

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Assurandørernes Gaard
Ejd.nr.: 1-624
Dato: 15. marts 2022

Referat af ordinær generalforsamling

År 2022, den 15. marts kl. 19.30, hos Søndermark Gruppe, Det Danske Spejderkorps spejderhytte, Bag Søndermarken 20, 2000 Frederiksberg, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Assurandørernes Gaard med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Til stede var 31 ud af foreningens 62 andelshavere, heraf var 5 repræsenteret ved fuldmagt. Til stede var Michael Suhr Fabrin fra foreningens administrator Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen via fjernforbindelse (grundet Corona) og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt den 17. februar 2022 og dermed beslutningsdygtig i forhold til alle dagsordenens punkter. Dirigenten foreslog at det indkomne forslag om ændring af antal husdyr, blev behandlet som det første punkt under forslag, hvilket forsamlingen accepterede.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og havde følgende ordlyd;

"Kære andelshavere

Så gik der et år mere siden vores corona ramte generalforsamling. Og denne gang har vi ment, at der nu var mulighed for at afholde generalforsamling med fremmøde, ved at skubbe den til corona situationen var mere holdbar.

I dette år har vi ikke haft de store projekter, siden vi fik afsluttet diverse elevatorhovedtrappe- og dørtelefonprojekter mv. Så vi håber, at alt virker som det skal, og at I stadigvæk er tilfredse med det udførte arbejde. Inden fyringssæsonen startede, fik vi dog fornyet vores 2 varmevekslere i fyrrummet, som beskrevet ved sidste generalforsamling til en udgift lidt under de 100 tkr. jvfr budget.

Grundet den stadige smittefare ved Corona mente vi, at det ikke var risikoen værd at holde nogle sociale fælles-arrangementer sidste år - men hen på efteråret hvor smittespredningen havde lagt sig betydeligt, syntes vi i bestyrelsen, at det kunne være en god ide at holde en arbejdsdag blandt beboerne. Vi havde sat opslag op i opgangene en måneds tid forinden, hvor man kunne tegne sig på. Da dagen oprandt, viste det sig desværre, at der kun mødte beboere op fra 2 andelslejligheder - udover bestyrelsen m/ægtefæller/kærester samt vicevært. Med 12 personer fik vi trods alt udført en del arbejde - klipning af buske, pudsning af kældervinduer, rengøring af kældergulve, bortkørsel af storskrald mv. Vi startede kl. 11 med kaffe og wienerbrød og sluttede kl. 13 med pizza, øl/vand. Vi havde nogle hyggelige timer, hvor vi - udover en arbejdsindsats med lidt besparelse på budgettet - også fik snakket sammen. Vi vil gerne igen prøve en arbejdsdag f.eks. til september, men hvis der ikke er en rimelig tilslutning, dropper vi det fremover.

Der er et par gode kælderlokaler i bygningerne som pt. står tomme. Hvis der er nogle som kunne have en god ide til at anvende disse til fælles interesse, hører vi gerne på forslag, og vi viser gerne lokalerne frem. Husk også at der under nr. 77 er et kælderlokale, hvor man kan reparere cykler o lign.

Efter salg af et par lejligheder, har vi nu frie midler til at få moderniseret vores vaskeskældre.

Vi har tænkt os at udskifte de gamle vaskemaskiner til nye, med bla. automatisk påfyldning af vaskepulver. Desuden vil vi supplere med en tørretumbler i hver blok. Vi vil undersøge muligheden for elektronisk reservation af vasketid via nettet. Der er også mulighed for at lease maskinerne, hvilket vi også vil undersøge nærmere. Samtidig skal gulve, vægge og lofter istandsættes. Projektet kræver at der kan vedtages bemyndigelse til bestyrelsen for udførelse af dette til maks. 500 tkr. ialt. Som tidligere meddelt foregår der pt. undersøgelse på grunden vedr. risiko for div. forurening ifm. nedgravet olietank. Foreningen modtager en rapport i løbet af foråret vedr. resultaterne af undersøgelsen. Såfremt der - mod forventning - skulle vise sig at være forurennet jord, har vi fået oplyst fra Region Hovedstaden, at "Hvis I ikke selv er skyld i forureningen er det Regionen der betaler udgifterne til undersøgelse og afværge".

