



Dato: 19. maj 2022

Referat fra Ordinær generalforsamling
Forening A/B Tvegaarden
Sted Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, 5. sal
Dato Tirsdag d. 17-05-2022
Kl. 18:00

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende	Bilag
1.	Valg af dirigent	
2.	Godkendelse af indkaldelse	
3.	Bestyrelsens beretning	
4.	Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår en andelskrone på 39,00	Findes på hjemmesiden og er vedhæftet
5.	Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.	Findes på hjemmesiden og er vedhæftet
6.	Forslag fra bestyrelsen og medlemmer	Forslag uploades løbende.
7.	Valg af bestyrelsen – følgende er på valg: Formand Anders Bo Jensen – accepterer genvalg Bestyrelsesmedlem Christine Øgaard – accepterer genvalg Bestyrelsesmedlem Asger Eldam Jensen – ønsker at udtræde Bestyrelsesmedlem Leif Bille Hansen – accepterer genvalg Suppleant Henrik Juel Jensen – accepterer genvalg Suppleant Casper Nordby Albertsen – ønsker at udtræde Martin Qvistgaard ønsker at opstille til bestyrelse Den øvrige bestyrelse er først på valg i 2023	NB. For at bevare kontinuiteten i bestyrelsessammensætningen er Leif på valg for 1 år.
8.	Valg af administrator og revisor	
9.	Eventuelt	

This document has esignatur Agreement-ID: 88f036MZwHh247707949



Referat

Fremmødte ved generalforsamlingen: I alt 90 af 153 mulige (heraf 23 ved fuldmagt).

- Ad 1 Foreningens formand Anders Bo Jensen bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til Jakob Busse fra CPH LEX Advokater. Formanden foreslog, at Jakob Busse blev valgt som mødets dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der ville fra mødet blive udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedsynspunkter og trufne beslutninger, men ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen jf. vedtægtens § 25 stk. 1 var indkaldt rettidigt ved brev/mail af den 27 april 2022 til alle medlemmerne. Årsregnskab 2021/22 og Budget 2022/23 var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at 90 ud af 153 mulige medlemmer var til stede, heraf 23 ved fuldmagt.

- Ad 2 *Godkendelse af indkaldelse.*
Dirigenten gennemgik indkaldelsen og da der ikke var nogle indvendinger mod denne, kunne generalforsamlingen gennemføres.

- Ad 3 *Bestyrelsens beretning.*
Anders Bo Jensen gennemgik bestyrelsens beretning. Den følger her:

Det seneste år har igen stået i Covid-19 tegn – Sidste års generalforsamling blev afholdt efter forsamlingsforbudsreglerne, hvilket prægede afviklingen.

Vi har fået lavet en del i Tvegaarden i det forgangne år – kælderhalsene i opgangene er blevet malet, vi er påbegyndt projektet med udskiftning af alle lamperne på opgangene med automatisk tænd og sluk, samt har fået skiftet alle rottespærreerne på faldstammerne, herunder fandt vi 3 faldstammer uden rottespærreer – enkelte ledninger er blevet spulet efterfølgende.

Vi gentager at foreningens gamle hjemmeside er blevet lukket og nu er lagt ind/hostet under Probo. Vi opfordrer alle beboere til at tilmelde sig Probo, da det er her man nu kan finde alle foreningens dokumenter. Ligeledes vil foreningens gamle mailadresse snart blive ændret idet udbyderen Parknet lukker denne. Den nye mail hedder tvegaarden@gmail.com.

Der er pt nedsat et trappeudvalg som kigger lidt på nødvendigheden af reovering af trappeopgangene og gårdrenoveringsudvalget har afholdt deres første møder for indsamling af ideer til dialogen med kommunen omkring ønsker fra foreningens side således vi er forberedt hertil.

Derudover har bestyrelsen ikke nogen større projekter i søen.

Vi er også i gang med ekstraordinært brandsyn af ejendommen efter branden i Vanløse.



Vi vil ligeledes henstille beboerne til at overholde husordenen – herunder specielt mht. støj og henstilling af ting/sager på foreningens offentlige arealer, herunder opgange, lofter og kældre med også cykler og børnenes legetøj i gården.

Beretningen blev taget til efterretning/godkendt.

