

# AB. TJØRNEN

## Referat fra ordinær generalforsamling den 30. marts 2022

Onsdag den 30. marts 2022 kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tjørnen med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i mødelokalet, Mozartsvej 18, kldr., 2450 København SV.

Tilstede var 26 medlemmer, 9 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 35 stemmer. Derudover var vurderingskonsulent Philip Willaume Andersen tilstede.

Foreningens formand Kristian Mortensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### Generalforsamling 2021 og fremtidig struktur

Grundet Coronaens greb blev sidste års generalforsamling først holdt i juni sidste år. Her valgte både Johnny og Carsten at stoppe efter mange års tro tjeneste, og de seneste 9 måneder har derfor været år 0 for den siddende bestyrelse.

Og med mere end 50 års rutine og viden ude af bestyrelsen, har det i sandhed været et år 0 for bestyrelsen, da rigtig mange praktikker og rutiner har skulle overleveres, og stadig bliver det – og vi håber derfor at specielt Carsten fortsat stå til rådighed for de spørgsmål der løbende opstår 😊

Af ting der specielt har haft vores opmærksom ifht praktikker og rutiner siden sidst kan nævnes:

- Samling og validering af diverse ventelister, og offentliggørelse af samme, så der for fremtiden ikke er tvivl om hvordan disse styres og behandles (Jakob Johansen har ligeledes et forslag med i dag om samme).



# AB. TJØRNEN

- Struktur på bestyrelsesmøder - afholdes hver 2. måned (som udgangspunkt) – så der sikres konstant diskussion og opfølgning på nuværende relevante emner, samt faste punkter.
- Bedre styr på vores hjemmeside, så denne indarbejdes i både det interne arbejde, der foregår i bestyrelsen, men også at der på sigt kan indfries en ambition om vi bliver mere digitale, og at vi i en vis grad kan udfase fysisk kommunikation, hvor det kan lade sig gøre og giver mening.
- 100% digitalisering af fakturaer fra leverandører gennem vores administrationselskab, så der sikres både korrekt arkivering og gennemsigtighed i underskriftsflowet.
- Oprydning i og fremtidig ”opgradering” af bestyrelseslokalet.

## Gårdprojektet

Stort set samtidig med generalforsamlingen sidste afholdte vi vores indvielse af den nye gård, og skulle man tro at gården så efterfølgende stod færdig og 100% klar, kan man ved selvsyn konstatere, at det ikke er tilfældet.

2 ting fylder desværre meget, og har ikke været helt problemfrie:

- Brugen af skiferfliser på adgangsveje til og fra skraldeskure blev forventeligt problematisk for arbejdsmiljøet for skraldemændene, der i flæng klagede til kommunen over belægningen. Man havde åbenbart ikke gjort sig besværet at tjekke op på arbejdsmiljølovgivningen for skraldemænd inden anlægning. Det har nu resulteret i at hele belægning fra porten til det store skraldeskur er revet op og er erstattet af nye fliser, samt gjort bredere. Når det bliver varmere i vejret, kan belægningen gøres helt færdig.

Belægningen til og fra de små skraldeskure bevares med skifer, men planes ud, hvor det er værst, og gøres ligeledes bredere, hvor det er for smalt. Det har så betydet at vippedyret har måttet lade livet for nu...

For alle passager gælder det dog, at vi har fået lov at beholde hældningen mod søen, samt renderne, da vandet ellers ikke kan løbe fra tagene.

- Anlægget der cirkulerer vand til og fra søen har ligeledes haft sine udfordringer. Der har været problemer med vand fra bakken, der ikke løb i vandbedet ved væksthuset, men i stedet dannede store søer på græsplænen, og vand der ikke løb i søen, men i stedet løb i brønden, og så skulle pumpes op derfra (deraf den store slange fra brønden til søen).

