

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
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2015, torsdag den 16. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Trønen. Generalforsamlingen afholdtes hos Jacob Piil, Tranevej 19, 2. tv., 2400 København NV.

Til stede var: 10 andelshavere repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokatfuldmægtig Andreas Rønne Pedersen 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 renoveringsprojekt
6. Indkomne forslag
7. Valg af formand
8. Valg af medlemmer til bestyrelse
9. Valg af 1-2 suppleanter
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Foreningens formand, Simon Levinsen, bød velkommen.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes Andreas Rønne Pedersen, der på forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Til referent valgtes Andreas Rønne Pedersen.

Ad 2 – Godkendelse af bestyrelsens beretning

Simon Levinsen oplyste i sin bestyrelsesberetning, at man havde fået installeret nye varme- og vandmålere, som skulle være med til at optimere ejendommens energiforbrug, ligesom aflæsning nu kunne ske trådløst fra gaden af aflæsningsmanden, hvilket ville være besparende for Foreningen.

Herudover oplyste formand Simon Levinsen, at man sidste sommer havde fået udført kloakarbejde, hvilket generelt havde været en dårlig oplevelse for Foreningen, og hvilket arbejde også havde medført at havefliserne omkring ejendommen var sunket.

Omkring det store renoveringsprojekt oplyste Simon Levinsen, at man løbende var i kontakt med Foreningens rådgiver fra Peter Jahn & Partnere. Projektet havde ændret sig siden det oprinde oplæg, eftersom det i løbet af året havde vist sig, at det var fugt i stuelejlighederne, hvilket man dog ville berette mere om under dagsordenens punkt 5.

Herudover kunne Simon Levinsen oplyse, at kompostordningen i gården næsten var færdig og klar til brug.

Endvidere kunne det berettes, at man i kælderens fyrrum næsten havde fået indrettet et hobbyrum, som beboerne kunne benytte til værksted mv. Beboerne var endvidere også velkommen til – efter forudgående tilladelse fra ejerne – at benytte de værktøjer og redskaber, som er i hobbyrummet, forudsat beboerne hænger det på plads efter brug, og i øvrigt behandler værktøjet ordentligt.

Endvidere kunne det berettes, at der lige var blevet sået ny græsplæne nede i gården.

Simon Levinsen oplyste i forlængelse heraf, at den fælles arbejdsdag er planlagt til 6. juni 2015, hvor man blandt andet planlagde at male træværket i opgangene.

Endeligt kunne Simon Levinsen også oplyse, at Foreningen ved udgangen af 2014 havde fået omlagt sine lån fra 3,8 % til 2,7 % kontantlån, hvilket ville afspejle sig i næste års regnskab.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Ad 3 - Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab

Andreas Rønne Pedersen gennemgik årsregnskabet, som i øvrigt ikke havde givet revisoren anledning til forbehold.

Foreningen kunne for regnskabsåret 2014 notere sig et underskud på kr. 110.556, som dog i det væsentligste skyldtes omlægning af Foreningens lån.

Andelskroneværdien var på grundlag af en valuarvurdering af 31/12 2014 opgjort til kr. 93,42, hvorfor Foreningen kunne notere sig en stigning i forhold til sidste år.

Herefter blev årsregnskabet og andelsværdien enstemmigt godkendt.

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

Andreas Rønne Pedersen gennemgik budgettet, og oplyste indledningsvist, at budgettet indeholdte en stigning i boligafgiften, som var pristalsreguleret med 1 % fra 1/1 2015.

Endvidere kunne det konstateres, at Foreningen for 2015 havde budgetteret med 180.000,00 til løbende vedligehold, hvortil Simon Levinsen oplyste, at i så fald man ikke havde udgifter til vedligehold svarende til det budgetterede, ville det formentlig blive anvendt til det store renoveringsprojekt.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt

Ad 5 – Orientering om renoveringsprojekt

Det oplystes indledningsvist, at projektet var udvidet i forhold til oprindeligt planlagt, som følge af at man havde konstateret fugt i kælderen. Man havde derfor indhentet rådgivning omkring de mulige forskellige løsninger på problemet.

På baggrund af rådgivningen havde man indtil videre arbejdet med den mest omfattende løsning, hvilket blandt andet skyldtes ansøgning om byfornyelsestilskuddet, hvor det oftere er lettere efterfølgende at gøre projektet mindre, end at skulle opnå Kommunens tilsagn til udvidelse af projektet.

Seneste nyt omkring renoveringsprojektet var en melding fra Kommunen om, at i så fald man kunne finde en billigere og lige så effektiv løsning af fugtproblematikken, ville Kommunen godt kunne godtage dette, hvorfor Bestyrelsen også havde en forventning om, at projektet ikke ville komme til at koste som oprindeligt planlagt, men at man formentlig ville kunne vælge en løsning som var noget billigere end oprindeligt lagt til grund i anskaffelsesbudgettet, hvilket dog endnu ikke er endeligt afklaret, hvorfor man i samarbejde med rådgiveren vil undersøge forskellige løsninger nærmere.

