

År 2020, den 24. september, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Viktoria i Mariakirkens menighedssal, Istedgade 20, 1650 København V.

Formand Betinna Roed bød velkommen til ordinær generalforsamling 2020 og præsenterede indledningsvis den nuværende bestyrelse. De enkelte medlemmer præsenterede sig selv og oplyste hvilke arbejdsområder, de pt. arbejder med.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog administrators repræsentant, advokat Jacob Glistrup fra advokatfirmaet Skov Alsig Advokater, valgt som dirigent og referent. Der var ingen indvendinger fra generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ved indkaldelse af 8. september var lovligt indvarslet. Der var dog det forhold, at det af foreningens vedtægter fremgår, at generalforsamling så vidt muligt hvert år afholdes inden maj måned. Som bekendt har der grundet situationen med covid-19 ikke været mulighed for at afholde generalforsamlingen før.

Dagsorden var i overensstemmelse med den første indkaldelse af 14. april 2020, idet der ikke fra andelshavere er kommet forslag om behandling af yderligere punkter.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 38 andelshavere var 21 mødt heraf syv ved gyldig fuldmagt.

Dirigenten konstaterede, at ingen protesterede mod generalforsamlingens lovlighed og gennemførelse.

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 til beretningen, hvorefter dirigenten konstaterede, at beretningen uden skriftlig afstemning var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2019 og status med revisors påtegning til godkendelse

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten for 2019, herunder noten vedrørende andelsprisberegningen.

Foreningens samlede indtægter udgør kr. 4.294.228. Driftsomkostninger kr. 1.898.539. Finansielle omkostninger kr. 1.276.784. Årets resultat viser et overskud på kr. 1.118.905. Der er reguleret med kr. 50.063 på Grundejernes Investeringsfond på ejendommens vedligeholdelseskonto i forhold til § 18 og 18 b).

Der er herudover betalt prioritetsafdrag med kr. 948.169, og der er amortiseret kurstab på prioritetsgæld på kr. 38.420 og sket afdrag på gældsbevægelse med kr. 60.339. Der er for året overført en restandel af årets overskud på kr. 219.432.

Bestyrelsen stiller forslag om uændret andelskrone på 42,00 pr. indskudskrone.

Årsrapport og andelskrone blev sat til afstemning enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik kort bestyrelsens forslag til driftsbudget, idet der ikke stilles forslag om yderligere ændring andet end varslet ved cirkulæreskrivelse af 24. april 2020. Der er en stigning i driftsbudgettet.

5. Valg til bestyrelsen

Efter endt afstemning konstaterede dirigenten, at Betinna Roed blev genvalgt for to år, og bestyrelsesmedlem Frode Benedikt Nielsen blev genvalgt for to år. Bestyrelsen består herefter af:

Betinna Roed (formand)	genvalgt i 2020 for to år
Eva Mulvad	genvalgt i 2019 for to år
Kasper Jessing	genvalgt i 2019 for to år
Frode Benedikt Nielsen	genvalgt i 2020 for to år
Frank Holm	genvalgt i 2019 for to år
Rhea Dauerhøj Dahl	nyvalgt i 2019 for to år

6. Valg af suppleanter

Som suppleanter for et år valgtes Janus Høm som første suppleant og Ole Oskar Andersen som anden suppleant.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede til valg af ny revisor GLB Revision. Bestyrelsens motiverede forslaget. Dirigenten konstaterede efterfølgende, at bestyrelsens forslag blev enstemmigt vedtaget.

8. Valg af administrator

Bestyrelsen indstillede til genvalg af administrator Skovgaard Alsig Advokater. Dirigenten konstaterede efterfølgende, at bestyrelsens forslag var vedtaget.

9. Forslag

a. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at indhente valuarvurdering

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

b. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere foreningens realkredit-/og eventuelle banklån

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

c. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at foretage nødvendige retslige skridt i forhold til andelsboligforeningens erhvervslejere

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

d. Bestyrelsen stiller forslag om at igangsætte nødvendig reovering og genopretning af butikernes vinduesfacade ud mod gaden for en samlet sum på kr. 150.000

Bestyrelsen redegjorde kort for forslaget, og dirigenten konstaterede herefter, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

e. Bestyrelsen stiller forslag om genopretning og reovering af foreningens yderdøre mod gården for en samlet sum af kr. 50.000

Bestyrelsen redegjorde kort for forslaget, og dirigenten konstaterede herefter, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

10. Eventuelt

- Bestyrelsen oplyste kort om gårdlauget, herunder hvilke arbejder der henhører under gårdlauget.
- Bestyrelsen oplyste kort om hvilke opgaver, Steffen, der er vicevært i gårdlauget, udfører for ejendommen. Andelshavere skal ikke bestille arbejde hos Steffen direkte og forvente, at andelsboligforeningen vil betale, før det er godkendt af andelsboligforeningens bestyrelse.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.35.

Som dirigent og referent:

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Betinna Roed
Formand

Rhea Dauerhøj Dahl

Frank Holm

Eva Mulvad

Kasper Jessing

Frode Benedikt Nielsen

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."

Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-709186498073

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-10-07 08:38:26Z

NEM ID 

Jacob Glistrup

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-10-07 08:41:38Z

NEM ID 

Frank Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-268359196992

IP: 193.169.xxx.xxx

2020-10-07 09:15:40Z

NEM ID 

Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-279272140421

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-10-07 11:30:32Z

NEM ID 

Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-928539864559

IP: 90.184.xxx.xxx

2020-10-07 18:29:48Z

NEM ID 

Kasper Enok Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-538168726142

IP: 193.106.xxx.xxx

2020-10-09 10:04:47Z

NEM ID 

Eva Mulvad Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-867713879521

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-10-14 07:18:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WH58Q-U1QD7-PGAUV-XZZW7-YETJL-IW8UJ

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>

Formandens beretning:

Inden jeg går i gang vil resten af bestyrelsen så ikke lige præsentere sig.

