



SWE

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

A/B Assurandørernes Gaard
Ejd.nr.: 1-624
Dato: 23. januar 2024

Referat af ordinær generalforsamling

År 2024, den 23. 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:

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. Toilet
 - b. Brandsikring
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

Til stede var 31 ud af foreningens 66 andelshavere, heraf var 2 repræsenteret ved fuldmagt. Til stede var René Anias og Linus Pettersson 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.

0. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog René Anias som dirigent og Linus Pettersson som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet ved indkaldelse udsendt den 8. januar 2024 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 er det tid til vores årlige ordinære generalforsamling, og vi har fra bestyrelsens side medtaget følgende punkter:

Fællesrum

På vores sidste generalforsamling blev det vedtaget at indrette kælderrum under nr. 13 til et fællesrum for alle beboere. Efter godkendelse af div myndigheder vedr brand- og lydkrav fik vi sidst i april byggetilladelse fra Frederiksberg Kommune til igangsætning af arbejdet.

Efter indhentning af div tilbud fra tømrer-, VVS-, el- og murerfirma gik arbejdet i gang sidst i oktober måned.

Arbejdet skrider planmæssigt frem, og forventes færdigt inden længe. Der var lang leveringstid på branddøre og dørene var yderligere blevet beskadiget under transport, hvorfor vi ikke kan sætte nøjagtigt tidspunkt på endelig ibrugtagning af fællesrummet. Vi synes at det ser ud til at blive et ganske brugbart funktionelt rum med et lille tekøkken. Så snart det er klart, melder vi ud om de nærmere retningslinjer ved anvendelse af fællesrummet.

Sommerarrangement

Den 12. august holdt vi vores sommerfest i haven med et rejst partytelt. Vejret var rimeligt, vi var omkring 20 deltagere og fik mad fra Klaus Meyer med varieret menu til alle gæster.

Hertil fik vi fadøl, vin og vand.

Vi syntes vi havde nogle hyggelige timer. Men stadigvæk kunne vi da godt ønske os lidt flere beboere til hyggeligt samvær.

Arbejdsdag

Den 23. september holdt vi vores årlige frivillige arbejdsdag. Der blev ordnet have, haveaffald kørt på genbrugsplads, ryddet op på loft og kælder, gjort klar i fælles- kælderrummet til håndværkere, samt pudset kældervinduer mv.

Inden arbejdsdagen var der købt brædder ind til reovering af vores 4 havebænke-sæt. Vi nåede dog kun at få samlet 1 havebænk, hvorefter nogle beboere efterfølgende gik i haven og udskiftede resten af bænken.

Vi var 20 fremmødte og selvfølgelig er der altid plads til flere til at give et nap med på vores arbejdsdag.

Vi får udført gode nyttige ting på dagen og sparer lidt på budgettet. Som sædvanlig sluttede vi af med pizza øl/vand.



Vinduespudsning

Sidste forår fik vi pudset alle vinduer udvendigt på hele ejendommen.

Det har vi tænkt os også at gøre i år. Der kommer opslag om hvornår.

Forsikring

Vi har skiftet ejendommens forsikring til Top Danmark, da vi kunne spare ca. 18 tkr p.a. på forsikringspræmien med samme vilkår som tidligere.

Dette var hvad vi havde at berette for det forgangne år og har I spørgsmål, forslag, kommentarer mv. så skriv til bestyrelsen på vores mail: bestyrelsen@a-gaard.dk

*De bedste hilsner
Bestyrelsen"*

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning. Efter gennemgang af beretningen var der mulighed for spørgsmål og bemærkninger.

Formanden foreslog indledningsvist, at der blev sat en nøgleboks op ved fællesrummet, således at det var let tilgængeligt for beboerne. Derudover fortalte formanden, at det skulle være muligt at booke fællesrummet, hvorfor der skulle findes et smart bookingsystem hertil.

I forlængelse heraf bemærkede en andelshaver, at hun qua sit arbejde kendte flere gode bookingplatforme, hvorfor hun ville tjekke op på, hvilken der bedst egnede sig til fællesrummet.

En andelshaver opfordrede til, at der ikke blev festet, støjet og hørt høj musik i fællesrummet, da hun bor lige ovenover. Hun opfordrede ligeledes bestyrelsen til at lave nogle regler, der kunne tilgodese dem, der bor omkring fællesrummet.

En andelshaver opfordrede til, at der i stedet for den årlige vinduespudsning blev pudset vinduer 2 gange om året. Hertil svarede formanden, at det er meget bekosteligt, hvorfor de ikke havde overvejet dette.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.



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

Dirigenten gennemgik nøgletalsoplysningsskemaet og regnskabet for 2022-2023. Dirigenten konstaterede, at der var fejl i det fremsendte nøgletalsoplysningsskema, hvorfor det opdaterede skema vedlægges nærværende referat.

Dirigenten fortalte, at revisor havde givet en blank revisionspåtegning, hvorfor regnskabet gav et retvisende billede.

