

År 2024, 23. maj, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Viktoria i Maria Kirkens mødelokaler, Istedgade 20.

Bestyrelsen bød velkommen til ordinær generalforsamling 2024.

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede, at advokat Jacob Glistrup fra Skovgaard Alsig Advokater blev valgt som dirigent og referent. Der var ikke andre kandidater.

Ved navneopråb konstaterede dirigenten, at ved generalforsamlingens start var 19 andels-havere mødt, heraf tre ved skriftlig fuldmagt. Yderligere en andelshaver mødte undervejs, således, at der ved første afstemning var 20 andelshavere repræsenteret.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, idet der i vedtægterne ikke er et frem-mødekrav. Dog er generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer.

Generalforsamlingen var rettidigt indvarslet i henhold til foreningens regler ved indkaldelse udsendt den 8. maj 2024.

Der var ingen, der protesterede imod generalforsamlingens afholdelse.

Advokat Jacob Glistrup indvilligede i at skrive beslutningsreferat. De fremmødte blev sær-skilt oplyst, at ønskede man et særligt emne eller formulering ført til referat, skulle man oplyse dette.

2. Bestyrelsens beretning

Der var indledningsvis en præsentation af samtlige bestyrelsesmedlemmer i andelsbolig-foreningen. Det blev præsenteret, hvad de enkelte bestyrelsesmedlemmer har af ar-bejdsopgaver.

Betinna Agnete Roed aflagde herefter beretningen på bestyrelsens vegne. Beretningen vedlægges nærværende referat som **bilag 1**.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål.

Enkelte forhold for året blev præciseret.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, konstaterede dirigenten uden afstemning, at beret-ningen var enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2023 og status med revisors påtegning til godkendelse

Advokat Jacob Glistrup gennemgik foreningens årsrapport for 2023.

Resultatopgørelsen fremgår på side 9. Indtægter for året har udgjort kr. 4.086.372. Dirigenten bemærkede, at under lejeindtægterne er der også i år udgiftsført tomgang vedr. erhvervsleje. For året udgør det kr. - 499.589.

Foreningens drifts- og ejendomsomkostninger udgør for året kr. 2.479.076. Finansielle omkostninger kr. 1.584.447

Årets resultat viser et overskud på kr. 22.847. Der er afviklet realkreditgæld med kr. 514.885. For året er der således et likviditetsmæssigt underskud på kr. - 492.036. Kigger man isoleret på resultatopgørelsen, udgør det negative overførte resultat, at der i årets løb er anvendt kr. 602.524 på ekstraordinær vedligeholdelse og genopretningsudgifter, som fremgår af note 7 i årsrapporten. Herunder har udgifterne til istandsættelse af terrazzo været ca. kr. 150.000. Istandsættelse af erhvervslejemål, Istedgade 34, kld. ca. kr. 400.000, og et gammelt ikke afregnet honorar vedr. altansagen kr. 45.000. Isoleret set, fraregnet ekstraordinære poster, er der således et overskud på driften.

Dirigenten gennemgik herefter balancen, der fremgår på side 10 og 11. I år er ejendommen medtaget til en indekseret offentlig ejendomsværdi på kr. 157 mio.- Dette er den fordi, andelsboliglovgivning er blevet ændret i april måned 2024. En større del af den regulerede, nye ejendomsværdi er hensat til en reserve til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen.

Forslag til andelsværdi fremgår af note 26 på side 23. Der foreslås en regulering af andelsværdien med kr. 4 til kr. 50.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, hvorefter dirigenten konstaterede, at årsrapport og andelsværdi var enstemmigt vedtaget.

Andelsværdien udgør frem til næste ordinære generalforsamling kr. 50,00 pr. indskudskrone.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Bestyrelsens forslag til budget for 2024 er anført i årsrapporten 2023 sammen med resultatopgørelsen. Der stilles i år ikke forslag om ændring boligafgiften. Der blev gennemgået enkelte poster fra budgettet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning at budgettet var enstemmigt vedtaget.

5. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesformand Betinna Agnete Roed blev genvalgt for to år. Frode Benedikt Nielsen og Ida Shyum blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for to år. Herudover blev Anina Lambert Kjær nyvalgt for to år.

Bestyrelsen består herefter af:

Betinna Agnete Roed (formand)	på valg i 2026
Frode Benedikt Nielsen	på valg i 2026
Frank Holm	på valg i 2025

Rhea Dauerhøj Dahl	på valg i 2025
Cecilie Olivia Esper Larsen	på valg i 2025
Ida Shyum	på valg i 2026
Anina Lambert Kjær	på valg i 2026

6. Valg af suppleanter

Lisbet Pors blev valgt som suppleant for et år.

7. Valg af revisor

Der var genvalg til Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

8. Valg af administrator

Der var også genvalg til Skovgaard Alsig Advokater.

