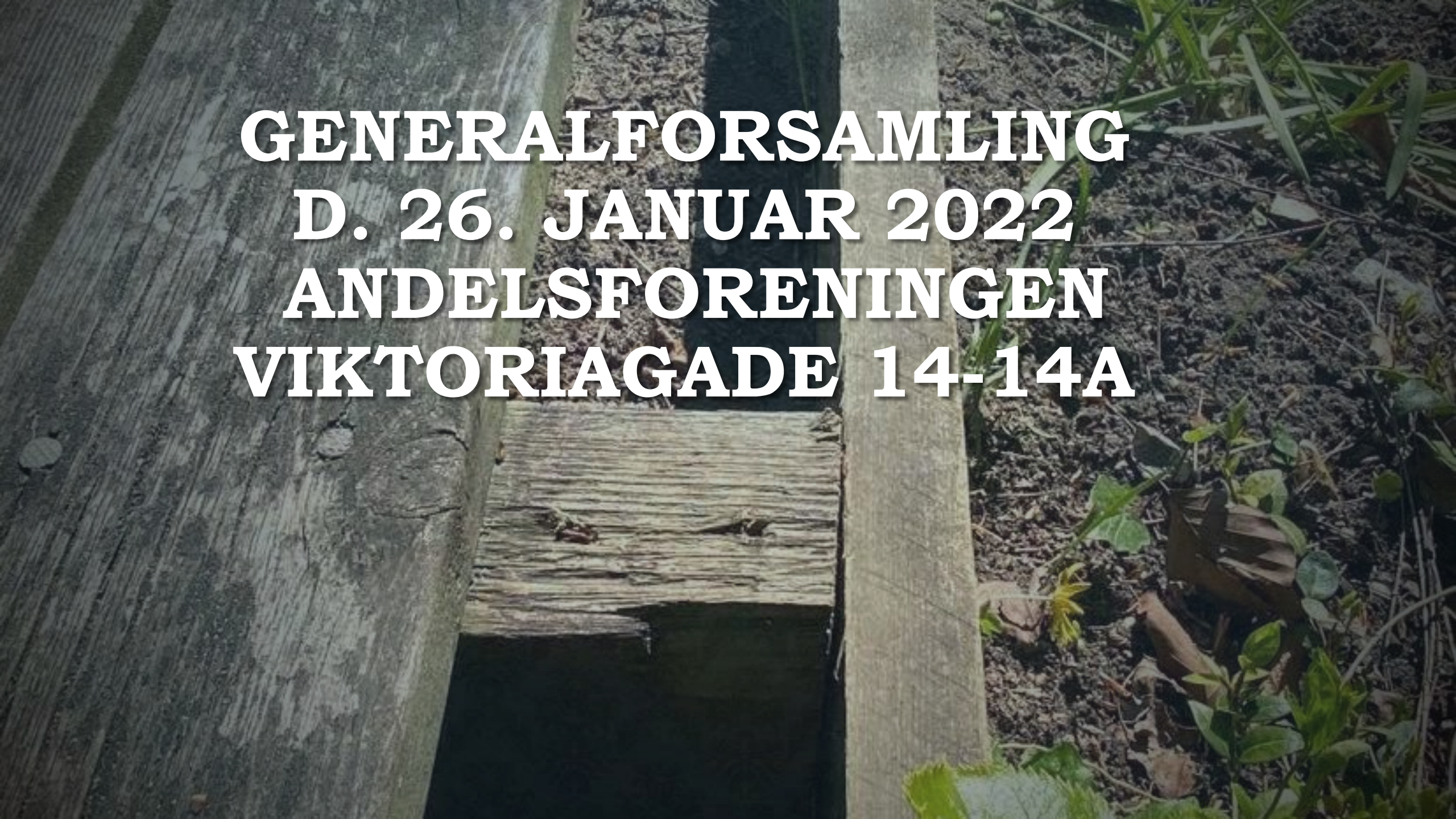


A close-up photograph of a weathered wooden plank, likely part of a fence or walkway. The plank is light brown with visible grain and some darker staining. To the right of the plank, there is a patch of ground with dry leaves and some green weeds. The text is overlaid on the plank in a bold, white, serif font.

