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

A/B Assurandørernes Gaard
Ejd.nr.: 1-624
Dato: 3. februar 2026

Referat af ordinær generalforsamling

År 2026, den 28. januar kl. 19.00, 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. Endelig vedtagelse af ny § 11 Forandringer og §23
   B. Forslag om igangsættelse af Coating af altangulve
   C. Forslag til ny husorden
   D. Forslag om ændring af vedtægtens § 7 - andelsbevis
5. Valg af bestyrelse.
6. Eventuelt.

Til stede var 24 ud af foreningens 66 andelshavere, heraf var 4 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.

Penneo dokumentnøgle: OQWF5-1H7LN-ER6U8-VQA9F-AGK0W-VPLGD

0. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig i forhold til alle dagsordenens punkter

1. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt med indkaldelsen og er vedlagt referatet som bilag. Desuden er bilag 1 til årsberetningen, som omhandler haveprojektet, vedlagt som bilag.

Fællesrum
Efter møje og besvær med en voldsom vandskade, kunne vi endelig i efteråret 2024 indvie vores nye fællesrum.

Det ser ud til at det fungerer godt. Inden for de sidste 12 måneder har det været i brug 24 gange, hvilket må *siges, at være ganske godt.*
Booking af fællesrummet foregår stadig via mail til vores administrator Nina.

Haveprojekt
Igennem hele 2025 har vi kunnet se haveprojektet skride frem, og ultimo december var det afsluttet.

Vi er nu spændte på at se, hvordan haveanlægget vil tage sig ud, når planterne får lov at falde til indenfor de næste par år. *Vi føler i hvert fald at det tegner godt.*

En meget vigtig ting ved vores haveanlæg er, at det også bliver vedligeholdt fremover. Vi regner med at indgå en aftale med vores havedesigner Jonatan for en fuldstændig vedligeholdelse af anlægget for 2026 gående ud på udskiftning af planter efter behov, lugning og pasning af bedene, nedklipning og beskæring samt vanding.
Vi vil mene det er en investering værd de første år. Så må *vi se hvor meget vi beboere kan engagere os fremover i pasning af haveanlægget. Jonatan har sendt* os *et skriv kort før Jul med nogle generelle kommentarer* om *haveanlægget - som et vedlagt bilag.*

Vi håber der vil blive taget godt imod det nye haveanlæg således at det virkelig vil blive brugt og være en fryd for øjet.

Altanbeklædning mv
Arbejdet blev udført i april 25 til stor tilfredsstillelse. På generalforsamlingen sidste år blev projektet anslået til 1 mio. kr. Ved den endelige afslutning viste det sig, at den faktiske udgift blev 110 tkr. lavere. Derfor har vi besluttet, at udskifte bræddebeklædningen på de 2 porte med samme slags træ, da disse også trænger til fornyelse.

Altangulve
Vi har igennem de sidste par år observeret revne-dannelser i belægningen på en del af vores altan-gulve. Dette skal udbedres for at undgå fugt-gennemtrængning ned gennem betonen til jern-armeringen. Der er derfor vedlagt et bilag vedr. bemyndige/se fra genera/forsamlingen - til bestyrelsen - til at indhente tilbud vedr. reparation/coating mv.

Revideret husorden
Husordenen er efterhånden en del år gammel (2012). Derfor har vi gennemgået den med diverse opdateringer. Det skal herunder bemærkes, at storskralds-rummet ud for nr. 17 skal bruges således, at der ikke placeres effekter udenfor rummet. Jeres opgangs-nøgle passer til hængelåsen på storskralds-rummet. Endvidere skal vi - af sikkerhedsmæssige grunde - bede jer om at placere eventuelle altankasser på den indvendige side af altanerne. Der er derfor som bilag vedlagt den revidere husorden, som I meget gerne må *forholde jer til.*

Fugt/skimmelsvamp
Da bestyrelsen indimellem får en del spørgsmål angående risiko vedr. fugt- og skimmelsvampsskade er vi ved at få udarbejdet en vejledning, som belyser situationer g forholdsregler vedr. dette.

Penneo dokumentnøgle: OQWF5-1H7LN-ER6U8-VQA9F-AGK0W-VPLGD

Arbejdsdag
Vi suspenderede vores frivillige arbejdsdag sidste år p.g.a. det igangværende haveprojekt. Vi regner med at fortsætte med arbejdsdag i år, ***måske*** *både forår og efterår.*

Vinduespudsning
Også i år satser vi på udvendig vinduespudsning. I bliver orienteret når tiden nærmer sig, formentlig i maj måned.
De bedste hilsner Bestyrelsen

Bilag 1. til årsberetning v/ Jonatan Bengta fra Nature Garden & Design ApS

Vi er nu nået i mål med arbejdet for jeres nye gård.
Og vi glæder os sindsygt meget til, at følge det allerede fra foråret 2026.

