

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

Ejd.nr. 507
28. oktober 2021

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

År 2021 torsdag den 28. oktober 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 14. oktober 2021, 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 20 andele repræsenteret – heraf 2 ved fuldmagt – ud af 70 mulige. Desuden deltog direktør Michael Tarding og stud.jur. Michala Bay Nielsen og Laura Holck 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 Michael Tarding som dirigent og Michala Bay Nielsen som 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

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

” Årets aktiviteter Det har på mange måder været et ekstraordinært år, hvilket blandt andet skyldes COVID19 situationen i samfundet. Dette er også den primære årsag til, at der ikke har været afholdt nogen fællesaktiviteter i andelsforeningen.

Selvom COVID-19 situationen tillader større forsamlinger igen, har bestyrelsen ikke prioriteret ressourcerne på dette - primært på grund af manglende fremmøde til de seneste fællesaktiviteter. Hvis der er frivillige andelshavere, som ønsker at danne en arbejdsgruppe, der vil stå for en fællesaktivitet, bakker bestyrelsen gerne op om dette, i det omfang det er muligt.

Ejendom og vedligehold

Siden sidste år har andelsforeningen, udover den løbende vedligeholdelse, fået lagt ny belægning foran Tjørnerækken 2 og 4 samt opsat ny og udvidet cykelparkering.

I forbindelse med byggeriet af Skolen i Nordøstamager blev det heldigvis ikke nødvendigt at gøre brug af den private vej Poppelrækken, som Københavns Kommune ellers havde kontaktet bestyrelsen omkring. Bestyrelsen var desuden i dialog med kommunen omkring den manglende varsling omkring byggestart, herunder spunsning, som det også fremgik af opslaget i opgangene dengang. Derudover er der foretaget en registrering af bygningen, så vi kan bevise eventuelle skader som følge af byggeriet af skolen, ligesom der blev sat vibrationsovervågning op på bygningen, mens spunsningen stod på. Der blev dog ikke målt nogle overskridelser, og der er umiddelbart heller ikke konstateret nogen skader på bygningen. Det er også bestyrelsens opfattelse, at brugen af SiteCover virker efter hensigten, hvad angår begrænsning af støj og støv. Vi følger spændt byggeriet på siden de næste år.

Dertil er der udarbejdet en ny vedligeholdelsesrapport, som findes på andelsforeningen hjemmeside, så bestyrelsen har bedre overblik over kommende fokus på vedligeholdelse.

Herudover er der foretaget en tilføjelse til byhaven, fællesområdet ved gavlen mod Prags Boulevard, som har til hensigt at spærre bænkene mere af i forhold til affaldsspandene. 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 vanding og høstning.

Derudover er der installeret yderligere rottespærre og udbedret skader, efter der var konstateret brud på kloakken omkring hovedbrønden på grund af rotter. Det er i den forbindelse vigtigt at understrege, at der ikke er set rotter i bygningen, men kun udenfor andelsforeningens område. Kommunen har desværre ikke rottespærre på deres del af kloakken.

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

Den daglige drift

Vores tidligere vicevært Erik gik desværre pludselig bort i marts. Bestyrelsen var i tæt dialog med Eriks familie og repræsenterede også andelsforeningen til begravelsen.

Den daglige drift sker nu 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.

Bestyrelsen

Vores tidligere formand Anders valgte af fraflytte andelsforeningen kort før sidste generalforsamling. Vores næstformand Morten blev i den forbindelse automatisk formand indtil næste generalforsamling. Derudover overtog vores suppleant Dánjal den ledige plads i bestyrelsen. Foreningens bestyrelse fortsatte altså bestående af samme bestyrelsesmedlemmer og suppleant, eftersom seneste generalforsamling ikke kunne gennemføres på grund COVID-19 situationen.

Da bestyrelsen primært består af medlemmer, som efterhånden har været med i en længere årrække, opfordrer bestyrelsen kraftigt til, at nye kræfter stiller op til valg som suppleant, bestyrelsesmedlem eller formand på generalforsamlingen. Så hvis der er andelshavere, som gerne vil være med til at påvirke andelsforeningen, er der frihed til at påtage sig opgaver, herunder nye påfund, hvis man bliver en del af bestyrelsen sammen med os andre.

Tak

Til sidst en stor tak til vores administrator Soffi, som er stoppet hos Sven Westergaards Ejendomsadministration, og alle rådgiverne hos Sven Westergaards Ejendomsadministration for god assistance i stort og småt i det seneste år. Samarbejdet med vores nye administrator Rikke er i fuld gang, og vi kan allerede mærke, at vi er i gode hænder hos hende.

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

Bestyrelsen, oktober 2021”

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning uden bemærkninger.

Vedrørende punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Dirigenten gennemgik foreningens årsrapport for regnskabsåret 2020/2021 som havde en blank påtegning.

Foreningen har haft samlede indtægter på 2.921.134 kr. og omkostninger i alt på 1.408.573. Efter afskrivninger på 13.772 og finansielle omkostninger på 478.186 blev foreningens samlede resultat et overskud på 1.007.297 kr.

