

## Referat fra ordinær generalforsamling den 18. marts 2026

Onsdag den 18. marts 2026 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tjørnen med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i mødelokalet mødelokalet Mozartsvej 18, kldr. 2450 København SV

Tilstede var 27 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 31 stemmer.

Foreningens formand Helle Hansen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Lene Hansen fra By&Bolig blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Et medlem mente, at generalforsamlingen var ulovlig, da andelshaverne var indkaldt på mail, og denne beslutning er først til endelige godkendelse på denne generalforsamling. Bestyrelsen oplyste, at de havde taget beslutning om at indkalde på mail i år dels for at spare den store mængde papir, der tidligere år har været kopieret i forbindelse med indkaldelse til generalforsamling, og da det er bestyrelsens opfattelse af skriftlighed jf. foreningens gældende vedtægtlige såvel kan være en mail. Bestyrelsen var dog enige i at det ikke var normal procedure jf. den måde det tidligere har været gældende, at indkalde på i andelsboligforeningen på. Bestyrelsen kunne ligeledes oplyse, at der var sat indkaldelse op på alle opgange i foreningen den 16. februar 2026, og de beboere der havde henvendt om ikke, at have modtaget mail om generalforsamlingen efterfølgende var blevet hjulpet med materialet til generalforsamlingen. Bestyrelsen oplyste, at de også fremadrettet vil sætte indkaldelser op på foreningens opslagstavler.

Dirigenten spurgte forsamlingen om der var nogen der var uenige i at foreningen fortsatte generalforsamlingen på baggrund af ændret indkaldelsesmetode. Ingen af de fremmødte stemte imod at generalforsamlingen fortsatte.

Herefter konstaterede dirigenten, 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 3 og 4**) ikke ville kunne vedtages endeligt

# AB Tjørnen

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

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Jeg vil gerne indlede årets beretning med at fremhæve det gode samarbejde i en bestyrelse, der sammen løser de opgaver, der dukker op, og hvor vi har haft fokus på mere gennemsigtighed for alle beboere i vores forening. En anden ting, der er værd at fremhæve, er vores to arrangementer i gården. Begge var en succes, og dem fortsætter vi med.

### Bestyrelsen og administrationen

Siden sidste generalforsamling har der været ændringer i bestyrelsen. Martin, vores tidligere formand, er flyttet fra foreningen, og jeg, Helle Hansen, har overtaget formandsposten. Aske Barfod er samtidig trådt ind som bestyrelsesmedlem. Vi sendte Martin afsted med en kæmpe stor tak for hans store indsats.

Administrationselskabet Sjeldani har skiftet navn til By & Bolig, men den daglige drift og kontaktflader er fortsat de samme.

### Nye naboer

Vi har i 2025 fået nye andelshaver i foreningen:

Rasmus Fricke & Sidse Burchardt, Mozartsvej 20, 2. tv.

Kristian Hansen, Mozartsvej 18, 1. tv.

Vi byder jer alle hjerteligt velkommen og håber, at I allerede føler jer hjemme i Tjørnen AB.

### Projekter i ejendommen

Vi har igangsat og gennemført flere små og store projekter:

Gårdtoiletet er blevet renoveret

#### Dræn i kælderen

Projektet er nu fuldt afsluttet og fungerer efter hensigten. Ved større regnskyl har vi set tydelige forbedringer, og problemet med vand i kælderen er reduceret markant.

#### Renovering af trappeopgangene

Renoveringen af trappeopgangene var det største projekt i år med deltagelse af beboerne i afstemning om farven på væggen og på linoleummet på trappen. For bestyrelsen blev den største udfordring ved projektet at holde øje med udførelsen af arbejdet og være i dialog med entreprenøren. Især malerarbejdet viste sig at være en ret stor mundfuld for entreprenørens ansatte, og vi måtte løbende korrigere og påpege fejl og mangler. Til slut lykkedes det:

- \* Terrazzogulve er fjernet og støbt på ny, hvor det var nødvendigt, og andre steder er de slebet.
- \* Malerarbejde i alle opgange er udført
- \* Nyt linoleum er lagt
- \* Vinduer og karme males snart af husmaler
- \* Informationskabe er slebet og olieret, nye opslagstavler er indkøbt, og begge er hængt op igen.

