

År 2016, den 13. juni, kl. 19.15 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Viktoria i Maria Kirken, lokal Det Store Sakristi, Istedgade 20, 1650 København V.

Bestyrelsesformand Betinna Roed bød velkommen.

## **1. Valg af dirigent og referent.**

Som dirigent og referent valgtes advokat Caspar Schultz, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsorden var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 38 andele var 21 tilstede, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af vedtægtsændringsforslaget, jf. dagsordenens punkt 2.f.

## **2. Forslag.**

### **a. Bestyrelsen stiller forslag om eftergang af tag og tagrender. Estimerede omkostninger kr. 100.000 inkl. moms. Som bilag 1 og 2 vedlægges tilstandsrapport og 10 års vedligeholdelsesplan af april 2016.**

Advokat Caspar Schultz præsenterede forslaget. Formand Betinna Roed motiverede forslaget, idet det oplystes, at tag og tagrender ikke er blevet eftersat igennem en længere årrække. Den tekniske rådgiver, der har udarbejdet vedligeholdelsesplanen har påpeget, at enkelte steder skal tagrenderne rettes op og enkelte skifferplader udskiftes.

Det oplystes, at forslaget er fuldt finansieret via foreningens likvidbeholdning.

Da forslaget ikke gav anledning til yderligere bemærkninger, blev forslaget herefter bragt til afstemning.

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at forslaget var enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

### **b. Bestyrelsen stiller forslag om gennemgang og opgradering af ejendommens varmeanlæg. Estimerede omkostninger kr. 168.000, jf. bilag 1 og 2.**

Advokat Caspar Schultz præsenterede forslaget. Formand Betinna Roed motiverede forslaget, idet flere beboere havde oplevet manglende varme i en den ene streng,

hvilket havde medført, at flere beboere havde frosset i løbet af vinteren. Derfor skal arbejdet foretages inden den kommende fyringssæson.

Adspurgt oplystes det, at entreprisen omfatter opgradering af varmeautomatik, udskiftning af cirkulationspumper, isolering af varmecentral, undersøgelse, fejlfinding og udbedring af varmeanlæg.

Det oplystes, at forslaget er fuldt finansieret via foreningens likvidbeholdning.

Da forslaget ikke gav anledning til yderligere bemærkninger, blev forslaget herefter bragt til afstemning.

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at forslaget var enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

**c. Bestyrelsen stiller forslag om gennemgang, rensning og forbedring af ejendommens centralsug, samt udskiftning af samtlige beboelseslejligheders enhætter. Estimerede omkostninger kr. 460.000, jf. bilag 1 og 2.**

---

Advokat Caspar Schultz præsenterede forslaget. Formand Betinna Roed og kasserer Beinta Dalsgaard motiverede forslaget, idet ejendommens centralsug ikke fungerer optimalt. Dette skyldes bl.a., at flere lejligheder har fået installeret udsug med motorer, hvilket ikke er tilladt i ejendommen, herunder er der problemer ved centralsugets motorer.

Adspurgt oplystes det, at andelshaverne vil blive præsenteret for 3 godkendte modeller, som der kan vælges ud fra. I forbindelse med udskiftningen af lejlighedernes udsug vil bestyrelsen tillige udarbejde en manual vedr. brugen og vedligeholdelsen af lejlighedernes udsug, samt regler for udsug.

Det oplystes supplerende, at der vil også blive fortaget en gennemgang af lejlighedernes udsug på badeværelserne, da de ligeledes er koblet op på centralsuget. I badeværelserne må der heller ikke anvendes udsug med motor.

Det oplystes, at uanset om andelshaverne vælger forslag 2.c. eller 2.d., vil der gælde samme vilkår for udsug. De skal være uden motor.

Det oplystes, at forslaget er fuldt finansieret via foreningens likvidbeholdning.

Da forslaget ikke gav anledning til yderligere bemærkninger, blev forslaget herefter bragt til afstemning.

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at 18 stemte for, 3 stemte imod og ingen stemte hverken for eller imod. Forslaget var således vedtaget.

