Referat af ordinær generalforsamling
i A/B Gullfoss
Afholdt tirsdag, den 7. november 2023
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 uændret andelskrone til 8.740,70 hvorved der samtidig foretages en reservering af formue på ca. 57 mio kr. i runde tal til brug for vedligeholdelse af ejendommen samt kurssikring. Den foreslåede andelskrone på 8.740,70 er baseret på en stadig fastfrosset ejendomsværdi på 495 mio kr. Der er pr. 30.06.2023 indhentet en ny valuarvurdering med en ejendomsværdi på 570 mio kr. som fremgår af årsregnskabet. På trods heraf indstiller bestyrelsen at andelskronen stadig baseres på den fastfrosne ejendomsværdi på 495 mio kr. Denne beslutning er truffet på baggrund af det høje renteniveau og det til stadighed usikre marked indenfor boligudlejningsejendomme.

   Behandling af forslag fra andelshaver vedr. ophævelse af den fastfrosne valuarvurdering ved andelskroneberegningen. (se vedlagte bilag)

   I budgettet er indlagt en foreslået stigning af boligafgiften på 1,5% som effektueres fra d. 01.12.2023.

4. **Forslag**

   A. Vedrørende etablering af driftskassekredit (standardforslag), (vedlagt som bilag).

   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.

   B. Vedrørende vedtægtsændringer omhandlende ændringer i andelsboligerne, (vedlagt som bilag)

   Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne vedrørende vilkår for tilladelse til ændringer i andelsboligerne, samt tilhørende konsekvensændringer.

   C. Vedrørende vedtægtsændringer omhandlende skader og selvrisiko, (vedlagt som bilag)

   Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne i relation til håndtering af selvrisiko og følgeomkostninger ved forsikringsskader.

   D. Vedrørende ændring af vedtægternes pkt. 8.2, (vedlagt som bilag)

   Andelshaver stiller forslag om at udvide mulighederne for at bytte en andel med en anden bolig.

5. **Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen**

6. **Valg af administrator**

7. **Valg af revisor**

This document has esignatur Agreement-ID: af13faKzZrw251228330

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

8. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent

Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og Frederik Hartmann Berwald fra Cobblestone A/S blev valgt som referent.

Dirigenten kunne konstatere at 101 lejligheder (heraf 25 ved behørig fuldmagt) ud af 225 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/bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Præsentation af bestyrelsen - Alexander, Carsten, Nanna, Bodil og Marie.
Og præsentation af viceværter - Henning og Martin, som jeg også vil benytte lejligheden til at rose og takke for deres engagement i A/B Gullfoss: I går til opgaver med en selvfølgelighed, der er meget prisværdig. Ud over jeres daglige driftsopgaver tilbyder I jer også som malersvende og har opfrisket vores yderdøre og porte, hvilket ser godt ud. I har i forbindelse med el-projektet tilbudt at male opgange og kældre, og I har endda revet en væg ned i kælderen, så der blev plads til en eltavle.
Tak til Henning og Martin.

Projekt varmecentraler og varmesystem
I år har vi i bestyrelsen ud over el-projektet haft fokus på, hvordan vi kan forberede det næste store renoveringsprojekt. Vores varmecentraler skal renoveres inden for en kommende årrække, og vi skal have etableret et to strengs-system i stedet for det ét strengs-system, vi har nu.

- Foreningen har endnu ikke udgifter forbundet med det gamle system, men kommer der udgifter, kan de blive meget høje, da skaderne med stor sandsynlighed vil skyldes tæring af varmerør (vandskader), hvilket vil kunne berøre flere andelshavere. Der er derfor erfaringsmæssigt grænser for, hvor længe vi kan udskyde projektet.
- Vi får flere henvendelser fra jer andelshavere vedrørende kulde i lejligheder. Henvendelserne indikerer for os, at vi er nødt til at lave forundersøgelser omkring disse udfordringer med varme for at få et nøjagtigt billede af situationen.
- HOFOR vil de kommende 10 år skrue ned for den varme, der sendes ind i ejendommen (dvs. fremløbstemperaturen). Vores nuværende ét strengs-system vil måske få svært ved at kunne håndtere dette og give den varme, som det skal.
- Da det vil være et stort projekt, vil vi i den kommende proces involvere jer alle med beboermøder og anden form for inddragelse.

