

A/B GULLFOSS

Leifsgade 23, st.th.
2300 København S
Tlf. 32 54 33 04
Lokaltilf. 01-4276
Fax 32 54 33 64
www.abgullfoss.dk

Vicevært:
vicevaert@abgullfoss.dk
Mobiltilf. 20 65 19 78
eller 20 84 33 04
Kontortid
mandag-fredag 7.30-8.00

Administrator:
hgr@administrationshuset.dk
Enghave Plads 13
1670 København V
Tlf. 70 22 22 15
www.administrationshuset.dk

Bestyrelsen:
bestyrelsen@abgullfoss.dk
Kontortid tirsdage
i ulige uger 19.30-20.30



Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Gullfoss

9.10.2007

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

Herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægternes § 21, som afholdes **tirsdag den 30. oktober 2007 kl. 19.00** på **Skolen på Islands Brygge, i den gamle skolebygning, Artillerivej 57, 2300 København S**, med følgende

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsen foreslår præcisering af vedtægternes §6 om muligheden for **dispensation af helbredsmæssige årsager og ved skilsmissebørn** (forslag vedlagt).
- 3) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 6, stk. 3, pkt. a), mht. tydeliggørelse af **den eksterne bytteret** (forslag vedlagt).
- 4) Ændring af vedtægterne mht. **grænse for sammenlægning på 150 kvm.** (forslag vedlagt).
- 5) Ændring af vedtægterne mht. stop for opskrivning til **sammenlægning i stuen, 1. og 2. sal** (forslag vedlagt).
- 6) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Halfdangsgade 32, 3. sal, for grov og gentagen overtrædelse af vedtægternes § 2, stk. 3, § 9 og § 11, stk. 1, jf. § 8 og § 13:
 - [redacted] har drevet hotel-lignende erhvervsvirksomhed uden godkendelse.
 - [redacted] har udlejet værelser uden tilstrækkelig orientering af bestyrelsen.
 - [redacted] har foretaget fremleje uden bestyrelsens godkendelse.
 - [redacted] har ikke overholdt sin bopælspligt.[redacted] har ønsket bestyrelsens beslutning indbragt for generalforsamlingen, lige som dele af eksklusionsgrundlaget kræver generalforsamlingens tilslutning.
- 7) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Leifsgade 19, st. tv., der ikke bebor ejendommen.
- 8) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Artillerivej 70, st., der ikke bebor ejendommen.
- 9) Bestyrelsen har besluttet at ekskludere [redacted], Halfdangsgade 34, 2. tv., der ikke bebor ejendommen.



Punkt 7-9 er medtaget således at de pågældende tidligere andelshavere kan få indbragt bestyrelsens beslutning for generalforsamlingen, hvis de måtte ønske det.

Efter bestyrelsens opfattelse bør A/B Gullfoss være en ejendom, der bebos af andelshaverne og deres husstand.

Desværre kan vi konstatere, at nogle andelshavere fraflytter ejendommen og omdanner deres lejlighed til en større eller mindre udlejningsvirksomhed. Det er i strid med vedtægterne, og kan ikke være rimeligt over for de øvrige andelshavere - også når man tænker på de lange ventelister.

Derfor har bestyrelsen fulgt opfordringerne på tidligere generalforsamlinger om fortsat håndhævelse af bopælspligten. Andelshavere, der reelt bebor deres andel og overholder vedtægterne, vil naturligvis aldrig blive ekskluderet.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

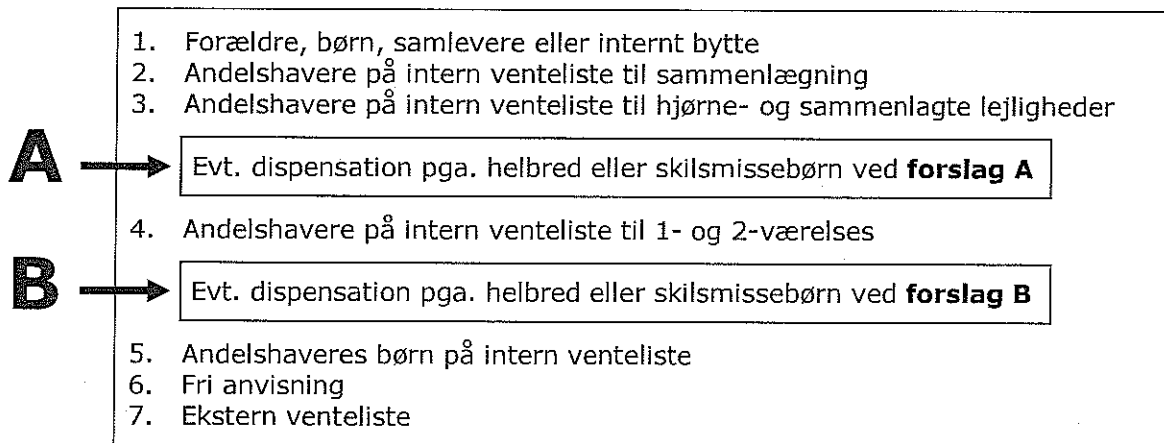
Bilag:

- (2) Forslag om præcisering af dispensationsmulighed ved helbred og skilsmissebørn
- (3) Forslag om tydeliggørelse af den eksterne bytteret
- (4) Forslag om grænse for sammenlægning på 150 kvm.
- (5) Forslag om stop for opskrivning til sammenlægning i stuen, 1. og 2. sal
- (6) Uddybning vedr. eksklusion af Tonni Hellebek
- (7) Uddybning vedr. eksklusion af Peter Bruun
- (8) Uddybning vedr. eksklusion af Bjarne Erup Larsen og Caroline Widriksen
- (9) Uddybning vedr. eksklusion af Pia Jørgensen

Bilag til punkt 2

Dispensationsmulighed ved helbred og skilsmissebørn

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 henvise 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 henvise 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 henvise 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 3

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."

Genfremsættelse:

Forslaget svarer til det, som et stort flertal på ca. 65% af andelshaverne stemte for, ved generalforsamlingen i 2006. Til vedtagelse kræves dog 67% (2/3).

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 lejelovgivning + 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 4

Grænse for sammenlægning på 150 kvm.

Vedtægternes § 6, stk. 3, 2. pind, 2. pkt. lyder i dag:

"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."

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen tager stilling til, om der i vedtægterne herefter skal tilføjes:

"Der kan ikke sammenlægges til mere end 150 kvm. brutto."

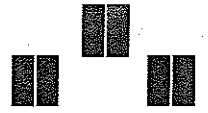
Baggrund:

Generalforsamlingen har tidligere med simpelt flertal besluttet at stoppe for sammenlægninger over 150 kvm.

Foreningens advokat Finn Träff har vurderet, at muligheden for sammenlægning er en vedtægtsbestemt ret. Derfor kan et forslag om indskrænkning i retten til sammenlægning ikke vedtages med simpelt flertal, men skal i stedet behandles som en vedtægtsændring.

For at afklare spørgsmålet, beder bestyrelsen generalforsamlingen tage stilling til ovenstående forslag om vedtægtsændring.

Hvis forslaget om vedtægtsændring forkastes, kan foreningen ikke håndhæve en grænse på 150 kvm. Herefter vil det være op til Københavns Kommune at foretage individuel vurdering af ansøgning om dispensation.



Bilag til punkt 5

Stop for opskrivning til sammenlægning i stuen, 1. og 2. sal

Vedtægternes § 6, stk. 3, 2. pind, 2. pkt. lyder i dag:

"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."

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen tager stilling til, om der i vedtægterne herefter skal tilføjes:

"Andelshavere, der ikke var skrevet op til sammenlægning inden den 21. november 2006, har ikke ret til at sammenlægge med lejligheder i stuen, 1. sal og 2. sal."

Baggrund:

Generalforsamlingen har tidligere med simpelt flertal vedtaget et forslag fra Birthe Bugge om at stoppe for sammenlægninger som beskrevet ovenfor.

Foreningens advokat Finn Träff har vurderet, at muligheden for sammenlægning er en vedtægtsbestemt ret. Derfor kan et forslag om indskrænkning i retten til sammenlægning ikke vedtages med simpelt flertal, men skal i stedet behandles som en vedtægtsændring.

For at afklare spørgsmålet, beder bestyrelsen generalforsamlingen tage stilling til ovenstående forslag om vedtægtsændring.

Hvis forslaget om vedtægtsændring forkastes, kan foreningen ikke håndhæve et stop for opskrivning til sammenlægning i stue, 1. og 2. sal.

Bilag til punkt 6-9
er runddelt til andelshaverne,
men ikke medtaget på foreningens website.