

## Referat fra ordinær generalforsamling den 10. juni 2025

Tirsdag den 10. juni 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Plan A, Vodroffsvej 13, st, 1900 Frederiksberg.

Tilstede var 7 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 7 stemmer.

Foreningens formand Martin Betzer bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Foreningens administrator Josefine Schultz blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Året har været præget af afslutningen af de forskellige byggesager. Elevator og altan projektet er nu afsluttet. Dog mangler gavlprojektet stadig at blive afsluttet. Dette er blandt andet, fordi kommunen stadig ikke godkender projektet, da det ikke er brandsikret. Bestyrelsen har fået en ny tekniskrådgiver. Gavlprojektet er konstruktionsmæssigt korrekt, det er kun brandsikringen som mangler. Bestyrelsen er i gang med at indhente tilbud på udbedringen.

Der er fortsat problemer med vand i kælderen. Foreningen har fået ny vvs'er, der har været på sagen. Det har vidst sig at røret er brudt sammen ca. midt på. En løsning på problemet er strømpeforing, men det er ikke sikkert det virker. Bestyrelsen er ved at undersøge hvad der skal gøres og hvad det kommer til at koste.

Derudover har der været vand på loftet. Der gik hul på et varmerør. Der er heldigvis ikke nogen varig skade. Det har desværre vidst sig, at der er asbest i røret, derfor er det ikke så lige til at få det repareret. Da der er asbest i et rør, forventes der også at være i de andre. Ved hjælp fra Michael er bestyrelsen i gang med at indhente tilbud på udbedring.



# Andelsboligforeningen V odroffsvej 13

Facaden trænger til renovering. Dette er blandt andet maling og udbedring af skader på vinduer. Bestyrelsen er sammen med Michael i gang med at indhente tilbud.

Til sidste er foreningen blevet skraldeansvarlig i 2025. Bestyrelsen har fået viceværtsservice til at tømningen af diverse container. Dog beder bestyrelsen alle andelshaver holde øje med flaskecontaineren, da de skal bestille tømning, hvis den er fuld.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.732.846 kr. efter betaling til byggesagen på 1.922.268 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **40,4305 kr.** (sidste år: 42,4022 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 5 -status på byggesag

---

Dette emne blev behandlet under bestyrelsens beretning.

## Ad 6 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 – Valuarvurdering

En andelshaver forslår, at foreningen skal have indhentet en valuarvurdering. Baggrunden af de nye regler. Efter de nye regler kan man så nøjes med at lave valuarvurdering hvert 3. år og finder det umiddelbart meget mærkværdigt, at vurderingen af vores ejendom er så lav som tilfældet er. Bestyrelsen får bemyndigelse til at bruge 25.000 kr. på at indhente en valuarvurdering, som finansieres gennem driften.

Forlaget blev trukket



# Andelsboligforeningen V odroffsvej 13

## Ad 7-11 - Valg

På denne generalforsamling var formanden Martin Bentzer og bestyrelsesmedlem Filip Francati på valg (begge modtog genvalg).

Som suppleant blev Jesper Ronald Jensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

|                   |                               |                |
|-------------------|-------------------------------|----------------|
| Formand           | <b>Martin Betzer</b>          | på valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Janus Køster-Rasmussen</b> | på valg i 2026 |
| Bestyrelsesmedlem | <b>Filip Francati</b>         | på valg i 2027 |
| Suppleant         | <b>Jesper Ronald Jensen</b>   | på valg i 2026 |

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som administrator blev SJELDANI / By&Bolig genvalgt. Som revisor blev revisionsfirmaet BDO genvalgt.

## Ad 12 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Foreningen har problemer med cykler, derfor vil der blive fortaget en cykeloprydning.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:53.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
**[beboer.sjeldani.dk/forening/vordroffevej](https://beboer.sjeldani.dk/forening/vordroffevej)**

--- Referatet underskrives digitalt af den tegningsberettigede bestyrelse ---  
Martin Bentzer (formand), Janus Køster-Rasmussen (bestyrelsesmedlem) og Filip Francati (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

|    |         |                                          |
|----|---------|------------------------------------------|
| A1 | Navn    | AB Vodroffsvej 13 A-B                    |
| A2 | Adresse | Vodroffsvej 13 A-B, 1900 Frederiksberg C |
| A3 | CVR-nr. | 27 15 08 10                              |

|                                        |               |
|----------------------------------------|---------------|
| Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. | 10. juni 2025 |
|----------------------------------------|---------------|

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

|                                                                                                                                                                                                                                                                          | Anskaffelsesprisen       | Valuarvurdering                     | Offentlig vurdering      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| F1                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering. |                          |                                     |                          |

|     |                                                |                                     |                          |
|-----|------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|     | Sæt kryds                                      | Ja                                  | Nej                      |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

|    | Kr.                                                                                                                                                                       | Gns. Kr. pr. m2 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip                                                                                                                      | 48.658.296 kr.  |
|    | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.           |                 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver                                                                                                                                       | 2.799.415 kr.   |
|    | De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. |                 |

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

|    |                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| H1 | Boligafgift                                                                                                                                                                                                                                               | 545 kr. |
|    | Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). |         |



# Andelsboligforeningen V odroffsvej 13

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| K1 | Andelsværdi                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 21.794 kr. |
|    | Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).                                                                                                                                                                                                                            |            |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 9.264 kr.  |
|    | Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.                                                                                                                                               |            |
| K3 | Teknisk andelsværdi                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 31.058 kr. |
|    | Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld. |            |

## Vedligeholdelse

|    |                                                                    |                                     |                          |
|----|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|    |                                                                    | Ja                                  | Nej                      |
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|    | Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse. |                                     |                          |

## Friværdi

%

|   |                                                                                                                                                                                                       |      |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)                                                                                                                      | -5 % |
|   | (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen. |      |



# 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.”

## Martin Betzer

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vodroffsvej

Serienummer: 52bd4b0e-3dd9-43ee-9bb7-f004bf84f546

IP: 188.177.xxx.xxx

2025-06-16 07:28:39 UTC



## Filip Lyders Francati

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej

Serienummer: ee0b8957-0939-412f-b034-e9d7b0542aab

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-06-18 15:43:07 UTC



## Karl Janus Køster-Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej

Serienummer: 35cb2636-5c94-40db-9341-0604be1ff7f7

IP: 152.115.xxx.xxx

2025-06-20 11:15:48 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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.