

A/B GULLFOSS

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

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

Bestyrelsen:
bestyrelsen@abgullfoss.dk
Mobiltlf. 25 61 33 04
Kontortid tirsdage i ulige uger 19.30-20.30



REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I A/B GULLFOSS 2005

Tirsdag den 22. november 2005 kl. 19.00 afholdtes andelsboligforeningens ordinære generalforsamling i Kulturhuset Islands Brygge.

Endvidere deltog repræsentanter fra Administrationshuset.dk, advokat Finn Träff og Peter Nielsen og fra B & T Administration Lisbeth Bayer.

Foreningens formand, Birthe Bugge bød de fremmødte andelshavere velkommen, og foreslog advokat Finn Träff, Administrationshuset som dirigent, og Peter Nielsen, Administrationshuset, som referent.

Dirigent og referent blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget, og oplyste at 119 andelslejligheder var repræsenteret, heraf 18 ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, der foreskriver at afholdelsen skal ske i november måned, og at generalforsamlingen er skriftlig indkaldt med 14 dages varsel.

Idet ¾ af foreningens medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig med hensyn til vedtægtsændringer.

Der fremkom ikke indvendinger imod generalforsamlingens beslutningsdygtighed iht. den udsendte dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning, vedtagelse af foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år.
3. Forslag
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter, administrator og revisor
5. Eventuelt

AD PUNKT 1 – VALG AF DIRIGENT OG REFERENT

Som ovenfor anført.

AD PUNKT 2 – BESTYRELSENS BERETNING

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for forsamlingen. Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen og nedenfor refereres kun tilføjelser til den skriftlige beretning og enkelte særlig vigtige punkter i beretningen.

Formanden opfordrede til opsætning af brandalarmer, for at øge sikkerheden i ejendommen, sagde samtidig at indtil videre måtte der kun sættes brandalarmer op i lejlighederne og egne loftrum, men ikke ude på trappeopgange før den nye bestyrelse havde fundet ud af hvad de ville foretage sig.

Bemærkede samtidig at det er ærgerligt, at der ikke bliver passet bedre på vores trappeopgange, da de er dyre at få malet og lakeret. Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at det er den enkelte andelshaver der skal holde trapperne rene ved reovering og ombygning af lejlighed. Man skal hele tiden huske på, at det der ligger på trappeopgangen bliver båret ind i lejlighederne, og at det ikke er rart at få alt det murestøv og andet med ind, når man passerer sin hoved- eller køkkendør.

Formanden fortalte om den nye ejendomsinspektør Henrik og varmemester René, at de nu er flyttet op på ejendomskontoret Leifsgade 23, st.th. bl.a. fordi de ville få mere administrativt arbejde, og at deres åbningstid ville

være dagligt mellem 7:30-8:00 og hver anden tirsdag i ulige uger mellem 18:30-19:30. Man ville altid kunne komme i kontakt med dem ved at skrive til e-mail. vicevaert@abgullfoss.dk

Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at storskraldsrummet blev brugt flittigt, men at beboerne ikke var flinke til at skille papkasserne ad, og at viceværten brugte al for meget tid på dette og henstillede til, at man fremover var mere behjælpelig med at skille kasserne ad, (hvis vi alle gjorde det, ville viceværterne kunne bruge tiden til andre ting), og ikke efterlade plastic og flamingo i storskraldsrummet, disse 2 ting skal i affaldscontainerne.

Formanden bemærkede yderligere at sommerfesten sidste sommer var aflyst, da ingen havde tid til at være med i festudvalget, og opfordrede til at nogen ville melde sig til de kommende arrangementer nemlig fastelavnsfest og sommerfest.

Der blev også gjort opmærksom på, at hjemmesiden bliver stadig udbygget og udviklet, og at man her kan se en oversigt over hvilke lejligheder der er lagt sammen og hvilke der er mulighed for at lægge sammen.

dernæst blev der nævnt lidt om fremtidsplaner, idet bestyrelsen sammen med viceværterne har lavet en 10 års plan for fremtidige vedligeholdsplaner, den er sendt ud sammen med indkaldelsen for at beboerne kan få et indblik i hvad der trænger sig på af større arbejder.

