

År 2016, den 29. marts, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Viktoria hos Restaurant Shezan i Luna Bar, Viktoriagade 22, kælderens.

Bestyrelsesformand Betinna Roed bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Caspar Schultz, der kort indledningsvis introducerede sig selv som foreningens kontaktperson hos foreningens nye administrator Grubbe Advokater. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 38 andele var 24 tilstede heraf 3 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af vedtægtsændringsforslaget, jf. dagsordenens punkt 5.c.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Betinna Roed aflagde på vegne af bestyrelsen beretningen, der vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Adspurgt bekræftede formanden supplerende, at centraludsugning er et fokuspunkt for bestyrelsen, som vil blive gennemgået, herunder lejre i motorerne m.v., i forbindelse med et kommende vedligeholdelsesprojekt.

Bestyrelsen modtog applaus for bestyrelsens grundige beretning.

Dirigenten konstaterede herefter ved håndsoprækning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2015 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder eventuel beslutning om ændring af andelskronen.

Advokat Caspar Schultz forelagde årsrapporten for 2015 herunder noten vedrørende andelspriser.

Dirigenten oplyste, at der er enkelte omkostningsposter i resultatopgørelsen, som har administrators og bestyrelsens opmærksomhed og som administrator og bestyrelsen er i gang med at undersøge, idet foreningen eksempelvis har haft væsentligt øgede omkostninger til renovation og låseservice samt internet.

Adspurgt oplyste dirigenten, at altanregnskabet er udarbejdet, men at administrator mangler bekræftelse på, hvilke lejligheder der har fået, hvilke altaner og fået foretaget hvilke ekstraarbejder, og dermed en oversigt over de enkelte lejligheders omkostninger i relation til regnskabet, idet hverken altanudvalgets opgørelse eller SWE's opgørelse stemmer overens med Altanas oplysninger. Dirigenten oplyste, at administrator er i dialog med Altana, idet Altana må være i besiddelse af de korrekte oplysninger om, hvilke lejligheder der har fået, hvilke altaner og i øvrigt, hvilke omkostninger der er forbundet med de enkelte lejligheder.

Adspurgt oplyste dirigenten, at administrator har en forhåbning om, at altanbidragene iværksættes 1. maj 2016 eller 1. juni 2016. Der er ikke lagt op til at opkrævningen bliver med tilbagevirkende kraft.

Dirigenten konstaterede herefter, at årsrapporten inkl. andelsprisen var enstemmigt godkendt.

Andelskronen godkendtes til 40,00.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Caspar Schultz forelagde driftsbudgettet for 2016. Det bemærkes, at der ikke budgetteres med stigning i boligafgiften.

Dirigenten oplyste, at der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling senere på året, hvor bestyrelsen forventeligt vil stille forslag, der vil have betydning for budgettet.

Dirigenten oplyste endvidere, at der budgetteres med altantillæg fra de andelshavere, der har fået opført altan. Ligesom at der budgetteres med vaskeriindtægter, idet vaskeriregnskabet for 2015 ikke var klar ved regnskabsaflæggelse.

For så vidt angår omkostninger oplyste dirigenten, at foreningen er blevet varslet stigning i forsikringer.

Dirigenten konstaterede herefter, at driftsbudgettet for 2016 med ovenstående bemærkninger var enstemmigt godkendt.

Dirigenten oplyste, at der vil blive udarbejdet et opdateret budget efter den ekstraordinære generalforsamling, hvor de vedligeholdelsesprojekter, som vedtages, vil blive indført.

5. Forslag.

a. Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indhente valuarvurdering.

Advokat Caspar Schultz redegjorde for forslaget og henviste i det store hele til det i indkaldelsen vedhæftede bilag 1 notat omkring valuarvurdering.

Der var en kortere drøftelse for og imod valuarvurdering, herunder om andelstanken. Dirigenten præciserede, at forslaget som udgangspunkt alene omhandlede, hvorvidt bestyrelsen skulle bemyndiges til/pålægges at indhente en valuarvurdering. Såfremt man får foretaget en valuarvurdering, vil vurderingsprincippet og valuarvurderingen blive bragt til afstemning på den ekstraordinære generalforsamling.

Forslaget blev herefter bragt til afstemning.

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at 20 stemte for, 3 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod.

