

## Referat fra ordinær generalforsamling den 22. marts 2023

Onsdag den 22. marts 2023 kl. 18:30, 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 23 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 27 stemmer.

Foreningens formand Kristian Ryborg bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Henriette Hansen som referent – begge fra SJELDANI Boligadministration.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter (**Forslag 2**) ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte på denne generalforsamling vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling (iht. vedtægterne § 24, hvor forslagene igen vil blive behandlet. Hvis forslagene bliver stemt igennem på den ekstraordinære generalforsamling med mere end 2/3 deles flertal, vil forslagene være endeligt vedtaget.

### Ad 2 - Beretning

---

#### Bestyrelsesårets generalforsamlinger

Bestyrelsesåret startede efter endt generalforsamling 30. marts, hvor Jakob sagde farvel til bestyrelsen og Marcus blev valgt til. Og hvor vi allerede 9. maj indkaldte til ekstraordinær generalforsamling for:

- at få lov til at justere i vedtægterne for at tydeliggøre, hvad indskud i de enkelte lejligheder udgør.
- og at bede om lov til at bruge 1,3 mio. DKKR af foreningens opsparede midler, til at igangsætte 1. del af opgangs-smuksering / energirenovering, nemlig udskiftning af samtlige hoveddøre til lejlighederne inklusiv nyt nøglesystem.

#### Nye hoveddøre ved Dansk Dørsikring

Udskiftningen af hoveddøre har i det forgangne bestyrelsesår fyldt meget for især Claus, og selvom vi også har betalt for det, må jeg sige at det er gået over alt forventning og uden de store problemer. Alt i alt et gedigent styk professionelt arbejde af både Dansk Dørsikring, men så sandelig også Claus, der fortjener stor anerkendelse for at facilitere det. Udover hoveddørene er også låsene i opgangsdørene, kælderdørene og



# AB. TJØRNEN

gårdtoiletet blevet skiftet, og sidste udestående er nu at skifte låsen i porten (når denne er blevet fixet), så vi er endnu tættere på målet om kun én nøgle.

## Porten til gården

Og så kan vi jo tage porten, når nu den er nævnt. Som alle nok har bemærket, har den set bedre dage, og Fællestjørnen har af flere omgange haft elektrikere og andet godt folk til at se på den. Det har typisk foregået således at porten er gået i stå, og så selvfølgelig har virket igen når elektrikeren er dukket op. Der har både været mistanke om fugt i systemet og gamle låsecylindre, der skabte kortslutninger, men vi er nu, efter meget møje og besvær, nået til den konklusion at det nok er motoren der er problemet. Og med problemet lokaliseret kan vi forhåbentlig snart se en ende på enten en piv åben gård eller en port der ikke kan åbne for beboere og skraldefolk.

Og mens jeg skriver dette, fortæller montøren af motoren, at det er switchen i den store port der nu er problemet. Denne er nu fixet, men her tirsdag morgen virker porten ikke igen. Så vi tager lige en omgang mere...

## Bestyrelsesårets generalforsamlinger fortsat...

Tilbage til ekstraordinære generalforsamlinger, da vi inden sommeren, ikke var færdige med at mødes, og bestyrelsen allerede igen 15. juni måtte spørge om lov til to ting:

- at få lov at optage lånet til vores energirenoveringsprojekt, og i samme omgang omlægge nuværende lån, grundet usikkerheder i markedet, forventet stigende renter og øgede priser på byggematerialer, og en fordelagtig kurs.

- at opjustere budgettet til førømtalte udskiftning af hoveddøre med 200.000 DKKR.

For ikke igen at belemre andelshaverne med yderligere småtekniske ekstraordinære generalforsamlinger i løbet af 2023, vil i ligeledes også bemærke at vedligeholdelsesposten på 22/23 budgettet er skruet op, hvilket giver bestyrelsen mandat til at bruge pengene på de, både forudsete og uforudsete, ekstraarbejder der vil opstå ifm. energirenoveringsprojektet.

## Energirenoveringsprojektet

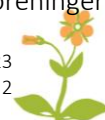
Energirenoveringsprojektet er nu nået dertil, hvor Enterprisekontrakten med Entreprenør Arne Pedersen er underskrevet, og vi nu er i proces med at tegne enterpriseforsikring med hjælp fra Lene og Sjeldani.

Hvis tidsplanen holder, vil byggepladsen etableres i uge 15 (fra 10. april), stilladset opsættes fra uge 16, selve renoveringen udføres – startende fra taget – fra uge 20 til uge 46, hvorefter stilladset nedtagning påbegyndes med endelig aflevering før jul. Mere præcis info opsættes/omdeles når de enkelte lejligheder bliver berørt.

