

År 2022, den 30. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Viktoria i Mariakirkens menighedssal, Istedgade 20, 1650 København V.

Bestyrelsens formand Betinna Agnete Roed bød velkommen til ordinær generalforsamling 2022. Alle andelshavere indledte med at præsentere sig og dem, som var medlem af bestyrelsen, oplyste hvilke arbejdsopgaver de var ansvarlige for.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede, at administrators repræsentant, advokat Jacob Glistrup fra advokatfirmaet Skovgaard Alsig Advokater, blev valgt som dirigent og referent. Der var ingen indvendinger fra generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ved indkaldelse udsendt på mail til alle andelshavere var lovligt indvarslet. Generalforsamlingen er afholdt i henhold til vedtægterne inden udgangen af maj måned, og den er varslet ved opslag senest fire uger før afholdelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af andelsforeningens 38 medlemmer var 23 andelshavere mødt, heraf tre ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Dagsorden i henhold til vedtægter med de forslag, som stilles af bestyrelsen samt to indkommende forslag fra Cecilie Olivia Esper Larsen. Under punktet eventuelt vil der blive trukket lod om placering på venteliste.

Ingen af de fremmødte protesterede mod generalforsamlingens afholdelse.

Advokat Jacob Glistrup indvilligede i at skrive beslutningsreferat. Ønskede man et specifikt punkt ført til referat, skulle man særskilt gøre opmærksom herpå.

2. Bestyrelsens beretning

Betinna Agnete Roed aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Der vedlægges en skriftlig beretning som **bilag 1**.

Der var mulighed for at stille spørgsmål til bestyrelsens beretningen. Der blev spurgt til eventuel etape 3 af altanprojekt, hvilket bestyrelsen redegjorde for.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2021 og status med revisors påtegning til godkendelse

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten for 2021.

Andelsboligforeningens samlede indtægter udgør for året kr. 3.921.706. Det bemærkes, at der er udgiftsført et lejetab/tomgang på ca. kr. 400.000, -.

De samlede drifts- og foreningsomkostninger udgør kr. 2.668.338. I udgifterne er indeholdt ekstraordinær vedligeholdelse på ca. kr. 780.000, -. Der er herudover kun enkelte forventede udsving i forhold til budget.

Finansielle udgifter udgør kr. 1.097.120, efter fradrag af støtte på lån.

Det samlede resultat viser et overskud på kr. 156.248. Der er herudover betalt prioritetsafdrag med kr. 1.056.665, således at der for året overføres en restandel af årets resultat med et underskud på kr. 900.417.

Dirigenten gennemgik herefter balancen og egenkapitalopgørelsen i forbindelse andelskronen. Ejendommen medtages fortsat til den offentlige vurdering. Der sker en mindre regulering af egenkapitalen i forhold til de afsatte reserver til vedligeholdelse af ejendommen. Der foreslås en andelskrone på 44,50 pr. fordelingstal.

Der var mulighed for at stille spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at årsregnskab og andelskrone var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik herefter driftsbudgettet for 2022. Der stilles ikke forslag om stigning af boligafgiften. Dog ønsker man fremover at pålægge udgiften til udarbejdelse af vand- og varmeregnskab på selve regnskabet. Udgiften tages derfor ud af regnskabet, men boligafgiften sættes ikke ned.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

5. Valg til bestyrelsen

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Betinna Roed og Frode Benedikt Nielsen, som begge var villige til genvalg. Janus Høm er udtrådt af bestyrelsen. Der er således forsat en plads i bestyrelsen ledig. Ikke andre kandidater meldte sig.

Bestyrelsen består herefter af:

Betinna Roed (formand)	genvalgt i 2022 for to år
Eva Mulvad	genvalgt i 2021 for to år
Kasper Jessing	genvalgt i 2021 for to år
Frode Benedikt Nielsen	genvalgt i 2022 for to år.
Frank Holm	genvalgt i 2021 for to år.
Rhea Dauerhøj Dahl	genvalgt i 2021 for to år

6. Valg af suppleanter

Som suppleanter for et år valgtes Syeda Noor Ulain Shah.