Bylivsgadepuljen
I år har vi ansøgt Københavns Kommunes Bylivsgadepulje, som er et projekt, hvor ejendomme i København kunne ansøge kommunen om begrønning: mere beplantning, ensretning af veje omkring ejendommen, omlæggelse af veje til gågade omkring ejendommen o. lign.

This document has esignatur Agreement-ID: af13faKzZrw251228330

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

Ib Ferdinandsen gjorde et kæmpestort arbejde i forbindelse med ansøgningen til kommunen herom og lavede en tegning med mere beplantning af træer rundt om ejendommen samt plantekasser i Gullfossgade for at reducere trafikken på gaden. Der opleves nemlig mere trafik, efter hotellet er kommet. Desværre fik vi afslag. Dog var Teknik- og Miljøforvaltningen meget interesseret i projektet, så vi håber på en åbning senere.
Tak til Ib.

Administrator
Ved sidste års GF blev vi i bestyrelsen bedt om at undersøge priser/muligheder hos andre administratorer end Cobblestone. Dette er vi i gang med. Vi har foreløbig talt med ét andet administrationsfirma, som vi har haft ude til et møde. Vi er samtidig ved at planlægge et møde med Cobblestone vedrørende deres tilbud.

Dispensation
Jævnfør vores vedtægter § 8.6 skal jeg i denne formandsberetning gøre opmærksom på, at vi i år har benyttet dispensationsretten.

Arrangementer i A/B Gullfoss
På sidste års GF blev der drøftet prisen på sommerfest, da inflationen har gjort, at vi ikke kan få en sommerfest i A/B Gullfoss inden for samme budget som tidligere. Der har i år desværre ikke været nogen, der har meldt sig til at arrangere sommerfest. Derfor kontaktede vi i bestyrelsen slagteren, der dog ikke ville kunne levere en sommerfest inden for den givne budgetramme, hvorfor vi desværre var nødt til at aflyse.
Vi håber meget, at nogle af jer har mod på at arrangere sommerfest og indhente tilbud herpå til næste år?
Tirsdag den 19. december afholder vi traditionen tro julehygge i gården med gløgg og småkager. Vi glæder os til at se jer.

Varmtvandsmålere og installation heraf
Det er et EU-krav, at den enkelte beboer/andelshaver skal kunne aflæse sit forbrug af varmt vand. I februar 2024 opstartes derfor projektet i AB Gullfoss, hvor Brunata opsætter målere, der vil vise andelshaverens forbrug. Når projekt er udført, vil det således være muligt at tilgå forbrugsdata fra sine målere via en beboerportal.
Grundet en begrænset levetid på 10 år er det nødvendig at udskifte alle vandmålere. Denne udskiftning vil blive varslet i god tid og efter gældende regler.

Nærmere information såsom tidsplan o. lign. vil fremgå i vores nyhedsbrev, inden projektet opstarter.

Elprojektet – en status
Vores el-projekt, der startede i midten af december 2022, er nu tæt på sin afslutning.
Projektet forventes helt færdigt ved udgangen af januar, hvor alle vores opgange og kældre opdateres, og hvor gamle stofledninger udskiftes.

Håndværkerne er færdige med arbejdet ind til boligerne og inde i boligerne, og der mangler kun at blive fulgt op på få andelshavere efter disses tilbagemeldinger på arbejdet i boligerne.
I opgangene mangler der kun lamper ved indgangen til hovedtrappen og ved kældernedgangen på bagtrapperne – og så lidt pletspartling i opgangene, hvor kontakterne sad.

Projektet er nu rykket videre til kældrene, hvor der lige nu arbejdes i Artillerivej og Halfdansgade.

This document has esignatur Agreement-ID: af13faKzZrw251228330

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

Vi vil gerne sige tak til alle jer andelshavere for at have været så gode til at komme med nøgler under hele perioden, melde ind med spørgsmål og komme med rosende ord på tilbagemeldingsskemaet.

Så tak til jer alle for at være medvirkende til, at projektet er kørt så gnidningsfrit.

Efter et enkelt spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

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

Dirigenten begyndte med at gennemgå regnskabet og forklarede, at man efterfølgende ville behandle forslaget om udtrædelse af fastfrysningen, andelskronen og til sidst godkendelsen af budgettet.

