

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Ejd.nr. 507
15. november 2022

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B TJØRNEN, 2300 KØBENHAVN S

Onsdag den 2. november 2022, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tjørnen. Mødet fandt sted på Kofoeds Skole, Café Himmelblå, Nyrnberggade 1, 2300 København S

Indkaldelsen, der var dateret den 12. oktober 2022, havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering
6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
7. Forslag.
8. Valg til bestyrelsen og 1-2 suppleanter
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

På generalforsamlingen var 27 andele repræsenteret – heraf 4 ved fuldmagt – ud af 70 mulige. Desuden deltog Rikke Emanuel Møller og Rikke Bødker Nielsen begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Vedrørende punkt 1 og 2 – valg af dirigent og referent

Formanden, Morten Bay Knudsen, bød velkommen til alle, og foreslog Rikke Emanuel Møller som dirigent og Rikke Bødker Nielsen som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Rikke Emanuel Møller takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig efter reglerne i vedtægterne.

Vedrørende punkt 3 – Bestyrelsens beretning

Morten Bay Knudsen fremlagde bestyrelsens beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen:

”Årets aktiviteter

Efter et på mange måder ekstraordinært år, hvor vores tidligere vicevært Erik desværre gik bort, COVID-19 situationen satte sit præg på samfundet, foreningen fik ny administrator hos Sven Westergaards Ejendomsadministration og vores tidligere bestyrelsesformand fraflyttede foreningen, har dette år været mere stille og roligt.

Primært på grund af manglende fremmøde de seneste gange har bestyrelsen ikke prioriteret ressourcerne på at afholde nogen fællesaktiviteter eller arbejdsdage i andelsforeningen. Men hvis der er frivillige andelshavere, som ønsker at danne en arbejdsgruppe, der vil stå for en arbejdsdag eller fællesaktivitet, bakker bestyrelsen gerne op om dette, i det omfang det er muligt.

Man er også altid velkommen til at lave et opslag til opgangene og Facebook-gruppen, fx hvis man en dag har brug for en hånd i vores lille byhave, fællesområdet ved gavlen mod Prags Boulevard for enden af bygningen, eller hvis man en dag har lyst til selskab, når man sætter sin cykel i stand med udlånt værktøj fra viceværtens værksted eller lignende.

Ejendom og vedligehold

Siden sidste år har andelsforeningen, udover den løbende vedligeholdelse, fået genopfrisket alle vægge i opgangene og gulvene nederst i opgangene. Der er foretaget el-eftersyn af hele bygningen og de få fejl og mangler, der blev konstateret, er blevet udbedret. Derudover har varme anlægget fået en kærlig hånd og der udskiftet nogle komponenter, da det viste sig, der ikke kom varme rundt i alle rør, da varme anlægget blev startet op igen efter sommeren.

I forlængelse af Energistyrelsen opfordring til alle danskere om at spare på energien, så opfordrer bestyrelsen også alle andelshavere til at spare på energien. Strømafbrydelser på op til to timer kan blive en konsekvens af igangværende energikrise ifølge Energistyrelsen, og det vil naturligvis også påvirke andelsforeningen. Skulle det ske, vil vi forsøge at holde jer informerede, når der er informationer, udover de der findes hos forsyningsselskaberne og i nyhederne, men vi beder også om jeres forståelse og tålmodighed, hvis det skulle ramme eller på anden måde skabe problemer for vores energiforsyning.

Der er implementeret et digitalt system gennem Miele til reservation af vasketider i foreningens vaskeri. Det skal gøre det nemmere at reservere tid og se om maskinerne er igang, uden selv at skulle bevæge sig fysisk ned i vaskeriet.

Dertil har byggerådgivningsfirmaet Schødt gennemgået vedligeholdelsesplanen en ekstra gang sammen med bestyrelsen og tilbudt at yde byggerådgivning på kommende større vedligeholdelsesprojekter.

Herudover er der foretaget en tilføjelse til byhaven, som har til hensigt at gøre området mere grønt. Hvis der er andelshaver, der har lyst til at bidrage til byhaven, er alle meget velkomne til at give en hånd med, både hvad angår såning, vanding, høstning med mere.

I forbindelse med byggeriet af Skolen i Nordøstamager er det bestyrelsens opfattelse, at brugen af SiteCover har virket efter hensigten, hvad angår begrænsning af støj og støv. Vi har også været fritaget for tung trafik gennem Tjørnerækken og Poppelrækken. Der har dog været støj uden for arbejdstid på byggepladsen nogle dage efter SiteCoveret er nedtaget, hvilket bestyrelsen har klaget

til Københavns Kommune om. Vi følger spændt byggeriet på sidelinjen den sidste tid og de trafikale foranstaltninger, der kommer til.

Endelig har vi igen i år fået lavet en valaurvurdering af ejendommen, som nu lyder på 80,5 mio. kr.

