



Referat Ordinær generalforsamling

Side 1 af 9

A/B Tvegaarden, adresse: Thyregodsvej 1-11, Lyshøj Alle 23-27, Scharlingsvej 2-10,, d. 09-05-2023

Dato: 10. maj 2023

Referat fra Ordinær generalforsamling
 Forening A/B Tvegaarden
 Sted Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4, Teatersalen
 Dato Tirsdag d. 09-05-2023
 Kl. 18:30 (Der serveres smørrebrød fra kl.18.00) Husk tilmelding til dette på

Dagsorden var

Punkt	Vedrørende	Bilag
1.	Valg af dirigent og referent	
2.	Godkendelse af indkaldelse	
3.	Bestyrelsens beretning	
4.	Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen	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: Bilag 1: Ændring i husorden med hensyn til vasketider i lejlighederne Bilag 2: Bemyndigelse til bestyrelsen omkring omlægning af kreditforeningslån.	Findes på hjemmesiden og er vedhæftet. Nye forslag offentliggøres via hjemmeside og opslag i opgangene.
7.	Valg af bestyrelsen – følgende er på valg: Bestyrelsesmedlem Anne-Marie Christiansen – accepterer genvalg Bestyrelsesmedlem Leif Bille Hansen – accepterer genvalg Suppleant Henrik Juel Jensen – ønsker ikke genvalg Suppleant Ditte Kardø – accepterer genvalg	
8.	Valg af administrator og revisor	
9.	Eventuelt Herunder skal drøftes: Vinduesprojekt kr.15 mio - skal bestyrelsen arbejde videre med dette projekt. Konsekvensberegninger på andelskrone og boligafgift udleveres på generalforsamlingen. Der er alene tale om en tilkendegivelse, og ikke en accept af projektet.	

This document has esignatur Agreement-ID: f8e935JlXuY249984630



Referat

Ad 1 Foreningens bestyrelse v/Leif Bille bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til advokat Jakob Busse og ejendomsadministrator Gitte Sørensen. Bestyrelsen foreslog, at Jakob Busse blev valgt som mødets dirigent og Gitte Sørensen som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Der er fra mødet blevet 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 § 24 stk. 1 var afholdt inden 4 måneders fristen og indkaldt rettidigt jf. vedtægtens § 25, ved brev den 20.04.2023 til alle medlemmerne. Regnskab 2021/2022 samt budget 2022/2023 var medsendt.

Endeligt konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var beslutningsdygtig idet 70 ud af 153 mulige medlemmer var til stede, heraf 15 ved fuldmagt.

Ad 2 Leif Bille gennemgik indkaldelsen og da der ikke var nogle indvendinger mod denne, kunne generalforsamlingen gennemføres.

Ad 3 Bestyrelsesmedlem Leif Bille fremlagde bestyrelsens beretning:

- Der er opsat nye lamper med automatisk tænd/sluk funktion
- Der er opsat røgalarmer
- Der har været brandeftersyn på ejendommen med efterfølgende rapport til forbedringer
- Renovering af opgange er i gang, og trappeudvalget har besluttet ens udseende i alle opgangene
- Gårdudvalget har mange projekter i gården
- Der kommer nyt dørtelefonsystem
- Der henstilles til at husordenen overholdes, og at andelshaverne rydder op efter sig selv på fællesarealerne.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning/godkendt.

Ad 4 Gitte Sørensen fremlagde kort årsregnskab 2022-23 inkl. andelsværdi.

Årsregnskabet endte med et overskud kr. 866.254. Herefter afdrages foreningens gæld kr. 738.242, hvilket giver et likviditetsresultat på kr.41.045,00



Det bemærkes at ejendommen i balancen er fastsat til dagsværdi ud fra en afkastberegning, mens den offentlige vurdering er fastholdt i andelsværdiberegning jf. Andelsboligloven § 5, stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af værdier.

Der var på skæringsdatoen for årsregnskabet likvide midler på kr.8.607.748,00.

Passiver består af egenkapital på kr.227.969.738,00. Prioritetsgælden har i balancen en værdi på kr.21.609.745,00.