Dirigenten gennemgik og kommenterede det med indkaldelsen fremsendte årsregnskab for 2022/2023 samt centrale nøgletal.

Dirigenten oplyste at resultatopgørelsen viste et positivt driftsresultat på kr. 1.184.093, før afdrag på prioritetsgæld som i året var afdraget med kr. 959.627.

Der var ingen spørgsmål til denne del af regnskabet.

Forslag vedr. ophævelse af den fastfrosne valuarvurdering

Dirigenten forklarede generalforsamlingen begrebet "fastfrysning," og det blev oplyst, at andelskronen på det pågældende tidspunkt var baseret på en fastfrosset ejendomsværdi på 495 millioner kroner. Ligeledes blev det forklaret, hvilken økonomisk betydning det ville have for den enkelte andelsbolig at skifte til den nyeste ejendomsvurdering på 570 millioner kroner. Dette svarede til en stigning af ejendomsværdien på ca. 15% i forhold til den fastfrosne værdi samt en stigning af andelskronen på ca. 18% alt andet lige.

Forslagsstilleren motiverede derefter forslaget og redegjorde for baggrunden for dette.

Bestyrelsen forklarede baggrunden for at beholde fastfrysningen og hvorfor de ikke indstillede til at ophæve den. Bestyrelsen lagde vægt på, at der historisk set er en konservativ tilgang i A/B Gullfoss, og en tradition for at 'gå med livrem og seler'. Derfor indstillede bestyrelsen fastfrysningen, ud fra valuarens analyse af markedet. Dette omfattede deres ønske om at sikre, at nye tilkomne andelshavere, havde mulighed for at blive en del af foreningen og skabe stabilitet, så disse andelshavere ikke skulle bekymre sig over markedets ændringer og udvikling i en tid med usikkerhed omkring markedet for boligudlejningsejendomme jf. foreningens valuar. En andelshaver ønskede, at dette blev indført i referatet.

Der blev ytret og drøftet forskellige andelshaveres synspunkter vedrørende fordele og ulemper ved fastfrysningen.

Efter en længere drøftelse opsummerede dirigenten og uddybede hvad afstemningen drejede sig om og spurgte derefter generalforsamlingen hvor mange der stemte for en udtrædelse af den fastfrossede ejendomsværdi og hvor mange der stemte imod en udtrædelse.

Der blev bedt om skriftlig afstemning og stemmerne fordelte sig således:

Stemmer for: 59
Stemmer imod: 40
Valgte ikke at afgive stemme: 2

Forslaget blev dermed vedtaget og foreningen udtrådte dermed af fastfrysningen.

Behandling af andelskrone

Dirigenten forklarede de nye forhold for andelskronen på baggrund af den nye og højere valuarvurdering samt fremlagde bestyrelsens nye indstillelse af andelskrone. Bestyrelsen indstillede en andelskrone med en

This document has esignatur Agreement-ID: af13faKzZrw251228330

bevarelse af samme reserver, som var indført ved bestyrelsens oprindelige indstilling af andelskrone, dvs. med reserver på ca. 57 mio kr. i runde tal.

Følgende ændringsforslag til andelskronen, med en samlet reserve på 38 mio kr., blev ligeledes fremstillet af en andelshaver, hvorefter dirigenten behandlede forslagene i nedenstående rækkefølge med angivelse af afstemningsresultaterne.

Ændringsforslag til andelskrone:
Andelskrone: 10.745,26
Reserve: 38 mio.kr.

Stemmer for: 39
Stemmer imod: 56
Valgte ikke at afgive stemme: 6

Dermed faldt ændringsforslaget.

Bestyrelsens forslag til andelskrone:
Andelskrone: 10.343,24
Reserve: 47 mio. kr. (vedligeholdelse) + 9,7 mio. *kr. (kurs)*

Dermed blev bestyrelsens forslag, herunder det samlede regnskab, enstemmigt vedtaget og andelskronen godkendt på *10.343,24 med reserver på 47 mio. kr. til vedligeholdelse og 9,7 mio. kr. til kursregulering.*

Behandling af budget

Administrator gennemgik og kommenterede årets budget for 2023/2024, hvortil bestyrelsen indstillede den, i indkaldelsen foreslåede stigning i boligafgiften på 1,5%,

Det blev påpeget, af en andelshaver, om man kunne overveje andre løsninger til trappevask, f.eks. ansættelse af en enkelt person. Bestyrelsen forklarede, at de allerede tidligere havde kigget på dette, og at det havde ikke på daværende tidspunkt været muligt indenfor samme budgetramme. Bestyrelsen noterede sig forespørgslen.