Forslaget var således vedtaget og bestyrelsen bemyndiges/pålægges at indhente en valuarvurdering.

b. Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indfri/delinfri/omlægge foreningens banklån til et realkreditlån med en løbetid på op til 30 år.

Advokat Caspar Schultz redegjorde for forslaget, idet det oplystes, at foreningen har en stor likvidbeholdning, og at bankrenterne under alle omstændigheder er væsentligt højere end realkreditrenter. Derfor anbefales det, at foreningen enten omlægger banklånet til et realkreditlån eller at der sker helt eller delvis indfrielse af lånet afhængig af omfanget af de vedligeholdelsesprojekter, som foreningen/bestyrelsen agter at stille på den ekstraordinære generalforsamling.

Det oplystes supplerende, at banklånet blev optaget i forbindelse med vindues- og opgangsrenovering, idet der på daværende tidspunkt ikke var mulighed for at optage realkreditlån til dækning af det projekt.

Da der ikke var 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 tilføjelse til vedtægternes §§ 33, stk. 3 og 33A, stk. 3. ”Ved alle salg skal der foretages el- og vvs-syn af ekstern og uvildig autoriseret installatør, godkendt af bestyrelsen. Sælger og køber deler omkostninger til el- og vvs-syn.”

Advokat Caspar Schultz præsenterede forslaget og gav herefter ordet til formanden Betinna Roed, der motiverede forslaget, idet det oplystes, at el- og vvs-syn i øjeblikket er et stort emne inde for ABF og at bestyrelsen modtager mange henvendelser i forbindelse med salg herom.

Formanden præciserede, at der ikke er tale om et lovkrav, men at forslaget stilles med henblik på, at lade foreningens medlemmer bestemme, hvorvidt det skal være et krav i forbindelse med salg, idet det hen af vejen i forbindelse med salg vil tilsikre, at ejendommens lejligheden er lovlige f.s.v.a. el- og vvs-installationer.

Enkelte andelshavere udtrykte modstand mod forslaget, idet der bl.a. anførtes, at der ikke er tale om et lovkrav, ligesom at køber ved et salg har mulighed for at betinge sig af lovliggørelse eller at betinge sig el- og vvs-eftersyn, og eventuel lovliggørelse af installationer.

Da der ikke var yderligere bemærkninger, blev forslaget bragt til afstemning.

Dirigenten kunne ved håndsoprækning konstatere, at ingen stemte for, 24 stemte imod og ingen stemte hverken for eller imod.

Forslaget var således forkastet.

6. Valg til bestyrelsen, herunder valg af suppleanter.

Som formand for 2 år genvalgte Betinna Roed.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgte Andreas Hagerman og Frode Nielsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år valgte Anne Fog Skriver og Kamilla Matthiesen.

Som suppleanter for 1 år valgte Eva Mulvad og Ole Andersen.

Bestyrelsen består herefter af:

Betinna Roed (formand)	genvalgt i 2016 for 2 år.
Beinta Dalsgaard	nyvalgt i 2015 for 2 år.
Anna-Sophia Noerbel	nyvalgt i 2015 for 2 år.
Kamilla Matthiesen	nyvalgt i 2016 for 1 år.
Andreas Hagerman	nyvalgt i 2016 for 2 år.
Frode Nielsen	nyvalgt i 2016 for 2 år.

7. Valg af revisor.

Formand Betinna Roed oplyste, at bestyrelsen anbefaler genvalg af revisor Kreston CM.

Dirigenten konstaterede, at Kreston CM genvalgte enstemmigt.

8. Valg af administrator.

Formand Betinna Roed oplyste, at bestyrelsen anbefaler genvalg af Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab.

Dirigenten konstaterede, at Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab var genvalgt som administrator enstemmigt.

9. Eventuelt.

En andelshaver spurgte ind til, hvorfor salg af vaskekort var overgået fra Familien Shah til bestyrelsen. Formanden oplyste, at det var bestyrelsens opfattelse, at salg af vaskekort var kommet langt væk fra bestyrelsen og at bestyrelsen dermed havde sværere ved at have et overblik over driften af vaskeriet. Kassereren varetager pt. salg af vaskekort og bestyrelsen arbejder hårdt på at finde en ny vaskeriløsning, idet bestyrelsen tillige havde konstateret, at også ikke-medlemmer har anvendt/anvender foreningens vaskeri. Bestyrelsen forventer at præsentere forslag til ny vaskeriløsning i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling.