9. Forslag

- a) *Bemyndigelse gældende frem til næste ordinære generalforsamling om, at bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator og eventuelt revisor, at omprioritere foreningens realkredit/eventuelt banklån, herunder omlægge banklån til realkreditlån, indgå fast renteaftale samt omlægge lån til højere forrentet lån med henblik på at reducere lånets restgæld. Dog kan bestyrelsen ikke ved omprioritering omlægge et fast forrentet lån til et lån baseret på en variabel rente, uden generalforsamlingens samtykke. Bestyrelsen kan ej heller i forbindelse med omprioriteringen forlænge lånets løbetid med mere end to år. Såfremt flere lån omlægges, må den gennemsnitlige løbetid således ej heller forlænges med mere end to år.*

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

- b) *Forslag om at den likviditet forøgelse, der opnås ved salg af lejeboligen Istedgade 38, 1.tv., samt udbetaling fra GI, anvendes til indfrielse af andelsboligforeningens lån nr. 43, opr.stort kr. 1.542.000,-. Ved indfrielsen opnås en besparelse på ca. kr. 100.000 ud fra den nuværende ydelse.*

Forslaget blev gennemgået af bestyrelse og dirigent. Der var fra generalforsamlingen en enstemmig tilslutning til, at bestyrelsen har mandat til at indfri det lån, hvis det anses gavnligt og foreningen ellers har likviditet til det.

- c) *Forslag om følgende arbejder i prioriteret rækkefølge:*
- 1. Installering af røgmeldere, ca. kr. 300.000.*
 - 2. Arbejde på gitterporte, ca. kr. 90.000.*
 - 3. Nye døre til lejligheder, anslået til ca. mio. kr. 2.2.*

Bestyrelsen fremlagde forslag til projekter vedr. røgmeldere og arbejder på gitterport og på sigt igangsættelse af projekt vedr. nye døre til lejligheder. En enstemmig generalforsamling konstaterede, at bestyrelsen havde mandat til at igangsætte røgmeldere og arbejde på gitterport. Der var ligeledes en tilkendegivelse

til at næste større punkt, kan være arbejde med døre, hvorfor bestyrelsen har mandat til at arbejde videre med dette forslag.

d) Forslag om vedtægtsændringer af §§ 25 og 34, stk. 1, bilag 2.

Dirigenten gennemgik forslag til vedtægtsændringer og der var besvarelse af flere spørgsmål.

Efter endt drøftelse viste afstemningen, at forslaget om vedtægtsændring IKKE opnåede kvalificeret flertal blandt de fremmødte. Forslaget var derfor ikke vedtaget.

Bestyrelsen vil ud fra de tilkendegivelser, der kom under drøftelsen af punktet, på et senere tidspunkt fremlægge et revideret forslag til forandringsbestemmelsen, eventuelt i sammenhæng med, at alle bestemmelser i vedtægterne gennemgås.

e) Fremlægges og godkendelse af princip for finansiering af altan, opr. vedtaget ved altan etape 1 men er ligeledes anvendt ved etape 2, bilag 3.

Bestyrelsen fremlagde princippet for finansiering af andelsboligforeningens altaner.

I tillæg til det formulerede princip for finansiering af altaner, kunne der opnås enighed om, at man i bestemmelsen skal henvise til vedtægternes § 10, stk. 3, som bestemmer, at efter de 30 år skal altantillægget nedsættes til de halve.

Det blev efter generalforsamlingen i øvrigt oplyst, at opkrævning til altan etape 1 er startet 1/7 2017 og opkrævning til altan etape 2 er opkrævet 1/7 2022.

10. Eventuelt

Bestyrelsen oplyste, at tillæg til behandling vedtægter havde den allerede overvejet at se på en større ændring af foreningens vedtægter. Behandlingen af forslag på nærværende generalforsamling har kun fremskyndet denne beslutning.

Bestyrelsen kunne herudover oplyse, at den i øjeblikket overvejer, hvordan man kan få flere på den eksterne venteliste opskrevet. Bestyrelsen vil vende tilbage herom. Fra bestyrelsens side blev det oplyst, at der vil blive ryddet op på lofterne indenfor den nærmere fremtid.

Slutteligt var der en andelshaver, der oplyste, at der er mulighed for at få plantet noget i krukkerne ved gårdsiden af ejendommen. Hvis man har ønsker hertil kan man rette henvendelse til bestyrelsen.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.30.

--oo0oo--

Som dirigent og referent:

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Betinna Agnete Roed, fmd.

Frode Benedikt Nielsen

Frank Holm

Rhea Dauerhøj Dahl

Cecilie Olivia Esper Larsen

Anina Lambert Kjær

Ida Shyum

Formanden og bestyrelsens beretning 2023

Bestyrelsen præsenterer sig.

Atter et år med meget arbejde.

Egentlig nu går det meget godt i vores forening. Dette skyldes selvfølgelig at vi her i bestyrelsen har brugt mange timer på at få alt til at hænge sammen.

Vi har arbejdet og arbejder stadig på at udlejet vores erhvervslokaler til fornuftige priser (FOR OS).

