

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING  
I AB Viktoria, 1655 København V

---

År 2014, mandag den 28. april kl. 19 00, afholdtes ordinær generalforsamling i AB Viktoria, 1655 København V.

Generalforsamlingen blev afholdt på adressen Viktoriagade 11, 1655 København V.

Indkaldelsen havde følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor samt eventuel beslutning om ændring af andelskronen.
3. Bestyrelsens forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Behandling af indkomne forslag.
  - 1. Ændring til husordenens punkt 14 (bestyrelsen)
  - 2. Ændring af husordenens punkt 15 (bestyrelsen)
  - 3. Etablering af altaner (altanstyregruppen)
9. Eventuelt

27 ud af 38 andelshavere var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt. Endvidere deltog Anne-Mette Milner fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsesmedlem Claus Bornemann bød velkommen. Indledningsvist takkede Claus restauration Phailn's Thai Kitchen for at huse foreningen til generalforsamlingen. I samme forbindelse oplyste Claus medlemmerne om den rabatordning som restaurationen tilbyder medlemmer af AB Viktoria, herunder at man i månederne maj og juni kan få en gratis forret på restauranten ved køb af hovedret.

På bestyrelsens anbefaling blev Anne-Mette Milner valgt til dirigent og referent.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten at forsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

#### Dagsordenens punkt 1. Bestyrelsens beretning:

Formanden forelagde bestyrelsens beretning.

#### "Bestyrelsen:

Vi ejer alle sammen den bygning, vi bor i, og derfor har vi alle et ansvar for bygningens vedligeholdelse og livet i ejendommen. Som medlem af bestyrelsen, er du med til at udføre det arbejde der er nødvendigt, når man bor i en andelsforening.

AB Viktorias bestyrelse består pt. af 5 frivillige andelshavere, som mødes en gang pr. måned

og diskuterer hvordan vi forvalter og forbedrer AB Viktoria.

Bestyrelsen har plads til 7 andelshavere, og vi vil gerne opfordre andelshaverne til at stille op og deltage i arbejdet.

#### www.abviktoriam.dk:

Foreningen har fået ny hjemmeside, hvor det er muligt at kommunikere med bestyrelsen.

På hjemmesiden kan andelshaverne og andre orientere sig om nyheder i foreningen, for eksempel når det varme vand forsvinder eller altangruppen starter et projekt. For at modtage nyhedsopdateringer kræves blot en e-mailadresse og en tilmelding på hjemmesiden.

Ud over dette kan andelshaverne og andre hente foreningsdokumenter, finde proceduren for salg af andele o. lign.

#### Glasport ud til Viktoriagade:

Under stormen blev glasporten ud til Viktoriagade beskadiget. Efterfølgende har vi haft en del problemer med lukkemekanismen, og tilkalder jævnligt Tormax A/S. Sidste gang for at få rettet magneten, og få nedsat den tid der går, fra porten åbner og til den lukker igen.

Det er en port med stor belastning (beboere, renovation og ubudne gæster). Der vil altid være reparationer.

#### En gård, en nøgle:

Kom og gå som du vil via Viktoriagade og Gasværksvej. Det har været en stor hjælp, at alle beboere kan komme ind i gården fra begge gader. Tak til gårdlauget.

#### Ubudne gæster i gården:

Vi har haft mange overnattende gæster i skialderummet. Det har vi, fordi vores port ikke kunne lukke ordenligt efter stormen, porten længere nede af Viktoriagade ikke kunne låses og renovationen til tider glemmer at lukke og låse porten efter sig.

Vi mener at have løst problemet, men vil gerne opfordre alle beboere til at henvende sig til bestyrelsen, hvis de igen oplever problemer med overnattende gæster.

#### Erhvervslejere:

Vi har sendt en skrivelse til alle foreningens erhvervslejere, hvor vi beder dem overholde Københavns kommunes regler, deres egne kontrakter og vores husorden. Det har vi gjort, fordi flere andelshavere og beboere i andre foreninger i gården, har følt sig generet af restauranterne og barerne.

#### VVS:

Vi har fået ny VVS'er. BBB er skiftet ud med Mathias, som bor i foreningen, og det har allerede været en stor hjælp. Han har fx fået hold på varmesystemet.

#### Varmemålere:

Vores eksisterende varmemødelings- og vandmålere har nået sidste salgsdato. Vi har accepteret et tilbud fra Ista, og får installeret nye målere i uge 36.

