



Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gullfoss

2.11.2007

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes §§ 20 og 22, som afholdes **tirsdag den 20. november 2007 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, at bemyndigelse til at udføre **vedligeholdelsesarbejder** ændres i henhold til vedlagte plan, herunder udvides bemyndigelse til at optage lån med afdragsfrihed og renteloft med yderligere 4,5 mio. kr. efterhånden som de pågældende vedligeholdelsesarbejder medfører behov herfor.
 - b) Bestyrelsen foreslår opsætning af individuelle **vandmålere** og afregning ud fra forbrug. Der søges om tilskud hos Københavns Kommune og Københavns Energi. Det er godt for miljøet, og iflg. Københavns Kommune er udgifterne til opsætning i løbet af få år tjent hjem gennem besparelser på vandforbruget (forslag vedlagt).

Forslag c) og d) nedenfor blev vedtaget med mindst 2/3 flertal på den ekstraordinære generalforsamling den 30. oktober 2007. Da 3/4 af andelshaverne ikke var repræsenteret på denne generalforsamling, skal forslagene behandles igen, for at kunne vedtages endeligt.

- c) Bestyrelsen foreslår præcisering af vedtægternes §6 om muligheden for **dispensation af helbredsmæssige årsager og ved skilsmissebørn** (forslag vedlagt).
- d) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 3, pkt. a), mht. tydeliggørelse af **den eksterne bytteret** (forslag vedlagt).
- e) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægterne, således at en eventuel afhændelse af foreningens sidste lejemål alene kan besluttes af en generalforsamling (forslag vedlagt).



4) Valg

a) Valg af formand for 2 år. Følgende er på valg:

- Peter Høy (er villig til genvalg som menigt bestyrelsesmedlem eller som formand)

b) Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år og 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Følgende er på valg:

- Jesper Rudbeck Marslew (er villig til genvalg)
- Jan Sandison (er villig til genvalg)
- Michael Neumann
- Jens T. Hansen

c) Valg af suppleanter:
Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

d) Valg af administrator.
Administrationshuset har den 22. oktober 2007 varslet en stigning i honoraret. På grund af det sene varsel har det ikke været muligt at drøfte sagen med Administrationshuset inden indkaldelse til generalforsamling. Bestyrelsen foreslår derfor, at denne bemyndiges til at genforhandle aftalen med Administrationshuset, eller at vælge en ny administrator, såfremt bestyrelsen efter forhandling skulle finde det nødvendigt.

e) Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af AP Statsautoriserede revisorer.

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 12. november 2007), jvf. vedtægternes § 22.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Bilag:

- (2) Årsrapport for 2006/2007 med budget for 2007/2008
- (3a) Forslag om større vedligeholdelsesarbejder 2007-2017
- (3b) Forslag om individuel måling på alt forbrugsvand
- (3c) Forslag om præcisering af dispensationsmulighed ved helbred og skilsmissebørn
- (3d) Forslag om tydeliggørelse af den eksterne bytteret
- (3e) Forslag om beslutningskompetence vedr. afhændelse af sidste lejemål

Forslag vedrørende større vedligeholdelsesarbejder 2007-2017 - Bilag til punkt 3a

Bestyrelsen blev i 2005 og 2006 bemyndiget til at optage lån på i alt 23 mio. kr. og udføre vedligeholdelsesarbejder i henhold til et budget baseret på en vedligeholdelsesplan udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma.

Siden har bestyrelsen og det rådgivende ingeniørfirma arbejdet videre med dele af vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen har derfor udarbejdet nedenstående opdaterede budget.

Det øgede budget skyldes, at ingeniørerne desværre forventer en noget dyrere udskiftning af faldstammer og stigstreng. Bestyrelsen er sammen med ingeniørerne i gang med at undersøge, hvordan udskiftningen kan foretages mest økonomisk og teknisk forsvarligt. Ingeniørerne har i øvrigt vurderet det mest økonomisk at foretage udskiftningen over en kortere periode, end tidligere forventet.

Det foreslås,

- at bestyrelsen bemyndiges til at udføre vedligeholdelsesarbejder i henhold til nedenstående opdaterede plan, og
- at bestyrelsen bemyndiges til at optage variabelt forrentede lån med afdragsfrihed og renteloft for i alt 27,5 mio. kr. efterhånden som de pågældende vedligeholdelsesarbejder medfører behov herfor.

