Andelsboligforeningen Vanløsegaard

Vi indkalder hermed til den årlige generalforsamling

Tirsdag 13. juni 2023 kl. 19.00

Heerup-salen, Kulturstationen, 2720 Vanløse

Dagsorden

1) Valg af dirigent
2) Valg af stemmetællere
3) Bestyrelsens beretning
4) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
5) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6) Forslag
7) Valg
8) Eventuelt

Særskilt adgangskort (uddelt med indkaldelsen) skal medbringes og afleveres ved indgangen

ad 1.Valg af dirigent

ad 2.Valg af stemmetællere

ad 3. Bestyrelsens beretning

I begyndelsen af 2022 slap corona taget i os alle, og vi kunne igen begynde at omgås hinanden og nyde livet i vores forening. Indtil nu har vi både set hinanden til nytårskur i januar og fastelavn i februar. Det var hyggeligt.

Det helt store tema for bestyrelsen i året, der gik, var planlægningen af vores tagrenoveringsprojekt og et gårdprojekt. Vores rådgivende ingeniør Bang & Beenfeldt har hjulpet os med at skrue det kæmpestore projekt sammen, og hovedentreprenøren Byens Tag & Facade blev valgt.

Som en del af jer allerede ved, har vores forening modtaget 19 millioner fra Københavns Kommunes projekt Bæredygtig Byfornyelse til at udvikle vores klimaskærm, så vi kan reducere CO2-udledninger. Projektet omfatter:

- nyt, isoleret tag med indbyggede solceller
- bedre ventilationsanlæg med varmegenvinding
- regnvandsopsamling til bl.a. fællesvaskerier
- etablering af bad i de sidste toiletrum

Bestyrelsen vil gerne sige jer alle tak for jeres engagement om de beslutninger der blev truffet på hhv. ordinær og ekstraordinære generalforsamlinger. Tak fordi I mødte så talstærkt og velforberedte op hver gang.

Også tak for jeres tålmodighed omkring byggeprojektet. Vi ved, at det bliver indgribende for jer i det daglige, men håber, at I føler jer overbevist om, at det enorme løft vores hus får, er besværet værd.

Information

I 2022 digitaliserede vi beboerinformationen endnu mere ved at satse på mailen. Vi begyndte også at bruge Facebook lidt mere. Men alle er ikke på Facebook, og derfor er og bliver mailen vores primære medie.

Gårdmiljø

I 2022 arbejdede vi videre med vores store gårdprojekt. Til generalforsamlingen i oktober 2020 fremlagde landskabsarkitekt Mette Sofie Rybak håndværkerudvalgets forslag til fornyelse af gården. I forlængelse af fremlæggelsen faciliterede hun en proces, der er kommet mange gode og kreative forslag ud af. Mette Sofie Rybak opsummerede jeres ønsker og ideer, som blev fremlagt ved to workshops i slutningen af 2021.

Med i haveprojektet var Freja Lersey Larsen fra Hofor og Søren Knudsen, rådgivende ingeniør. De leverede en analyse af regnvandets løb i gården – og hvordan det kan håndteres i fremtiden, så regnvandet ledes langsommere til kloakkerne og dermed aflaster dem ved skybrud. Derfor er der tilskud at hente hos Hofor for den slags løsninger, og vi arbejder på muligheden for at få bevilliget et tilskud.

Efterfølgende har et gårdudvalg arbejdet videre med forslagene, og på en ekstraordinær generalforsamling senere på året vil vi samle op på arbejdet og præsentere den løsning, vi tror på.

Internet

I begyndelsen af 2022 skiftede vi leverandør til Wizer. Det betyder, at vi alle har ubegrænset og super hurtig forbindelse via vores stik i væggen. Udgifterne dækkes af vores fælles budget.