**d. Såfremt forslag 2.c ikke vedtages, stiller bestyrelsen forslag om gennemgang, rensning og forbedring af ejendommens centralsug, samt udskiftning af samtlige beboelseslejligheders emhætter, idet andelshaverne selv skal bekoste udskiftningen og installationen af emhætter i deres lejlighed til en estimeret pris på kr. 2.500 inkl. moms pr. emhætte. Projektets estimerede omkostninger udgør kr. 360.000, jf. bilag 1 og 2.**

---

Forslag 2.d. blev ikke behandlet, idet forslag 2.c. blev vedtaget.

**e. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af højvandslukke og nedlæggelse af gulvafløb. Estimerede omkostninger kr. 105.000, jf. bilag 1 og 2.**

---

Advokat Caspar Schultz præsenterede forslaget. Formand Betinna Roed motiverede forslaget, idet det oplystes, at ejendommen har ikke installeret højdevandslukke, og i og med at ejendommen er placeret i en skybrudszone, hvor afløbsrørene under Gasværksvej overløber afløbsrørene under Istedgade medfører det stor risiko for opstigende vand ved skybrud.

Det oplystes endvidere, at foreningen havde haft betydelige omkostninger ved tidligere skybrud, hvorfor foreningen med dette tiltag forhåbentlig kan sikre sig bedre mod fremtidige skybrud.

Det oplystes, at forslaget er fuldt finansieret via foreningens likvidbeholdning.

Da forslaget ikke gav anledning til yderligere bemærkninger blev forslaget herefter bragt til afstemning.

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at forslaget var enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

**f. Bestyrelsen stiller forslag om div. vedtægtsændringer. Som bilag 3 og 4 vedlægges bestyrelsens vedtægtsændringsforslag udarbejdet i samarbejde med ABF og sammenligningsskema.**

---

Advokat Caspar Schultz præsenterede forslaget. Formand Betinna Roed oplyste motiverende, at bestyrelsen havde fået ABF til at gennemgå foreningens vedtægter, hvilket havde foreløbigt medført de stillede vedtægtsændringsforslag.

Dirigenten gennemgik herefter samtlige vedtægtsændringsforslag enkeltvis med mulighed for andelshaverne til at stille opklarende spørgsmål.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 4, stk. 3***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 8, stk. 1***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 8, stk. 2***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 9, stk. 4***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ny § 10, stk. 4***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ny § 10.A, stk. 4***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny

generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 11, stk. 6***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 11, stk. 8***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ny § 12.A***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 14, stk. 3***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 15, stk. 7***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 17, stk. 1***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 20, stk. 1***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 24, stk. 2***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag ny § 25, stk. 8***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 27, stk. 2***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 28, stk. 4***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 28.A, stk. 1***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 32, stk. 2***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 33***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 33.A***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 34***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af vedtægternes § 35, stk. 2***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

***Forslag til ændring af de sidste 3 linjer i vedtægterne***

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at samtlige tilstedeværende andelshavere stemte for forslaget. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede på generalforsamlingen, vil forslaget kunne blive forelagt på en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 14 stk. 3.

**g. Korrigeret budget for 2016, jf. bilag 5.**

Advokat Caspar Schultz præsenterede det korrigeret budget, der vedlægges nærværende referat som **bilag 1**.

**h. Orientering om valuarvurdering.**

Kasserer Beinta Dalsgaard oplyste, at bestyrelsen havde indhentet tilbud fra forskellige valuarer. Det oplystes, at på baggrund af disse tilbud har bestyrelsen vurderet, at det på nuværende tidspunkt ikke er relevant at få foretaget en valuarvurdering af ejendommen, og som følge heraf valgt at spare omkostningerne til en valuarvurdering.

Det oplystes endvidere, at bestyrelsen holder sig løbende orienteret med markedet med henblik på at få foretaget en valuarvurdering, når dette findes relevant.



### **i. Bestyrelsens orientering om ny vaskeriløsning.**

---

Kasserer Beinta Dalsgaard oplyste, at bestyrelsen havde nedsat et vaskeriudvalg bestående af formand Betinna Roed, kasserer Beinta Dalsgaard og bestyrelsesmedlem Kamilla Matthiesen.

