

AB Chr. Svendsensgården

**Ordinær generalforsamling
den 27. april 2026**

afholdt i "Glassalen 1. sal", i Kvarterhuset, Jemtelandsgade, 2300 København S, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning. Vedhæftet.
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 evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge lånenes løbetid samt at opsigelse lånene.
 - b) Bestyrelsen foreslår tilføjelse til husordenen vedr. opkrævning af gebyr for at stå på den eksterne venteliste, se bilag I
 - c) Bestyrelsen foreslår tilføjelse til husordenen for præcisering af vedtægternes bestemmelse vedr. intern køb af andel i foreningen, se bilag I
6. Valg af administrator og revisor.
7. Valg til bestyrelsen.
8. Eventuelt.

Repræsenteret var 28 andelshavere – heraf 3 ved fuldmagt - ud af 66 mulige svarende til en fremmødeprocent på ca. 43 %.

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

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen vedhæftede beretning blev kort gennemgået af formand Rasmus Bundgård Vinther.

Efter enkelte bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

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

Christina Rud gennemgik årsregnskabet for 2025, som omfattede både resultatopgørelse og opgørelse over aktiver og passiver. Regnskabet viste et underskud på -146.659 kr., hvilket skyldtes at udgiften til relining i 2025.

Valuarvurderingen pr. 31.12.2025 lyder på 142.900.000 kr., hvilket er en stigning på 2.200.000 kr. i forhold til vurderingen året før, som var på 140.700.000 kr.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt med en **andelskrone på kr. 20.000** gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

I den forbindelse oplyste Rasmus også at bestyrelsen indstilling til andelskronen er med tanke på, at der både skal være til fremtidig vedligeholdelse og evt. ændringer i markedet, men at der også har været ønske om at lade den stige lidt som følge af at vurderingen er steget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en 3% ændring af boligafgift pr. 01.06.2026.

Christina Rud gennemgik det i årsrapporten indeholdt budget for 2026 inkl. 3% stigning i boligafgiften pr. 01.06.2026.

Efter enkelte spørgsmål, blev budgettet 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 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.**

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

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- b. **Bestyrelsen foreslår tilføjelse til husordenen vedr. opkrævning af gebyr for at stå på den eksterne venteliste, se bilag I**

Baggrunden for forslaget blev fremlagt og efter en kort drøftelse, blev det sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen vil tage stilling til gebyrets størrelse ved årsskiftet, hvor der bliver sendt en mail ud til ventelisten.

- c. **Bestyrelsen foreslår tilføjelse til husordenen for præcisering af vedtægternes bestemmelse vedr. internt køb af andel i foreningen, se bilag I**

Baggrunden for forslaget blev fremlagt og efter en kort drøftelse og enkelte spørgsmål, blev det sat til afstemning, hvor 1 undlod at stemme og resten for. Forslaget vedtaget.

6. Valg af administrator og revisor.

WA ApS og Grant Thornton blev genvalgt.

7. Valg til bestyrelsen.

Formand Rasmus Bundgård Vinther, bestyrelsesmedlem Nina Marie Høyer og Halla Bjørk Bigum, var alle på valg og ønskede at genopstille.

Som 1. suppleant blev Lava Bang Davidsen valgt, og som 2. suppleant blev Luke Constantin Basiliadis valgt.

Bestyrelsen sammensættes således:

Rasmus Bundgård Vinther, formand	(på valg i 2028)
Nina Marie Høyer	(på valg i 2028)
Jonas Lykke Andreasen	(på valg i 2027)
Vibeke Davidsen	(på valg i 2027)
Halla Bjørk Bigum	(på valg i 2028)
Lava Bang Davidsen, 1. suppleant	(på valg i 2028)
Luke Constantin Basiliadis, 2. suppleant	(på valg i 2028)

8. Eventuelt

Da der ingen punkter var til eventuelt blev generalforsamling hævet kl. 18.45.

Referatet er underskrevet med digital signatur.



Bestyrelsens beretning 2025

Bestyrelsens arbejde

2025 har været et travlt og produktivt år for bestyrelsen. Vi har haft mange opgaver på dagsordenen, og takket være en stor indsats fra flere i bestyrelsen er vi nået i mål med langt det meste.

Her er en status på nogle af de vigtigste områder, vi har arbejdet med i løbet af året.

Forsikring og vandskader

Der er ikke blevet meldt nogen vandskader til forsikringsselskabet i det seneste år.

Affald og skraldespande

Vi har fået en ekstra container til restaffald, og det har hjulpet lidt på problemet med overfyldte containere.

Gårdlauget bestiller skilte til affaldsområdet, så det bliver tydeligere, hvor de forskellige typer affald skal sorteres. Det skal også gerne gøre det lettere at huske at sortere rigtigt og at klappe papkasser sammen.

Alt, der vedrører gården, hører under gårdlauget. Vi regner med at holde en fælles arbejdsdag i gården i april.

Vi har stadig store udfordringer med affald i gården. Kommunen har reduceret antallet af containere til restaffald for at fremme bedre sortering, men det har flere gange betydet, at affaldet har hobet sig op. Problemet bliver drøftet i gårdlauget, men det er vigtigt, at vi alle hjælper ved at sortere korrekt.