Badeværelsesrenovering

Da vi igennem mange år har oplevet forvirring og frustration blandt andelshavere i forbindelse med badeværelsesrenoveringer, har vi målrettet arbejdet på at få lavet et materiale, som sikrer, at vores bygning fortsat er sund. Materialet vil være en konkret beskrivelse af, hvordan man skal renovere sit badeværelse – og hvorfor projektet skal følge reglerne i Vanløsegaard.

Storskrald

Desværre har Københavns Kommune valgt, at de ikke længere vil stille containere til rådighed. Derfor planlægger vi at opføre nye løsninger til storskrald. Information følger, når vi ved mere.

Bytterum

Ultimo 2022 kom vores nye bytterum endeligt op at køre. Det ligger i Jyllingevej/Jernbane Alle-enden af gården, og du kan aflevere små ting. Dog intet tøj, da det bliver fugtigt af at ligge i rummet. Brug gerne Facebook-gruppen Vanløsegaard, hvis du har tøj og møbler, som du vil af med. Husk at tjekke, om dine ting bliver hentet og fjern dem venligst efter max en måned, hvis de stadig er i bytterummet.

Værksted

I kælderen under Jyllingevej 55 har håndværkerudvalget indrettet et værksted med et bredt udvalg af værktøj, som skal blive i værkstedet. Da vi åbnede værkstedet efter corona, oplevede vi desværre, at der forsvandt værktøj. Derfor så vi os nødsaget til at opsætte overvågning dernede. Adgang til værkstedet fås ved henvendelse til bestyrelsen.

Håndværkerudvalg

En gruppe andelshavere mødes trofast omkring mindre og større håndværksmæssige forbedringer i Vanløsegaard. Det er bl.a. håndværkerudvalget, der klargør havemøbler i foråret og pakker dem ned i efteråret. De pynter gårdens flagstænger med lysguirlander og piller dem ned igen. Håndværkerudvalget har i 2022 også bidraget med at rydde op og sætte indervægge op i garagen samt rydde op i miljøkælderen. Der er også blevet indkøbt nye havemøbler. Stor TAK til dem. Har du lyst til at være med i håndværkerudvalget og blive en del af deres hyggelige fællesskab, så skriv en mail til kontoret@vg.dk.

Miljøudvalg

Vanløsegaard har i mange år haft et miljøudvalg, som blandt andet har arrangeret fastelavn, Sankt Hans, julehygge og andre sociale arrangementer. Vi vil rigtig gerne have udvalget op at stå igen. Så hvis nogen har lyst til at bære faklen videre, vil det være fantastisk.

Overdragelser

I 2022 blev der solgt 26 andele i foreningen. Vi 'plejer' at sælge mellem 10 og 21 lejligheder. 26 salg svarer til, at foreningen har en udskiftningsrate på 6,5 i år.

År	Antal salg	Udskiftningsrate
2017	13	12,9
2018	11	15,3
2019	12	14,0
2020	20	8,5
2021	16	10,5
2022	26	6,5

Velkommen til nye (og gamle) andelshavere, der købte lejligheder i 2022:

Charlotte Bach Bjerregaard	01.01.2022
Simon Koldkur Nielsen	01.01.2022
Lena Overskov Brandes og Martin Nielsen	01.02.2022
Nickie Lubrin og Hjørtur À Fløtti	01.03.2022
Dawood Jacobsen og Lise Mosegaard	01.03.2022
Vibeke Charlotte Jensen	01.04.2022
Maria Biolzi	01.04.2022
Julie Rosenberg	01.04.2022
Julie Dahl Nielsen og Søren Killerup Larsen	01.04.2022
Mads Hellerup Madsen og Sabrina Mortensen	15.04.2022
Emil Dahl Petersen	05.05.2022
Cecilie Sommer	15.06.2022
Nanna Bidstrup	15.06.2022
Ida Falbe Hansen og Simon Koefoed Toft	15.07.2022
Rosa Mathiesen og Jonas Crétaigne	15.07.2022
Frederik Skov Christensen	15.08.2022
Joy Amping Wade og Victor Engelberth Berning	01.10.2022
Ali Ceyhan	01.10.2022
Nikoline Emilie Ljungberg	01.10.2022
Eva Olivia Harrit Nyberg og Tobias Wittusen Stryhn	01.11.2022
Pernille Brund Nielsen og Deniz Arslan	01.11.2022
Benedicte S. Klingenberg Jespersen og Marc Meyer	01.12.2022
Simone Bjævertoft og Niclas Normann	01.12.2022
Kevin Ghavidel og Diana e. Diaconu	01.12.2022
Joachiem Vorre	01.12.2022
Sebastian Jarden Sørensen og Rine Siff Rasmussen	01.12.2022