Til sidst takkede formanden den siddende bestyrelse, Henrik og René for at godt samarbejde og ønskede den nye bestyrelse held og lykke med deres fremtidige arbejder.

Lisbeth Bayer fra B/T Adm. gennemgik årsregnskabet.

Her blev det navnlig bemærket, at indtægterne er lidt større end det budgetterede, hvilket skyldes en stigning i boligafgiften sidste år, hvorimod udgifterne er afholdt inden for budgettet.

Regnskabet blev godkendt uden indsigelser.

Dirigenten gennemgik budgettet.

Budgettet indeholder et forventet underskud på 400.000 kr., der trækker på likviditeten.

Budgettet blev godkendt uden indsigelser.

AD PUNKT 3 – FORSLAG

3a. Bestyrelsen forslår, at boligafgiften stiger med 10 % pr. 1. januar 2006 grundet øgede vedligeholdelsesudgifter.

Forslaget var motiveret i, at der er budgetteret med et minus på 400.000 kr. til næste år, hvorfor spørgsmålet bliver om man skal sætte boligafgiften op, tage af likviditeten, eller optage lån?

Forslaget skal således forsøge at dække det opståede minus på budgettet.

Det blev kritiseret, at stigningen virker urimelig for forretningslejlighederne.

Heroverfor anførte bestyrelsen, at den højere stigning modsvarer af en tilsvarende højere stigning i andelskronen, og at det ikke kan gøres anderledes med de vedtægter foreningen har i dag. Det var tidligere forsøgt at ændre fordelingstallene.

Bestyrelsen redegjorde for, hvordan stigningen vil påvirke forskellige lejligheder.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt vedligeholdelsesarbejderne overhovedet bør gennemføres?

Formanden redegjorde for at det meste er tvingende nødvendigt.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

77 stemte for
38 stemte imod
1 stemte blank

Forslaget blev vedtaget.

3b. Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at optage et kontantlån i et realkreditinstitut på kr. 7.000.000 og samtidig hæve boligafgiften med 10 %.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at denne bemyndiges til at udføre de nævnte vedligeholdelsesarbejder i vedlagte 10 års vedligeholdelsesplan (Investeringsoversigt for A/B Gullfoss for perioden 2005/06 til 2014/15)

Forslaget blev af bestyrelsen ændret, således at første sætning ændres til ”Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til at optage realkreditlån på op til kr. 7.000.000.”, således at forslaget kun omhandler hvorvidt bestyrelsen skal have bemyndiges til at optage lån på op til 7.000.000 kr. og udføre vedligeholdelsesarbejder i henhold til den vedlagte 10 års vedligeholdelsesplan.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

74 stemte for
40 stemte imod
3 stemte blankt

Forslaget blev vedtaget.

3c. Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 4 ændres fra:

Medlemmerne kan ikke pantsætte deres andel, ligesom andelen ikke kan gøres til genstand for kreditfølgning.

ændres til:

Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4a.

Forslaget er begrundet i, at der 1. februar 2005 blev vedtaget en ny lov, hvor pantsætning under alle omstændigheder kan ske, hvorfor vedtægterne bør tilpasses loven, der alligevel har forrang for vedtægterne.

Forslaget blev foreløbig enstemmigt vedtaget.

Idet $\frac{3}{4}$ af medlemmerne ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages endegyldigt, men skal vedtages ved ny afstemning på næste generalforsamling.

3d. Bestyrelsen foreslår, at der i vedtægternes § 8 tilføjes et nyt stk.3, der lyder som følger:

I begge de ovennævnte tilfælde er bestyrelsens beslutning endelig og kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

Nuværende stk. 3 ændres til stk. 4

Forslaget er begrundet i, at foreningen har tabt en retssag ved landsretten til et medlem, der forlangte at få et spørgsmål om fraflytning prøvet ved generalforsamlingen.

