Referat af ordinær generalforsamling
i A/B Gullfoss
afholdt onsdag, den 9 november 2022
i Kulturhuset på Islands Brygge 18

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent**

2. **Formanden aflægger beretning.**

3. **Administrator forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år.**

   Bestyrelsen foreslår en stigning af andelskronen fra 8.601,11 til 8.740,70 hvorved der samtidig foretages en reservering af formue på ca. 58 mio. kr. i runde tal til brug for vedligeholdelse af ejendommen samt kursregulering. Den foreslåede andelskrone på 8.740,70 er baseret på en stadig fastfrosset ejendomsværdi på 495 mio kr. Der er pr. 30.06.2022, indhentet en ny valuarvurdering med en ejendomsværdi på 580 mio kr. som det fremgår af årsregnskabet.
   På trods heraf indstiller bestyrelsen at andelskronen stadig baseres på den fastfrossede ejendomsværdi på 495 mio kr. Denne beslutning er truffet på baggrund af de stigende renter, høje inflation og generelt historiske store usikkerhed på de økonomiske markeder.
   Såfremt foreningen måtte vælge at udtræde af fastfrysningen, vil andelskronen i stedet kunne baseres på denne højere ejendomsværdi. Med den tilsvarende reserve på 58 mio kr. vil andelskronen (for eksemplets skyld) dermed kunne blive fastsat til 10.556,91.
   Udtræder foreningen af fastfrysningen, kan foreningen ikke senere genindtræde heri og ejendomsværdien vil dermed igen følge markedsudviklingen, når andelskronen skal beregnes.
   Ved anmodning direkte på generalforsamlingen, vil der kunne stemmes om vedtagelse af evt. anden andelskrone end den af bestyrelsen indstillede på 8.740,70 og evt. samtidig afstemning om udtrædelse af den lovbestemte fastfrysning.
   På grund af inflationen har bestyrelsen I budgettet indlagt en foreslået stigning af boligafgiften på 6% som effektueres pr. 01.12.2022.

   Behandling af forslag fra Mads og Margit vedr. fastsættelse af andelskrone (se vedlagte bilag)

   Behandling af forslag fra Nahuel om boligafgiftsstigning (se vedlagte bilag)

4. **Forslag:**

   A. <u>Vedrørende udskiftning af forbrugsmålere og muligvis ændring af målerfirma</u>
   I forbindelse med et nyt krav om at forbrugsmålere skal aflæses 12 gange årligt samt at andelshaverne skal have adgang til den månedlige målerdata, har foreningen modtaget et tilbud fra foreningens nuværende målerfirma på installation af den nødvendige hardware til brug for overholdelse af lovgivningen. Brunata oplyser at de kan håndtere de nye regler mod en tilbagevendende årlig merpris på 33.000 kr. Da foreningens vandmålere står til at skulle udskiftes og da varmefordelingsmålerne står til udskiftning i år 2026, har foreningen på baggrund heraf, indhentet tilbud fra tre målerfirmaer for at undersøge mulighederne og priserne på en samlet ny løsning, med samtidig udskiftning af alle forbrugsmålere indenfor en samlet budgetsum på 300.000 kr. for udskiftningen.

   Bestyrelsen bemyndiges i denne forbindelse til at træffe beslutning omkring den fremtidige målerløsning herunder at indgå de endelige aftaler med nuværende eller nyt målerfirma, under

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 :: www.cobblestone.dk
Gamle Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby,

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

den forudsætning at de fremadrettede årlige driftsomkostninger hos evt. nyt målerfirma, ikke overstiger de varslede udgifter hos det nuværende målerfirma.

Forslaget bliver finansieret som en del af foreningens driftsbudget til løbende vedligeholdelse, således at et givent budgetårs budgetramme til vedligeholdelse, skal kunne rumme denne udgift.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal jf. vedtægterne.

B. Forslag om opdatering af foreningens vedtægter (allerede foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal i efteråret 2021) – (se vedlagte bilag)
De samlede nye vedtægter har været igennem en længere proces for at kunne blive endeligt vedtaget. Der er sidste år afholdt beboermøde for drøftelse. Her tog bestyrelsen, sammen med foreningens advokat fra advokatfirmaet Winsløw, imod bidrag og ønsker til vedtægterne. De nye vedtægter blev derefter vedtaget med 2/3 flertal på seneste ordinære generalforsamling i efteråret 2021. Vedtægterne skal, af formelle årsager, endeligt vedtages på nærværende generalforsamling, da dette er krævet jf. vedtægterne. Se endvidere vedhæftede tidligere udsendte motivationsskrivelse fra advokatfirmaet, som overordnet beskriver ændringerne og processen. Endvidere er de nuværende samt den opdaterede version af vedtægterne igen vedlagt som bilag.

Forslaget kan endeligt vedtages med kvalificeret flertal uanset antallet af mødte medlemmer jf. vedtægterne.

C. Vedrørende etablering af kassekredit
Bestyrelsen foreslår at denne bemyndiges, såfremt det bliver nødvendigt og er i foreningens interesse, til at etablere en driftskassekredit hos et pengeinstitut med et loft på kr. 1.000.000,00. Kassekreditten kan kun benyttes i forhold til likviditetsstyring ved udsving i indbetalinger og udbetalinger, samt til foreløbig dækning af ekstraordinære udgifter. Kassekreditten skal altid søges udlignet. Kreditten kan vise sig at være en midlertidig nødvendighed, for at foreningen kan betale sine løbende regninger, i perioder hvor likviditeten ikke holdes oppe af igangværende handler i foreningen.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal jf. vedtægterne.

5. Valg af formand for bestyrelsen

På valg er Marie K. V. Nielsen (modtager genvalg)

6. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Carsten Bo Hansen (modtager genvalg)
Alexander Stage-Larsen (modtager genvalg)

Følgende suppleanter var på valg:

Christina Lyng (modtager genvalg)
Marie Victoria Enggaard (modtager ikke genvalg)

7. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af Cobblestone A/S

8. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Grant Thornton Statsautoriserede revisorer

9. Eventuelt

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 :: www.cobblestone.dk
Gamle Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby,

Ad 1. Valg af dirigent

Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og Louise Trustrup Herlevsen fra Cobblestone A/S blev valgt som referent.

Dirigenten kunne konstatere at 82 lejligheder (heraf 15 ved behørig fuldmagt) ud af 230 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Formanden aflægger beretning

Formanden aflagde følgende beretning:

Formandsberetning, Ordinær Generalforsamling A/B Gullfoss, 9. november 2022

Det er noget særligt at være en del af A/B Gullfoss, Det er noget særligt, fordi vi er en stor forening, og fordi vi formår - trods vores forskelligheder - på ligeværdig vis at indgå i fællesskabet.

Vores fællesskab og dets betydning

Fælleskabet er det væsentligste for bestyrelsens arbejde. Vi er tillidsfuldt valgt af jer til at varetage vores fælleskabs interesser. Vi arbejder ydmygt for at følge de retningslinjer, vi i fællesskab har fastsat for A/B Gullfoss. Det være sig det overordnede formuefællesskab, som vi naturligt har sammen i kraft af at være en andelsboligforening. Herunder ligger respekten for at vedligeholdelsen af vores fine arkitekttegnede hus prioriteres. Samtidig er vi optagede af, at de præmisser og retningslinjer, der sætter dagsordenen for vores arbejde samt for de forslag, vi fremlægger i dag til afstemning, tilgodeser vores fællesskab.

Vi anskuer vores opgave i bestyrelsen som at værne om og varetage interessen for det fællesskab, vi har sammen, mens vi bor sammen; vi har alle med køb af vores bolig købt brugsret til én af foreningens boliger, hvorfor det væsentlige for os i bestyrelsen er at varetage interesserne for os, der bor her.
Vi er så heldige at bo i så fint et hus, der er tegnet af Kay Fisker. Vi har i bestyrelsen sammen med viceværter været i Helsingør i sommer og besøge en landejendom, som er tegnet af Kay Fisker i 1917 til en københavnsk cykelpumpefabrikant, der ønskede at bruge den til sommerresidens. Det var et smukt hus. Realdania har købt huset og fredet det. Arkitekten fra Realdania, som viste os rundt, læste et digt op skrevet af en af de senere ejere, hvor sidste strofe lyder:

"Hyggeligt er her i regn
Når stormen dygtigt pisker
Oh, pris dig lyk´lig hvis dit hus
Er tegnet af Kay Fisker."

Det indkapsler meget godt vores fællesskab i Kay Fiskers bolig i byen også: Vi har en smuk og robust bygning, og vi har et sundt og robust fællesskab.

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 :: www.cobblestone.dk
Gamle Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby,

Stigende inflation

Den stigende utryghed med inflation, krig i Ukraine, klimakrise og -mål samt elpriser, der har været eksplosivt høje, har på alle måder betydning for de overvejelser og drøftelser, vi har i bestyrelsen.

Vores julebelysning i gården vækker hvert år glæde hos os alle. I har sikkert alle fine minder om den mandag eftermiddag i slutningen af november, hvor I er kommet hjem fra arbejde, og hvor lysene for første gang har spillet i øjnene og ikke mindst dyrene i midter-bedet, som på magisk vis oplyser det kolde eftermiddagsmørke. I år bliver den første jul, hvor vi må skære ned og ikke opgradere. Vi kan i bestyrelsen dog ikke udholde, at julen skal stås igennem i mørke, så med hjælp fra spejderne vil vi unde os selv i A/B Gullfoss, at juletræet tændes som vanligt omkring 1. søndag i advent. Alle andre lyskæder og lysgivere (også dyrene) bliver i kælderen - og altså ikke tændt - i år.

Den nye lov om, at alle skal kunne aflæse individuelt varmeregnskab, vil vi i bestyrelsen med jeres bevilling tage stilling til snarest. Der er, som skrevet i indkaldelsen, indhentet forskellige tilbud på installering og årlige driftsomkostninger herfor, men der er brug for, at vi undersøger dette til bunds, inden vi træffer endelig beslutning herom. Carsten fortæller mere om dette, når vi når punktet på dagsordenen.

Grundet inflation og stigende priser måtte vi igen for en måned siden indkalde til ekstraordinær generalforsamling omkring vores el-projekt. På blot et år var projektets omkostninger steget med 40%. Vi stemte det igennem, og vi har i bestyrelsen underskrevet entreprisekontrakt. Lånet er hjemtaget, og vi har en godkendt garantierklæring fra Bjerregaard EL, der skal udføre arbejdet. I næste uge begynder de at etablere byggeplads.

Samarbejde med viceværterne Martin og Henning

Vi er meget heldige, at vores viceværter Henning og Martin udviser stor ansvarlighed og engagement i deres arbejde for vores forening. Det er til stor hjælp for bestyrelsen og foreningen, at de ser muligheder og ikke problemer. Tak, Henning (og Martin, der desværre ikke er til stede)!

Vores ladcykel måtte lade livet i sommer efter at være blevet slidt ned. Den er blevet erstattet af en trækvogn, der er til fri afbenyttelse af alle i gården. Det er skønt at se, at den bruges flittigt.

