revisor.
7. Valg til bestyrelsen.

På valg er:

Bestyrelsesmedlem Nicolai Bolding Brænder er på valg og genopstiller ikke.
Bestyrelsesmedlem Kasper Reindahl Rasmussen er på valg og genopstiller.
Bestyrelsesmedlem Claus Høyer er fraflyttet og Mikkel Posselt Bruun Rasmussen ønsker at udtræde af bestyrelsen, hvorfor der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer, hver for 1 år. Nina Marie Høyer og Jonas Lykke Andreasen ønsker at opstille.
Bestyrelsesmedlem Mikkel Posselt Bruun Rasmussen er på valg og genopstiller
Suppleant Nina Marie Høyer er på valg, men er indtrådt i bestyrelsen, hvorfor der skal vælges ny suppleant, derudover er Sigurd Brink på valg.
Eventuelt.

Repræsenteret var 32 andelshavere – heraf 5 ved fuldmagt - ud af 66 mulige svarende til en fremmødeprocent på ca. 48%. 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.

Bestyrelsen beretning blev kort gennemgået af formand Rasmus Bundgård Vinther.

Rasmus Bundgård Vinther nævnte endvidere, at der her til eftermiddag var modtaget en mail fra Københavns Kommune om helhedsopretning af Christians Svendsens Gade, hvor Kommunen beder om at alle cykler fjernes i morgen.

Cyklerne kan sættes i gården eller ved haven 1A, men husk at man skal kunne komme forbi.

Der afholdes arbejdsdag på lørdag den 4. maj 2024.

Efter enkelte bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

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

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 16.680,49. Der gøres samtidig opmærksom på, at bestyrelsen lægger op til at ophæve fastfrysning af værdien til brug for andelskroneberegningen.

Christina Rud gennemgik kort den udsendte årsrapport 2023 med bestyrelsens indstilling til en andelskrone på kr. 16.680,49.

I tilslutning til andelskronen nævnte Rasmus Bundgård Vinther, at bestyrelsen syntes tiden var inde til at ophæve fastfrysningen, da bufferen bliver større og større. Foreningen har fortsat en lav andelskrone, hvis man sammenligner med andre foreninger i nærheden og på trods af den anbefalede stigning i andelskronen, er der fortsat en stor buffer. Bestyrelsen ønsker, at nuværende andelshavere skal have glæde af, at der er mulighed for en stigning i andelskronen og stadig have en fornuftig buffer.

Herefter blev regnskabet med bestyrelsens anbefaling om at ophæve fastfrysningen og fastsætte andelskronen til kr. 16.680,49 sat til afstemning. Regnskabet blev vedtaget med 2 stemmer imod, 2 blanke stemmer og resten, der stemte for. Andelskronen på kr. **16.680,49** 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 det i årsrapporten indeholdte budgetforslag for 2024, der forudsatte uændret boligafgift.

Efter enkelte spørgsmål blev budgetforslaget 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 opsigte 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.**

Christina Rud præciserede, at bemyndigelsen alene omfatter eksisterende belåning og bemyndigelsen gælder kun indtil næste ordinære generalforsamling.

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

- b. **Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændring, jf. vedhæftede.**

Bestyrelsens forslag om vedtægtsændring blev gennemgået enkeltvis og Christina Rud oplyste, at der ikke var mødt nok op, til at disse kunne vedtages endeligt i dag. De vedtægtsændringsforslag,

der opnår tilslutning fra 2/3 af de fremmødte, skal således behandles på en kommende generalforsamling, hvor de kan vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Rasmus Bundgård Vinther orienterede om at ændringen vedrørende § 3, stk. 2 alene var en præcisering, idet der i henvisningen til § 3 mangler et ettal, således at der kommer til at stå "...som opfylder kravene i § 13, stk. 1-2..."

Forslag om ændring af vedtægtens § 3, stk. 2 blev sat til afstemning og vedtaget enstemmigt, dog alene foreløbigt, således at ændringen kan vedtages endeligt på en kommende generalforsamling.

Herefter blev forslag om ændring af § 11, stk. 3 gennemgået og Rasmus Bundgård Vinther nævnte, at bestyrelsen havde opdaget, at der havde været tilfælde, hvor en stor lejlighed var blevet købt og umiddelbart efter, havde andelshaveren lejet halvdelen af lejligheden ud og det er det, som ændringen skal prøve af forhindre. Formålet med en andelsboligforening er, at man som andels-haver bebor i sin lejlighed og ikke, at man lejer den helt eller delvis ud, så det risikerer at blive en form for kollektiv.

Efter lidt yderligere drøftelse blev forslag om ændring af § 11, stk. 3 sat til afstemning og vedtaget foreløbigt med stemmerne 27 for og resten enten blanke eller imod.