Sammenlægninger

I 2022 var der ingen sammenlægninger af lejligheder i foreningen.

Erhvervslejemål

Der er ikke sket nogle ændringer i erhvervslejemålene i 2022. Alle vores lokaler har været udlejet hele året, og det er glædeligt.

Eksterne samarbejdspartnere

Bestyrelsen har i 2022 drøftet, hvordan vi skal køre den daglige drift og hvilke eksterne samarbejdspartnere der bedst kan hjælpe os. I kølvandet på sidste års generalforsamling er vi pt ved at undersøge muligheden for at få lagt flere driftsopgaver ud af huset, så vi kan sikre flow i sagsbehandlingen og optimal ekspertise, når der er brug for det.

Vi har valgt at stoppe samarbejdet med advokatfirmaet Njord Law og Erik Larsson, da det var vores vurdering, at der var brug for en ny juridisk rådgiver.

I år har vi i stedet valgt at invitere Rene Holmbergius-Anias fra SWE til årets generalforsamling, på grund af hans indgående kendskab til foreningen og tagprojektet.

Rammer for bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har i hele 2022 holdt møder hver uge: Bestyrelsesmøde i lige uger, umiddelbart efter vores kontortid og byggemøder i ulige uger. Der skal være tid til at holde den daglige drift i gang samtidig med at byggeplaner og forslag skal udarbejdes.

Bestyrelsen formulerede i 2022 en række værdier, som vi ønsker at leve op til. Vi erkender, at det ikke altid lykkes 100 procent, men vi gør alt, hvad vi kan, for at følge dem. Værdierne ser ud som følger. Bestyrelsen i A/B Vanløsegaard er:
- fokuseret på at fremtidssikre VG i overensstemmelse med den oprindelige andelstanke: Vi har tid og overskud til at diskutere visioner og drømme
- tilgængelig og beboernær: Vi prioriterer henvendelser fra beboerne, følger op og sikrer flow
- økonomisk ansvarlig: Vi har dyb indsigt i budgetter og regnskaber og finder økonomisk rentable løsninger, som flugter med vores værdigrundlag
- åben og kommunikerende: Vi prioriterer information til beboerne og følger med i, hvad der rører sig blandt foreningens medlemmer
- funktionsdygtig: Vi er i stand til at håndtere opgaverne, uanset hvilke kompetencer og interesser de til enhver tid siddende bestyrelsesmedlemmer har
- varetager af fællesskabets interesser: Vi er et effektivt og troværdigt bindeled mellem beboerne og vores øvrige interessenter

Praktisk har vi fokus på klar ansvarsfordeling, smidig overlevering og systematisk introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer.

I 2022 trådte Katrine Albech ud af bestyrelsen, og Julie Bondo Gravesen indtrådte i Katrines sted. Vi takker Katrine for det arbejde, hun udførte.

Til sidst vil vi gerne sige jer alle tak for et godt naboskab i 2022. Lad os blive ved med at give plads til uenigheder, samtidig med at vi holder fast i det gode naboskab. For os er det hele essensen i et fællesskab som Vanløsegaard. Vi håber, at endnu flere vil tage aktivt del i fællesskabet i 2023. Praktisk, demokratisk og socialt!

ad 4. Revideret regnskab med andelskroneværdi

Revideret regnskab er vedlagt som bilag

Andelskroneopgørelse

Under henvisning til vores vedtægter er andelskronen fastsat efter maksimal værdi iht. ABL § 5, stk. 2 litra B. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til kr. **1.115,13 kr.** pr. indskudskrone.

