

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:  
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18  
1220 København K  
Tlf. 33 15 84 45  
Fax 33 13 79 20  
Danske Bank  
Reg.nr. 4180  
Kontonr. 4180518398  
CVR Nr. 69 63 23 19

## **GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

År 2022, tirsdag den 15. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Trønen. Generalforsamlingen afholdtes hos Hilal Lavik, Ørnevej 36, 2. tv., 2400 København NV.

Til stede var: 10 medlemmer.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen.

### **Der foretoges følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Orientering om igangværende og fremtidige projekter.
6. Indkomne forslag.
7. Valg af formand.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af 1-2 suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Foreningens formand Nicolai Høi bød velkommen.

### **Ad. 1 - Valg af dirigent og referent.**

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent.

## **Ad. 2 – Godkendelse af bestyrelsens beretning.**

---

Nicolai Høi aflagde bestyrelsens beretning som vedlægges referatet.

Med hensyn til TDC blev det præciseret at bestyrelsen nu skulle til at forhandle om lejebetaling og fjernelse af støjen.

Endelig blev det oplyst at Andreas fungerer som vicevært.

Med hensyn til altanprojektet oplyste Nicolai Giødesen at han samme dag havde modtaget en beregning på den forudsatte kreditforeningsfinansiering fra Nykredit. Den stemte nogenlunde med budgettet, men lånet ville først blive taget hjem, når der forelå byggetilladelse til altanerne, selvom renten godt kunne nå at stige inden da.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

## **Ad. 3 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.**

---

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Der var ingen særlige forbehold fra revisors side.

Regnskabet udviste et driftsoverskud på kr. 327.801 hvoraf ca. kr. 307.000 var benyttet til prioritetsafdrag. Foreningen havde en likviditet på næsten 1.5 million som stod i Nordea (til negativ indlånsrente).

Andelsværdien var på grundlag af en ny valuarvurdering pr 31/12 2021 steget til 183,1315 hvilket svarede til kr. 19.679 pr/km<sup>2</sup> efter fradrag for en andelsværdireserve på ca. 2.189.000 svarende til kr. 1.668 pr/km<sup>2</sup>. Behovet for at hensætte en del af formuen fx til taget blev drøftet. Flere af de tilstedeværende bemærkede, at en byggesagkyndig havde vurderet, at det kunne holde i ca. 10 år og på det tidspunkt ville foreningen have betalt 3 millioner af på gælden, hvilket var mere end det kostede at skifte taget, ca. 2 millioner, og dette bevirkede at foreningen ved en låneomlægning kunne finansiere udgiften uden særlig stigning i boligafgiften.

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens stillingtagen til, om der skulle hensættes et beløb til en andelsreservefond eller om andelsværdien skulle forhøjes tilsvarende. Hvis kr. 1.000.000 blev hensat svarede det til en reserve på kr. 906 pr/km<sup>2</sup>.

For en hensættelse på kr. 0 stemte ingen og for en hensættelse på 1.000.000 svarende til 906 pr/km<sup>2</sup> stemte 2, og derefter blev det enstemmigt godkendt at hensætte en reserve på kr. 2.189.000 svarende til 1.668 kr./km<sup>2</sup> således som anført i årsregnskabet, dvs. med en andelsværdi på kr. 19.679 pr/km<sup>2</sup>.

Herefter blev hele årsregnskabet enstemmigt godkendt.

## **Ad. 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

---

På basis af nuværende boligafgift, som var blevet forhøjet ved tidligere besluttet pristalsregulering på 3% fra 1/1 2022, og med sædvanlig særlig opkrævning for nogle badeværelser, som foreningen havde

etableret ved sidste byfornyelsesprojektet, udviste budgettet en positiv drift inklusiv betaling af prioritetsafdrag på ca. kr. 309.000.

Revision var anført med kr. 4.800, hvilket skulle rettes til kr. 19.000. Nyt budget med denne rettelse vedlægges referatet.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

#### **Ad. 5 - Orientering om igangværende og fremtidige projekter.**

---

Hilal Lavik henviste til den udsendte info om igangværende og fremtidige projekter, som derefter blev gennemgået.

Samtidig opfordredes medlemmerne til at give besked, hvis de kendte en tømrer/låsesmed til porten, som var for tung og gået i stykker og trængte til genopretning, muligvis med et hjul under porten.

Bestyrelsen regnede ikke med at kunne kræve mangelfhjælpning hos den entreprenør, som oprindeligt havde udført porten.