Der blev spurgt til muligheden for fælles TV-pakke. Det oplystes, at foreningen tidligere har entret med Dansk Bredbånd og YouSee. Andelshaverne Søren Burman og Carsten Siersbæk påtog sig opgaven at undersøge mulighederne for en fælles TV-løsning og arbejder således videre hermed. Formanden tilbød at være bindeleddet til bestyrelsen.

En andelshaver spurgte til, hvorvidt foreningen havde tradition for at afholde fester/sociale arrangementer. Formanden oplyste, at man tidligere forsøgte at skabe noget sammen med gårdlauget, men at det var løbet ud i sandet efter Mikkellers gadefest i Viktorigade. Endvidere oplystes det, at gårdlauget afholder et årligt loppemarked. Andelshaveren Cecilie Larsen påtog sig opgaven at være tovholder på at etablere nogle sociale arrangementer i foreningen.

Det blev præciseret at bagtrappeoprydningen er af brandsikkerhedsmæssige årsager, idet såfremt brandinspektøren kommer på besigtigelse, vil foreningen modtage påtaler for alle de effekter, der er opmagasineret på bagtrapperne, idet bagtrapperne er flugtveje.

En andelshaver spurgte til, hvorvidt der var ledige kælderrum. Det oplystes, at kældrene er en del af diverse erhvervslejemål.

Andelshaverne opfordres til at tilmelde sig gruppen AB Viktoria på Facebook, for derigennem at kunne holde sig informerede om foreningen.

Det oplystes, at bestyrelsen er i gang med at udarbejde en endelig viceværtskontrakt som vil blive præsenteret til ekstraordinær GF.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.30.

Som dirigent og referent:

Caspar Schultz

I bestyrelsen:

Betinna Roed
Formand

Beinta Dalsgaard

Anna-Sophia Noerbel

Kamilla Matthiesen

Andreas Hagerman

Frode Nielsen

Velkommen

Velkommen til jer alle. Der har været en stor udskiftning i andelen i løbet af det sidste år egentlig bare en fortsættelse af 2014

Det har været et arbejdstungt år for bestyrelsen. Der har været mange emner at tage hånd om og meget at få styr på, organiseret og ryddet op i.

Indflytning/udflytning/ renovering og larm som følge deraf

Set i lyset af de mange ind og udflytninger er det væsentligt for mig at sige at selvom vores lejligheder bliver solgt hurtigt så skal bestyrelsen informeres om påtænkt salg via vores kontakt mail.

Der vil på en ekstraordinær GF blive fremlagt en ny procedure for salg. Vigtigst lige nu er at bestyrelsen skal være til stede på overdragelsesdagen.

Når det nu er man sælger og måske vigtigst køber så vil man jo gerne renovere sin lejlighed. Her vil vi gerne henstille til og gøre opmærksom på husorden og vedtægter samt gøre det klart at man skal give bestyrelsen kopi af tilladelser fra kommunen. Ligeledes vil vi gerne at man orientere sine naboer om evt. renoveringsprojekter. Det er en gammel bygning og her er lydt. Vigtigt er det også, at man orientere sine evt. Håndværkere om ikke at lade hverken port, for eller bagdøre stå åben. Vi bor i det "skarpe" kvarter hvad angår folk som gerne uretmæssigt vil ind i opgange og gård.

Dette leder mig til lige at nævne

Husorden/ vedtægterne: her er lydt og vi henstiller til at man overholder husorden og vedtægterne. Altan ejerne mindes lige om de punkter som blev indføjet i husorden på sidste GF. Der var et par episoder sidste sommer med meget altanlarm...

Bestyrelsen har flere gange i løbet af året været inddraget i naboklager. Tal med jeres naboer, hils på dem og orienter hinanden hvis I holder fester/ larmer jf. Husorden.

Hertil skal lige siges at når i udlejer via AirBnB så hæfter i også for de eventuelle klager lejerne kan forårsage. Problematikken omkring AirBnB er vi i gang med at afdække og vil tage den op som punkt på en ekstraordinær GF.

Erhvervslejemålene: der er i løbet af året fortsat kommet en del klager over støj- larm- røggener fra enkelte af vores erhvervslejemål. Vi har været i kontakt med de fleste af jer som er kommet med mails eller klager til os og jeg vil lige benytte lejligheden her til at minde jer om vigtigheden af at fører en logbog med dokumentation for dato og tid for genen. Denne logbog som ikke behøver fremsendes efter hver gang men efter aftale med bestyrelse. Denne sender vi til administrator som kigger den igennem juridisk og kommer med forslag til hvad vi gør næste gang. Det skal ikke være nogen hemmelighed at vi igen er udfordret af samarbejdet med Københavns Kommunes miljøafsnit for nattelivs gener.