Det blev diskuteret, hvorvidt bestyrelsens beslutningskompetence skulle omfatte både betalingssituationen og fraflytningssituationen.

Forslaget blev herefter ændret således at bestyrelsens beslutningskompetence kun skulle være endelig i betalingssituationen, hvorimod adgangen til at få prøvet fraflytningsspørgsmål på generalforsamlingen fortsat består for medlemmerne.

Ændringsforslaget blev foreløbig enstemmigt vedtaget.

Idet $\frac{3}{4}$ af medlemmerne ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages endegyldigt, men skal vedtages ved ny afstemning på næste generalforsamling.

3e. Vedtægtsudvalget foreslår, at vedtægternes § 6 stk.1 og 2 ændres fra:

Medlemmerne er lodtagere i forhold til deres andel i foreningens formue, men det enkelte medlems ret over for foreningen er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til medlemmets lejlighed i foreningens ejendomme, medens derimod foreningen som sådan skal eje og vedblive at eje ejendommene som nævnt. Ethvert medlem er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed, så længe det overholder nærværende vedtægter.

En andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel til forældre, børn eller en person han i mindst 2 år har haft fælles husstand med, eller ved bytning med anden andelshaver i ejendommen. Derefter har andelshavere forkøbsret. Er flere andelshavere liebhavere til en lejlighed, skal der så vidt muligt tages hensyn til den tid, de pågældende har boet i foreningens ejendomme.

Ændres til:

§ 6. Andelshavere er lodtagere i forhold til deres andel i forenings formue. Den enkelte andelshavers ret over for foreningen er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til andelshaverens lejlighed i forenings ejendomme, medens derimod foreningen som sådan skal eje og vedblive at eje ejendommen. Enhver andelshaver er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed, så længe vedkommende overholder nærværende vedtægter.

Stk. 2. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 3. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, ligesom det påhviler bestyrelsen at påse, at vilkårene for overdragelsen sker i overensstemmelse med nærværende vedtægter og lovgivningen i øvrigt. Nægtes godkendelse skal bestyrelsen afgive en skriftlig begrundelse og andelshaveren (sælger) er da berettiget til at forelægge afslaget for generalforsamlingen.

Stk. 3. 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.

b) Andre af ejendommens andelshavere, der er skrevet op på andelsforeningens venteliste.

- Er der tale om en hjørnelejlighed kommer følgende orden til anvendelse:

Såfremt flere andelshavere er skrevet op til en hjørnelejlighed er det den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid, der først har forkøbsret til lejligheden.

- Er der tale om en hvilken som helst anden lejlighed kommer følgende orden til anvendelse:

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. Såfremt to andelshavere er skrevet op til en sammenlægning med den pågældende lejlighed er det den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid, der har forkøbsret til lejligheden. Ønsker ingen andelshaver at sammenlægge med lejligheden har andelshavere, der er skrevet op til en anden eller større lejlighed forkøbsret til lejligheden, idet den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid har forkøbsret.

Stk.4. 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.

Stk.5. Såfremt andelen ikke er overdraget i medfør af stk. 3 eller 4 er andelshaveren berettiget til selv at anvise en erhverver. Såfremt andelshaveren ikke selv kan anvise en erhverver fører bestyrelsen en ekstern venteliste, hvor andelshaveren i så fald kan tilbyde den person, der har været skrevet op i længst tid på den eksterne venteliste at erhverve andelen.

Stk. 6. 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 toværelses lejlighed. Bestyrelsen kan ikke henvise til en hjørnelejlighed, til en sammenlagt lejlighed eller til en anden lejlighed, hvortil en anden andelshaver er skrevet op. 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,

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

b) i tilfælde af skilsmisse med fællesbørn, hvor begge forældre er registreret andelshavere og hvor det af hensyn til børnenes tarv forekommer rimeligt, at begge forældre kan blive boende i ejendommen.

Stk. 7. Såfremt der skulle opstå en situation, hvor to andelshavere er skrevet op til en lejlighed samtidigt, skal den andelshaver, der har boet i ejendommen i længst tid have forkøbsret.