Endvidere opfordrede Hilal Lavik på bestyrelsens vegne til mere aktiv deltagelse fra medlemmerne.

Endelig blev det bekræftet, at bestyrelsen snarest ville have en sagkyndig til at undersøge muligheden for at etablere grønne tage på skurene.

Orientering blev enstemmigt taget til efterretning.

#### **Ad. 6 - Indkomne forslag.**

---

##### A. Bestyrelsens forslag til revideret husorden.

Bestyrelsen oplyste at der blot var tale om en ajourføring af hidtidig gældende husorden suppleret med regler for brandsikkerhed og for benyttelse af vaskerum samt pligt til at give fremlejetagerne kopi af både husorden og vedtægter, da andelshavere som fremlejede deres lejlighed var ansvarlige for deres fremlejetageres overholdelse af husorden og vedtægter.

Med hensyn til husdyr bekræftede bestyrelsen, at det stadig var forbudt, men at kortvarig pasning af andres hunde blev accepteret.

Den ajourførte husorden blev herefter enstemmigt godkendt.

Endvidere mindede bestyrelsen om den fælles havedag første weekend efter påske, hvilket var obligatorisk, ligesom bestyrelsen planlagde fælles havedag med efterfølgende sommerfest i august.

##### B. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer.

Bestyrelsen henviste til de udsendte forslag til vedtægtsændringer, som havde til formål at regulere rækkefølgen for overdragelse af lejligheder, når de kom til salg, ligesom det ikke mere var relevant at omtale lejelejligheder, som for længst var solgt.

Efter drøftelse af spørgsmål om rækkefølge blev det præciseret, at der indføres en intern venteliste for andre andelshavere og at der først gives mulighed for sammenlægning, dernæst for intern bytning og derefter frit salg.

Endvidere blev det præciseret, at den fraflyttede andelshaver kunne disponere over den lejlighed, der til sidst blev ledig, hvis andre andelshavere fra den interne venteliste ønskede at benytte deres fortrinsret til den fraflyttende andelshavers lejlighed.

Vedtægterne blev vedtaget med 7 stemmer for og 3 imod, og Nicolai Giødsen konstaterede at forslaget således var vedtaget med 70%, dvs. kvalificeret flertal blandt de tilstedeværende, men da der ikke var et kvalificeret flertal af medlemmerne tilstede på generalforsamlingen, kan vedtægterne først vedtages endelig med kvalificeret flertal på en ny generalforsamling, uanset hvor mange der møder.

#### **Ad. 7 - Valg af formand.**

---

Formand **Nicolai Alexander Høi**, Tranevej 19, 2. th, var ikke på valg.

#### **Ad. 8 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

---

Marie Funch Mejer modtog ikke genvalg men blev takket for sin indsats i bestyrelsen.

Herefter genvalgtes enstemmigt:

**Anna Andreasen**, Tranevej 19, 4. tv. (2 år)  
**Hilal Lavik**, Ørnevej 36, 2. tv. (2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

**Cecilia Richter**, Ørnevej 36, 2. th

Der blev ikke valgt et 5 medlem af bestyrelsen da ingen stillede op.

#### **Ad. 9 - Valg af 1-2 suppleanter.**

---

Til henholdsvis 1 og 2 suppleant valgtes enstemmigt:

**Marie Funch Mejer**, Ørnevej 36, 3. th  
**Emil Stubkjær Christensen**, Ørnevej 36, st. tv

#### **Ad. 10 - Valg af revisor.**

---

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

**Revisionsfirmaet Buus-Jensen**  
**Att. Statsautoriseret revisor Christoffer Jensen**  
**Park Alle 112**  
**2100 København Ø.**

**Ad. 11 – Eventuelt.**

---

Det blev nævnt, at nogle kloakskader blev repareret og at forsikringsagen lukkes.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21:00.

Som dirigent:

*I HENHOLD TIL DIGITL UNDERSKRIFT*

---

Nicolai Giødesen  
NG/LMM – 30.03.2022

Som formand:

*I HENHOLD TIL DIGITL UNDERSKRIFT*

---

Nicolai Høi

# 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."

## Christian Nicolai Gjødesen

### Dirigent

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-05-09 07:31:05 UTC

NEM ID 

## Christian Nicolai Gjødesen

### Referent

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-05-09 07:31:05 UTC

NEM ID 

## Nicolai Alexander Høi

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-753305126888

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-05-09 15:01:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L6EB6-6V6B-E5G55-5BAGG-2YK40-Z2T8W

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 tidsstemplet 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>