Planterne
Selv for mine gartnere kan det se ud som om, at der mangler planter nogle steder.
Det gør der ikke. Vi har sjældent sat så mange før. Og slet ikke så mange forskellige slags.
Nogle planter har stadig blade og blomsterstande, andre er indtørrede og mange ses kun under jorden lige nu. Herunder også løgplanterne. En del har spurgt til de små oprette pinde. De markerer alene den lidt usædvanlige, bøvlede og relativt dyre Kleopatras Nål. Jeg forventer ikke, at disse kommer allesammen. Får vi en enkelt i blomst er jeg glad. Heldigvis er der tusindvis af andre løg som helt sikkert vil komme. Jeg sender jer en planteliste i foråret. Her har vi det fulde overblik.

Sæson og variation
Planterne er placeret udfra mange forhold. Ikke to bede er ens. Der vil hele året igennem være noget at gå på oplevelse efter.
Fra de tidlige forårsmåneder kommer de første små løg og træknopperne svulmer op (et skue i sig selv på den koreanske røn). Fra maj og langt ind i efteråret opleves et væld af stauder, 1- og 2 årige urter, sommerløg, småbuske og klatreplanter.
De store stykker af dødt egetræ og bøg, vil give en masse spændende og smukke svampekulturer. Og forhåbentlig bolig for insekter. Fra sensommer starter mine favoritter: græsserne. Dem ser I allerede nu. Fra hvert år vil de vokse til og jeg elsker deres lehed og ynde hele vinteren igennem.

Pergola
Den nye pergola i lufttørret egetræ er også blevet beplantet. I de omkringliggende bede har vi placeret nogle trædesten så tilgangen bliver hurtig fra flere sider. Vi har bevidst ikke sat klatreplanter på det østlige hjørne, da vi ikke vil blokere solen unødigt her.
Selvom det er fristende, anbefaler vi ikke at børn klatrer på pergolaen. Træet skal ikke behandles.

Guidet tour
Jeg vil sætte en guidet tour op i maj/juni for alle interesserede. Så I kan lære jeres nye have endnu bedre, at kende.

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

Har der været støj fra fællesrummet? Ingen har bemærket noget.

Altanbelægningen, bliver der gjort noget ved afløb? Det er usikkert p.t., man kan rense så godt som muligt.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

2. Forelæggelse af årsregnskabet samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten gennemgik årsregnskabet, som var godkendt af revisor ved den blanke

Penneo dokumentnøgle: OQWF5-1H7LN-ER6U8-VQA9F-AGK0W-VPLGD

revisionspåtegning, regnskabet var således retvisende.

Dirigenten forklarede at foreningen var økonomisk veldrevet, med gode reserver og med en god friværdi.

Foreningen havde haft indtægter i alt for kr. **4.023.565** og udgifter for kr. **3.188.209**hvilket gav et resultat før finansielle poster på kr. **828.347**

De finansielle poster, som primært vedrørte renteomkostninger udgjorde kr. **1.196.117**

Årets resultat efter finansielle poster udgjorde **-367.770**

Dirigenten gennemgik også de økonomiske nøgletal.

Bestyrelsen indstillede til, at andelskronen blev forhøjet fra kr. 10,40 til kr. 10,50.

Både regnskabet og den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på kr. 10,50 blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

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

Dirigenten gennemgik budgettet, som var baseret på en uændret boligafgift.
Foreningens indtægter er budgetteret til kr. 4.004.000. De samlede udgifter til kr. 4.181.000, hvor den sidste del af haveprojektets udgift var inkluderet samt det forslåede projekt omkring coating af altangulve.

Forslaget om coating af altangulve til kr. 1,5 mio., blev behandlet sæsrskilt og sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

Budgettet blev sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.
Budget nedenfor.

INDTÆGTER	
Boligafgifter	3.331.000
Lejeindtægter, beboelse	673.000
Andre indtægter	0
Indtægter i alt	**4.004.000**
UDGIFTER	
Ejendomsskat	342.000
Renovation mv.	250.000
Forsikringer og abonnementer	130.000
El	55.000
Elevatortilsyn	50.000
Renholdelse	450.000
Vaskeri (indtægter og udgifter)	-10.000
Indvendig vedligeholdelse	38.000
Udvendig vedligeholdelse, løbende	400.000
Coating af altangulve	1.500.000
Div. projekter (haveanlæg)	545.000
Bestyrelsesudgifter	15.000
Gebyrer, porto, kopier	25.000
Administrationshonorar	221.000

Penneo dokumentnøgle: OQWF5-1H7LN-ER6U8-VQA9F-AGK0W-VPLGD

Webadgang administrator	3.000
Revision	36.000
Valuar	25.000
Vand-/og varmeregnskab	56.000
Internet	2.000
Fælleslokale og aktiviteter	5.000
Vedl. Haveanlæg	40.000
Øvrige administrationsomkostninger	3.000
Udgifter i alt	**4.181.000**
Finansielle indtægter	-10.000
Finansielle omkostninger	1.202.477
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	**-1.369.477**
Forslag til resultatdisponering	
Prioritetsafdrag	967.514
Overført restandel af årets resultat	-2.336.991
	-1.369.477

4. Forslag

A. Endelig vedtagelse af ny § 11 Forandringer og §23

Forslaget blev debatteret og foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen i januar 2025. Forslaget krævede kvalificeret flertal og blev enstemmigt vedtaget.