**GENERALFORSAMLING  
D. 26. JANUAR 2022  
ANDELSFORENINGEN  
VIKTORIAGADE 14-14A**

# DAGSORDEN



## Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af foreningens årsregnskab 2020/2021 til godkendelse, herunder fastsættelse af andelsværdien og forelæggelse af budget for 2021/2022 (Der er 2 forslag til andelskrone (kr. 2.700 eller kr. 3.000) og 2 budgetforslag (uændret boligafgift eller nedsættelse med 10%)).
4. Indkomne forslag fra bestyrelsen:
  - A) Drøftelse om ændring af vaskeordning, så brugerne af vaskeriet betaler (f.eks.) kr. 50 pr. md. (og får udleveret nøgle til vaskeriet).
  - B) Forslag om at tilknytte vicevært til diverse opgaver (ikke trappevask).
  - C) Forslag fra Kia Johansen om træ (allerede udsendt).  
Vedhæfter forslag fra Jacob Øxner.
5. Valg til bestyrelse og suppleantposter.  
Nuværende bestyrelse består af:  
Formand Philip Særrens (valgt i 2021 for 2 år – ikke på valg)  
Bestyrelsesmedlem Siri Hellenen (valgt i 2020 for 2 år – på valg)  
Bestyrelsesmedlem Samuel Morris (valgt i 2021 for 2 år – ikke på valg)  
Bestyrelsesmedlem Therese Brinch Mørch (valgt i 2021 for 2 år – ikke på valg)  
Suppleant Rikke Øxner (valgt i 2021 for 1 år)  
Suppleant Gitte Gammelgaard (valgt i 2021 for 1 år)



## 2. BESTYRELSENS BERETNING

- Højdepunkter fra året
  - Etablering af ny terrasse
  - Gård dag
  - Kickoff fjernaflæsning Brunata
  - Hjemmeside
- Udfordringer
  - Ingen vicevært
  - Uklar procedure omkring småreparationer
  - Ambitioner og egne ressourcer

**FORRETNINGSORDEN**  
**ANDELSFORENINGEN VIKTORIAGADE 14-14A**

- Opgaver bestyrelsen
- Opgaver vedligeholdelsesudvalg
- Opgaver småreparationer (vicevært)

# FORRETNINGSORDEN ANDELFORENING VIK.GADE 14-14A

## Philip (Formand)

- Indkaldelse til møde
- Økonomi
  - Kontakt til administrator
  - Godkendelse af regninger
  - Forsikringer
- Kontakt til vedligeholdelsesudvalg
  - Præsentation af tilbud

## Therese

- Hjemmeside, internet og TV Kodanavgift
- Afvikling af gård dag
- Mødereferater

## Siri (kasserer)

- Håndtering af udlæg
- Regnskab og budget
- Vaskeregnskab
- Ejendommens æstetiske udtryk
- Samarbejde med nabo gårdlaug og grundejerforeninger

## Samuel

- Kontakt til håndværkere
- Indhentning af tilbud
- Beboerkontakt vedr. vicevært opgaver



## FORRETNINGSORDEN VEDLIGEHOLDELSESUDVALG

- Prioritering af opgaverne og langsigtet planlægning
- Større renoveringsprojekter og indkøb\*
- Budgetlægning\*
- Alliance med tekniske rådgivere
- Udarbejde vedligeholdelsesplaner

## VICEVÆRT

- Dagligdagsopgaver som trappevask, snerydning og oprydning
- Rengøring gårdarealer og fællesarealer
- Fællesopgaver
- Småreparationer
- Håndværkerkontakt

# BEBOER, VICEVÆRT, UDVALG, BESTYRELSEN?

1



2



3



4



# OPGAVER VEDLIGEHOLDELSESUDVALG

Udskiftning af  
lejlighedsdøre  
(Philip)

Renovation af  
hoveddør opgang  
14A (Samuel)

