

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

A/B Tjørnen
Ejd.nr.: 507
Dato: 26. oktober 2023

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

Onsdag den 26. oktober 2023, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tjørnen. Generalforsamlingen fandt sted på Kofoeds Skole, Café Himmelblå, Nyrnberggade 1, 2300 København S

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.
 - A) Bestyrelsen stiller forslag om renovering af eksisterende altaner samt opsætning af nye altaner. Forslaget eftersendes snarest.
8. Valg til bestyrelsen og 1-2 suppleanter
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

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

1. og 2. - Valg af dirigent og valg af referent

Formanden Morten Bay Knudsen bød velkommen og introducerede bestyrelsen. Formanden foreslog Laura Knabe Lunn fra Sven Westergaards Ejendomsadministration som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten foreslog Mark Gerstrøm fra Sven Westergaards Ejendomsadministration som referent, hvilket generalforsamlingen ligeledes tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig efter reglerne i vedtægterne for så vidt angik dagsordens samtlige punkter med undtagelse af forslagene under dagsordenens pkt. 7.

Dirigenten konstaterede, at 39 ud af foreningens 70 andelshavere var fremmødt, heraf var 9 repræsenteret ved fuldmagt.

3. - Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsens beretning havde følgende indhold:

"Bestyrelsens beretning 2022-2023

Årets aktiviteter

Det har været et stille og roligt år i foreningen i forhold til aktiviteter. Bestyrelsen har ikke prioriteret ressourcerne til at afholde nogle fællesaktiviteter eller arbejdsdage. Primært på grund af manglende fremmøde de seneste gange. 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.

Ejendom og vedligehold

Siden sidste år har andelsforeningen, udover den løbende vedligeholdelse, fået renoveret kældergulvet og foretaget sanering af rørisoleringen i kælderen. Derudover er der konstateret rustproblemer omkring flere af altanerne i Tjørnerækken, hvilket er årsagen til, at bestyrelsen ønsker bemyndigelse til, i samarbejde med foreningens juridiske og tekniske rådgiver, at montere nye altaner, såfremt det kan godkendes af kommunen, frem for at renovere de gamle. Samtidig vil vinduerne blive skiftet til et nyt indgangsparti og altanen flyttet hen, hvor vinduerne er nu.

Herudover er der foretaget diverse små forbedringer i byhaven, som har til hensigt at gøre området mere grønt. Hvis der er andelshavere, 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.

Bestyrelsen har løbende været i kontakt med entreprenøren bag byggeriet af Skolen på Nordøstamager blandt andet i forhold til at få stoppet deres arbejdskørsel i Poppelrækken. Byggeriet af Skolen i Nordøstamager er nu afsluttet, og når de trafikale forbedringer er færdige, kommer der forhåbentligt mere ro på fra den side.

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

Den daglige drift

Den daglige drift er sket ved Martins ageren som vicevært. Han står har stået for stort og småt, hvilket er med til at sikre, at ejendommen fremstår så velholdt, som den gør. Så stor tak til viceværten. Martin, som har været hos os siden maj 2021, har dog netop meddelt bestyrelsen, at han opsiges sin stilling som vicevært. Vi takker ham for indsatsen gennem årene og ønsker ham held og lykke i fremtiden.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det er til stor glæde for os og andelsforeningen at have en vicevært, som er passioneret omkring andelsforeningen. Bestyrelsen skal derfor nu i gang med at finde en ny vicevært.

Bestyrelsen

På sidste generalforsamling genvalgte Kris og nyvalgte Esben som bestyrelsesmedlemmer. Derudover genvalgte Karen og nyvalgte Sabrina som suppleanter. Morten fortsatte som bestyrelsesformand og ny næstformand på den efterfølgende konstituering blev Julie.

Foreningens bestyrelse fortsatte herefter bestyrelsesarbejdet med fornyede kræfter. Esben valgte dog sidenhen efter eget ønske at udtræde af bestyrelsen, hvor suppleanterne samtidig ikke ønskede at træde ind. Bestyrelsen har derfor fungeret med et bestyrelsesmedlem mindre det meste af året.

Stor tak til bestyrelsesmedlemmerne 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 2023”

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning uden bemærkninger.

4. - Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for regnskabsåret 2022/2023. Dirigenten oplyste, at årsregnskabet havde en blank revisionspåtegning.

Foreningen havde samlede indtægter på i alt kr. 2.924.230 samt omkostninger på i alt kr. 1.886.627. Af og nedskrivninger udgjorde kr. 13.772, og resultatet før finansielle poster beløb på kr. 1.023.831.