B. Forslag om igangsættelse af Coating af altangulve

Forslaget blev behandlet under budget, hvor det blev enstemmig godkendt, se ovenfor.

C. Forslag til ny husorden

Gennemgang af ændringer, samt ændringsforslag til § 3, hvor altankasser kan hænge udvendigt.

Ændringsforslaget blev drøftet, hvor der var fokus på sikkerheden. Ændringsforslaget gik til afstemning, hvor det blev vedtaget med 17 stemmer for, 4 blanke og 1 imod.

Husorden med ændringsforslaget blev derefter samlet sat afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

D. Forslag om ændring af vedtægtens § 7 - andelsbevis

Forslaget blev debatteret og foreløbigt enstemmigt vedtaget. Forslaget kan vedtages endeligt på næste generalforsamling med kvalificeret flertal.

Penneo dokumentnøgle: OQWF5-1H7LN-ER6U8-VQA9F-AGK0W-VPLGD

5. Valg af bestyrelse

Formand Jan Buntzen var på valg og genopstillede til formandsposten, og blev genvalgt med applaus.

Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Mette Karina Johansen, Sofie Fogtmann og Ricardo på valg, de blev alle genvalgt med applaus.

Margit Lunde genopstillede som første suppleant og blev valgt for en 1-årig periode. Paulina Sundén genopstillede, og blev valgt som 2. suppleant for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jan Buntzen	Formand	2027
Asa Jorunn Hauksdottir	Næstformand	2027
Mette Karina Johansen	Medlem	2028
Sofie Fogtmann	Medlem	2028
Ricardo Miranda	Medlem	2028
Lars Jakob Toftum	Medlem	2027
Margit Lunde	Suppleant 1	2027
Paulina Sundén	Suppleant 2	2027

6. Eventuelt

Isolering af taget, er det overvejet? Det var det ikke, og man havde svært ved at se hvordan man skulle gøre det.

Ventilation, mekanisk sug blev drøftet, hvor man som udgangspunkt ikke må have det. Man ville se på hvad der er af udfordringer.

uHabi adgangsoplysninger var udsendt fra SWE den 18. december, og der er link på hjemmesiden. Mit.dk blev iøvrigt nævnt som alternativ løsning til e-Boks.

Genklangsproblemer i fællesrummet, man bør overveje støjabsorberende beklædning.

Sommerfest i foreningen blev drøftet. Man havde savnet julefesten, så der blev efterspurgt flere arrangementer. Ville det være en god idé med en fast dato for julefest?

Medlemmerne kan iøvrigt altid spørge bestyrelsen, om man kan få midler til at holde fester eller arrangementer i forenings regi, forudsat at de selv arrangere og varetager arrangementet, alt fra fastelavn, påskeæg jagt og andre tiltag var velkomne.

Bogstaverne på husmuren savnedes, man ville se på at få dem erstattet.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20:30

Underskrevet ved digital signatur af:
Dirigent, referent og bestyrelse

Penneo dokumentnøgle: OQWF5-1H7LN-ER6U8-VQA9F-AGK0W-VPLGD

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."

Nina Nikita Nielsen Janwel
Dirigent
På vegne af: Michael Fabrin
Serienummer: caa2aecf-86f9-49c9-ab05-7b3ec48b01a8
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-02-05 09:08:27 UTC

Mit ID

Nina Nikita Nielsen Janwel
Referent
På vegne af: Michael Fabrin
Serienummer: caa2aecf-86f9-49c9-ab05-7b3ec48b01a8
IP: 185.141.xxx.xxx
2026-02-05 09:08:27 UTC

Mit ID

Sofie Fogtmann
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 48dc2dd0-df39-4207-a54d-3c823a84af81
IP: 80.63.xxx.xxx
2026-02-05 09:37:34 UTC

Mit ID

Lars Jacob Toftum
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: ade95b0a-aeeb-415d-a418-49092fe4b127
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-02-05 10:06:06 UTC

Mit ID

Jan Buntzen
Bestyrelsesformand
Serienummer: c92a240f-d79f-49b3-9a33-50c8155424ab
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-02-05 10:07:40 UTC

Mit ID

Ricardo Ardizzone Anthony Miranda
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: a2b16b2b-c9f0-436b-a4da-746706c748d2
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-02-05 14:52:55 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: OQWF5-1H7LN-ER6U8-VQA9F-AGK0W-VPLGD

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Asa Jorunn Hauksdottir
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 326304e9-d5ea-4ca1-b2ad-117ddfe20651
IP: 89.23.xxx.xxx
2026-02-05 17:13:20 UTC

Mette Karina Johansen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 96653e59-15d7-43a0-8e11-449a6f913262
IP: 37.96.xxx.xxx
2026-02-07 17:56:28 UTC

Penneo dokumentnøgle: OQWF5-1H7LN-ER6U8-VQA9F-AGK0W-VPLGD

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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.