Det oplystes endvidere, at foreningens nuværende leasingaftale med Miele udløber den 31. august 2016, og at foreningen er blevet tilbudt at købe maskinerne for kr. 6.000. Maskinerne er af en fagmand blevet vurderet som værende i fortræffelig stand, hvorfor bestyrelsen har valgt at acceptere tilbuddet. I forbindelse med overtagelse af maskinerne vil man tilknytte en tekniker på en slags abonnement service til at foretage div. reparationer mv.

Det oplystes desuden, at vaskeriudvalget har forsøgt at gennemgå de sparsomme oplysninger fra de foregående års vaskeriregnskaber med henblik på at skabe et overblik over vaskeriregnskabet. Udvalgets undersøgelser har vist, at der er ikke mange, der anvender vaskeriet og at vaskeriet i sin nuværende form er en underskudsforretning, idet priserne er meget lave. Det oplystes, at det er bestyrelsens målsætning, at vaskeriet skal løbe rundt.

Vaskeriudvalget oplyste, at man er ved at undersøge betalingsmulighederne, der både kunne omfatte opkrævning via huslejen eller en anden form for pengeløs transaktion.

Vaskeriudvalget oplyste supplerende, at man forventer, at priserne i vaskeriet vil stige, men omvendt er man optaget af at sikre, at priserne er rimelige og at der tages hensyn til de brugere, der trods alt anvender vaskeriet. En af vaskeriets brugere tilkendegav, at vaskeriudvalgets vurdering af prisen på en vask omkring kr. 20 ikke ville være urimelig sammenlignet med prisen pr. vask på omkringliggende vaskerier.

Afslutningsvis oplystes det, at bestyrelsen orienterer andelshaverne, når der foreligger noget konkret omkring vaskeriet.

### **j. Orientering om serviceaftale for vicevært.**

---

Kasserer Beinta Dalsgaard oplyste, at bestyrelsen havde nedsat et viceværtudvalg bestående af kasserer Beinta Dalsgaard og bestyrelsesmedlem Andreas Hagerman.

Det oplystes, at foreningen i dag anvender gårdmanden Steffen til at hjælpe med ad hoc opgaver i foreningen. Opgaver som bestyrelsen ønsker at implementere som faste opgaver i en serviceaftale med et viceværtfirma, som eksempelvis Steffens firma.

Bestyrelsen har haft fokus på de regninger, som Steffen har sendt til betaling, idet flere har vedrørt gårdlauget – ikke A/B Viktoria. Denne udfordring vil man kunne eliminere med en serviceaftale.

Viceværtudvalget har udarbejdet punkter til en serviceaftale, som bestyrelsen ønsker implementeret i den nye serviceaftale. Andelshaverne blev opfordret til at komme med forslag til arbejdsopgaver for en vicevært. Dette kan ske på foreningens Facebookside.

Bestyrelsen vil orientere medlemmerne, når der er indgået en aftale.

Det oplystes supplerende, at bestyrelsen er i færd med at udarbejde en håndværkerliste med de håndværkere, som bestyrelsen har haft gode erfaringer med og som kender ejendommen.

#### **k. Orientering om status vedrørende altaner.**

Advokat Caspar Schultz oplyste, at der er hjemtaget lån og det blot mangler at blive udbetalt, hvorefter at opkrævningen kan iværksættes. Det oplystes supplerende, at de andelshavere, der er omfattet af altanlånet, ikke vil blive opkrævet med tilbagevirkende kraft, men at altanydelsen vil formentlig vil blive iværksat fra august 2016 opkrævningen.

#### **l. Orientering om eventuel opsætning af navneskilte på døre i opgangen.**

Kasserer Beinta Dalsgaard oplyste, at bestyrelsen havde modtaget en opfordring fra andelshaveren Frank Holm om at opsætte navneskilte på lejlighedsdørene.

Det oplystes endvidere, at bestyrelsen tillige overvejer nyt dørtelefonanlæg, og at der i den forbindelse kan blive tænkt navneskilte ind i projektet.

