

Med henvisning til vedtægternes § 18 indkalder bestyrelsen hermed til

**Ordinær generalforsamling**

der afholdes

**Tirsdag den 5. marts 2024, kl. 19.00**

i lille sal, Johannesgården, Blegdamsvej 1B.

**Dagsorden ifølge vedtægterne:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning, se vedhæftede.
3. Forelæggelse af foreningens reviderede regnskab for 2023 til godkendelse, herunder godkendelse af andelsværdien.  
Valuar Erik Wiborg er inviteret til at deltage under dette punkt.
4. Indkomne forslag.
  - a. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024.
  - b. Bestyrelsens forslag (se vedhæftede).
  - c. Andre forslag.
5. Valg til bestyrelsen. På valg er i år:  
Kasserer for 2 år. Dorrit Fjord Jensen ikke modtager genvalg. Thinne Helleskov stiller op.  
Best. medlem for 2 år. Bertram Jakobsen modtager genvalg.  
Suppleanter for 1 år. Berit D. Breig modtager genvalg. Såfremt Thinne Helleskov er valgt til kasserer, stiller Dorrit Fjord Jensen op som suppleant.
6. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet under pkt. 4 c, Andre forslag, skal indleveres skriftligt til bestyrelsen senest 8 dage inden generalforsamlingen. Sammen med denne indkaldelse uddeles årsregnskab 2023 med budget for 2024, samt bestyrelsens forslag. Centrale nøgletal er vedhæftet denne indkaldelse.

**Med venlig hilsen P.B.V. Søren Juul Nielsen**

Mht. stemmeret henviser vi til reglerne i foreningens vedtægter §§ 19, 20.

Fra § 19... Stemmeretten udøves personligt af medlemmet eller dets ægtefælle (dvs. ingen fuldmagter eller brevstemmer).

Fra § 20... Stemmeret og valgbarhed besiddes af andelshaver og dennes samlevende ægtefælle eller myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaver, dog således at der for hver andel kun kan afgives en stemme og vælges en til bestyrelsen.

**Ad punkt 4 b:**

**Bestyrelsen stiller følgende forslag til behandling på generalforsamlingen d. 5. marts 2024.**

**Forslag 1 fra bestyrelsen om et samlet altanprojekt.**

Forslaget omdeles senere i sin fulde ordlyd med beskrivelse og finansieringsoplæg

**Forslag 2 fra bestyrelsen om arbejdsdage.**

Der indkaldes til arbejdsdage i udvalgte weekender, som i år er: søndag d. 7. april, søndag d. 9. juni og lørdag d. 24. august.

Der nedsættes et udvalg bestående af 2 medlemmer fra bestyrelsen, som tilrettelægger arbejdet og indkøber materialer.

Hvis en andel hverken er repræsenteret på en arbejdsdag eller i haveudvalget, modtager den pågældende andel en regning på kr. 750,00, der opkræves sammen med boligafgiften.

**Forslag 3 fra bestyrelsen om haveudvalget.**

Haveudvalget består af syv medlemmer valgt på generalforsamlingen samt et medlem fra bestyrelsen.

Deltagerne i haveudvalget planter friske blomster i krukker om foråret i gården og plejer og beskærer beplantningen på gaden. Dette arbejde foregår i slutningen af maj. I vækstperioden fra maj til oktober skal udvalget vande blomsterkrukkerne efter en aftalt liste og løbende beskære planterne efter behov. I oktober mødes udvalget for at rydde op og gøre planterne i gården og på gaden klar til vinteren.

Deltagelse i haveudvalget træder i stedet for en arbejdsdag, derfor er det også en forudsætning, at man deltager i alle haveudvalgets aktiviteter: plantedag, vanding, rydde op og gøre klar til vinteren etc. Det er derfor vigtigt, at du er sikker på at kunne deltage, før du forpligter dig. Ved sygdom på plantedagen træder man ud af haveudvalget.

Har man lyst til at deltage i haveudvalget, har man mulighed for at melde sig på generalforsamlingen eller skrive en mail inden generalforsamlingen til bestyrelsens mail [peterfabersgade519@gmail.com](mailto:peterfabersgade519@gmail.com). Det er først til mølle.

**Forslag 4 fra bestyrelsen om tilladelse til at foretage omprioritering af foreningens lån, såfremt det måtte vise sig hensigtsmæssigt inden næste generalforsamling.**

**Forslag 5 fra bestyrelsen om vederlag til bestyrelsen på op til kr. 70.000,00, idet bestyrelsen bemyndiges til selv at prioritere fordelingen af honoraret blandt bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i henhold til de enkeltes opgaver i årets løb.**

**Forslag 6** fra bestyrelsen om vederlag til bestyrelsen ved overdragelse af andel, således at såvel køber som sælger betaler kr. 1.000,00 for bestyrelsens arbejde. Ved komplicerede overdragelser kan bestyrelsen forhøje gebyret med kr. 1.000,00, for både køber og sælger.

**Forslag 7** fra bestyrelsen om vedtægtsændringer for at muliggøre digital kommunikation og brug af medlemmernes e-mail-adresser, hjemmeside/web-portal o.lign.

Forslaget skal ses som et moderniseringsforslag for at muliggøre digitalisering af kommunikationen i foreningen samt at hjælpe foreningen med at blive "grønnere", f.eks. ved at der spares papir og transport mv., når bl.a. regnskaber samt indkaldelser til generalforsamlinger kan udsendes digitalt.

Digital kommunikation kræver, at der sker ændringer i vedtægterne. Se forslag nedenfor og følgende sider. Desuden skal der i indholdsfortegnelsen indsættes: § 26 "Digital kommunikation" og sidetal tilrettes.