Ad 4 *Årsrapport.*

Administrator gennemgik årsrapporten 2021/2022.

Der har i dette regnskabsår været samlede indtægter for kr.4.132.981,00, mod et budget på kr.4.086.079,00. Den største indtægt er boligafgift, men det skal også nævnes at foreningen har haft en indtægt på kr.81.813,00 på ventelisterne.

Foreningens driftsudgifter viser samlet set udgifter for kr.3.242.683,00. Største poster er ejendomsskat, renholdelse samt udgifter til vicevært mv. Under vedligeholdelse som blev på kr.457.543,00 ses udgifterne til el-arbejde og kloak-arbejde som de 2 største poster.

Øvrige omkostninger viser kr.320.834,00, og er ”tab” badeværelser. Det er en post som skulle have været nedskrevet over de seneste mange år, men ikke er blevet det. Eventuelle indtægter ved fremtidige salg hvor foreningen kan have penge til gode, vil blive vist som ekstraordinære indtægter.

Resultat af den ordinære drift blev på kr.890.298,00, og efter finansielle omkostninger blev årets resultat kr.601.338,00. Foreningen har afvikling f gæld til realkredit på kr.732.331,00, hvilket giver et samlet nettoresultat på kr.-130.993,00.

Foreningens aktiver: Det er absolut ejendommen der er største aktiv. Vises i balancen som afkastberegning på kr.253.221.000,00, mod en offentlig vurdering på kr.137.000.000,00. Herudover er der likvide midler på kr.5.672.705,00 ved regnskabsafslutningen, og dags dato er denne saldo kr.4.000.000,00. Samlede aktiver = 259.356.201,00

Foreningens passiver: Foreningen har prioritetsgæld på 22.353.947,00. Hertil kommer egenkapital på kr.234.062.248,00. Kortfristet gældsforpligtelser (periodeafgrænsningsposter) udgør kr.2.890.739,00.

Andelskronen: Regnskabet viser en andelskrone på 39,00 mod 36,00 i sidste regnskabsperiode.

Denne værdi er den værdi som bestyrelsen foreslår som den kommende.

Nøgletal:

Der er reserver for kr.777.657,00

Den regnskabsmæssige friværdi efter benyttelse af afkastberegning viser en friværdi på 90%.

Gitte Sørensen fremlagde endvidere de centrale økonomiske nøgletalsoplysninger (skema 4), som i henhold til de nye regler for nøgletalsoplysninger i andelsboligforeninger skal fremlægges på generalforsamlingen. Skemaet kan findes på foreningens hjemmeside under ”Nøgletalsoplysningsskema”.



Forslaget 6.1 om anvendelse af valuarvurdering blev behandlet sammen med årsrapporten.

Årsrapport og andelskrone **enstemmigt vedtaget efter** afstemning omkring valuarvurdering som beskrives under punkt 6 (forslag)

Ad 5 *Drifts- og likviditetsbudget*
Administrator gennemgik budget 2022/2023.

Der lægges op til en uændret boligafgift, og budgetteres med samlede indtægter på kr.4.084.000,00.

Ejendommens driftsudgifter budgetteres til kr.2.047.171,00, hvilket er en stigning i forhold til regnskabsår 2021/2022. Stigningen skyldes primært ejendomsskat og renovation, men der er også afsat ekstra til el på fællesarealer.

Til løbende vedligeholdelse afsættes der kr.517.900,00.

Foreningsomkostning kr.105.000,00 (sociale arrangementer, småanskaffelser mv)

Administrative omkostninger kr.321.876,00, og samlede udgifter for kr.3.430.464,00.

Budget enstemmigt godkendt.

Ad 6 *Forslag.*
Der var indkommet 2 forslag.

Forslag 1: Valuarvurdering.

At aktivere skuffevaluarvurderingen på kr.233.158.000,00, og lade andelskronen stige til 50,00. (se beregninger i det udsendte materiale/hjemmesiden) blev motiveret ved at priserne på lejlighederne i foreningen ikke er markedstilsvarende, og at nuværende andelshavere ikke kan sælge for at flytte til andet i området fordi priserne ikke er fulgt med i AB Tvegaarden.

En af forslagsstillerne orienterede omkring større muligheder for de enkelte andelshavere for at kunne modernisere egne lejligheder ved forhøjet andelskrone.