7. Valg af revisor

Der var genvalg til Beierholm Statsautoriserede Revisionspartnerselskab.

8. Valg af administrator

Der var genvalg til Skovgaard Alsig Advokater.

9. Forslag

- a. Bemyndigelse gældende frem til næste ordinære generalforsamling om at bestyrelsen har mandat til at indhente valuarvurdering, såfremt det skønnes hensigtsmæssigt**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- b. Bemyndigelse frem til næste ordinære generalforsamling om, at bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator og eventuelt revisor at omprioritere foreningens realkredit/eventuelt banklån.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- c. Bemyndigelse til at optage lån til finansiering af altanprojekt etape 2 med et provenu til at dække de samlede omkostninger for opsætning af altaner på andelsboligforeningens ejendom, det samlede provenu overstiger ikke kr. 2.mio. Tillægsbelåningen medfører forhøjelse af pantet i ejendommen. Godkendes bemyndigelsen, har bestyrelsen mandat til at underskrive låne- og pantsætningsdokumenter.**

Der optages et fast forrentet lån med afdrag med en løbetid på 30 år. Ydelsen på lånet modsvarer af en opkrævning hos de 1) andelshavere som har fået altan med deres andel af de faktiske afholdte udgifter og 2) som en forhøjelse af lejen hos de tre beboelseslejere, inden for det niveau, som endeligt kan godkendes af huslejenævnet, såfremt der gøres indsigelser.

Dirigenten gennemgik forslaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt kunne tilslutte sig bemyndigelse til bestyrelsen om at optage finansiering til altanprojektet. Dirigenten redegjorde for, at byggeregnskabet var ved at blive udfærdiget og når dette var færdigt, vil man hjemtage lånet hos Nykredit, som et fastforrentet lån over 30 år med fast rente og afdrag. De andelshavere, der har fået altan vil herefter blive opkrævet en ydelse, svarende til deres andel af de samlede udgifter for altanprojektet. Dirigenten konstaterede slutte- ligt, at bestyrelsen havde mandat til at underskrive nødvendige dokumenter for at gennemføre lånoptagelsen.

- d. Bemyndigelse til bestyrelsen til at omlægge foreningens nuværende tre støttede lån med en restløbetid på 2x 6 år og 1x 7 år. Der optages et nyt fast forrentet lån med afdrag med en løbetid på 20 år, der sker således en løbetidsforlængelse af alle tre lån.**

Med omlægningen opnås en likviditetsbesparelse i driftsbudgettet, selvom støtten bortfalder i forbindelse med omlægningen.

Godkendes bemyndigelsen, har bestyrelsen mandat til at underskrive låne- og pantsætningsdokumenter.

Bestyrelsen og dirigenten redegjorde for forslaget. Der var lejlighed til at stille spørgsmål. Dirigenten konstaterede herefter at forslaget af generalforsamlingen var enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen havde således mandat til at opsig de nuværende tre støttede lån og hjemtage nyt lån, som et 20-årigt lån med afdrag. Der indeholdes det sædvanlige mandat til at underskrive de nødvendige dokumenter for gennemførelse af låneomlægning.

- e. Refinansiering af andelsboligforeningens F10-lån uden afdrag. Med udgangen af 2022 skal F10-lånet refinansieres. Lånet er afdragsfrit til udløb i 2043.**

Med det nuværende renteniveau (maj 2022) vil ydelsen på lånet blive fastlagt til forventeligt den samme ydelse som i dag.

Bestyrelsen stiller forslag om, at hvis renteniveauet i efteråret 2022 ligger på samme niveau eller ikke væsentlig forringer foreningen likviditet, så refinansieres F10-lånet for en ny periode på 10 år med forsat afdragsfrihed.

