

GODKENDT

Referat fra ordinær generalforsamling den 5. maj 2014 i A/B Viktoria 28-30

Vi startede med at spise Ulla og Tons hjemmelavede spagetti med kødsovs. I Bentes lejlighed var der to barnepiger, som havde 12 børn i deres varetægt, hvor Franziska havde lavet maden.

Formand Hanne Krogh bød velkommen og de tilstedeværende præsenterede sig:

28, st.tv. Åsa & Maria
28, st.th. Mira
28, 1.tv. Hanne
28, 1.th. Marianne
28, 2.tv. ved fuldmagt
28, 3.tv. Lotte
28, 3.th. Thomas
28, 4.th. Franziska
28, 5.tv. Morten
28, 5.th. ved fuldmagt

30, st.tv. Pelle
30, st.th. Ulla & Lars
30, 1.tv. Bente
30, 1.th. Lars
30, 2.tv. Ton
30, 2.th. Elina
30, 3.tv. Anne Marie
30, 4.th. Stine
30, 5.tv. Natalia & Daniel
30, 5.th. ved fuldmagt

Desuden var administrator Peter Mürsch tilstede.

1. Valg af dirigent og referent samt registrering af fremmødte og fuldmagter

Peter Mürsch blev valgt som dirigent som konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig. Hanne Krogh blev valgt som referent. Der var mødt 17 andelshavere frem og der var fuldmagt fra tre.

2. Bestyrelsens beretning

Den skriftlige beretning var udsendt på forhånd, men Hanne valgte at læse den højt og efterspurgte kræfter til at lave mad ved kommende generalforsamlinger og arbejdsdage, så det ikke udelukkende er bestyrelsen, som skal stå for dette.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2013

Mürsch gennemgik regnskabet.

Bestyrelsen indstiller, at trappeopsparing overføres til reservefonden. Vi har tidligere sparet op til trapperenovering, men i forbindelse med salg af en lejelejlighed fik foreningen en del penge, som bl.a. gik til renovering af trappeopgangene. Det er rent bogholderiteknisk, at vi ønsker at overføre pengene til reservefonden.

Ejendommen har stadigvæk en lejelejlighed (28,4.tv.). Det er væsentligt at bevare denne af skattemæssige årsager. Det behøver dog ikke at være den pågældende lejlighed. Hvis de nuværende lejere flytter og en andelshaver sælger sin lejlighed, kan foreningen vælge at købe den lejlighed og gøre den til lejelejlighed.

Regnskabet blev godkendt med den indstilling fra bestyrelsen.

De sidste år har vi hensat 20 mill. kr. i en buffer. Beløbet bliver i år nedsat til 17 mill. kr., idet vi kan se, at boligmarkedet er på vej op. Der var et ønske om, at det fremgik af dagsordenen, hvad bufferen foreslås til.

På baggrund af dette er andelsværdien 18.345 kr. pr. m². Det svarer til en andelskrone på 7,3380. Som er det beløb man skal gange med dét, det står på andelsbeviset.

4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget for 2014

Mürsch gennemgik budgettet.

Knap 65.000 kr. går til Gårdlaug, Dansk Udsyring, Kirkebjerg Ventilation, lejer. Gårdlauget er en temmelig stor post, hvor ca. 200.000 kr. går til gartner og administration og 100.000 kr. til græsreparation. Der er 10 ejendomme fordelt på 147 lejligheder. Det svarer til ca. 12.000 m². Der er en stigning på 3 % til Gårdlauget.

Vi har netop haft Altan.dk ud til 5-års gennemgang af altaner. Der er "lyn" på ejendommen, som er små revner i murværket. Altan.dk kan ikke hæftes for dette. På sigt skal det udbedres. Meget kan nås fra altanerne. Det vil være en stor udgift med stillads. I så fald kan reparation af vinduer tages med her.