Samtidig er vores traktor solgt: Grundet klimaforandringer er der ikke behov for at have den stående, da den tidligere er brugt til snerydning.

I samarbejde med slagteren har vi etableret et nyt ventilationsanlæg til gavn og glæde for de omkringboende andelshavere og efter påbud fra Københavns kommune.

Hjælpsomme andelshavere

Tak til alle, som deltog i sommerfesten i september. Det er fantastisk, at vi kan samles på tværs af generationer til en dejlig eftermiddag og aften. Deltagelsen vidner om en stor interesse for fælleskabet og det, vi har sammen.

Tak til jer, som altid stiller frivilligt op til at hjælpe ved sommerfesten, til at indskrive os til generalforsamlinger, til at bidrage med jeres professionelle kompetencer til blandt andet el-projektet og med, hvordan vi øger biodiversiteten i gården og så videre.

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

Der er i vores forening meget få klagesager - tværtimod oplever vi en stor omsorg og forståelse for hinandens forskelligheder, hvilket er meget unikt og beundringsværdigt. Det skal vi være stolte af.

Vi vokser i A/B Gullfoss: Der kommer flere og flere børn i foreningen, hvilket er skønt. Det betyder også, at vi har et pres på pladserne i barnevognsrummene, hvorfor alle opfordres til at huske at afmelde pladsen, når behovet ikke længere er der. Vi kan dermed sikre at have plads til alle nye medlemmer af vores fællesskab.

Efter et enkelt afklarende spørgsmål blev beretningen taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad 3. Administrator forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år.

Administrator Allan Toft gennemgik og kommenterede det med indkaldelsen fremsendte årsregnskab for 2021/2022 samt centrale nøgletal.
Administrator oplyste at resultatopgørelsen viste et negativt driftsresultat på kr. -732.465, før afdrag på prioritetsgæld som i året var afdraget med kr. 948.948.

Med henvisning til beskrivelsen i dagsordenens punkt 3, og da der var indkommet forslag om ansættelse af andelskronen baseret på både den fastfrosne ejendomsværdi på 495. mio kr. og den nye ejendomsværdi på 580 mio kr., informerede dirigenten om at andelskroneberegningen og ejendomsværdien ville blive behandlet særskilt. Derfor informerede dirigenten om at årsregnskabet vil blive sat til godkendelse uden ansættelse af andelskronen som ville blive behandlet straks efter.

Efter enkelte afklarende spørgsmål blev regnskabet sat til afstemning og enstemmigt godkendt dog uden behandling af andelskronen.

Behandling af andelskrone

Dirigenten forklarede overfor generalforsamlingen begrebet fastfrysning og det blev oplyst at andelskronen på nuværende tidspunkt var baseret på en fastfrosset ejendomsværdi på 495 mio kr. da valuarvurderingen, som ligger til grund for den nuværende andelskroneberegning, var udarbejdet umiddelbart inden d. 1/7 2020 som var et krav for fastfrysning.

Herefter gennemgik andelshaver/forslagsstiller de fremsatte forslag til andelskronens fastsættelse (se vedlagte bilag) hvor der var beregnet 5 alternative andelskroner til bestyrelsens indstillede andelskrone og hensættelse.

Efter længere debat og spørgsmål vedr. fastfrysning, reserver mv. besluttede dirigenten at der først og fremmest skulle foretages en afstemning af hvorvidt generalforsamlingen ønskede at andelskronen skulle være baseret på den fastfrosne ejendomsværdi på 495 mio kr. eller om generalforsamlingen ønskede at udtræde af den fastfrosne værdi og i stedet basere andelskronen på den nye ejendomsværdi på 580 mio kr.

Dirigenten spurgte derfor generalforsamlingen hvor mange der var FOR en udtrædelse af den fastfrosne ejendomsværdi og hvor mange der var IMOD en udtrædelse.

Stemmerne fordelte sig således:

Stemmer for: 32
Stemmer imod: 48
Valgte ikke at afgive stemme: 2

Generalforsamlingen havde dermed besluttet at fastholde den fastfrosne ejendomsværdi på 495 mio kr. til brug for beregning af andelskronen, hvorefter der på baggrund heraf, skulle foretages en afstemning mellem bestyrelsens indstillede andelskrone, samt tre øvrige ændringsforslag, som ønskes fremsat på generalforsamlingen.

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

Følgende 4 forslag til andelskronen blev dermed fremstillet (inkl. bestyrelsens indstillede andelskrone som forslag 3) og behandlet i nedenstående rækkefølge med angivelse af afstemningsresultaterne straks under hvert forslag.

Forslag andelskrone nr. 1:
Andelskrone: 9.830,43
Reserve: 0 kr. (vedligeholdelse) + 7.3 mio kr. (kurs)

For: 13
Imod: 68
Valgte ikke at afgive stemme: 1

Forslaget faldt.

Forslag andelskrone nr. 2:
Andelskrone: 9.285,56
Reserve: 25.5 mio kr. (vedligeholdelse) + 7.3 mio kr. (kurs)

For: 35
Imod: 47
Valgte ikke at afgive stemme: 0

Forslaget faldt.

Forslag andelskrone nr. 3:
Andelskrone: 8.740,70
Reserve: 51 mio kr. (vedligeholdelse) + 7.3 mio kr. (kurs)

For: 72
Imod: 10
Valgte ikke at afgive stemme: 0

Forslaget blev vedtaget.

Forslag andelskrone nr. 4:
Andelskrone: 8.195,83
Reserve: 76.5 mio kr. (vedligeholdelse) + 7.3 mio kr. (kurs)

Forslaget blev ikke sat til afstemning, idet der var opnået flertal for forslag 3.

Dermed blev forslag 3 vedtaget og andelskronen godkendt på 8.740,70 med reserver på 51 mio kr. til vedligeholdelse og 7.3 mio kr. til kursregulering, svarende til det, som fremgik af indkaldelsen og det udsendte årsregnskab og i overensstemmelse med bestyrelsens indstilling.

Behandling af budget

Administrator gennemgik og kommenterede årets budget for 2022/2023, hvortil han havde en enkelt korrigering i posten for vand, vandafgift og kloakafgift som kunne nedsættes fra 645.000 kr. til 607.000 kr. På baggrund heraf indstillede bestyrelsen at den, i indkaldelsen foreslåede stigning i boligafgiften på 6%, blev tilsvarende nedkorrigeret til 5,5%.

Herefter fremsatte andelshaver et ændringsforslag (se vedlagte bilag) hvor der blev lagt op til et loft på boligafgiften på maks 3%. Forslaget blev motiveret af andelshaver.

Efter en længere dialog med uddybende svar fra bestyrelsen på andelshaveres formulerede forslag og budgetkommentarer, valgte forslagsstiller at trække forslaget.

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

Forinden dirigenten fortsatte til selve budgetvedtagelsen, blev der foretaget en optælling af tilbageværende andelshavere, da flere personer havde forladt generalforsamlingen. Det kunne herefter konstateres at 64 andelshavere fortsat var repræsenteret på generalforsamlingen.

Budgettet 2022-2023, inkl. boligafgiftsstigningen på 5,5% pr. 01.12.2022, blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget med følgende stemmefordeling:

For: 63
Valgte ikke at afgive stemme: 1

Ad 4. Forslag

Forinden dirigenten fortsatte til selve forslagsbehandlingen, blev der foretaget endnu en genoptælling af tilbageværende andelshavere, da flere personer havde forladt generalforsamlingen. Det kunne herefter konstateres at 61 andelshavere fortsat var repræsenteret på generalforsamlingen.

A. Vedrørende udskiftning af forbrugsmålere og muligvis ændring af målerfirma

Efter få spørgsmål og kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning og det blev vedtaget med følgende stemmefordeling:

For: 60
Imod: 0
Valgte ikke at afgive stemme: 1

B. Forslag om opdatering af foreningens vedtægter (allerede foreløbigt vedtaget med 2/3 flertal i efteråret 2021) (se vedlagte bilag)

Efter få spørgsmål og kommentarer, satte dirigenten forslaget til afstemning og forslaget blev endeligt vedtaget med kvalificeret flertal jf. vedtægterne, med følgende stemmefordeling:

For: 52
Imod: 6
Valgte ikke at afgive stemme: 3

C. Vedrørende etablering af kassekredit

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Valg af formand til bestyrelsen

Følgende var på valg:

Marie K. V. Nielsen (modtog genvalg)

Marie blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 6 Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Carsten Bo Hansen (modtog genvalg)
Alexander Stage-Larsen (modtog genvalg)

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

Både Carsten og Alexander blev genvalgt uden modkandidater.

Følgende suppleanter var på valg:

Christina Lyng (modtog genvalg)
Marie Victoria Enggaard (modtog ikke genvalg)

Bestyrelsen indstillede John Lehmann og Frederik E. Nielsen ønskede at opstille.

Da i alt 3 personer (Christina Lyng, John Lehmann og Frederik E. Nielsen) ønskede at stille op som suppleanter, blev der, efter en præsentationsrunde, afholdt skriftlig afstemning vedr. fordeling af de to suppleantposter. Afstemningen viste at Christina Lyng og John Lehmann fik flest stemmer med følgende stemmefordeling:

Christina: 50
John: 29
Frederik: 21

Efter valget kunne følgende bestyrelsessammensætning konstateres.

- Marie K. V. Nielsen, Formand (på valg i 2024)
- Carsten Bo Hansen (på valg i 2024)
- Alexander Stage-Larsen (på valg i 2024)
- Bodil Henriques (på valg i 2023)
- Nanna Gregersen (på valg i 2023)

Som suppleanter, for en 1-årig periode blev valgt: Christina Lyng (1. suppleant) og John Lehmann (2. suppleant).

Ad 7. Valg af administrator

Bestyrelsen pegede på Cobblestone A/S som administrator.

Andelshaver indstillede til at bestyrelsen indhenter tilbud fra andre ejendomsadministrationsvirksomheder, med henblik på at afsøge markedet og pris.
Ligeledes gør sig gældende med valuarvurderinger.
Bestyrelsen tog det til efterretning.

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 8. Valg af revisor

Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

Ad 9. Eventuelt

Under punktet eventuelt, blev følgende emner berørt:

- Andelshaver opfordrede til at man ved fremtidige generalforsamlinger benytter en vandrende mikrofon, så alle kan høre hvad der bliver sagt og sådan at tale-rækken bliver bedre respekteret.

- Andelshaver gav et stort tak til bestyrelsen og tilkendegav det store tidsforbrug der er ved sådan et arbejde. Andelshaveren nævnte tillige at det kunne være rart med mere gennemsigtighed i bestyrelsen og opfordrede til at materialer fremadrettet vil blive delt mere med alle andelshavere.

- Andelshaver opfordrede til at udgifterne ved beboerfesterne skæres ned fremadrettet, som følge af den stigende boligafgift og generelt stigende priser.

