

AB Vodroffsvej 13 A-B

Referat fra ordinær generalforsamling den 9. juni 2026

Tirsdag den 9. juni 2026 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Vodroffsvej 13 A-B, med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Vodroffsvej 13 st. 1900 Frederiksberg.

Tilstede var 6 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Martin Betzer bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Charlotte Engell blev valgt som dirigent og som referent – fra By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Året har i særdeleshed været præget af én altoverskyggende opgave: den fortsatte og desværre meget langstrakte proces med at få afsluttet og godkendt vores byggesag vedrørende gavl-byggeriet. Derudover har vi brugt tid på at se fremad og kortlægge de næste store vedligeholdelsesprojekter, som ejendommen står over for.

Status på byggesagen: En kamp med bureaukrati og mangelfuld dokumentation

Som I ved, har vi i en længere periode kæmpet for at få byggeriet af de nye vinduer i gavlen på 1. til 4. sal færdigmeldt hos Frederiksberg Kommune. Sagen har været fastlåst på grund af manglende sluter-klæringer for brandsikkerhed og statik, hvilket er essentielt for at dokumentere, at byggeriet er udført for-svarligt. Efter at have skiftet til en ny, uvildig rådgiver for at gennemskue sagens kerne, blev der desværre afdæk-
ket en lang række mangler i dokumentationen fra de oprindelige entreprenører. Efter meget skriven frem og tilbage og besøg af ingeniør og rådgiver, er vi efterhånden ved at være der nu, hvor vi afventer udbud på



AB Vodroffsvej 13 A-B

afslutning af opgaven, som forskellige entreprenører kan byde på, som det ser ud nu – med at der skal eftermonteres brandgips ovenover alle vinduer. Det er gode nyheder, i forhold til andre modeller der har været i spil.

Vores rådgiver og ingeniør har været med hele vejen, hvor vi har drøftet de tekniske løsninger og de betydelige omkostninger, der vil være forbundet med dette. Vores absolutte fokus er at sikre, at byggeriet lever op til alle sikkerhedskrav, så vi kan få sagen afsluttet én gang for alle.

Kortlægning af kommende projekter

Parallelt med den store byggesag har bestyrelsen arbejdet på at identificere og planlægge de kommende, nødvendige vedligeholdelsesprojekter i ejendommen. Det er afgørende, at vi er på forkant for at undgå akutte skader og for at kunne budgettere og planlægge arbejdet bedst muligt. Listen over kommende store projekter inkluderer:

Udskiftning af vandrør på loftet, der har en lægekage: De nuværende rør er omfattet af asbest, hvilket komplicerer arbejdet. Vi er i gang med at indhente tilbud på en sikker udskiftning.

Udskiftning af stigestreng: Stigestrengene i den venstre side af opgangen skal udskiftes.

Reparation af skorsten: Der har bosat sig måger i skorstenen på loftet, hvilket kræver en reparation og sikring.

Maling af facaden: Facaden trænger til at blive malet for at beskytte murværket og bevare ejendommens udtryk.

Reparation af vinduer: Flere vinduer i stueetagen ud mod gaden er i dårlig stand og skal repareres.

Brandsikring af kælderen: Den nuværende brandsikring i kælderen lever ikke op til gældende krav og skal opgraderes.

Reparation af overløbskloak: En overløbskloak i kælderen er faldet sammen og skal udbedres.

Disse projekter er alle af væsentlig karakter og vil kræve betydelige investeringer i de kommende år.

Afslutning

Året har været krævende, men vi håber vi snart er i mål med byggesagen.

Vi forsikrer jer om, at vi fortsat arbejder målrettet på at finde de bedst mulige løsninger for vores forening, både hvad angår sikkerhed, økonomi og fremtidigt vedligehold.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025/2026 som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 7.866 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 40,9554 kr. (sidste år: 40,4305 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026/2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 15% fra 1. juli 2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

AB Vodroffsvej 13 A-B

Ad 5 – Status på byggesag

Følgende blev oplyst af bestyrelsen udover som nævnt i beretningen, at byggesagen er i fremdrift og forhåbentlig kan afsluttes inden udgangen af dette år. Det er brandkravene som har givet udfordringer med godkendelse i forhold til kommunen, før en færdigmelding og ibrugtagningstilladelse kan modtages.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Forhøjelse af boligafgiften på 15%

Bestyrelsen foreslog, at boligafgiften forhøjes med 15 %.