Bestyrelsen foreslår at fastholde fastfrysning af valuarvurderingen og dermed værdiansættelsen af foreningens ejendom.

ad 5. Budgetforslag for 2023

	A/B Vanløsegaard BUDGET 2023						
2		Budget 2021	Resultat 2021	Budget 2022	Resultat 2022	Budget 2023	Noter til Budget 2023
3	**INDTÆGTER**						
4	Boligafgifter, medlemmer (bolig og erhverv)	9.036.676	9.036.676	9.036.676	9.036.676	9.036.676	
5	Lejeindtægter erhverv og kældre	1.006.338	1.008.120	1.027.000	1.029.734	1.017.000	
6	Diverse indtægter -venteliste mv.	35.000	30.000	45.000	43.570	40.000	
7	**INDTÆGTER I ALT**	**10.078.014**	**10.074.796**	**10.108.676**	**10.109.980**	**10.093.676**	
8		-					
9	**UDGIFTER**	-					
10	**Driftsudgifter - faste udgifter, ejendo**	-					
11	Ejendomsskat / grundskyld	1.100.000	1.098.108	1.100.000	1.098.108	1.100.000	*Uændret på grund af skattestop. 2023 kan ejendomsskatten stige med max 2,8 % p.a.*
12	Forsikringer	175.000	170.093	263.500	274.135	265.000	*VG har ansvarsfors. for best. på 4264,50 kr.*
13	Forbrug - elektricitet	126.000	121.938	152.423	193.792	180.000	*Måske lidt optmistik - men energipriserne har toppet.*
14	Forbrug - vand	470.000	499.968	535.500	458.579	482.000	*Som budget 2022 + 5 %*
15	Forbrug - fælles netværk			112.000	112.400	144.000	*jf. beslutning på Generalorsamling ´21 / Wizer. Ordning iværksat fra maj '22*
16	Dagrenovation, rottebekæmp, fortovsafgt.	397.000	396.816	400.615	400.688	472.944	*Voldsom stigning - især på restaffald*
17	Renholdelse, snerydning, ejendomsservice	745.000	760.581	800.000	684.856	800.000	*Penge afsat til ekstra rengøring under byggesag*
18	Vedligeholdelse -årlig og rullende (til hån	1.415.000	1.212.827	1.495.000	955.351	1.280.000	
19	Vedligeholdelse -særlig, efter plan (håndv	1.135.000	-	475.000		750.000	*Rep. og rens af facader (når stilladset er oppe)*
20	Vedligeholdelse -rådgiverbistand (ing mv)	500.000	23.857	250.000	61.782	350.000	*Alm byggerådgivning og haveprojekt*
21	Afskrivninger	910.119	898.932	900.000	898.932	900.000	*Varmecentral, facader, maskiner, cykelskure*
22	Øvrige omkostninger (genudlejning erhverslejer)	-					
23	Lejlighedssammenlægning	50.000	0	50.000	0	50.000	*Efter GF2016 afsættes 50.000 til én årlig sammenlægning*
24	**Ejendomsudgifter i alt**	**7.023.119**	**5.183.120**	**6.534.038**	**5.138.623**	**6.773.944**	
26	**Driftsudgifter - administration og aktiviteter**	-					
27	Bogføring og revision	170.000	171.720	170.000	163.496	170.000	*heraf 106.121 til bogføring*
28	Advokathonorar og forsikringsmægler	100.000	93.750	100.000	75.000	75.000	
29	Valuar / ejendomsvurdering	-	-	-	-	-	*Forslag om at vi fortsat fastfryser vauarvurderingen fra marts 2020*
30	Bestyrelseshonorar	317.500	206.136	328.651	458.735	335.000	*Honorar følger aflønning efter mønsteroverens-komst for ejendoms- og servicef. jf. VGs*
31	Generalfordsamling, telefon og IT, ABF…	175.000	362.105	188.000	340.735	200.000	*Stigning i 2022 p.g.a. ventelistesystem. Dette forventes ikke i 2023*
32	Fællesarrangementer og arbejdsdage	70.000	59.352	50.000	49.890	75.000	*Lidt ekstra afsat til festivitas i takt med at bygge-projektet skrider fremad. Og foreningen fylder 100*
33	Porto og gebyrer til banker og Nets	25.000	24.906	25.000	23.751	25.000	
34	Hensat tab på tilgodehavender og øvrige	40.000	73.887	40.000		40.000	
35	**Administrationsudgifter i alt**	**897.500**	**991.856**	**901.651**	**1.111.607**	**920.000**	
36	**DRIFTSUGFIFTER I ALT**	**7.920.619**	**6.174.976**	**7.435.689**	**6.250.230**	**7.693.944**	
37	**Finansielle poster**	-					
38	PrioritetsRenter og bidrag	448.135	468.214	448.135	448.135	432.199	
39	Låneomlægning	-					
40	Kurstab, gebyrer, renter	7.500	12.695	7.500	23.768	20.000	
41	**Finansielle omkostninger i alt**	**455.635**	**480.909**	**455.635**	**471.903**	**452.199**	
42	**UDGIFTER i alt**	**8.376.254**	**6.655.885**	**7.891.324**	**6.722.133**	**8.146.143**	
43	Driftsbalance	1.701.760	3.418.911	2.217.352	3.387.847	1.947.533	
44	Afdrag på prioritetsgæld	2.398.880	2.381.744	2.398.880	2.396.880	1.543.293	*Et af foreningens lån udløber i 2023*
45	Skat	50.000	96.674	65.000	100.000	100.000	
46	Regnskabsmæssige afskrivninger	- 910.119	-898.932	- 900.000	-898.932	- 900.000	
47	**RESULTAT /Årets likvide over-under**	212.999	1.839.425	653.472	1.789.899	1.204.240	