Formand Betinna Roed oplyste supplerende, at bestyrelsen vil drøfte opfordringen, men at bestyrelsen endnu ikke var afklaret.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.40.

Som dirigent og referent:

---

Caspar Schultz

I bestyrelsen:

---

Betinna Roed  
Formand

---

Beinta Dalsgaard

---

Anna-Sophia Noerbel

---

Kamilla Matthiesen

---

Andreas Hagerman

---

Frode Nielsen

---

Ole Andersen

## Saldo specifikation

Finansenhed : 280 - 280  
 Konto : 0 - 999999  
 Dato : 01-01-2015 - 31-12-2015  
 Adm. Periode : -  
 Kontogrupper : Grubbe Regnskab  
 Finansenhedstype :  
 Opdel sumenheder : Nej  
 Sorter efter konto : Nej  
 Udskriv nulsaldi : Nej  
 Udskriv kontolinjer : Ja  
 Udskriv manglende konti : Nej  
 Udskriv konti medregnet flere gange : Nej  
 Generelt filter :  
 Kolonne1 : Regnskab 2015  
 : 01-01-201531-12-2015  
 Kolonne2 : Budget 2016  
 : 01-01-201631-12-2016

FinSelsk	Konto	Tekst	D/S	Regnskab 2015	Budget 2016
280		A/B Viktoria			
280		Resultatopgørelse			
280		Indtægter			
280		Boligafgift			
280	11310	Boligafgift, andele	Dr	-2.118.257,28	-2.118.260,00
280		Boligafgift i alt		-2.118.257,28	-2.118.260,00
280		Lejeindtægter			
280	11010	Leje boliger	Dr	-158.084,40	-191.040,00
280	11100	Leje erhverv med moms	Dr	-1.509.497,88	-1.525.300,00
280	11110	Leje erhverv uden moms	Dr	-150.473,76	-150.720,00
280	11140	Modernisering Erhverv	Dr	-32.436,24	-32.400,00
280		Lejeindtægter i alt		-1.850.492,28	-1.899.460,00
280		Vaskeriregnskab			
280	15151	Drift vaskeri	Dr	153.123,99	154.000,00
280	15152	Vaskekort	Dr	717,62	0,00
280		Vaskeriregnskab i alt		153.841,61	154.000,00
280		Andre indtægter			
280	11551	Indtægt internet, andelshavere	Dr	-33.700,00	32.400,00
280	11552	Indtægt internet, lejere	Dr	-600,00	1.200,00
280	11700	Andre indtægter	Dr	-2.440,03	0,00
280		Andre indtægter i alt		-36.740,03	33.600,00
280		Indtægter i alt		-3.851.647,98	-3.830.120,00
280		Udgifter (omkostninger)			
280		Ejendomsskatter og forsikring			
280	13010	Ejendomsskatter og afgifter	Dr	501.296,00	534.400,00
280	13100	Forsikringer	Dr	66.901,84	75.000,00

