

# Referat af ordinær generalforsamling AB Vodroffsvej 13A-B

## 16. juni 2021 kl. 18:00, Plan A's lokaler

Til stede: Michelle (formand) og Filip, 4th; Janus (næstformand), 3th; Jens (bestyrelsesmedlem), 2tv; Sven, 3th, Jesper (suppleant), 4tv; Martin (suppleant), 2th, Michael, Plan A samt Mette, 13B.

### 1) Valg af dirigent og referent

Jesper blev foreslået som dirigent, hvilket han accepterede. Michelle påtog sig at skrive referat.

### 2) Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen orienterede om forskellige tiltag og begivenheder i løbet af det forgangne år siden sidste generalforsamling:

#### **Vi har igen i år fået omlagt vores lån.**

Vi har sammenlagt vores to lån til et samlet 30 årigt afdragsfrit lån, med en fast rente på 1,5%. Vi skylder nu 9.635.000 kr. (obs: Lånet er optaget i april og er således ikke med i Årsrapporten for 2020/2021 der løber fra 1 marts 2020 til 28 februar 2021)

Meget af bestyrelsesarbejdet er i år gået med at gøre **de tre byggeprojekter** til klar til byggeansøgning hos kommunen for at få det hele godkendt her inden generalforsamlingen.

#### **Michelle orienterede om status på hhv altanprojektet og gavprojektet.**

Vores naboer i gården har haft indsigelser i mod vores altaner, da byggeansøgningen kom i nabohøring. Vi har derfor brugt meget tid på at finde et kompromis på en ny udformning af altanerne, som kommunen også kan godkende. Altanernes udseende og funktion er ikke blevet helt optimal, men det var det bedste vi kunne få, så nu håber at kommunen så også endeligt godkender den. Ansøgningen er sendt ind for et par uger siden, og der er en behandlingstid på syv uger.

Vi har også haft udfordringer mht gavprojektet som består af nye vinduer og efterisolering. Vores nabo i Vodroffsvej nr 11 har været optaget af mulige indbliksgener og der har været en del tegninger og dialog frem og tilbage ang. udseende og afskærmning. Vi har nu endelig fundet en løsning som vi er tilfredse med og som City Apartment også har nikket til, ligesom de også har underskrevet den klausul om byggeretsligt skel som vi har fået en boligadvokat til at udforme. Og så har vi stået i kø til at få det hele godkendt af en brandmyndighed. Det er netop sket. Og vi har for få dage siden indsendt ansøgningen til kommunen.

#### **Jens orienterede om status på elevatorprojektet:**

Elevatorprojektet har opnået byggetilladelse hos kommunen under forudsætninger af at der leves op til brandkravene. Det betyder at der skal sprinkles i opgangen samt etableres forskellige flugtveje fra Plan A.

**Filip fortalte om arbejdet med at etablere en legeplads samt buske på græsplænen i midten af den nordlige del af gården.** Arbejdet foregår i samarbejde med de to andre foreninger i gården, og projektet vil blive betalt i henhold til den fordelingsnøgle, vi også benyttede os af, da vi renoverede gården. Projektet er klar til at blive søsat så snart de andre byggeprojekter er færdige. På den måde undgår vi at ødelægge en ny legeplads i forbindelse med byggerierne.

Vi har næsten udryddet rotterne i faldstammerne. Kun enkelte gange har vi hørt lyde og Martin har for nylig haft rottemanden ude og opsætte nye fælder i brønden.

### **3) Forelæggelse af årsregnskab**

Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen indstillede til en forhøjelse af andelskronen fra 40,3336 til 40,8278. Forhøjelsen af andelskronen, og dermed værdiansættelsen, blev vedtaget. Samtidigt bekræftede generalforsamlingen sidste års beslutning om at fastfryse foreliggende ejendomsværdifastsættelse fra valuar Bente Kjølhedes handelsværdiurdering af 29.2.2020.

### **4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget**

Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til beslutning og evt. ændring af boligafgiften. Michelle gennemgik budgettet for 2021/2022. Bestyrelsen foreslog at holde boligafgiften uændret, hvilket blev vedtaget.

### **5) Gennemgang af de tre byggeprojekter med mulighed for spørgsmål.**

Niels Albæk Jensen fra Min Elevator fremlagde elevatorprojektet og der var mulighed for at stille spørgsmål. Der var spørgsmål til opgangens udseende med nye branddøre og etablering af sprinkleranlæg. Niels Albæk forsikrede i sine svar at nye branddøre kan udformes i stil med de nuværende originale døre og at rør og dysser til sprinkling kan placeres meget diskret, og at det er en proces hvor vi selv kan få indflydelse. Arkitekt Bo Frederiksen fortalte kort om processen for vinduerne i gavlen og at vi afventer den endelige byggetilladelse fra kommunen. Jeppe fra Facadepuds kom forbi og fortalte om processen for isolering af gavlen hvor der ligeledes var mulighed for at stille spørgsmål. Spørgsmålene her gik mest på det praktiske i byggeriet, at det vil være mest optimalt at gå i gang inden december pga frost. At der skal opstilles stillads og at det vil larme i nogle dage. Facadepuds har givet et tilbud på projektet, men det er ekskl. vinduer som de ikke kan komme med tilbud på før vi har en godkendelse på vinduernes udformning fra kommunen.

Herefter blev det besluttet at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i midten af august når vi forhåbenligt har modtaget de endelige byggetilladelser fra kommunen. På den kommende generalforsamling vil vi kende de præcise betingelser og udgifter til projekterne og vi vil derfor vente med at tage stilling til det omtalte balanceprincip. Forslag til afstemning omhandlende det, udgik derfor.

Da generalforsamlingen vurderede at alle projekterne er så langt i processen og godt klædt på ifht at opnå byggetilladelse hos kommunen, blev det besluttet allerede nu at optage lån til finansiering af projekterne. Vurderingen gik på at det vil være fordelagtigt - pga. evt. kommende rentestigning og usikkerhed om fremtidige lånetyper - at optage lånet så hurtigt som muligt.

Det blev således besluttet at optage et 30-årigt afdragsfrit lån med en fast rente på 1,5 % på 5 millioner hos Nykredit til finansieringen af projekterne. Estimeret 2,5 million til elevatorprojektet og 2,5 million til altaner + gavlprojektet.

6) Forslag. Martin 2.th havde indsendt forslag om indkøb af en hjertestarter. Alle synes det var en fremragende idé og det blev besluttet.

7) Valg af formand. Michelle Francati ønsker at fratræde. Janus Køster-Rasmussen stillede op til posten og blev valgt.

8) Valg af næstformand.  
Michelle Francati stillede op til posten og blev valgt.

9) Valg af medlemmer til bestyrelsen. Jens Bendtsen genopstillede og blev valgt.

10) Valg af suppleanter til bestyrelsen. Jesper og Mette stillede op og blev valgt.

11) Valg af administrator  
By & Bolig blev genvalgt som administrator.

12) Valg af revisor  
BDO blev genvalgt som revisor.


Frederiksberg 4. juli 2021



Janus Køster-Rasmussen, Formand



Michelle Francati, næstformand



Jens Bendsen, bestyrelsesmedlem