Forhøjelse træder i kraft pr. 1. juli 2026.

Begrundelse: Som følge af installationen af ejendommens elevator, står foreningen nu over for en ny, årlig omkostning på ca. **70.000 kr.** til drift, service og lovpligtigt vedligehold af denne. Hertil ses yderligere en række faste omkostninger (bla. renovation, grundskyld) der er steget de seneste år.

Hidtil har foreningens budget indeholdt et økonomisk råderum, som har været anvendt til diverse uforudsete udgifter og mindre vedligeholdelsesprojekter. Dette råderum nu er fuldt ud allokeret og ikke længere er tilgængeligt for andre formål. Samtidig står foreningen over for en række store og uopsættelige vedligeholdelsesprojekter. Listen inkluderer blandt andet:

- Udskiftning af asbestholdige vandrør på loftet
- Brandsikring af kælderen for at leve op til gældende krav
- Reparation af facader og vinduer
- Udskiftning af stigestreng
- Reparation af sammenfaldet overløbskloak
- Færdiggørelse af byggesag

Uden en forhøjelse af boligafgiften vil foreningen ikke have den nødvendige likviditet til at igangsætte og finansiere disse projekter og løbende omkostninger. At udskyde disse opgaver vil uundgåeligt føre til en forringelse af ejendommens stand og vil med stor sandsynlighed resultere i endnu større og mere akutte udgifter i fremtiden. Bestyrelsen anser derfor en forhøjelse af boligafgiften som den eneste ansvarlige og nødvendige løsning for at sikre en sund økonomi og en velvedligeholdt ejendom.

Økonomiske konsekvenser: En stigning på 15%, vil på sigt tilføre foreningens drift de nødvendige midler til at dække de øgede faste omkostninger og samtidig genetablere et råderum til løbende at igangsætte den nødvendige vedligeholdelse.

Ved en stigning på 15% vurderes det at foreningens økonomi er i balance efter 3 år.

Forslaget blev **godkendt**.

Ad 7-11 - Valg

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

Som suppleanter blev Jesper Ronald Jensen genvalgt.

AB Vodroffsvej 13 A-B

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Martin Betzer	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Janus Øster-Rasmussen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Filip Francati	på valg i 2027
1. suppleant	Jesper Ronald Jensen	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev By&Bolig genvalgt.

Som revisor blev revisionsfirmaet BDO genvalgt.

Ad 12 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Gårdprojekt er p.t. sat på hold – dog ser den stadig trist ud og trænger til en kærlig hånd.

Der er taget højde for at få malet ved hoveddør samt behandling af hoveddøren, og bestyrelsen har rykket maler flere gange for igangsætning.

Nedslidte vinduer i gården bliver der ligeledes taget hånd om.

Der blev kort talt om eventuel oprettelse af intern venteliste, som bestyrelsen vil undersøge inden næste års generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:08.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
beboer.byogbolig.com /forening/vodroffsvej

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Charlotte Engell (dirigent) og Martin Betzer (formand), Janus Øster-Rasmussen (bestyrelsesmedlem) og Filip Francati (bestyrelsesmedlem)



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.”

Eva Charlotte Engell

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration
Serienummer: 3fab70c-41a2-48fc-bca5-f9a020960ec8
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-06-10 12:50:34 UTC



Eva Charlotte Engell

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Referent

På vegne af: By & Bolig Ejendomsadministration
Serienummer: 3fab70c-41a2-48fc-bca5-f9a020960ec8
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-06-10 12:50:34 UTC



Martin Betzer

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vodroffsvej
Serienummer: 52bd4b0e-3dd9-43ee-9bb7-f004bf84f546
IP: 80.62.xxx.xxx
2026-06-10 13:11:44 UTC



Filip Lyders Francati

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej
Serienummer: ee0b8957-0939-412f-b034-e9d7b0542aab
IP: 188.120.xxx.xxx
2026-06-11 20:29:28 UTC



Karl Janus Køster-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vodroffsvej
Serienummer: 35cb2636-5c94-40db-9341-0604be1ff7f7
IP: 62.199.xxx.xxx
2026-06-21 14:23:49 UTC



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 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.