Alle beløb er overslag	Forventet tidsmæssig placering										Samlet budget	
	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017		
Tag renoveres så det bliver tæt. Dette omfatter udbedring af tidligere fejl i udførelsen af udluftningskanaler, acryltegl, ovenlysvinduer og undertag.											3.000.000	
Sålbænke under vinduer renoveres eller udskiftes, da revner kan medføre vand i murværket, skimmelsvampe, dårligt indeklima og frostsprængninger i facaden.											1.500.000	
Brandsikring af loftsdoøre for at nedsætte risikoen for brandspredning.											150.000	
Brandalarmsystem med brandmeldere på for- og bagtrapper, på loft og i kælder, inklusiv tilslutning til alamcentral samt brandtryk.										600.000		
Faldstammer og stigstreng udskiftes. Afløbsinstallationer, herunder også regnvandsledninger bør generelt udskiftes efter en nærmere analyse af deres beskaftethed. De steder hvor der endnu mangler rottespær, monteres dette. Mange brugsvandsrør er tærede og/eller tilstoppede, hvorfor det anbefales at stigstreng erstattes af nye. Der kan opnås besparelse ved at udskifte faldstammer og stigstreng samtidigt.											9.500.000	9.500.000

(fortsættes)



Bilag til punkt 3b

Individuel måling på alt forbrugsvand

I forbindelse med udskiftningen af stigestreng og faldstammer ønsker vi at have mulighed for at montere målere på alt brugsvand med tilskud på 50% fra Københavns Energi. Det er oplagt at skifte målere når vi alligevel skal gennem alle lejligheder for at skifte rørene og vi står derfor med en enestående chance for at få fremtidssikret vores installationer på dette punkt.

Argumenter for målerprojektet:

1. Vi ønsker at skifte til fjernaflæste målere på det varme brugsvand. Med denne løsning får vi 50% i tilskud fra Københavns Energi til disse målere.
2. En individuel afregning af vandforbrug er mest fair for den enkelte andelshaver. Du betaler for det du bruger og ikke mere.
3. Alle erfaringer viser at individuelle målinger nedbringer forbruget til glæde for både miljø og pengepung.

Detaljer og økonomi:

Det vurderes at en monteret måler koster 800,- alt inklusiv og at der som hovedregel skal monteres tre målere i hver lejlighed. En måler på det kolde vand og en måler på det varme vand i køkkenet samt en måler på det kolde vand i badeværelset. Alle monteres så tæt på den lodret stigestreg som muligt og dækker derved hele lejlighedens forbrug. Der kan være enkelte lejligheder der kun skal have to målere monteret, men der kan også være nogen der skal bruge flere og det vurderes derfor at 3 målere er et realistisk gennemsnit.

Københavns Energi yder et tilskud på 50% til målerne og foreningens omkostning ved montering af 3 målere i 281 enheder bliver derfor 337.200 kr.

Vores omkostning til vand er pt. 620.000 kr og ifølge Københavns Energi kan vi forvente et fald i forbruget på mellem 10% og 20%, hvilket betyder en besparelse på mellem 62.000 og 124.000 per år.

Opsætningen af målere har altså tjent sig hjem igen på 3 til 6 år og herefter er det ren besparelse hvert år.

I løbet af de næste 10 år har vi altså mulighed for at spare mindst 250.000 samt lette miljøet for brug af minimum 17.000 m³ vand.

Konsekvenser for den enkelte:

For den enkelte andelshaver betyder dette at man fremover kommer til at betale særskilt for vandet, en udgift der i dag dækkes via boligafgiften.

Vi regner med at foreningen bruger 20% af vandet til fælles formål, såsom vaskerier, varmecentraler, fælles toiletter og lign. Dette svarer til vand for 124.000 kr. og de resterende 496.000 skal altså fordeles mellem de 281 enheder i foreningen, hvilket efter et 10% fald i forbruget giver en ekstra udgift på ca. 130 kr. pr. måned for den *gennemsnitlige* andel.

Der vil selvfølgelig være husstande, der bruger mere vand, lige som der vil være nogle, der bruger væsentligt mindre. Eksempelvis kan en enlig andelshaver forvente en ekstra udgift på ca. 90 kr. pr. måned.

Den indbetaling der vil komme fra andelshaverne på 496.000 pr. år er en ekstra indtægt for foreningen og betyder, at den fremlagte vedligeholdelsesplan vil kunne gennemføres uden nogen stigning i boligafgiften. Indføres individuel vandmåling ikke vil der være behov for en forhøjelse af boligafgiften med et lignende beløb i løbet af de nærmeste år.