Efter finansielle omkostninger på kr. 476.585 samt skat af årets resultat på kr. 6.431, blev foreningens samlede resultat et overskud på kr. 540.815.

Foreningen havde materielle anlægsaktiver på i alt kr. 80.513.765. Den likvide beholdning udgjorde kr. 7.803.152, med tilgodehavender på i alt kr. 67.337 havde foreningen aktiver på i alt kr. 88.384.254.

Foreningen havde en andelskroneværdi på kr. 51.004.908, med reserver udgjorde egenkapitalen kr. 63.990.897. Foreningen havde langfristet gæld på kr. 22.052.340 samt kortfristet gæld på kr. 2.341.017. Passiverne udgjorde i alt kr. 88.384.254.

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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi var således 14.878,9113 kr./m².

Dirigenten satte regnskabet med andelsværdiberegningen til afstemning.

Regnskabet med andelsværdien 14.878,9113 kr. pr. m² blev enstemmigt godkendt.

Nøgletallene blev gennemgået i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, ”De centrale nøgleoplysninger.” er vedlagt dette referat.

5. - Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden italesatte, at altanerne ville blive diskuteret under forslag. De større projekter var herudover maling af vinduer og reovering af døre. Der havde været udsendt droner over ejendommen for at få et overblik over standen. Ved maling af vinduer ville stilladserne være den store omkostning. De mindre projekter kunne igangsættes, hvor de større projekter krævede tid og planlægning.

Herudover blev det nævnt, at ejendommen havde udfordringer med revner i kælderskakterne, hvor skakterne vil blive gennemset.

Der var hertil ikke yderligere bemærkninger.

6. - Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Dirigenten gennemgik det af bestyrelsen og administrator udarbejdede driftsbudget for 2023/2024.

Budgettet var indstillet med en uændret boligafgift, og samlede indtægter på kr. 2.905.409 samt ejendomsudgifter på kr. 1.653.360. Der var budgetteret til et likviditetsmæssigt resultat på kr. -59.849.

Dirigenten satte herefter budgettet til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

ejd. 507 - AB Tjørnen			
26/9-2023 bs		Budget	Regnskab
		2023/2024	2022/2023
Leje erhverv		169.771	171.702
Boligafgift beboelse		2.699.640	2.699.640
Diverse indtægter		0	15.834
Vaskeriindtægter m.m.		36.000	37.054
SAMLEDE INDTÆGTER		2.905.409	2.924.230
Ejendomsskat		241.470	233.298
Elektricitet		55.020	59.622
Dagrenovation, rottebekæmpelse & renhold fortove		215.190	193.062
Forsikringer		89.020	67.649
Vicevært & renholdelse		330.000	315.754
Vedligeholdelse		722.660	704.820
Ejendomsudgifter		1.653.360	1.574.205
Administration incl. moms		159.860	149.621
WEB-adgang		3.000	3.000
Telefon, internet og hjemmeside		9.000	5.858
Foreningsudgifter		20.000	19.857
Kontorholdsudgifter		15.000	5.639
Telefon og kontorhold bestyrelsen		45.400	45.800
Revision		35.500	34.750
Vand-& varmeregnskab		20.000	15.847
Vand vaskeri		10.000	5.521
Valuar		15.000	13.075
Rådgiverhonorar		0	4.813
Fælleslokaler og aktiviteter		10.000	1.999
Gebyrer m.v.		15.000	6.842
Foreningsudgifter		357.760	312.422
Afskrivninger		13.770	13.772
Prioritetsrenter-&bidrag		444.450	448.856
Øvrige finansielle poster (rt.kassekredit)		0	27.729
Finansielle poster		444.450	476.585
Samlede ordinære udgifter		2.469.340	2.376.984
Skat af årets resultat		14.000	6.431
Resultat ordinær drift		422.070	540.815
Afdrag på prioritetsgæld		481.920	477.404
Likviditetsmæssigt resultat		-59.849	63.411
Totalt antal m² andelsboliger		3.428 m²	
Gennemsnitlig m² pris		787,54	

7. - Forslag

Der var indkommet 3 forslag under dagsordens punkt 7.