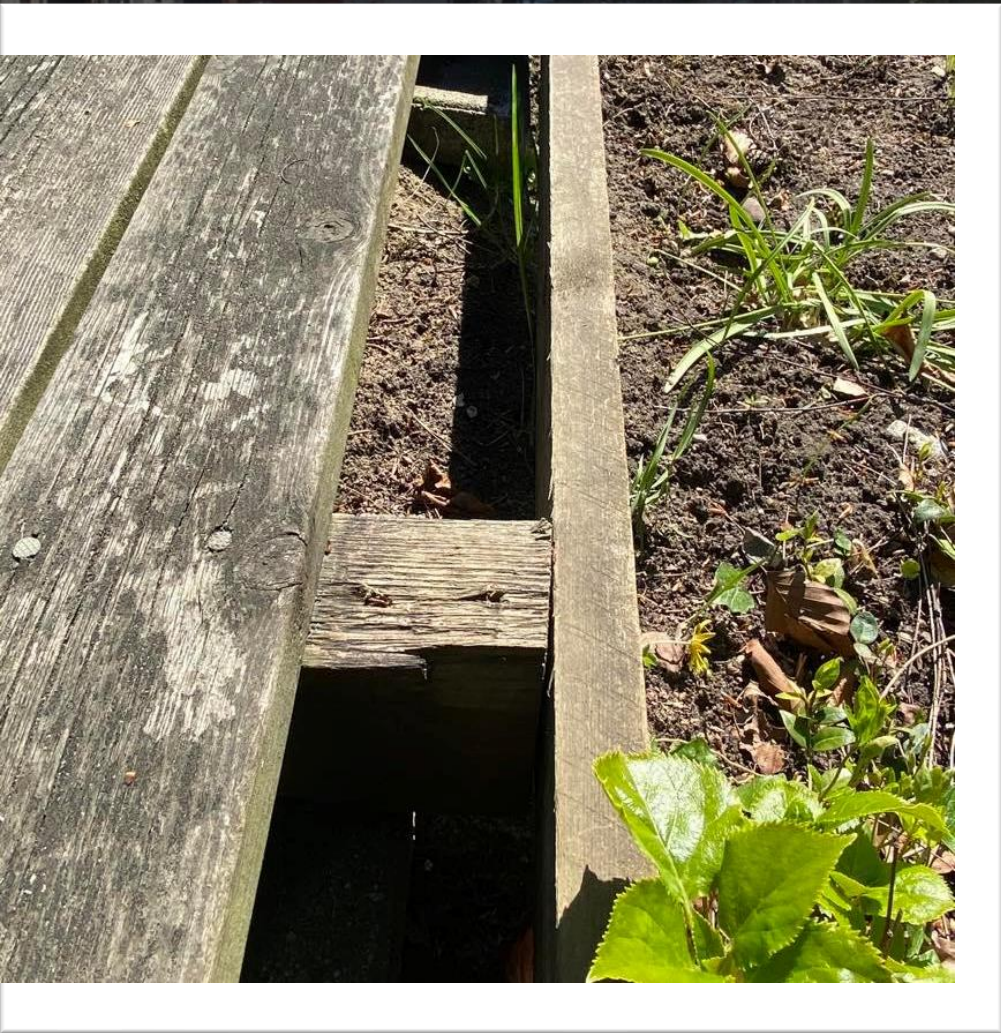
Renovering af  
opgange (Kia/Philip)

Etablering af  
elektronisk  
dørsystem (Jacob)

Vandrensningsanlæg  
(tilbud Kia)

Lamper i gården  
(indkøb af nye)

# IGANGVÆRENDE PROJEKTER



- Udvendig lås til stue altandør dør, krav om garanti? (Samuel)
- Huller i ydervæg mod gaden stuelejlighed (Samuel)
- Udskiftning til fjernaflæsning Brunata (Philip)
- Kontrol af cirkulationspumper – varmtvand, varme (Kristian)
- Guldager service (Kristian)
- Tjek af løse mursten i fundament under figentræ (Philip)
- Hjemmeside med håndværkerliste, udvalgsmappe (Philip)

Andet:

- Lugt gener fra kloak i stuelejlighederne
- Radiatorer som piver (stue etager)

# VEDR. VARME OG RADIATORER SOM PIVER

1 gang om måneden:

- Kontrollér radiator tryk
  - Hvis under 2,5: påfyldning af vand
- Tøm tank for kalkrester (slam)
- Kontrollér cirkulationspumpe