Der blev spurgt til reparation af tagrende ved nr. 30. Dette er udbedret i oktober 2013. Det var et bilhjul fra en legetøjsbil, som havde sat sig fast.

Der vil være uændret boligopkrævning på trods af et mager resultat. Pengene tages fra egenkapitalen.

Der var et ønske om, at tallene fra 2013 stod i en kolonne på budgettet for 2014, så det var nemmere at overskue og sammenligne.

Budgettet blev vedtaget.

5. Forslag

Bestyrelsen foreslår, at vi får en humus kompostbeholder til kompostering af grønt køkkenaffald.

Hanne knyttede nogle kommentarer til forslaget. Det var stor opbakning til at bruge kompostbeholderen, men det er væsentligt, at der er et par personer som er ansvarlig for beholderen. Bente og Lotte meldte sig.

GF bemyndigede bestyrelsen til at bruge 700 kr. til indkøb af kompostbeholderen og i samarbejde med Gårdlauget finde et egnet sted til placering.

6. Valg til bestyrelsen

Hanne Krogh blev genvalgt som formand med applaus.

Der var desuden plads til tre bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene kun bliver valgt for et år.

Lars Lidsmoes og Marianne Black blev valgt for to år og Lars Henrik Thomsen for et år. Disse blev også valgt med applaus.

Bestyrelsen består desuden af Ton Rouw, som blev valgt sidste år.

7. Valg af to suppleanter

Thomas Styrk og Franziska Regenfuss Bang blev valgt som suppleanter med applaus.

8. Valg af administrator

Advokat Peter Mürsch blev genvalgt.

9. Valg af revisor

Ton fortalte begrundelsen for valg af ny revisor, hvor vi har fået et billigere tilbud med samme kvalitet.

Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn blev valgt.

10. Eventuelt

Vandnæserne på vinduerne blev nævnt som et punkt ved 5-års gennemgang ved Logik & Co. I nyhedsbrev nr. 5/september 2013 har bestyrelsen foreslået, at den enkelte selv står for vedligeholdelse og malingen kan fås af Franziska.

Andelsboligforeningen Viktoria 28-30

Viktoriagade 28-30
1655 København V
Udenbys Vester Kvarter
Matrikelnr. 152
www.abviktoria28-30.dk

Udsugning på badeværelset larmer en del. Vi fik udsugningen gennemgået for ca. fire år siden og de fejler ingenting. Det kan være en hjælp at skrue den mere åben og sørge for at rengøre den.

Nr. 30, st.th. har oplevet, at håndvask afløbsrøret af metal går ind i væggen og er blevet tæret, så der kom vand ind i betonavæggen. Hvis nogle har afløb, som går ind i væggen i stedet for ned i gulvet, skal Franziska kontaktes.

Vær opmærksom på, at afløbsrens ætser røret.


Porten til gården er svær at åbne. Der er forsinkelse på chippen. Jahns Låse, som står for vedligeholdelsen, har fordoblet deres servicegebyr. Gårdlauget overvejer at skifte firma.

Der var en henstilling til at tjekke, hvem der ringer på, før man lukker dem ind. Det gælder fx avisbude fra FK Distribution. Det blev oplyst, at Bekey er lukket. Det er ikke korrekt. Hanne har efterfølgende kontaktet Bekey og de kan se på loggen, at FK Distribution bruger Bekey, senest den 8. maj 2014. Hvis I oplever noget andet, vil Hanne gerne have det at vide.

På foreningens hjemmeside har vi skrevet, hvad Bekey er, og hvem der bruger det <http://www.abviktoria28-30.dk/praktisk>

Når vinden kommer fra øst, har hoveddøren i nr. 30 svært ved at lukke. Dørpumpen er tung. Det er vigtigt, at hvis begge døre har været åbnet, huske at lukke den lille pal, som sidder nederst på døren.

Herefter var dagsordenen udtømt. Tak for en god aften.



Peter Mürsch
Dirigent



Hanne Krogh
Referent

12-05-2014/HK