Vi vil gerne opfordre alle andelshavere til at være hjemme eller aflevere nøgler, når installationen sker. Vi kommer med mere information senere.



Bagtrapperne:

Igen i år skal vi henstille til, at man ikke lader affald, byggeaffald, møbler osv stå på bagtrapperne.

Trapperne er vores flugtvej ud og brandvæsnetts vej ind!

Vi risikerer samtidig, at skader som følge af en brand, der er eskaleret på grund på henstillede genstande på bagtrapperne, ikke vil blive dækket af forsikringen. I det tilfælde står foreningen med en alvorlig økonomisk udfordring.”

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor samt eventuel beslutning om ændring af andelskronen:

Anne-Mette Milner gennemgik årsregnskabet for 2013.

Regnskabet havde en ren revisionspåtegning.

Der var få kommentarer til regnskabet.

Dirigenten satte herefter årsregnskabet og andelskronen til afstemning.

Årsregnskabet 2013 med en andelsværdi på 40 pr. indskudt andelskrone blev herefter enstemmigt vedtaget.

Dagsordenens punkt 3. Bestyrelsens forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for det løbende regnskabsår til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften:

Anne-Mette Milner gennemgik budgettet for 2014.

Boligafgiften blev foreslået uændret.

Dirigenten satte herefter driftsbudgettet til afstemning.

Driftsbudgettet med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt godkendt.

Dagsordenens punkt 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Indledningsvist fortalte bestyrelsen kort om bestyrelsesarbejdet i det daglige. Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at melde sig.

Den tidligere formand Rasmus Hansen var fraløst foreningen. Det samme gjaldt bestyrelsesmedlem Carina Lyall. Sisse Bondo valgte ikke at genopstille. Herefter var kun Betinna Roed på valg. Hun genopstillede.

Derudover opstillede Mads Schiøth, Dorthe Guldfeldt, Annita Christensen og Badar Shah til bestyrelsen. Betinna Roed blev genvalgt og de fire andre blev alle indvalgt som nye bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen fik følgende sammensætning:

NAVN:	ADRESSE:	PÅ VALG:
Per Terman Heideby	Viktoriagade 22, 1. tv.	På valg 2015
Inez E. Frederiksen	Istedgade 38, 4. th.	På valg 2015
Mads Schiøth	Istedgade 34, 4. tv.	På valg 2016
Dorthe Guldfeldt	Istedgade 36, 1. th.	På valg 2016
Betinna Roed	Viktoriagade 22, 1. th.	På valg 2016
Badar Shah		På valg 2016
Anita Christensen	Istedgade 36, 4. tv.	På valg 2016

#### Dagsordenens punkt 5. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Eva Mulvad var først på valg i 2015. Der var ikke andre, som ønskede at stille op til bestyrelsen som suppleant.

#### Dagsordenens punkt 6. Valg af revisor:

Revisor, Chr. Mortensen Revisionsfirma, blev genvalgt.

#### Dagsordenens punkt 7. Valg af administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

#### Dagsordenens punkt 8. Behandling af indkomne forslag:

Der var indkommet tre forslag til behandling på generalforsamlingen.

#### Forslag 1 (fremsat af bestyrelsen):

1) Bestyrelsen stiller et ændringsforslag til foreningens husorden punkt 14. Bestyrelsen foreslår følgende ændring:

#### Husordenens punkt 14:

*"14.1 Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted uden foreningens samtykke. Afspilning af musik og lignende må kun finde sted, så det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere og normalt ikke efter kl. 22 00. Ved fester og lignende bør naboerne til begge sider og over- og underboere informeres på forhånd. Ved høj musik skal døre og vinduer holdes lukkede."*

Forslaget blev kort debatteret. Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for forslaget, 8 stemte imod.

#### Forslag 2 (fremsat af bestyrelsen)

2) Bestyrelsen stiller et ændringsforslag til foreningens husorden punkt 15. Bestyrelsen foreslår følgende ændring:

#### Husordenens punkt 15:

*"15.1 Ved arbejder i lejligheder skal der udvises størst mulig hensynsfuldhed over for naboerne. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj er kun tilladt på følgende tidspunkter: Hverdage kl. 8-19 Lørdag samt søn- og helligdage kl. 10-17."*

Forslaget blev kort debatteret. Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for forslaget. 8 stemte imod.

