

År 2018, den 17. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Viktoria i Mariakirkens menighedssal, Istedgade 20, 1650 København V.

Formand Betinna Roed bød velkommen og præsenterede indledningsvis bestyrelsen, som den havde fungeret i det seneste år.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Jacob Glistrup, 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 til stede heraf fire ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 9 e.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand Betinna Roed aflagde beretning på bestyrelsens vegne, beretningen vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere beretningen, hvorefter dirigenten uden afstemning konstaterede, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2017 med revisors påtegning til godkendelse, herunder eventuel beslutning om ændring af andelskronen.

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten for 2017, herunder noten vedrørende andelsprisberegningen.

Foreningens samlede indtægter udgør kr. 4.225.140, årets omkostninger kr. 2.602.212 og finansielle udgifter kr. 1.253.072, således at årets resultat udgør kr. 369.856. Der er herudover indbetalt kr. 174.144 til GI samt betaling af prioritetsafdrag med kr. 915.375.

Årsregnskabet og andelskronen blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Advokat Jacob Glistrup gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2018.

Bestyrelsen stiller ikke forslag om stigning i boligafgiften.

Dirigenten konstaterede herefter, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2018 var enstemmigt godkendt.

5. Valg til bestyrelsen, herunder valg af suppleanter.

Som bestyrelsesformand for to år genvalgte Betinna Roed, som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Frode Benedikt Nielsen, som bestyrelsesmedlem for et år nyvalgte Frank Holm.

Bestyrelsen består herefter af:

Betinna Roed (formand)	genvalgt i 2018 for to år
Ole Oskar Andersen	nyvalgt i 2017 for to år.
Kamilla Matthiesen	genvalgt i 2017 for to år
Eva Mulvad	nyvalgt i 2017 for to år
Kasper Jessing	nyvalgt i 2017 for to år
Frode Benedikt Nielsen	genvalgt i 2018 for to år.
Frank Holm	nyvalgt i 2018 for et år.

6. Valg af suppleanter.

Som suppleanter for 1 år genvalgte Cecilie Esper Larsen.

7. Valg af revisor.

Det blev oplyst, at bestyrelsen havde undersøgt markedet for revision og havde fået et nyt tilbud fra Kreston CM til en reduceret pris og foreslog derfor Kreston CM genvalgt som foreningens revisor. Kreston CM blev enstemmigt genvalgt som foreningens revisor.

8. Valg af administrator.

Bestyrelsen indstillede til genvalg af administrator. Skovgaard Alsig Advokater blev derfor enstemmigt genvalgt.

9. Forslag.

a. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere foreningens lån til nye fastforrentede lån med afdrag.

Dirigenten præsenterede kort forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

b. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at få foretaget en valuarvurdering, såfremt dette skønnes hensigtsmæssigt.

Dirigenten præsenterede kort forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

c. Bestyrelsen stiller forslag om modernisering af lys på loft og trapper, pris ca. kr. 300.000.

Bestyrelsen præsenterede kort forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

d. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af højdevandslukker. Bestyrelsen ønsker et mindre projekt end vedtaget sidste år. Pris ca. kr. 300.000.

Bestyrelsen præsenterede kort forslaget, hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

e. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne, jf. bilag 1.

Forslag til vedtægtsændringer blev gennemgået enkeltvis.

- Ændring af § 2 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 4 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 8 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 9 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 11 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 12 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 13 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 14 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 16 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 17 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 24 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 25 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 27 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 28, stk. 1 og 2 - 18 stemte for forslaget, to stemte imod og en undlod at stemme, forslaget var således foreløbigt vedtaget
- Ændring af § 28, stk. 3 og 4 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 33 - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 33 A - enstemmigt vedtaget
- Ændring af § 34 - enstemmigt vedtaget

Samtlige af vedtægtsændringerne er alene foreløbigt vedtaget, idet der på generalforsamlingen ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer.

9. Eventuelt.

En enkelt andelshaver spurgte til, hvor længe siden det er, at opgangene blev malet. Bestyrelsen oplyste, at dette er sket i 2008 og 2009.

Der blev spurgt til navneskilte på dørtelefoner. Bestyrelsen oplyste begrundelsen for den nuværende udformning.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.07.

Som dirigent og referent:



Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Betinna Roed
Formand

Ole Oskar Andersen

Kamilla Matthiesen

Eva Mulvad

Kasper Jessing

Frode Benedikt Nielsen

Frank Holm

Formandens beretning

Velkommen

Det har igen været et stort arbejdsår i bestyrelsen, hvor vi til flere af vores projekter har måttet arbejde tæt sammen med vores administrator.

Vi har nydt godt af at kunne bruge Facebook til at fortælle jer lidt om hvad der sker. Det fortsætter vi med...