Det skal oplyses, at foreningen har en urealiseret kursgevinst der er tillagt andelskronen i dette regnskab. Gevinsten kan forsvinde igen, såfremt renten falder. Der er ikke lagt yderligere til reserver end sidste regnskabsår.
Kursgevinsten er på kr.5.856.013,00.

Andelsværdi pr. indskud kr. 41,1212 mod 39,01 i sidste regnskabsperiode.

Det oplyses i årsregnskabet, at andelsboligforeningen har en 'skuffevurdering', som er en valuarvurdering indhentet den 12.05.2020. Valuarvurderingen er indhentet før den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3. 'Skuffevurderingen' er ikke taget i brug, men kan benyttes på et senere tidspunkt, såfremt generalforsamlingen beslutter dette. Skuffevurderingen er værdiansat til kr.233.158.000,00.

Nøgletal:

Der er reserver for kr.777.657,00

Den regnskabsmæssige friværdi efter benyttelse af afkastberegning viser en friværdi på 89%

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".

Årsregnskab 2022-23 inkl. andelsværdi kr. 41,1212 pr. indskud blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 Gitte Sørensen fremlagde kort driftsbudget 2023/24.

Der lægges op til en uændret boligafgift, og budgetteres med samlede indtægter på kr.4.074.561,00.



Der budgetteres med kr.700.000 til løbende vedligeholdelse af ejendommen og kr.1.500.000 til brandsikring og dørtelefon og renovering af trapperne.

Der er budgetteret med et underskud på kr.998.234,00 Herefter afdrages foreningens gæld kr. 744.201, hvilket betyder en negativ likviditetspåvirkning på kr.-1.655.480,00

Driftsbudget 2023/24 blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 Forslag 1: Tilføjelse til husorden vedrørende vasketider

Forslaget blev kort motiveret af bestyrelsen:

Der har været en del klager omkring larm fra vaskemaskiner i lejlighederne i årets løb. Derfor stilles forslag om, at der alene må vaskes i samme tidsinterval som den der er i vaskeriet.

Dette betyder at anvendelse af vaskemaskiner i egne lejligheder ikke må ske i tidsrummet mellem kl.21.30 og kl.07.00.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2: Mandat til omlægning

Forslaget blev kort motiveret af bestyrelsen:

Regnskabet viser, at der ved en op konvertering af foreningens kreditforeningslån vil kunne realiseres en urealiseret kursgevinst på næsten 6 mill. Restgælden vil herefter blive til en højere rente, men der vil være mulighed for at ned konvertere såfremt renten falder igen.

Der var en længere debat omkring emnet. Flere gav udtryk for, at foreningen ikke bør spekulere i konverteringer, og at det er en god rente der er på det eksisterende lån. En andelshaver pointerede, at renten skal falde til samme niveau som den lånet har nu, før det kan svare sig.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning med følgende resultat:



For: 9
Blank: 0
Imod: 61

Forslaget var hermed ikke vedtaget.

Forslag 3: Indkøb af service til festlokalet

Dette forslag var ikke med i indkaldelsen, men dirigenten valgte at det godt kunne blive behandlet på generalforsamlingen:

Der var tale om at indkøbet glas/tallerkener mv til omkring 30 person til festlokalet, således andelshaverne ikke behøver at indkøbe papservice til fødselsdage mv.

Det er en omkostning på omkring kr.3.000,00

Forslaget blev vedtaget

Ad 7 På valg til bestyrelsen var Leif Bille Hansen og Anne-Marie Christiansen, som begge var villige til genvalg og blev uden modkandidater valgt ind for en 2-årig periode.

På valg som suppleant var Henrik Juel Jensen og Ditte Kardø.

Ditte Kardø var villig til genvalg og blev uden modkandidater valgt ind indtil næste års generalforsamling. Henrik Juel Jensen ønskede ikke genvalg. Betinna Rebien Kristiansen meldte sig suppleant og blev uden modkandidater valgt ind indtil næste års generalforsamling.

