

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

A/B Assurandørernes Gaard  
Ejd.nr.: 1-624  
Dato: 31. januar 2023

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2023, den 31. januar 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:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
  - a. Bestyrelsen vil på foranledning af en beboer stille forslag om renovering/indretning af fællesrum
  - b. Bestyrelsen vil på foranledning af en beboer stille forslag om renovering/indretning af motionsrum
  - c. Bestyrelsen vil på foranledning af en beboer stille forslag om varsling af GF med opslag
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Til stede var 36 ud af foreningens 65 andelshavere, heraf var 4 repræsenteret ved fuldmagt. Til stede var René Anias og Isabell Augustson fra foreningens administrator Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

## **0. Valg af dirigent og referent**

Formanden bød velkommen og foreslog René Anias som dirigent og Isabell Augustson som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt den 16. januar 2023 og dermed beslutningsdygtig i forhold til alle dagsordenens punkter.

## **1. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og havde følgende ordlyd;

*"Kære andelshavere*

*Så kan vi igen holde vores ordinære generalforsamling, som vi plejer, sidst i januar måned.*

*Sidste generalforsamling blev jo skubbet til midt i marts måned pga. Corona-smitte-risikoen.*

*I denne årsberetning har vi medtaget følgende punkter:*

### **Fællesvaskeri**

*indledningsvis vil vi godt nævne at ejendommen jo nu har fået 2 nye fællesvaskerier - indrettet i nogle mere indbydende lokaler sammen med nye effektive maskiner samt suppleret med en tørretumbler. Det er vores opfattelse, at vaskerierne med reservering af vasketider fungerer som vi havde forventet og vi håber, at I også er tilfredse med resultatet.*

### **Sommerarrangement**

*Efter at vi i et par år har været Corona-ramt til fællesaktiviteter i foreningen, syntes vi at det måtte være på tide at kunne samles til et sommerarrangement. Desværre måtte vi aflyse det pga. manglende tilslutning. Vi havde lagt op til - som tidligere - at få en grillstegt pattegris på menuen. Men da det kræver omkring 30 personer for at det kan hænge sammen, var der ikke grundlag nok, for at dette kunne lade sig gøre. Vi har imidlertid også set i øjnene, at ikke alle er lige glade for at se en stor lyserød pattegris ligge der og syde i varmen på grillen. Vi vil derfor bestræbe os på at holde sommerarrangementer fremover*



*med så bred en menu at alle kan være med.*

### **Arbejdsdag**

*Igen i år holdt vi fælles arbejdsdag i september måned. Vi vil godt betegne det som en lille succes, da der var ca. 20 som mødte op, og vi fik klaret mange forskellige små arbejdsopgaver, på de 3 timer vi havde afsat. Herefter havde vi fælles pizza-spisning i det gode vejr. Vi satser derfor også næste gang på at holde en fælles arbejdsdag, da der altid vil være små nyttige arbejdsopgaver til lidt besparelse på budgettet, samt et hyggeligt samvær.*

### **Forurening**

*Som tidligere meddelt, har vi haft forureningsundersøgelse på ejendommen. Dette mundede ud i en rapport, som I har mulighed for at læse på vores hjemmeside. Konklusionen var, at der konstateredes forurening på et begrænset areal, som kan have skadelig virkning på grundvandet, men at forureningen ikke udgør en sundhedsmæssig risiko i forhold til den aktuelle anvendelse til bolig. Det betyder, at regionen på et tidspunkt vil undersøge det kortlagte areal nærmere og evt. rense forureningen op.*

### **Brandsikring**

*På grund af den ulykkelige storbrand i Vanløse i marts måned, besluttede bestyrelsen at få udført en brandteknisk gennemgang af vores ejendom. Dette mundede ud i en rapport, udført af byens Byggerådgivning med beskrivelse af ejendommens bandmæssige forhold. Ejendommen er opført med datidens krav til brandsikring. Dette indebærer, at der ikke er noget der brandteknisk er ulovligt, men hvor en del brandtekniske elementer godt kan gøres bedre. Vi har derfor besluttet, at det som er mest hensigtsmæssigt at forbedre, er det som omtalt "need to have" bliver udført i 2023 - hvor det som omtalt "nice to have" godt kan vente noget endnu.*