1000 tak for jeres tålmodighed og forståelse, det har været uvurderlig – tak for det.

#### Løbende vedligeholdelse/rengøring

# AB Tjørnen

Bestyrelsen har brugt en hel del tid på at følge op på aftalen med Complet, som står for trappevask mv. Vi synes, det har hjulpet på kvaliteten af rengøringen. Complet støvsuger/fejer og vasker trapperne en gang ugentlig i vinterhalvåret. Bestyrelsen er i løbende dialog med Complet, så vi får, hvad vi betaler for.

## Fællestjørnen

På foranledning af AB Tjørnens bestyrelse har der været afholdt et møde med Fællestjørnens bestyrelsen for at drøfte kontrakten med Complet, der står for vedligeholdelse af gården samt snerydning/saltning om vinteren. På mødet blev det besluttet at fortsætte med Complet, og at Fællestjørnens bestyrelse skulle tage en snak med Complet om deres serviceniveau.

## Arrangementer

På generalforsamlingen i marts 2025 blev der efterlyst arrangementer i foreningen, og det synes bestyrelsen var en god ide, så vi har forsøgt os med et par arrangementer nede i gården. Det var en stor succes.

- Sommerkomsammen med grillpølser den 29. august
- Gløgg & æbleskiver i december 2. søndag i advent

Fremmødet har været flot, og det styrker fællesskabet, så det fortsætter vi med i år med flere arrangementer.

## **Hvad kommer der til at ske i 2026**

Ejendommen: De opgaver, vi allerede kender til, er

- Maling af vindues- og dørkarme samt lakering af blå overflade
- Lukning af trappeløb
- Opfølgning på tørrerum og fugtforhold med bl.a. montering af ventilation
- Løbende vedligeholdelse og tilstandsvurdering af ejendommen

Vi ser frem til et aktivt år med fortsat godt samarbejde.

Afslutningsvis vil jeg rette en stor tak til:

- alle beboere for jeres engagement, feedback og tålmodighed
- de øvrige i bestyrelsen for et konstruktivt og engageret samarbejde
- vores varmemester Clemme for stabil og professionel indsats både i dagligdagen med stort og småt & i større projekter i ejendommen
- By & Bolig for at have svar parat på alle mine spørgsmål

Af kommentarer og bemærkninger til beretningen fremkom følgende:

Helle Hansen oplyste, at hun var glad for det gode samarbejde i bestyrelsen, hvor medlemmerne supplerer hinanden godt og i fællesskab løser de opgaver, der dukker op, og hvor vi har haft fokus på mere gennemsigtighed for alle beboere i vores forening.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024-2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.456.078 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 357.494 kr. Underskuddet skyldtes de i resultatopgørelsen bogførte udgifter på port, døranlæg, kloak, brønde og trapperenovering (med i alt 2.089.974 kr.) – projekter som tidligere var vedtaget på foreningens generalforsamling, og som der var likviditet til.



# AB Tjørnen

Der fremkom spørgsmål til udgiften til kopimaskine. Bestyrelsen oplyste at leasingaftalen er udløbet, og at aftalen er opsagt samt at Konica Minolta afhenter kopimaskinen den 30. marts 2026.

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

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025-2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

På foreningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2025 blev nedenstående forslag vedtaget. Da der ikke var fremmødt nok medlemmer på den ordinære generalforsamling, jf. foreningens vedtægter skal forslagene tages til endelig behandling på denne ordinære generalforsamling

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

#### § 10 Forandringer (tilføjelse)

10.04 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

10.05 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-4, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

10.06 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

#### § 20 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

20-01 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver, trods påkrav, ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift



# AB Tjørnen

eller andre skyldige beløb af enhver art.

- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og, trods påkrav, ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
- D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen, betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

På foreningens ordinære generalforsamling den 19. marts 2025 blev nedenstående forslag vedtaget. Da der ikke var fremmødt nok medlemmer på den ordinære generalforsamling, jf. foreningens vedtægter skal forslagene tages til endelig behandling på denne ordinære generalforsamling

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

### § 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

# AB Tjørnen

3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.