Ved eventuel godkendelse af forslaget ville foreningen stadig have en buffer i regnskabet på omkring kr.63.000.000,00.

Modargumenterne var at det stadig skal kunne lade sig gøre at købe andel i AB Tvegaarden, og at boligafgiften er så lav, så flere mente at de selv kan spare op til moderniseringer.

Samtidig er der fortsat sammenlægningsmuligheder i foreningen, hvilket betyder at du vil kunne købe større lejligheder til en stadig billig penge.

Der blev spurgt ind til reglerne omkring valuarvurderinger hvilket blev forklaret.

Efter flere argumenter for og imod forslaget valgte dirigenten at sætte forslaget til skriftlig afstemning. Dirigenten samt administrator talte stemmerne op, og resultatet blev:

Aktivere valuarvurdering:

Ja = 25 stemmer

Nej = 64 stemmer

Blank = 1 stemme

Forslaget var hermed ikke vedtaget.



Forslag 2: Vedtægtsændring § 12

Idet der var tale om vedtægtsændring som kræver 2/3 flertal blandt samtlige stemmeberettigede, ville forslaget grundet 90 fremmødte kun kunne blive foreløbigt vedtaget.

Motivationen for forslaget var, at lejlighederne i AB Tvegaarden ikke skal være udlejningslejligheder, og at du ved en eventuel ændring af paragraffen mindsker andelshavernes muligheder til at udleje af flere omgange uden selv at have været tilmeldt adressen.

Der var en kortere debat omkring bestyrelsens rolle ved fremlejeaftalerne, og herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med håndsoprækning.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget** med 2/3 dele af de tilstedeværende. Endelig vedtagelse finder sted på en ny generalforsamling.

Ad 7 *Valg til bestyrelse*

Formand Anders Bo Jensen var på valg. Han accepterede genvalg og blev valgt.

Fra den siddende bestyrelse accepterede Christine og Leif genvalg. Herudover var der 3 kandidater der ønskede at stille op til bestyrelse: Lasse, Søren og Martin. Kandidaterne præsenterede sig og orienterede om hvad de kan bidrage med i bestyrelsesarbejde i foreningen.

Der var altså 5 kandidater til 3 poster. Efter skriftlig afstemning, hvor dirigenten og administrator foretog optællingen blev resultatet at Leif, Christine og Martin blev valgt.

Som suppleanter accepterede Henrik Juel Jensen genvalg og blev valgt, og Ditte valgte at opstille og blev valgt.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Formand	Anders Bo Jensen	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Anne-Marie Christiansen	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Leif Bille Hansen	På valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Christine Øgaard	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Martin Qvistgaard	På valg i 2024
Suppleant	Henrik Juel Jensen	På valg i 2023
Suppleant	Ditte Kardø	På valg i 2023

Ad 8 *Valg af administrator og revisor*



Vestadministrationen blev valgt
Advisor-Revision blev valgt

Ad 9 *Eventuelt*

Under dette punkt blev følgende emner berørt

- Kunne det være en ide med et beboermøde før der afholdes generalforsamlinger fremover
- Der kommer en artikel omkring brand/forsikring i det kommende beboerblad
- De nye låse i opgangsdørene – kan også kodes til lejlighed. Koster kr.2.200,00
- Bytteordning også via Waitly.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.45.

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 27 som følger:
Referatet underskrives af dirigenten og bestyrelsen.



Fremmødte ved generalforsamling

A/B Tvegaarden, adresse: Thyregodsvej 1-11, Lyshøj Alle 23-27, Scharlingsvej 2-10,

