

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

Ejd.nr. 507
11. oktober 2018

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

År 2018 mandag den 8. oktober kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tjørnen.

Mødet fandt sted på Prags Boulevard 50A, 2300 København S.

Indkaldelsen, der var dateret den 18. september 2018 blev omdelt den 22. september 2018 til samtlige medlemmer, 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. bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 3, stk. 3 fjernes fra vedtægterne således at forældre køb ikke længere er tilladt.
8. Valg til bestyrelsen.
 - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år
 - b. Valg af 1 eller 2 bestyrelsessuppleanter for 2 år
9. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes under afstemning.

På generalforsamlingen var 32 andele – heraf 7 ved fuldmagt – repræsenterede ud af 70 mulige. Endvidere deltog Soffi Bonde fra Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Formanden, Anders Petersen, bød velkommen til alle.

Ad punkt 1 og 2 – valg af dirigent og referent

Formanden foreslog Soffi Bonde som dirigent og referent. Soffi takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt kald og varsel, idet indkaldelsen var omdelt den 22. september 2018.

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

Ad punkt 3 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var fremsendt inden generalforsamlingen.

Anders Petersen fremlagde og oplæste beretningen, der lød således:

Årets aktiviteter

Da foreningens bestyrelse trådte sammen for første gang i november 2017 efter generalforsamlingen, var det med en bestyrelse bestående af de samme ansigter. Efter fordeling af ansvarsområder begyndte et effektivt, travlt og hyggeligt samarbejde. Dog har foreningen det seneste år ikke haft suppleanter til bestyrelsen, hvilket på sigt ikke er hensigtsmæssigt, da det kun er sundt for foreningen, hvis der kommer nye ansigter med i foreningsarbejdet. Bestyrelsen skal derfor på de kraftigste opfordre til, at nye som gamle andelshavere stiller op.

Ejendommen

Siden sidste generalforsamling har der været et enkelt større projekt, hvilket bestod i renovering af Tjørnerækken. Baggrunden for projektet var, at Københavns Kommune varslede, at kommunen selv ville gå ud og stå for renoveringen på foreningens regning, hvis ikke vi selv stod for vedligeholdelsen. Heldigvis gik det nemt i samarbejde med de to foreninger på den anden side af vejen. Københavns Kommune har også oplyst, at vejen nu er i god stand.

Herudover blev der igen i år holdt en arbejdsdag, hvor formålet var at gøre den ”lille have” brugbar for foreningens andelshavere. Bestyrelsen takker for de andelshavere, som mødte frem.

Endelige har vi igen i år fået lavet en valuarvurdering af ejendommen på 72,5 millioner kroner.

Drift og vedligehold

Den 1. januar 2018 startede Erik som ny vicevært. Bestyrelsen finder, at den daglige drift og vedligeholdelse fungerer upåklageligt, og bestyrelsen takker Erik mange gange for hans arbejde i det daglige. Bestyrelsen kan således konstatere, at det er uundværligt at have en pålidelig vicevært til at stå for stort og småt, hvilket viste sig i den periode, hvor foreningen var uden en vicevært.

Bestyrelsen

Som nævnt tidligere har bestyrelsen være uden suppleanter det seneste år. Bestyrelsen ser derfor gerne, at folk 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.

Der var ingen bemærkninger til bestyrelsens beretning, som blev taget til efterretning.

Ad punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Soffi Bonde gennemgik foreningens årsrapport for regnskabsåret 2017/2018.

Der var indtægter for 2.913.452 og driftsomkostninger på kr. 1.247.623 og et resultat for finansielle poster på 1.652.057.

Ud over prioritetsrenter var der også forbrugt kr. 770.504 på låneomlægning.

Årsrapporten udviste et overskud på 4.416 kroner før afdrag på kreditforeningslån..

Soffi Bonde gennemgik andelsværdiberegningen og oplyste, at andelsværdien var beregnet i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2 b, handelsværdi som udlejningsejendom.

Ejendommen var værdisat til 72,5 mio.kr.