Linea Conforti redegjorde klart og sagligt for Vedtægtsudvalgets forslag.

Forslaget er begrundet i, at foreningens praksis igennem en årrække ikke har været i overensstemmelse med Foreningens vedtægter.

Vedtægterne foreskriver, at et medlems position på den interne venteliste til en lejlighed afgøres ud fra hvor længe medlemmet har boet i foreningen, således at den der har boet længere tid i foreningen kommer forud for det medlem der har boet kortere tid i foreningen.

Det er derfor uden betydning hvornår man blev skrevet op på ventelisten.

Efter foreningens mangeårige praksis har det ikke været et spørgsmål om hvor længe man har været andelshaver, men hvornår man reelt blev skrevet op på listen.

På forespørgsel blev det bekræftet, at praksis igennem 15-20 år har været således som beskrevet i forslaget til vedtægtsændring. Dog har etværelses lejligheder gennem det seneste år ikke været krævet solgt via ekstern venteliste, såfremt der ikke stod nogen på intern venteliste. Forud for det seneste år har der imidlertid været anvendt en ekstern venteliste, selv om dette ikke har været påkrævet ifølge vedtægterne.

Der kan fortsat byttes internt. Der skal dog være tale om reelle bytter, idet foreningen ellers kan annullere bytningen.

Forslaget om vedtægtsændring der kom til afstemning er således, om vedtægterne skal bringes i overensstemmelse med den praksis som bestyrelsen har fulgt i en årrække.

Der stillede spørgsmål til situationen ved et medlems død, hvorpå dirigenten redegjorde for arvereglerne ifølge vedtægterne.

Der spurgtes til konsekvensen af, at man har fulgt en ulovlig procedure, hvorpå dirigenten bemærkede, at dette bør man rette op på og følge vedtægterne.

Forslaget kom til skriftlig afstemning med følgende resultat:

79 stemte for
31 stemte imod
5 stemte blankt

Forslaget blev foreløbig vedtaget.

Idet $\frac{3}{4}$ af medlemmerne ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages endegyldigt, men skal vedtages ved ny afstemning på næste generalforsamling.

Fremkomne omdelte forslag:

**3f. Vedtægtsændring, § 2, stk.2 ændres fra:
"Hver andelshaver kan kun eje én andel" til
"Hver andelshaver kan kun eje én andel med ret til beboelse"**

Forslagsstiller redegjorde skriftligt for forslaget, der er begrundet i, at han ønsker at skille sit erhvervslejemål fra sin beboelse, således at han har mulighed for fortsat at bo i foreningen ved eventuel afståelse af erhvervslejemålet.

Forslaget blev foreløbig enstemmigt vedtaget.

Idet ¾ af medlemmerne ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages endegyldigt, men skal vedtages ved ny afstemning på næste generalforsamling.

3g. Børnebørn indsættes i § 6, stk.3, a efter børn

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Forslaget kom til afstemning med følgende resultat:

50 stemte for
58 stemte imod
8 stemte blankt
1 stemme ugyldig

Forslaget bortfalder, idet der ikke blev opnået 2/3 flertal for forslaget.

3h. Udvidelse af bestyrelse fra 5 til 7 medlemmer

Forslaget er motiveret i at bestyrelsen har en meget stor arbejdsbyrde.

Såfremt bestyrelsen finder det nødvendigt, kan generalforsamlingen beslutte at antallet af bestyrelsesmedlemmer skal forhøjes til 7.

Det samlede honorar for bestyrelsen som helhed skal fortsat være der samme.

Dette vil betyde en vedtægtsændring, således at § 14 ændres fra

”Foreningen repræsenteres af en blandt andelshaverne af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer. Der vælges 2 suppleanter”

ændres til

”Foreningen repræsenteres af en blandt andelshaverne af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5-7 medlemmer. Der vælges herudover 2 suppleanter.”