Dirigenten påpegede, at den samlede indtægt var som budgetteret, hvor boligafgiften var øget og lejeindtægten reduceret, da der var blevet solgt lejebolig til andele.

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

Bestyrelsen indstillede til, at andelskronen blev forhøjet fra kr. 10,00 til kr. 10,20.

Både regnskabet og den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på kr. 10,20 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 2023-2024, som var baseret på en ændret boligafgift, grundet omdannelse af nogle af foreningens lejeboliger til andelsboliger.

Budget 2023-2024

	2023-24	2022-23
	Budget	Regnskab
INDTÆGTER		
Boligafgifter	3.282.486	3.161.835
Boligafgiftsstigning 1,5 % pr. 1/3-2024	28.722	0
Moderniseringstillæg	1.278	43.275
Lejeindtægter, beboelse	639.464	707.679
Tomgang	-35.822	-89.141
Lejeindtægter, erhverv	35.822	35.561
Indtægter i alt	3.951.950	3.859.209
UDGIFTER		
Ejendomsskat	311.407	311.407
Renovation mv.	175.000	162.991
Forsikringer og abonnementer	90.000	80.626
El	65.000	64.661
Elevatortilsyn	38.000	36.050
Renholdelse	450.000	425.466
Vaskeri (indtægter og udgifter)	5.000	5.535
Forbrugsafgifter tomgang	0	7.325
Indvendig vedligeholdelse	35.965	38.666
Udvendig vedligeholdelse, løbende	400.000	402.912
Nyt vaskeri	0	389.148
Oprettelse af fællesrum	336.000	103.917
Renovering gårdtoilet	150.000	0
Branddøre i kælder	250.000	0
Bestyrelsesudgifter	10.000	4.400
Gebyrer, porto, kopier	15.000	13.740
Administrationshonorar	208.660	204.443
Webadgang administrator	3.000	3.000
Revision incl. ekstraarb. sidste år	32.700	31.750
Valuar	30.000	27.500
Vand-/og varmeregnskab	48.000	46.313
Internet	2.000	1.672
Tab på tilgodehavende	0	825
Rådgiver	20.000	3.000
Øvrige administrationsomkostninger	3.000	9.973
Afskrivninger	31.980	31.980
Udgifter i alt	2.710.712	2.407.300
Finansielle udgifter	0	11.911
Finansielle omkostninger	1.233.163	1.175.199
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	8.075	264.799
Forslag til resultatdisponering		
Prioritetsafdrag	944.724	934.769
Regnskabsmæssige afskrivninger	-31.980	-31.980
Overført restandel af årets resultat	-904.670	-637.990
	8.075	264.799

En andelshaver bemærkede, at der var sat enormt mange penge af til posten "Renholdelse". Hun spurgte i den forbindelse ind til, hvad dette omfattede, hvortil dirigenten svarede, at det var en meget bred post, som omfattede mange forskellige udgifter, herunder eksempelvis skadedyrsbekæmpelse, hovedrengøring, beplantning mv.

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

Pkt. 4. Forslag

A: Toilet

I forbindelse med forslag på indretning af fællesrum ved sidste generalforsamling, blev der stillet spørgsmål om mulighed for toiletforhold.

Da der er et gammelt gårdtoilet ved siden af indgangen til fællesrummet, vil det være oplagt at renovere dette til benyttelse i forbindelse med fællesrummet.

Toilettet skal totalt renoveres med nyt toilet, håndvask, rør/kloak, murer- og malerarbejde. Dette er anslået til 150 tkr. incl. moms, som bestyrelsen søger bemyndigelse til at udføre.

En andelshaver spurgte, hvad rengøring af toilettet ville beløbe sig til. Hertil svarede formanden, at dette ikke var blevet undersøgt endnu, men han forventede ikke, at det vil koste ret meget, da det er et meget lille rum.

En andelshaver bemærkede, at man kunne lave en ordning, således at man forpligtede sig til at gøre toilettet rent efter lån af foreningens fællesrum. Hertil bemærkede dirigenten, at man kunne indskrive dette i husordenen.

En andelshaver spurgte, om der kom til at være åben adgang til toilettet. Hertil svarede formanden, at dette ikke ville være tilfældet, da der ikke er adgang for andre end andelshaverne i foreningen.

Forslaget blev sat til afstemning. Der var 0 som stemte imod, der var 1 som stemte blankt. Forslaget blev da **vedtaget**, hvorefter bestyrelsen fik bemyndigelse til at bruge op til kr. 150.000 incl. moms på renovering af det gamle gårdtoilet.

B: Brandsikring

Ved sidste generalforsamling blev det nævnt at der var udfærdiget en brandsikringsrapport på ejendommen.

Her foreslog vi at udføre brandsikringsopgaver i prioritetsorden.

Som det første projekt vil vi derfor foreslå udførelse af 12 stk. branddøre isat ved elevatorrum og skaktrum i kælderetage i begge bygninger.