På næste side er posten ”Vedligeholdelse – årlig” i budgetforslaget for 2023 nærmere specificeret:

Håndværkerudgifter (årlig og rullende vedligeholdelse)	*Budget 2023*	Realiseret 2022	Budget 2022
VVS *(vandrør, faldstammer mv)*	*150.000*	53.291	200.000
Kloak / brønde / afløb	*150.000*	29.390	200.000
Murer	*75.000*	48.700	75.000
Årligt Tageftersyn / skader på taget	*50.000*	-	50.000
Snedker/tømrer *(gulve, bjælker, træværk, vinduer mv)*	*150.000*	154.322	50.000
Glarmester	*5.000*	-	-
Elektriker	*125.000*	83.597	220.000
Maler *(Træværk, maling, oliering mv.)*	*30.000*	79.392	30.000
Låsesmed inkl. Nøgler og døranløg	*150.000*	193.288	70.000
Fællesarbejder *(ude, inde, gartner, arbjedsdage)*	*40.000*	61.747	70.000
Varmeanlæg	*75.000*	54.485	150.000
Øvrige vedligeholdelsesarbejder *(materiel, ventilation mv)*	*250.000*	201.358	250.000
Selvrisiko forsikringssager	*30.000*		-
i alt - årlig vedligeholdelse	***1.280.000***	959.570	1.415.000

Budget 2023 er udarbejdet på grundlag af følgende pejlemærker:

- *Vanløsegaard - grøn og bæredygtig. Gerne med et løft af energi-klassificeringen fra D til C*
- *En gård der ”shiner” til vores 100-års jubilæum i 2024 / 25*
- *Betalbare boliger til alle generationer*

Af større planlagte arbejder i 2023 skal derudover nævnes:

- Ekstraopgaver i forbindelse med byfornyelsesprojektet (det nye tag med solenergi, ny ventilation mv.)
- Forberedelse af gård/haveprojekt

ad 6. Indkomne forslag

Forslag 1

Vedr. §29.6:
Bestyrelsen modtager et årligt honorar, der specificeres i særskilt note til årsregnskabet. Honoraret udbetales efter Mønsteroverenskomsten som funktionær uden anciennitet og uden pension-, ferie samt andre tillæg.
Ændres til:
Bestyrelsen modtager et årligt honorar, der specificeres i særskilt note til årsregnskabet. Honoraret vedtages på den årlige generalforsamling uden anciennitet og uden pensions-, ferie- samt andre tillæg.
Forslagsstiller: Denis Ljungbeck, andel nummer 9, Høgholtvej 22 1th.

Forslag 2

Vedr. Administration af A/B Vanløsegaard
§31.1 ændres til
Generalforsamlingen vedtager at et professionelt Administrationsfirma til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om deres opgaver og beføjelser.
Forslagsstiller: Denis Ljungbeck, andel nummer 9, Høgholtvej 22 1th.
Bestyrelsen støtter forslaget.

Forslag 3

Bestyrelsen skal indhente 3 tilbud fra administrationsselskaber, hvorefter bestyrelsen samarbejder om at finde den bedste løsning, der kan opfylde nedenstående. Inden for de næste 6 måneder skal der derefter indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor det skal til afstemning at foreningen ønsker at indsætte det valgte administrationsselskab.
Begrundelse: Til generalforsamlingen i 2022 blev det nævnt, at bestyrelsen bør arbejde hen mod, at vi skal have mere administrativ hjælp, så bestyrelsesarbejdet kan varetages af alle andelshavere, der ønsker at stille op, uanset faglige kompetencer.
Vi er en stor forening med mange opgaver, som med tiden ikke er blevet mindre. Som det ser ud nu, kan bestyrelsen ikke opfylde alle andelshavernes behov, da bestyrelsen har for mange ansvarsområder og for lidt tid til at følge alle opgaver til dørs. Som andelshaver kan det fx være frustrerende ikke at kunne komme i kontakt med bestyrelsen, når man har akut brug for det, hvilket kan skabe konflikter og splid. Derudover kan man stille spørgsmålstegn ved, om hvor vidt en bestyrelse har de rette faglige kompetencer og kan overskue substansen i sager som jura, byggeteknik, forsikring, mm.
Den nye administrator: skal stå for daglig drift i form af ejendomsservice i forbindelse med køb, salg samt ombygning og rådgivning og administration af opgaver som faktureringer, varmeregnskaber, mm. Ydermere skal de stå for daglig kontakt til beboere både pr. mail og telefonisk.
Den frivillige bestyrelses fremtidige opgaver: vil bestå af de vigtigste poster som økonomi, samarbejde med administratoren, afholdelse af bestyrelsesmøder, fremvisning af lejligheder, stå for fællesskabet og udviklingen af bygningen og foreningens interesser.
Forslagsstiller: Marie Kragh Elmøe, andel nummer 11, Høgholtvej 22, 2. th.

Forslag 4

At andelsboligforeningen køber min andel og i stedet udlejer klinikken til mig på lige vilkår som de øvrige erhverv i andelsboligforeningen Vanløsegaard A/B. At klinikken kan fortsætte på Jernbane alle 92 st.tv, som erhvervslejemål ved salg af selve klinikken.
Begrundelse: Kan se flere fordele ved fremtidig indgåelse af lejemål, dels vil vi Butiks lejere have samme muligheder / rettigheder / pligter fremfor som erhvervsandel hvor vilkår og muligheder ikke fremgår nogle steder på nær nogle ganske få, i Foreningens Vedtægter men opfattes alene som en lejlighed. Jeg bor ikke i Vanløsegaard og benytter ikke fællesarealerne. Jeg vil gerne løses fra det fællesskab som kun forefindes for beboer i Vanløsegaard. Jeg har ingen glæde eller brug af det, og vil gerne frikøbes, men fortsætte som Lejer af min klinik. Efter 20 år som erhvervs andel og stabil indtægt til andelsboligforeningen, ønsker jeg at fortsætte som lejer, lover at fortsætte det smukke og ryddelige indtryk af klinik og dens facade.
Forslagsstiller: Joan Klüver Valladares, andel nummer 180, Fodterapiklinikken, Jernbane Alle 92 st.tv.
Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

