



Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gullfoss

3.11.2006

## Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes §§ 20 og 22, som afholdes **tirsdag den 21. november 2006 kl. 19.00 i Kulturhuset Islands Brygge, 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 ændring af vedtægternes § 6, stk. 4, mht. børneventelisten (opskrivning af børn fra 0 år) (forslag vedlagt).
  - b) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 3, pkt. a), mht. tydeliggørelse af den eksterne bytteret (forslag vedlagt).
  - c) Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at udføre vedligeholdelsesarbejder i henhold til vedlagte plan, samt bemyndiges til at optage lån med afdragsfrihed og renteloft for yderligere 16 mio. kr. efterhånden som de pågældende vedligeholdelsesarbejder medfører behov herfor (forslag vedlagt).
  - d) Bestyrelsen foreslår undersøgelse af mulige byggearbejder (inddragelse af tagetagen til beboelse for 5. sals lejligheder samt opsætning af altaner) (forslag vedlagt).
  - e) Bestyrelsen foreslår annullering af grænse for sammenlægninger (forslag vedlagt).
  - f) Bestyrelsen foreslår, at opsigelse af ekstra kælder- og loftsrum fra foreningens side kun kan ske ved misligholdelse eller ud fra principper, der måtte blive fastsat af en generalforsamling.
  - g) Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen tiltræder bestyrelsens beslutning om at tilbagekøbe erhvervsandelen af bagerforretningen, og samtidigt genudleje denne til den hidtidige andelshaver, for at sikre foreningens interesser og bedre kunne styre erhvervsudviklingen i ejendommen.
- 4) Bekræftelse af beslutninger om eksklusioner
  - a) Bestyrelsen har iht. vedtægternes § 8, stk. 2, besluttet at ekskludere Louise Grip, Halfdansgade 34, der fortsat ikke bebor ejendommen. Den tidligere andelshaver har ønsket bestyrelsens beslutning indbragt for generalforsamlingen. Vedlagt er brevveksling med Louise Grip samt domsudskrifter.



- b) Bestyrelsen har iht. vedtægternes § 8, stk. 2, besluttet at ekskludere Harald Elmegaard, Artillerivej 80, der ikke har beboet ejendommen i flere år. Vedlagt er artikel fra Berlingske Tidende, der bekræfter dette.

5) Valg

- a) Valg til bestyrelsen:  
Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Følgende afgår:
  - Susanne Østergaard (ønsker ikke genvalg)
  - Jens T. Hansen (ønsker ikke genvalg)
- b) Valg af suppleanter:  
Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.
- c) Valg af revisor. Bestyrelsen indstiller AP Statsautoriserede revisorer til genvalg.

6) 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 13. november 2006), jvf. vedtægternes § 22.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

**Bilag:**

- (2) Årsrapport for 2005/2006 med budget for 2006/2007
- (3a) Forslag om børneeventelisten (opskrivning af børn fra 0 år)
- (3b) Forslag om tydeliggørelse af den eksterne bytteret
- (3c) Forslag om større vedligeholdelsesarbejder 2006-2016
- (3d) Forslag om undersøgelse af mulige byggearbejder
- (3e) Forslag om annullering af grænse for sammenlægninger
- (4a) Brevveksling med Louise Grip samt domsudskrifter
- (4b) Artikel vedr. Harald Elmegaard



Generalforsamling 2006 - Bilag til punkt 3a

## **Forslag om børneventelisten (opskrivning af børn fra 0 år)**

### **Vedtægternes § 6, stk. 4 lyder i dag således:**

"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."

### **Bestyrelsen foreslår dette ændret til:**

"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. Opskrivning på ventelisten kan ske når barnet er født."

### **Baggrund:**

Den hidtidige praksis har været, at andelshavernes børn kan indskrives, når de fylder 16 år. Administrator har dog oplyst, at de nuværende vedtægter betyder, at børn først kan skrives op fra de fylder 18 år.