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 :: www.cobblestone.dk
Gamle Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby,

- Andelshaver spurgte til muligheden for at referater fra bestyrelsesmøder bliver tilgængelige for alle andelshavere. Hans forslag gik på at det kunne publiceres evt. via Cobblestones Cloudløsning.

Da der ikke var flere punkter til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 22.57

Nærværende referat er underskrevet elektronisk iht. vedhæftede underskriftsdokument.

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

Cobblestone A/S :: +45 7022 2215 :: www.cobblestone.dk
Gamle Køge Landevej 57, 3. sal, 2500 Valby,

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Marie K. V. Nielsen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Marie Kirstine Vestergaard Nielsen
Bestyrelsesformand
ID: 9208-2002-2-128273678205
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2022 kl.: 15:19:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

Nanna Gregersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nanna Gregersen
Bestyrelsesmedlem
ID: 9c06cded-200e-46e3-bde9-2797af3e7c4d
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 22:22:34
Underskrevet med MitID

Mit ID

Alexander Stage-Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alexander Daniel Georg Stage-Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: cca0cefc-1b6d-4300-a1ad-5e885e31ae08
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2022 kl.: 19:56:40
Underskrevet med MitID

Mit ID

Bodil Henriques

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bodil Henriques
Bestyrelsesmedlem
ID: 130012c0-1335-464f-8ac1-e132bf88998d
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2022 kl.: 15:07:34
Underskrevet med MitID

Mit ID

Carsten Bo Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Bo Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: a5bf9dd4-2847-4777-9d22-d44a5ee317f6
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2022 kl.: 09:30:14
Underskrevet med MitID

Mit ID

Allan Toft

Navnet returneret af dansk NemID var:
Allan Toft
Dirigent
ID: 1264775164135
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 15:12:46
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: b115fcuZtWS248752618

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur

WINSLØW

Sagsnr.: 24597
27.10.2021

MOTIVATION I FORBINDELSE MED NYT FORSLAG TIL VEDTÆGTER FOR A/B GULLFOSS

A/B Gullfoss har anmodet Winsløw Advokatpartnerselskab om at udarbejde et udkast til en opdateret vedtægt.

Det har været vurderingen, at A/B Gullfoss' vedtægt ikke er en dårlig vedtægt, men bærer præg af at være en ældre vedtægt, hvor man løbende har tilføjet specifikke forhold når situationen er opstået. Det har gjort den lidt vanskelig at læse, og i nogle tilfælde lidt uhensigtsmæssigt struktureret.

Ved Winsløws nye udkast til vedtægt, er således ikke tilsigtet nogen væsentlige ændringer i de faktiske indhold, men tilstræbt en struktur og opbygning, som vi har gode erfaringer med. Der er samtidig foretaget en hel del uddybninger i forhold til driftsmæssige forhold, som vi har erfaring for, er godt at have reguleret i en moderne vedtægt.

Som eksempel kan nævnes, at formålet i sin ordlyd er udvidet, men dette er alene med henblik på at præcisere, at A/B Gullfoss' rolle er at repræsentere alle medlemmerne ligeligt og samlet, det kunne eksempelvis være i tilfælde af et kommunalt påbud om at deltage i et grundejer- eller gårdlaug.

De specifikke forhold (særligt omkring vedligehold), som gælder i A/B Gullfoss er opretholdt i sin helhed.

Af specifikke ændringer, som ikke kun har driftsmæssig betydning, og som er ønsket af bestyrelsen kan nævnes:

- Pkt. 8.2 – Der er tilføjet søskende og børnebørn til indstillingsretten.
- Pkt. 12 – Det er præciseret, at bestyrelsen har ret til at gennemgå en lejlighed sammen med en ny andelshaver med henblik på at opnå kendskab til eventuelle mangelssager mellem køber/sælger, og i relation til et krav om tilbagehold i købesummen fra Køber.
- Pkt. 13 – Det er præciseret, at udlejning af en hel andelsbolig ikke er tilladt, og at andelshavere efter påkrav skal udlevere kopi af værelseslejekontrakt til bestyrelsen, som skal være udfærdiget på den gældende typeformular.
- Pkt. 16 – Omfanget af den indvendige vedligeholdelsespligt er præciseret, med henblik på at undgå diskussioner heraf.
- Pkt. 18 – Processen i forbindelse med godkendelse af bygningsændringer i en andel er præciseret, ligesom det er eksemplificeret i hvilke tilfælde bestyrelsen kan kræve, at foreningens håndværker involveres ifm. Tilslutning til fællesinstallationer.
- Pkt. 23.23 – Afstemningsreglen fsva. væsentlige ændringer af ejendommen og vedtægtsændringer er ændret til dobbelt 2/3-flertal, af hensyn til muligheden for at gennemføre større beslutninger, og i øvrigt i overensstemmelse med ABF's anbefaling.

Det understreges, at bestyrelsen har ønsket en helt åben proces omkring den nye vedtægt, og at mandatet alene har været en opdatering, som gør vedtægten mere tidssvarende og driftsorienteret.

Det er tilstræbt, uden et ønske om store indholdsmæssige ændringer.

Der har været afholdt beboermøde den 27. september 2021, og der er lyttet til beboerens bidrag og ønsker i forbindelse med det udkast, som fremlægges til vedtagelse nu.

nuværende vedtægter

A/B GULLFOSS

Bestyrelsen:
Leifsgade 23, st.th.
2300 København S.
Tlf.: 32 54 33 04
www.abgullfoss.dk
Kontortid:
tirsdage i ulige uger 18.30-19.00
bestyrelsen@abgullfoss.dk

Viceværter:
Leifsgade 23, st.th.
2300 København S.
Henning Bjørkman mob.: 20 65 19 78
Martin Frehr mob: 20 84 33 04
Kontortid:
mandag til fredag 07.30-08.00
vicevaert@abgullfoss.dk

Administrator:
Gammel Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Tlf.: 70 22 22 15
www.cobblestone.dk
Kontortid: mandag til torsdag 10.00-14.00
og fredag 10.00-13.00
kontakt@cobblestone.dk

VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN A/B GULLFOSS

A

Foreningens hjemsted og formål

§ 1 Foreningens navn er: Andelsboligforeningen A/B Gullfoss.

Stk. 2 Dens hjemsted er: København.

Stk. 3 Dens formål er: at eje og administrere ejendommene matr.nr. 406, 407, 408, 409, 410, 411 og 412 af Staden Københavns Amagerbro Kvarter.

B Medlemmernes rettigheder og forpligtelser

§ 2 Medlemmer af foreningen er andelshaverne.

Stk. 2 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.

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320420

Stk.2a
I forbindelse med salg af lejlighed til sammenlægning, skal der i kontrakten indgå et krav om fysisk sammenlægning skal ske inden for 1 år.
Bestyrelsen skal være opmærksom på, om sælger har ekstra rum i ejendommen, der skal opsiges.

Stk. 3 Andelshaverne skal have bopæl i foreningens ejendom.

Stk. 4 Betingelsen for optagelse af medlemmer er, at de er fuldmyndige og ikke ude af rådighed over deres bo. Medlemmernes navne optages i en medlemsprotokol, og medlemmerne undertegner erklæring om, at de underkaster sig foreningens vedtægter, af hvilke et eksemplar udleveres ethvert medlem ved indmeldelsen.

stk. 5 Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver, uanset bestemmelserne i stk. 2 og stk. 3. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i §2 stk.3. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på.

§ 3 Til fremme af foreningens formål indbetalte hvert medlem en andel svarende til 1 måneds kommende boligafgift og modtog et andelsbevis herfor.

Stk. 2 Boligafgift opkræves med andelsindskud som fordelingstal. Undtaget herfra er opkrævning til vedligeholdelsesfond, som af historiske årsager opkræves efter et andet fordelingstal. Opkrævning til vedligeholdelsesfond udgør i 2014 711.420 kr./år. Dette beløb er fast, og hverken fordeling eller opkrævning kan ændres.

Stk. 3 Medlemmernes bidrag (boligafgift og andre ydelser) til foreningen fastsættes af generalforsamlingen. I tilfælde af forhøjelse eller nedsættelse af den ved stiftelsen fastsatte boligafgift, må en

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320042

sådan kun ske med samme procent for samtlige andelshavere. Til ændring af denne bestemmelse kræves enstemmighed på generalforsamlingen.

Stk. 4 Bidrag til foreningen betales månedsvis forud efter generalforsamlingens bestemmelse. Sidste frist for betaling er den 1. i måneden. Ved forsinket betaling erlægges et gebyr, som bestyrelsen kan fastsætte, dog højst til et beløb svarende til, hvad der kan opkræves i forbindelse med forsinket lejebetaling efter lejelovens bestemmelser.

Stk. 5 Foreningens ejendomme administreres af et professionelt Administrations- eller Advokatfirma. Administrator vælges for 1 år ad gangen.

§ 4 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.

§ 5 For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med den i § 3 nævnte andel. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for pantegæld i foreningens ejendomme, herunder for pengeinstitutgæld, sikret ved ejerpantebrev, dog kun såfremt panthaver har taget forbehold herom. Denne bestemmelse kan ikke ophæves uden panthavernes samtykke.

Stk. 2 Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter vedblivende for den solidariske forpligtigelse for foreningens pantegæld, indtil bestyrelsens godkendelse af overdragelse af lejligheden er berigtiget, og den nye andelshaver er indtrådt i den solidariske forpligtigelse.

§ 6 Andelshavere er lodtagere i forhold til deres andel i forenings formue. Den enkelte andelshavers ret overfor foreningen er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til andelshaverens lejlighed i forenings ejendomme, mens 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

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320042

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 eller en andelshaver i en anden andelsboligforening.

b) Til andre af ejendommens andelshavere som ønsker at købe lejligheden til sammenlægning. Ønsker flere andelshavere at sammenlægge, opgøres forkøbsretten ud fra anciennitet. Anciennitet defineres som den juridiske overtagelsesdato for køb af sidst erhvervede andelsbolig i andelsboligforeningen. Ønsker ingen at købe lejligheden til sammenlægning har andre andelshavere forkøbsret ud fra anciennitet. Anciennitet defineres som den juridiske overtagelsesdato for køb af sidst erhvervede andelsbolig i andelsboligforeningen.

Stk. 4 Såfremt andelen ikke overdrages i medfør af stk. 3 skal lejligheden tilbydes personer over 18 år, som enten bor eller har boet i foreningen, der er børn af andelshavere og som står anført på en af bestyrelsen oprettet venteliste for andelshaveres børn. Opskrivning på ventelisten kan først ske når barnet er fyldt 18 år. Barnets anciennitet defineres som forældrenes juridiske overtagelsesdato for køb af første erhvervede andelsbolig i andelsboligforeningen eller barnets fødselsdato (den seneste af disse to datoer er gældende). Opskrevne børn mister deres plads på ventelisten, og dermed deres indstillingsret, i det øjeblik forældrene fraflytter foreningen (beregnet ud fra den juriske overtagelsesdato for salget).

Stk. 5 Såfremt andelen ikke er overdraget i medfør af stk. 3 eller 4, er andelshaveren berettiget til selv at anvise en erhverver.