### **Vinduespudsning**

*I juni måned fik vi et rigtig godt tilbud fra et vinduespolerfirma vedr. pudsning udvendigt af ejendommens vinduer, som vi ikke kunne sige nej til. Vores vinduespudser havde dog forregnet sig lidt, da han troede at det kunne klares på 1 dag, men det tog 2 dage. Så nu har vi fået et nyt tilbud som er en del højere, men nok mere realistisk - trods alt. Vi havde egentlig regnet med pudsning 2 gange om året men for at holde prisen på et rimeligt niveau, har vi besluttet kun at få pudset vinduer 1 gang om året da vi synes det er en god ide, at holde fast i ordningen.*

*Det var alt for denne gang, men bestyrelsen er stadig åben for forslag, der kan være med til at gøre vores forening til et godt sted at bo.*

*De bedste hilsner*

*Bestyrelsen."*

Formanden fortalte kort om bestyrelsens beretning. Efter beretningen var der mulighed for spørgsmål. Der blev til at starte med spurgt ind til fællesvaskeriet.

Der var en overordnet utilfredshed med hvordan det var blevet besluttet, at der var blevet indført brugerbetaling for tøjvask og at beboerne ikke havde været inddraget i denne beslutning. Formanden svarede, at bestyrelsen mente at det gav god mening, at man som beboer selv skulle betale for hvor meget man benytter fællesvaskeriet. Han fortalte yderligere, at det førhen var en del af driften som dækkede udgiften for tøjvask og bestyrelsen mente, at driftsmidlerne var bedre brugt på ejendommen. Formanden fortalte, at man kunne risikere en stigning i prisen fra Nordtech, men at dette først ville kunne ske d.01.01.2024. Han fortalte, at der bliver betalt en månedlig pris til Nordtech og det er denne man kan risikere en stigning på, men at prisen for benyttelsen af vaskeriet er en bestyrelsen fastsætter. Sidst var der en andelshaver som roste bestyrelsen for dens gode arbejde i forhold til vaskeriet.

I forhold til forurening var der en andelshaver som spurgte, om det ville blive på foreningens regning, hvis jorden skulle renses. Formanden svarede hertil, at han ikke regnede med at det ville blive på foreningens regning.



Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **Pkt. 2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse**

Dirigenten gennemgik bilag 4 og regnskabet for 2021-2022.

Dirigenten fortalte at andelskronen var baseret på en fastfrysning ved valuarvurderingen af 29. juni 2020 på kr. 113.350.00.

**Både regnskabet og den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på kr. 10,00 blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.**

### **Pkt. 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022-2023, som var baseret på en ændret boligafgift, grundet bortfald af moderniseringstillæg i marts 2023 samt en højere terminsydelse på nyt refinansieret kreditforeningslån. Dette vil betyde, at der vil komme til at mangle en indtægt og dermed sker der en stigning af boligafgiften på 3%



	2022-23 Budget	2021-22 Regnskab
<b>INDTÆGTER</b>		
Boligafgifter	3.046.000	2.955.003
Boligafgiftsstigning 3% pr. 1/3-2023	53.000	0
Moderniseringstillæg	40.000	118.146
Lejeindtægter, beboelse	735.000	825.986
Tomgang	0	-62.595
Lejeindtægter, erhverv	0	34.525
Andre indtægter	0	1.311
<b>Indtægter i alt</b>	<b>3.874.000</b>	<b>3.872.376</b>
<b>UDGIFTER</b>		
Ejendomsskat	330.000	311.407
Renovation	175.000	151.903
Forsikringer og abonnementer	75.000	70.550
Ei	95.000	72.472
Elevatortilsyn	37.000	36.050
Renholdelse	370.000	358.215
Forbrugsafgifter tomgang	0	3.799
Indvendig vedligeholdelse	47.000	45.599
Udvendig vedligeholdelse, løbende	400.000	340.099
Nyt vaskeri	450.000	0
Bestyrelsesudgifter	16.000	7.234
Gebyrer, porto, kopier	15.000	13.558
Administrationshonorar	204.443	187.563
Webadgang administrator	3.000	3.000
Revision incl. ekstraarb. sidste år	30.000	33.750
Valuar	30.000	29.750
Vand-/og varmeregnskab	48.000	47.432
Rådgiver	35.000	0
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	1.786
Afskrivninger	31.980	31.980
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.395.423</b>	<b>1.746.147</b>
Finansielle indtægter	0	10.109
Finansielle omkostninger	1.200.000	980.839
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>278.577</b>	<b>1.135.281</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført til "Reserveret til vedligehold af ejd."	0	0
Prioritetsafdrag	935.000	924.918
Regnskabsmæssige afskrivninger	-31.980	-31.980
Overført restandel af årets resultat	-624.443	242.343
	278.577	1.135.281

Efter få spørgsmål fra beboerne blev budgettet enstemmigt godkendt af forsamlingen.