Der er nu flere containere til plast og pap, så der burde være plads nok, hvis affaldet bliver sorteret rigtigt. Husk, at byggeaffald og lignende skal afleveres på genbrugspladsen. Det er den enkelte beboers eget ansvar.

Porte

Der er nu adgang gennem de to indgangsdøre til gården, som ligger tættest på Holmbladsgade. Der arbejdes fortsat på at få adgang gennem porten mod Prags Boulevard.

Relining af faldstammer

Projektet med relining blev sat i gang i 2024, hvor vi indhentede tilbud fra flere firmaer. Greenpipe viste sig hurtigt at være det bedste valg, både på pris og på den måde, de gik til opgaven på.

Arbejdet begyndte i oktober og blev afsluttet i starten af december. Projektet blev dog forlænget med en uge, fordi det også blev nødvendigt at reline en faldstamme i nr. 25 tv.

Det var et stort projekt, og det gav undervejs en del gener for beboerne. Til gengæld forventer vi, at arbejdet forlænger levetiden på faldstammerne og mindsker risikoen for fremtidige skader.

Projektet gav også bestyrelsen en stor opgave med at koordinere mellem Greenpipe og beboerne, blandt andet med nøgleindsamling og besvarelse af spørgsmål.

På trods af enkelte udfordringer blev projektet gennemført med et godt resultat og uden større afvigelser fra tidsplanen.

Vandrør

Vi er i gang med at indhente et nyt tilbud på udskiftning af vandrør. Vi må dog forvente, at det bliver en dyr opgave.

Asbest

I forbindelse med reliningprojektet blev der fundet asbest på loftet i nr. 9. Det var sandsynligvis rester fra det gamle tag, som blev udskiftet for mere end 10 år siden.

Der blev indhentet flere tilbud på fjernelse, men de var meget dyre. I stedet blev det lille stykke tagsten fjernet, og der blev efterfølgende lavet en række test for at sikre, at asbesten ikke havde spredt sig.

Det betød en besparelse på cirka 100.000–200.000 kr.

Internet

Det er nu over to år siden, at fiberinstallationen blev afsluttet.

Der er stadig enkelte andelshavere, som endnu ikke har fået monteret deres fiberboks. Vi gør opmærksom på, at installationen er obligatorisk, og at eventuelle ekstraudgifter skal betales af den enkelte andelshaver.

Der har også været enkelte problemer med internettet. De bliver dog som regel løst hurtigt. Fejlene skyldes typisk ikke internetleverandøren, men den infrastruktur, som forbindelsen kører på.

Malerarbejde

Malerarbejdet er sat på pause, indtil der kommer nye hoveddøre til opgangene.

Vaskeri

Det ser ud til, at sæbedoseringen i vaskeriet ikke har været korrekt det seneste år. Det har vi nu rettet op på, og vi holder løbende øje med det.

Beboere må meget gerne sige til, hvis de oplever, at tøjet ikke bliver vasket ordentligt med sæbe.

Mellemgangsdør og kældernedgang til Flügger

Mellemgangsdøren mellem nr. 1 og nr. 3 har fået en grundig renovering, da den var meget slidt efter mange års brug. Arbejdet har forbedret både funktion og udseende, så døren igen er stabil og fungerer godt.

Derudover er kældernedgangen til Flügger blevet udskiftet. Flügger gjorde opmærksom på, at der kom vand ind gennem den gamle, utætte låge. For at undgå yderligere skader blev hele nedgangen derfor udskiftet.

Salg af Flügger

Flügger-butikken valgte at sælge, og vi fik to mulige købere, som vi skulle tage stilling til, fordi foreningen skal godkende nye købere.

Den ene var en fransk kaffebaren med vinservering og korte åbningstider. Den anden var et lokalt firma på Amager, som opkøber butikker og lejer dem ud.

Vi sagde oprindeligt ja til kaffebaren, men de sprang fra. Derfor blev butikken solgt til det firma, der vil udleje lokalet.

Foreningen skal godkende alle fremtidige lejemaal, så vi sikrer, at de ikke bliver til gene for beboerne.

Ny strøm

I forbindelse med reliningprojektet blev der behov for 400V strøm til bade- og toiletvognene.

Samtidig fik vi etableret en stikkontakt i haveeskuret til brug ved arbejdsdage og lignende. Vi fik også fastgjort et elkabel, som tidligere havde ligget løst efter fjernelsen af det gamle hegn.

Hegn og låge

Der har været et ønske om lettere adgang mellem forhaven og gården ved arbejdsdage i foreningen.

Der er nu lavet en låge, som kun bestyrelsen kan bruge til det formål.

Nye hoveddøre

Vi har modtaget et tilbud om nye hoveddøre, og opstart forventes i 2026. Der er dog endnu ikke indgået en endelig aftale.

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: AB Chr. Svendsensgården

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

IP: 217.71.xxx.xxx

2026-05-11 09:24:03 UTC



Halla Bjørk Bigum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

Serienummer: 3edb96d3-4608-4416-b2c2-e84b8e98d58a

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-05-11 11:44:20 UTC



Rasmus Bundgård Vinther

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

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

IP: 146.75.xxx.xxx

2026-05-11 18:21:42 UTC



Nina Marie Høyer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-12 13:55:43 UTC



Jonas Lykke Andreasen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Chr. Svendsensgården

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-05-13 09:34:42 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.