

GODKENDT

Referat fra ordinær generalforsamling den 2. maj 2016 i

A/B Viktoria 28-30

Vi startede med at spise Åsa og Marias arepas med carne merchada, som er columbiansk majsbrød med oksekød, tomatsalat og advokado. Billede af retten ligger på hjemmesiden

– se link <http://www.abviktoria28-30.dk/aktuelt/40/generalforsamling-2016>

I Elina og Etiennes lejlighed blev der set efter 10 børn. De fik pizza.

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.	ved fuldmagt
28, 2.tv.	ved fuldmagt
28, 2.th.	ved fuldmagt
28, 3.tv.	Lotte
28, 3.th.	Thomas
28, 4.th.	Natalia & Marco
28, 5.tv.	ved fuldmagt
28, 5.th.	ved fuldmagt

30, st.th.	Ulla & Lars
30, 1.tv.	ved fuldmagt
30, 1.th.	ved fuldmagt
30, 2.tv.	Ton
30, 2.th.	Elina & Etienne
30, 3.tv.	Anne Marie
30, 3.th.	Henrik
30, 4.tv.	Franziska & Marie
30, 4.th.	Stine
30, 5.tv.	Daniel
30, 5.th.	Andreas

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.

2. Bestyrelsens beretning

Den skriftlige beretning var udsendt på forhånd, men Hanne valgte at læse den højt og supplerede med at fortælle, at Prangerhuset starter med at bygge altaner i uge 19. De vil gerne henstille til, at vi gjorde plads i vores cykelskure til, at nogle af deres cykler kan stå her. For at platformen kan komme til på grusstien, kan de ikke have cykler stående her. De vil være opmærksomme på at køre platformen op om aftenen, så uvedkommende eller børn ikke kan komme til den.

Franziska kunne fortælle, at hun sammen med Bente og Anne Marie har skrevet til Teknik- og Miljøforvaltningen. De er forundret over, at der ikke har været en nabo-høring. Der er kommet nye regler for partshøring, som kun gælder naboer overfor og ikke ved siden af. Forvaltningen havde sagt, at der kun var byggetilladelse til Halmtorvet nr. 28 og 30 og ikke nr. 26, som er nærmest os. Men det ved vi reelt ikke. Faktum er, at altanerne vil skygge for solen i nr. 30, tv.

Generalforsamlingen ønskede, at bestyrelsen undersøgte, hvor dybe altanerne bliver, hvilken tidshorisont og om der var mulighed for tegninger og indleder en dialog med Prangerhuset.

Vedligeholdelsearbejde

Franziska kunne oplyse om, at Lynge Byg gerne vil give tilbud på sætningsskaderne, som kan laves med lift fremfor stillads, som er meget dyrt. Tilbud skal gå igennem Lennart Høy, som er bestyrelsens konsulent.

Der var en drøftelse af standarden af vores vinduer. Bestyrelsen vil selvfølgelig udbedre de vinduer, som er i meget kritisk stand. Med hensyn til at udskifte alle vinduer, er der ikke taget beslutning om dette. Det vil bero på grundig overvejelse. Vi vil dog allerede nu begynde en opsparing jf. pkt. 3. Opsparingen vil dog kunne bruges til andet end vinduer.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2015

Mürsch gennemgik regnskabet, hvor revisionen ikke har givet anledning til forbehold.

Bestyrelsen har ønsket at regulere i egenkapitalen, så der hensættes 57.000 kr., som kan bruges til opsparing ved en eventuel udskiftning af vinduer.

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

I år har vi fået en stor besparelse ved at omlægge lånene sidste år. Der gælder dog særlige regler for byfornyelseslånene som medfører, at andelsboligforeningen kun kan modtage besparelse det første år. Herefter er det kun 10 %.

Vi har indført en ny forretningsgang, så bilagsmappen bliver gået igennem, som en slags intern revision forestået af bestyrelsen.

Regnskabet blev godkendt.