To andelshavere, sammen med en fuldmagtshaver, forlod forsamlingen inden godkendelse af budgettet, hvilket resulterede i 98 repræsenterede på generalforsamlingen.

Efter få yderligere spørgsmål blev budgettet 2023-2024, inkl. boligafgiftsstigningen på 1,5% med virkning pr. 01.12.2023, herefter sat til afstemning og vedtaget med 1 stemme imod og resten for.

Ad 4. Forslag

A. Vedrørende etablering af driftskassekredit (standardforslag), (vedlagt som bilag).

Forslaget blev oplæst af dirigenten og blev herefter enstemmigt vedtaget.

B. Vedrørende vedtægtsændringer i §18 omhandlende ændringer i andelsboligerne, (vedlagt som bilag)

Bestyrelsen stillede forslag om tillæg til vedtægterne vedrørende vilkår for tilladelse til ændringer i andelsboligerne, samt tilhørende konsekvensændringer.

Dirigenten motiverede og forklarede baggrunden for at stille forslag B og om den højesteretsdom som lå til grund.

Ændringsforslag:

This document has esignatur Agreement-ID: af13faKzZrw251228330

Der blev, på dirigentens foranledning, inden afstemning af forslag B, enighed om at tilføje nuværende vedtægters §18.5 som ny §18.9 i den nye vedtægtsbestemmelse, for at sikre andelshaverne tilsvarende rettigheder fremadrettet.

Der blev tillige, inden afstemning af forslag B, enighed om at ændre følgende udsnit af den nye bestemmelses §18.5 (ændringen er markeret med understreget tekst).

Fra:

"… Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen."

Til:

"… Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere, hvor autorisation er påkrævet, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen."

Dirigenten læste ændringerne op og forklarede og svarede på yderligere spørgsmål.

5 andelshavere forlod forsamlingen inden afstemningen om forslag B. Dermed var der 93 repræsenteret på generalforsamlingen.

Herefter blev forslaget (inkl. ændringsforslagene) sat til samlet afstemning og foreløbigt vedtaget med enstemmighed.

Hermed kan forslaget endeligt vedtages på næstkommende generalforsamling.

C. Vedrørende vedtægtsændringer i §16 omhandlende skader og selvrisiko, (vedlagt som bilag)

Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne i relation til håndtering af selvrisiko og følgeomkostninger ved forsikringsskader.

Dirigenten forklarede forslaget og baggrunden for fremstillingen af det.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og foreløbigt vedtaget med enstemmighed.

Hermed kan forslaget endeligt vedtages på næstkommende generalforsamling.

3 andelshavere forlod forsamlingen. Således var der 90 repræsenteret.

D. Vedrørende ændring af vedtægternes pkt. 8.2 litra a, (vedlagt som bilag)

Andelshaver stillede et forslag om at udvide mulighederne for at bytte en andel med en anden bolig.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og besvarede enkelte spørgsmål.

Efter længere drøftelse kom der et ændringsforslag om at udelukke bytning med lejeboliger fra forslaget.

Der var på givet tidspunkt 85 repræsenteret da flere andelshavere havde forladt forsamlingen.

Herefter blev det mest vidtgående og "originale" forslag sat til afstemning og faldt med følgende stemmefordeling:

Stemmer for: 21
Stemmer imod: 63
Valgte ikke at afgive stemme: 1

Derved skulle der stemmes om ændringsforslaget, som udelukker bytning med lejebolig fra vedtægtsforslaget, men bevarede muligheden for at bytte med en ejerbolig.

This document has esignatur Agreement-ID: af13faKzZrw251228330

Herefter blev ændringsforslaget sat til afstemning og faldt med følgende stemmefordeling:

Stemmer for: 37
Stemmer imod: 46
Valgte ikke at afgive stemme: 2

Hermed faldt forslaget.