Bestyrelsens sammensætning er herefter således:

Formand	Anders Bo Jensen	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Anne-Marie Christiansen	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Leif Bille Hansen	På valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Christine Øgaard	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Martin Qvistgaard	På valg i 2024
Suppleant	Betinna Rebien Kristiansen	På valg i 2023
Suppleant	Ditte Kardø	På valg i 2023

Ad 8 Vest Administrationen og Advisor-Revision blev valgt som hhv. foreningens administrator og revisor



Ad 9 Under punktet eventuelt blev følgende drøftet:

- Der var stor ros for den gode stemning/toneunder generalforsamlingen og også stor ros til bestyrelsen for deres arbejde i foreningen.
- Stor tak til Henrik for hans mangeårige arbejde i bestyrelsen

Omkring vinduesprojekt:

Vinduesprojekt kr.15 mio - skal bestyrelsen arbejde videre med dette projekt.

Konsekvensberegninger på andelskrone og boligafgift udleveres på generalforsamlingen. Der er alene tale om en tilkendegivelse, og ikke en accept af projektet.

Der var en rigtig god debat omkring dette. Der er tale om støjdæmpende vinduer alle steder. Vinduerne forventes at kunne give en besparelse på varmen på omkring 10%. Det vil have en effektiv indvirkning på indeklimaet og skimmel fra vinduerne forsvinder. Der var stor opbakning til projektet, og flere meldte sig til en eventuel arbejdsgruppe, og dermed skal der arbejdes videre med vinduesudskiftning.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.45 og dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingsreferatet er underskrevet i henhold til vedtægternes § 27 via digital underskrift.

Underskrifter findes på sidste side af dette referat.



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.			
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.			
10	Thyregodsvej 1 4. th.			
12	Thyregodsvej 3 st. th.	X		
13	Thyregodsvej 3 1. tv.	X		
15	Thyregodsvej 3 2. tv.	X		
17	Thyregodsvej 3 3. tv.			
19	Thyregodsvej 5 4. th.	X		
20	Thyregodsvej 1 4. tv.			
21	Thyregodsvej 5 st. tv.			
22	Thyregodsvej 5 st. th.	X		
23	Thyregodsvej 5 1. tv.	X		
25	Thyregodsvej 5 2. tv.			
28	Thyregodsvej 5 3. th.			
29	Thyregodsvej 5 4. tv.	X		
31	Thyregodsvej 7 st. tv.			
32	Thyregodsvej 7 st. th.	X		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.			
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.			
52	Thyregodsvej 11 st. th.			
53	Thyregodsvej 11 1. tv.	X		
54	Thyregodsvej 11 1. th.	X		
55	Thyregodsvej 11 2. tv.	X		
56	Thyregodsvej 11 2. th.	X		
57	Thyregodsvej 11 3. tv.	X		
58	Thyregodsvej 11 3. th.			
59	Thyregodsvej 11 4. tv.			
61	Lyshøj Alle 23 st. tv.	X		X
63	Lyshøj Alle 23 st. mf.	X		
65	Lyshøj Alle 23 1. tv.	X		
66	Lyshøj Alle 23 1. mf.	X		X
68	Lyshøj Alle 23 2. tv.	X		
69	Lyshøj Alle 23 2. mf.			
70	Lyshøj Alle 23 2. th.			



Referat Ordinær generalforsamling

Side 8 af 9

A/B Tvegaarden, adresse: Thyregodsvej 1-11, Lyshøj Alle 23-27, Scharlingsvej 2-10,, d. 09-05-2023