Stk. 6 Uanset stk. 3, pkt. b), stk. 4 og stk. 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, hvor en andelshaver måtte have indgivet ønske om køb til sammenlægning. Har

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320042

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 flere andelshavere eller børn er skrevet op til en lejlighed med samme anciennitet, trækkes der lod.

Stk. 8 Forretninger må dog ikke uden bestyrelsens samtykke afhændes til anden branche.

§ 6a Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, sambo (min 2 år) er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

Stk. 2 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal dennes ægtefælle, sambo (min 2 år) indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 6 og 8

§ 7 I tilfælde af et medlems død overgår andelsretten til medlemmets ægtefælle, samlever, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, eller øvrige arvinger, såfremt disse i øvrigt opfylder betingelserne.

Stk. 2 Afgår et medlem ved døden, og har boet ikke inden 9 måneder afhændet andelsretten til et nyt medlem, jfr. stk. 1, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2411032042

i § 6 og 8.

§ 8 Har et medlem ikke - efter påkrav - senest 45 dage efter udløbet af den for boligafgiften fastsatte betalingstermin betalt det skyldige beløb, kan bestyrelsen ekskludere medlemmet med den virkning, at det mister alle sine medlemsrettigheder, mens medlemmet vedbliver at hæfte for sine forpligtelser, indtil andelen er bortsolgt. Bestyrelsen kan derefter udsætte medlemmet for besiddelsen af den medlemmet tilhørende lejlighed og foranledige andelsretten til lejligheden overdraget til et nyt medlem. Det ved overdragelsen indkomne beløb, vil efter at skyldig boligafgift og påløbne omkostninger er fradraget, være at udbetale den tidligere andelshaver.

Stk. 2 Såfremt et medlem fraflytter den af ham/hende beboede lejlighed, uden at han/hun har overdraget sin andel til et nyt medlem, indtræder samme følger som angivet i denne paragraf i stk. 1.

Stk. 3 I de i stk. 1, men ikke i de i stk. 2, nævnte tilfælde, er bestyrelsens beslutning endelig og kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

Stk. 4 I særlige tilfælde, hvor sygdom, arbejdsløshed eller lignende uforskyldte omstændigheder måtte tale derfor, kan bestyrelsen, når anmodning derom fremsættes, give henstand med betalingen af boligafgiften i indtil 3 måneder.

§ 9 Udlejning af enkelt værelse i en lejlighed er tilladt, men skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes til bestyrelsen. En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens samtykke udleje hele sin lejlighed for maksimum 1 år og 11 måneder mod fremvisning af lejekontrakt, som skal indsendes til A/B GULLFOSS's bestyrelse til godkendelse med kopi til administrationshuset. Dette gælder kun hvis andelshaveren arbejder eller studerer i udlandet, på Bornholm eller 100 kilometers afstand fra foreningen. Der gives ikke dispensation til fremleje af lejligheden, i de tilfælde hvor andelshaveren er kommet til at købe en ny bolig, uden at have solgt den gamle bolig.

C Foreningens ejendomme, ordensbestemmelser m.v.

§ 10 Bestyrelsen drager omsorg for, at foreningens bygninger er assureret i anerkendt selskab.

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320 42

Stk. 2 I tilfælde af ildebrand hæver foreningen assurancesummen og genopfører det nedbrændte, foreningen hæver gevinst og tager eventuelt tab ved denne transaktion.

§ 11 Motorer og faste maskiner må ikke anbringes i foreningens ejendomme eller på grunden uden bestyrelsens samtykke. Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendomme ej heller må drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue. Skilte og reklamer må ikke anbringes på foreningens ejendomme uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 2 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt den for foreningens ejendomme gældende husorden.

§ 12 Den indvendige vedligeholdelse, intet undtaget, af medlemmernes lejligheder påhviler andelshaverne, dog skal foreningen afholde udgifter ved større indvendige reparationer i anledning af hændelige skader såsom svamp-, vand-, og regnskade eller lignende.

Stk. 2 Den udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fælles rum påhviler foreningen.

Stk. 3 Ombygning af en lejlighed må ikke foretages af andelshaveren uden bestyrelsens samtykke.

Stk. 4 Medlemmerne må finde sig i de ulemper, som måtte blive en følge af reparation, forandring eller ombygning af foreningens ejendomme.

Stk. 5 Andelshaver har pligt til at give adgang til installationer for arbejder, der sker på foreningens foranledning. I det omfang andelshaver har begrænset adgangen til installationer ved opsætning af rørkasser, nedsænkede lofter eller lignende, skal den pågældende andelshaver selv afholde udgiften til nedtagning og opsætning på ny, når forenigen udfører arbejder på ejendommen. I det omfang andre andelshavere i egen interesse og med foreningens tilladelse skal have adgang til rør hos andre andelshavere eller foreningen, skal de dog dække alle udgifter i forbindelse hermed, herunder også nedtagning og opsætning af rørkasser o.l.

Stk. 6 Vandrør:
Foreningen dækker udskiftning af rør ved direkte gennemtæring eller ved fare for gennem-tæring til

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320420

og med første ballofix (dvs. ballofix nærmest fælles lodrette stigrør). Dog betales udskiftning af varmtvandsmåleren, hvis denne sidder lige op af ballofix med max 10 cm rør imellem. Alle rør skal være let tilgængelige. Andelshaveren betaler selv for af-og påmontering af rørkasser.
Det er ikke tilladt andelshavere at lave bøjninger på de fælles lodrette stigrør.

Stk. 7 Faldstammer:
Foreningen dækker udskiftning af lodrette faldstammer ved direkte gennemtæring, eller ved fare for gennemtæring. Faldstammer skal være let tilgængelige. Andelshaver betaler selv for af- og påmontering af rørkasser. Det er ikke tilladt andelshavere at lave bøjninger på de fælles lodrette faldstammer.

Stk. 8 Gasrør:
Foreningen dækker udskiftning af gasrør ved direkte gennemtæring eller ved fare for gennemtæring. Andelshaveren betaler selv for ændring/flytning af gasrør ved renovering af køkken eller lukning for gas. Gasrør skal være let tilgængelige. Andelshaveren betaler selv for af- og påmontering af rørkasser.

Stk. 9 Brud i dæk og gulv:
Foreningen dækker brud i dæk og forbundne udbedringer, som ejendommens forsikring måtte dække i forbindelse med skade.

Stk. 10 ophugning af gulv:
Foreningen betaler den ophugning der er nødvendig for at blotlægge jernet, støbning af gulvet, samt etablering af gummimembran. Øvrige udgifter afholdes af andelshaveren selv.

Stk.11: Sætningsrevner:
Foreningen dækker udbedring samt evt. tapetsering og malerarbejde i forbindelse med større gennemgående sætningsrevner i bærende vægge.

Stk.12: Radiatorer:
Foreningen dækker servicebesøg på alle radiatormålere. Foreningen udskifter kun defekte/utætte radiatorer med en standard radiator.

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320042

Stk.13: Hovedtrappe/ køkkentrappe:
Indgang til boligen kan kun ske via eksisterende døre. Der må ikke etableres alternative indgange. Badeværelsesglasset på køkkentrappen skal bibeholdes, Trapperne skal fremstå ensartede.

Stk. 14: Vinduer:
Beslag og reparationer betales af foreningen med mindre der er tale om misligholdelse.

Stk. 15: Postkasser:
Reparation af postkasser betales af foreningen, med mindre der er tale om misligholdelse.

§ 13 Såfremt et medlem i væsentlig grad forulemper sine medbeboere eller overtræder foreningens vedtægter, kan medlemmet - navnlig hvis det tidligere har modtaget advarsel i så henseende af bestyrelsen - efter forslag af bestyrelsen på en generalforsamling slettes som medlem og må da straks fraflytte foreningens ejendomme og stilles i øvrigt, som om det havde gjort sig skyldig i misligholdelse efter § 8.

D Bestyrelsen

§ 14 For at være valgbar til bestyrelsen skal man være medlem af foreningen.
Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen. Formanden for bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. 1 bestyrelsesmedlem vælges for 2 år første gang sammen med formanden, og 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Derefter afgår de skiftevis hvert andet år. Genvalg kan finde sted. Der vælges endvidere 2 suppleanter, der vælges for 1 år af gangen.

Stk. 2 Vederlag til bestyrelsens medlemmer fastsættes af generalforsamlingen.

Stk. 3 Bestyrelsen skal have en ansvarsforsikring.

§ 15 Bestyrelsen er overfor tredjemand legitimeret til at forpligte foreningen. Denne legitimation gælder også optagelse af såvel foreløbige som endelige lån imod pantesikkerhed i foreningens ejendomme matr.nr. 406-412 af Staden Københavns Amagerbro Kvarter.

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp241032042

§ 16 Overfor foreningen er bestyrelsen berettiget og forpligtet til at afgøre de løbende forretninger, som efter nærværende vedtægter er overdraget den, idet den dog vil have at forelægge generalforsamlingen alle sager af mere almindelig eller af betydende økonomisk natur.

Stk. 2 Beslutning om afhændelse af foreningens sidste lejemål (forretningen) kan ikke træffes af bestyrelsen, men alene af generalforsamlingen. Til grund for generalforsamlingens beslutning skal der foreligge en beregning af de skattemæssige konsekvenser ved ophør af erhvervsmæssig udlejningsaktivitet.

Stk. 3 Bestyrelsen skal ved alle større renoveringsprojekter indhente tilbud fra minimum 2 leverandører.

§ 17 Bestyrelsen er i almindelighed beslutningsdygtig, når efter indvarsling til bestyrelsens medlemmer mindst 3 af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed.
Intet bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlinger eller stemme i sager, i hvilke de på nogen som helst måde er direkte eller indirekte interesseret i, eller kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2 Der skrives referat af forhandlingerne på bestyrelsesmøderne, der underskrives af alle tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Protokollen skal på begæring forevises foreningens medlemmer (andelshaverne).

Stk. 3 Bestyrelsesmøde afholdes så ofte, formanden finder det fornødent eller efter begæring af 3 bestyrelsesmedlemmer.

E Generalforsamlingen

§ 18 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.
Stk. 2: Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem med ægtefælle/sambo, som ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse, samt foreningens administrator. Hvert medlem har een stemme. (Sammenlagte lejligheder har også kun een stemme).

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320 42

Stk. 3 Et medlem kan højest repræsentere to andelshavere ved fuldmagt.

§ 19 Dagsordenen på den ordinære generalforsamling, der skal afholdes hvert år i november måned, skal indeholde følgende punkter.

1. Valg af dirigent
2. Formanden aflægger beretning
3. Administrator (eller Revisor) forelægger foreningens reviderede regnskab samt forelægger budget for det kommende år
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator og revisor, der skal være Statsautoriseret revisor. (Administrator og Revisor vælges for 1 år af gangen).
6. Eventuelt.

§ 20 Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden eller bestyrelsen eller en generalforsamling finder anledning dertil, og skal desuden indkaldes, når mindst en tredjedel af medlemmerne skriftligt forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlet.