## **Indførelse af ny bestemmelse som § 26**

### **"DIGITAL KOMMUNIKATION**

§26 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan desuden ved opslag eller i korrespondancen med andelshaveren henvise til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.

Stk. 2 En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail-adresse.

Stk. 3 Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

Stk. 4 Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid fremsendes med post til andelshaverne eller på anden gyldig måde i henhold til de til enhver tid gældende lovregler herom.

Stk. 5 Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og andelshavere har, uanset stk. 1-4, altid ret til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med post."

Fortsættes

**Vedtægternes § 18, stk. 1 og 3, ændres til (det nye er understreget):**

§18 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 1. april med 14 dages skriftlig indkaldelse til andelshaverne, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation. Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af revideret regnskab til godkendelse
4. Indkomne forslag
5. Valg
6. Eventuelt

Stk. 3 Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling sker med 8 dages varsel og på samme måde som til en ordinær generalforsamling, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation.

**Vedtægternes § 19, stk. 1 og 3, ændres til (det nye er understreget):**

§19 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt stemmeflertal. Stemmeretten udøves personligt af medlemmet eller dets ægtefælle. Til vedtagelse af forslag om foreningens opløsning eller ændring af vedtægterne kræves dog, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og mindst 2/3 flertal. Er mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men mindst 2/3 af de mødende stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling med 8 dages varsel, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation, og på denne kan de forslag, der har været til behandling på den første generalforsamling, afgøres med simpelt stemmeflertal, uanset antallet af mødende.

Stk. 3 Forslag, der ønskes behandlet på en ordinær generalforsamling, skal indsendes til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen afholdes, enten ved aflevering i bestyrelsens postkasse eller ved fremsendelse af e-mail til bestyrelsens e-mail-adresse. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde eller digitalt, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation, senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

**Vedtægternes § 24, stk. 1, ændres til (det nye er understreget):**§24

Foreningens regnskabsår er fra 1. januar til 31. december. Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens regnskab. Det reviderede årsregnskab med revisors påtegning skal udsendes til andelshaverne inden den ordinære generalforsamling, jf. reglerne i § 26 om digital kommunikation.

**Forslag 8 fra bestyrelsen om vedtægtsændringer for at afskaffe andelsbeviserne.**

Det foreslås at afskaffe andelsbeviserne, da de ikke længere er bevis for ejerskab, og da andelsbeviserne giver et uforholdsmæssigt stort arbejde for alle med fysisk håndtering ved hvert salg.

Nuværende § 7 lyder således:

**ANDELSBEVIS**

- §7 Der udstedes et andelsbevis til hver andelshaver, lydende på det for den pågældende lejlighedstype oprindeligt fastsatte indskud, jf. §4, stk.1.  
Stk. 2 Andelsbeviser kan kun tilhøre personer der har bolig i foreningens ejendom. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-16.  
Stk. 3 Foreningen har pligt til uden ugrundet ophold at afgive fornødne oplysninger til långiver eller udlægshaver om andel, andelshaver mv.  
Stk. 4 Andelsbeviser kan kun med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen overdrages til tredjemand, være sig ved salg, gave eller på hvilken som helst anden måde, og det er under alle omstændigheder en forudsætning, at overdragelsen sker til en person, der samtidig får bolig i foreningens ejendom (jf. §§8-9). Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningens medlemsprotokol.  
Stk. 5 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

**Indførelse af følgende som ny § 7 (det nye er understreget):**

**ANDELSBEVIS**

- §7 Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen ved administrator fører liste over de gyldige medlemmers navne, der registreres i tilknytning til andelens nummer og adresse.  
Stk. 2 Andelsboliger kan kun tilhøre personer, der flytter ind og benytter lejligheden som bolig for sig og sin eventuelle husstand. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-16.  
Stk. 3 Foreningen har pligt til uden ugrundet ophold at afgive fornødne oplysninger til långiver eller udlægshaver om andel, andelshaver mv.  
Stk. 4 Andelsboliger kan kun med bestyrelsens samtykke og på vilkår godkendt af bestyrelsen overdrages til tredjemand, være sig ved salg, gave eller på hvilken som helst anden måde, og det er under alle omstændigheder en forudsætning, at overdragelsen sker til en person, der vil opfylde sin bopælspligt i foreningen (jf. §§8-9).

**Forslag 9** fra bestyrelsen om at forenkle § 13, stk. 2 nr. 2 således (det nye er understreget):

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andel og beboelseslejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

- 1) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller omfattes af reglerne i §15.
- 2) Andre andelshavere, der er indtegnet på intern venteliste hos bestyrelsen, således at den der står først på listen går forud for de øvrige indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers lejlighed frigøres til salg på den interne venteliste. På denne måde tilbydes ledigblevne lejligheder, indtil ingen på den interne venteliste ønsker at overtage. Når der ikke findes en køber på den interne venteliste, overlades det til den andelshaver, der flytter ud af foreningen, at finde en køber til den ledigblevne lejlighed.

**Dermed slettes følgende:**

Hvis en således ledig lejlighed er større end 54 m<sup>2</sup>, overgår den til salg på den interne venteliste. – Er lejligheden mindre end 54 m<sup>2</sup>, overlades det til den andelshaver, der flytter ud af foreningen, at finde en køber til den ledigblevne lejlighed.

**Forslag 10** fra bestyrelsen om at afskaffe rollen som kasserer i bestyrelsen, således at denne post fremover blot kaldes bestyrelsesmedlem.

**§ 20 kommer til at lyde således:**

#### **DAGLIG VIRKSOMHED**

§20 Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen. Desuden vælges to bestyrelsessuppleanter for et år. Formanden vælges direkte af generalforsamlingen hvert andet år. Samtidig med formanden vælges to bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med næstformand og sekretær.

Med venlig hilsen

BESTYRELSEN