### **Motivation for opskrivning fra 0 år:**

Andelshaverne skal kunne have tillid til, at børneventelisten giver en reel boligchance for deres børn, og det sker bedst ved opskrivning fra 0 år. Det er ikke rimeligt, hvis en helt ny andelshaver med et barn på 18 eller 25 år kommer foran en eksisterende andelshaver med et barn på 17 år, der har boet i ejendommen i hele sit liv.

### **Det foreslås, at generalforsamlingen beslutter følgende overgangsregel:**

"Efter den generalforsamling, hvor vedtægtsændringen vedtages endeligt, opfordrer bestyrelsen ved opslag alle interesserede andelshavere til at rette henvendelse til bestyrelsen med dokumentation for børnenes fødselstidspunkt samt forældrenes indflytningstidspunkt i foreningen. Sådant henvendelse kan ske indtil udløbet af de første 2 hele kalendermåneder efter vedtagelsen. Alle henvendelser i denne periode behandles som om henvendelsen var sket på det seneste tidspunkt af enten fødsel eller indflytning. Dvs. at var barnet allerede født ved første indflytning i ejendommen, sker opskrivning fra indflytningdagen. Fødes barnet først efter indflytningen, sker opskrivning fra fødselsdagen. Efter denne periode på 2 hele kalendermåneder, sker opskrivning kun med den opskrivningsdato, hvorpå der rettes henvendelse til bestyrelsen."

### **Motivation for overgangsregel:**

Mange andelshavere sætter pris på at kende deres placering på ventelisten, så de ved om der er håb for en lejlighed. Hvis alle andelshavere kunne lade deres børn opskrive som 17-årige, men med anciennitet fra 0 år, ville det være svært at vurdere boligchancerne. Derfor den lidt omstændige overgangsregel.



Generalforsamling 2006 - Bilag til punkt 3b

## Tydeliggørelse af den eksterne bytteret

### Vedtægternes § 6, stk. 3, frem til pkt. a) lyder i dag således:

"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."

### Bestyrelsen foreslår dette ændret til:

"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 eller en andelshaver i en anden andelsboligforening."

### Baggrund:

Det har i mange år været en udbredt opfattelse, at Lejelovens § 73 og § 74 også giver andelshavere ret til at bytte med andre andelshavere. Dette skyldes, at man historisk i boliglovgivningen har sidestillet andelshavere med lejere.

Andelshavere har derfor haft alle fordelene fra lejelovgivningen + samtidigt fordelene ved at være andelshavere og dermed medejere.

Nogle rejser dog tvivl herom, da andelshavere i andre sammenhænge mere og mere betragtes kun som ejere. Hvis en andelshaver i A/B Gullfoss i dag ønsker at bytte eksternt, og foreningen eventuelt nægter, risikerer foreningen alligevel at tabe en sag herom ved domstolene. Dette vil koste penge for foreningen og dermed de enkelte andelshavere. For at undgå dette, foreslår bestyrelsen at tydeliggøre den eksterne bytteret med andre andelshavere.

### Motivation for ekstern bytteret:

Bestyrelsen ønsker fortsat, at de enkelte familier i A/B Gullfoss nyder godt af den beskyttelse, der følger af lovgivningen, herunder også en bytteret med andre andelshavere.

Hvis en andelshaver stifter familie, er det ikke altid muligt at finde en større lejlighed A/B Gullfoss, når behovet opstår. Omvendt kan en familie, der bliver skilt og ønsker 2 mindre lejligheder, ikke altid finde dette inden for vores ejendom.

Mange vil gerne alligevel blive boende i en andelsboligforening på Islands Brygge. Andre bliver måske pga. arbejde pludselig tvunget til at flytte uden for Islands Brygge, men vil stadig gerne bo i en andelsbolig.