Obs: øget fokus ved vinteropstart



## VICEVÆRTOPGAVER OG ANDRE OPGAVER

1. Trappevask (beboere)
2. Kalenderplan for vasketjans, opfyldning af sæbe, klude og koste)
3. Rengøring af vaskeloft, tømme skraldespande mm
4. Maling af port i forbindelse med graffiti
5. Oprydning og fejning af kælder
6. Lys i gården
7. Lys i opgangene og loft
8. Fortov og snerydning
9. Ansvar for gård dag (bestyrelsen)
10. Brandalarmer (forsikringsselskab)
11. Kontakt til og bestilling af storskrald
12. Kontakt til renovation
13. Kontakt til rottebekæmpelse og opgaver relateret hertil
14. Kontakt til VVS
15. Kontakt til Murer
16. Kontakt til maler
17. Kontakt til tømrer
18. Kontakt til Brunata (bestyrelsen)
19. Kontakt til fiberby (bestyrelsen)
20. Kontakt til verdens TV (bestyrelsen)

### **3. VORES ØKONOMI**

## STIGENDE BOLIGMARKED 2021

### Lejlighedspriser i København

Højeste pris: 51.024 kr./m<sup>2</sup> (3. kv. 2021)

Laveste pris: 15.254 kr./m<sup>2</sup> (4. kv. 2001)

Største stigning: 2.740 kr./m<sup>2</sup> (3. kv. 2005)

Største fald: 2.148 kr./m<sup>2</sup> (4. kv. 2006)



- Lejlighedspriser stiger i København, Aarhus, Odense og Aalborg
- København 19,4 %
- Frederiksberg: 13,4 %
- Aarhus: 8,3 %
- Aalborg 5,6 %
- Odense: 1,0 %

<https://www.bolius.dk/se-lejlighedspriserne-i-din-kommune-de-sidste-20-aar-29700>

# ANDELSKRONEVÆRDI

Offentlige  
ejendoms-  
vurdering  
2011

48 mill kr.

## Note 8. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi er pr. 31. august 2021 efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 c i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

### Andelsværdiberegning ved ejendommens seneste offentlige kontantværdi:

|                                    |                   |          |
|------------------------------------|-------------------|----------|
| Egenkapital ifølge regnskab .....  | 38.928.509        |          |
| Prioritetsgæld til kursværdi ..... | 4.661.770         |          |
| Nominel restgæld .....             | 4.633.948         | - 27.822 |
| <b>Reguleret egenkapital</b> ..... | <b>38.634.300</b> |          |

Andelskroneværdi:  $38.634.300 / 14.309 = \underline{2.700,00}$

Andelskroneværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 26.01.2021 vedtaget til 2.700,00.

## Egenkapital

|                                                |             |                   |
|------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Andelskapital:                                 |             |                   |
| Saldo pr. 1. september 2020 .....              |             | 14.309            |
| Opskrivning af ejendom til kontantværdi:       |             |                   |
| Saldo pr. 1. september 2020 .....              |             | 42.593.863        |
| Reservefond:                                   |             |                   |
| Saldo pr. 1. september 2020 .....              | - 3.943.616 |                   |
| Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v. .... | - 266.387   |                   |
| Årets regnskabsmæssige resultat .....          | 263.953     | - 3.946.050       |
| <b>Egenkapital i alt</b> .....                 |             | <b>38.662.122</b> |

## Hensættelser

|                                                                   |           |                  |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|
| Hensat til fremtidig vedligeholdelse og konjunkturudligning m.v.: |           |                  |
| Saldo pr. 1. september 2020 .....                                 | 5.804.374 |                  |
| Hensat i 2020/2021 .....                                          | 266.387   | 6.070.761        |
| <b>Hensættelser i alt</b> .....                                   |           | <b>6.070.761</b> |

$$\text{Andelskrone} = \frac{\text{Ejendommens værdi} + \text{Øvrige aktiver} - \text{Foreningens gæld}}{\text{Oprindelige indskud fra alle andelshavere}}$$

|                                                         | Kr.        | Kr. pr. m2 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | 48.000.000 | 33.543     |
| F3 Generalforsamlingsbestemte reserver                  | 6.070.761  | 4.242      |
| F4 Reserver i procent af ejendomsværdi                  |            | 12,65%     |

$$2.700 = 38.634.300 / 14.309$$

$$3.000 = 43.927.000 / 14.309$$

# Budget forslag boligafgift

Budget 1/9.2021 til 31/8.2022

(uændret boligafgift)