#### **Pkt. 4. Forslag**

##### **A: Forslag om Etablering af Fællesrum under nr. 13**

Bestyrelsen ønsker på foranledning af andelshaver Sofie/forældre (19, 4 th.) at opsætte forslag til etablering af fællesrum i kælderlokalet under nr. 13.

Dette fællesrum vil dermed kunne benyttes til afholdelse af diverse arrangementer hvor pladsen i lejligheden kan blive lidt for trang. Bestyrelsen støtter op om forslaget og har derfor undersøgt diverse omkostninger i forbindelse med etablering af sådanne faciliteter. Dette indebærer lydsikring, brandsikring/flugtveje og gulv samt almen istandsættelse af rummet til førnævnte formål. Dertil kommer byggerådgivning, byggeansøgning og brandrådgivning samt materialer mm.

Til sidst kommer møblement i form af borde, stole, lamper osv. Priserne dertil er følgende inklusive moms:

- Gulve, lofter, vægge, branddøre mm.: 256.881 kr.
- Lydrådgivning: 9.375 kr.
- Byggeansøgning: 21.875 kr.
- Brandrådgivning: 56.862 kr.
- Færdigmeldning: 3.900 kr.
- Møblement: 50.000 kr.

Samlede omkostningerne er estimeret til 440.000 kr. Inklusiv post til uforudsete udgifter.

Bestyrelsen bemyndiges til at bruge maksimalt kr. 440.000 inkl. moms til renovering og indretning af lokalet.

Bestyrelsen fortalte, at budgettet var lavet meget konservativt, så forslaget ville ikke blive dyrere.

En andelshaver spurgte hvor stort lokalet er. Der blev svaret af formanden, at det er omkring 30 kvadratmeter med plads til ca. 25 mennesker. Der blev yderligere fortalt, at det først skulle fastlægges om forslaget skulle vedtages, før der blev lavet retningslinjer for benyttelsen af lokalet. Bestyrelsen fortalte at benyttelsen var tiltænkt til fødselsdage, arrangementer, egentlig hvad som helst, men at husorden skulle overholdes. Hvis forslaget blev vedtaget, ville der blive hyret en lydtekniker til at lydsikre lokalet, så det ikke vil genere de omkringliggende lejligheder. Desuden vil der blive lavet en brandteknisk gennemgang af en ekspert på dette område.

En andelshaver spurgte om mulighed for toiletforhold. Hertil kunne der svares, at der ved siden af indgangen til kælderen, er et toilet. Dette rum skal dog istandsættes gennemgribende for at være brugbart til formålet. Udgift til dette er ikke medtaget i prisoverslaget på indretning af fællesrum

Forslaget blev sat til afstemning. Der var ingen som stemte imod, der var 2 som stemte blankt. Forslaget blev da **vedtaget**.

### **B: Forslag om Etablering af Motionsrum under nr. 23**

Bestyrelsen ønsker på foranledning af andelshavere Christian og Anne (21, st. tv.) at opsætte forslag til etablering af motionsrum i kælderlokalet under nr. 23.

Dette motionsrum vil kunne blive benyttet af samtlige beboere hvor træningsudstyr såsom vægte, løbebånd, motionscykel mm. vil være stillet til rådighed. Bestyrelsen støtter op om forslaget og har derfor undersøgt diverse omkostninger i forbindelse med etablering af sådanne faciliteter. Dette indebærer lydsikring, brandsikring/flugtveje og gulv samt almen istandsættelse af rummet til førnævnte formål.

Dertil kommer byggerådgivning, byggeansøgning og brandrådgivning samt materialer mm. Derudover specifikt for kælderrummet under nr. 23 skal der etableres en flugtvej i form af en udvendig kældertrappe, i samme bygningsstil således at denne ikke kommer til at kompromittere bygningsfacaden.

Til sidst kommer indkøb af træningsudstyr mm. Priserne dertil er følgende inklusive moms:

- Gulve, lofter, vægge mm.: 224.025 kr.
- Lydrådgivning: 9.375 kr.
- Byggeansøgning: 21.875 kr.
- Brandrådgivning: 56.862 kr.
- Færdigmeldning: 3.900 kr.
- Etablering af kældertrappe: 208.125 kr.
- Indkøb af træningsmaskiner mm.: 96.000 kr.