Skal jeg sætte lidt flere ord på det som vi i bestyrelsen har arbejdet med så har det været:

- Vores centralsug, at få det til at virke og fungere. Nogen steder var det for meget sug andre steder for lidt. Vi har stadig et lille hængeparti, hvor vi sammen med entreprenøren forsøger at finde en løsning de steder hvor det virker som om der er en forbindelse til vores erhvervslejerers udsugning
- Trapperodet, har vi så nogenlunde fået styr på. Det er stadig ikke tilladt at henstille ting på trapperne. Vi får jævnlig igennem vores netværk her i bydelen stadig besked om at der er narkomaner som trænger ind og gemmer sig på lofterne.
- Centralvarmen, vi fik skiftet ventilerne og indstillet dem ens så alle skulle få lige meget varme. Det virkede ikke helt alle steder men stadig bedre end forrige vinter. Der er stadig lejligheder hvor det opleves at der ikke er en super fremføring af varmen. Dette fortsætter vi med arbejde på og håber at få det løst
- Vi er i gang med som tilstandsrapporten sagde at få udbedre mur skader på bygningen. I har sikkert allerede mødt Bjarne vores mure.
- Dørtelefonerne, hvor vi egentlig trods det store projekt oplevede at det gik nogenlunde smertefrit at få det til at virke
- Gener fra enkelte af vores erhvervslejer har fyldt og taget rigtig meget tid. Dette punkt er bestemt ikke afsluttet og uden at gå mere i dybden med selv emnet vil jeg opfordre jer til altid at benytte Københavns kommunes hjemmeside hvorfra I kan klage direkte til Center for støjgener. Som bestyrelse har vi brug for at I laver en logbog. I denne skal I skrive dato og tid samt hvilken gene det er I oplever. Dette fylder meget for den samlede bestyrelse og sammen med administrator sørger vi for en tæt sags opfølgning.

- Økonomien i foreningen. Vi holder øje med lån og udgifter og har i året haft det til gennemgang hos et firma- Bofinans, som har givet os nogle inputs til hvordan vi blandt andet sammen med administrator måske kan gøre det anderledes, således at vi forhåbentlig fremover stadig har en god økonomi.
- Slutteligt vil jeg nævne vores projekt omkring kloaker/fedtudskillere og skybrudsikring: dette har mentalt fyldt meget vi har ventet og ventet på nogle tests som skulle give grønt lys for en billigere løsning end at grav op i gården og rundt om ejendommen. Desværre så sagde kommunen nej til projekteringen, dels på grund af løsningen men også på grund af alle de ledninger/kabler som løber i vores gader. Vi har så valgt at sætte en del af skybrudssikringen til afstemning, dom projekt, således at vi starter med at sikre i det hjørne hvor vi hidtil har haft de store vandskader og hvor vores forsikring holder skarpt øje med os. Vi påtænker sikringen af Gasværksvejen/Istedgade frem til pizza manden/Tonys Pizza først.
- Arbejdet med vedtægterne er en del af GF i aften så det giver lidt sig selv. Vler stadig i færd med at konsekvens rette og opdatere dem så de stemmer overens med praksis.
- Hvad skal vi så i kommende år: vi skal have samlet op på de andelshavere/lejere som måtte ønske en altan. Vi skal have lavet et udvalg under bestyrelsen med deltagelse af en eller flere andelshavere som kan være med til at få afdækket et sådan projekt. Dels har vi stadig gener fra nattelivet, vores bygnings tilstand, vores lån, vores kloaker, vores hjemmeside og alt andet daglig drift. Der bliver rigeligt at tage fat på.
- Som altid skal jeg så også komme med nogle formanende ord: Det er ikke kun vores erhverslejere som kan have svært ved at overholde husordenen. Det er der også flere der har. Tænk på jeres naboer når I fester og skru ned så I ikke er til gene. Husk også at Altanen er inkluderet i husordenen så skru ned derude dagligt og især efter 22.
- Når der er blevet vasket trapper så hjælp hinanden med at lægge måtterne ned på trappen igen. Så ledes at hvis jeres naboer ikke er hjemme så det ikke indlysende at se og ikke mindst. Husk at lukke dørene ind til opgangene både foran og til gården. Vi har ofte uønskede personer i gården og flere gange også i opgangene det er ikke fedt. Vi har igennem vores netværk af ejerforeninger og andelsforening fået oplyst, at der stadig i vores bydel er problemer med narkomaner som søger ind på lofter. Sine fra 22 vil her senere få ordet og informere jer om Gårdlavet i håb om at en af jer har lyst at tage over efter hende.
- Vi skal sige farvel og tak til Andreas for hans store indsats.

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.”

Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-279272140421

IP: 176.21.29.55

2018-04-24 14:24:07Z

NEM ID 

Eva Mulvad Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-867713879521

IP: 89.23.224.87

2018-04-24 19:59:54Z

NEM ID 

Ole Oskar Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-304214163655

IP: 217.16.110.58

2018-04-25 08:40:29Z

NEM ID 

Frank Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-268359196992

IP: 89.23.224.87

2018-04-26 07:34:31Z

NEM ID 

Kamilla Schlichting Matthiesen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-934353056809

IP: 82.159.216.53

2018-04-27 19:14:20Z

NEM ID 

Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-928539864559

IP: 90.184.71.174

2018-04-30 16:39:46Z

NEM ID 

Kasper Enok Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-538168726142

IP: 193.106.167.164

2018-05-03 20:48:41Z

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 tidsstemplet 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>