Derudover ændres § 18, stk. 1 fra

”Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen. Formanden for bestyrelsen og 1 bestyrelsesmedlem vælges for 2 år første gang og 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Derefter afgår de skiftevis hvert andet år. Genvalg kan finde sted”

til

”Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen. Formanden for bestyrelsen og 1 bestyrelsesmedlem vælges for 2 år første gang og 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Derefter afgår de skiftevis hvert andet år. Yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer kan vælges for 2 år af gangen. Genvalg kan finde sted”

Vedtægtsændringsforslag kom til afstemning med følgende resultat:

70 stemmer for
43 imod
2 blanke

Forslaget bortfalder, idet der ikke blev opnået 2/3 flertal for forslaget.

3i. Indkøb af cykelstativer

Mulighederne for opstilling blev diskuteret, herunder problemet med manglende plads bl.a. i Halfdanskgade.

Viceværten har målt op i forbindelse med mulighederne for cykelstativer i gaderne, mere information fremkommer. Der vil måske være mulighed for at sætte stativer op i de øvrige gader, hvor der er plads.

Bestyrelsen arbejder videre med forslaget, og forslagsstiller trak forslaget tilbage.

3j. Udnyttelse af loftsrum til beboelse. Bestyrelsen bemyndiges til at tillade andelshavere at købe og sammenlægge loftsrum med 5.sals lejligheder på nogle givne vilkår.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Mulighederne blev drøftet, herunder problemerne i forhold til varmerør og udluftning.

Forslagsstilleren Martin Rothe trak forslaget tilbage, idet han ikke selv havde tid til at lave flere undersøgelser, men håbede at andre måske havde overskud og tid til dette, således at forslaget kunne komme op på ny.

Formand Birthe Bugge fremførte, at man skulle være opmærksom på alle de faldstammer (hver opgang har 2 faldstammer), udluftningskanaler (hver lejlighed har en udluftningskanal fra badeværelset/toilettet) og, at der er mange varmerør og stigestreng.

En uforpligtende håndsoprækning viste dog, at der var lidt flere medlemmer, der var positivt indstillet overfor forslaget, end medlemmer, der var negativt indstillet.

AD PUNKT 4 – VALG TIL BESTYRELSE, SUPPLEANTER, ADMINISTRATOR OG REVISOR.

Formand:

Camilla Bartholdy, blev enstemmigt valgt

Bestyrelsesposter for 2 år:

Michael Neumann, blev enstemmigt valgt

Peter Høy, blev enstemmigt valgt

Bestyrelsespost for 1 år:

Susanne Østergaard, blev enstemmigt valgt

Suppleanter for 1 år:

Linea Conforti, blev enstemmigt valgt

Benny Wagner, blev enstemmigt valgt

Administrator:

Der blev fremsendt kritik af, at forslag til valg af ny administrator ikke fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen, og at der ikke var fremkommet detaljerede oplysninger om punktet.

Der blev redegjort for undersøgelse af 3 administratorer, som var foretaget af et udvalg på baggrund af sidste års generalforsamling.

Forslaget kom til afstemning:

87 stemte for Administrationshuset.dk

14 stemte for B & T Administration

5 stemte blankt

Administrationshuset.dk blev valgt som ny administrator.

Valg af revisor:

AP Statsautoriserede Revisorer blev enstemmigt genvalgt.

AD PUNKT 5 – EVENTUELT

Der blev givet blomster til den afgående formand Birthe Bugge som tak for hendes store indsats i bestyrelsen gennem mange år.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 23.00.

København den:

den afgående formand Birthe Bugge

den nye formand Camilla Bartholdy

bestyrelsesmedlem Birgitte Nath

bestyrelsesmedlem Michael Neumann

bestyrelsesmedlem Finn Mouritsen

bestyrelsesmedlem Peter Høy

bestyrelsesmedlem Jens T. Hansen

bestyrelsesmedlem Jens T. Hansen

bestyrelsesmedlem Ole Godsk Jørgensen

bestyrelsesmedlem Susanne Østergaard

dirigent Finn Träff