



## NYHEDSBREV November 2008

### Generalforsamling tirsdag 18. november

Ordinær generalforsamling afholdes tirsdag den 18. november 2008 kl. 19.00 i Kulturhuset. Indkaldelse runddeles som sædvanligt. Bestyrelsen opfordrer alle til at møde op. Eventuelle forslag skal indleveres skriftligt, med forslagsstillers underskrift, til bestyrelsen senest mandag den 10. november.

### Valg til bestyrelsen

Formanden Peter Høy samt bestyrelsesmedlemmet Marina Nielsen ønsker at udtræde ved generalforsamlingen. Det nuværende bestyrelsesmedlem Martin L. H. Pedersen opstiller som ny formand. Bestyrelsesmedlemmerne Michael Bruzelius og Kristine Neble Jensen genopstiller, som bestyrelsesmedlem hhv. suppleant. Der er således behov for 3 nye bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant. Følgende 4 andelshavere har over for bestyrelsen allerede oplyst, at de overvejer at opstille: Bodil Rheder, der er jurist og bor i Gullfossgade; Thomas Kofoed-Pihl, der er cand.merc.-studerende og bor i Halfdansgade; Jørn Andreas Nielsen, der er jurist og bor i Leifsgade; samt Charlotte Wichmann Sørensen, der arbejder for en humanitær organisation og bor i Leifsgade. Alle andelshavere, der ønsker at arbejde aktivt for en fortsat velfungerende forening, er naturligvis velkomne til at opstille.

### Legepladsudvalg

Flere andelshavere er kommet med gode ideer til at gøre legepladsen endnu bedre, bl.a. med et lille legehuse. Bestyrelsen foreslår derfor, at generalforsamlingen nedsætter et legepladsudvalg, der sammen med bestyrelse og viceværter kan arbejde videre med ideerne.

### Tag

Som bekendt skal foreningens nyere tag repareres, hvilket der er hensat til i vedligeholdelsesplanen. Foreningens ingeniører fra Rambøll har udarbejdet løsningsmodeller, der afhjælper de problemer, der tidligere er konstateret. Rambøll har desuden foreslået, at den nuværende naturlige ventilation ændres til mekanisk ventilation. Dette vil forbedre indeklimaet også i badeværelserne. Bestyrelsen har derfor besigtiget en anden ejendom med mekanisk ventilation, og er enig i, at dette kunne være en fordel for andelshaverne i Gullfoss. Efter anbefaling fra ingeniørerne iværksættes nu en "mock-up", dvs. at løsningsmodellen udføres under taget i 1 opgang: Leifsgade 19. Efter udbud vil løsningen kunne foretages i resten af ejendommen, dvs. under taget i de øvrige 28 opgange. Projektet omfatter også, at udluftningskanalerne i badeværelserne bliver rensede.

### Kloak-renovering

Foreningen er nu færdig med sidste fase af kloak-renoveringen, der omfattede Leifsgade og Halfdansgade. I den forbindelse blev det konstateret, at en del af jorden under kælderens i Halfdansgade 30 skulle bortskaffes og udskiftes. Dette betød en lille forsinkelse, men projektet kunne fortsat holdes inden for budgettet. Ved de tidligere kloak-renoveringer i Gullfossgade og Artillerivej, samt ved andre opgravninger i ejendommen, er der ikke konstateret tilsvarende behov for udskiftning af jord, hverken under kældrene eller nogen som helst andre steder. Ved kloakrenoveringen er der i øvrigt også opsat nye riste med højvandslukke.



## Foreningens lån

Vi kan for god ordens skyld berolige andelshaverne med, at foreningens gæld er særdeles lille i forhold til ejendommens samlede værdi - faktisk er under 5% af værdien belånt. Herudover er der et renteloft over foreningens realkreditlån. Samlet betyder det, at aktuel uro ikke påvirker boligafgiften i A/B Gullfoss.

## Fodring af dyr i gården

Vi gør opmærksom på at fodring af dyr (fugle) i gården ikke er tilladt. Det skyldes, at maden kan ende i rotternes mave. Så lad nu være med at smide brød og æbler ud på plænen - det lokker bare rotter til.

## Grillsæson slut

Grillstativer der ser udtjente ud, vil blive smidt ud. For at der ikke bliver smidt nogle ud ved en fejl, anbefales det, at de der bevidst har en grill stående, sætter den væk for vinteren.

## Dørblændinger

Der er rigtig mange steder i ejendommen, hvor andelshavere ikke har sørget for ordentlig pudsnings og maling, efter at man har afblændet døre ud til trapperne. Alle der har et sådan hængeparti, bedes snarest se at få det udbedret. Telefonnumre til ejendommens håndværkere kan ses på foreningens hjemmeside, og i glasskabet ved porten. Malerens tlf. er 40 88 52 42. De steder, hvor der ikke er sket noget senest 1. februar, vil foreningen sætte arbejdet i gang uden yderligere varsel, og regningen vil blive trukket sammen med den pågældende andelshavers husleje.

## Andelskronen

Gullfoss har hidtil været blandt de lavest vurderede ejendomme på Islands Brygge - til trods for at Gullfoss nok er blandt de bedste - f.eks. pga. vores dejlige have. Den senest indhentede valuarvurdering viser en værdi på 366 mio. kr. Herfra skal trækkes hensættelse til vedligeholdelsesplan på 34 mio. kr. Det betyder, at andelskronen vil blive justeret noget op. Det står naturligvis den enkelte andelshaver frit evt. at sælge til en lavere pris, hvis han/hun selv ønsker det. Med den kommende justering bringes Gullfoss tættere på niveau med andre ældre ejendomme på Bryggen. I øvrigt har ingen os bekendt brugt ejendomsmægler ved salg af andele i Gullfoss. Der er heller ikke givet nedslag i selve andelsværdien. Sammenligner man med tilsvarende ejerlejligheder, vil andele i Gullfoss også efter justeringen være langt billigere.

## Ventelister - sådan foregår opskrivning

Opskrivning på intern venteliste har hidtil skulle ske ved personlig henvendelse i bestyrelsens kontortid. Arbejdet med at ajourføre ventelisterne er dog under omlægning, og udføres fremover med hjælp fra vores vicevært Henrik. Fra 2009 bliver det muligt at blive skrevet på interne ventelister ikke kun i bestyrelsens kontortid tirsdage i ulige uger kl. 19.30-20.30, men også i viceværternes kontortid mandag-fredag kl. 7.30-8.00. Opdaterede interne ventelister forventes i øvrigt opsat i gården i december. Ansøgning om opskrivning på ekstern venteliste sendes til [venteliste@abgullfoss.dk](mailto:venteliste@abgullfoss.dk) med navn, adresse og tlf.

## Eksklusionssag afsluttet

Som bekendt ekskluderede foreningen i 2007 en andelshaver, der var fraflyttet ejendommen og havde omdannet sin lejlighed til en ren udlejningsvirksomhed med stor gennemstrømning af lejere i alle 4 værelser. Efter en omfattende sagsforberedelse for byretten er denne sag nu endelig afsluttet til foreningens fordel.

*Med venlig hilsen  
Bestyrelsen*