Bygningsgennemgangen:

Den endelige rapport har vi ikke fået endnu men jeg vil forsøge at give de highlights vi fik da vi gik rundt med den bygningsagkyndige. Vi har en sund bygning med sundt tag og kælder. Det er en gammel bygning af bindingsværk og vi skal være forsigtig med ombygninger og vi blev især frarådet at efterisolere. En bygning af den kaliber som vores skal kunne ånde. Kan den ikke det er der stor risiko for svamp af en eller anden art. Derfor vil og bør der være træk. Den sagkyndige kommer i den endelige rapport med få punkter vi skal få ordnet men ikke umiddelbart noget graverende.

I forbindelse med tilstandsrapporten har der været tilsyn af VVS firma på varmecentralen. Vi har de sidste år fået straf afgift fra Hofor da vores retur vand er for varmt. Vi afventer en rapport. Vi skal også have en større gennemgang af vores centralsug. Vores store problem er 1. de motorer der står på loftet ikke kører som de skal, 2. er de ulovlige emhætter som folk har sat op under køkken renovationen. På et tidspunkt skal centralsuget genindreguleres og vi skal ind i samtlige køkkener og badeværelser for at kunne indstille det. Dette betyder umiddelbart også at de som måtte have emhætter med motor vil blive bedt om at reetablere med de som vedtægterne specificere. Dette punkt vil dog blive taget op på en ekstraordinær GF som del i udmøntningen af bygningsgennemgange. Dog vil vi lige sige at centralsuget ikke er en kan opgave men før en bygning som vores en skal opgave.

Oprydning på loft og i opgange:

Blandt andet I forbindelse med episoden i efteråret med uinvitere /uvedkomne beboere på loftet men også på grund af den brandfare (det er flugtvej) der er så er det væsentligt at I hurtigst muligt får fjernet alt det i har stående udenfor jeres loftsrum. Desuden skal vi også her bebude at der skal ryddes op på for og bagtrapperne. Deadline er 1-6-2016 der vil komme opslag i alle opgange om det. Her vil vi lige nævne at alt som der står udenfor loftsrum og det som henstår på bagtrapper pr 1-6 2016 vil blive fjernet.

Bestyrelsesarbejde: Pænt sagt kan jeg vil godt tillade mig at sige at vi i perioder har været en temmelig amputeret bestyrelse. Vi har det sidste år haft altanprojekt, rydder op i administrativt arbejde, deltaget i dialogmøder med nærpolti og Mændenes Hjem, forretningsorden, nyhedsbrev, vedtægter, intranet, tilstandsrapport, Vicevært, erhverv... Der har været mange opgaver og ikke nok hænder til at løbe dem ind. En stor del af vores arbejde har været alle de akutte henvendelser der har været. Nogen gange er vi ikke til at få fat på og nogen gange har vi ikke svar på alt men skal søge råd andre steder. Hvad angår akutte problemer, stoppede faldstammer og lign så skal der ringes efter VVS'er her og nu. Der skal ikke ventes på at en fra bestyrelsen tager sin telefon. Ved akut opståede problemer kan du gøre følgende: tjek hjemmeside for håndværker numre. Dernæst skal du skrive en mail til bestyrelsen med hvad der er sket samt hvor og hvornår!!!!Dette kan I ligeså godt gøre som os. Som udgangspunkt skal man som andelshaver selv betale. Vi er i gang med at få lavet en liste med de håndværker som kender vores bygning og som man kan henvende sig til.

Vaskeriet: er en stor udfordring. Vores leasing med Miele udløber her 1-9 og vi skal have fundet en løsning som er billigere end Miele har været. Dette bliver der brugt meget energi på. Dette emne vil blive behandlet på en ekstraordinær GF.

Derudover er vi igang med en viceværtskontrakt så vi får en Vicevært der får løn for det vedkomne laver og ikke opkræver os ad-hoc. Altanerne har fyldt meget, vedtægterne er et emne som vi ikke fik løbet i mål, ditto for en forretningsorden for bestyrelsen og så ikke mindst administrator skiftet. Vi var rimelig handlingslammede indtil Grubbe overtog og efterfølgende har der været en del opsamlingsarbejde ifht SWE' administration men heller ikke mindst at lærer hvordan Grubbe gør det.