3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. vedligeholdelse

Bestyrelsen stiller forslag om at der tilføjes vedligeholdelsespligt inde i lejlighederne i § 9

Nuværende

09-01 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Ændres til:

09-01 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også at holde lejligheden fri for fugt og skader, der opstår som følge af andelshaverens manglende udluftning, tørring af tøj, eller anden forkert brug af lejligheden herunder mangel på radiatorer.

Der var en livlig debat om mangel på radiatorer, da mange andelshaver ved indflytning ikke mener, at de har det korrekte antal radiatorer i deres lejlighed.

Clemme (foreningens vicevært) vil ved gennemgangen om ca. 3 uger af de nye vinduer for smøring ligeledes notere, i hvilke lejligheder der mangler radiatorer

På baggrund af mangel på radiatorer stillede bestyrelse ændringsforslag om, at teksten ”herunder mangel på radiatorer.” slettes af det oprindelige forslag, og det der således skulle tages beslutning om var:

09-01 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger, og bortset fra udskiftning af hoveddøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også at holde lejligheden fri for fugt og skader, der opstår som følge af andelshaverens manglende udluftning, tørring af tøj, eller anden forkert brug af lejligheden.

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.

# AB Tjørnen

## Forslag 4a - Ændringsforslag til forslag 4 vedr. vedtægtsændring vedr. arbejdsdage

09-05 Andelsforeningen har to årlige arbejdsdage. Arbejdsdagen varsles af bestyrelsen i god tid. Bestyrelsen udpeger arbejdsopgaverne. Hver husstand stiller med mindst en voksen person pr. arbejdsdag. Man deltager efter evne og formåen.

09-06 Har en andelshaver ikke har mulighed for, at deltage på en arbejdsdag, skal andelshaveren kontakte bestyrelsen og oplyse dette. Andelshaveren vil efter arbejdsdagen modtage en opgave, som skal udføres i umiddelbar nærhed af arbejdsdagen. Undslår en andelshaver sig fra, at deltage i arbejdsdagen og ikke udfører en pålagt opgave, sendes der en opkrævning på 300 kr. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 20.

Motivation: Som andelshavere skal vi naturligvis engagere os i foreningens virke og hjælpe med til, at ejendommen og gården tager sig ordentligt ud. En fælles arbejdsdag styrker sammenholdet og kendskabet til sine naboer. Men bestyrelsens forslag er en forkert måde, at gribe det an på. Det er fint, at man vedtager to arbejdsdage. Der kan dog være mange grunde til, at man ikke kan deltage på den udmeldte arbejdsdag. Man kan være på ferie, syg, indlagt, have planlagt andre aftaler og gøremål, have vagtordning på sit arbejde eller have skiftende arbejdstider uden indflydelse på hvordan ens vagtskema ligger. Man skal ikke straffes økonomisk for at holde ferie, være syg eller på arbejde. Bor man alene, er der ikke en anden fra lejligheden, som kan løfte opgaven. Enlige er derfor særligt udsat for en økonomisk sanktion. Det bør være sådan, at hvis husstanden ikke har mulighed for, at deltage på en arbejdsdag, så får man en opgave af bestyrelsen/viceværten som skal løses i umiddelbar nærhed af arbejdsdagen. Dette aftales nærmere mellem husstand og bestyrelse/vicevært. Beboerne skal ikke være kassekredit eller pengemaskine for foreningen. Med 65 lejligheder i foreningen bliver det ifølge bestyrelsens forslag, til en samlet opkrævning på 39.000 kr. om året fra beboerne. Hvis man undslår sig fra, at deltage på en arbejdsdag og ikke efterfølgende udfører en opgave, så bør beløbet på 300 kr. i stedet pålægges den førstkommende huslejeopkrævning og ikke opkræves forlods.

- Bestyrelsen oplyste til ændringsforslaget at det administrativt ville blive for meget yderligere arbejde at uddelegere arbejdsopgaver til dem, der ikke kan deltage på de arbejdsdage der fastsættes af bestyrelsen.
- Dirigenten oplyste at en sådan opkrævning på 300 kr. var at sidestille med bøde, og det er sjældent juridisk holdbart, at en sådan "bøde" kan inddrives via fogedretten, hvis det måtte komme så langt som til fogedretten for manglende betaling af en sådan bøde fra en andelshaver. Andelsboligforeninger har ikke ret til at indføre afgifter eller bøder, da dette er forbeholdt myndighederne (Gebyrloven). Der er dog pt. ikke retspraksis for dette.

