



Dato: 8. maj 2025

Referat fra Ordinær generalforsamling
Forening A/B Tvegaarden
Sted Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4
Dato Onsdag d. 07-05-2025
Kl. 18:30 (Der serveres smørrebrød fra kl.18.00) Husk tilmelding til dette

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 Ny husorden til godkendelse Vedtægtsændring §7 stk. 3 – andelsbeviser Bemyndigelse til bestyrelsen til omlægning og overvågning af gæld | Findes på hjemmesiden og er vedhæftet. Nye forslag uploades løbende |
| 7. | Valg af bestyrelsen – følgende er på valg Bestyrelsesmedlem, Anne-Marie Christiansen – accepterer genvalg Bestyrelsesmedlem, Leif Bille Hansen – accepterer genvalg Suppleant, Ditte Kardø – accepterer genvalg Suppleant, Betinna Rebien Kristiansen – ønsker at udtræde af bestyrelsen Bestyrelsen indstiller Cecilia Sternberg som suppleant | |
| 8. | Valg af administrator og revisor | |
| 9. | Eventuelt – herunder indlæg vedrørende erstatningsansvar ved forandringer v/Casper Nordby Albertsen & Nana Aarup Hansen | |



Referat

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Foreningens formand Anders Bo Jensen bød velkommen til de fremmødte medlemmer samt til advokat Jakob Busse og ejendomsadministrator Gitte Sørensen fra Vest Administrationen A/S. Formanden 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 truffne 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, stk. 1, ved mail den 15.04.2025 til alle medlemmene.

Endeligt konstaterede dirigenten at generalforsamlingen var beslutningsdygtig med simpelt flertal med 48 ud af 152 mulige medlemmer var til stede, heraf 7 ved fuldmagt.

Ad 2 Godkendelse af indkaldelse

Jakob Busse gennemgik indkaldelsen og da der ikke var nogle indvendinger mod denne, kunne generalforsamlingen gennemføres

Ad 3 Bestyrelsens beretning

Formanden Anders Bo Jensen fremlagde bestyrelsens beretning:

- Der har været lavet en del renovering/vedligeholdelse på ejendommen i dette regnskabsår, og fokus har været på renovering af opgangene. Der er renoveret 6 opgange på Scharlingsvej med ny linoleum og malet i nye farver
 - Der er påbegyndt brandsikkerhed med sikring/reparationer af gennembrydninger i brandmure samt montering af nye loft og kælderøre
 - Det forventes at 3 opgange på Thyregodsvej bliver renoveret i år, og 3 i næste budgetår.
 - Københavns Kommune har bevilget en stor sum til ny gårdhave, og inden dette påbegyndes, vil der blive foretaget en tv-inspektion af kloakker i gården
 - Der henstilles til at følge husorden – specielt mht til støj.
-
- Det er ikke tilladt at henstille ting på fællesarealer. De vil blive bortskaffet uden varsel.





Der var følgende kommentarer til beretningen:

Vægge på trapper vil blive gennemgået hvert andet år, da der er en del slitage i forbindelse flytninger
Stor ros til valg af farver på væggene
Stor ros til renoveringsteamet for et flot og indbydende festlokale.
Focus møde i gårdudvalg snarest, og efterfølgende vil der være møde for alle i kulturhuset den 3.juni 2025.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 4 Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Gitte Sørensen fremlagde kort årsregnskab 2024-2025 inkl. andelsværdi.

Årsregnskabet endte med et overskud kr. 271.884. Herefter afdrages foreningens gæld kr. 750.209. Andelsværdi kr. 46,0000 pr. indskud.

I balancen vises ejendommens værdi efter afkastberegning med kr.246.299.000. Der var likvide midler på skæringsdatoen på kr.4.740.321.

Bestyrelsen indstillede til, at der blev hensat kr. 8.040.825 til værdiforringelse af ejendommen. Derudover indstillede bestyrelsen til, at der blev hensat kr. 5.227.273 til urealiseret kursgevinst på foreningens realkreditlån, for på bedst mulige måde at sikre en stabil andelsværdi.

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

Der er en friværdi på 90% i foreningen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi).

De centrale økonomiske nøgletalsoplysninger (skema 4), har været vedlagt materialet til indkaldelse og dermed er blevet fremlagt til andelshaverne. Skemaet er tilgængelig på ProBo.

Årsregnskab 2024-2025 inkl. andelsværdi kr. 46,0000 pr. indskud pr. blev enstemmigt vedtaget.



Ad 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Gitte Sørensen fremlagde kort driftsbudget 2025-2026.

Bestyrelsen foreslog stigning i boligafgiften på 3% gældende fra den 01.07.2025

Der er budgetteret med et underskud kr. 29.585. Herefter afdrages foreningens gæld kr. 756.265.

Der budgetteres med kr. 500.000 til løbende vedligeholdelse af ejendommen samt kr. 1.500.000 til reparation af hovedtrapper samt brandsikring og kloakrening.

Budget med stigning i boligafgift med 3% gældende fra den 01.07.2025 vedtaget/godkendt

Ad 6 Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Forslag om ny husorden:

Der blev fremlagt forslag til en opdateret moderniseret husorden, som bl.a. omfatter retningslinjer for færdsel på fællesarealer, støj, husdyr, grill, brug af altaner, affaldshåndtering samt fremleje.