Dirigenten orienterede generalforsamlingen om, at 2 af forslagene, hhv. ændringsforslag til altanforslaget samt forslag vedr. vedtægtsændring om sammenlægning, begge var offentliggjort for sent overfor medlemmerne i foreningen, idet vedtægterne tilskrev, at forslag senest skulle være offentliggjorte minimum 4 dage forinden generalforsamlingen. Forslagene havde kun hængt to dage forinden i foreningens opgange. Trods dette blev forslagene dog accepteret fremstillet af generalforsamlingen til afstemning.

Forslag vedr. altaner havde følgende ordlyd:

” Forslag vedr. altaner

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til, i samarbejde med foreningens juridiske og tekniske rådgiver, at montere i alt 64 nye altaner, såfremt det kan godkendes af kommunen. Foreningens eksisterende 36 altaner vil blive nedtaget og erstattet med 64 nye altaner.

Altanprojektet finansieres ved optagelse af et 30-årigt fastforrentet realkreditlån, herunder enten med fuldt afdrag eller med delvis afdragsfrihed. Det er udelukkende de andelshavere, som får altan, der vil blive opkrævet et altantillæg, som modsvarer ydelsen på lånet.

Arbejderne har maksimalt en samlet budgetramme på kr. 11.122.179 og 173.784 pr. altan i størrelsen 1100x2800 mm, jf. vedlagte budget og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S af 13. oktober 2023.

I forlængelse af foreningsvedtægtens § 11, stk. 5 foreslår bestyrelsen følgende tilføjelse:

”I forbindelse med opsætning af nye altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til den nye altan, betale et ”altantillæg”. Tillægget fastsættes ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån. Tillægget opkræves i hele lånets løbetid. Tillægget halveres herefter, hvor altantillægget vil blive hensat til fremtidig vedligeholdelse af altanerne.”

I forlængelse af foreningsvedtægtens § 10, stk. 5 foreslår bestyrelsen følgende tilføjelse:

”I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.”

Altan- og vedligeholdestillæg vil først blive opkrævet, når godkendt byggeregnskab foreligger og altanen kan tages i brug.

Forudsætninger for projektet:

Prisen pr. altan afhænger af, hvor mange altaner, der skal monteres, herunder hvorvidt Københavns Kommune godkender projektet.

Projektet omfatter ikke indvendige arbejder, såsom efterfølgende eventuelle malerarbejder.

Det er andelsboligforeningen, som ejer altanerne, og disses værdi vil derfor indgå i andelsboligforeningens ejendomsvurdering. De enkelte andelshavere, som har altan vil derfor ikke kunne tillægge altanens værdi som en forbedring til andelsværdien ved overdragelse af lejligheden.”

Formanden motiverede forslaget og forklarede herunder, at altanerne var opført i 1986 og flere altaner ikke længere var i god stand, hvorfor foreningen var blevet opfordret til at udskifte altanerne. Hertil sup-

plerede formanden og et bestyrelsesmedlem med, at foreningen havde haft teknisk rådgiver Sweco Danmark til at se på de eksisterende altaner samt de fugtskader, som de eksisterende altaner medfører i flere af foreningens lejligheder. I den forbindelse var det blevet konstateret, at specielt altanerne på 4. sal var de hårdest ramte. Sweco Danmark havde derfor anbefalet at udskifte altanerne kontra renovere dem, idet det vil koste foreningen stort set det samme, at udskifte, som at renovere altanerne.

Flere andelshavere stillede spørgsmål til nødvendigheden af at udskifte kontra at renovere altanerne, herunder hvad økonomien lød på i forhold til renowing. Andre andelshavere ytrede, at de havde svært ved at se en fordel i at udskifte de eksisterende altaner m.m.

Efter en del snak frem og tilbage satte dirigenten forslaget til afstemning, som krævede 2/3 flertal for foreløbig vedtagelse, idet forslaget kun kunne vedtages foreløbigt, da der ikke var fremmødt minimum 2/3 af foreningens medlemmer, jf. vedtægternes § 27, stk. 2.

Der var 26 som stemte imod, 5 som stemte blankt og 8 som stemte for.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ændringsforslag til altanprojektet havde følgende ordlyd:

"Det skal undersøges om allerede eksisterende altaner er sikkerhedsmæssigt forsvarlige at opholde sig på. Såfremt de er det, gøres der ikke mere ved altanerne.

Såfremt de allerede eksisterende altaner ikke er sikkerhedsmæssigt forsvarlige at opholde sig på, skal der indhentes tilbud på renowing/udskiftning af altaner. Tilbuddet skal være på det samme antal altaner som allerede eksisterer i foreningen og det skal være uden udskiftning af vinduespartier, således at allerede eksisterende altandøre kan benyttes."

