

# AB. TJØRNEN

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 17. august 2021

Tirsdag den 17. august 2021 kl. 20:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tjørnen med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i mødelokalet på Mozartsvej 18, kldr. 2450 København SV.

Tilstede var 20 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 28 stemmer.

Foreningens formand Kristian Mortensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Carsten Volden blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 – Forslag vedr. byfornyelsesprojekt

---

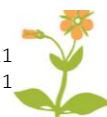
Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre en renovering af ejendommen som beskrevet i budgettet og til at afskaffe reserven i den forbindelse. Derudover myndiges bestyrelsen til at optage et lån på op til DKK 19 mio. til at finansiere renoveringen.

Forslaget er betinget af tilskud fra Københavns Kommune samt af, at foreningen modtager alle de nødvendige tilladelser hos kommunen til at gennemføre projektet. Såfremt Københavns Kommune, imod bestyrelsen forventning, ikke vil yde tilskud eller ikke giver de nødvendige tilladelser, vil projektet ikke blive gennemført, og reserven vil ikke blive afskaffet.

#### **Motivation:**

Lånet vil være en kombination af en kortvarig kredit (formentlig en byggekredit) samt et realkreditlån med afdrag og en løbetid på 30 år. Den præcise kombination kendes først, når projektet har været i licitation.



# AB. TJØRNEN

Bestyrelsen har været i dialog med Københavns Kommune og forventer, at kommunen vil yde et tilskud i omegnen af DKK 5 mio. Bestyrelsen har ligeledes været i dialog med Nordea (foreningens bank), som gerne vil give et låntilsagn.

Renoveringen forventes ikke at ville indebære en huslejeforhøjelse, men bestyrelsen forventer, at renoveringen vil medføre et fald i andelskronen på mellem 4-7 %, selvom reserven afskaffes. Bestyrelsen forventer dog, at dette fald som minimum bliver udlignet af den valuarvurdering, der skal foretages af ejendommen i henhold til beslutningen herom på den sidste ordinære generalforsamling. Bestyrelsens umiddelbare forventning er derfor, at når renoveringen og valuarvurderingen er gennemført, så er lejlighederne ikke faldet i værdi, ligesom huslejen ikke stiger.

Bestyrelsen anser det som et oplagt valg at drage nytte af den mulighed for tilskud fra Københavns Kommune, der er lige nu, til at få gennemført en række arbejder, som foreningen ifølge foreningens rådgiver alligevel for egen regning bør foranstalte inden for få år.

Gennemføres forslaget ikke, så renoveringen bliver udskudt med det resultat, at foreningen selv skal betale hele renoveringen, så vil det medføre en betydelig større negativ påvirkning af andelskronen og formentlig også en huslejeforhøjelse.

Bemærk, at forventningerne og estimerne i motivationen og i budgettet er foretaget på tidspunktet for forslagets udarbejdelse og er som i sagens natur forbundet med usikkerhed.

Beskrivelse	Budget
Tagværk ...	4.185.000 kr.
Facader ...	560.000 kr.
Vinduer ...	2.855.000 kr.
Døre ...	620.000 kr.
Byggeplads ...	3.600.000 kr.
Uforudseelige omkostninger (10 %) ...	1.182.000 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	13.002.000 kr.
Miljøundersøgelse ...	75.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	1.182.000 kr.
Byggesagsadministration ...	472.800 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	14.731.800 kr.
Moms (25%) ...	3.682.950 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 4%) ... 345.000 kr.	
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	30.000 kr.
Forsikring ...	50.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	18.839.750 kr.
<b>Afrundet finansieringsbehov ...</b>	<b>19.000.000 kr.</b>

## Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	3.000.000 kr.
Forventet tilskud fra kommunen ...	5.000.000 kr.
Optagelse af lån ...	11.000.000 kr.
Finansiering i alt ...	19.000.000 kr.



# AB. TJØRNEN

Forventet årlig ydelse på realkreditlån ...	Fast forrentet, med afdrag, 30 år (Ydelse: 4,5 %)	495.000 kr.
Anvendelse af foreningens driftsoverskud ...		-495.000 kr.
<hr/>		
Årlig meromkostning ...		0 kr.
Nødvendig boligafgiftsstigning i % ...		0 %

Tidsplanen for projektet kendes endnu ikke, men bestyrelsen forventer at arbejdet på ejendommen kan starte til foråret 2022. Arbejdet på ejendommen forventes at komme til at tage ca. 6 måneder.

Der er andre vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, som vil blive lavet senere. Eksempelvis blev renovering af varmeanlægget drøftet. Bestyrelsen har valgt at tage renovering af klimaskærm nu, da det kræver stillads. Det er dyrt at have stillads på ejendommen, så det giver god mening at lave alle de arbejder, som kræver stillads samtidigt. Bestyrelsen har ligeledes prioriteret de opgaver, som kommunen vil give støtte til. På møde med kommunen oplyste kommunen, at de nu vil flytte deres byfornyelsestilskud til andre bydele, så det er potentielt sidste mulighed for tilskud til energirenovering i København SV.

En andelshaver foreslog, at maling af opgange kunne laves på en fælles arbejdsdag.

Renovering af opgange, varmeanlæg og tilsvarende vil komme til behandling på en senere generalforsamling, inden disse arbejder igangsættes.

Forslaget blev **vedtaget**, idet ingen stemte imod forslaget, en stemte blankt og 27 stemte for forslaget.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

<http://tjoernen.sjeldani.dk/>

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

Carsten Volden (dirigent), Kristian Mortensen (formand), Käte Petersen (bestyrelsesmedlem) Jakob Martin Johansen (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.”

## Jakob Martin Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-193368167348

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-08-18 11:46:38Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden


### Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-08-18 12:09:49Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Referent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-08-18 12:09:49Z

NEM ID 

## Claus Michael Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-729050817792

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-08-18 12:47:29Z

NEM ID 

## Kristian Ryborg Mortensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-837654049829

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-08-18 13:05:01Z

NEM ID 

## Kate Inge Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: PID:9208-2002-2-573411887991

IP: 80.163.xxx.xxx

2021-08-19 06:34:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T2DT2-8MSAK-ED15E-HKJHO-G0022-C3630

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](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>