På baggrund af ovenstående anbefalede dirigenten at forslaget i sin helhed ikke kom til afstemning. Dette var andelshaver ikke enig i.

Forslaget blev ikke taget til afstemning

## Forslag 4 - Vedtægtsændring vedr. arbejdsdage i foreningen/vedligeholdelse

Bestyrelsen stiller forslag om at der indføres 2 arbejdsdage i foreningen og at dette tilføjes foreningens vedtægter § 9 - vedligeholdelse.

Nye tilføjelser til § 9

- 09-05 Foreningens medlemmer, minimum en fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i 2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagen varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.
- 09-06 Såfremt medlemmer ikke deltager i arbejdsdagene pålignes medlemmet et årligt gebyr stort 600,- kr.
- 09-07 Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned kr. 50,- via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hvis medlemmet har deltaget i arbejdsdagene tilbagebetales beløbet efter udgangen af foreningens regnskabsår, har medlemmet ikke deltaget

# AB Tjørnen

i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 20.

Bestyrelsen har efterfølgende siden forslaget blev udsendt ændret i 09-05 og 09-08 til, at foreningens medlemmer skal deltage i 1-2 arbejdsdage om året. Generalforsamlingen stillede yderligere ændringsforslag til beløbets størrelse og ønskede ved afstemning med 6 imod dette ændret til 25 kr. pr. måned.

09-05 Foreningens medlemmer, minimum en fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage 1-2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagen varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.

09-06 Såfremt medlemmer ikke deltager i arbejdsdagene pålignes medlemmet et årligt gebyr stort 300,- kr.

09-08 Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned kr. 25,- via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hvis medlemmet har deltaget i en af arbejdsdagene tilbagebetales beløbet efter udgangen af foreningens regnskabsår, har medlemmet ikke deltaget i nogen af arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 20.

Forslaget blev **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.

## Forslag 5 - vedr. lak på vægge i opgange

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 90.000 kr. på lakering af opgangens nyligt renoverede vægge.

Projektet finansieres af foreningens opsparede likviditet

Motivation: Bestyrelsen stiller forslaget for at beskytte de nyligt renoverede vægge i opgangene.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 6 - vedr. maling af træværk i opgangene

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 120.000 kr. på maling af træværk i opgangene.

Projektet finansieres af foreningens opsparede likviditet

Motivation: Udestående opgave i trappeopgangene som informeret om i nyhedsbrev i november.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 7 - vedr. Lukning af trappeløb i 8 opgange

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 54.000 kr. på lukning af trappeløb i 8 opgange

Projektet finansieres af foreningens opsparede likviditet

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 8 - vedr. Ventilatorer til tørrerum.

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 65.000 kr. til opsætning af ventilation i vinduerne i tørrerummene. Projektet finansieres af foreningens opsparede likviditet.

Motivation: Sikre fugtfrie tørrerum

Bestyrelsen trak forslaget, da ventilation i mellemtiden er løst for en pris på 6.000 kr. pr. tørrerum, og kan indeholdes i foreningens normale budget til vedligeholdelse.

# AB Tjørnen

## Forslag 9 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Af bemærkning fremkom, at det var vigtigt ved fremtidige omlægnings af lån at lånene fortsat var fastforrentede. Dette tog bestyrelsen til efterretning

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var der to bestyrelsesposter på valg for en treårig periode. Den ene bestyrelsespost er tidligere formand Martin Spenners bestyrelsespost (Martin er siden sidste generalforsamling fraflyttet foreningen). Den anden bestyrelsespost er Ann Clemmensens bestyrelsespost.

Som bestyrelsesmedlemmer blev Aske Barfod blev valgt for en treårig periode og Ann Clemmensen blev genvalgt for en treårig periode

Som suppleanter blev Frederikke Kragh Thøsing valgt som 1. suppleant og Dann Kristian Hansen blev valgt som 2. suppleant.