|                              |     |         |                |
|------------------------------|-----|---------|----------------|
| <b>INDTÆGTER</b>             |     |         |                |
| Boligafgifter                | kr. |         | 582.000        |
| Modernisering                | kr. |         | 204.000        |
| Vaskeri                      | kr. |         | 5.000          |
| Internet                     | kr. |         | 20.000         |
| Altaner                      | kr. |         | 43.500         |
|                              |     |         | <u>854.500</u> |
| <b>UDGIFTER</b>              |     |         |                |
| Renter                       |     |         |                |
| Prioritetsrenter             | kr. | 99.000  | 99.000         |
| Ejendomsskat                 | kr. | 150.000 |                |
| Renovation                   | kr. | 44.000  |                |
| Vandafgifter                 | kr. | 38.000  |                |
| El                           | kr. | 18.000  |                |
| Forsikringer                 | kr. | 39.000  |                |
| Internet/Copydan             | kr. | 22.000  |                |
| Vicevært/renholdelse         | kr. | 10.000  | 321.000        |
| Vedligeholdelse              |     | kr.     | 100.000        |
| Administration               | kr. | 51.000  |                |
| Revision                     | kr. | 16.000  |                |
| Varmeregnskab                | kr. | 12.000  |                |
| ABF                          | kr. | 4.500   |                |
| Kontorartikler m.v..         | kr. | 6.000   |                |
| Generalforsamling,møder m.v. | kr. | 2.000   | 91.500         |
| Årets resultat               | kr. |         | <u>243.000</u> |
| Afdrag, prioritetsgæld       | kr. |         | <u>175.000</u> |
| Årets resultat efter afdrag  | kr. |         | <u>68.000</u>  |

**A/B Viktoriagade 14 - 14A**

Budget 1/9.2021 til 31/8.2022

(nedsættelse af boligafgift 10 %)

|                             |     |         |                |
|-----------------------------|-----|---------|----------------|
| <b>INDTÆGTER</b>            |     |         |                |
| Boligafgifter               | kr. |         | 523.800        |
| Modernisering               | kr. |         | 204.000        |
| Vaskeri                     | kr. |         | 5.000          |
| Internet                    | kr. |         | 20.000         |
| Altaner                     | kr. |         | 43.500         |
|                             |     |         | <u>796.300</u> |
| <b>UDGIFTER</b>             |     |         |                |
| Renter                      |     |         |                |
| Prioritetsrenter            | kr. | 99.000  | 99.000         |
| Ejendomsskat                | kr. | 150.000 |                |
| Renovation                  | kr. | 44.000  |                |
| Vandafgifter                | kr. | 38.000  |                |
| El                          | kr. | 18.000  |                |
| Forsikringer                | kr. | 39.000  |                |
| Internet/Copydan            | kr. | 22.000  |                |
| Vicevært/renholdelse        | kr. | 10.000  | 321.000        |
| Vedligeholdelse             |     | kr.     | 100.000        |
| Administration              | kr. | 51.000  |                |
| Revision                    | kr. | 16.000  |                |
| Varmeregnskab               | kr. | 12.000  |                |
| ABF                         | kr. | 4.500   |                |
| Kontorartikler m.v..        | kr. | 6.000   |                |
| Generalforsamling,møder m   | kr. | 2.000   | 91.500         |
| Årets resultat              | kr. |         | <u>184.800</u> |
| Afdrag, prioritetsgæld      | kr. |         | <u>175.000</u> |
| Årets resultat efter afdrag | kr. |         | <u>9.800</u>   |

## 4. FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

A. Drøftelse om ændring af vaskeordning,

så brugerne af vaskeriet betaler (f.eks) kr. 50 pr. md. (og får udleveret nøgle til vaskeriet)

B. Forslag om at tilknytte vicevært til diverse opgaver

(ikke trappe vask)

C. Forslag fra Kia Johansen om træ

Herunder forslag fra Jacob Øxner

## 4.B. VICEVÆRT SOM ALTERNATIV

- [Ejendomsservice på Frederiksberg | Gårdmand Bjørn ApS \(gaardmandbjorn.dk\)](#)

### MÅNEDLIGT

- Vaskeri og tørrerum på loft
- Varmecentral

### 2 x årligt

- Alle fælles kælderareal fejes grundigt
- Alle fælles loft areal fejes grundigt

### Periodisk efter behov

- Kontakt til håndværkere
- Udførsel af mindre opgaver max 1. time
- Udskiftning af defekte pører

**Pris ex moms 1445 kr. pr. måned**



**Gårdmand Bjørn ApS**  
- grundig ejendomsservice

**Tilbud på ejendomsservice  
til A/B Viktoriagade 14-14a  
1655 København V**

Valby, den 26. januar 2022

Tilbud efter møde og gennemgang med Philip den 26. januar 2022.