Herudover kunne Bestyrelsen oplyse, at man den 20. maj 2015 skulle til møde med Kommunen, hvor man skulle drøfte projektet og byfornyelsestilskuddet nærmere med de involverede sagsbehandlere fra Kommunen. Hertil kunne Bestyrelsen videre oplyse, at Kommunen indtil videre havde besluttet at ville støtte et beløb på 1/3 af kr. 8 mio, og ikke 1/3 af de kr. 9 mio., som oprindeligt ansøgt.

På forespørgsel fra en andelshaver kunne Andreas Rønne Pedersen oplyse, at når projektet var på plads med hensyn til Kommunen, og man havde godkendelsen, ville administrationen sætte sig sammen med Bestyrelsen og undersøge, om man evt. skulle optage lånefinansiering til 1. etape.

Andreas Rønne Pedersen kunne endvidere hertil oplyse, at man fra Administrationens side havde forsøgt at indhente tilbud fra Nordea på byggelånskonto på kr. 600.000,00, men at renten (7%) ikke havde været tilfredsstillende, ligesom etableringsomkostningerne (1,5%) var for høje, hvorfor man ville forsøge at forhandle videre eller evt. se efter alternativer.

På forespørgsel fra en andelshaver oplyste Bestyrelsen, at når alle ting var på plads, ville man i slutningen af indeværende år eller i løbet af næste år, forelægge Foreningen projektet til endelig generalforsamlingsgodkendelse.

Ad 6 - Indkomne forslag

Ad 6.1.) Forslag fra Bestyrelsen vedrørende nyt internetleverandør

Formand Simon Levinsen motiverede på vegne af Bestyrelsen forslaget, og oplyste, at man ville overgå til en kollektiv aftale om internet med leverandøren Novomatrix, hvorefter Foreningens andelshavere kunne opnå 100/100 Mbit internet for kr. 99,00 pr. måned, som ville blive opkrævet særskilt med boligafgiften.

Simon Levinsen oplyste hertil, at der var tale om, at alle lejlighederne, via Foreningens netværk, ville blive tilknyttet aftalen, hvorfor man som andelshaver ikke særskilt kunne fravælge udgiften, hvis forslaget blev vedtaget.

På forespørgsel oplyste Andreas Rønne Pedersen, at man stemte efter simpelt flertal.

Efter en kort debat blev forslaget sendt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 1 stemme imod og resten for.

Ad 6.2) Forslag vedrørende varmestyring

Bestyrelsen henviste til det rundsendte forslag, og motiverede sit forslag om kollektiv varmestyring med, at man for hver grad bruger 5 % mere energi, hvorfor man efter rådgivning fra kyndige, ville indstille varmeanlægget således, at energiforbruget var optimalt i øjeblikket.

Det blev præciseret, at de enkelte andelshavere sagtens selv kunne regulere på varme-forbruget i den enkeltes lejlighed.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7 - Valg af formand

Forenings formand, **Simon Levinsen**, Ørnevej 36, 2. tv., blev enstemmigt genvalgt for 2 år.

Ad 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen genvalgtes/valgtes enstemmigt:

Henrik Gundersen, Tranevej 19, 4. th.
Jacob Piil Petersson, Tranevej 19, 2.tv.

Herudover består bestyrelsen af:

Thea Hansen, Ørnevej 36, st. th. (2. år - 2014)
Christian Thorup, Ørnevej 36, 3. th. (2. år - 2014)

Ad 8 - Valg af 1- 2 suppleanter

Til henholdsvis 1 og 2 suppleant genvalgte og valgte enstemmigt:

Louise Nikolajsen, Tranevej 19, 1. th.
Johanne Østerby Sørensen, Tranevej 19, 1. th.

Ad 9 - Valg af revisor

Til revisor genvalgte enstemmigt:

Revisionsfirmaet Buus-Jensen
Att. Statsautoriseret revisor Mogens Stiefler- Petersen
Park Alle 112
2100 København Ø.

Ad 10 - Eventuelt

Af praktiske oplysninger blev det af Jacob Piil Petersson oplyst, at han og Rikke Sørensen holdte bryllup i gården den 28. august 2015, hvor man ville slå et telt op, hvorfor man opfordrede beboerne til at rydde op efter sig i gården til denne dato.

Endeligt kunne det også oplyses, at Foreningen havde fået en hjemmeside på adressen:

www.troenen.dk

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, betragtede Andreas Rønne Pedersen denne som værende udtømt, takkede for god ro og orden, og hævdede herpå generalforsamlingen kl. 20:00.

Som dirigent og referent:



Andreas Rønne Pedersen

Som formand:



Simon Levinsen

anr d. 20.4.2015