## Gårdprojektet

Et andet projekt, som vi havde håbet var afsluttet for lang tid siden er gårdprojektet. Sidste år italesatte jeg 2 negative og 1 positivt fokuspunkt for bestyrelsesåret, der nu har denne status:

- Belægningen til og fra skraldeskurene er udbedret og både skraldemændene og vores viceværtsfirma har accepteret løsningen med udskiftning af skiferfliserne frem til porten, samt breddejusteringen på passagerne til og fra skraldeskurene nede i gården.
- Vandets vej til og fra søen har været i fortsat analyse, hvoraf man kunne konstatere brud på membranen (penetreret af græsrodde), der forhindrede vandets vej retur til søen efter endt rensning. Membranen er udskiftet med stærkere membran, og vi har ikke siden haft problemer med hverken pumpe, vandstand eller ophobning af vand de forkerte steder. Vi glæder os til den fortsatte analyse når vi går de lidt tørrere tider i møde, da vi stadig mangler at se vandstandens naturlige niveau uden andre udefrakommende faktorer end regn og fordampning. Og så krydser vi fingrene for at det nyplantede græs kan få fat i samme ende af plænen, hvor der jo er meget lidt jord at gro i.
- Væksthuset kom også i gang i året der er gået efter lovet indretning af Lendager med plantekasser, bænke og udemøbler, samt opstartsjord sponsoreret af Gårdlauget. Væksthusgruppen formede sig også, og udefra ser det ud til at der har været stor aktivitet med bidrag fra beboere i alle 3 foreninger.



# AB. TJØRNEN

”Væksthusformanden” er pt. bortrejst, men der går rygter om at der er planlagt opstart og ny info tilgårdens beboere når vi lige om lidt går sæsonen i møde.

## Det daglige arbejde

Når nu Claus fik ros for faciliteringen af udskiftning af hoveddørene, skal vi også huske at rose specielt Käte, der ukueligt løser alle foreningens hverdagsting. Vi tror i øvrigt næppe at foreningen har oplevet flere køb og salg end efter Carsten gik af (sådan føles det al fald), hvilket Käte har taget i stiv arm, og til hver en tid gjort sit ypperste for at stille alle parter tilfredse med handler og med svar på spørgsmål og haste godkendelser m.m.

## Dagens generalforsamling

Er der ikke yderligere spm. til beretningen vil jeg overlade ordet til ordstyreren, så vi kan komme videre med den øvrige agenda. I øvrigt en agenda der indeholder nyvalg til bestyrelsen, da jeg har valgt ikke at genopstille til bestyrelsen for den næste periode. Så tak fordi I har betroet mig med bestyrelsesposterne de sidste efterhånden mange år. Og så slipper jeg det alligevel ikke helt, da jeg har lovet bestyrelsen, at jeg vil takke ja til at fortsætte i Gårdlauget på vegne af foreningen, hvis de skulle ønske det af mig.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021-2022, som alle havde fået sammen med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.215.255 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 516.394 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **17.540,91 kr.** (sidste år: 17.540,91 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022-2023, som alle havde fået sammen med indkaldelsen. Budgettet var udarbejdet med stigning i boligafgiften på 5% pr. 1.12.2022, jf. beslutning taget på den ekstraordinære generalforsamling den 14. november 2022

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Forslag om vedtægtsændringer vedrørende **regulering af boligafgiften**

Bestyrelsen foreslår, at der tilføjes et nyt § 8.03 til foreningens vedtægter.



# AB. TJØRNEN

Forslaget stilles, for at vedtægterne tydeliggør, at der hvert år den 1.12 sker regulering af boligafgiften.

Nyt § 08-03 Hver år den 1.12 reguleres boligafgiften i henhold til sidst opgjorte nettoprisindeks – dog med max. 5%.

På foreningens ekstraordinære generalforsamling 14. november 2022 blev forslaget vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skulle forslaget endeligt vedtages på denne ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

## Forslag 2 – Forslag om vedtægtsændringer vedrørende fremgangsmåde

Bestyrelsen foreslår, vedtægtsændring til § 15.01 i foreningens vedtægter.

I dag står der:

15-01 Inden salg skal sælger få udarbejdet et el-tjek hos en autoriseret elektriker, som bestyrelsen vælger. Omkostningerne til udarbejdelse af el-tjek betales af sælger. Hvis der ved el-tjekket konstateres, at der findes gamle stof-ledninger, skal disse udskiftes i forbindelse med handlen. Udgiften til denne udskiftning betales af køber og medregnes herefter som forbedring af andelen i henhold til ABf's regler. Foreningen kan i første omgang betale regningen for dette arbejde, så arbejdet er udført inden overdragelsen. Hvis foreningen betaler omkostningen, vil omkostningen blive tillagt overdragelsessummen (som forbedring), denne del af overdragelsessummen tilfalder foreningen.

Ændres til: (ændringen er markeret i **rød skrift**)

15-01 Inden salg skal sælger få udarbejdet et el-tjek hos en autoriseret elektriker, som bestyrelsen vælger. Omkostningerne til udarbejdelse af el-tjek betales af sælger. Hvis der ved el-tjekket konstateres, at der findes gamle stof-ledninger, skal disse udskiftes i forbindelse med handlen. Udgiften til denne udskiftning betales af køber og medregnes herefter som forbedring af andelen i henhold til ABf's regler. Foreningen kan i første omgang betale regningen for dette arbejde, så arbejdet er udført inden overdragelsen. Hvis foreningen betaler omkostningen, vil omkostningen blive tillagt overdragelsessummen (som forbedring), denne del af overdragelsessummen tilfalder foreningen. **Konstateres der i el-tjekket andre ulovlige el-installationer skal disse udbedres af sælger inden salget.**

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende generalforsamling

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling havde foreningens fungerende formand Kristian Ryborg valgt at stoppe.