Den daglige drift

Den daglige drift sker ved Martins ageren som vicevært. Han står han for stort og småt, hvilket er med til at sikre, at ejendommen fremstår så velholdt, som den gør. Det er bestyrelsens opfattelse, at det er til stor glæde for os og andelsforeningen at have en vicevært, som i den grad er passioneret omkring andelsforeningen. Så stor tak til Martin.

Der skal også lyde en stor tak til viceværtshjælper Jimmy Yde Pedersen, som blev fritstillet i februar grundet rationalisering. Han har siden 2016 blandt andet stået for trappevask og hjulpet vores tidligere viceværter Allan og Erik ved kraftigt snefald. Opgaven varetages nu udelukkende af viceværten.

Bestyrelsen

Vores næstformand Morten blev valgt som ny formand på generalforsamlingen, efter den tidligere formand var fraflyttet andelsforeningen. Ny næstformand på den efterfølgende konstituering blev Julie. Kris, Katja og Mathias overtog de ledige pladser i bestyrelsen efter Jimmy, Dánjal og Elisabeth efter eget ønske stoppede i bestyrelsen. Elisabeth blev dog valgt som ny suppleant sammen med Karen.

Foreningens bestyrelse fortsatte herefter bestyrelsesarbejdet med fornyede kræfter, som også var blevet efterspurgt forud for sidste generalforsamling. Stor tak til de nye bestyrelsesmedlemmer for at stille op og byde ind med alt, hvad de hver især har at byde ind med.

Det skal dog ikke forhindre andre i at stille op til valg som enten suppleant, bestyrelsesmedlem eller formand på generalforsamlingen. Nye kompetencer er meget velkomne. Så hvis der er andelshavere, som gerne vil være med til at påvirke vores andelsforening, er der frihed til at påtage sig opgaver, herunder nye idéer og løsninger, hvis man bliver en del af bestyrelsen sammen med os andre.

Tak

Til sidst en stor tak til vores administrator Rikke og alle rådgiverne hos Sven Westergaards Ejendomsadministration for god assistance i stort og småt i det seneste år.

En tak skal også lyde til alle de andelshavere, som hver på sin vis har bidraget til foreningens ve og vel.

Bestyrelsen, oktober 2022”

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Vedrørende punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for regnskabsåret 2021/2022, som havde en blank påtegning.

Foreningen har haft samlede indtægter på 2.921.535 kr. og omkostninger i alt på 1.343.695. Efter afskrivninger på 13.772 og finansielle omkostninger på 487.554 blev foreningens samlede resultat et overskud på 1.062.907 kr.

Dirigenten gennemgik herefter andelsværdiberegningen og oplyste, at det var valuarvurderingen på godt 80,5 mio. kr. der var anvendt.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi var således 14.137,7007 kr./m².

Dirigenten satte regnskabet med andelsværdiberegningen til afstemning.

Regnskabet med en andelsværdi på **14.137,7007 kr. pr. m²** blev enstemmigt godkendt

Vedrørende punkt 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden fremhævede de kommende projekter i foreningen, hvor bestyrelsen havde godkendt to tilbud. Projekterne var nye udvendige gelændere til kælderskakterne og ny belægning på gangarealet i kælderen.

Formanden bemærkede, at andre kommende projekter ifølge vedligeholdelsesplanen var reparation af tag, samt maling af døre og vinduer. Dette var der dog ikke indhentet tilbud på endnu.

En andelshaver spurgte til om kloakdækslerne ville blive lavet da de var farlige for de forbipassende. Hertil svarede formanden, at der var indhentet tilbud, det var dog dyrt. Bestyrelsen ville undersøge andre muligheder.

En anden andelshaver spurgte til brandeftersyn på ejendommen. Formanden var usikker på hvornår det sidst havde været, men bestyrelsen var opmærksom på det. Formanden tilføjede dog, at der i år er foretaget el-eftersyn af ejendommens elinstallationer.

Dirigenten tog herefter ordet og spurgte om der var yderligere bemærkninger.

Der var ikke nogen bemærkninger hertil.

Vedrørende punkt 6 – Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Dirigenten gennemgik det af bestyrelsen og administrator udarbejdede driftsbudget for 2022/2023.

