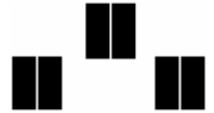


# A/B GULLFOSS

Leifsgade 23, st.th. 2300 København S. Tlf.: 32 54 33 04 Fax: 32 54 33 64

lokal tlf. 01 4276

e-mail: [info@abgullfoss.dk](mailto:info@abgullfoss.dk)



Til medlemmerne i  
Andelsboligforeningen Gullfoss

02-11-2005

## A/B Gullfoss – indkaldelse til ordinær generalforsamling

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes §§ 20 og 22, som afholdes **tirsdag den 22. november 2005 kl. 19.00 i Islands Brygge Medborgerhus, Islands Brygge 18, 2300 København S**, med følgende

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning og forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år.
3. Forslag.
  - a) Bestyrelsen foreslår, at boligafgiften stiger med 10 % pr. 1. januar 2006 grundet øgede vedligeholdelsesudgifter.
  - b) Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at optage et kontantlån i et realkreditinstitut på kr. 7.000.000 og samtidig hæve boligafgiften med 10 %. Bestyrelsen foreslår endvidere, at denne bemyndiges til at udføre de nævnte vedligeholdelsesarbejder i vedlagte 10 års vedligeholdelsesplan (Investeringsoversigt for A/B Gullfoss for perioden 2005/06 til 2014/15).
  - c) Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 4 ændres fra:

Medlemmerne kan ikke pantsætte deres andel, ligesom andelen ikke kan gøres til genstand for kreditforfølgning.

ændres til:

Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4 a.
  - d) Bestyrelsen foreslår, at der i vedtægternes § 8 tilføjes et nyt stk. 3, der lyder som følger:

I begge de ovennævnte tilfælde er bestyrelsens beslutning endelig og kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

Nuværende stk. 3 ændres til stk. 4

- e) Vedtægtsudvalget foreslår, at vedtægternes § 6 stk. 1 og 2 ændres, som det fremgår af vedlagte forslag.

#### 4. Valg:

- a) Valg til bestyrelsen:

På valg er:

Formand Birthe Bugge (ønsker ikke genvalg) vælges for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Birgitte Nath (på valg for 2 år)

Bestyrelsesmedlem Ole Godsk Jørgensen, ønsker ikke genvalg, hans stedfortræder vælges for 2 år.

Bestyrelsesmedlem Finn Mouritsen ønsker at udtræde, hans stedfortræder vælges for 1 år

NB. Den siddende bestyrelse støtter de personer, der ønsker at stille op til bestyrelsen.

- b) Valg af suppleanter:

Der skal vælges 2 nye suppleanter for 1 år.

- c) Valg af administrator.

- d) Valg af revisor.

#### 5. Eventuelt.

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må indleveres skriftligt med forslagsstillerens underskrift til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen (mandag den 14. november 2005), jfr. vedtægternes § 22.

På bestyrelsens vegne

Birthe Bugge  
Formand

./.. Årsregnskab for 2004/2005 med budget for 2005/2006, årsberetning, investeringsoversigt for A/B Gullfoss for perioden 2005/06-2014/15 samt vedtægtsudvalgets forslag til ændring af vedtægternes § 6 stk. 1. og 2.

# Investeringsoversigt for A/B Gullfoss for perioden 2005/06 til 2014/15

**Alle beløb er overslag og hele tusinder.**

Opgave	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
Postkasser i opgangene ca. 40.000			X							
Gl. fyrkælder Halfdansgade 38 / Artillerivej 66 ca. 400.000				X						
Renovering af varmecentraler (Se 2 strengssystem i indkaldelsen) ca. 1.000.000	X	X								
Afregning af vaskekort over boligafgiften ca. 100.000	X									
Nedfaldsstammerne ca. 200.000 pr. år	X	X	X	X	X	X	X			
Reparation af port, sokkel (indvendig såvel som udvendig), nedgange/døre ca. 645.000	X	X	X							
Omlægning af brosten i gården ca. 1.100.000	X	X								
Renovering af kloakker ca. 1.000.000	X	X	X	X						
Solbænke ca. 1.740.000 ???	X	X	X							
<b>I alt ca. kr. 7.425.000</b>										

# Investeringsoversigt for A/B Gullfoss for perioden 2005/06 til 2014/15

## Bemærkninger til investeringsoversigten.

Opgave	
Postkasser i opgangene ca. 40.000	Dette er et krav fra Post Danmark at der kommer postkasser i opgangene i ældre etage ejendomme.
Gl. fyrkælder Halfdansgade 38 / Artillerivej 66 ca. 400.000	Lokalet skal tømmes for vand således at soklen ikke lider skade. Samtidig vil lokalet kunne benyttes til opbevaring.
Renovering af varmecentraler (Se 2 strengssystem i indkaldelsen) ca. 1.000.000	Optimering af varmen i lejlighederne, samt bedre udnyttelse af returvarmen. Der forventes kun ringe besparrelse, men en bedre varmeudnyttelse.
Afregning af vaskekort over boligafgiften ca. 100.000	Denne omlægning gør at der ikke længere skal tankes "vasketid" op med mønter, men at det faktiske forbrug bliver trukket via huslejen.
Nedfaldsstammerne ca. 200.000 pr. år	Nedfaldsstammerne er pil rådne (se også "Renovering af kloakker").
Reparation af port, sokkel (indvendig såvel som udvendig), nedgange/døre ca. 645.000	Fugerne i rundt om huset, både til gaden og i gården er i MEGET stand.
Omlægning af brosten i gården ca. 1.100.000	Brostenene er meget ujævne, og kan udløse erstatningskrav ved faldulykke. Der ud over er det svært at rydde for sne og is pga. ujævnhederne.
Renovering af kloakker ca. 1.000.000	Nedfaldsstammerne er pil rådne (se også "Nedfaldsstammerne").
Solbænke ca. 1.740.000 ???	Disse er i elendig stand, og bør renoveres inden de smuldrer væk.
<b>I alt ca. kr. 7.425.000</b>	