De sidste år har vi hensat 17 mill. kr. i en buffer. Den offentlige ejendomsvurdering er suspenderet og en ny kommer tidligst i 2018. Da lejlighederne bliver solgt til prisen, vælger vi at nedsætte bufferen til 15.057.000 kr., hvor de 57.000 kr., som tidligere nævnt, er hensat til vinduer.

På baggrund af dette er andelsværdien 18.776 kr. pr. m². Det svarer til en andelskrone på 7,8633. Som er det beløb man skal gange med dét, det står på andelsbeviset.

4. Forelæggelse og vedtagelse af driftsbudget for 2016

Mürsch gennemgik budgettet.

Der er kommet en ny post ind vedr. snerydning på 10.000 kr. Vælger vi at gøre det selv er pengene sparet til anden vedligeholdelse.

Som tidligere nævnt er udgifterne til låneydelsen lagt om. Det kan ses i år, men desværre ikke en lige så høj besparelse til næste år, men stadigvæk en besparelse.

Vi fastholder boligafgiften og budgettet blev vedtaget.

5. Forslag

Bestyrelsen havde foreslået, at vi drøfter snerydning i fremtiden, da Franziska ikke længere ønsker denne opgave i hverdagene. En mulighed kunne være, at en beboer påtager sig opgaven for 10.000 kr., som der skal betales skat af. Snerydning går på skift med en uge til hver lejlighed eller vi ansætter et eksternt firma.

Der var en overvejende stemning for, at snerydningen går på skift med en uge til hver lejlighed. Det skal dog være muligt at bytte uge eller betale sig fra opgaven og hvad skal sanktionen være, hvis man ikke får ryddet sne inden kl. 8, som man skal ifølge sneerklæringen?

GF overlod til bestyrelsen at finde ud af disse detaljer.

Mürsch vil tjekke om vi alle er omfattet af en arbejdsskadeforsikring.

6. Valg til bestyrelsen

Hanne Krogh blev genvalgt som formand for to år med applaus.

Lars Lidsmoes blev genvalgt for to år med applaus og Natalia Linneberg blev valgt for to år med applaus.

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

7. Valg af to suppleanter

Andreas Plesner Brandrup og Daniel Tafdrup blev valgt som suppleanter med applaus.

8. Valg af administrator

Advokat Peter Mürsch blev genvalgt.

9. Valg af revisor

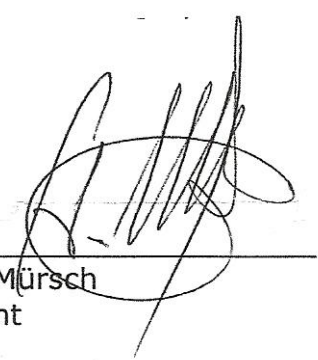
Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn blev genvalgt.

10. Eventuelt

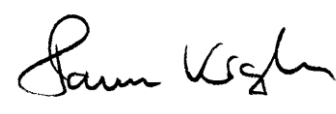
Nu begynder den varme tid at komme og vi er ude på altanerne og Åsa henstillede til, at der var ro efter kl. 22 jf. husordensreglementet. Det er væsentligt, at man selv tager fat i sine naboer/genboer, hvis man oplever problemer, før der tages fat i bestyrelsen. Der var faktisk tvivl om støjen kom fra altanerne eller uvedkommende i gården. I den forbindelse talte vi om, at undgå uvedkommende kommer ind ad portene, når vi lukker os ud/ind. Daniel kom med forslag om dobbeltporte, men det er et Gårdlaugs anliggende. Fixerummet på Halmtorvet åbner til august.

Elina og Etienne udlejer deres lejlighed her fra sommer i foreløbig et halvt år, hvor de tager til Helsinki. Vi må gerne være opmærksomme på, om vi kender nogle som kunne være interesseret i at fremleje deres lejlighed.

Herefter var dagsordenen udtømt. Tak for en god aften.



Peter Mürsch
Dirigent



Hanne Krogh
Referent