Bestyrelsen mener ikke, at foreningen kan betragtes som skyldig i forurening.

Da vi fik fastfrosset valuar-vurderingen i 2020 ifm. mulig "Blackstone-effekt", er andelsværdien sat ud fra denne. Vi vil op til næste generalforsamling overveje, om den fastfrosne værdiansættelse skal ophæves til fordel for en ny valuarvurdering.

Der vil blive opsat en brandslukker i hver opgang bag hoveddør - under postkasserne.

Det var hvad vi kunne berette for denne gang, men bestyrelsen er altid åben for forslag, kommentarer og initiativer, for at gøre vores forening så god som mulig."

Efter beretningen var der mulighed for spørgsmål, hvor der blev spurgt ind til indvendig vedligeholdelse efter projekt med dørtelefoner, hvor der for de fleste formentlig et mindre arbejde med tapetsering og maling ved dørtelefonen. Bestyrelsen anbefalede at man selv varetog den mindre opgave, da omfanget og koordineringen for foreningen ved en maler ville være væsentligt større end at lade den enkelte andelshaver selv varetage det, til hvilket afstedkom positiv tilkendegivelse fra forsamlingen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten gennemgik bilag 4 og regnskabet for 2021-2022 hvor foreningens resultat for regnskabsåret var et underskud på kr. 2.845.270, underskuddet var grundet projektet med renovering af hovedtrapper til i alt kr. 4 mio., som godkendt på generalforsamlingen d. 27. januar 2020.

Egenkapitalen var grundet ejendommens værdistigning og trods underskuddet øget til 70,8 mio., hvilket var en stigning på 8,8%.

Andelskronen var baseret på en fastfrysning ved valuarvurderingen af 29. juni 2020 på kr. 113.350.000, andelskronen var steget med 3,7%, hvilket gav en ny andelskrone på 8,78 eller en værdi på kr. 13.175,1832 pr. m².

Både regnskabet og den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi på kr. 13.175,1832 pr. m² blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021-2022, som var baseret på en uændret boligafgift og almindelig fremskrivning af udgifterne.

	2021-22 Budget	2020-21 Regnskab
INDTÆGTER		
Boligafgifter	2.934.783	2.934.783
Moderniseringstillæg	116.460	116.460
Lejeindtægter, beboelse	847.000	840.949
Tomgang	0	-33.519
Lejeindtægter, erhverv	0	33.519
Andre indtægter	0	0
Indtægter i alt	3.898.243	3.892.192
UDGIFTER		
Ejendomsskat	330.000	308.061
Renovation	145.000	142.246
Forsikringer og abonnementer	70.000	69.152
El	50.000	42.692
Elevatortilsyn	37.000	36.050
Renholdelse	350.000	390.324
Forbrugsafgifter tomgang	0	712
Indvendig vedligeholdelse	45.500	46.258
Udvendig vedligeholdelse, løbende	400.000	379.684
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	4.000.419
Bestyrelsesudgifter	16.000	14.094
Gebyrer, porto, kopier	10.000	6.229
Administrationshonorar	187.563	182.100
Webadgang administrator	3.000	3.000
Revision	28.500	28.250
Valuar	25.000	0
Vand-/og varmeregnskab	47.000	46.659
Rådgiver	10.000	0
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	3.341
Afskrivninger	31.980	31.980
Udgifter i alt	1.789.543	5.731.251
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	1.000.000	1.006.211
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.108.700	-2.845.270

Budgettet blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Pkt. 5. Forslag

Forslag, Indkommet fra Mette Printz Olsen om fjernelse af husordenens pkt. IX vedr. "Der må max holdes ét dyr pr. husstand".

Mette motiverede forslaget, som afstedkom en god og saglig debat i forsamlingen. Efter drøftelserne blev forslaget sat til afstemning, hvor det **ikke blev vedtaget** med stemmerne 25 imod, 2 blanke og 4 for (10 for, ved tillæg af 6 ej dokumenterede fuldmagter).