Nr	Adresse	Mødt		Fuldm
		Ja	Nej	
1	Thyregodsvej 1 st. tv.			
2	Thyregodsvej 1 st. th.			
3	Thyregodsvej 1 1. tv.			
4	Thyregodsvej 1 1. th.			
5	Thyregodsvej 1 2. tv.	X		
6	Thyregodsvej 1 2. th.	X		
7	Thyregodsvej 1 3. tv.	X		
8	Thyregodsvej 1 3. th.	X		
10	Thyregodsvej 1 4. th.	X		
12	Thyregodsvej 3 st. th.			
13	Thyregodsvej 3 1. tv.	X		
15	Thyregodsvej 3 2. tv.			
17	Thyregodsvej 3 3. tv.			
19	Thyregodsvej 5 4. th.			
20	Thyregodsvej 1 4. tv.			
21	Thyregodsvej 5 st. tv.			
22	Thyregodsvej 5 st. th.			
23	Thyregodsvej 5 1. tv.	X		
25	Thyregodsvej 5 2. tv.	X		
28	Thyregodsvej 5 3. th.			
29	Thyregodsvej 5 4. tv.	X		
31	Thyregodsvej 7 st. tv.			
32	Thyregodsvej 7 st. th.	X		
36	Thyregodsvej 7 2. th.			
37	Thyregodsvej 7 3. tv.	X		
38	Thyregodsvej 7 3. th.	X		
39	Thyregodsvej 7 4. tv.			
41	Thyregodsvej 9 st. tv.			
42	Thyregodsvej 9 st. th.			X
43	Thyregodsvej 9 1. tv.			
44	Thyregodsvej 9 1. th.			
45	Thyregodsvej 9 2. tv.			
46	Thyregodsvej 9 2. th.			
47	Thyregodsvej 9 3. tv.			
48	Thyregodsvej 9 3. th.			X
49	Thyregodsvej 9 4. tv.	X		
51	Thyregodsvej 11 st. tv.	X		
52	Thyregodsvej 11 st. th.	X		
53	Thyregodsvej 11 1. tv.	X		
54	Thyregodsvej 11 1. th.			
55	Thyregodsvej 11 2. tv.			
56	Thyregodsvej 11 2. th.	X		
57	Thyregodsvej 11 3. tv.			
58	Thyregodsvej 11 3. th.			X
59	Thyregodsvej 11 4. tv.			
61	Lyshøj Alle 23 st. tv.			
63	Lyshøj Alle 23 st. mf.	X		
65	Lyshøj Alle 23 1. tv.	X		
67	Lyshøj Alle 23 1. th.			X



Referat Ordinær generalforsamling
A/B Tvegaarden, d. 17-05-2022

Side 8 af 9

68	Lyshøj Alle 23 2. tv.	X	
69	Lyshøj Alle 23 2. mf.		
70	Lyshøj Alle 23 2. th.		
71	Lyshøj Alle 23 3. tv.	X	
72	Lyshøj Alle 23 3. mf.		X
73	Lyshøj Alle 23 3. th.	X	
74	Lyshøj Alle 23 4. tv.		
75	Lyshøj Alle 23 4. mf.	X	
76	Lyshøj Alle 23 4. th.	X	
77	Lyshøj Alle 25 st. th.	X	
78	Lyshøj Alle 25 1. tv.		
79	Lyshøj Alle 25 1. th.	X	
80	Lyshøj Alle 25 2. tv.	X	
82	Lyshøj Alle 25 3. tv.	X	
83	Lyshøj Alle 25 3. th.	X	
84	Lyshøj Alle 25 4.	X	
86	Lyshøj Alle 27 st. tv.		
87	Lyshøj Alle 27 st. th.		X
88	Lyshøj Alle 27 1. tv.		
89	Lyshøj Alle 27 1. th.		
90	Lyshøj Alle 27 2. tv.		
92	Lyshøj Alle 27 3. tv.	X	
93	Lyshøj Alle 27 3. th.		
94	Lyshøj Alle 27 4. tv.		X
95	Lyshøj Alle 27 4. th.	X	
96	Scharlingsvej 10 st. tv.		X
97	Scharlingsvej 10 st. th.		X
98	Scharlingsvej 10 1. tv.	X	
99	Scharlingsvej 10 1. th.	X	
101	Scharlingsvej 10 2. th.		
102	Scharlingsvej 10 3. tv.		
103	Scharlingsvej 10 3. th.	X	
105	Scharlingsvej 10 4. th.		
106	Scharlingsvej 8 st. tv.		
107	Scharlingsvej 8 st. th.	X	
110	Scharlingsvej 8 2. tv.		
111	Scharlingsvej 8 2. th.		
113	Scharlingsvej 8 3. th.	X	
114	Scharlingsvej 8 4. tv.		X
115	Scharlingsvej 8 4. th.	X	
116	Scharlingsvej 6 st. tv.		
117	Scharlingsvej 6 st. th.		X
118	Scharlingsvej 6 1. tv.	X	
119	Scharlingsvej 6 1. th.	X	
121	Scharlingsvej 6 2. th.	X	
122	Scharlingsvej 6 3. tv.		X
123	Scharlingsvej 6 3. th.	X	
124	Scharlingsvej 6 4. tv.	X	
126	Scharlingsvej 4 st. tv.	X	
127	Scharlingsvej 4 st. th.	X	
128	Scharlingsvej 4 1. tv.		
129	Scharlingsvej 4 1. th.		
130	Scharlingsvej 4 2. tv.		X
131	Scharlingsvej 4 2. th.		X
132	Scharlingsvej 4 3. tv.		
134	Scharlingsvej 4 4. tv.		X
135	Scharlingsvej 4 4. th.	X	