Den store jordbunke fjernes så snart jorden er tør og kan transporteres, og gennem flere forsøg med og uden dykpumpe, går vi forhåbentlig ind i sidste fase i analysen af hvorfor vand til og fra søen ikke fungerer som forventet. Vi krydser fingre for, at vi snart ser afslutningen af dette meget langstrakte og omkostningstunge projekt, så vi kan bruge vores energi og tid på noget mere spændende 😊

- Og så er væksthusruppen dannet med Anders fra ABT3 i spidsen (han sidder også i deres bestyrelse), og vi har allerede haft de første interne møder i gruppen, og de første 2 møder med Lendager (som har tegnet væksthuset) og Københavns Kommune omkring indretning, da de gerne vil spæde lidt til grundet de punkterede ruder. En opfordring til at melde jer til, hvis det har interesse, så i kan få medindflydelse på indretning og drift.

## Ekstraordinær Generalforsamling 2021 og energireoveringsprojektet

2 måneder efter generalforsamlingen holdt vi august ekstraordinær generalforsamling for at give bestyrelsen bemyndigelse til at hjemtage et større lån til at udføre det planlagte energireoveringsprojekt af skallen af



# AB. TJØRNEN

vores bygning. Lånet er ikke optaget endnu (og ja, vi er opmærksomme på renten 😞), men projektet ruller efter planen.

I december fik vi det endelige tilsagn på at vores ansøgning var godtaget af alle nødvendige instanser, og glædeligt kan det meddeles at vi i stedet for standardstøtten på 30 % af omkostningerne, har fået tilsagn om i stedet maksimal støtte på 50 %. Rundt regnet mellem 2-3 millioner mere i støtte...

Hele projektet forventes sendt i udbud i slutningen af sommeren og så forventes vi at have udvalgt en entreprenør efter efterårsferien. Arbejdet forventes igangsat i uge 10 2023.

## Valuarvurdering

På sidste generalforsamling blevet det stemt hjem, at vi fremover skulle vurdere vores bygning og andele efter valuarvurdering fremfor offentlig vurdering, da denne var fastfrosset siden 2012, og ingen udsigter havde til revurdering.

3 tilbud blev indhentet, og alle 3 tilbud var stort set identiske på deres indledende vurdering. Valuaren blev derfor udvalgt på pris og mavefornemmelse, og valget faldt på Newsec, som har stået for den vurdering, der ligger til grund for den andelskrone vi skal stemme hjem om lidt.

Vurderingskonsulent Philip Willaume Andersen fra Newsec fortalte om de nye regler vedr. offentlig ejendomsvurdering og valuarvurderinger.

Et medlem foreslog, at der etableres ramper i gården ned til cykelkælderne.

Bestyrelsen arbejder med et forslag om at lade alle hoveddøre til de enkelte lejligheder udskifte. Budgettet vil være op til 1.300.000 kr. Udskiftningen af døre vil kunne ske til efteråret og vil tage 2 timer pr dør, der vil blive lavet 3-4 døre pr. dag.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 836.809 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 498.361 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "D".

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ...	30. marts 2022
A1 Foreningens navn ...	Andelsboligforeningen Tjørnen
A2 Adresse ...	Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29, 2450 København SV
A3 CVR-nr. ...	89 41 81 19



# AB. TJØRNEN

## Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	87.250.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.212 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	10.788.702 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.747 kr. pr. m2

## Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	744 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	17.541 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.925 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	19.466 kr. pr. m2

## Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2019)
----	--	-----------

## Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	87 %
---	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **17.540,91 kr. pr. m2** (sidste år: 12.387,12.kr. pr. m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:



# AB. TJØRNEN

## Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. indskud

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 04.01 ændres. Forslaget stilles, for at vedtægterne tydeliggør, hvad indskud i de enkelte lejligheder udgør.