71	Lyshøj Alle 23 3. tv.	X	
72	Lyshøj Alle 23 3. mf.	X	X
73	Lyshøj Alle 23 3. th.	X	X
74	Lyshøj Alle 23 4. tv.		
75	Lyshøj Alle 23 4. mf.	X	X
76	Lyshøj Alle 23 4. th.		
77	Lyshøj Alle 25 st. th.		
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.		
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	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.		
97	Scharlingsvej 10 st. th.	X	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.		
110	Scharlingsvej 8 2. tv.		
111	Scharlingsvej 8 2. th.		
113	Scharlingsvej 8 3. th.		
114	Scharlingsvej 8 4. tv.	X	
115	Scharlingsvej 8 4. th.		
116	Scharlingsvej 6 st. tv.		
117	Scharlingsvej 6 st. th.	X	X
118	Scharlingsvej 6 1. tv.	X	
119	Scharlingsvej 6 1. th.		
121	Scharlingsvej 6 2. th.		
122	Scharlingsvej 6 3. tv.		
123	Scharlingsvej 6 3. th.	X	
124	Scharlingsvej 6 4. tv.		
126	Scharlingsvej 4 st. tv.	X	
127	Scharlingsvej 4 st. th.		
128	Scharlingsvej 4 1. tv.		
129	Scharlingsvej 4 1. th.		
130	Scharlingsvej 4 2. tv.	X	X
131	Scharlingsvej 4 2. th.		
132	Scharlingsvej 4 3. tv.		
134	Scharlingsvej 4 4. tv.	X	
135	Scharlingsvej 4 4. th.	X	
136	Scharlingsvej 2 st. tv.		
137	Scharlingsvej 2 st. th.		
138	Scharlingsvej 2 1. tv.		

This document has esignatur Agreement-ID: f8e935JtXuY249984630



Referat Ordinær generalforsamling

Side 9 af 9

A/B Tvegaarden, adresse: Thyregodsvej 1-11, Lyshøj Alle 23-27, Scharlingsvej 2-10,, d. 09-05-2023

139	Scharlingsvej 2 1. th.		
140	Scharlingsvej 2 2. tv.		
141	Scharlingsvej 2 2. th.		
142	Scharlingsvej 2 3. tv.		
143	Scharlingsvej 2 3. th.		
144	Scharlingsvej 2 4. tv.		
146	Vigerslev Alle 88 st. tv.		
147	Vigerslev Alle 88 st. mf.		
148	Vigerslev Alle 88 st. th.		
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.		
155	Vigerslev Alle 88 3. tv.		
156	Vigerslev Alle 88 3. mf.	X	X
157	Vigerslev Alle 88 3. th.	X	
158	Vigerslev Alle 88 4. tv.	X	
159	Vigerslev Alle 88 4. MF.	X	X
160	Vigerslev Alle 88 4. th.	X	
161	Vigerslev Alle 86 st. tv.		
162	Vigerslev Alle 86 st. th.	X	
163	Vigerslev Alle 86 1. tv.	X	X
164	Vigerslev Alle 86 1. th.	X	
165	Vigerslev Alle 86 2. tv.		
166	Vigerslev Alle 86 2. th.		
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.		
174	Vigerslev Alle 84 1. th.		
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	X
179	Vigerslev Alle 84 4. tv.	X	X
180	Vigerslev Alle 84 4. th.	X	

This document has esignatur Agreement-ID: f8e935JtXuY249984630

Anders Bo Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Bo Jensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
ID: 3e0c8288-a17d-4667-a85c-4c40c4222201
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2023 kl.: 13:15:30
Underskrevet med MitID

Mit 

Leif Bille Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Leif Bille Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
ID: c70b7726-d7d4-4af9-a1f8-638ed435808d
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 14:15:36
Underskrevet med MitID

Mit 

Anne-Marie Christiansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anne-Marie Christiansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
ID: c9d16ffe-9f62-46c0-86b8-48ec3c9a7ce6
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 10:15:10
Underskrevet med MitID

Mit 

Jakob Busse

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jakob Brandgård Busse
Dirigent
ID: 7283401c-ce17-4141-9da9-c37927e34142
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 13:24:04
Underskrevet med MitID

Mit 

Martin Qvistgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Martin Stampe Qvistgaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
ID: b9966d40-2af1-43bd-8bbf-f4a1f9a869c0
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 15:29:39
Underskrevet med MitID

Mit 

Christine Elisabeth Øgaard

Navnet returneret af dansk NemID var:
Christine Elisabeth Øgaard
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929)
ID: 9208-2002-2-556917982512
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2023 kl.: 17:42:04
Underskrevet med NemID

NEM ID

Gitte Sørensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Gitte Hartvig Sørensen
Referent
ID: 38334227
Tidspunkt for underskrift: 15-05-2023 kl.: 08:01:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which ensures that the signature is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.