Ved at tydeliggøre den eksterne bytteret, sikres andelshaverne de bedste muligheder og den bedste beskyttelse i de situationer, der kan opstå for os alle.

## Forslag vedrørende større vedligeholdelsesarbejder 2006-2016 - Bilag til punkt 3c

Bestyrelsen blev i 2005 bemyndiget til at optage lån på op til 7 mio. kr. og udføre vedligeholdelsesarbejder i henhold til en foreløbig investeringsoversigt.

I løbet af det seneste år har et rådgivende ingeniørfirma udført et nærmere bygningstilsyn på vores ejendom og udarbejdet en egentlig vedligeholdelsesplan. Denne gennemgang har vist behov for yderligere vedligeholdelse for at sikre vores ejendom. Bestyrelsen har derfor ud fra vedligeholdelsesplanen udarbejdet nedenstående opdaterede budget.

Det øgede budget skyldes primært 2 forhold:

- Dels er den længe ventede renovering af taget medtaget i budgettet.
- Dels forventes en mere omfattende udskiftning af faldstammer og stigsstreng.

Det foreslås, at bemyndigelsen fra 2005 udvides med 16 mio. kr. fra 7 mio. kr. til 23 mio. kr., således - at bestyrelsen bemyndiges til at udføre vedligeholdelsesarbejder i henhold til nedenstående plan, og - at bestyrelsen bemyndiges til at optage lån med afdragsfrihed og renteloft for yderligere 16 mio. kr. efterhånden som de pågældende vedligeholdelsesarbejder medfører behov herfor.

Alle beløb er overslag	Forventet tidsmæssig placering										Samlet budget	
	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016		
<b>Tag</b> renoveres så det bliver tæt. Dette omfatter udbedring af tidligere fejl i udførelsen af udluftningskanaler, acryltegl, ovenlysvinduer og undertag.											3.000.000	
<b>Sålbænke</b> under vinduer renoveres eller udskiftes, da revner kan medføre vand i murværket, skimmelsvampe, dårligt indeklima og frostsprængninger i facaden.											1.500.000	
<b>Brandsikring af loftsdoøre</b> for at nedsætte risikoen for brandspredning.											150.000	
<b>Brandalarmsystem</b> med brandmeldere på for- og bagtrapper, på loft og i kælder, inklusiv tilslutning til alamcentral samt brandtryk.											600.000	
<b>Varmecentraler</b> , sidste etape i efteråret 2006 (totalt 1,8 mio. kr.). Dette inkluderer CTS-styring og indregulering, så de nye centraler kommer til at fungere som de bør.											900.000	

(fortsættes)

(fortsat)

Alle beløb er overslag	Forventet tidsmæssig placering											Samlet budget
	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016		
<b>Gammel fyrekælder</b> i hjørnet mellem Artillerivej og Halfdansgade. Lokalet tømmes for vand således at soklen ikke lider skade. Samtidigt vil lokalet kunne benyttes til opbevaring.	150.000											150.000
<b>Faldstammer og stigstreng</b> udskiftes. Afløbsinstallationer, herunder også regnvandsledninger bør generelt udskiftes efter en nærmere analyse af deres beskaffenhed. De steder hvor der endnu mangler rottespær, monteres dette. Mange brugsvandsrør er tærrede og/eller tilstoppede, hvorfor det anbefales at stigstreng erstattes af nye. Der kan opnås besparelse ved at udskifte faldstammer og stigstreng samtidigt.	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	1.350.000	13.500.000
<b>Sokkel og kældervægge.</b> Der er flere revner i soklen, hvilket bør forbedres for at undgå vandindtrængning og frostskafer.		250.000										250.000
<b>Mursten og fuger omkring vinduer og døre</b> renoveres. Flere steder er mørtlen mellem murstenen vasket ud, hvilket bør forbedres for at undgå frostskafer og yderligere udvaskning.		250.000										250.000
<b>Kloak</b> renoveres, 2. etape. Der er allerede foretaget renovering i Gullfossgade og Artillerivej. 2. etape omfatter Leifsgade og Halfdansgade.		850.000										850.000
<b>Brosten</b> i gården omlægges. Brostenene er visse steder meget ujævne, hvilket kan give faldulykker og vanskeligheder ved rydning for sne og is.			1.100.000									1.100.000
<b>Låsesystem</b> i opgange udskiftes, inkl. gadedørsnøgler til andelshaverne. Det eksisterende låsesystem er forældet, og det bliver sværere at skaffe reservedele.			150.000									150.000