**Opsummering:**

Ejendommen har 2 hovedtrapper. Der er ingen køkkentrapper. Pt vasker beboerne selv deres to hovedtrapper. I følge aftale, udarbejdes der en særskilt pris på rengøring af hovedtrapper.

Ejendommen har brug for en vicevært / gårdmand løsning, for at udføre de resterende ejendomsservice opgaver. På nuværende tidspunkt (uden trappevask), vil et månedligt besøg for at udføre nævnte opgaver være tilstrækkeligt.

Vinterservice / glatføresbekæmpelse er ikke en del af tilbuddet.

**Månedligt:**

- Fortov, port, trappetrin i porten samt fælles befæstede gårdarealer fejes og holdes rent.
- Dagrenovations område holdes rent og pænt samt skrald er i de passende containere.

**Vaskeriet og tørrerum på loftet:**

- Feje og vask af gulv i vaskeriet.
- Maskiner aftørres på overflader.
- Sæbeskål rengøres.
- Der sørges for at der er sæbe og andre midler til rengøring, vask og lignende (opbevares i skabet).
- Skrald tømmes.
- Grundig fejning af tørreloftet (trægulvet).

**Varmecentralen:**

- Udslamning af varmtvands beholder.
- Tjek og evt. påfyld af vand på radiatoranlæg.

**2 x årligt:**

- Alle fælles kældergange fejes grundigt.
- Alle fælles loftsgange fejes grundigt.

**Græs:**

(1. april – 30. september)

- Månedligt: Græsset klippes (kunde stiller egen el-klipper til rådighed).

# 4.B. VICEVÆRT SOM ALTERNATIV

**Gårdmand Bjørn ApS**  
- grundig ejendomsservice

**Periodisk / efter behov:**

- Viceværten holder kontakt med servicemænd og overser mindre håndværkermæssige opgaver der udføres. Dette gøres i samarbejde med bestyrelsen.
- Viceværten udfører mindre handy-man type arbejde, som ikke overstiger 1 time pr måned. Derefter betragtes arbejdet som ad-hoc og faktureres på timebasis.
- Udskiftning af defekte pærer udvendigt på matriklen.

Pris pr. måned for ovenstående opgaver: 1.445,00 kr. ekskl. moms.

**Vinduespolering 4 x årligt:**

- 2 stk. hovedtrapper – indvendigt og udvendigt.
- Glaspartier i porten – begge sider.

Pris pr. gang: 845,00 kr ekskl. moms.

**Ad-Hoc mod bestilling:**

- Hjælp med oprydning / bortskaffelse.
- Ukrudtsbekæmpelse.
- Evt. andet ikke med i aftalen.

**Timepriser inden for alm. åbningstider (kl.08:00-16:00):**

Standard: 345,00 kr. eks. moms.  
Akut: 487,50 kr. eks. moms.

**Servicechef:**

Vi har desuden tilknyttet en servicechef til vores ejendomme, som altid kan kontaktes direkte og ligeledes jævnligt følger op på vores eget arbejde, således, at kvaliteten af servicen er i orden.

- Rengøringsmaterialer og redskaber (spande, mopper, sæbe, koste, osv.) er inkluderet i prisen.
- I prisen er inkluderet ferieafløser.
- Priserne reguleres årligt med prisindexet fra Danmarks Statistik (første gang 1 år efter opstart).
- Øvrige opgaver udføres efter tilbud.
- Betaling: Faktura fremsendes senest hver den 1. i måneden.

Med venlig hilsen

Chris Wenlock  
Gårdmand Bjørn ApS  
Tlf: 30 955 988

**Trappevask oplæg:**

Ved evt. interesse i trappevask, er der udarbejdet et tilbud til jeres ejendom

**Ugentligt:**

**2 stk. hovedtrapper:**

- Feje og vask af trapper og reposer. Beboermåtter stilles op.
- Indgangspartiet fejes og vaskes.
- Indgangsmåtter bankes, hvor det er muligt.
- Postkasser aftørres.
- Vindueskarne aftørres.

