



Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gullfoss

31.10.2008

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes §§ 20 og 22, som afholdes **tirsdag den 18. november 2008 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 bestyrelsen fortsat bemyndiges til at udføre **vedligeholdelsesarbejder** i henhold til vedlagte opdaterede plan, hvortil der er hensat i andelskroneberegningen.
 - at bestyrelsens eksisterende bemyndigelse til at optage lån udvides til i alt 30 mio. kr. efterhånden som vedligeholdelsesplanen medfører behov herfor.
 - at opkrævningen benævnt "boligafgift" øges med 15%, når der faktisk opstår behov herfor, dvs. i år 2011/2012.Da huslejen allerede er meget lav, og da det kun er en del af huslejen, der benævnes "boligafgift", begrænses stigningerne reelt til de beløb, der fremgår af vedlagte forslag.
 - b) Bestyrelsen foreslår nedsættelse af et **legepladsudvalg**, der sammen med bestyrelse og viceværter kan arbejde med at gøre legepladsen endnu bedre. Rammer for udvalgets arbejde fastsættes af bestyrelsen.

Forslag c) og d) nedenfor blev vedtaget med mindst 2/3 flertal på den ordinære generalforsamling den 20. november 2007. Da 3/4 af andelshaverne ikke var repræsenteret på denne generalforsamling, skal forslagene behandles igen, for at kunne vedtages endeligt.

- c) Forslag om tydeliggørelse af vedtægternes § 2, stk. 2 vedr. overlap ved intern flytning (forslag vedlagt).
- d) 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 (ønsker at udtræde af bestyrelsen,
det nuværende bestyrelsesmedlem
Martin L. H. Pedersen opstiller som formand)

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

- Marina Nielsen (ønsker at udtræde af bestyrelsen)
- Martin L. H. Pedersen (er villig til genvalg, opstiller som formand jf. ovenfor)
- Kristine Neble Jensen (ønsker i stedet at opstille som suppleant)
- **Michael Bruzelius** (er villig til genvalg som bestyrelsesmedlem)

Yderligere følgende har over for bestyrelsen oplyst, at de overvejer at opstille:

- **Bodil Rheder**
- **Thomas Kofoed-Pihl**
- **Jørn Andreas Nielsen**

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

- **Kristine Neble Jensen** (nuværende bestyrelsesmedlem, ønsker i stedet at opstille som suppleant)

Yderligere følgende har over for bestyrelsen oplyst at overveje at opstille:

- **Charlotte Wichmann Sørensen**

Alle andelshavere, der ønsker at arbejde aktivt for en fortsat velfungerende forening, er naturligvis velkomne til at opstille til bestyrelsen.

- d) 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 (dvs. senest mandag den 10. november 2008), jvf. vedtægternes § 22.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Bilag:

- (2) Årsrapport for 2007/2008 med budget for 2008/2009
- (3a) Opdateret budget for større vedligeholdelsesarbejder
- (3c) Forslag om tydeliggørelse vedr. overløb ved intern flytning
- (3d) Forslag om beslutningskompetence vedr. afhændelse af sidste lejemål

Forslag vedrørende større vedligeholdelsesarbejder 2008-2018 - Bilag til punkt 3a

Generalforsamlingen har tidligere bemyndiget bestyrelsen til at optage lån og udføre vedligeholdelsesarbejder i henhold til et budget baseret på en vedligeholdelsesplan fra et rådgivende ingeniørfirma. Siden har bestyrelsen arbejdet videre med dele af vedligeholdelsesplanen, lige som der på nogle punkter foreligger mere detaljerede overslag fra Rambøll. Bestyrelsen har derfor udarbejdet nedenstående opdaterede budget på i alt 34.250.000 kr. Foreningens betydelige likviditetsoverskud betyder dog, at det skønnes tilstrækkeligt at låne 30 mio. kr., og at effekten på boligafgiften begrænses.

Det foreslås,

- at bestyrelsen igen bemyndiges til at udføre vedligeholdelsesarbejder i henhold til nedenstående opdaterede plan
- at bestyrelsens eksisterende bemyndigelse til at optage lån udvides til i alt 30 mio. kr.
- at opkrævningen benævnt "boligafgift" øges med 15%, når der faktisk opstår behov herfor, dvs. i år 2011/2012.

Umiddelbart kunne 15% måske lyde voldsomt. Men bemærk, at i A/B Gullfoss er det kun en del af huslejen, der benævnes "boligafgift", og den er allerede meget lav. Derfor begrænses stigningerne reelt til følgende niveau:

Eksempler (fordelingstal varierer) Engangs-stigning i månedlig boligafgift fra og med 2011/2012, ca.