§ 21 Generalforsamlingen indkaldes, med angivelse af tid og sted, af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

Stk. 2 Dagsordenen skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med og på samme måde som indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må indleveres skriftligt med forslagsstillerens underskrift til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen har herefter pligt til senest 3 døgn før generalforsamlingen at foranledige forslagene omdelt til de enkelte andelshavere.

§ 22 Generalforsamlingen, der ledes ved en af den valgt dirigent, tager i almindelighed beslutning ved simpelt stemmeflertal, dog kræves enstemmighed vedrørende beslutninger om salg af foreningens ejendomme. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges.

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp2410320042

Stk. 2 Over generalforsamlingens forhandlinger føres protokol(referat), der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

§ 23 For at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser eller bestemmelser om selskabets opløsning kan vedtages, kræves, at mindst 3/4 af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3, ved opløsning mindst 3/4, af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget. Forslagene til vedtægtsændringer eller - tilføjelser skal dernæst i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab.

Stk. 2 Er det tilstrækkelige antal medlemmer ikke repræsenteret, afholdes ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslagene, uanset antallet af de mødte medlemmer. En opløsning af foreningen må ikke foregå på en sådan måde, at dens kreditorers ret til foreningsformuen krænkes.

F Foreningens regnskab

§ 24 Foreningens regnskabsår er 1. juli - 30. juni.

Stk. 2 Håndværkerregninger skal attesteres af bestyrelsesformanden og 1 bestyrelsesmedlem, eller i formandens fravær, af 2 bestyrelsesmedlemmer.
Stk. 3 Driftsregnskab og status skal foreligge revideret inden 1. oktober.

Stk. 4 Et eksemplar af driftsregnskabet og status tilstilles ethvert medlem samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 25 Bestyrelsens medlemmer og revisoren skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskabsvæsen og korrespondance.

G Opløsning

§ 26 Når foreningens opløsning på den i § 23 nævnte måde er vedtaget vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp241032042

§27 Digital kommunikation

Stk.1: Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e- mail adresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mail adresse, skal medlemmet straks,

give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

Stk. 2: Når foreningen har registreret en e-mail adresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-boks eller lignende.

Stk. 3: Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

Stk. 4: Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

Stk. 5: Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Stk. 6: Elektronisk fremsendelse omfatter også fremsendelse via f.eks. e-boks eller lignende.

Vedtaget, den 13. juni 1960. Med ændringer af 15. november 1962, 16. november 1983, 6. november 1985, 19. november 1997, 13. november 2002, 12. november 2003, 8. februar 2006, 12. juni 2007, 20. november 2007, 18. november 2008, 22.november 2011, 26. november 2013, 1. december 2015, 22. november 2016, 20. januar 2017 samt 5. november 2019.

København, den / -

Bestyrelsen:

Underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp241032042

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Marie Kirstine Vestergaard Nielsen

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-128273678205
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2020 kl.: 18:52:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

Marie Victoria Enggaard

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-054154767685
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2020 kl.: 10:32:01
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bodil Henriques

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-489434854793
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2020 kl.: 10:37:42
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Peter Jensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-314654785175
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2020 kl.: 11:26:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Christina Lyng Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-909484261402
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2020 kl.: 09:56:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 4cf6a1b9ymp241032042

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur

opdaterede vedtægter

WINSLØW

Sagsnr.: 24597

VEDTÆGTER FOR A/B GULLFOSS

1. Foreningens navn og hjemsted

1.1 Foreningens navn er: Andelsboligforeningen A/B Gullfoss, der i det følgende benævnes "Foreningen".

1.2 Foreningens hjemsted er København Kommune.

2. Formål

2.1 Foreningens formål er at eje og administrere ejendommene matr.nr. 406, 407, 408, 409, 410, 411 og 412 af Staden Københavns Amagerbro Kvarter, at sikre de enkelte medlemmers individuelle brugsrettigheder og at varetage de enkelte medlemmers fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser.

3. Brugsrettigheder

3.1 De enkelte medlemmer har eksklusiv brugsret til den andelsbolig (lejligheden) som er tilknyttet deres andel, og som fremgår af foreningens fortegnelse over medlemmer, jf. pkt. 4.1 Herudover har de enkelte medlemmer eksklusiv brugsret til lofts/kælderrum i henhold til generalforsamlingsbeslutning, jf. dog pkt. 23.25.

3.2 Alle andre arealer, herunder gårdarealer, er undergivet fælles brugsret.

4. Medlemmer

4.1 Foreningens medlemmer er samtlige ejere af andele i foreningen. I det omfang en andel ejes af flere fysiske eller juridiske personer, udgør disse i fællesskab et medlem. Foreningen fører en fortegnelse over medlemmer. Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen, eller disponere over mere end en bolig i forbindelse med salg og køb af en anden andel i foreningen, medmindre at den sælgende/fraflyttende andel har været igennem foreningens bestemmelser om indstillingsret og ventelister og lejligheden dermed er gået til frit salg jf. pkt. 8.

4.2 Foreningens medlemmer har pligt til at anvende den bolig, der er tilknyttet andelen som helårsbolig, jf. dog nf. under pkt. 13 om udlejning mv. Denne bestemmelse gælder dog ikke eventuelle medlemmer med tilknyttet brugsret til erhvervslokaler. Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i pkt. 4.1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i pkt. 12.

4.3 Såfremt andre lokaler, herunder erhvervslokaler, skal overdrages til personer, der optages som medlem i overensstemmelse med pkt. 4.1, kan dette kun ske i overensstemmelse med en generalforsamlingsbeslutning, som er truffet i henhold til pkt. 23.23

4.4 Medlemskabet indtræder ved overtagelsen af andelsboligen og ophører, når et nyt medlem har overtaget denne. Medlemskabet kan dog ikke ophøre før bestyrelsen har godkendt det ny medlem, jf. pkt. 8.1.

4.5 Foreningen kan kræve, at medlemmerne betaler gebyr for afgivelse af oplysninger og erklæringer, herunder erklæringer i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

5. Hæftelse

5.1 Medlemmerne hæfter ikke personligt men alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog pkt. 5.2.

5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset pkt. 5.1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3 Et fraflyttende medlem eller medlemmets bo hæfter for forpligtelsen efter pkt. 5.1-5.2, indtil nyt godkendt medlem har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

6. Boligafgift

6.1 Til fremme af foreningens formål indbetalte hvert medlem en andel svarende til 1 måneds kommende boligafgift og modtog et andelsbevis herfor.

6.2 Boligafgift opkræves med andelsindskud som fordelingstal. Undtaget herfra er opkrævning til vedligeholdelsesfond, som af historiske årsager opkræves efter et andet fordelingstal. Opkrævning til vedligeholdelsesfond udgør i 2014 711.420 kr./år. Dette beløb er fast, og hverken fordeling eller opkrævning kan ændres.

6.3 Medlemmernes bidrag (boligafgift og andre ydelser) til foreningen fastsættes af generalforsamlingen. I tilfælde af forhøjelse eller nedsættelse af den ved stiftelsen fastsatte boligafgift, må en sådan kun ske med samme procent for samtlige andelshavere. Til ændring af denne bestemmelse kræves enstemmighed på generalforsamlingen.

6.4 Bidrag til foreningen betales månedsvis forud efter generalforsamlingens bestemmelse. Sidste frist for betaling er den 1. i måneden. Ved forsinket betaling erlægges et gebyr, som bestyrelsen kan fastsætte, dog højst til et beløb svarende til, hvad der kan opkræves i forbindelse med forsinket lejebetaling efter lejelovens bestemmelser.

6.5 Foreningens ejendomme administreres af et professionelt Administrations- eller Advokatfirma. Administrator vælges for 1 år ad gangen, jf. pkt. 24.

7. Kapitalforhold (formue og fordelingstal)

Formue

7.1 Indskud udgør et beløb, fastsat ved stiftelsen som angivet i pkt. 6.1.

7.2 Indskuddet skal indbetales kontant

7.3 Foreningens formue hidrører fra medlemmernes oprindelige indskud, overførte overskud fra tidligere regnskabsår og værdireguleringer af foreningens ejendom.

7.4 Såfremt nye medlemmer optages i foreningen ved frasalg af tidligere udlejede lejligheder, indretning af ny lejligheder på fællesarealer eller lignende, skal de nye medlemmer betale et indskud, der svarer til den andel af forenings formue, som knytter sig til lejlighedens fordelingstal.

7.5 Intet medlem kan forlange at få udbetalt sin andel i foreningens formue helt eller delvist.

Fordelingstal

7.6 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.

7.7 Andelsboligen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i pkt. 8-12, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

7.8 Andelsboligen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v.

7.9 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

8. Overdragelse

8.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med pkt. 8.2 ff. 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.

8.2 En andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel efter følgende rækkefølge:

a) Til forældre, børn, adoptivbørn, søskende eller børnebørn 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. Fortrinsretten iht. 1. punktum. omfatter ikke bonus-søskende uden fælles biologiske eller adoptivforældre.

b) Til andre af ejendommens andelshavere som ønsker at købe lejligheden til sammenlægning. Ønsker flere andelshavere at sammenlægge, opgøres forkøbsretten ud fra anciennitet. Anciennitet defineres som den juridiske overtagelsesdato for køb af sidst erhvervede andelsbolig i andelsboligforeningen. Ønsker ingen at købe lejligheden til sammenlægning har andre andelshavere forkøbsret ud fra anciennitet. Anciennitet defineres som den juridiske overtagelsesdato for køb af sidst erhvervede andelsbolig i andelsboligforeningen.

I forbindelse med salg af lejlighed til sammenlægning, skal der i kontrakten indgå et krav om fysisk sammenlægning skal ske inden for 1 år. Bestyrelsen skal være opmærksom på, om sælger har ekstra rum i ejendommen, der skal opsiges.

8.3 Såfremt andelen ikke overdrages i medfør af pkt. 8.2 skal lejligheden tilbydes personer over 18 år, som enten bor eller har boet i foreningen, der er børn af andelshavere og som står anført på en af bestyrelsen oprettet venteliste for andelshaveres børn. Opskrivning på ventelisten kan først ske når barnet er fyldt 18 år. Barnets anciennitet defineres som forældrenes juridiske overtagelsesdato for køb af første erhvervede andelsbolig i andelsboligforeningen eller barnets fødselsdato (den seneste af disse to datoer er gældende). Opskrevne børn mister deres plads på ventelisten, og dermed deres indstillingsret, i det øjeblik forældrene fraflytter foreningen (beregnet ud fra den juriske overtagelsesdato for salget).

8.4 Såfremt andelen ikke er overdraget i medfør af 8.2-8.3, er andelshaveren berettiget til selv at anvise en erhverver.

8.5 Fortrinsret i henhold til pkt. 8.2-8.3 gælder ved aftaleindgåelse til maksimalpris. Lejligheder der en gang er udbudt i henhold til pkt. 8.2-8.3 skal ikke igen udbydes til ventelisterne i foreningen, selvom lejligheden evt. sælges under den tidligere tilbudte pris.