## Saldo specifikation

FinSelsk	Konto	Tekst	D/S	Regnskab 2015	Budget 2016
280		Ejendomsskatter og forsikring i alt		568.197,84	609.400,00
280		Forbrugsafgifter			
280	13040	Renovation	Dr	135.085,03	137.900,00
280	13060	Rottebekæmpelse	Dr	2.794,00	2.800,00
280		Forbrugsafgifter i alt		137.879,03	140.700,00
280		Abonement			
280	13120	Andre abonnemeter	Dr	10.493,31	10.700,00
280	13145	Udgifter bredbånd/internet	Dr	52.118,00	49.000,00
280		Abonement i alt		62.611,31	59.700,00
280		Renholdelse			
280	14120	Trappevask	Dr	152.722,89	143.300,00
280	14130	Vinduespolering	Dr	2.481,04	0,00
280	14180	Renhold fortov (Kbh. Kommune)	Dr	40.585,40	41.400,00
280	14190	Graffiti	Dr	9.036,72	9.000,00
280	14590	Anden renholdelse	Dr	2.223,37	0,00
280		Renholdelse i alt		207.049,42	193.700,00
280		Vedligeholdelse, løbende			
280	15020	Maler	Dr	2.768,75	0,00
280	15050	VVS	Dr	3.887,02	0,00
280	15052	Varmeanlæg	Dr	53.609,17	0,00
280	15060	Elektriker	Dr	1.794,34	0,00
280	15070	Kloakarbejde	Dr	3.303,02	0,00
280	15080	Fælles gårdanlæg (bidrag til)	Dr	94.941,00	92.400,00
280	15110	Teknisk rådgivning	Dr	5.312,50	0,00
280	15130	Reparation af andre installationer	Dr	580,50	0,00
280	15160	Låseservice	Dr	83.644,50	0,00
280	15161	Nøgler & navneskilte	Dr	2.325,70	0,00
280	15180	Anden vedligeholdelse	Dr	0,00	200.000,00
280	15191	Udvendig vedligehold §18	Dr	124.064,00	124.000,00
280	15192	Udvendig vedligehold §18b	Dr	52.973,98	56.000,00
280		Vedligeholdelse, løbende i alt		429.204,48	472.400,00
280		Indvendig vedligeholdelse			
280	16070	Indvendig vedl., udligning af opkrævet	Dr	9.899,94	12.000,00
280		Indvendig vedligeholdelse i alt		9.899,94	12.000,00
280		Administration omkostninger			
280	17010	Administrationshonorar	Dr	103.689,90	107.000,00
280	17020	Revision	Dr	43.076,95	44.000,00
280	17030	Bankgebyr	Dr	12.505,99	12.000,00
280	17040	Kontorartikler og kopiering	Dr	914,50	2.000,00
280	17050	Varmeregnskabshonorar	Dr	22.195,29	23.000,00
280	17060	Vandregnskabshonorar	Dr	4.377,45	5.000,00
280		Administration omkostninger i alt		186.760,08	193.000,00
280		Foreningsomkostninger			

## Saldo specifikation

FinSelsk	Konto	Tekst	D/S	Regnskab 2015	Budget 2016
280	18040	Kontorholdsgodtgørelse	Dr	8.400,00	8.400,00
280	18050	Telefongodtgørelse	Dr	13.800,00	14.100,00
280	18070	Møder og generalforsamling	Dr	6.325,35	8.000,00
280	18080	Tilskud til fester og kurser	Dr	1.453,50	2.000,00
280	18090	ABF kontingent	Dr	4.388,00	4.500,00
280	18120	Andre foreningsudgifter	Dr	9.276,00	10.000,00
280		Foreningsomkostninger i alt		43.642,85	47.000,00
280		Øvrige udgifter			
280	19065	Annonceudgifter salg af andele	Dr	26.850,00	0,00
280	19090	Ejendommens andel i varmeudgifter	Dr	13.056,87	14.000,00
280		Øvrige udgifter i alt		39.906,87	14.000,00
280		Udgifter (omkostninger) i alt		1.685.151,82	1.741.900,00
280		Finansielle poster			
280		Renteudgifter			
280	51010	Kassekreditrenter	Dr	156.987,28	160.000,00
280	51015	Byggelånsrenter	Dr	50.280,87	92.000,00
280	51110	Prioritetsrenter	Dr	1.318.292,07	1.467.000,00
280	51512	Amortisering af lån	Dr	36.028,00	36.000,00
280	51590	Øvrige renteudgifter	Dr	724,98	0,00
280		Renteudgifter i alt		1.562.313,20	1.755.000,00
280		Renteindtægter			
280	52120	Renteindtægter, gældsbreve	Dr	-66.664,99	-67.000,00
280	52130	Kursavance, gældsbreve	Dr	-52.005,63	-52.000,00
280		Renteindtægter i alt		-118.670,62	-119.000,00
280		Finansielle poster i alt		1.443.642,58	1.636.000,00
280		Årsafslutning, drift			
280	59999	Årets resultat	Dr	722.853,58	0,00
280		Årsafslutning, drift i alt		722.853,58	0,00
280		Netto resultat		0,00	-452.220,00
280		Balance			
280		Aktiver			
280		Anlægsaktiver			
280		Ejendommen			
280	60110	Ejendommens værdikonto	St	51.493.675,00	0,00
280	60111	Individuelle forbedringer ejendom	St	223.459,00	0,00
280	60140	Opskrivning ejendom	St	72.524.517,55	0,00
280	60160	Moderniseringer	St	2.758.348,45	0,00
280	60170	Igangværende modernisering	St	3.096.182,70	0,00