Denne beretning bliver så lidt længere end normalt... der er trods alt 6 måneder mere at fortælle om.

Jeg skal nok koge det ned til de mest interessante emner, for os i bestyrelsen altså.

Ventelister: Det blev nok lidt større en administrativ opgave en først forventet. Ved gennemgang af hvem der er flyttet ind hvornår, ja så stødte vi endnu engang på det rod vi fik overladt fra den tidligere administrator Sv. Vestergård. Det går stødt fremad og jeg ved at Jacob sammen med resten af staben arbejder på at få den på plads snarest.

Skrald: Åh guder, det fortsætter. Vi kæmper med 3 ting. At have nok containere, at folk slår deres papkasser sammen samt at skraldemændene lukker porten efter sig. Det er et dødsyng emne og det skal bare spille. Vi samarbejder med gårdlavet om det. Selv barsler vi med at undersøge et projekt som hedder skralde sug. Frank er i gang med de indledende øvelser

Vandskader: Dem har der været rigelige af. Vi er OBS på at **faldstammerne** renses hvert 2. år. Det afhjælper en del. Så er der en gennemtæret faldstamme mellem kælder og stueetagen i nr 38. Her siger VVS at det kun kan skyldes heftig brug af kemikalier til at rense afløb med. Så hold lidt igen med at brug det. Generelt har vores faldstammer det ok, så I skal ikke panikke. I den forbindelse fik vi også **taget** gennemgået da formanden gik lidt hys på at hun kunne se solskin komme ind udefra. Så det blev tætnet.

Ombygninger i lejlighederne: Når I nu synes at I vil bygge om, ændre på eksisterende rum og vægge så må I altså ikke bare lige gøre det. Ændringer i grundplanerne skal over bestyrelsen også hvis I vil tilføje noget. Det kan jo have betydning for jeres andelsværdi og vil I have det godkendt så er det smart at I lige får et nik fra os i bestyrelsen.

Andelsansvaret: I en andelsforening påhviler der et stort ansvar fra alle til at vi alle har det godt. Vi er et fælles og det er væsentligt at de fælles regler, paragraffer og aftaler overholdes. Det betyder blandt andet at der er en husorden vi skal rette os efter men det betyder også at vi som forening er underlagt nogle love og regler f.eks. noget om **brand** og hvad man må have stående på reposer og i tappe opgange som vi i den grad skal rette ind efter. Det bliver dyrt for foreningen når der kommer brandgennemgang og der bliver fundet at der på en opgang er halve lejligheder **opmagasineret på vores bagtrappe**. Derfor gør vi meget ud af at sende disse henstillinger til jer om at der ikke må opbevares noget der ude. Kommer det til en bøde vil vi være nødsaget til at placere denne regning hos de som ikke har efterkommer reglerne.

Fælles ansvar i denne Covid-19 tid (har hørt det ikke skal skrives med tal men med bogstaver NITTEN) har vi som bestyrelse taget på os og givet vores erhvervslejere **henstand med huslejen** i 3 mdr. Måske vi kommer til at se på hvad vi kan gøre. Så hvis I vil foreningen det godt så køber i take-away hos vores egne restauranter. Desværre så klarede butikken på **Gasværksvej 23** ikke at der kom Corona så lige nu står vi med en lille udfordring om at få lokalet genudlejet.

Naboklager: tager vi selvfølgelig altid seriøst. Skal man holde en fest så overhold husorden og giv din opgang og dine omkringboende lejligheder en heads-up på hvad i laver. I den forbindelse husk at din altan også er omfattet af husordenen. Gener fra erhvervslejere ligger der en klar procedure for kontakt os vi kontaktemailen.

Ellers har vi haft lidt travlt:

Vi har afslutte en del projekter som jeg ikke har talt om før om lidt :

Højdevandlukker på hjørnet mod Gasværksvejen, de fik så også lige omlagt nogle toiletafløb der ikke var korrekt tilsluttet.

Blændet nogle afløb/rørføring i kælderens som ikke blev brugt

Fået installeret et apparat som hjælper med til at **fjerne en del kalk** i vores vand (oprindelig en ide som er 4-5 år gammel) men som vi udsatte da HOFOR ville gøre noget for at nedbringe kalken i vandet men som jo ikke lige skete og som nu ikke vil give en større ændring. Derfor.

Automatisk-Lys på trapperne. Vi er stadig i proces med at få lamperne indstillet optimalt

Trappe/lofts-Rod.... Men også lidt noget der bare fortsætter... Tag jer nu sammen. Vi betaler en del ekstra til Steffen for at rydde op efter jer når i henstiller ting

Social events: juletræs-tænding, Sommerfest (sidste sommer) og fastelavns fest Vi kommer stærkt igen når Corona smitten er i ro/balance/væk

Ny Vedligeholdelsesplan: vi skal have taget stilling til hvad der skal laves. Intet alvorligt

Gårdlav har vi jo som forening altid en repræsentant i det har vi også nu ALiX vil du rejse dig.... Vores repræsentant deltager på 2 af bestyrelsesmøderne for at vi kan holde kontakt og have en vide om hvad der sker her.. Senest NY PORT til Viktoriagade

Og det altid store spørgsmål

Økonomien og vores lån. Det fylder altid en del jeg ved at Jacob og Frode har forberedt et lille indlæg til senere.