8.6 Uanset pkt. 8.2 b), pkt. 8.3 og 8.4-8.5 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, hvor en andelshaver måtte have indgivet ønske om køb til sammenlægning. 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.

8.7 Såfremt der skulle opstå en situation, hvor flere andelshavere eller børn er skrevet op til en lejlighed med samme anciennitet, trækkes der lod.

8.8 Bestyrelsen skal godkende erhvervsudlejning, herunder den tilladte anvendelse, og skal så vidt muligt sikre, at afståelse i den indgåede erhvervslejekontrakt alene kan ske til samme branche, som er godkendt af bestyrelsen ved erhvervslejekontraktens indgåelse. På tidspunktet for vedtægten er alene én erhvervslejer i andelsboligforeningen.

8.9 Hver andelshaver kan kun eje én 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.

Eksempel:
Hvis en andelshaver via et foreningsinternt køb erhverver en ny andelslejlighed (lejlighed 2), kan andelshaveren anmode om ret til at beholde sin oprindelige andelslejlighed (lejlighed 1) i op til 3 måneder med henblik på ombygning/renovering af lejlighed 2 inden indflytning.

Hvis der i løbet af de 3 måneder sker en ændring af andelskronen, således at lejlighed 1 stiger i værdi i forhold til tidspunktet for erhvervelse af lejlighed 2, er andelshaveren ikke berettiget til denne værdistigning ved efterfølgende salg af lejlighed 1. Værdistigningen tilfalder i så tilfælde andelsboligforeningen.

Ophævelse af samliv

8.10 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller, sambo (min 2 år) er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.

8.11 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal dennes ægtefælle, sambo (min 2 år) indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter pkt. 8.10 bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i 10.1

9. Død

9.1 I tilfælde af et medlems død overgår andelsretten til medlemmets ægtefælle, samlever, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, eller øvrige arvinger, såfremt disse i øvrigt opfylder betingelserne.

9.2 Såfremt dødsboet eller andre ikke senest 6 måneder efter dødsdag har givet meddelelse om, at andel og lejlighed ønskes overtaget efter denne bestemmelse, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overdragelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne, jf. pkt. 12.

10. Bestyrelsens salg

10.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver ikke har indstillingsret, har mistet sin indstillingsret eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen gå frem efter reglerne i pkt. 8.2 litra A og B. Såfremt der ikke er købere på venteliste, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

11. Maksimalpris

11.1 Prisen for andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler om køb af løsøre mv. jf. nedenfor. Bestyrelsen må ikke godkende en pris, der er højere end den lovlige maksimalpris.

11.2 Maksimalprisen for andelen beregnes på grundlag af den senest vedtagne andelskrone på overtagelsesdagen. Såfremt overtagelse sker efter et regnskabsårs udløb, men inden godkendelse af ny andelskrone, beregnes maksimalprisen således på baggrund af sidste års andelskrone. Såfremt overtagelse sker efter afholdelse af en generalforsamling, hvor der vedtages ny andelskrone, vil der kunne ske regulering af prisen, selvom overdragelsesaftalen er underskrevet inden denne, såfremt parterne i deres aftale har taget forbehold herom.

11.3 Generalforsamlingens fastsættelse af maksimalpris er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Køber skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

11.4 Fastsættelsen af maksimalprisen for forbedringer, inventar og løsøre ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage. Værdiansættelse og fradrag fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde

ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

11.5 En professionel vurderingsmand valgt af bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Vurderingsmandens honorar betales af sælger.

12. Fremgangsmåde

12.1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf, samt have forelagt nøgletalsskemaer iht. bekendtgørelsen fra ministeriet for By Bolig og Landdistrikter.

12.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, hvem der skal udarbejde overdragelsesaftalen og berigtige handlen. Er der udarbejdet en overdragelsesaftale af andre og som ikke følger foreningens standardaftale, godkendes aftalen alene på vilkår af, at den erstattes af en ny overdragelsesaftale, der følger foreningens standardaftale. Foreningen kan hos sælger og/eller køber opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at sælger refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt at sælger refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.

12.3 Overdragelsessummen skal senest ti hverdage før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som - efter fradrag af sine tilgodehavender afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til det fraflyttende medlem.

12.4 Bestyrelsen er ved afregning overfor det fraflyttende medlem berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift, efterbetaling af varmeudgifter o. lign. for afsluttede varmeår. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

12.5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen kan denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Foreningen og erhververen skal gøre deres eventuelle mangelindsigelser gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen eller foreningen forlanger prisnedslag for mangler kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

12.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i pkt. 12.2-12.5, skal afregnes senest 21dage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra køberen.

12.7 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på.

13. Udlejning

13.1 Udlejning af en andelsbolig er ikke tilladt. Udlejning af et enkelt værelse i en lejlighed er tilladt, men skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes til bestyrelsen, og på bestyrelsens anmodning skal andelshaveren udlevere behørig indgået værelseslejekontrakt, indgået på den til enhver tid gældende typeformular.

13.2 En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens samtykke udleje hele sin lejlighed for maksimum 1 år og 11 måneder mod fremvisning af lejekontrakt indgået på den til enhver tid gældende typeformular, som skal indsendes til Foreningens bestyrelse til godkendelse med kopi til administrator. Muligheden for fremleje af hele lejligheden gælder kun hvis andelshaveren arbejder eller studerer i udlandet, på Bornholm eller i 100 kilometers afstand fra foreningen. Bestyrelsen kan ikke give dispensation til fremleje af lejligheden, i de tilfælde hvor andelshaveren har erhvervet ny bolig, uden at have solgt den gamle bolig.

13.3 I tilfælde af udlejning af en lejlighed i sin helhed har foreningen over for lejeren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i henhold til lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejeren, evt. sideløbende med medlemmet, der har udlejet sin lejlighed. Den pågældende lejer skal gøres opmærksom på denne bestemmelse ved oplysning herom i lejekontrakten.

13.4 Overtrædelse af reglerne for udlejning anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til pkt. 22.

14. Forsikringsforhold

14.1 Bestyrelsen drager omsorg for, at foreningens bygninger er assureret i et anerkendt selskab. I tilfælde af ildebrand hæver foreningen assurancesummen og genopfører det nedbrændte, foreningen hæver gevinst og tager eventuelt tab ved denne transaktion.

15. Ordensbestemmelser

15.1 Bestyrelsen udarbejder den for Foreningens ejendomme gældende husorden, som skal godkendes af generalforsamlingen.

15.2 Ordensbestemmelser i husordenen om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død og aldrig i strid med vedtægternes pkt. 21.1.

16. Vedligeholdelse

16.1 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af lejlighederne påhviler de enkelte medlemmer. Den omfatter, men er ikke begrænset til, hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt lejlighedens udstyr, herunder elledninger, el kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmeforsyningsrør, afløbsrør og gasrør. Foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og installationer indtil de individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.

16.2 Afløb fra kummer, køkkenvask og baderum skal tilbørligt renholdes af andelshavere for at undgå tilstopning.

16.3 Et medlem er også forpligtet til at vedligeholde andre lokaler og områder, som er knyttet til boligen med eksklusiv brugsret for medlemmet, såsom pulterrum, kælderrum, og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger, omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

16.4 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling udfører udvendige vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder, og det findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidigt hermed udføres følgearbejder i den enkelte lejlighed, er det enkelte medlem forpligtet til at lade disse udføre.

16.5 Hvis et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller forsømmelsen er til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget indenfor en fastsat frist. Efter fristens udløb kan bestyrelsen sætte den pågældende lejlighed i stand for medlemmets regning og om fornødent søge fyldestgørelse hos medlemmet. Dertil kan manglende vedligeholdelse, efter fremsendelse af påbud, også medføre at andelshaveren kan blive ekskluderet af foreningen og dennes brugsret bringes til ophør med 3 måneders varsel jf. pkt. 22. Om nødvendigt kan bestyrelsen ligeledes forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.

16.6 Andelshaver har pligt til at give adgang til installationer for arbejder, der sker på foreningens foranledning. I det omfang andelshaver har begrænset adgangen til installationer ved opsætning af rørkasser, nedsænkede lofter eller lignende, skal den pågældende andelshaver selv afholde udgiften til nedtagning og opsætning på ny, når foreningen udfører arbejder på ejendommen. I det omfang andre andelshavere i egen interesse og med foreningens tilladelse skal have adgang til rør hos andre andelshavere eller foreningen, skal de dog dække alle udgifter i forbindelse hermed, herunder også nedtagning og opsætning af rørkasser o.l. Foreningen dækker hændelige skader i forbindelse med udførelse af arbejder iht. 1. punktum.

17. Anden vedligeholdelse

17.1 Al anden vedligeholdelse og modernisering foranstaltes af foreningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

18. Ændringer

18.1 Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre, af ydersiderne af vinduerne eller af døre mod fællesarealer eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsens skriftlige samtykke. Det præciseres, at i tilfælde af udskiftning af dør mod fællesarealer, skal andelshaverne tillige indhente bestyrelsens tilladelse fsva. udseende, kvalitet etc., med henblik på at sikre ensretning.

18.2 Bestyrelsen skal skriftligt godkende forandringer i en andelslejlighed (eksempelvis flytning af vægge, indgreb i fællesinstallationer etc.), og arbejdet må først påbegyndes efter modtagelse af godkendelse fra bestyrelsen.

Ved forandringer som kræver indgreb i fællesinstallationer, skal andelsboligforeningens entreprenør anvendes i det omfang dette kræves af bestyrelsen, fx forbindelse med tilslutning til fællesinstallation, adgang til slukning af vand etc.

Eksempel: Foreningen blander sig ikke i valg af entreprenør for udførelse af indvendige arbejder, eksempelvis el- eller VVS, men når eller såfremt dette arbejde kræver tilslutning til ejendommens fælleinstallationer, kan bestyrelsen stille krav om at Foreningens

håndværker kontaktes med henblik på at sikre fornøden adgang og korrekte tilslutning af hensyn til Ejendommens størrelse og komplekse installationer.

18.3 Et medlem er dog altid berettiget til at foretage indvendige forbedringer, i det omfang dette ikke er til gene, medfører udgifter for foreningen eller andre medlemmer, ikke medfører indgreb i fællesinstallationer eller er specifikt undtaget iht. pkt. 19.

18.4 Alle forandringer og forbedringer iht. pkt. 18.2-18.3, skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner, andre offentlige forskrifter samt af autoriserede håndværkere, når dette er påkrævet. Medlemmet skal indhente samtlige fornødne tilladelser og godkendelser fra bygningsmyndigheden eller andre og dokumentere dette overfor foreningen

18.5 Et medlem er berettiget til at foretage arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre medlemmers lejligheder, som er nødvendige for en godkendt modernisering/forandring af medlemmets lejlighed, selv om andre lejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til medlemmerne i de herved berørte lejligheder, også selv om arbejderne derved bliver væsentligt dyrere, ligesom de berørte medlemmers lejlighed skal reetableres så den står i samme stand som før rørgennemføringer mv.