Bestyrelsen vil følge udviklingen i renteniveauet og evt. indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvis renteniveauet ændrer sig markant i forhold til den nuværende ydelse på lånet.

Godkendes forslaget, har bestyrelsen mandat til at underskrive låne- og pantsætningsdokumenter i forbindelse med refinansieringen.

Dirigenten gennemgik forslaget og bestyrelsen supplerede med tanker om eventuel refinansiering af lånet ultimo 2022. Der blev redegjort for, at når man nu havde vedtaget at løbetidsforlænge de støttede lån til et nyt 20-årigt lån, gav det mening, at såfremt renten ikke ændrer sig særligt meget, at man accepterer en refinansiering af F10 lånet med 10 års yderligere afdragsfrihed til en fast rente. Andelsboligforeningen håber, at renteniveauet ikke ændrer sig væsentligt, således at det ikke går ud over foreningens likviditet. Skulle det ske, har man ved omlægning af de støttede lån opnået en del likviditetsbesparelse hvad angår finansiering.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen havde således mandat til at opsig de nuværende tre støttede lån og hjemtage nyt lån, som et F10 lån med afdragsfrihed til en fast rente.

10. Eventuelt

Der blev trukket lod til den interne venteliste.

Flere andelshavere oplyste, at de ikke havde fået mail omkring indstilling af kandidater til den eksterne venteliste. Det blev derfor besluttet, at der ville blive omdelt en skrivelse med opfordring til de andelshavere. Der vil herefter blive trukket lod på administrator-kontor umiddelbart efter fristens udløb.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.54.

Som dirigent og referent:

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Betinna Roed
Formand

Rhea Dauerhøj Dahl

Frank Holm

Eva Mulvad

Kasper Jessing

Frode Benedikt Nielsen

Formanden og bestyrelsens beretning for 2021

Så slap vi af med Corona... sådan da.

Inden jeg går videre, vil bestyrelsen lige på tur rejse sig og præsentere sig:

Andelsforeninger er et fællesskab. Det er derfor én for alle og alle for én.

Når du køber en andelsbolig, køber du dig ind i et forpligtende fællesskab, som både indebærer økonomiske hæftelser, indflydelse på drifts- og vedligeholdelsesbeslutninger og en vis grad af socialt fællesskab med de øvrige beboere.

I den daglige drift af en andelsboligforening kan der opstå usikkerhed om, hvornår pligten for vedligeholdelse er hos den enkelte andelshaver eller hos andelsboligforeningen. Som meget andet, er vedligeholdelsesansvaret også bestemt i vores vedtægter. Som hovedregel har du ansvaret for vedligeholdelse af din egen bolig, altså de elementer, som er indvendigt, eksempelvis toilet, vandrette vandrør, indvendige sider af altanen, gulv og malerarbejde.

Dette betyder også, at når I får besked om, at der skal en håndværker ind i jeres lejlighed, og I vælger ikke at være hjemme eller aflevere en nøgle til en kontaktperson/bestyrelsesmedlem, så skal vi ofte have den samme håndværker ud 2-3 gange, og dette skal vi pt. hæfte for fælles.

Bestyrelsen består af andelshavere som jer, og dermed er vi private personer. Al kontakt og henvendelser bør gå via kontaktemailen. Emner og ikke akutte problemstillinger tager vi altid op på vores bestyrelsesmøder, hvilket vi har mellem 8-10 af om året. Dette betyder, I ikke altid skal forvente at få svar med det samme. Jeg ved, vi har en FB side, men den er en privat gruppe og som sådan ikke et forum, hvor medlemmer af bestyrelsen er forpligtet til at svare på opslag, som vi ikke selv har lavet. Når vi taler/skriver på vegne af bestyrelsen vil vi skrive det, ellers er det som privatpersoner. På alle sociale forum hvor medlemmer af bestyrelsen måtte være. er vi der som private personer.

I det år som er gået, har vi en del af tiden måtte holde virtuelle møder, og kontakt med håndværkere har været en del besværligt og langsomt og flere gange en direkte kamp at få nogen ud.