Som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for blev Martin Spenner valgt for 3 år.

Bestyrelsesmedlem Käte Pedersen var på valg og blev genvalgt for en 3 år periode.

Som suppleanter blev Ann Clemmensen genvalgt, som 1. suppleant og Stefan Katz blev valgt som 2. suppleant.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig og ser herefter således ud:

Formand	<b>Daniel Larsen</b>	På valg i 2024
---------	----------------------	----------------



# AB. TJØRNEN

Næstformand	<b>Martin Spenner</b>	På valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Marcus Parley Jessen</b>	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Claus Michael Petersen</b>	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Käte Petersen</b>	På valg i 2026
1. suppleant	<b>Ann Clemmensen</b>	På valg i 2024
2. suppleant	<b>Stefan Katz</b>	På valg i 2024
Interne revisorer	<b>Kim Jørgensen</b>	På valg i 2024
Interne revisorer	<b>Helle Hansen</b>	På valg i 2024

Som administrator blev SJELDANI genvalgt.

Som revisor blev Redmark genvalgt.

## Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Nye nøgler – det er stadig muligt at lægge nye nøgler i nøgleskabet, På den måde kan der være mindre behov for at kontakte Dansk Dørsikring, hvis man mister sin nøgle, hvilket er dyrt.

Hvis man vil lægge to nøgler sammen til en lås, skal andelshaver selv lave aftale med nøglefirmaet, Dansk Dørsikring,

Husk at lukke kælderdørene, da porten ikke virker pt.

Spørgsmål om hvorfor diskussioner ikke var medtaget i referat fra den ekstraordinære generalforsamling den 14. november 2022, hvor beslutningen om en stigning på netop 5% blev behandlet. Dette er taget til efterretning af bestyrelsen.

Formanden oplyste, at slisken til cykelkældereren ikke vil blive lavet, da der ikke kan findes en bedre løsning.

Motor-switchen på porten driller. Hver gang den er lavet går den, kort tid efter, i stykker igen. Driften af porten ligger i gårdlavet.

Pladsmangel til cykler i kælderen blev diskuteret. Det det blev ved håndsoprækning tilkendegivet, at der var ønske om at genetablere del af væg, der blev revet ned. Dette vil give mere plads, men det egentlige problem er at der er mange gamle cykler, anhængere og barnevogne, der aldrig bliver brugt. Derfor vil en cykeloprydning også være med i overvejelserne for at skabe mere plads.

En andelshaver kunne ikke forstå, at der ikke var lavet et cykelskur i gården under gårdreoveringen. Gårdprojektet er tegnet og besluttet af Københavns Kommune.

Skraldevognene fylder fællesarealerne op for længe, fra de bliver stillet frem til skraldemændene og til de bliver stillet på plads igen.

Et stort applaus fra forsamlingen til Kristian for hans store arbejde som formand.



# AB. TJØRNEN

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:40.

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

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

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen)  
Lene Hansen (dirigent), Daniel Larsen (formand)  
Martin Spanner (bestyrelsesmedlem), Marcus Parly Jessen (bestyrelsesmedlem),  
Käte Petersen (bestyrelsesmedlem) og Claus Michael Petersen (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: 1G611-EC5VZ-SIX4F-2UJUN-GBATO-SFOVY



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Tjørnen
A2	Adresse	Mozartsvej 18-20 og Straussvej 19-29, 2450 København SV
A3	CVR-nr.	89 41 81 19

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	22. marts 2023
--	----------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	88.500.000	22.531
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		

F3	5.562.410	1.416
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	759
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.	

### Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	17.541
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	1.505
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	19.046
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	



# AB. TJØRNEN

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

## Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



# 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.”

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-30 06:54:50 UTC



## Kate Inge Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: bfbf932b-058b-4a6b-8650-4100a0c08f9b

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-03-30 07:06:05 UTC



## Claus Michael Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: 32677201-af19-456b-8c2a-42dd68c5442a

IP: 2.108.xxx.xxx

2023-03-30 07:59:42 UTC



## Martin Marslund Spenner

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: 25336289-cc1a-4bc4-80f6-0096d54413f4

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-30 14:41:29 UTC



## Marcus Parly Jessen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: fa248bdb-8a35-40c1-aaaf-73819d3ef28e

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-03-31 18:17:02 UTC



## Daniel Druschke Larsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 008 - AB Tjørnen

Serienummer: 582d36ec-81c5-4d5c-9b67-47290852da9f

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-03 10:33:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1G611-EC5VZ-SIX4F-2UJIN-GBATO-5FOVY

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>