

GODKENDT

Referat fra ordinær generalforsamling den 11. maj 2015 i A/B Viktoria 28-30

Vi startede med at spise Åsa og Marias helt fantastiske laks med jordnødder i , som var pakket ind i bananblade. Serveret med nudelsalat med sprøde grøntsager og tamarind samt sambal belacan. Billede af retten ligger på hjemmesiden – se link <http://www.abviktoriam28-30.dk/aktuelt/37/generalforsamling-2015>

I Bentes lejlighed var der to barnepiger, som havde 11 børn i deres varetægt. De fik pizza.

Formand Hanne Krogh bød velkommen og de tilstedeværende præsenterede sig:

28, st.tv. Åsa & Maria
28, st.th. ved fuldmagt
28, 1.tv. Hanne
28, 1.th. ved fuldmagt
28, 2.tv. Jesper
28, 2.th. ved fuldmagt
28, 3.tv. ved fuldmagt
28, 3.th. Thomas
28, 4.th. Franziska
28, 5.tv. ved fuldmagt
28, 5.th. Maria

30, st.tv. ved fuldmagt
30, st.th. Ulla & Lars
30, 1.tv. Bente
30, 1.th. Lars Henrik
30, 2.tv. Ton
30, 2.th. Elina
30, 3.tv. Anne Marie
30, 3.th. Gunvor
30, 4.th. Stine
30, 5.tv. 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 15 andelshavere frem og der var fuldmagt fra syv.

Andelsboligforeningen Viktoria 28-30

Viktoriagade 28-30,
1655 København V
Udenbys Vester Kvarter, Matrikelnr. 152
www.abviktoriam28-30.dk

2. Bestyrelsens beretning

Den skriftlige beretning var udsendt på forhånd, men Hanne valgte at læse den højt og supplerede med at henvise til vores husorden, som ligger på hjemmesiden under regler. Det var specielt med hensyn til støj og adfærd på altanen.

Der var supplerende bemærkninger fra salen.

Kompostbeholder

Det er svært at styre komposten. Der er lagt strukturmateriale i, men det er taget op igen – uvist af hvilke årsager. Der er bananfluer i. Bente vil kontakte Marianne Mark for gode råd.

Varmeregnskab

Det er den 1. juni-30. september vi har sommerluk. Vores radiatorer står i skyggen og der er fordampningsmåler på. Det vil sige, at de måler næsten ingenting om sommeren.

Popkorn-rum

Det er Franziska og Maries ting, der står der i øjeblikket i forbindelse med flytningen.

Bordtennis / lys i kælderen

Den kommende bestyrelse vil planlægge en event med bordtennis og fælles spising for børn og voksne.

Det har kostede ca. 1.400 kr. at indkøbe bordet og der har været et bidrag på 500 kr. fra bestyrelsen. Gunvor & Henrik vil kontakte interesserede forældre om at bidrage med et økonomisk tilskud, så der også kan købes bat, som ligger fremme.

Vi vil undersøge om der kan tændes for permanent lys i bordtennisrummet, idet nogle sætter et stykke pap i klemme og derved brænder systemet sammen. Det koster ca. 3.000 kr. Ærgerlige penge.

Hvis man har brug for lys i kælderen i længere tid, kan Franziska kontaktes med henblik på at slå lysafbryder fra.

Lampe foran kældertrappen

Udendørsbelysning tænder via sensor. Åsa og Maria er generet af lampen fra kældertrappen. Der vil blive sat en skærm op.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2014

Mürsch gennemgik regnskabet.

Vi har ikke haft de store vedligeholdelsesopgaver i 2014. Det vil ændre sig i år.

Andelsboligforeningen Viktoria 28-30

Viktoriagade 28-30,

1655 København V

Udenbys Vester Kvarter, Matrikelnr. 152

www.abviktoria28-30.dk

Ejendommen har stadigvæk en lejelejlighed (28,4.tv.). Det er væsentligt at bevare denne af skattemæssige årsager.

Der blev spurgt til de høje renter. Det er netop derfor, at vi har omlagt vores lån pr. 30. april 2015. Der gælder dog særlige regler for byfornyelseslånene som medfører, at andelsboligforeningen kun kan modtage besparelse det første år. Herefter er det kun 10 %.

Regnskabet blev godkendt.

Det sidste år har vi hensat 17 mill. kr. i en buffer. Det fastholder vi.

På baggrund af dette er andelsværdien 18.490 kr. pr. m². Det svarer til en andelskrone på 7,3961. Som er det beløb man skal gange med dét, det står på andelsbeviset.

4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget for 2015

Mürsch gennemgik budgettet.

Vi har underskud før vi overhovedet starter på vedligeholdelse.

Thomas gennemgik omlægning af vores lån.

Byfornyelseslånene er optaget med en rente på 4,5 %. Vi har konverteret til 1,5 % med samme løbetid, nemlig 13 år.

Altanlånene har en restløbetid på ca. 25 år til en rente på 3,5 %. Vi havde modtaget to tilbud. 1,5 % med løbetid på 21 år og 2 % med løbetid på 26 år. Bestyrelsen har efter grundig overvejelse valgt det sidste. 14 andelhavere har altanlån og der vil være en besparelse på 10-15 % svarende til 57-67 kr. pr. mdr. afhængig af størrelsen.