Ad 5 Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

Bodil Henriques (modtager genvalg)

Der skulle vælges ét helt nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode for at sætte en bestyrelse. Bestyrelsen indstiller Sofie Lunøe til indtrædelse i bestyrelsen, som blev motiveret.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

Bodil Henriques

Sofie Lunøe

Følgende suppleanter var på valg:

Christina Lyng (1. suppleant)
John Lehmann (2. suppleant)

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 2025)
- Sofie Lunøe (på valg i 2025)

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

Ad 6. Valg af administrator

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator.

Ad 7. Valg af revisor

Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

Ad 8. Eventuelt
Under punktet eventuelt, blev følgende emner berørt:

- Der blev spurgt ind til, om der var et udvalg til legetøj/legeplads, og hvordan det fungerede. Kian Lighvani og Arne C. Nielsen meldte sig frivilligt til oprettelse og indtræde i et udvalg til dette formål.
- Ønske om fremadrettet at få offentliggjort data omkring årets solgte andelsboliger.

Da der ikke var flere punkter til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 22.25

Nærværende referat er underskrevet elektronisk iht. vedhæftede underskriftsdokument.

This document has esignatur Agreement-ID: af13faKzZrw251228330

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 MitID var:
Marie Kirstine Vestergaard Nielsen
Bestyrelsesformand
ID: 82a9a5ca-dc39-4919-a965-86b6e7407806
Tidspunkt for underskrift: 23-11-2023 kl.: 07:03:36
Underskrevet med MitID

Carsten Bo Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Carsten Bo Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: a5bf9dd4-2847-4777-9d22-d44a5ee317f6
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2023 kl.: 11:41:33
Underskrevet med MitID

Bodil Henriques

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bodil Henriques
Bestyrelsesmedlem
ID: 130012c0-1335-464f-8ac1-e132bf88998d
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2023 kl.: 16:10:26
Underskrevet med MitID

Alexander Stage-Larsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Alexander Daniel Georg Stage-Larsen
Bestyrelsesmedlem
ID: cca0cefc-1b6d-4300-a1ad-5e885e31ae08
Tidspunkt for underskrift: 18-11-2023 kl.: 13:59:57
Underskrevet med MitID

Allan Toft

Navnet returneret af dansk MitID var:
Allan Toft
Dirigent
ID: 81e5cec3-8238-4878-bc39-62270cec7260
Tidspunkt for underskrift: 17-11-2023 kl.: 11:14:41
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: af13faKzZrw251228330

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

Forslag til generalforsamlingen i A/B Gullfoss tirsdag den 7. november 2023 i Kulturhuset på Islands Brygge

Forslag om ophævelse af den fastfrosne valuarvurdering ved andelskroneberegningen

Vi foreslår, at generalforsamlingen træffer beslutning om at ophæve den fastfrosne valuarvurdering på 495.000.000 kr. pr. 14. maj 2020 og går tilbage til at fastsætte andelskronen med udgangspunkt i en aktuel og opdateret valuarvurdering, dvs. for nuværende valuarvurderingen på 570.000.000 kr. pr. 30. juni 2023.

Motivation

Foreningens ejendom er pr. 30. juni 2023 vurderet til 570.000.000 kr., jf. valuarvurdering dateret 24. august 2023. Det svarer til en stigning på ca. 15,2% i forhold til den fastfrosne, historiske handelsværdi på 495.000.000 kr.

Fordele:

- Alle andelshavere, der har optaget lån i banken med eller uden pant i andelen (oftest variabel rente) bør have fordel af en højere værdiansættelse af deres andel. En ca. 15% højere friværdi vil – alt andet lige – betyde, at man står bedre i en forhandling med sin bank om nedsættelse af den variable rente på ens andelsboliglån.

- Vi ophæver uligheden og genopretter balancen mellem en sælger og en køber af andele i foreningen, jf. uddybende herom i afsnittet ”Baggrund” (vedlagt som bilag 1 til dette forslag).

- Alle andelshavere får alt andet lige bedre mulighed for at låne til forbedringer.

Ulemper:

- Det vil blive dyrere for en køber af en andel i foreningen. Hvis generalforsamlingen er enig og vedtager forslaget, vil en køber således ikke længere kunne købe en andel til en kunstig lav pris (historisk værdi).