This document has esignatur Agreement-ID: 88f036MZwHh247707949



Referat Ordinær generalforsamling
A/B Tvegaarden, d. 17-05-2022

Side 9 af 9

136	Scharlingsvej 2 st. tv.		
137	Scharlingsvej 2 st. th.		
138	Scharlingsvej 2 1. tv.		
139	Scharlingsvej 2 1. th.		
140	Scharlingsvej 2 2. tv.		X
141	Scharlingsvej 2 2. th.		
142	Scharlingsvej 2 3. tv.		
143	Scharlingsvej 2 3. th.	X	
144	Scharlingsvej 2 4. tv.		
146	Vigerslev Alle 88 st. tv.		
147	Vigerslev Alle 88 st. mf.		
148	Vigerslev Alle 88 st. th.	X	
149	Vigerslev Alle 88 1. tv.	X	
150	Vigerslev Alle 88 1. mf.	X	
151	Vigerslev Alle 88 1. th.	X	
152	Vigerslev Alle 88 2. tv.	X	
153	Vigerslev Alle 88 2. mf.		
154	Vigerslev Alle 88 2. th.		X
155	Vigerslev Alle 88 3. tv.		
156	Vigerslev Alle 88 3. mf.		
157	Vigerslev Alle 88 3. th.	X	
158	Vigerslev Alle 88 4. tv.	X	
159	Vigerslev Alle 88 4. MF.	X	
160	Vigerslev Alle 88 4. th.	X	
161	Vigerslev Alle 86 st. tv.	X	
162	Vigerslev Alle 86 st. th.		X
163	Vigerslev Alle 86 1. tv.		X
164	Vigerslev Alle 86 1. th.	X	
165	Vigerslev Alle 86 2. tv.		
166	Vigerslev Alle 86 2. th.	X	
167	Vigerslev Alle 86 3. tv.		
168	Vigerslev Alle 86 3. th.		X
169	Vigerslev Alle 86 4. tv.	X	
170	Vigerslev Alle 86 4. th.		X
171	Vigerslev Alle 84 st. tv.		
172	Vigerslev Alle 84 st. th.		
173	Vigerslev Alle 84 1. tv.		X
174	Vigerslev Alle 84 1. th.	X	
175	Vigerslev Alle 84 2. tv.	X	
176	Vigerslev Alle 84	X	
177	Vigerslev Alle 84 3. tv.	X	
178	Vigerslev Alle 84 3. th.		X
179	Vigerslev Alle 84 4. tv.	X	
180	Vigerslev Alle 84 4. th.	X	

This document has esignatur Agreement-ID: 88f036MZwHh247707949

Anne-Marie Christiansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-212242728854
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2022 kl.: 09:32:18
Underskrevet med NemID

Anders Bo Jensen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-326266275761
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 17:22:19
Underskrevet med NemID

Jakob Brandgård Busse

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-191501004754
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2022 kl.: 09:06:49
Underskrevet med NemID

Leif Bille Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-498613906275
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 18:53:23
Underskrevet med NemID

Martin Stampe Qvistgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-942359935567
Tidspunkt for underskrift: 29-05-2022 kl.: 17:42:04
Underskrevet med NemID

Christine Elisabeth Øgaard

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
PID: 9208-2002-2-556917982512
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2022 kl.: 09:33:47
Underskrevet med NemID