Nuværende formulering:

§ 04-01 Indskuddet udgør et, til enhver tid af bestyrelsen, fastsat beløb

Foreslås ændret til:

§ 04-01 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres areal.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Men da der ikke var 2/3 dele af medlemmerne tilstede, skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne endeligt vedtages, hvis 2/3 af de tilstedeværende stemmer for forslaget. Der er ingen krav til antal fremmødte andelshavere på denne ekstraordinære generalforsamling.

## Forslag 2 - offentliggørelse af interne ventelister

En andelshaver stillede forslag om, at alle foreningens interne ventelister straks skal gøres tilgængelige for alle andelshaverne på foreningens hjemmeside.

Hvis dette påkræver samtykke fra andelshaverne på ventelisterne, skal det være en betingelse for at være på en intern venteliste, at man giver dette samtykke, og samtykke skal straks indhentes fra andelshaverne på ventelisterne.

Motivation: Jeg oplever desværre, at mange har følt sig snydt i forhold til ventelisterne, f.eks. fordi de mener, at de ikke er blevet registreret korrekt, at de ikke kendte til ventelisterne, eller de mener, at nogen har fået en "vennetjeneste" af bestyrelsen, og derigennem er kommet foran dem i køen.

Ved at alle beboere har adgang til informationerne, så mindskes risikoen for fejl og misforståelser, fordi alle kan være med til at kvalitetssikre indholdet. Det bliver også betydeligt lettere at overdrage opgaven med at vedligeholde ventelisterne til et andet bestyrelsesmedlem.

Forslaget blev **vedtaget**.

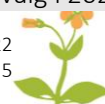
## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Jakob Martin Johansen på valg og han havde forud for generalforsamlingen meddelt, at han ikke modtog genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Marcus Parly Jessen valgt.

Som suppleanter blev Martin Spenner og Ann Clemmensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Kristian Mortensen</b>	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Kåte Petersen</b>	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	<b>Marcus Parly Jessen</b>	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Claus Michael Petersen</b>	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Daniel Larsen</b>	På valg i 2024
Suppleant	<b>Martin Spenner</b>	På valg i 2023
Suppleant	<b>Ann Clemmensen</b>	På valg i 2023



# AB. TJØRNEN

Intern revisor **Kim Jørgensen**

På valg i 2024

Intern revisor **Helle Hansen**

På valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver oplyste at vinduer i tørrekælder står åbne hele tiden og giver kulde i lejligheden over tørrekælderen. Bestyrelsen vil se på dette problem.

En andelshaver opfordrede til at lave en cykel-oprydning.

Bestyrelsen oplyste, at kælderdørene skal holdes lukket, både af hensyn til varme og for at undgå rotter.

Bestyrelsen opfordrede til, at medlemmerne taler med hinanden inden, at man sender en skriftlig klage til bestyrelsen. Brug altid en ordentlig tone, også hvis man sætter et opslag op i opgangene.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:14.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

[tjoernen.sjeldani.dk](http://tjoernen.sjeldani.dk)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Kristian Mortensen (formand), Käte Petersen (bestyrelsesmedlem) Marcus Parly Jessen (bestyrelsesmedlem),  
Claus Michael Petersen (bestyrelsesmedlem) og Daniel Larsen (bestyrelsesmedlem)



# 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.”

## Kate Inge Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-573411887991

IP: 80.163.xxx.xxx

2022-04-07 14:35:05 UTC

NEM ID 

## Claus Michael Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-729050817792

IP: 104.28.xxx.xxx

2022-04-07 19:30:53 UTC

NEM ID 

## Marcus Parly Jessen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-016336201458

IP: 185.229.xxx.xxx

2022-04-08 03:01:24 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-08 03:39:23 UTC

NEM ID 

## Daniel Druschke Larsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-930637189704

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-04-14 05:35:57 UTC

NEM ID 

## Kristian Ryborg Mortensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-837654049829

IP: 80.167.xxx.xxx

2022-04-14 06:16:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G:JDVT-26GI-D7IT0-EQSE0-6QV48-E1FQU

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>