I forhold til købers situation og mulighed for at finansiere et køb af en andelsbolig, kan man bl.a. indvende, at renten er høj på lån til køb af andelsbolig. Det er rigtig i forhold til tidligere tider. Men måske er dagens renteniveau kommet for at blive? Måske ikke. Renter ændrer sig over tid. Der vil

altid være uro i verden (inflation, klimakrise, geopolitiske forhold mv.) Under og igennem alle disse forhold lever vi og har behov for en bolig. Og ind imellem behov for at skifte boligen ud med en anden.

Forslagets økonomiske konsekvenser for foreningen og andelshavere

- Foreningens formue og økonomi bliver ikke berørt af en ophævelse af fastfrysningen:
  - Boligafgiften bliver ikke berørt
  - Foreningens mulighed for at optage lån bliver ikke berørt
- Foreningens formue og økonomi bliver heller ikke påvirket, når der sker salg og køb af andele
- Alle andre andelshaveres økonomi er den samme, når en andel bliver handlet:
  - Den enkeltes boligafgift og andelsværdi forbliver den samme, uanset hvilken pris en anden andel bliver handlet til.
- En ændring af den variable rente på én andelshavers banklån, får ikke betydning for andre end den pågældende.

\- o -

Stem ja til forslaget og giv alle unge andelshavere i A/B Gullfoss og alle os andre:

- Mulighed for at ændre på vores boligsituation til en pris, der afspejler de til enhver tid aktuelle markedsforhold (aktuel valuarvurdering); og
- Mulighed for at gå i banken og forhandle en nedsættelse af renten på boliglån; og
- Mulighed for at optage lån i andelen til forbedringer af fx køkken og/eller bad.

Venlig hilsen

Margit Lundby & Mads Bjørn Hansen
Artillerivej 70, 3. tv.

PS. Hvis noget er uklart, er du/I velkommen til at kontakte os for en uddybning inden generalforsamlingen fx på e-mail: madsbjornhansen@gmail.com

Bilag 1

til forslag fra Mads og Margit, Artillerivej 70, 3. tv, om ophævelse af den fastfrosne valuarvurdering ved andelskroneberegningen

Baggrund

Generalforsamlingen tager hvert år stilling til, hvilken andelsværdi/andelskrone (maksimalpris på de enkelte andele), der skal gælde indtil næste generalforsamling. Bestyrelsen kommer med et forslag. Generalforsamlingen kan tilslutte sig forslaget eller vedtage et andet forslag.

En andelshaver, der ønsker at sælge sin andel og flytte til en anden bolig, må kun sætte sit andel til salg til den andelsværdi/andelskrone (maksimalpris), som generalforsamlingen har vedtaget for den relevante periode.

En sælger af en andel har ikke garanti for, men mulighed for at sælge sin andel til den fastsatte maksimalpris, hvis der er efterspørgsel efter andelen. Sælger har også mulighed for at give en rabat til køber. Det kan man selv vælge at gøre.

Maksimalprisen (andelskronen), der er gældende indtil vi mødes på generalforsamlingen den 7. november 2023, er beregnet med udgangspunkt i en fastfrosset valuarvurdering fra før 1. juli 2020, hvor valuaren fastsatte ejendommens handelsværdi til 495.000.000 kr.

Ved seneste valuarvurdering er ejendommens handelsværdi pr. 30. juni 2023 vurderet til 570.000.000 kr. Et fald på 10 mio. kr. i forhold til sidste år, hvor handelsværdien pr. 30. juni 2022 blev vurderet til 580.000.000 kr.

		Ændring ift. 2020-vurdering:
Valuarvurdering pr. 30. juni 2020	495.000.000	
Valuarvurdering pr. 30. juni 2021	495.000.000	
Valuarvurdering pr. 30. juni 2022	580.000.000	+ 17,2%
Valuarvurdering pr. 30. juni 2023	570.000.000	+ 15,2%

Hvis generalforsamlingen den 7. november 2023 beslutter at fastholde den maksimale andelsværdi/andelskrone med udgangspunkt i 2020-vurderingen på 495.000.000 kr. fremfor 2023-vurderingen på 570.000.000 vil det betyde:

- At en sælgende andelshaver må sætte sin andel til salg til en værdi, der er 15,2% mindre end handelsværdien baseret på den aktuelle valuarvurdering 2023.
- At en køber af andelen vil overtage andelen til en tilsvarende (kunstigt) lavere pris end prisen baseret på valuarvurderingen 2023.