Forslag om tilføjelse til § 11, som nyt stk. 4 blev drøftet og efterfølgende sat til afstemning. Ændringen blev vedtaget med 22 stemmer for og resten enten blanke eller imod.

Endelig blev forslag om tilføjelse til vedtægtens § 23, som nyt stk. 6 drøftet.

Rasmus Bundgård Vinther nævnte, at formålet er, at hvis man af en eller anden grund ikke kan deltage i en generalforsamling, så har man muligheden elektronisk.

Nogle fra forsamlingen mente, at det var problematisk, hvis ikke alle var mødt fysisk og det kunne give usikkerhed i forhold til afstemninger. Andre mente, at det sagtens kunne håndteres også i forhold til afstemninger.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke var noget de ville benytte sig af, med mindre de var sikre på, at det kunne håndteres på en fornuftig måde, men at det var for at stille alle bedre og også for at dække foreningen ind i tilfælde af, at det på et tidspunkt ikke var muligt at afholde fysisk generalforsamling.

Forslaget blev efter yderligere drøftelser sat til afstemning og forkastet med stemmerne 18 for og resten enten blanke eller imod,

c. Bestyrelsen stiller forslag om faldstamme- og rørprojekt.

Christina Rud oplyste, at der ud over bestyrelsens forslag om faldstamme- og rørprojekt var indkommet forslag fra Birgitte Landsvig (forslag e), således at drøftelserne om de to forslag ville blive behandlet under punkt c.

Rasmus Bundgård Vinther oplyste, at bestyrelsen havde fået tilbud fra Greenpipe samme dag, som det var blevet sendt ud. Tilbage i 2019 var der udarbejdet vedligeholdelsesplan og dengang var udgiften til afløb og vandinstallationer anført med en udgift på små kr. 4 mio. Dengang var der indhentet tilbud fra 3 firmaer vedrørende relining af faldstammer og det billigste tilbud var dengang fra Greenpipe. Bestyrelsen havde derfor anmodet om et nyt tilbud fra Greenpipe og samtidig havde de også spurgt om Greenpipe også havde VVS'er til vandrørsprojekt. Vandrørsprojektet udgør cirka 80% af udgifterne i projektet. Rigtig mange har særskilte vandrør til koldt vand på toilet samt koldt og varmt vand i køkken. Det vil blive muligt at ændre, så der

kommer både koldt og varmt vand begge steder. Rørene i kælderen trænger meget til udskiftning og der har allerede været flere vandskader der.

Rasmus Bundgård Vinther nævnte, at det ikke var et projekt bestyrelsen ville sætte i gang nu, særligt grundet den høje rente, der gør at det bliver dyrt, at låne til projektet.

Foreningen afventer en rapport over installationer i hele foreningen, som vil kunne bruges som udbudsmateriale.

Endelig oplyste Rasmus Bundgård Vinther, at bestyrelsen ikke ønsker, at projektet skal sættes til afstemning i dag, men at bestyrelsen alene ønsker en tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med projektet.

Herefter fik Birgitte Landsvig ordet og hun læste en længere tale op, hvor hun kom med hendes vurdering af, hvordan tilstanden på rørene i foreningen var, samt at der efter hendes opfattelse skulle indgås aftale med en uvildig fagperson, rådgivende ingeniør eller lignende, som skulle vurdere og beskrive, hvilke rørarbejder, der var akut påkrævet nu, af hensyn til bygningens sikkerhed. Derudover skulle der indhentes 3 tilbud, som der kunne tages stilling til og ikke kun det fra Greenpipe. Endvidere nævnte Birgitte Landsvig, at der var tale om en meget stor udgift og en boligafgiftsstigning på cirka 20%, hvilket for hendes lejlighed ville medføre en stigning i boligafgiften på kr. 900 om måneden. Hun opfordrede til at der blev afholdt beboermøde, så et eventuelt projekt kunne blive drøftet ordentligt.

Flere tilkendegav, at de syntes, at der skulle ansættes en rådgivende ingeniør på opgaven og de mente ikke, at Greenpipe var uvildig.

Rasmus Bundgård Vinther nævnte, at bestyrelsen afventer rapport fra Greenpipe, hvor man kan se, hvordan rørene er i de forskellige lejligheder, hvilke lejligheder, der har renoveret badeværelse og dermed har vådrumsmembran o.s.v. Denne rapport kan anvendes i forbindelse med udbudsmateriale. Bestyrelsen anbefaler ikke rådgivende ingeniør og henviste til, at der i forbindelse med vinduesprojektet havde været tilknyttet teknisk rådgiver, som havde kostet mere end kr. 400.000, men det var bestyrelsens opfattelse, at rådgiveren var mere entreprenørens mand end foreningens og derfor syntes bestyrelsen, at man skulle spare pengene og selv indhente 3 tilbud fra VVS-firmaer.