Formanden oplyste, at den store stigning i udgifterne til reparation og vedligeholdelse skyldes asfalteringsarbejder.

Dirigenten gennemgik herefter andelsværdiberegningen og oplyste, at det var valuarvurderingen på godt 80 mio. kr. der var anvendt. Endvidere var der afsat en reserve på 8,6 mio. kr. til vedligeholdelse af ejendommen, hvilke var en stigning på 3,0 mio. kr. i forhold til sidste regnskabsår.

Bestyrelsens forslag til andelsværdi var således 13.212,81 kr./m²

Dirigenten satte regnskabet med andelsværdiberegningen til afstemning.

Regnskabet med en andelsværdi på **13.212,81 kr. pr. m²** blev enstemmigt godkendt

Vedrørende punkt 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden fremhævede særlige punkter i vedligeholdelsesrapporten i forbindelse med vinduer og tag. Formanden anførte, at bestyrelsen er i gang med at undersøge om det er muligt, at få lavet både vinduer og tag samtidig, således at foreningen muligvis kunne begrænse udgifterne til stillads.

Formanden fremhævede yderligere, at der har været en drone ude at se på tagets stand. Konklusionen var at taget var i udmærket stand, men at reparation få steder er nødvendigt. Formanden lagde vægt på at taget kan holde i mange år endnu, men at dette også kræver, at der laves reparationer på det.

Formanden henviste herefter til vedligeholdelsesrapporten, som kan findes på foreningens hjemmeside, såfremt man ønskede at læse yderligere.

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 2021/2022.

Der var budgetteret med uændret boligafgift.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Formanden forklarede om posten ”telefon og kontorhold bestyrelsen”. Stigningen skyldtes, at man har besluttet at genindføre formandshonorar.

Der var ingen yderligere bemærkningerne.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Vedrørende punkt 7 – Forslag

Der var ikke indkommet forslag.

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

- a. Valg af formand.
Morten Bay Knudsen blev enstemmigt genvalgt som formand uden modkandidater.
- b. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år.
Katja Frankward og Kris Bo Cronberg blev valgt for 1 år uden modkandidater

- c. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Mathias Larsen og Julie Finner blev valgt for 2 år uden modkandidater
- d. Valg af suppleanter.
Som suppleanter nyvalgte Karen Reither og Elisabeth Gellein.

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 2022
Medlem:	Katja Frankward	Poppelrækken 1, 3.	på valg 2022
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 2022
Suppleant	Elisabeth Gellain	Poppelrækken 5, 2.tv	på valg 2022

Vedrørende punkt 9 - Eventuelt

Formanden tog ordet og sagde at bestyrelsen havde modtaget et tilbud om formidling af salg af ejendommen. I den forbindelse ville han høre andelshavernes holdning hertil.

Dette indebærer at man konverterer sin andelsbolig til en lejebolig, således at man sælger sin andelsbolig og i stedet vil bo der som en lejer.

Andelshaverne var meget enige om, at dette ikke havde interesse.

Formanden anførte yderligere at bestyrelsen havde modtaget forslag angående benyttelse af kælder-rummet i Tjørnerækken 8. Forslaget indebar om man kunne skabe mere aktivitet i rummet og i så fald om andelshaverne ville bruge penge på dette.

En andelshaver anførte i den forbindelse, at man muligvis kunne sætte det i stand, da mange vægge var begyndt at skalle.

En anden andelshaver nævnte, at beboerne ovenpå kælderrummet muligvis ikke ville synes om, at man placerede et bordtennisbord eller billiardbord dernede i forhold til støj.
Formanden anførte hertil, at man kunne lave regler for dette og at rummet selvfølgelig ikke skulle bruges som et festlokale.

En andelshaver fremførte en ide om at lave værksted i kælderrummet.
Dette synes mange af andelshaverne var en god ide.

En anden andelshaver nævnte, at det var ærgerligt, at skraldespandene i gården fylder meget. Andelshaveren spurgte hertil om man muligvis kunne omdanne kælderrummet til et skralderum.

Formanden anførte i den forbindelse, at det ikke ville være en mulighed, men at man kunne løse problemet ved at grave skraldespandene ned i jorden eller bygge en terrasse ovenpå skraldespandene. Dette ville naturligvis også koste en del penge.

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

Som dirigent:

Michael Tarding

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Julie Finner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-495283867006

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-11-09 12:32:10 UTC

NEM ID 

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:1291897934586

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-11-09 12:54:50 UTC

NEM ID 

Morten Bay Knudsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-316861665498

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-09 16:32:10 UTC

NEM ID 

Kris Bo Cronberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-638002449367

IP: 83.136.xxx.xxx

2021-11-09 19:49:51 UTC

NEM ID 

Elisabeth Gellein

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-397433731638

IP: 81.161.xxx.xxx

2021-11-10 09:03:00 UTC

NEM ID 

Katja Lindschouw Frankvard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-041355998059

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-11-10 16:59:28 UTC

NEM ID 

Mathias Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-995497638459

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-11-11 17:30:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GPDx8-G2VK2-PBPEN-7813Y-L4YWH-5KN7C

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>