A: Forslag om tilføjelse af vedtægters §16, vurdering af andel, - Tilføjelse af El-syn. – til endelig vedtagelse.

Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægternes § 11 - Forandringer. Ændringerne er fremhævet med fed og kursiv.

"§ 16 Vurdering af andel:

Sælger skal inden overdragelse igangsættes fremlægge erklæring fra en autoriseret el-installatør, anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens elinstallationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Såfremt der ved synet findes forhold der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til erklæring og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens el- installationer, der foretages af en autoriseret el-installatør, betales af den fraflyttende andelshaver (sælger).

Såfremt sælgeren..."

Resten af bestemmelsen er uændret.

Der var generelle drøftelser om vurderingsrapporter m.m., herunder vedligeholdelsesforpligtelser og muligheder for at tillægge omkostningerne til andelens værdi ved salg. Der var desuden bekymring over stofledninger, som var en potentiel brandfare, hvor der lød en opfordring til medlemmerne om at få kontrolleret deres elinstallationer, hvis de var ældre dato. Efter en god debat blev forslaget sat til afstemning, hvor det blev **enstemmigt vedtaget**.

B: Forslag om reovering af de to vaskekældre

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af reovering af de 2 vaskekældre.

Herunder maling af vægge og loft, nyt gulv, indkøb af 2 nye vaskemaskiner samt 1 tørretumbler. Pr. vaskekælder.

I alt 4 nye vaskemaskiner og 2 tørretumblere.

Arbejderne forventes at have en samlet budgetramme på maksimalt kr. 500.000.

Bestyrelsen bemyndiges til at bruge maksimalt kr. 500.000 inkl. moms til reovering af de 2 vaskekældre

Beløbet trækkes fra foreningens driftsmidler.

Projektet påvirker ikke foreningens andelskrone, da projektet kan indeholdes i foreningens reserver.

Det vil derfor også betyde, at foreningen kan gennemføre renoveringsprojektet uden at andelshaverne vil skulle stige i boligafgift.

Forslaget afstedkom ikke de store drøftelser og blev efter få spørgsmål sat til afstemning, hvor det blev **enstemmigt vedtaget**.

Pkt. 6. Valg af bestyrelse

Iht. vedtægternes § 29, stk. 1 – Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-6 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formand Jan Buntzen er på valg og stiller op til formandsposten.
Jan Buntzen blev valgt som formand for 1 år.

Derudover er bestyrelsesmedlemmerne Christopher Mulvad Groot og Ida Deepa Sander på valg og villig til genvalg. Christopher Mulvad Groot og Ida Deepa Sander blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Sofie Fogtmann var villig til genvalg som første suppleant og Ricardo Miranda stillede op som anden suppleant, begge blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Navn	Post	På valg
Jan Buntzen	Formand	2023
Asa Jorunn Hauksdottir	Næstformand	2023
Christopher Mulvad Groot	Medlem	2024
Ida Deepa Sander	Medlem	2024
Lars Jakob Toftum	Medlem	2023
Sofie Fogtmann	Suppleant 1	2023
Ricardo Miranda	Suppleant 2	2023

Pkt. 7. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20:40.

Underskrevet ved digital signatur af:

Dirigent, referent og bestyrelse

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Buntzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-285557197220

IP: 77.213.xxx.xxx

2022-03-16 12:10:16 UTC

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-16 12:22:47 UTC

NEM ID 

Michael Suhr Fabrin

Referent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-03-16 12:22:47 UTC

NEM ID 

Lars Jacob Toftum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-879550604120

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-03-16 16:28:26 UTC

NEM ID 

Asa Jorunn Hauksdottir

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-205814571990

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-03-16 19:07:23 UTC

NEM ID 

Christopher Mulvad Groot

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Assurandørernes Gaard

Serienummer: PID:9208-2002-2-165020587069

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-03-17 22:41:45 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YEEAD-560TB-46VJO-KAYYJ-OZ4DL-KPKXV

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>