Dette er anslået til 250 tkr. incl. moms og bestyrelsen søger derfor bemyndigelse til at udføre dette.



En andelshaver spurgte, om der var en plan for at bevare de gamle mellemdøre. Hertil svarede bestyrelsen, at man vil gemme de døre, der er egnet til at blive genbrugt, så længe der er plads til at opbevare dem.

Forslaget blev sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**, hvorefter bestyrelsen fik bemyndigelse til at bruge op til kr. 250.000 incl. moms til gennemførelse af brandsikringen.

Pkt. 5. Valg af bestyrelse

I henhold til vedtægtens § 29, stk. 1 består bestyrelsen af en formand og yderligere 2-6 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

Formand Jan Buntzen var på valg og genopstillede til formandsposten.
Jan Buntzen blev valgt som formand for 1 år.

Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Christopher Mulvad Groot og Ida Deepa Sander på valg. Christopher Mulvad Groot ønskede ikke genvalg og Ida Deepa Sander var udtrådt af bestyrelsen. Mette Karina Johansen samt de to bestyrelsessuppleanter Sofie Fogtmann og Ricardo Miranda stillede op til bestyrelsen og blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Ture Geithuus Kaaber og Margit Lunde ønskede at stille op som henholdsvis første og anden suppleant. Begge blev valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Navn	Post	På valg
Jan Buntzen	Formand	2025
Asa Jorunn Hauksdottir	Næstformand	2025
Mette Karina Johansen	Medlem	2026
Sofie Fogtmann	Medlem	2026
Ricardo Miranda	Medlem	2026
Lars Jakob Toftum	Medlem	2025
Ture Geithuus Kaaber	Suppleant 1	2025
Margit Lunde	Suppleant 2	2025



Pkt. 6. Eventuelt

Haveudvalget præsenterede et visionsoplæg vedrørende en omdannelse af foreningens have til en mere vild have med plads til sociale arrangementer og fordybelse, herunder rum til rekreative aktiviteter. PowerPoint-præsentationen vedlægges nærværende referat.

En andelshaver spurgte, om etableringen af den nye have ville komme til at skygge for lysindfaldet i stuelejlighederne. Dette ville Haveudvalget have for øje.

En andelshaver spurgte ind til, hvad haven kommer til at koste. Hertil svarede Haveudvalget, at det ikke vil blive billigere end kr. 100.000.

En andelshaver spurgte, om man kunne få lov til at dyrke sine egne grøntsager og krydderurter i haven. Hertil svarede Haveudvalget, at det var en god idé, såfremt nogen ville stå for at passe dem. En andelshaver foreslog i den forbindelse, at der kunne blive opsat nogle højbede med grønt i, som man kunne påtage sig ansvaret for at passe, hvilket Haveudvalget tilsluttede sig.

Haveudvalget var åbne for indvendinger til haveprojektet. Disse skulle sendes på mail: ar@andersraagaard.dk eller blive lagt i den hvide postkasse.

En andelshaver spurgte, hvad status var med træbeklædningen på altanerne, som var gået i forrådnelse. Formanden svarede, at der ville komme noget fra bestyrelsens side omkring renovering af altanbeklædningen.

En andelshaver mindede bestyrelsen om, at hendes køkkenvindue var flækket, og at hun var bekymret for om nogen kunne komme til skade, hvis det falder af. Hertil svarede bestyrelsen, at de ville kontakte foreningens tømrer med henblik på at få løst problemet hurtigst muligt.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21:51.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

René Holmbergius Anias

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-12 10:55:06 UTC



Linus Emil Folman Pettersson

SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:
26112702

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: b43a81b5-944e-49de-9004-d3e74f6cc35a

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-02-12 10:55:39 UTC



Jan Buntzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Assurandørernes Gaard

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

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-02-12 10:57:35 UTC



Ricardo Ardizzone Anthony Miranda

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Assurandørernes Gaard

Serienummer: a2b16b2b-c9f0-436b-a4da-746706c748d2

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-02-13 09:00:44 UTC



Lars Jacob Toftum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Assurandørernes Gaard

Serienummer: ade95b0a-aeeb-415d-a418-49092fe4b127

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-02-13 11:26:14 UTC



Sofie Fogtmann

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Assurandørernes Gaard

Serienummer: 48dc2dd0-df39-4207-a54d-3c823a84af81

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-14 12:07:48 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**

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.”

Mette Karina Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Assurandørernes Gaard

Serienummer: 96653e59-15d7-43a0-8e11-449a6f913262

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-02-14 19:45:25 UTC



Asa Jorunn Hauksdottir

Næstformand

På vegne af: A/B Assurandørernes Gaard

Serienummer: 326304e9-d5ea-4ca1-b2ad-117dfe20651

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-02-15 07:55:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7EEXI-Y3OS1-FUNWE-8MK2M-BHBDI-714GW

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**