18.6 Såfremt et medlem foretager en installation, der kræver udvidet forbrug af gas, vand, el eller fjernvarme, skal medlemmet indhente tilladelse fra bestyrelsen inden installationen foretages, og bestyrelsen kan som vilkår for tilladelse kræve, at der betales en fast årlig afgift svarende til det forventede øgede forbrug. Dette gælder dog ikke, såfremt der er oprettet særskilte målere for forbrug af de nævnte forsyninger. Bestyrelsen meddeler tilladelse under den yderligere forudsætning, at medlemmet er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer, og at medlemmet i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af medlemmet foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen. Bestemmelsen gælder dog ikke ved installation af vaskemaskiner og opvaskemaskiner til husholdningsbrug, som alle medlemmer under alle omstændigheder har ret til at installere i deres lejlighed.

18.7 Der må ikke opsættes varme- og/eller vandmålere i ejendommens kælder eller i medlemmets kælderrum.

18.8 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed i de enkelte lejligheder

19. Særlige forhold

19.1 Uanset forudgående bestemmelser om vedligeholdelsespligt og forandringer, skal følgende være gældende:

Vandrør:

19.2 Foreningen dækker udskiftning af rør ved direkte gennemtæring eller ved fare for gennemtæring til og med første ballofix (dvs. ballofix nærmest fælles lodrette stigrør). Dog betales udskiftning af varmtvandsmåleren, hvis denne sidder lige op af ballofix med max 10 cm rør imellem. Alle rør skal være let tilgængelige. Andelshaveren betaler selv for af- og på montering af rørkasser.

Det er ikke tilladt andelshavere at lave bøjninger på de fælles lodrette stigrør.

Faldstammer:

19.3 Foreningen dækker udskiftning af lodrette faldstammer ved direkte gennemtæring, eller ved fare for gennemtæring. Faldstammer skal være let tilgængelige. Andelshaver betaler selv for af- og på montering af rørkasser.

Det er ikke tilladt andelshavere at lave bøjninger på de fælles lodrette faldstammer.

Gasrør

19.4 Foreningen dækker udskiftning af gasrør ved direkte gennemtæring eller ved fare for gennemtæring. Andelshaveren betaler selv for ændring/flytning af gasrør ved renovering af køkken eller lukning for gas. Gasrør skal være let tilgængelige. Andelshaveren betaler selv for af- og på montering af rørkasser.

Brud i dæk og gulv

19.5 I tilfælde af skader i etageadskillelsen, som er omfattet af foreningens forsikring, dækker foreningen de nødvendige forbundne følgearbejder i forbindelse med forsikringens skadesudbedring.

19.6 Foreningen betaler således den ophugning der er nødvendig for at blotlægge etageadskillelsen i nødvendigt omfang, samt etablering af gummimembran. Øvrige udgifter afholdes af andelshaveren selv.

Sætningsrevner

19.7 Foreningen dækker udbedring samt evt. tapetsering og malerarbejde i forbindelse med større gennemgående sætningsrevner i bærende vægge.

Radiatorer

19.8 Foreningen dækker servicebesøg på alle radiatormålere. Foreningen udskifter kun defekte/utætte radiatorer med en standard radiator.

Hovedtrappe/ køkkentrappe:

19.9 Indgang til boligen kan kun ske via eksisterende døre. Der må ikke etableres alternative indgange. Badeværelsesglasset på køkkentrappen skal bibeholdes, Trapperne skal fremstå ensartede.

Vinduer:

19.10 Beslag og reparationer betales af foreningen medmindre der er tale om misligholdelse.

Postkasser:

19.11 Reparation af postkasser betales af foreningen, medmindre der er tale om misligholdelse.

20. Ventilation

20.1 Uanset forudgående bestemmelser må en andelshaver aldrig etablere elektrisk ventilation/udsugning til ejendommen eksisterende anlæg/installationer.

20.2 Det er ikke tilladt andelshavere at lave bøjninger på de fælles lodrette ventilationsrør/kanaler.

21. Husdyr

21.1 Hunde og krybdyr må ikke holdes i ejendommen. Stuekat er tilladt. Husdyr, inkl. katte og hunde, må ikke opholde sig i gården eller på øvrige fællesarealer.

22. Eksklusion

22.1 Ved forsinket betaling af boligafgift eller andet er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr svarende til det i lejelovgivningen fastsatte påkravsgebyr. Herudover kan foreningen opkræve renter ved forsinket betaling.

22.2 Såfremt et medlem væsentligt misligholder sine forpligter overfor foreningen, kan medlemmet ved bestyrelsens beslutning ekskluderes af foreningen med den virkning, at medlemmets brugsret bringes til ophør, og medlemmets andel bortsælges bedst muligt af foreningen.

22.3 Væsentlig misligholdelse foreligger i følgende tilfælde:

1. Såfremt et medlem trods påkrav ikke betaler boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

2. Såfremt et medlem trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.

3. Såfremt et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist.

4. Såfremt et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.

5. Såfremt et medlem i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen eller overdrager andelen i strid med anvisningsbestemmelserne i pkt. 8.

6. Såfremt et medlem ikke overholder bopælspligten iht. pkt. 4.3 og/eller

7. Såfremt et medlem udlejer sin andelsbolig i strid med reglerne i pkt. 13

8. Såfremt et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet, herunder eksempelvis ved overtrædelse af Andelsboligforeningens husorden.

22.4 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed. Et ekskluderet medlem kan ikke oppebære større provenu fra salget, end den lovlige maksimalpris på det tidspunkt, hvor medlemmet bragte sig i misligholdelse.

22.5 Bestyrelsens beslutning om eksklusion er endelig, såfremt dette besluttes efter 22.3, nr. 1 eller 2. Det ekskluderede medlem kan i alle andre tilfælde kræve beslutning om eksklusion indbragt for en generalforsamling.

22.6 Når overdragelsessummen indbetales til foreningen, har foreningen modregningsret for sine tilgodehavender i henhold til andelsboligforeningsloven og vedtægternes pkt. 12.3.

23. Generalforsamlingen

23.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

23.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 14 dage efter, at afgørelsen er meddelt det pågældende medlem.

Ordinær generalforsamling

23.3 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 5 måneder efter regnskabsårets afslutning (30. juni, jf. pkt. 27.1).

23.4 Dagsordenen på den ordinære generalforsamling, skal indeholde følgende punkter:

1. Valg af dirigent

2. Formanden aflægger beretning

3. Administrator (eller Revisor) forelægger foreningens reviderede regnskab samt forelægger budget for det kommende år

4. Forslag

5. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator og revisor, der skal være Statsautoriseret revisor. (Administrator og Revisor vælges for 1 år af gangen).

6. Eventuelt.

Ekstraordinær generalforsamling

23.5 Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden eller bestyrelsen eller en generalforsamling finder anledning dertil, og skal desuden indkaldes, når mindst en tredjedel af medlemmerne skriftligt forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlet. Ekstraordinær generalforsamling skal endvidere afholdes når et medlem i medfør af disse vedtægter kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen eller når det i øvrigt forlanges af administrator.

Indkaldelse

23.6 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

23.7 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

23.8 Et forslag kan kun behandles på en ordinær generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling og forslaget har været fremsendte til bestyrelsen i overensstemmelse tidsfristen i 24.7.

23.9 Ændringsforslag som ligger i naturlig tilknytning til allerede fremsatte forslag kan efter dirigentens beslutning sættes til afstemning, selvom disse først fremsættes under selve generalforsamlingen, såfremt dirigenten skønner, at dette er ubetænkeligt.

23.10 Bestyrelsen/administrator er berettiget til at indkaldelser og andre meddelelser samt bilag hertil (bortset fra påkrav) mv. i henhold til denne vedtægter sker ved elektronisk post, ligesom dokumenter kan fremsendes elektronisk, fremlægges via foreningens evt. hjemmeside eller ved anden fildeling på internettet.

23.11 Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse e-mailadresse til bestyrelsen/administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen/administrator om ændringer i disse oplysninger.

23.12 Meddelelser og dokumenter afsendt til den af medlemmet oplyste e-mailadresse el.lign. skal anses som fremkommet til medlemmet, ligesom dokumenter fremlagt via foreningen hjemmeside/nettet skal anses for korrekt fremlagt/-sendt. I sidst nævnte tilfælde skal der dog sendes meddelelse til medlemmet med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet.

23.13 Indkaldelser til generalforsamlinger samt andre informationer af væsentlig karakter bliver bekendtgjort i opgangene ved opslag således, at beboere uden e-mailadresse el.lign. kan rekvirere materialet via bestyrelsen eller administrator. Har bestyrelsen registreret e-mailadresse på alle andelshavere kan bestyrelsen se bort fra bekendtgørelseskravet i 1. pkt.

23.14 Bestyrelsen er, uanset 23.11-23.13, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

Dirigent og referent

23.15 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent og referent.

23.16 Referenten sørger for, at der bliver taget referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i generalforsamlingen.

23.17 Referatet skal gøres tilgængeligt for medlemmerne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Møderet, stemmeret og fuldmagt

23.18 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndigt husstandsmedlem, så længe andelshaveren ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse

23.19 De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator eller revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

23.20 Hvert medlem har én stemme. (Sammenlagte lejligheder har også kun én stemme).

23.21 Et medlem kan højest repræsentere to andelshavere ved fuldmagt.

Afstemningsregler

23.22 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i pkt. 23.23-23.27.

23.23 Forslag om vedtægtsændringer, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør, forslag om salg af væsentlige dele af disse kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 ja og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

23.24 Forslag om ændring af fordelingstal kan kun vedtages efter reglerne om vedtægtsændringer, såfremt de medlemmer, hvis fordelingstal relativt bliver forøget, tiltræder dette.

23.25 Forslag om ændring af individuelle brugsrettigheder kan kun vedtages, såfremt de berørte tiltræder ændringen. Dette gælder dog ikke samlet ændring af fordelingen af lofts- og kælderrum, der kan ændres med kvalificeret flertal, forudsat ingen fratages deres lofts- eller kælderrum uden samtykke, jf. 1.punktum, jf. pkt. 23.23.

23.26 Forslag om ændring af vedtægternes pkt. 5.2 kan kun vedtages med samtykke fra de kreditorer overfor hvem medlemmerne hæfter personligt.

23.27 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning, kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst 3/4 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på 3/4 af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 3/4 af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

24. Bestyrelsen

24.1 For at være valgbar til bestyrelsen skal man være medlem af foreningen.

24.2 Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen. Formanden for bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. 1 bestyrelsesmedlem vælges for 2 år første gang sammen med formanden, og 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Derefter afgår de skiftevis hvert andet år. Genvalg kan finde sted. Der vælges endvidere 2 suppleanter, der vælges for 1 år af gangen.

24.3 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden

vælger bestyrelsen selv en ny formand, der fungerer indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling

24.4 Generalforsamlingen fastsætter årligt et passende vederlag for bestyrelsens arbejde.

24.5 Bestyrelsen skal tegne sædvanlig bestyrelsesansvarsforsikring.

24.6 Overfor foreningen er bestyrelsen berettiget og forpligtet til at træffe beslutninger om og afgøre de løbende driftsmæssige forhold, som efter nærværende vedtægter er overdraget den.