(fortsættes)





Generalforsamling 2006 - Bilag til punkt 3d

## **Forslag vedr. undersøgelse af mulige byggearbejder**

Som bekendt er der for nyligt blevet rundsendt et spørgeskema for at undersøge interessen blandt andelshaverne for at inddrage tagetagen til beboelse samt opsætte altaner.

Byggeudvalget er i skrivende stund i gang med at analysere de indkomne spørgeskemaer.

Såfremt dette viser tilstrækkelig interesse, foreslår bestyrelsen at generalforsamlingen vedtager følgende:

### **Forslag**

I forbindelse med tagrenoveringen bemyndiges bestyrelsen til, herunder gennem et byggeudvalg med repræsentanter for andelshaverne, at undersøge muligheder, konsekvenser og interessen for,

- at inddrage tagetagen til beboelse for 5. sals lejligheder, og
- at opsætte altaner hvor muligt.

Bestyrelsen bemyndiges til at afholde rådgiverhonorar hertil for indtil 100.000 kr.

Forslag om gennemførelse af byggeprojekterne fremsættes for en senere ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

En eventuel tagrenovering uden de øvrige påtænkte projekter kan dog gennemføres af bestyrelsen uden yderligere generalforsamling.

### **Motivation**

Ved at inddrage tagetagen til boliger for eksisterende 5. salslejligheder, kan foreningen få en ekstra indtægt, hvilket vil gavne alle andelshavere, uanset hvor i ejendommen de bor.

Der vil ikke kunne etableres helt særskilte lejligheder i tagetagen, bl.a. pga. trappeforhold, den lave loftshøjde, og fordi der er begrænsninger på hvilke vinduestyper, der må anvendes.

Den ekstra indtægtsmulighed ved beboelse i tagetagen er særligt kærkommen nu, hvor der skal bruges mange penge på at renovere taget.

Herudover har mange andelshavere udtrykt interesse i altaner. Da ejendommen er bevaringsværdig, kan dette kun lade sig gøre mod gårdsiden.

Det er mest hensigtsmæssigt at udføre de pågældende arbejder samtidigt, da det giver en samlet besparelse i stedet for at udføre arbejderne enkeltvis.

Generalforsamlingen bør selvfølgelig have et gennearbejdet beslutningsgrundlag. Derfor bør der være mulighed for at inddrage rådgivere, herunder arkitekter, ingeniører, revisorer og advokater, så alle relevante bygningsmæssige, økonomiske og juridiske aspekter belyses.



Generalforsamling 2006 - Bilag til punkt 3e

## **Forslag om annullering af grænse for sammenlægninger**

Bestyrelsen foreslår annullering af tidligere generalforsamlingsbeslutning, om at sammenlægninger begrænses til 150 kvadratmeter. Herefter vil sammenlægninger være begrænset af lovgivningen og kommunale myndigheder.

### **Motivation:**

Københavns Kommune foretager allerede nu en individuel vurdering, når der søges om sammenlægninger over 150 kvadratmeter. Der bør ikke gælde særlige regler i vores ejendom på dette område. Vi har tillid til, at kommunen kan foretage en korrekt og rimelig vurdering af sager om sammenlægning.

Bilag til punkt 4a og 4b  
er runddelt til andelshaverne,  
men ikke medtaget på foreningens website.