

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

Ejd.nr. 507  
22. oktober 2019

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

---

År 2019 mandag den 21. oktober kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tjørnen. Mødet fandt sted på Kofoeds Skole, Café Himmelblå, Nyrnberggade 1, 2300 København S

Indkaldelsen, der var dateret den 25. september 2019, 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.
  - a. Endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag vedr. vedtægternes § 3, stk. 3 fjernes fra vedtægterne, således at forældrekøb ej længere er tilladt.
8. Valg til bestyrelsen.
  - a. Valg af formand
  - b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
  - c. Valg af 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter for 2 år
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

På generalforsamlingen var 26 andele repræsenteret – heraf 5 ved fuldmagt – ud af 70 mulige. Desuden deltog direktør Michael Tarding 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, Anders Robodo Petersen, bød velkommen til alle, og foreslog Michael Tarding som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Michael Tarding takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig efter reglerne i vedtægterne.

### Vedrørende punkt 3 – Bestyrelsens beretning

Anders Robodo Petersen fremlagde bestyrelsens beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen:

#### **” Årets aktiviteter**

*Det seneste år har været stille et af slagsen.*

*Foreningen har de senere år været kendetegnet ved, at fællesaktiviteter ikke resulterer i et stort fremmøde af foreningens andelshavere. Endvidere synes fremmødet i høj grad at være de samme. Derfor er bestyrelsen ikke aktiv i forhold til at lave de store fællesaktiviteter.*

#### **Ejendom og vedligehold**

*Det seneste år har der ikke været de store projekter. Der har været forsøgt indhente tilbud på henholdsvis rottespærrer og en ændring af overfladen uden for Tjørnerækken 2 for at sikre sig, at der ikke er de store pøle af vand, som særligt om vinteren kan være problematisk, særligt når det er frostgrader. Desværre har det ikke været tilfredsstillende. Men det er bestyrelsens plan, at foromtalte foretages det kommende år.*

*Vi har dog haft oprydning af ”døde” cykler i og omkring ejendommen for at skabe bedre plads til andelshavernes cykler.*

*Endelige har vi igen i år fået lavet en valuarvurdering af ejendommen på 74 millioner kroner.*

#### **Den daglige drift**

*Den daglige drift sker ved Eriks ageren som vicevært. Således står Erik for stort og småt, hvilket er med til at sikre, at ejendommen fremstår så velholdt. Bestyrelsen er af den opfattelse, at det er til stor glæde for foreningen at have en vicevært som Erik, som i den grad er passioneret omkring andelen.*

#### **Bestyrelsen**

*Foreningens bestyrelse trådte sammen efter seneste generalforsamling bestående af samme bestyrelsesmedlemmer samt to nye suppleanter. Det blev besluttet, at ansvarsfordelingen forblev den samme.*

*Bestyrelsen består i høj grad af medlemmer, som efterhånden har været medlemmer i flere år. Såfremt der er andelshavere, som gerne vil være med til at påvirke foreningen, så er der frihed til at påtage sig opgaver, herunder nye påfund, hvis man melder sig ind i bestyrelsen. Bestyrelsen kan kun opfordre til, at andelshavere melder sig.*

#### **Tak**

*Til sidst en stor tak til vores nye administrator Soffi og 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.”*

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning uden bemærkninger.

#### **Vedrørende punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi**

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for regnskabsåret 2018/2019.

Foreningen har haft samlede indtægter på 2.923.164 kr. og omkostninger i alt på 1.010.032. Efter afskrivninger på 13.772 og finansielle omkostninger på 753.093 blev foreningens samlede resultat et overskud på 1.146.267 kr.

Omkring regnskabet opgørelse af aktiver bemærkede dirigenten, at ejendommen var optaget til anskaffelsværdi på godt 33 mio. kr., på trods af, at den offentlige vurderinger var 62 mio. kr. og den seneste valuarvurdering af ejendommen var godt 74. mio. kr.

Dirigenten gennemgik herefter andelsværdiberegningen og oplyste, at det var valuarvurderingen på godt 74. mio. kr. der var anvendt. Endvidere var reservationen på 5,6 mio. kr. til vedligeholdelse af ejendommen fastholdt, svarende til beslutningen på sidste års generalforsamling.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi var således 11.550,09 kr./m<sup>2</sup>

Dirigenten orienterede herefter om de igangværende politiske overvejelser om ændring af Boligreguleringslovens §5 stk.2. ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) har i samarbejde med EjendomDanmark udarbejdet et notat som viser, at en ændring af bestemmelsen vil kunne få store negative konsekvenser for andelsværdien. Dirigenten oplyste, at hvis valuarvurderingen blev eksempelvis 25% lavere, så ville andelsværdien i foreningen være (alt andet lige) 6.150 kr./m<sup>2</sup> i stedet for de foreslåede 11.550 kr./m<sup>2</sup>.

Dirigenten satte regnskabet med andelsværdiberegningen med en hensættelse på 5.678.402 kr. til afstemning.

Regnskabet med en andelsværdi på **11.550,09 kr. pr. m<sup>2</sup>** blev enstemmigt godkendt

#### **Vedrørende punkt 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering**

Formanden oplyste, at bestyrelsen havde 2 projekter i tankerne. Det ene var at få udbedret den lunke i vejbelægningen ud for Tjørnerækken 2, som betød vandansamling til stor gene især om vinteren. Det andet projekt var installering af rottespærre. Bestyrelsen havde tidligere indhentet tilbud på begge projekter, men priserne var dengang for høje efter bestyrelsens mening.