ejd. 507 - AB Tjørnen

29/9/14/10-2022 bs

	Budget	Regnskab
	2022/2023	2021/2022
Leje erhverv	171.702	170.527
Boligafgift beboelse	2.699.640	2.699.640
Diverse indtægter	0	12.850
Vaskeriindtægter m.m.	38.000	38.518
SAMLEDE INDTÆGTER	2.909.340	2.921.535
Ejendomsskat	241.470	233.298
Elektricitet	60.000	54.174
Dagrenovation, rottebekæmpelse & renhold fortove	177.930	162.916
Forsikringer	65.280	69.344
Vicevært & renholdelse	320.000	312.077
Trappevask	0	30.120
Vedligeholdelse	722.660	190.915
Ejendomsudgifter	1.587.340	1.052.844
Administration incl. moms	152.700	141.390
WEB-adgang	3.000	3.000
Telefon, internet og hjemmeside	9.000	5.239
Foreningsudgifter	15.000	10.237
Kontorholdsudgifter	15.000	12.124
Telefon og kontorhold bestyrelsen	45.400	45.400
Revision	33.000	32.600
Vand- & varmeregnskab	25.000	16.876
Vand vaskeri	10.000	5.888
Valuar	15.000	12.575
Fælleslokaler og aktiviteter	10.000	0
Gebyrer m.v.	15.000	5.524
Foreningsudgifter	348.100	290.851
Afskrivninger	13.770	13.772
Prioritetsrenter-&bidrag	448.730	456.619
Øvrige finansielle poster (rt.kassekredit)	20.000	30.935
Finansielle poster	468.730	487.554
Samlede ordinære udgifter	2.417.940	1.845.021
Skat af årets resultat	14.000	13.607
Resultat ordinær drift	477.400	1.062.907
Afdrag på prioritetsgæld	477.400	472.773
Likviditetsmæssigt resultat	0	590.134
Totalt antal m² andelsboliger	3.428 m²	
Gennemsnitlig m² pris	787,54	

Der var budgetteret med uændret boligafgift.

Formanden bemærkede, at der var sat 10.000 kr. af til fælleslokalet og aktiviteter, og andelshaverne blev opfordret til at komme med forslag til dette.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Vedrørende punkt 7 – Forslag

Der var indkommet et forslag fra andelshaver Julie Finner.

Forslaget havde følgende ordlyd:

”Forslag om at foreningen giver tilladelse til at benytte grill/pizzaovn på altanerne i form af gas eller EL grill, som maksimum må være bordstørrelse.”

Dirigenten gav ordet til Julie, som motiverede sit forslag.

Flere andelshavere udtrykte frygt for lugtgener.

Det blev af Martin (viceværtten) bemærket, at der på nuværende tidspunkt ikke var noget som gjorde at man ikke må grille på sin altan.

Formanden bemærkede, at dette ikke var den endelige udformning til husordenen. Den ville bestyrelsen arbejde videre med, hvis forslaget blev stemt igennem.

Da der ikke var yderligere bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning, som krævede simpelt flertal.

Der var 8 som stemte imod, 5 som stemte blankt og 10 som stemte for.

Forslaget blev vedtaget.

Vedrørende punkt 8 – Valg til bestyrelsen og 1-2 suppleanter

- a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Som bestyrelsesmedlemmer genvalgte Kris Bo Cronberg, og nyvalgte Esben Qwist Jakobsen
- b. Valg af suppleanter.
Som suppleanter genvalgte Karen Reiter, og nyvalgte Sabrina Araia

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Morten Bay Knudsen	Tjørnerækken 4, 4.th.	på valg 2023
Medlem:	Kris Bo Cronberg	Tjørnerækken 2, 3.tv.	på valg 2024
Medlem:	Esben Qwist Jakobsen	Poppelrækken 5, 3.tv.	på valg 2024
Medlem:	Mathias Larsen	Poppelrækken 3, st.th	på valg 2023
Medlem:	Julie Finner	Tjørnerækken 8, 4.th	på valg 2023
Suppleant	Karen Reiter	Tjørnerækken 4, 2.	på valg 2023
Suppleant	Sabrina Araia	Tjørnerækken 6, st.tv	på valg 2023

Vedrørende punkt 9 - Eventuelt

En andelshaver bemærkede at frygte støj hvis der blev lavet værksted i fælleslokalet.

Da der ikke var yderligere til eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19:15 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Rikke Emanuel Møller

Som formand:

Morten Bay Knudsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kris Bo Cronberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-638002449367

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-11-15 14:38:19 UTC

NEM ID 

Julie Finner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-495283867006

IP: 87.61.xxx.xxx

2022-11-15 14:47:31 UTC

NEM ID 

Rikke Bødker Nielsen

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-188173685046

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-11-15 15:14:33 UTC

NEM ID 

Morten Bay Knudsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-316861665498

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-11-15 18:53:37 UTC

NEM ID 

Rikke Emanuel Møller

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-11-16 09:08:45 UTC

NEM ID 

Rikke Emanuel Møller

Administrator

Serienummer: CVR:26112702-RID:30144383

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-11-16 09:08:45 UTC

NEM ID 

Esben Qvist Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-260355414141

IP: 83.136.xxx.xxx

2022-11-16 14:23:06 UTC

NEM ID 

Mathias Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5672ac85-7ef7-4d54-8a77-dc24cd2819da

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-11-17 14:59:56 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: 153UM-EEANC-XEOVX-27N06-5IEGM-0EEVY

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 tidsstempelt 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>