Redigeret husorden er vedlagt nærværende referat som bilag 1.

Forslag 3 (fremsat af altanstyregruppen):

Forslaget er vedlagt nærværende referat, som bilag 2.

Mads EFTERNAVN forelagde forslaget for generalforsamlingen. Der var en del debat om forslaget og spørgsmål til altanstyregruppen. Generelt var der en positiv stemning i forhold til forslaget omkring altaner, men dirigenten konstaterede, at der var for mange spørgsmål som medlemmerne ønskede besvarede, hvorfor en ekstraordinær generalforsamling med deltagelse af juridisk, økonomisk og teknisk rådgivning var nødvendig.

Forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

Dagsordenens punkt 9. Eventuelt:

Der var få punkter til debat under nærværende punkt.

En andelshaver oplyste, at der var udfordringer på loftet mellem Istedgade 36 og 38. Andelshaveren havde erfaret cigaretskod på loftet.

En anden andelshaver oplyste, at der var problemer med smæk og låsene på loftet. Alle andelshavere opfordres til at sørge for, at der er låst når man forlader loftet.

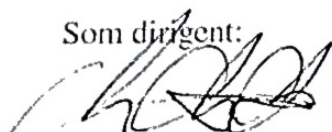
Et tredje punkt som bestyrelsen blev opfordret til at tage hånd om, var fastsætning af låg rundt om bredbåndskablerne på loftet. De var nedtaget.

Et fjerde punkt som blev nævnt under dagsordenens punkt 9, var rabat hos foreningens erhvervslejere. Bestyrelsen mente ikke, at medlemmerne kunne få rabat hos nogle af foreningens erhvervslejere.

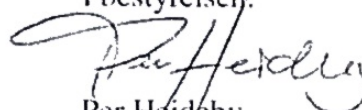
Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København den 22/5 2014.

Som dirigent:

  
Anne-Mette Milner

I bestyrelsen:

  
Per Heideby



# HUSORDEN

## A/B Viktoria

### 1. Forord

1.1 En andelsboligforening er et miniaturesamfund. Beboerne bliver mere eller mindre afhængige af hinanden - man bliver fælles om mange ting - og derfor er det naturligt at opstille visse almindelige regler for at medvirke til at skabe et godt klima blandt beboerne. Reglerne i denne husorden er fastsat for at beskytte beboerne og ejendommen. Det skaber tryghed og tilfredshed, hvis alle erkender nødvendigheden af at tage hensyn til hinanden. Husordenen er samtidig et led i bestræbelsen på at skabe god ro og orden for beboerne og holde ejendommen og friarealer i pen stand og dermed holde boligafgiften lavest mulig. I den forbindelse er det af stor betydning, hvis forældrene husker at vejlede deres børn og foregå med et godt eksempel.

### 2. Affald

2.1 Al husholdningsaffald skal anbringes i de i garden placerede affaldscontainere.

2.2 Affald må ikke placeres på bagtrappen.

### 3. Antenner og lignende

3.1 Det er forbudt at sætte parabolantenner og lignende på ejendommen.

### 4. Cykler m.v.

4.1 Cykler, knallerter og lignende skal placeres i stativer i garden, således at de ikke er til gene for trafik ind og ud af ejendommen.

### 5. Barnevogne

5.1 Barnevogne og lignende skal henstilles, således at de ikke er til gene for trafik ind og ud af ejendommen.

### 6. Porte, døre m.v.

6.1 Porte, hoved- og kælderdøre skal af hensyn til fare for brand og tyveri altid holdes lukkede og aflåste

### 7. Fodring på ejendommens område

7.1 Det er under ingen omstændigheder tilladt at fodre fugle, katte eller andre dyr.

### 8. Færdsel og parkering

8.1 Færdsel og parkering på ejendommens område skal ske i overensstemmelse med gårdlaugets regler herom.

### 9. Graffiti

9.1 Det er forbudt at skrive, male og opsætte klistermærker på facader, døre og lignende.

### 10. Husdyr

10.1 Af større husdyr er det tilladt at holde kat og hund. Der må maksimalt holdes 2 stk. katte pr. lejlighed. Der må maksimalt holdes 1 stk. hund pr. lejlighed. Hundens intenderede vægt må

maximalt være 20 kg. Hunden må ikke være til gene for naboerne. Der må ikke holdes kamp-hunde. Hunden må ikke luftes i gården. Affald fra husdyr skal emballeres omhyggeligt inden udsmidning.