Vi er stadig i gang med den gamle frisør... den udlejning er ikke lige sådan til at få afsluttet. Her er administrator en kæmpe støtte.

Vi har fået de projekter i gang vi talte om på sidste GF. Det ene viste sig at være absolut på høje tid. Nemlig terrazzo'en i indgangen til nr 22 som jo viste at jerndragerne under være gennemtæret. Nej det burde ikke kunne ske andre steder. Vi er opmærksomme.

Lige nu bliver linoleum'en afrenset og mættet så den kan holde lidt flere år.

En bøn fra Steffen... når I træder i en hunde/katte høm så må I godt tørrer den af på trappetrinene også. Den tørrer nemlig ind så det er svært at få gulvene.

Vi har på vores møder brugt lang tid på at vende økonomien. Det er jo ingen hemmelighed at vi har været presset på den pga manglende lejeindtægter. Det er jo løst nu så. Det ser bedre ud end længe. Så godt at vi ikke skal hæve huslejen i år og vi i bestyrelsen indstiller til at vi hæver andelskronen – så lejlighederne kan stige i værdi.

På det seneste har vi jo så fået bevist at vores venteliste fungerer og hvad vi så kan gøre når ingen ønsker at købe en lejlighed. Det gav os lidt sved på panden men sammen med administrator fandt vi en løsning. OG..

😊 Vi har solgt en af vores 3 sidste lejelejligheder og her får vi lidt penge i kassen, som vi kan bruge til glæde for os alle.

Vi har talt lidt om hvad det er vi bruger mest tid på og det er jo at give jer besked om de arbejder som skal finde sted i jeres opgange eller lejligheder. Umiddelbart skulle man mene at det jo ikke burde tage lang tid. MEN: når I ikke gør som vi beder jer om. F.eks. den lille ting som ikke at have ting stående på jeres bagtrapper, hovedsagelig pga brandfaren, så bliver det ikke efterkommet af alle. Ikke at sætte ting udenfor loftsrum så bliver det ikke efterkommet. Vi er sådan lidt i vildrede over hvorfor.... Vi må købe firmaer til at rydde op for os eller betale for at firmaer må komme flere gange... penge som reelt kunne have været brugt på andet ... nedsættelse af huslejen. SD som det var sidste år var det i omegnen af 1000kr pr andelshaver som vi har brugt på reelt ingenting. I år bliver beløbet højere end sidste år.

Det vi nyder i bestyrelsen er vores juletræstændings arrangement og vores samarbejde med Gårdlavet.

Projekter bestyrelsen vil arbejde med i det kommende år er:

- Se på at bruge de penge vi får ind ved salget af lejligheden i nr 38 til at indfri et af vores mindre lån som giver os en her og nu besparelse og som kan hjælpe med at afdrage på andre lån.

- Få gennemgået vores faldstammer, specifikt har vi problemer i nr 23. Her skal vi have kigget på kloakken også
- Vi skal have overblik over alle erhvervs fedt-udskillere
- Få handlet på de 2 tilbud om røgmelder ABA-anlæg til alle opgange- kræver dog lige at vi har pengene fra salget først
- Få præciseret specifikationerne til nye hoveddøre og får indhentet tilbud
- Få fundet en ny samarbejdspartner til service af højdevandslukkeren – det gamle firma er gået konkurs
- Udarbejde en nutidig liste over firmaer/samarbejdspartnere som foreningen benytter
- Hvis overskuddet er tilstede sammen med administrator få gennemgået og opdateret vores vedtægter igen

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: 97f62943-d15d-45e2-a309-98c6f7440e52

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-11 13:02:51 UTC



Frode Benedikt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

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

IP: 194.62.xxx.xxx

2024-06-11 13:31:56 UTC



Jacob Glistrup

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR: 38664336

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 8524164c-24c0-49b4-acb7-89a42258fea2

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-11 14:45:08 UTC



Jacob Glistrup

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR: 38664336

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 8524164c-24c0-49b4-acb7-89a42258fea2

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-11 14:45:08 UTC



Betinna Agnete Roed

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 52e49bfd-f15f-4d96-a64d-575ebcac7970

IP: 83.93.xxx.xxx

2024-06-11 20:42:41 UTC



Ida Schyum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 473005ac-0047-4eb6-a7b6-d8b81a9591ce

IP: 217.116.xxx.xxx

2024-06-12 06:02:43 UTC



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/validator>**

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.”

Anina Lambert Kjær

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: c632d8b3-26ae-4720-9541-82127b6b4009

IP: 130.227.xxx.xxx

2024-06-13 08:10:30 UTC



Frank Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: 1e338423-6f45-4676-bc80-26100e0ff4c0

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-06-17 14:41:51 UTC



Cecilie Olivia Esper Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Viktoria

Serienummer: ae32dda0-b99c-4aad-a8ce-5f2c17ad7731

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-06-18 06:40:05 UTC



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/validator>**