Kontantlånene har vi også valgt 2 % for at få besparelsen så hurtigt som muligt frem for 1,5 %, hvor der skal betales tilbage hurtigere.

Lars gennemgik de store vedligeholdelsesopgaver der ligger foran os i år. Bl.a. skal vi have rensat faldstammer for ca. 15.000 kr. Det vil ikke være en tilbagevendende udgift. Vi kunne overveje at sætte 1.000 kr. af årligt fremover til dette.

Nogle af vinduerne trænger meget til at få udskiftet rammerne og sat aluminiumslister på. Vi skal stadigvæk fortsætte med at give de gode vinduer silikone på arbejdsdagene. Der er "lyn" på facaderne. Disse skal pudses op og lukkes af ellers trænger der fugt ind.

Vi har hyret professionel hjælp til en snedkermæssig gennemgang samt hjælpe os med at kigge tilbud igennem. Vi har fået et tilbud fra Logik & Co, som er på over 100.000 kr. Vi vil også indhente tilbud fra et andet firma. Dog kender Logik & Co vores ejendom.

På baggrund af dette foreslog bestyrelsen, at boligafgiften i stedet sættes op med 3 % svarende til 40.000 kr. fra den 1. januar 2015. Det vil være ca. 60-185 kr. pr. mdr. GF ønskede, at stigningen blev spredt ud over de resterende måneder.

Forslaget samt budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Andelsboligforeningen Viktoria 28-30

Viktoriagade 28-30,

1655 København V

Udenbys Vester Kvarter, Matrikelnr. 152

www.abviktoriam28-30.dk

5. Forslag

Hanne begrundede de enkelte ændringer til vedtægterne.

§ 8.3

GF foreslog en tilføjelse: *Ved forfald kan afløsningsarbejde aftales med bestyrelsen.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

§ 9.1

Der var debat om den nuværende vedtægt, idet der står, at andelshaver hæfter for låse og nøgler. Dette var ikke indsendt som forslag, og kan derfor ikke ændres i ordlyden ved denne GF.

Bestyrelsens tilføjelse blev enstemmigt vedtaget med endnu en tilføjelse: *inkl. altaner.*

§ 9.5

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

§ 10.4

Forslaget handler om, at det kan være nødvendigt at fjerne dørtrin eller opsætte håndgreb for at kunne begå sig i lejligheden. Det vil være Københavns Kommune, der betaler dette.

Vedtægtsændringen handler om, at kommunen også skal betale for reetablering ved fraflytning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen

Ton Rouw blev genvalgt for to år med applaus.

Thomas Styrk blev valgt for to år med applaus.

Der var desuden plads til endnu et bestyrelsesmedlem, hvor valget kun er for et år. Franziska vil gerne stille op, men Hanne argumenterede for det uhensigtsmæssige i dette, da Franziska, som vicevært, er ansat af bestyrelsen.

Bestyrelsen består desuden af formand Hanne Krogh samt Lars Lidsmoes, som blev valgt sidste år.

Ifølge vores vedtægter består bestyrelsen af en formand og 2-4 bestyrelsesmedlemmer, og er derfor beslutningsdygtige med den nuværende sammensætning.

7. Valg af to suppleanter

Lars Henrik Thomsen og Gunvor Schjelde blev valgt som suppleanter med applaus.

Andelsboligforeningen Viktoria 28-30

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

8. Valg af administrator

Advokat Peter Mürsch blev genvalgt.

9. Valg af revisor

Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn blev genvalgt.

10. Eventuelt

Nu begynder den varme tid at komme og børnene løber ind og ud af bagdørene. Disse står derfor åbne, da nogle af børnene er for små til at kunne åbne dem. Der var en del debat om, hvis ansvar det er at sørge for, at bagdørene er låst om natten.

Det er alles ansvar, men forældrene har et lidt større ansvar.

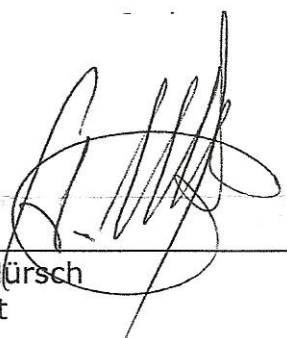
Vi har haft en ubuden gæst, som har klippet nettet op i porten, og på den måde kunne løsne pallen. Der var forslag om at sætte hængelås på. Det vil Franziska gå videre med til Gårdlauget.

Der var et ønske om at huske at male under gelænderet, når vi gør vores altaner i stand. Det ser ikke så pænt ud fra gården, når disse er glemt.

Nogle har tidligere haft problemer med at blive "smidt af" det trådløse netværk fra Fiberby. Ton kunne oplyse om, at han har købt en ny router på 2,4-5 GHz. Det har løst problemet.

Vi skal huske at tale ordentligt til hinanden. To af vores værdier er: *Dialog og Hjælp-somhed*.

Herefter var dagsordenen udtømt. Tak for en god aften.



Peter Mürsch
Dirigent



Hanne Krogh
Referent

17-05-2015/HK