- 1-værelses med fordelingstal 120: 150 kr.
- 2-værelses med fordelingstal 140: 170 kr.
- Hjørnelejl. med fordelingstal 170: 210 kr.
- Sammenlagt lejl. med fordelingstal 270: 330 kr.
- Forretningslejl. med fordelingstal 490: 600 kr.

Låneoptagelse foretages med rådgivning fra administrator, der har oplyst en anslået lånerente til brug for budgettet. Dette giver mulighed for at optage lån med loft over renten. Det er forudsat at huslejeopkrævningen i øvrigt fortsætter uændret ud over ovenstående stigning.

I beregning af andelskroner i årsrapport for 2007/2008 er der hensat til alle nedenstående vedligeholdelsesarbejder.

Alle beløb er overslag	Forventet tidsmæssig placering										Samlet budget
	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	
Det nye tag renoveres så det bliver tæt. Dette omfatter udbedring af tidligere fejl i udførelsen af udluftningskanaler, acryltegl, ovenlysvinduer og undertag.	3.800.000										3.800.000
Kloak renoveres, 2. etape. Der er allerede foretaget renovering i Gullfossgade og Artillerivej. 2. etape omfatter Leifsgade og Halfdansgade.	850.000										850.000
Mursten og fuger omkring vinduer og døre renoveres. Flere steder er mørtlen mellem murstenen vasket ud, hvilket bør udbedres for at undgå frostskafer og yderligere udvaskning.			550.000	550.000							1.100.000
Sålbænke under vinduer renoveres eller udskiftes, da revner kan medføre vand i murværket, skimmelsvampe, dårligt indeklima og frostsprængninger i facaden.										1.500.000	1.500.000

(fortsættes)

(fortsat)

Alle beløb er overslag	Forventet tidsmæssig placering											Samlet budget
	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018		
Faldstammer og stigstreng 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 tærrøde og/eller tilstoppede, hvorfor det anbefales at stigstrengene erstattes af nye. Der kan opnås besparelse ved at udskifte faldstammer og stigstrengene samtidigt.	12.500.000	12.500.000										25.000.000
Postkaseanlæg i opgangene, idet dette bliver et krav fra Post Danmark.	250.000											250.000
Brandsikring af loftsdo re for at nedsætte risikoen for brandspredning.			150.000									150.000
Brandalarmsystem med brandmeldere på for- og bagtrapper, på loft og i kælder, inklusiv tilslutning til alamcentral samt brandtryk.			600.000									600.000
Brosten i gården omlægges. Brostenene er visse steder meget ujævne, hvilket kan give faldulykker og vanskeligheder ved rydning for sne og is.				400.000								400.000
Låsesystem i opgange udskiftes, inkl. gadedørsnøgler til andelshaverne. Det eksisterende låsesystem er forældet, og det bliver sværere at skaffe reservedele.							150.000					150.000
Varmeafledning elektronisk via nye radiomålere. Dette vil sikre en mere pålidelig måling og vil være betydeligt lettere for andelshaverne, der ikke behøver at afvente besøg af Brunata.					175.000		175.000					350.000
Afregning for vaskeriforbrug sammen med huslejeopkrævning i stedet for nuværende møntindkast.								100.000				100.000
I alt	4.650.000	14.800.000	13.800.000	550.000	175.000	175.000	175.000	175.000	100.000			34.250.000



Bilag til punkt 3c

Tydeliggørelse vedr. overlap ved intern flytning

Nedenstående forslag blev vedtaget med mindst 2/3 flertal på den ordinære generalforsamling den 20. november 2007. Da 3/4 af andelshaverne ikke var repræsenteret på denne generalforsamling, skal forslaget behandles igen, for at kunne vedtages endeligt.

Vedtægternes § 2, stk. 2 lyder i dag:

"Hver andelshaver kan kun eje een andel med ret til beboelse."

Dette foreslås ændret til:

"Hver andelshaver kan kun eje een andel med ret til beboelse. Ved foreningsinternt køb kan en andelshaver dog med bestyrelsens forudgående godkendelse i tilfælde af ombygning eje 2 andele i op til 3 måneder. Det påhviler andelshaveren at indhente fornøden tilladelse i henhold til boligreguleringsloven. Ved foreningsinternt køb kan andelshaveren ikke afhænde den fraflyttede andel til højere andelskrone end den nye andel er købt til. En eventuel yderligere værdistigning inddrages til foreningen som sådan."

Motivation:

Der er alene tale om en tydeliggørelse af eksisterende praksis i foreningen samt eksisterende landsretspraksis som oplyst af foreningens advokat.



Bilag til punkt 3d

Beslutningskompetence vedr. afhændelse af sidste lejemål

Nedenstående forslag blev vedtaget enstemmigt på den ordinære generalforsamling den 20. november 2007. Da 3/4 af andelshaverne ikke var repræsenteret på denne generalforsamling, skal forslaget behandles igen, for at kunne vedtages endeligt.

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.