Tilslut skal jeg lige nævne at senere i aften er der valg til bestyrelsen og vi har en del ledige poster. Det er vigtigt for mig at sige, at det involvere arbejde, ikke kun på mødedagene men også i mellem. Vi er i færd med at løbe en ny administrationsform i gang og der er brug for aktive hænder.

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 parabolantener 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 maksimalt være 20 kg. Hunden må ikke være til gene for naboerne. Der må ikke holdes kamphunde. 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. Loftsrums

12.1 Loftsrums 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. 24.00. Ved fester og lignende bor 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. 8-20. 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.

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 og den 26. maj 2008.

Bestyrelsen

A/B Viktoria

A/B Viktoria

Tilføjelse til husorden vedrørende altaner

Formålet med ordensreglerne er at skabe enighed om brug af altanerne. Brugen af altanen bør bero på almindelig sund fornuft og i virkeligheden bør det ikke adskille sig væsentlig fra brugen af en fransk altan eller et åbent vindue.

1. Altanerne skal holdes rene og ryddelige og ikke bruges til opbevaring af gamle møbler, papkasser og lignende.
2. Tøj må gerne tørres på altanerne.
3. Der må benyttes grill som følger: Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild på altanerne af hensyn til brandfare. Det er dog tilladt at bruge gasgrill på max. 5 kg flasker.
4. For at undgå gener med fugle, der slår sig ned på altanerne, er det ikke tilladt at efterlade madvarer eller lægge brød ud på altanerne.
5. Altanerne, samt væggene og lofterne må ikke males.
6. Der må ikke monteres udstyr på væggene uden bestyrelsens godkendelse.
7. Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne.
8. Til evt. afskærmning af altanerne må der kun bruges ensartede materiale med en af bestyrelsen godkendte farver.
9. Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal vises almindelig hensyn til naboerne især efter kl. 22. I øvrigt gælder de almindelig husordensregler for AB Viktoria.
10. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
11. Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende.
12. Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.
13. Solafskærmning der ophænges på rækværket eller væggene skal godkendes af bestyrelsen.

Ej revideret budget 2016

Indtægter

Boligafgift – bolig	2.118.257
Boligafgift – erhvervsandele	150.474
Altantillæg	70.000
Vaskeriindtægter	14.000
Lejeindtægter	1.700.018
Andre indtægter	0
Indtægter i alt	<u>4.052.749</u>

Omkostninger

Ejendomsskatter, afgifter, forsikringer	900.000
Renholdelse	155.000
Serviceabonnementer	75.000
Vedligeholdelse, løbende	200.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0
Gårdlaug	94.941
Administrationsomkostninger	275.000
Indvendig vedligeholdelse	10.000
Omkostninger i alt	<u>1.709.941</u>

Resultat før finansielle poster **2.342.808**

Finansielle indtægter	115.000
Finansielle omkostninger	- 1.560.000

Årets resultat **897.808**

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.”

Caspar Schultz

dirigent

På vegne af: Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Serienummer: CVR:20805676-RID:57901634

IP: 81.7.158.133

23-05-2016 kl. 12:35:01 UTC

NEM ID 

Andreas Hagerman

bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-964082038830

IP: 94.18.203.98

24-05-2016 kl. 06:41:32 UTC

NEM ID 

Kamilla Schlichting Matthiesen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-934353056809

IP: 89.23.224.88

24-05-2016 kl. 18:49:14 UTC

NEM ID 

Anna-Sophia Noerbel

bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-956594319268

IP: 89.23.224.88

25-05-2016 kl. 08:56:11 UTC

NEM ID 

Betinna Agnete Roed

bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-928539864559

IP: 90.184.86.150

26-05-2016 kl. 21:46:50 UTC

NEM ID 

Beinta Marianna Virgarsdottir Dalsgaard

bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-511325877692

IP: 109.56.6.29

27-05-2016 kl. 08:32:20 UTC

NEM ID 

Frode Benedikt Nielsen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-279272140421

IP: 109.57.88.133

27-05-2016 kl. 10:40:58 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PVHLJ-WQEZK-Y2PA5-V4W0E-KPTT4-5G81N

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/validate>