## Saldo specifikation

FinSelsk	Konto	Tekst	D/S	Regnskab 2015	Budget 2016
280		Ejendommen i alt		130.096.182,70	0,00
280		Anlægsaktiver i alt		130.096.182,70	0,00
280		Omsætningsaktiver			
280		Tilgodehavender			
280		Restancer, beboerkonti			
280	71020	Restancekonto	St	-1.204.514,59	0,00
280	71025	Beboerkonto indflyttere	St	100,00	0,00
280	71038	Andre tilgodeh lejere, andelshavere	St	14.613,49	0,00
280		Restancer, beboerkonti i alt		-1.189.801,10	0,00
280		Andre tilgodehavender			
280	71040	Tilgodehavende forsikringserstatning	St	3.103,75	0,00
280	71049	Andre tilgodehavender	St	60.536,00	0,00
280	71065	Udlæg, flyttesager, ej reg. el frafl	St	3.500,00	0,00
280	71070	Gældsbev. 2.500.000	St	838.770,65	0,00
280		Andre tilgodehavender i alt		905.910,40	0,00
280		Forudbetalinger			
280	71050	Forudbetalt løbende omkostninger	St	5.565,00	0,00
280	71052	Forudbetalt forsikring	St	12.059,04	0,00
280		Forudbetalinger i alt		17.624,04	0,00
280		Vand-,renovations- og elregnskaber			
280	73030	Vandudgifter	St	106.685,89	0,00
280	73035	Aconto vand	St	-102.780,00	0,00
280	73039	Vandafregning	St	-3.872,61	0,00
280		Vand-,renovations- og elregnskaber i alt		33,28	0,00
280		Varmeregnskab			
280	75020	Aconto varme	St	-131.540,00	0,00
280	75030	Varmeudgifter	St	105.764,13	0,00
280		Varmeregnskab i alt		-25.775,87	0,00
280		Tilgodehavender i alt		-292.009,25	0,00
280		Likvide beholdninger			
280	78510	Nykredit 5493-2363839	St	3.402.839,56	0,00
280	78610	Byggelån	St	-2.018.976,96	0,00
280	78710	Kasse (formand/kasserer)	St	13.498,39	0,00
280		Likvide beholdninger i alt		1.397.360,99	0,00
280		Grundejernes investeringsfond			
280	78810	Grundejernes Investeringsfond	St	1.352.411,61	0,00
280		Grundejernes investeringsfond i alt		1.352.411,61	0,00
280		Omsætningsaktiver i alt		2.457.763,35	0,00