**Vedtægtsudvalget bestående af Birgitte Nath, Linea Conforti, Bettina Madsen, Gerrit Hensen, Johnny Nilsson, Søren Jørgensen og Jens Hansen forslår, at vedtægternes § 6 stk. 1 og 2 ændres fra:**

Medlemmerne er lodtagere i forhold til deres andel i foreningens formue, men det enkelte medlems ret over for foreningen er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til medlemmets lejlighed i foreningens ejendomme, medens derimod foreningen som sådan skal eje og vedblive at eje ejendommene som nævnt. Ethvert medlem er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed, så længe det overholder nærværende vedtægter.

En andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel til forældre, børn eller en person han i mindst 2 år har haft fælles husstand med, eller ved bytning med anden andelshaver i ejendommen. Derefter har andelshavere forkøbsret. Er flere andelshavere liebhavere til en lejlighed, skal der så vidt muligt tages hensyn til den tid, de pågældende har boet i foreningens ejendomme.

Ændres til:

§ 6. Andelshavere er lodtagere i forhold til deres andel i forenings formue. Den enkelte andelshavers ret overfor foreningen er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til andelshaverens lejlighed i forenings ejendomme, medens derimod foreningen som sådan skal eje og vedblive at eje ejendommen. Enhver andelshaver er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed, så længe vedkommende overholder nærværende vedtægter.

Stk. 2. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 3. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, ligesom det påhviler bestyrelsen at påse, at vilkårene for overdragelsen sker i overensstemmelse med nærværende vedtægter og lovgivningen i øvrigt. Nægtes godkendelse skal bestyrelsen afgive en skriftlig begrundelse og andelshaveren (sælger) er da berettiget til at forelægge afslaget for generalforsamlingen.

Stk. 3. En andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel efter følgende rækkefølge:

a) Til forældre, børn, adoptivbørn eller en person med hvem andelshaveren i mindst to år umiddelbart forud for overdragelsen, under samlivslignende forhold har haft fælles husstand eller ved bytning med anden andelshaver i ejendommen.

b) Andre af ejendommens andelshavere, der er skrevet op på andelsforeningens

venteliste.

- Er der tale om en hjørnelejlighed kommer følgende orden til anvendelse:

Såfremt flere andelshavere er skrevet op til en hjørnelejlighed er det den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid, der først har forkøbsret til lejligheden.

- Er der tale om en hvilken som helst anden lejlighed kommer følgende orden til anvendelse:

En nabo, der er skrevet op til den pågældende lejlighed til sammenlægning har forkøbsret med henblik på sammenlægning, frem for andelshavere, der står skrevet op til en anden eller større lejlighed. Såfremt to andelshavere er skrevet op til en sammenlægning med den pågældende lejlighed er det den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid, der har forkøbsret til lejligheden. Ønsker ingen andelshaver at sammenlægge med lejligheden har andelshavere, der er skrevet op til en anden eller større lejlighed forkøbsret til lejligheden, idet den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid har forkøbsret.

Stk.4. Såfremt andelen ikke overdrages i medfør af stk. 3 skal lejligheden tilbydes personer over 18 år, der er børn af andelshavere og som står anført på en af bestyrelsen oprettet venteliste for andelshaveres børn.

Stk.5. Såfremt andelen ikke er overdraget i medfør af stk. 3 eller 4 er andelshaveren berettiget til selv at anvise en erhverver. Såfremt andelshaveren ikke selv kan anvise en erhverver fører bestyrelsen en ekstern venteliste, hvor andelshaveren i så fald kan tilbyde den person, der har været skrevet op i længst tid på den eksterne venteliste at erhverve andelen.

Stk. 6. Uanset stk. 3, pkt. b), stk. 4 og 5 skal bestyrelsen i følgende tilfælde være berettiget til at dispensere fra ventelisterne og tildele en anden andelshaver forkøbsret til en et- eller toværelses lejlighed. Bestyrelsen kan ikke henvise til en hjørnelejlighed, til en sammenlagt lejlighed eller til en anden lejlighed, hvortil en anden andelshaver er skrevet op. Har bestyrelsen gjort brug af sin dispensationsadgang er bestyrelsens formand forpligtet til i formandsberetningen på førstkommende ordinære generalforsamling at orientere generalforsamlingen herom. Dispensationsadgangen kan af bestyrelsen kun anvendes, såfremt det skønnes nødvendigt at tilkende en anden andelshaver forkøbsret som følge af,

a) at den pågældende andelshaver i modsat fald af helbredsmæssige årsager ville være nødsaget til at flytte eller

b) i tilfælde af skilsmisse med fællesbørn, hvor begge forældre er registreret andelshavere og hvor det af hensyn til børnenes tarv forekommer rimeligt, at begge forældre kan blive boende i ejendommen.

Stk. 7. Såfremt der skulle opstå en situation, hvor to andelshavere er skrevet op til en lejlighed samtidigt, skal den andelshaver, der har boet i ejendommen i længst tid have forkøbsret.