Der blev på generalforsamlingen stillet forslag om ændringer/tilføjelser til ny husorden:

Side 2 – Generelle principper. Tilføjelse til sidste afsnit **jf. vedtægternes §23. Vedtaget**

Side 4 – Sikkerhed og brandsikkerhed. Tilføjelse til første afsnit:

Ryging er forbudt i opgange, kældre og på lofter af hensyn til brandsikkerheden. Det er heller ikke tilladt at smide cigaretskodder eller andet affald ud fra altanerne – **vinduer. Vedtaget**

Side 4 - Sikkerhed og brandsikkerhed. Nyt afsnit som tilføjelse:

Port og gadedøre skal af hensyn til beboernes sikkerhed holdes lukkede og låst. Det er heller ikke tilladt at blokere den automatiske dørlukning over døren.

Kortvarig åbning for håndværkere, flyttefolk og lignende må kun ske under opsyn af beboerne eller viceværten. Tilføjelse ikke vedtaget.

Alle øvrige punkter i husorden blev vedtaget.

Forslag om vedtægtsændring – afskaffelse af andelsbeviser:

Det blev foreslået at slette §7, stk. 3 i vedtægterne, da fysiske andelsbeviser ikke længere anvendes som sikkerhed ved belåning og udelukkende udgør en administrativ byrde.





Forslaget blev foreløbigt vedtaget, idet endelig vedtagelse ville kræve 2/3 af alle stemmeberettigede var repræsenteret. Endelig vedtagelse vil ske på næste ordinære generalforsamling eller på en ekstraordinær generalforsamling hvis en sådan afholdes inden da.

Forslag om mandat til omlægning af realkreditlån:

Bestyrelsen blev foreslået bemyndiget til at omlægge foreningens fastforrentede realkreditlån, hvis dette medfører ydelsesbesparelse og/eller reduktion i restgæld. Omlægningen skal ske i samarbejde med foreningens administrator eller finansielle rådgiver og må ikke medføre forhøjelse af boligafgiften.

Der var sammen med forslaget vedlagt bilag på en beregning på en opkonvertering. Debatten gik på at optimere foreningens økonomi ved at fjerne noget restgæld hér og nu, og samtidig have afdragsfrihed. Dette for ikke at afvikle gæld indtil der skal optages ny gæld til f.eks vinduer.

Forslaget blev vedtaget med 2 stemmer imod forslag og 46 for forslag.

Ad 7 Valg af bestyrelsen – følgende er på valg

Bestyrelsesmedlem, Anne-Marie Christiansen – accepterede genvalg

Bestyrelsesmedlem, Leif Bille Hansen – accepterede genvalg

Suppleant, Ditte Kardø – accepterede genvalg

Suppleant, Betinna Rebieen Kristiansen – ønskede at udtræde af bestyrelsen

Cecilia Sternberg ønskede at træde ind som suppleant

Bestyrelsens sammensætning er herefter således:

| | | |
|-------------------|-------------------------|----------------|
| Formand | Anders Bo Jensen | På valg i 2026 |
| Bestyrelsesmedlem | Anne-Marie Christiansen | På valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | Leif Bille Hansen | På valg i 2027 |
| Bestyrelsesmedlem | Christine Øgaard | På valg i 2026 |
| Bestyrelsesmedlem | Martin Qvistgaard | På valg i 2026 |
| Suppleant | Cecilia Sternberg | På valg i 2026 |
| Suppleant | Ditte Kardø | På valg i 2026 |



Ad 8 Valg af administrator og revisor

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

Ad 9 Eventuelt – herunder indlæg vedrørende erstatningsansvar ved forandringer v/Casper Nordby Albertsen & Nana Aarup Hansen

- Emnet omkring forandringer i foreningens vedtægt (§11) som blev debatteret ved sidste års generalforsamling: Der ændres ikke i denne vedtægt. Stor ros til Casper & Nana Aarup Hansen for information i beboerblad.
- Det undersøges om der kan ændres i tiderne på sammensætning af vask/tørretumbler – Leif undersøger dette og vender tilbage
- Dcr er skrevet til kommunen vedrørende buskørsel på Scharlingsvej
- Der er oprydning i gården den 18.maj – information følger

Generalforsamlingen sluttede kl.19.50 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.

List of Signatures

B_Referat Ordinær generalforsamling 07-05-2025 MBE.pdf

| Name | Role | Method | Signed at |
|----------------------------|---|--------|------------------|
| Anders Bo Jensen | Bestyrelsesformand På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929) | MitID | 2025-05-19 16:00 |
| Leif Bille Hansen | Bestyrelsesformand På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929) | MitID | 2025-05-19 16:30 |
| Martin Stampe Qvistgaard | Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929) | MitID | 2025-05-20 13:38 |
| Christine Elisabeth Øgaard | Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929) | MitID | 2025-05-19 16:41 |
| Jakob Brandgård Busse | Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Tvegaarden (matrikel 1929) | MitID | 2025-05-20 08:25 |
| | Dirigent | | |



PDF
will