# Saldo specifikation

FinSelsk	Konto	Tekst		D/S	Regnskab 2015	Budget 2016
280		Aktiver i alt			132.553.946,05	0,00
280		Passiver				
280		Egenkapital				
280		Egenkapital excl. andre reserver				
280	81010	Andelskapital		St	-1.756.500,00	0,00
280	81202	Op og nedskrivning ejendom		St	-72.524.517,55	0,00
280	81203	Overført resultat, A/B (tab og vinding)		St	-6.760.810,49	0,00
280		Egenkapital excl. andre reserver i alt			-81.041.828,04	0,00
280		Andre reserver, (del af egenkapital)				
280	81208	Andre hensættelser		St	-19.336,38	0,00
280	81209	Salg af lejlighed		St	-896.643,75	0,00
280		Andre reserver, (del af egenkapital) i a			-915.980,13	0,00
280		Egenkapital i alt			-81.957.808,17	0,00
280		Langfristet gæld				
280		Andre hensættelser				
280	82018	Indeks regulering		St	32.778.555,84	0,00
280	82020	Indvendig vedligeholdelse, §22		St	-129.612,43	0,00
280	82030	Udvendig vedligeholdelse, §18		St	-297.271,13	0,00
280	82040	Udvendig vedligeholdelse, §18b		St	-1.476.475,90	0,00
280		Andre hensættelser i alt			30.875.196,38	0,00
280		Prioritetsgæld				
280	83014	Nykredit 6.016.0004%		St	-6.016.000,00	0,00
280	83015	Nykredit 2.750.000 banklån		St	-2.097.067,30	0,00
280	83016	Nykredit 18.018.800 byfornyelse		St	-14.147.832,61	0,00
280	83017	Nykredit 12.012.800 byfornyelse		St	-9.595.649,80	0,00
280	83018	Nykredit 1.297.600 byfornyelse		St	-1.029.533,46	0,00
280	83019	Nykredit 7.832.700 byfornyelse		St	-6.344.293,47	0,00
280	83020	Nykredit 1.203.700 byfornyelse		St	-996.022,61	0,00
280	83021	Nykredit 797.000 byfornyelse		St	-665.223,89	0,00
280	83022	Nykredit 30.571.000		St	-30.571.000,00	0,00
280	83023	Nykredit 2.477.000 2,5720%		St	-2.153.696,33	0,00
280	83024	Nykredit 5.346.000 2,1432%		St	-4.569.669,74	0,00
280	83025	Nykredit 3.640.000 2,1432%		St	-3.111.410,01	0,00
280	83030	Låneomkostninger afskrives over løbetid		St	712.207,71	0,00
280		Prioritetsgæld i alt			-80.585.191,51	0,00
280		Forudbetalt leje og deposita				
280	85010	Depositata		St	-620.235,10	0,00
280	86010	Forudbetalt leje		St	-34.419,28	0,00
280		Forudbetalt leje og deposita i alt			-654.654,38	0,00



## Saldo specifikation

FinSelsk	Konto	Tekst	D/S	Regnskab 2015	Budget 2016
280		Langfristet gæld i alt		-50.364.649,51	0,00
280		Kortfristet gæld			
280		Momsafregning mm			
280	96010	Indgående moms (købsmoms)	St	46.469,90	0,00
280	96020	Udgående moms (salgsmoms)	St	-102.034,12	0,00
280		Momsafregning mm i alt		-55.564,22	0,00
280		Øvrig gæld			
280	98010	Skyldige omkostninger	St	-129.957,23	0,00
280	98120	Andre kreditorer	St	-45.966,92	0,00
280		Øvrig gæld i alt		-175.924,15	0,00
280		Kortfristet gæld i alt		-231.488,37	0,00
280		Passiver i alt		-132.553.946,05	0,00
280		Balance i alt		0,00	0,00
280		Rapport i alt		0,00	-452.220,00

# 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.”

## Anna-Sophia Noerbel

### bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-956594319268

IP: 89.23.224.87

16-09-2016 kl. 11:29:51 UTC

NEM ID 

## Frode Benedikt Nielsen

### bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-279272140421

IP: 176.21.29.55

17-09-2016 kl. 08:12:23 UTC

NEM ID 

## Andreas Hagerman

### bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-964082038830

IP: 89.23.224.87

18-09-2016 kl. 06:06:37 UTC

NEM ID 

## Ole Oskar Andersen

### bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-304214163655

IP: 217.16.110.58

19-09-2016 kl. 07:22:04 UTC

NEM ID 

## Betinna Agnete Roed

### bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-928539864559

IP: 193.169.154.217

19-09-2016 kl. 09:52:36 UTC

NEM ID 

## Kamilla Schlichting Matthiesen

### bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-934353056809

IP: 89.23.224.87

20-09-2016 kl. 15:02:44 UTC

NEM ID 

## Beinta Marianna Virgarsdottir Dalsgaard

### bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-511325877692

IP: 109.57.175.92

29-09-2016 kl. 13:42:26 UTC

NEM ID 

## Caspar Schultz

### dirigent

På vegne af: Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Serienummer: CVR:20805676-RID:57901634

IP: 81.7.158.133

07-10-2016 kl. 07:30:44 UTC

NEM ID 

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](mailto: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/validate>