Idet forslaget vedr. altaner blev nedstemt, valgte forslagsstiller, at trække ændringsforslaget tilbage, hvorfor der ikke blev stemt herom.

Derimod blev de nuværende altaners fremtid diskuteret. Der blev her opfordret til at andelshaverne melde sig til at oprette en arbejdsgruppe for at finde en løsning.

Forslag til vedtægtsændringer vedr. sammenlægning havde følgende ordlyd:

"Forslag til ændring af § 11 i foreningens vedtægter:

Vi gerne stille til forslag at det bør være muligt at sammenlægge lejligheder vertikalt, med forbehold for ikke at overstige 150kvm i samlet boligareal jf. Københavns Kommunes regler."

Forslagsstiller motiverede forslaget og i den forbindelse blev det nævnt, at forslaget krævede en vedtægtsændring af § 11.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Der var 17 som stemte for, 1 som stemte blankt og 21 som stemte imod.

Forslaget blev ikke vedtaget.

8. - Valg til bestyrelsen og 1-2 suppleanter

Iht. foreningens vedtægter skal bestyrelsen bestå af 3-5 medlemmer og 1-2 suppleanter.

Formand Morten Bay Knudsen var på valg.

Bestyrelsesmedlemmerne Mathias Larsen og Julie Finner var på valg.

Morten Bay Knudsen genopstillede som formand.
Julie Finner og Mathias ønskede at genopstille til bestyrelsen.
Morten, Julie og Mathias blev genvalgt med akklamation.

Der var en ledig post i bestyrelsen på 1-årige periode, grundet fratrædelse af et tidligere medlem, hvor Katja Lindschouw Frankvard stillede op, og blev valgt med akklamation.

Karen Reiter og Sabrina Araia var på valg som suppleanter.

Sabrina Araia ønskede at genopstille som suppleant.
Natasha Bjerregaard Börner ønskede at opstille som suppleant.
Begge blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand:	Morten Bay Knudsen	Tjørnerækken 4, 4.th.	på valg 2025
Bestyrelse:	Kris Bo Cronberg	Tjørnerækken 2, 3.tv.	på valg 2024
Bestyrelse:	Katja Lindschouw Frankvard	Poppelrækken 1, 3.	på valg 2024
Bestyrelse:	Mathias Larsen	Poppelrækken 3, st.th	på valg 2025
Bestyrelse:	Julie Finner	Tjørnerækken 8, 4.th	på valg 2025
Suppleant:	Natasha Bjerregaard Börner	Tjørnerækken 6, 3.th.	på valg 2024
Suppleant:	Sabrina Araia	Tjørnerækken 6, st.tv	på valg 2024

Vedrørende punkt 9 - Eventuelt

En andelshaver havde oplevet lang svartid fra bestyrelsen og efterspurgte optimering.

En andelshaver havde udfordringer med en radiator, hvor der kom raslede lyde fra og spurgte, om andre havde samme problem. Andelshaveren havde fået en VVS'er til at kigge på problemet, som mente det skyldtes vandbeholderen i kælderen og ikke luft i radiatoren.

En andelshaver spurgte generalforsamlingen om der var et ønske om en lukket gård. Bestyrelsen udtalte at der var indkøbt låger og var fokus på dette punkt.

Der blev diskuteret mulighederne for opbevaring af cykler og muligheden for opsætning af cykelskur. Bestyrelsen henviste til brug af kælderen.

Da der ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 19:28 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:
Laura Knabe Lunn

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.”

Morten Bay Knudsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 45975ef1-4bfd-4497-8e31-6f61f198bfd0

IP: 85.236.xxx.xxx

2023-11-10 11:47:52 UTC



Mark Gerstrøm

Referent

Serienummer: f134e710-28fd-4f35-89b0-d30a4b4b7832

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-11-10 12:52:41 UTC



Katja Lindschouw Frankvard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 27ce9619-8636-431c-b8ef-aae91fb454ef

IP: 109.59.xxx.xxx

2023-11-12 09:04:30 UTC



Mathias Larsen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-11-12 11:14:50 UTC



Kris Bo Cronberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e4ff9fbb-37c9-448d-8003-cb969f7e315d

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-11-12 14:38:59 UTC



Laura Knabe Lunn

Dirigent

Serienummer: 3ed68a30-c62f-488d-bdfc-b34c8a675400

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-11-12 19:08:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2HEW7-P5TZE-PNEV-G5178-NTQAN-3VPP4

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/validator**