Det var igen et hårdt år for mange af vores erhvervslejere, hvoraf flere allerede hang med rumpetten i vandskorpen.

Vi modtog nøglerne fra Club 34, foged-sag blev afsluttet, og vi kunne endelig se, hvordan det stod til med lokalet. Et par gange var bestyrelsen, med enkelte af jer her fra foreningen, nede og banke skillevægge ned og smide effekter ud. Det var dog så kæmpestort et arbejde at vi betalte Steffen gårdmandsfirma til at stå for nedrivningen og udsmidningen. Der er lavet el, og VVS er tjekket ud. Vi har fået sat nye vinduer og døre i, og er pt. i gang med forhandlingerne omkring udlejning af lokalet.

Vi har fået en opsigelse af lejemålet slagteren på Gasværksvej, der er allerede 2 interessenter i lokalet, så den genudlejning har vi forhåbentlig snart på plads.

Som altid har vi da fået lavet lidt små ting 😊 i årets løb

Nye altaner, som da de endelig skulle sættes op gik hurtigt. Der har været et par små justeringer i lejlighederne efterfølgende. Det var et stort arbejde med koordinering af håndværkere og jer.

Små reparationer og så det store emne varmen... Vi er godt klar over, vi ikke er i mål, så når fyringssæsonen starter igen, er jeg sikker på vi starter på en ny omgang udbedring.

Vi har også i det forgangne år haft en del salg, og dermed er der kommet nye andelshavere. I den forbindelse skal jeg igen minde jer om, at altanerne er omfattet af husorden, og dermed skal fester og larmende/støjende aktivitet ophører kl. 22 😊 Der er meget lydt i gården som nogen af jer ved. Det går galt hver sommer, og det er bare ikke sjovt med henvendelser fra Gårdlauget omkring fester. I år vil disse påtaler blive sendt til jer og blive lagt i jeres lejligheds sag.

Ligeledes når I har opholdt jer i gården så husk at rydde op efter jer. Vi sender jer Gård-ordenen på mail og skal bede jer om at overholde den.

Skralde situationen er et emne vi har rejst hos Gårdlauget, og vi ønsker fortsat at samarbejde med dem og vores administrator om emnet. Pt. har vi i vores bestyrelse parkeret den opgave. Vi er kørt død i at lege politimænd 😊

Som det sidste vil de som kender mig tænke: hvor er opremsningen af alle projekterne formanden mener bestyrelsen skal arbejde med næste år. I har fået et par stykker, men vi skal efter GF have gransket tilstandsrapporten nøje, men mest kommer den til at stå på at holde øje og lave en planlægning omkring vores lån. Mere om de lån under eller i forbindelse med regnskabsaflægningen.

For nu, bare for at glæde os alle: Hjælp hinanden og jeres naboer og husk nu, at vi pga. brand ikke må have opbevaring på trapperne. Det kan blive så dyrt især ved en brandinspektion

Betinna

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frank Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-268359196992

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-07-06 13:34:43 UTC

NEM ID 

Rhea Bains Dauerhøj Dahl

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-709186498073

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-07-06 13:47:40 UTC

NEM ID 

Jacob Glistrup

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-07-07 08:58:01 UTC

NEM ID 

Jacob Glistrup

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 85.235.xxx.xxx

2022-07-07 08:58:01 UTC

NEM ID 

Eva Mulvad Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-867713879521

IP: 193.88.xxx.xxx

2022-07-07 14:38:20 UTC

NEM ID 

Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: ba4b6c5e-ff31-4379-9af7-f9db3955380d

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-07-08 20:40:54 UTC

Mit  

Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: PID:9208-2002-2-928539864559

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-07-10 17:46:28 UTC

NEM ID 

Kasper Enok Jessing

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: c938ec79-6e8e-407f-99a3-b729d6a18976

IP: 172.225.xxx.xxx

2022-07-11 05:37:37 UTC

Mit  

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>