10.2 Beboere, der på tidspunktet for stiftelsen af andelsboligforeningen er indehaver af dyr, må beholde disse, indtil dyrets død, såfremt andelshaveren på tidspunktet for andelsboligforeningens stiftelse skriftligt meddeler bestyrelsen oplysninger om nuværende dyr, der tydeligt kan identificere dyret, herunder eksempelvis race, alder, farve mv.

11. Installationer m.m.

11.1 Uregelmæssigheder ved vandhaner, rør, faldstammer, wc eller radiatorer skal omgående meldes til viceværten.

12. Loftsrum

12.1 Loftsrum skal holdes aflåste, også selvom disse ikke benyttes. Al opbevaring i disse skal foregå forsvarligt af hensyn til brandfare og risiko for insekt- og svampeangreb.

13. Vaskeri

13.1 Maskinerne skal betjenes i henhold til de i vaskeriet ophængte betjeningsvejledninger.

14. Musik, fester og lignende

14.1 Musiceren i erhvervsøjemed må ikke finde sted uden foreningens samtykke. Afspilning af musik og lignende må kun finde sted, så det ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere og normalt ikke efter kl. 22.00. Ved fester og lignende bør naboerne til begge sider og over- og underboere informeres på forhånd. Ved høj musik skal døre og vinduer holdes lukkede.

15. Ombygningsarbejder og lignende

15.1 Ved arbejder i lejligheder skal der udvises størst mulig hensynsfuldhed over for naboerne. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj er kun tilladt på følgende tidspunkter: Hverdage kl. 8-19. Lørdag samt søn- og helligdage kl. 10-17.

16. Ophold i gårdanlægget.

16.1 Ved ophold i gårdanlægget skal der tages størst muligt hensyn til andre beboere. Det er derfor ikke tilladt at spille musik eller støje, så det kan virke generende på andre.

17. Storskrald m.v.

17.1 Storskrald må kun hensættes i anviste rum. Beboerne bedes benytte offentlige sorteringsordninger for glas, malingrester og lignende (Miljøbilen). Det er forbudt at henstille enhver form for affald på loftet og i trappeopgange.

18. Trapper

18.1 Ophold og færdsel på trapper skal foregå i god ro og orden. Al henstilling af effekter på trapperne er forbudt særlig på grund af brandfare.

18.2 Rygning i foreningens opgange må ikke finde sted. Rygning skal finde sted i beboernes egne lejligheder eller udendørs.

19. Vaskemaskiner og lignende i lejlighederne

19.1 Vaskemaskiner, tørretumblere, opvaskemaskiner, emhætter og lignende skal installeres

således, at de ikke ved støj, vibrationer, fugt eller luft er til gene for ejendommen og dens beboere.

#### 20. Vinduer

20.1 I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal vinduerne i trappeopgangene holdes lukkede. Under dårlige vejrforhold skal vinduerne i lejlighederne så vidt muligt holdes lukkede.

#### 21. Sund fornuft

21.1 I øvrigt er alle beboere pligtige til at udvise sund fornuft og den største hensynsfuldhed i forhold til de øvrige beboere.

#### 22. Overtrædelse af husorden

22.1 Overtræder en beboer husordenen, bør den der konstaterer overtrædelsen påtale dette direkte og straks overfor overtræderen. Såfremt overtrædelsen ikke stopper straks, kan beboeren klage til bestyrelsen. En klage til bestyrelsen skal ske skriftligt og indeholde oplysninger om overtrædelsens art, konsekvenser og tidspunkt. Bestyrelsen tager stilling til, hvorvidt klagen over overtrædelsen er berettiget, og i bekræftende fald påtaler bestyrelsen forholdet overfor beboeren uden at angive klagerens navn. Medfører klagen, at beboerens medlemskab af andelsboligforeningen eller lejekontrakt bliver ophævet, må den beboer, der har klaget over overtrædelsen, være indstillet på at afgive vidneforklaring, hvis sagen indbringes for retten.

Vedtaget på generalforsamling den 10. februar 2005, den 26. maj 2008 og 22. april 2013 og 28. april 2014.

Bestyrelsen

A/B Viktoria