**Månedligt:**

- Balustre, gelænder, trælister og fodpaneler aftørres for støv.

**Efter behov:**

- Defekte lyskilder i opgange udskiftes.

Tilvalg: Pris pr måned for ovenstående trappevask: 1.625,00 kr eks. moms.

\*Ved at samle både vicevært og trappevask som faste opgaver, vil vi gerne tilbyde en rabat på 10%. Dvs. fra 3.070,00 kr til i alt 2.765,00 kr eks. moms pr måned.

**NB: Hovedrengøring – priser, m.m.:**

Ved hovedrengøring af hovedtrapper, er priser ca. 2.500 – 2.900,00 kr + moms pr trappe. En køkkentrappe koster ca. 30-35% mindre. Dette udarbejdes særskilt.



## 4. C. ETABLERING AF TRÆ I GÅRDEN

### 1. Nyt træ

- a. Nej
- b. Ja (besluttet på ekstraordinær generalforsamling)
  - Hvor skal det stå? (besluttet på ekstraordinær generalforsamling)
  - Type: duetræ, koreakornel, rubinie
  - Plantning: os eller gartner

### 2. Hvad skal der ske med det gamle træ?

- a. Blive og evt. beskæres?
  - hvis beskæres, skal det være af os selv eller gartner?
- b. Fjernes af os selv eller gartner?

### 3. Hvis gartner skal bortskaffe og/eller plante nyt træ, hvad er max beløb?

- a. 85.000 kr
- b. 75.000 kr
- c. 65.000 kr
- d. Andet

### 4. Forslag på max 25.000 kr.

## PUNKT 4.C - ETABLERING AF NYT TRÆ (KIA)

### Budget til træ

Jeg foreslår, at vi beslutter et maksimalt budget til:

- Færdiggørelse af fældning af piletræet
- Bortfjernelse af grene osv.
- Klargøring og etablering af nyt træ

Forslag 1: Maks. 85.000 kr.

Forslag 2: Maks. 75.000 kr.

Forslag 3: Maks. 65.000 kr.

### Forslag til valg af træ:

Jeg foreslår, at vi blandt indsendte forslag laver en almindelig flertalsafstemning om træ til gården. På baggrund af ønsker og beslutning ved forrige afstemning, foreslår jeg følgende:

**1: Som besluttet tidligere: Duetræ.**

Træet er langsomt voksende, og hvis vi planter et lille et, går der en del år før det er et problem. Med tiden bliver det dog meget stort og bredt.

**2: Koreakornel** (stor busk / lille træ, hvide blomster i den tidlige sommer, flotte røde efterårsfarver)

**3. Rubinie** ('falsk akacie' - anbefalet af gartneren som mindre alternativ til duetræet)

1 Duetræ



2 Koreakornel



3 Rubinie



## Duetræ:

Skønt pyramideformet træ som får store hvide blomster i maj-juni. Er middelvoksende og fuldt hårdfør og fungerer godt til haver og parker. Løvfældende, bliver 8-10 m højt og 5-10 m bredt.



## Koreakornel:

Mellemhøj, løvfældende busk, som bliver 4-6 m høj og 2-3 m bred

Grønne blade, senere flotte, røde efterårsfarver

Hvide blomster i maj - juni måned

Røde frugter i efteråret

Trives i sol og let skygge på en lun og vindbeskyttet plads

Vokser i almindelig fugtighedsbevarende og veldrænet havejord, gerne iblandet surbundspagnum

Middeltvoksende, opret og middel hårdfør busk til haver og parker



## Rubinie:

Mellemhøjt løvfældende træ. Kan blive 8-10 m høj og 5 m bred

Små gulgrønne blade. Tornede grene

Hvide blomstrer fra maj - juni

Trives i sol / halvskygge, ikke for vindudsat

Vokser i alm. næringsrig og veldrænet havejord. Middel hårdfor

Flot kontrast plante med sit lette dekorative løv.



## PUNKT 4.C - ETABLERING AF NYT TRÆ (JACOB)

Forslag til generalforsamling, Viktoriagade 14 og 14a, d. 29 januar 2022

### **Budget til træ i gården**

Jeg foreslår, at vi beslutter et maksimalt budget til:

- Færdiggørelse af fældning af piletræet
- Bortfjernelse af grene osv.
- Klargøring og etablering af nyt træ

Forslag : Maks. 25.000 kr.