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

24.8 Bestyrelsen skal ved alle større renoveringsprojekter indhente tilbud fra minimum 2 leverandører.

24.9 Bestyrelsen er i almindelighed beslutningsdygtig, når efter indvarsling til bestyrelsens medlemmer mindst 3 af bestyrelsesmedlemmerne er til stede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed.

24.10 Intet bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlinger eller stemme i sager, i hvilke de på nogen som helst måde er direkte eller indirekte interesseret i, eller kan have særinteresser i sagens afgørelse.

24.11 Bestyrelsen udarbejder beslutningsreferater fra bestyrelsesmøderne, der rundsendes elektronisk mellem bestyrelsens medlemmer. Beslutningsreferater skal på begæring forevises foreningens medlemmer, idet bestyrelsen dog ved udleveringen, er berettiget til at foretage anonymisering i nødvendigt omfang af hensyn til persondatabeskyttelse (GDPR).

24.12 Bestyrelsesmøde afholdes så ofte, formanden finder det fornødent eller efter begæring af 3 bestyrelsesmedlemmer.

24.13 Bestyrelsen bestemmer selv sin forretningsorden.

25. Tegningsret

25.1 Foreningen tegnes af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

25.2 Bestyrelsen kan meddele administrator sædvanlig administrationsfuldmagt. Bestyrelsen kan endvidere meddele særskilt fuldmagt til administrator til at disponere også i andre henseender end vedrørende den daglige drift.

25.3 Foreningen kan ikke påtage sig kaution

26. Administration, regnskab og revision

26.1 Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser.

26.2 Bestyrelsen har ansvaret for den daglige ledelse af foreningen og gennemfører generalforsamlingens beslutninger. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af foreningens anliggender som efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.

26.3 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration.

26.4 Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasser, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

26.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

26.6 Bestyrelsen kan kun opsige administrationsaftalen i henhold til en generalforsamlingsbeslutning.

27. Regnskab

27.1 Foreningens regnskabsår er 1. juli - 30. juni.

27.2 Fakturaer for entreprisearbejde skal attesteres af 3 bestyrelsesmedlemmer.

27.3 Et eksemplar af driftsregnskabet og status tilstilles ethvert medlem samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

27.4 I en note til regnskabet fastlægges andelskronen, som danner grundlag for beregning af den lovlige maksimalpris i perioden frem til den næste ordinære generalforsamling. Andelskronen fastsættes på baggrund af regnskabet og med eventuel korrektion for ejendommens værdiansættelse.

27.5 Ved beregning af andelskronen kan der hensættes en post i regnskabet til dækning af kendte og forventede udgifter til vedligeholdelse af foreningens ejendom, som ikke vil medføre en værdiforøgelse. Hensættelsen skal foretages på et sagligt grundlag for at forhindre fald i andelskronen som følge af gennemførte vedligeholdelsesarbejder.

28. Revision

28.1 Foreningens årsregnskab revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor

28.2 Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdning og kan forlange at få alle oplysninger, som revisor finder af betydning for udførelsen af sit hverv.

28.3 Bestyrelsens medlemmer og revisoren skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskabsvæsen og korrespondance.

29. Opløsning

29.1 Når foreningens opløsning på den i pkt. 23.27 nævnte måde er vedtaget vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.

29.2 Generalforsamlingen kan som alternativ til pkt. 29.1 vedtage, at opløsningen ved likvidationen forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

29.3 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den værende medlemmer i forhold til deres fordelingstal.

30. Digital kommunikation

30.1 Alle medlemmer skal, hvor muligt, oplyse elektronisk postadresse/e-mail til administrator. Et medlem har selv ansvaret for, at den oplyste e- mailadresse kan modtage beskeder/informationer fra administrator eller bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks, give administrator besked herom. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for, at korrespondancen ikke kommer frem til medlemmet.

30.2 Når foreningen har registreret en e-mailadresse på et medlem, er bestyrelsen og administrator berettiget til at have elektronisk korrespondance med medlemmet og fremsende alle meddelelser, herunder bl.a. indkaldelser til generalforsamlinger, vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art, inkassoskrivelser og varslinger (herunder varsling om adgang til en lejligheden) mv. Fremsendelse gælder også anden elektronisk fremsendelse via fx e-Boks eller lignende.

30.3 Bestyrelsen og administrator kan i al korrespondance, både pr. post eller e-mail, henvise til at eventuelle bilag (regnskaber, forslag, etc.) er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller på anden tilgængelig elektronisk platform. Nævnte bilag anses derved at være indeholdt i forsendelsen. Dette gælder uanset om der måtte være angivet andet i andre bestemmelser i nærværende vedtægt.

30.4 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondancen ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, eller såfremt medlemmet har givet meddelelse til administrator om at fremtidig korrespondance skal ske med almindelig post.

30.5 Bestyrelsen er, uanset ovenstående bestemmelser, altid berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

30.6 Elektronisk fremsendelse omfatter også fremsendelse via f.eks. e-Boks eller lignende.

31. Tvister

31.1 Enhver tvist mellem medlemmerne og foreningen behandles i første instans ved retten i den retskreds, hvori Ejendommen er beliggende.

Vedtaget, den 13. juni 1960. Med ændringer af 15. november 1962, 16. november 1983, 6. november 1985, 19. november 1997, 13. november 2002, 12. november 2003, 8. februar 2006, 12. juni 2007, 20. november 2007, 18. november 2008, 22.november 2011, 26. november 2013, 1. december 2015, 22. november 2016, 20. januar 2017, 5. november 2019 samt den [dato]

København, den / -

Bestyrelsen:

Underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

København, den 1. november 2022

Forslag til generalforsamlingen i AB Gullfoss den 9. november 2022

Hermed alternative forslag til fastsættelse af andelskronen pr. 30. juni 2022 til brug for drøftelse på generalforsamlingen.

	Egenkapital i alt iflg. årsregnskab pr. 30. juni 2022	Opskrivning af ejendom til dagsværdi pr. 30. juni 2022	Andre reserver (Reserve vedr. vedligeholdelse af ejd.)	Værdi til fordeling på andele	Rabat til køber af andel ift. Ejendomsværdi på 580 mio.	Andels-indskud	Andelskrone	Bemærkninger
Bestyrelsens forslag	545.068.958	-85.000.000	-51.000.000	409.068.958	-23,45%	46.800,5	8.740,70	Ejd.: 495 mio. & reserve til vedligehold: 51 mio.
Alternativ 1	545.068.958	-85.000.000	-25.500.000	434.568.958	-19,05%	46.800,5	9.285,56	Ejd.: 495 mio. & reserve til vedligehold: 25,5 mio.
Alternativ 2	545.068.958	-85.000.000	0	460.068.958	-14,66%	46.800,5	9.830,43	Ejd: 495 mio. & reserve til vedligehold: 0
Alternativ 3	545.068.958	0	-51.000.000	494.068.958	-8,79%	46.800,5	10.556,92	Ejd.: 580 mio. & reserve til vedligehold: 51 mio.
Alternativ 4	545.068.958	0	-25.500.000	519.568.958	-4,40%	46.800,5	11.101,78	Ejd.: 580 mio. & reserve til vedligehold: 25,5 mio.
Alternativ 5	545.068.958	0	0	545.068.958	0,00%	46.800,5	11.646,65	Ejd.: 580 mio. & reserve til vedligehold: 0

Venlig hilsen
Mads B. Hansen & Margit Lundby
Artillerivej 70, 3. tv.

Amager d. 1/11-2022.

Forslag til afstemning under GF den 9. november 2022 i Kulturhuset Islands Brygge.

Loft på max. 3 % stigning i Boligafgiften i årene 2022/23 og 2023/24.

Grundet, desværre, manglende rettidigt omhu i Administrationshuset (Allan fra Administrationshuset har venligst erkendt overfor mig fejl i deres beregninger af budgettet) og Bestyrelsens tilsyneladende manglende vilje til at holde igen på udgifter under de nuværende økonomiske krisetider; dette Forslag for at sikre at boligafgiften ikke ´løber løbsk´.

Bestyrelsen foreslår en stigning i Boligafgiften på 6 % før JUL, UDOVER den nyligt stigningen på 5,6 %, dvs. en knap **12 % stigning i boligafgiften i år.**

FAKTA: Boligafgiften i AB-Gullfoss er steget med **22 %** de sidste 3 år (1/11-2019-1/11-2022), hvilket er ca. det dobbelte af inflationen i Danmark i de samme år.

Besparelse potentiale/muligheder ift. den fremlagte budget for 2022/23:

1. Bestyrelsen foreslår at bruge ca.100,000 kr til Sommerfester (hvor deltagerantal de senere år jo 'kun' har været 25-40 voksne); er dette rettidigt omhu i krisetider (udover den meget høj EL-forbrug i de mange lejede Hoppeborge) ?
   Fra tidligere max. 50,000 kr til nu 100,000 kr medfører en ca. **0,7 %** stigning i vores alles Boligafgift.

2. Administrationshuset har oplyst mig, at Ejendomsskatten steg med 4,5 % fra 2021 til 2022. Administrationshuset har på nuværende desværre INGEN oplysninger modtaget om den kommende stigning (for 2023), men vælger alligevel at anslå en stigning på 8 %.
   Forskellen mellem 4,5 % til 8 % medfører en ca. **0,6 %** stigning i vor alle Boligafgift.

3. Vand & kloakafgift. Administrationshuset har erkendt fejl i deres beregning.
   Administrationshuset vil korrigere, så den foreslået stigning i Boligaften nedsættes med **0,5 %.**

4. Teknisk rådgivning. Bestyrelsen foreslår at bruge 100,000 kr på Teknisk rådgivning, dette på trods af, at mange andelshavere i vor forening har fine tekniske kundskaber (dog tilsyneladende desværre ikke i bestyrelsen) som bestyrelsen med fordel kunne drage nytte af, i stedet for at blive så at sige 'taget ved næsen' af eksterne rådgivere (hvilket EL-projektet er et godt eksempel på: Bestyrelsen har brugt knap 1 MILLION kr, til 5 % i rente !!!, på rådgivere, som i sidste ende resulterede i at stigningen i Boligafgiften blev ca. TRE GANGE højere end den ved GF-2021 OPLYSTE og vedtagne stigning).
   Honorar til tekniske rådgivere ifl. budgettet medfører ca. **1,3 %** stigning i Boligafgiften.

5. Ventilation i den udleje lokale til Slagterbutikken. Andelshaverne udgifter til 'vedligeholdelse' af Slagternes forretning (130,000 kr) er budgetteret noget højere end Lejeindtægten (99,000 kr). Dette synes jo som en dårlig forretning for andelshaverne. Bør huslejen ikke forhøjes ?
   Udgifter til Slagternes ventilation medfører en stigning i Boligafgiften på ca. **1,5 %.**

Nahuel Karottki
Gullfossgade.