Rasmus Bundgård Vinther nævnte endvidere, at der var tre punkter, som bestyrelsen ønskede at få en tilkendegivelse fra forsamlingen om, således at bestyrelsen kunne arbejde videre med projektet og på et senere tidspunkt fremsætte forslag om på en generalforsamling.

Første punkt omhandlede, hvorvidt projektet skulle deles op, således at relining af faldstammer blev et særskilt projekt og vandrørprojektet ligeledes blev et særskilt projekt.

Der var overvældende flertal herfor.

Punkt to handlede om, hvorvidt der skal arbejdes hen i mod en løsning med vandrør som nu, hvor der er koldt og varmt vand i køkkenet og kun koldt vand (bortset fra i opgang 25) på toilettet eller om der skulle trækkes koldt- og varmtvandsrør via en rørkasse fra køkkenet til toilet.

Der blev først tilkendegivet om fastholdelse af den eksisterende løsning, hvilket der var overvældende flertal for.

Derefter blev der spurgt om den eksisterende løsning skal beholdes eller om der også skal trækkes varmt vand til toiletter.

Der blev først tilkendegivet om der kun skulle være koldt vand på toiletter, hvilket der var flest, der tilkendegav, at de ikke ønskede.

Udgangspunktet bliver derfor, at der både skal være koldt- og varmt vand på toiletterne.

Bestyrelsens forslag blev ikke sat til afstemning.

d. Forslag fra Vibeke Davidsen, Ugo Ferrante Garrante og Linda Kuijer Duus.

Forslagsstillerne motiverede deres forslag og nævnte, at de havde drøftet forløbet med ballofixerne med flere andelshavere, som var lige så uforstående, som de selv var over for forløbet. Andelshaverene følte sig dårligt behandlet og mente, at håndværkerne var bestilt uden andelshavernes viden. Pludselig kom der bare en håndværker, som skulle skifte ballofixer og så endte det med, at alt muligt andet også var blevet skiftet.

Først efter cirka 1,5 år havde andelshaverne fået at vide, at der kom en regning, hvilket de ikke var blevet oplyst om tidligere og derfor troede de, at andelsboligforeningen, havde dækket udgifterne.

Rasmus Bundgård Vinther gennemgik forløbet og oplyste herunder, at bestyrelsen indledningsvis havde undersøgt mulighed for fjernaflæsning af målere. Bestyrelsen havde indgået aftale med Brunata, som i forvejen står for at udarbejde varmeregnskab for foreningen. Forudsætningen for at kunne udskifte målerne, var at ballofixer virkede. Da Brunata var i gang med at skifte målere, meldte de tilbage til bestyrelsen, at der var 44 steder, hvor de ikke kunnet skifte målere, da ballofixer ikke virkede. For at komme videre skulle en VVS'er skifte ballofixer de steder, hvor de ikke virkede, og for at undgå, at hver enkelt andelshaver selv skulle have fat i VVS'er og betale kørsel m.v., så tog bestyrelsen fat i foreningens faste VVS'er og fik et godt tilbud på ballofixer til cirka kr. 1.600 pr. stk. Bestyrelsen valgte at sige ja til dette, og der blev husstandsomdelt et brev til alle de andelshavere, som havde ballofixer, der ikke virkede. I brevet fremgik det, at man selv kunne sørge for at få ballofixerne skiftet inden foreningens VVS'er kom eller også ville foreningens VVS'er skifte dem. Bestyrelsen var ikke bekendt med, at VVS'er havde udført ekstra arbejder ud over skift af ballofixer, og det havde været bestyrelsens forventning, at evt. ekstraarbejder var udført efter aftale med andelshaveren. Derudover nævnte bestyrelsen, at hvis en VVS'er skal udføre arbejde, f.eks. skifte ballofix og det viser sig, at der er fejl, så er håndværkeren nødt til at udbedre fejlen, så der ikke er noget ulovligt og det er måske derfor, der har været ekstraarbejder i nogle lejligheder. Regningen fra VVS'eren kom først cirka 1 år efter arbejdet var udført og derefter har Nicolai Bolding Brænder, ud fra en ikke særlig overskuelig specifikation, udarbejdet en oversigt over, hvad de enkelte andelshavere skulle betale, hvilket er årsagen til at opkrævningen først kom sidste efterår. Bestyrelsen har forsøgt at få VVS'eren til at give rabat på arbejderne, men VVS'eren var lige glad og det endte med, at bestyrelsen valgte ikke at benytte VVS'eren fremover. Bestyrelsen har troet, at alt var i orden og de har gjort meget ud af at tilkendegive, at de også har været kede af forløbet. Bestyrelsen anerkender, at det måske kunne været gjort på en anden og bedre måde.