Der skulle i år ikke vælges interne revisorer

Som medlemmer til gårdlavets bestyrelse udpeges et medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Helle Hansen</b>	På valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Ann Clemmesen</b>	På valg i 2029
Bestyrelsesmedlem	<b>Rina Jarom Lüthje</b>	På valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	<b>Aske Barfod</b>	På valg i 2029
Bestyrelsesmedlem	<b>Claus Michael Petersen</b>	På valg i 2027
1. suppleant	<b>Frederikke Kragh Thøsing</b>	På valg i 2027
2. suppleant	<b>Dann Kristian Hansen</b>	På valg i 2027
Interne revisorer	<b>Kim Jørgensen</b>	På valg i 2027
Interne revisorer	<b>Astrid Buhrkall</b>	På valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som administrator blev By&Bolig genvalgt.

Som revisor blev Redmark genvalgt.

# AB Tjørnen

## Ad 8 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Foreningens vicevært Clemme oplyste, at hvis man oplever problemer med radiatorerne skal Clemme kontaktes.

Der var spørgsmål til ventilerne i vinduerne er til. Clemme oplyste, at ventilerne er beregnet til ventilation af lejligheden.

En andelshaver mente at de manglende radiatorer er et fælles anliggende i foreningen.

Der fremkom spørgsmål til hvad GL Fællestjørnen laver.

Det blev af nuværende repræsentant i gårdlavet oplyst at GL Fællestjørnen sørger for vedligeholdelse af gården og vandsystemet i gården. Nuværende repræsentant i gårdlavet oplyste, at det kunne være en suppleant i bestyrelsen der ligeledes repræsenterede AB Tjørnen i GL Fællestjørnen.

Der fremkom ønsker om der efter generalforsamlingen blev opsat lister på opgangens opslagstavler over bestyrelsens sammensætning med kontaktoplysninger. Dette vil bestyrelsen sørge for, men der vil ikke fremgå private telefonnumre på bestyrelsesmedlemmerne – men der vil være henvisning til bestyrelsens mail [Tjornenab@gmail.com](mailto:Tjornenab@gmail.com)

Et medlem oplyste, at tonen i lokalet på generalforsamlingerne godt kan være lidt hård – og opfordrede til at man huskede den gode tone.

Der fremkom spørgsmål til ventelister.

Dirigenten svarede at ved notering på foreningens ventelister skal man rette henvendelse til By&Bolig skriv til [lene@bygobolig.com](mailto:lene@bygobolig.com)

Der fremkom afslutningsvis stor applaus til bestyrelsen – blandt andet nyhedsbrevene er rare at modtage så man som andelshaver er oplyst om hvad der rører sig i foreningen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:30.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:  
På [flatcom](http://flatcom) eller [beboer.byogbolig.com/forening/tjoernen](http://beboer.byogbolig.com/forening/tjoernen)

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

Lene Hansen (dirigent), Helle Hansen (formand),

Rina Jarom Lühje (bestyrelsesmedlem), Ann Clemmensen (bestyrelsesmedlem), Akse Barfod (bestyrelsesmedlem) og Claus Michael Petersen (bestyrelsesmedlem)



# 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.”

## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 41de13fc-92a9-4617-ba37-71e5364cd61a

IP: 80.197.xxx.xxx

2026-04-01 09:25:37 UTC



## Helle Hansen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 7c710e64-c620-4d00-b876-6a49abae714c

IP: 172.225.xxx.xxx

2026-04-01 09:26:24 UTC



## Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-01 09:40:49 UTC



## Claus Michael Petersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

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

IP: 80.162.xxx.xxx

2026-04-01 17:25:31 UTC



## Ann Lyck Clemmensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 6577cf23-efbb-4174-bde6-a9ef87c61933

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-04-03 15:05:18 UTC



## Aske Kildegaard Barfod

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjørnen

Serienummer: 75dd21af-79d5-4904-bdec-67d12b6de11e

IP: 2.104.xxx.xxx

2026-04-04 06:18:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: 252DZ-UQ09H-7RZZI-XOLEF-YTJZR-JMPDO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.