Forslag 5

§ 10 Forandringer
(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen på en af bestyrelsen udarbejdet ansøgningsblanket, senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.

Foreslås ændret til nedenstående ordlyd

§ 10 Forandringer
(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen på en af bestyrelsen udarbejdet ansøgningsblanket, senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i foreningens regelsæt, der forefindes på foreningens hjemmeside, byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Generalforsamlingen vedtager alle gældende regelsæt, der er bindende for alle andelshavere.
(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagningsattest forevises.
Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 6
Såfremt forslaget med indarbejdelse af administrator i vedtægterne vedtages, ønsker bestyrelsen at ændre dagsordenen i vedtægterne, således at administrator og revisor vælges som fast punkt hvert år.
§ 23 Generalforsamling
(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest i april måned med følgende dagsorden:
1) Valg af dirigent.
2) Valg af stemmetællere.
3) Bestyrelsens beretning.
4) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6) Forslag.
7) Valg.
8) Eventuelt.
(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/3 af andelshaverne eller administrator eller i det i §21 stk. 2 og §29 stk. 5 nævnte tilfælde efter begæring af et enkelt medlem forlanger det med angivelse af dagsorden.
(23.4) På en ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles præcist opgivne emner og kun hvad der har givet anledning til indkaldelsen.

Foreslås ændret til nedenstående ordlyd
§ 23 Generalforsamling
(23.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest i april måned med følgende dagsorden:
1) Valg af dirigent.
2) Valg af stemmetællere.
3) Bestyrelsens beretning.
4) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6) Forslag.
7) Valg af revisor og administrator.

8) Valg af bestyrelse og kritisk revisor
9) Eventuelt.
(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/3 af andelshaverne eller administrator eller i det i §21 stk. 2 og §29 stk. 5 nævnte tilfælde efter begæring af et enkelt medlem forlanger det med angivelse af dagsorden.
(23.4) På en ekstraordinær generalforsamling kan kun behandles præcist opgivne emner og kun hvad der har givet anledning til indkaldelsen.
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

Forslag 7
Bestyrelsen anmoder om en beløbsramme til omdannelse af erhvervslejemålet beliggende Jernbane Alle 94, 1. tv., så der kan etableres køkken og bad i lejligheden, der efterfølgende sælges som andel til beboelse.

Rammen udgør 400.000 kr. og inddækkes ved salget af andelen med tilhørende forbedringsværdi efter gældende vurderingsregler.

Arbejderne igangsættes efter lejeophør 31. august 2023.

Andelen sælges efter gældende regler i vedtægterne.

Forslag 8
At boligafgiften ikke reguleres med nettoindekset for 2022, men boligafgiften forbliver uændret. Der er ikke behov for at hæve huslejen.
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

ad 7. Valg

Der skal vælges en kasserer for to år.
Sabine Kleinbeck er på valg. Modtager genvalg.

Der skal vælges fire nye bestyrelsesmedlemmer for to år.
Henrik er på valg. Modtager genvalg
Anita Halle er på valg. Modtager genvalg.
Thomas de Voss er på valg. Modtager genvalg.
Julie Bondo Gravesen er på valg. Modtager ikke genvalg.

Der skal vælges to suppleanter for et år.
Johannes Rasmussen er på valg. Modtager genvalg.

Der skal vælges en kritisk revisorsuppleant.
Lone Rente Hansen er på valg. Modtager genvalg.

Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår Deloitte som foreningens revisor.

ad 8. Eventuelt