Christina Rud spurgte forslagsstillerene om de ønskede at få sat deres forslag til afstemning, men det var ikke tilfældet. De nævnte i stedet, at konklusionen er, at man ikke skal stole på håndværkere og at en bedre kommunikation ønskes fremover.

e. Forslag fra Birgitte Landsvig.

Forslaget var blevet behandlet sammen med forslag 5c.

f. Forslag fra Nanna Skeltved.

Nanna Skeltved motiverede sit forslag og oplyste, at der ville blive sat et vandstik på, der hvor vandet kommer ind i bygningen, hvilket vil gøre, at kalkens partikler ændrer sig og dermed medfører at foreningen får blødt vand samt at rør, vaskemaskiner m.v. får længere levetid, da kalken ikke sætter sig på samme måde i rørene som nu.

Nanna Skeltved nævnte, at det eventuelt kunne vente med at blive installeret til et eventuelt rørprojekt skulle iværksættes.

Det blev nævnt, at Københavns Kommune arbejder på at blødgøre vandet og der sker noget i den forbindelse fra efteråret 2024 og fremover.

Forslag om køb af to vandstik til max kr. 120.000 ex. moms blev sat til afstemning og forkastet med stemmerne 9 stemmer for og resten blanke eller imod.

Forslag om leje af to vandstik, som efter 5 år vil overgå til andelsboligforeningens eje, blev herefter sat til afstemning og ligeledes forkastet med stemmerne 5 stemmer for og resten blanke eller imod.

6. Valg af administrator og revisor.

WA ApS og Grant Thornton blev genvalgt.

7. Valg til bestyrelsen.

På valg var bestyrelsesmedlem Nicolai Bolding Brænder, der ikke ønskede at genopstille. Derudover var Kasper Reindahl Rasmussen på valgt og genopstiller. Bestyrelsesmedlem Claus Høyer er fraflyttet og Mikkel Posselt Bruun Rasmussen ønsker at udtræde af bestyrelsen, hvorfor der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer, hver for 1 år. Nina Marie Høyer og Jonas Lykke Andreasen ønsker at opstille.

Suppleant Nina Marie Høyer er på valgt, men ønsker at indtræde i bestyrelsen, hvorfor der skal vælges ny suppleant, derudover er Sigurd Brinck på valg.

Vibeke Davidsen opstillede til bestyrelsen, der herefter sammensætter sig således:

Rasmus Bundgård Vinther, formand	(på valg i 2025)
Nina Marie Høyer	(på valg i 2026)
Jonas Lykke Andreasen	(på valg i 2025)
Vibeke Davidsen	(på valg i 2025)
Kasper Reindahl Rasmussen	(på valg i 2026)

Som suppleanter opstillede og valgtes, som henholdsvis 1. og 2. suppleant Lava Bang Davidsen og Sigurd Brinck.

8. Eventuelt

Vibeke Davidsen og Linda Kuijer Duus havde sidste år meldt sig som foreningens repræsentanter til gårdlauget. De havde siden forsøgt, at få aftalt et møde med gårdlauget og det er endelig aftalt til i morgen. Det er deres opfattelse, at der ikke er tale om en fælles gård, men en delt gård. Den anden forening sætter planter og møbler, som i øvrigt er købt for gårdlaugets midler, i deres ende og i AB Chr. Svendsensgårdens ende, er der intet. De ønsker, at gården skal indrettes, som en fælles gård. Derudover er det AB Chr. Svendsensgården, der betaler for strøm i gården og der bør opsættes bimåler, så gårdlauget betaler for det strøm, der bruges der. Rasmus Bundgård Vinther oplyste, at han havde talt med gårdlaugets bestyrelse netop om bimåler, og de havde tilkendegivet, at ville sørge for at en sådan blev opsat på gårdlaugets regning.

Vibeke Davidsen nævnte endvidere, at gårdlauget afholder ordinær generalforsamling den 11. juni 2024 og der opfordres til, at man møder op.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21:20.

Referatet er underskrevet med digital signatur.

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 Grönbech Rud

WA ApS CVR: 28322143

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: b05bab2c-5247-4675-a0a0-4c1e8ae6a45c

IP: 212.60.xxx.xxx

2024-05-23 12:39:17 UTC



Vibeke Hesselberg Davidsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: abf42a66-e54a-4744-a6e1-67d8b260d9fc

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-23 12:52:20 UTC



Rasmus Bundgård Vinther

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-05-23 16:24:04 UTC



Nina Marie Høyer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 8395cd91-0e43-4070-bc4c-194c531ed40c

IP: 217.71.xxx.xxx

2024-05-27 13:37:19 UTC



Jonas Lykke Andreasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 687d3b0b-13fd-4915-a591-283c72611397

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-29 04:42:36 UTC



Kasper Reindahl Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-29 04:46:49 UTC



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/validator**