Der var i andelsværdiberegningen hensat 5.678.402 kr. til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Den maksimale andelsværdi uden hensættelsen kunne fastsættes til kr. 12.605,60, men bestyrelsen havde ønsket en hensættelse til fremtidige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen og havde derfor anbefalet, at andelskronen fastsættes til 10.949,12 kr. pr. m2.

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

Regnskabet med en andelsværdi på **10.949 kr. pr. m2** blev enstemmigt godkendt

Andelsværdien for foreningens 4 typer lejligheder udgør herefter:

38 m2 kr. 416.066,56

53 m2 kr. 580.303,36

76 m2 kr. 832.133,12

106 m2 kr. 1.160.606,72

Ad punkt 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden oplyste, at bestyrelsen benytter foreningens vedligeholdelsesplan som er fra 2015.

Bestyrelsen mente ikke, at der p.t. er noget som er presserende, og nævnte at forslag fra andelshaverne altid er velkomne

Foreningens vicevært informerede om, at der kan komme problemer med kloakkerne.

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

Soffi Bonde gennemgik det af bestyrelsen og administrator udarbejdede driftsbudget for 2018/2019.

Der var budgetteret med uændret boligafgift og afsat 300.000 kr. til løbende vedligeholdelse.

Resultat af ordinær drift var budgetteret til kr. 714.46, og et likvidt resultat på kr. 514.515 efter afdrag på prioritetsgælden.

Budgettet blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 7 - Forslag

Bestyrelsen genfremsatte følgende forslag, der var blevet omdelt til andelshaverne.

Forslag a - Forslag om at vedtægternes § 3, stk. 3 fjernes fra vedtægterne

Bestyrelsen foreslog, at § 3 stk. 3 fjernes således at forældre køb ikke længere er tilladt.

Vedtægternes § 3, stk. 4 bliver herefter stk. 3.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget – og kan endeligt vedtages på en efterfølgende generalforsamling, da der ikke var 2/3 af andelene repræsenteret.

Ad punkt 8 – Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer blev Julie Finner og Morten Bay Knudsen genvalgt.

Som suppleanter blev Morten Frederiksen og Susanne Sommer valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Anders Robodo Petersen	På valg 2019
Medlem:	Morten Bay Knudsen	På valg 2020
Medlem:	Elisabeth Gellain	På valg 2019
Medlem:	Jimmy Ude Pedersen	På valg 2019
Medlem:	Julie Finner	På valg 2020
Suppleant	Morten Frederiksen	på valg 2019
Suppleant	Susanne Sommer	på valg 2019

Ad punkt 9 - Eventuelt

Det blev bemærket, at det var et problemområde ved affaldsspandene. Der er blevet plantet, men der er ikke rart at kigge på affaldsspandene, så noget afskærmning blev efterlyst.

Det blev bemærket, at det er vanskeligt at gøre noget ved det med hensyn til afskærmning, idet skraldemændene skal kunne komme let til spandene for at de bliver afhentet.

Det blev endvidere efterlyst, om man kan gøre noget ved storskraldsområdet. Der kommer folk fra andre steder og stiller deres storskrald.

Der blev spurgt til, om man kan lukke gården, så det ikke er så let for udefra kommende at stille sit storskrald på ejendommen.

Forholdene omkring storskrald er, at alle selv bør aflevere deres storskrald på genbrugspladsen. Det er kun på grund af viceværtens velvillighed, at han sørger for at området tømmes.

Det blev foreslået, at man 2 gange årligt rekvirerer en container til storskrald, og så annoncerer det til beboerne, så man kan komme af med det der.

Der blev opfordret til, at alle påtaler det overfor folk udefra, når de kommer med storskrald.

En enkelt andelshaver oplever meget støj i dørtelefonen.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet kl. 20.20 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Som formand:

Soffi Bonde

Anders Robodo Petersen

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."

Soffi Sesse Xenia Bonde

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 89.186.xxx.xxx

2018-10-19 09:33:00Z

NEM ID 

Soffi Sesse Xenia Bonde

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 89.186.xxx.xxx

2018-10-19 09:33:00Z

NEM ID 

Anders Robodo Petersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-375341916012

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-10-22 07:45:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 82PJA-UH7HJ-JYEG-AT56T-YJUXM-B2PEH

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 tidsstemplet 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>