Omkostninger dertil er estimeret til 681.000 kr. inklusiv post til uforudsete udgifter.

Bestyrelsen bemyndiges til at bruge maksimalt kr. 681.000 inkl. moms til reovering og indretning af lokalet.

Christian og Anne fortalte kort om forslaget.

Der var flere på generalforsamlingen som udtrykte bekymring i forhold til omkostninger, lydsikring, rengøring, pladsmangel og hvornår det ville være klart til benyttelse.

Efter diverse spørgsmål blev forslaget sat til afstemning. Der var 13 som stemte for, 7 som stemte blankt og 14 som stemte imod. Forslaget blev dermed ikke vedtaget.





### **C: Forslag om varslings af GF med opslag i opgangene**

Kristine Ellis (19, 4. tv.) ønsker at stille forslag om at bestyrelsen varsler generalforsamlinger med opslag i opgangene, så snart datoen er kendt. Dette er for at sikre at andelshaverne har mulighed for at afsætte denne vigtige dato i god tid. I opslaget informeres, der også om hvornår og hvordan man modtager den officielle indkaldelsen til generalforsamlingen. Derudover oplyses det hvem man skal henvende sig til, hvis man mod forventning ikke modtager indkaldelsen til tiden.

Dirigenten fortalte at forslaget normalt ville skulle indarbejdes i en vedtægt. Det ville være svært at håndhæve hvis det ikke kom ind i vedtægterne. Dirigenten foreslog om forslaget kunne være en opfordring til bestyrelsen

Bestyrelsen ville gerne tage det som en opfordring og sørge for at få meldt dato tidligt inden næste generalforsamling.

Det blev dermed ikke behandlet som et forslag.

Det blev taget til efterretning.

### **Pkt. 5. 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 genvalg og stiller op til formandsposten.  
Jan Buntzen blev valgt som formand for 1 år.

Derudover er bestyrelsesmedlemmerne Lars Jakob Toftum og Asa Jorunn Hauksdottir på valg og villig til genvalg. Lars Jakob Toftum og Asa Jorunn Hauksdottir 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:**

<b>Navn</b>	<b>Post</b>	<b>På valg</b>
Jan Buntzen	Formand	2024
Asa Jorunn Hauksdottir	Næstformand	2025
Christopher Mulvad Groot	Medlem	2024
Ida Deepa Sander	Medlem	2024



SWE

Lars Jakob Toftum	Medlem	2025
Sofie Fogtmann	Suppleant 1	2024
Ricardo Miranda	Suppleant 2	2024

### **Pkt. 6. Eventuelt**

En andelshaver spurgte ind til en arkitekttegning over haven og om haven havde set ud som på tegningen. Bestyrelsen svarede, at haven muligvis havde set ud som på tegningerne. Samtidig blev der opfordret til udvikling af haven, så den kunne blive endnu mere brugervenlig og hyggelig.

En andelshaver fortalte, at de var nogen som var i gang med at arbejde på hvordan man kan forbedre haven og gøre den flottere. Hvis nogen var interesseret i at være en del af dette arbejde, så ville man være velkommen.

Formanden kom med en opfordring på viceværtens vegne. Viceværtten ønsker at affaldsposer bliver lukket ordentligt til inden de smides ned i affaldsskakterne.

Yderligere fortalte formanden, at mellemgangene kunne benyttes til, at der blev etableret hylder til ting beboere ønskede at donere til genbrug, som giver andre beboere muligheden for at få disse ting.

En andelshaver spurgte hvem man skulle tage kontakt til, hvis man har forslag til noget til foreningen. Bestyrelsen svarede, at det er bestyrelsen man tager kontakt til, og at de er meget åbne overfor forslag fra beboerne.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21:37.

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**

Serienummer: c92a240f-d79f-49b3-9a33-50c8155424ab

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-02-22 12:38:51 UTC



**Christopher Mulvad Groot**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: 990d7261-68d1-474c-bc38-22bfd380849

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-02-22 13:26:22 UTC



**René Holmbergius Anias**

**Dirigent**

Serienummer: 4b6b32d2-04a5-442f-a4d2-e44ce0a54290

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-02-22 13:43:32 UTC



**Lars Jacob Toftum**

**Bestyrelsesmedlem**

Serienummer: PID:9208-2002-2-879550604120

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-02-22 17:07:00 UTC



**Asa Jorunn Hauksdottir**

**Bestyrelsesnæstformand**

Serienummer: 326304e9-d5ea-4ca1-b2ad-117ddfe20651

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-02-22 17:23:31 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>