Omkring varmecentralen oplyste formanden, at så længe den fungerede som nu, så var der ikke planer om at bruge penge på renovering heraf.

En andelshaver spurgte, om foreningen havde en vedligeholdelsesplan, hvilket formanden bekræftede. Planene er fra 2015 og den kan findes på foreningens hjemmeside,

En andelshaver bad om, at der i forbindelse med renoveringen af lunken i vejbelægningen, blev foretaget udbedring af kloakdækslerne, således at man ikke falder over disse.

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

Dirigenten gennemgik det af bestyrelsen og administrator udarbejdede driftsbudget for 2019/2020.

Der var budgetteret med uændret boligafgift og afsat 400.000 kr. til løbende vedligeholdelse – heri indeholdt de projekter som er nævnt foregående punkt.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

## Vedrørende punkt 7 – Forslag

Bestyrelsen genfremsatte forslag om at vedtægtsens §3 stk. 3 udgår. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med overvældende majoritet på sidste generalforsamling.

### Forslaget har følgende ordlyd:

Bestyrelsen foreslår af følgende fjernes fra vedtægterne:

*Stk. 3 Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages den, som køber en lejlighed i ejendommen og udlåner eller udlejer denne til egne børn. Bestyrelsen kan på forlangende kræve, at parterne i et forældre køb dokumenterer det indbyrdes slægtskab. Den som bliver optaget som medlem efter reglerne om forældre køb, er ikke omfattet af reglen i stk. 1 om bopælspligt.*

Vedtægternes § 3 stk. 4 bliver herefter stk. 3

Da ingen andelshavere havde bemærkninger eller spørgsmål til forslaget, satte dirigenten forslaget til afstemning. **Forslaget blev endeligt vedtaget med 20 ja-stemmer mod 1 nej-stemme.**

Reviderede vedtægter fremsendes med dette referat.

## Vedrørende punkt 8 – Valg til bestyrelsen

- a. Valg af formand.  
Anders Robodo Petersen blev enstemmigt genvalgt som formand uden modkandidater.
- b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
Elisabeth Gellain og Jimmy Ude Pedersen blev begge genvalgt for 2 år uden modkandidater
- c. Valg af suppleanter.  
Som suppleanter genvalgtes Susanne Sommer, og nyvalgtes Dánjal Michaelson.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Anders Robodo Petersen	Tjørnerækken 6, 4.tv.	på valg 2021
Medlem:	Morten Bay Knudsen	Tjørnerækken 4, 4.th.	på valg 2020
Medlem:	Elisabeth Gellain	Poppelrækken 5, 2.tv.	på valg 2021
Medlem:	Jimmy Ude Pedersen	Tjørnerækken 8, 1.th	på valg 2021
Medlem:	Julie Finner	Tjørnerækken 8, 4.th	på valg 2020
Suppleant	Susanne Sommer	Tjørnerækken 6, 2.	på valg 2020
Suppleant	Dánjal Michaelsen	Tjørnerækken 4, 3.th.	på valg 2020

### Vedrørende punkt 9 - Eventuelt

Formanden opfordrede til, at alle andelshavere giver besked til bestyrelsen – enten via mail eller ved besked i bestyrelsespostkassen, såfremt de observere ting der er i stykker eller på anden måde skal udbedres. Bestyrelsesmedlemmerne kommer ikke i alle opgangene, og det er derfor op til andelshaverne at give besked.

En kort diskussion udspandt sig omkring hvem der har ansvar for at rengøre vindueskarme i opgangen og hvem der har ansvar for at fjerne spindelvæv. Jimmy Pedersen aftaler nærmere med Viceværten.

Formanden ønskede generalforsamlingens holdning til, at bestyrelsen betaler for rådgivning omkring evt. omlægning af foreningens realkreditlån. Det var enighed om, at bestyrelsen har mandat til at købe nødvendig rådgivning.

En andelshaver spurgte, om bestyrelsens bemyndigelse til at foretage låneomlægning, hvortil dirigenten oplyste, at vedtægtens § 33 stk. 2 gav bestyrelsen bemyndigelse til i samråd med administrator at omlægge de i foreningen indestående lån, under forudsætning af, at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges væsentligt.

Da der ikke var yderligere til eventuelt, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20:00 og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent:**

Michael Tarding

**Som formand:**

Anders Robodo Petersen

# 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.”

## Morten Bay Knudsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-316861665498

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-11-13 16:08:23Z

NEM ID 

## Jimmy Ude Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-392933489182

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-11-15 08:09:35Z

NEM ID 

## Julie Finner

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-495283867006

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-11-17 20:00:57Z

NEM ID 

## Michael Tarding

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 213.32.xxx.xxx

2019-11-18 12:58:37Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-375341916012

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-11-18 16:09:51Z

NEM ID 

## Elisabeth Gellein

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-397433731638

IP: 81.161.xxx.xxx

2019-11-18 16:59:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QP10N-Q4KEI-4MQPK-ES0YY-XWT0X-3MUU5

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](mailto: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>