

Referat fra ordinær generalforsamling den 10. juni 2024

Mandag den 10. juni 2024 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.

Foreningens formand Martin Bentzer bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Josefine Schultz som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Byggesagen er desværre endnu ikke helt færdig. Elevator og altaner er dog færdige, men afslutningen af byggesagen afventer godkendelse af en brandrådgiver, da inddækningen over vinduerne i gangen muligvis skal ændres. Enkelte radiatorer mangler at få etableret målere.

I forhold til **foreningens økonomi**, så har foreningen etableret en kassekredit på 500.000 kr. – der er dags dato trukket ca. 11.000 kr. på den, men det er bestyrelsens mål at forsøge ikke at trække på kassekrediten.

Der er udarbejdet en **tilstandsrapport** for ejendommen, som viser at ejendommen er i middelgod stand. Blandt andet er der registreret fugtproblemer i kælderen. På længere sigt skal facaden og vinduerne mod gården renoveres (forventet budget ca. 1.000.000 kr.). Vinduerne i stueetagen forventes at skulle renoveres snart.

Derudover oplyste bestyrelsen at det er aftalt med naboejendommene, at ejendommene i gården skiftes til at stå for oprydning i skraldeskuret og toilettet. Hver ejendom får denne opgave et år ad gangen. Vores forening skal varetage denne opgave fra sommer 2025.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023 og oplyste, at årets resultat var et overskud på 110.870 kr. Foreningen har en kassekredit med trækingsret på op til 500.000 kr.

Et medlem spurgte, om der er lavet et byggesagsregnskab. Bestyrelsen svarede, at byggesagen er medtaget i årsrapporten og at der ikke udarbejdes et egentligt byggesagsregnskab.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **42,6413 kr.** (sidste år: 42,4022kr.). Der er i andelsværdiberegningen afsat 3.239.000 kr. til reserver.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024. Det blev besluttet at ændre den budgetterede udgift til vedligeholdelse til 140.000 kr. i 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 -status på byggesag

Dette emne blev behandlet under bestyrelsens beretning.

Ad 6 - Forslag

Der var ingen forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Ad 7-11 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Janus Køster-Rasmussen på valg (modtog genvalg).

Som suppleanter blev Jens Bendtsen og Jesper Ronald Jensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Martin Bentzer	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Janus Køster-Rasmussen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Filip Francati	på valg i 2025
Suppleant	Jens Bendtsen	på valg i 2025
Suppleant	Jesper Ronald Jensen	på valg i 2025

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:

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan man skal forholde sig, hvis brandalarmen giver 'bib-lyde' eller andet. Bestyrelsen vil rundsende brugsanvisningen og afholde en introduktion.

Skrivelse om Alarmerne samt øvrige anlæg:

Røgalarmer

Sidder inden for døren til alle lejligheder. De er serieforbundne, og går alle sammen i gang når én af dem lugter røg. De er kun forbundet til hinanden og ikke til resten af anlægget – således kommer brandvæsenet heller ikke når de går i gang. De kan slukkes ved at trykke på knappen på selve alarmen og ved at lufte ud... Dem skal vi se som helt almindelige røgalarmer, dog forbundet til hinanden.

Sprinkleranlæg

Er hele tiden tændt, og de enkelte sprinklerdysser springer og vandet kommer, når temperaturen er over ca 65 grader – som i – når det brænder. Sprinklerdyssen sprænger også hvis man rammer den uheldigt med en stige eller lign. Det er kun sprinkleren der hvor der er varmt der sprænger og altså ikke dem alle på én gang. Sprinkleranlægget er koblet til brandalarmeringsanlægget ved hoveddøre, således kommer brandvæsenet, hvis en sprinkler går i gang. Sprinkleranlægget og vandtilførslen kan stoppes hvis det er gået i gang ved en fejl eller branden er slukket – ved at trække i håndtaget der er lige indenfor hoveddøren. Så lukkes al vandtilførsel til hele anlægget, som i øvrigt befinder sig i kælderen.

Brandalarmeringsanlægget

Har én røgmelder tilknyttet som sidder lige over vores postkasser (fordi det er et lovkrav). Så når den lugter røg – eller når en af sprinklerne går i gang som ovenfor anført, tilkalder anlægget automatisk brandvæsenet. Selve boksen med display og knapper er egentlig bare en stor telefon til brandvæsenet.

Hvis det ikke gav mening så tænk ikke mere på det. Alt i alt så virker systemet, det er tændt og fungerer som i alle andre bygninger. Når det brænder så larmer røgalarmerne, sprinkleren tænder for vandet der hvor der er varmt og brandvæsenet kommer af sig selv. Hvis vi så selv ringer 1-1-2 når det brænder og så i øvrigt daffer ned på gaden så er alt som det skal være.

Lige før jul bippede alle røgalarmerne, fordi der jo rent faktisk var røg hos Jesper efter madlavning. Der var ikke varmt- derfor startede sprinkleren ikke (hvilket jo også var rigtigt). At brandvæsenet så dukkede op, var egentlig vores egen skyld, fordi vi (læs jeg) forsøgte at slukke for røgalarmerne nede på brandalarmeringsanlægget – det kan man ikke (man skal trykke på røgalarmen som ovenfor beskrevet) – man kan til gengæld trykke på en knap på brandalarmeringsanlægget der tilkalder brandvæsenet. Det koster i øvrigt 6000kr. og må betragtes som lærepenge.

Så: Fortsæt jeres dagligdag og vid, at vi bliver overvåget og det hele virker som det skal. Vi skal bare lade være at sætte ild til noget.



Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13

Afløb på altan på 5. sal er utæt. En håndværker vil undersøge sagen. Bestyrelsen skal godkende tilbud, hvis der skal foretages udbedringer.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:16.

Du kan finde alle relevante dokumenter, så som referater, regnskaber, budgetter, vedtægt mv., på
<https://sjeldani.dk/forening/vodroffevej>

--- 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	Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A
A2	Adresse	Vodroffsvej 13 A-B, 1900 Frederiksberg C
A3	CVR-nr.	27 15 08 10

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	10. juni 202
--	--------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien 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.			

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

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	50.521.592 kr.	31.322 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	3.239.000 kr.	2.008 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver		
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.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	545 kr.
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.		

Penneo dokumentnøgle: OJD17-MYCEK-KH1GY-VDEZ-4YBLS-7HOXK



Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	22.986 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	9.345 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	32.331 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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	60 %
	(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: 87.62.xxx.xxx

2024-06-12 12:39:58 UTC



Filip Lyders Francati

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-13 09:07:23 UTC



Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej

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

IP: 45.10.xxx.xxx

2024-06-18 11:52:15 UTC



Penneo dokumentnøgle: OJD17-MYCEK-KH1GY-VDDEZ-4YBLS-7HOXK

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**