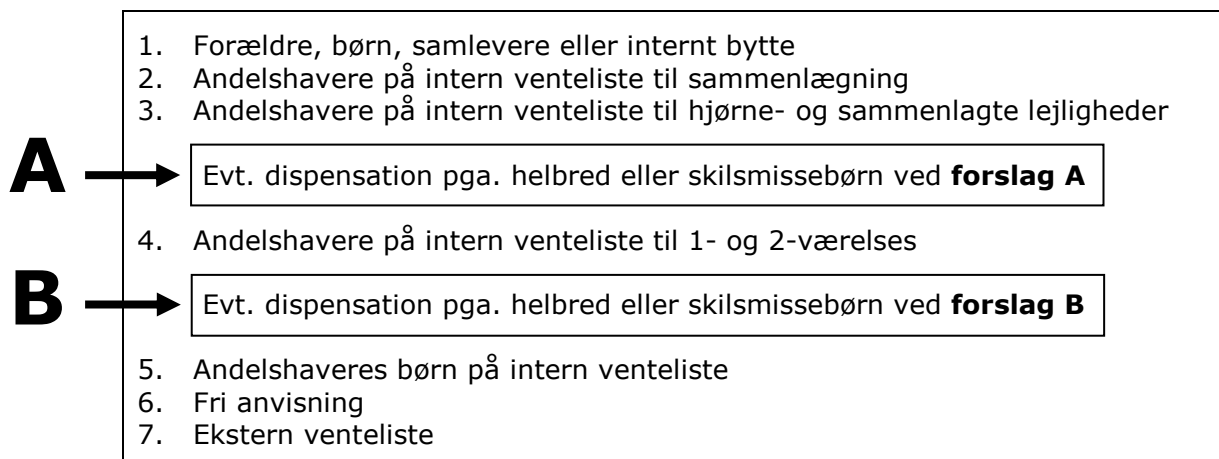


Bilag til punkt 3c

Dispensationsmulighed ved helbred og skilsmissebørn

Nedenstående **forslag A** blev vedtaget med mindst 2/3 flertal på den ekstraordinære generalforsamling den 30. oktober 2007. Da 3/4 af andelshaverne ikke var repræsenteret på denne generalforsamling, skal forslaget behandles igen, for at kunne vedtages endeligt.

Vedtægternes § 6 giver lidt forenklet denne prioritetsorden ved salg:



Vedtægterne giver allerede i dag mulighed for at dispensere pga. helbred eller ved skilsmisser med fællesbørn. Der lægges ikke op til at ændre på disse betingelser, og generalforsamlingen skal fortsat altid orienteres om eventuelle dispensationer.

Spørgsmålet er alene, hvem der skal kunne "forbigås" ved en dispensation.

Vedtægterne er desværre ikke klare på dette område. De nuværende vedtægter kan fortolkes som enten

A) at der ikke kan dispenseres til en lejlighed, hvor en andelshaver står skrevet op til sammenlægning, men ellers godt kan dispenseres hvis andre andelshavere er skrevet op til at flytte internt til den pågældende lejlighed.

B) at der slet ikke kan dispenseres, så længe andre andelshavere er skrevet op på en hvilken som helst måde til den pågældende lejlighed.

Det er naturligvis ikke holdbart at have uklare vedtægter. Bestyrelsen foreslår derfor, at generalforsamlingen tager stilling til, om man ønsker at fortolkning A eller B skal være gældende, og at vedtægterne ændres tilsvarende.



Nuværende formulering af vedtægternes § 6, stk. 6, 1.-2. pkt.:

"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 to-værelses lejlighed. Bestyrelsen kan ikke henvide til en hjørnelejlighed, til en sammenlagt lejlighed eller til en anden lejlighed, hvortil en anden andelshaver er skrevet op."

Fortolkning A) medfører at bestemmelsen ændres til:

"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 to-værelses lejlighed. Bestyrelsen kan ikke henvide til en hjørnelejlighed, til en sammenlagt lejlighed eller til en anden lejlighed, hvortil en anden andelshaver er skrevet op til sammenlægning."

Fortolkning B) medfører at bestemmelsen ændres til:

"Uanset 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 to-værelses lejlighed. Bestyrelsen kan ikke henvide til en hjørnelejlighed, til en sammenlagt lejlighed eller til en anden lejlighed, hvortil en anden andelshaver er skrevet op."

Bemærk, at resten af bestemmelsen bevares uændret.

Dvs. at der i vedtægterne fortsat står følgende:

"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,

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

- i tilfælde af skilsmisse med fælles børn, hvor begge forældre er registreret andelshavere og hvor det af hensyn til børnenes tarv forekommer rimeligt, at begge forældre kan blive boende i ejendommen."



Bilag til punkt 3d

Tydeliggørelse af den eksterne bytteret

Nedenstående forslag blev enstemmigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 30. oktober 2007. Da 3/4 af andelshaverne ikke var repræsenteret på denne generalforsamling, skal forslaget behandles igen, for at kunne vedtages endeligt.

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.



Bilag til punkt 3e

Beslutningskompetence vedr. afhændelse af sidste lejemål

Bestyrelsen foreslår, at der i vedtægternes § 16 tilføjes et stk. 2:

"Beslutning om afhændelse af foreningens sidste lejemål kan ikke træffes af bestyrelsen, men alene af en generalforsamling. Til grund for generalforsamlingens beslutning skal der foreligge en beregning af de skattemæssige konsekvenser ved ophør af erhvervsmæssig udlejningsaktivitet."

Baggrund:

Erhvervslejemålet i Leifsgade 17, st. har siden 1. december 2006 været ejet af foreningen, og udlejet til den hidtidige bagerforretning.

Lejeren har ret til at afstå lejemålet til en ny lejer, som dog skal godkendes af bestyrelsen. Dette berøres ikke af forslaget.

Men hvis lejemålet en gang i fremtiden skulle overgå til igen at være en andel, kan det have uønskede skattemæssige konsekvenser.

Det er fortsat intentionen, at foreningen skal bevare ejerskabet af lejemålet.

Men hvis foreningen skulle ændre holdning hertil, er det vigtigt at overgang til andel kun sker efter grundig overvejelse. Derfor foreslås at beslutning kun kan træffes af generalforsamlingen. Dermed sikres andelshavernes interesser bedst muligt.