Sælger vil således miste muligheden for at kunne sælge sin andel til et højere beløb og blive stillet økonomisk dårligere end køber. Køber vil nemlig opnå en besparelse og dermed blive stillet økonomisk bedre end sælger

Denne ubalance og ulighed mellem køber og sælger er vanskelig at forstå og forsvare: Sælger har jo løbende og på lige fod med alle øvrige andelshavere, jf. andelstanken, løbende betalt sin del af ejendommens driftsudgifter, herunder til vedligeholdelse og forbedringer af ejendommen.

Uligheden vil bestå, såfremt foreningen fastholder 2020-vurderingen som grundlag for fastsættelsen af andelsværdien. Denne ulighed kan i sig selv over tid skabe splid og udfordre sammenhængskraften i vores forening.

Hvem køber andele i A/B Gullfoss

I A/B Gullfoss har familiemedlemmer fortrinsret til at købe en andelsbolig, der bliver ledig. Den dag du vil eller er nødt til at flytte, kan du vælge at bytte din andelsbolig med en anden eller sælge den til bestemte medlemmer af din familie (forældre, børn, adoptivbørn, søskende eller børnebørn, ægtefælle eller samlever gennem 2 år). Gør du ikke det, bliver andelen først tilbudt til en nabo, hvis der er mulighed for sammenlægning. Dernæst har andre andelshavere forkøbsret efter anciennitet. Herefter har personer på ”børneventelisten” mulighed for at købe andelen. Er ingen interesseret på denne liste, kan andelen derefter sælges til andre (fx din ven, dit bonusbarn, din niece/nevø, eller en helt tredje person).

Vi ved, at der er enkelte, der bytter andelen i A/B Gullfoss internt eller med en andel i en anden andelsforening. De fleste andele bliver dog - alt andet lige - solgt til familie af andelshavere, herunder via børneventelisten.

Hvis det er rigtigt, deltager medlemmer af foreningen A/B Gullfoss i en lukket fest på andelsboligmarkedet. En fest, der de seneste år efter fastfrysning af andelsværdien, er blevet mere lukrativ for indtrædende, nye (familie-) medlemmer i foreningen.

Så længe andelsværdien fastholdes kunstigt lavt i forhold til en ny og aktuel højere valuarvurdering, kan man sige, at A/B Gullfoss er foreningen:

- Hvor ét eller flere medlemmer af en familie kan blive rigere på bekostning af ét eller flere medlemmer af en anden familie i foreningen;
- Hvor alle betaler samme boligafgift løbende, men ikke står lige i en overdragelsessituation.

Det er til at forstå, at det er attraktivt at kunne købe en andelsbolig til en lav og endda lavere pris end man ellers skulle betale. Men hvad med sælgers behov for at kunne finansiere sin nye bolig?

Vi bor i en forening med mange andele, men selv i vores forening er der knaphed på boliger.

Mange, der bor og stifter familie i en 2 værelseslejlighed vil før eller siden ønske sig mere plads. Da andelshavere i de store lejligheder bliver boende længe og måske sælger til et familiemedlem, vil unge andelshavere med et eller flere børn i en 2 værelseslejlighed på et tidspunkt være nødt til at se sig om efter en større bolig uden for foreningen.

I den situation vil det være en klar fordel for dem at kunne sælge deres andel til en højere maksimalpris end den, der er fastsat på grundlag af 2020-vurderingen.

Der bor også mange børn og unge i foreningen, som måske er eller vil blive interesseret i at købe en andel i foreningen. Men har foreningen tilstrækkelige 1 værelseslejligheder og 2 værelseslejligheder til at imødekomme alle unges ønsker, når tid er?

Det er lidt et lotteri, hvem der er heldige at komme i betragtning.

Et spørgsmål er, om det er det fair, at nogle unge (købere af andele) skal opnå en besparelse på bekostning af andre unge, der skal videre ud på boligmarkedet for at få mere plads til familien?

Et andet spørgsmål er, om det er fornuftigt, at et flertal afskærer et mindretal fra at blive klædt bedre på til en forhandling med banken om renten på boliglån?

Forslag A til behandling på generalforsamling i AB Gullfoss d. 7/11-23.

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.

Forslag B om vedtægtsændringer omhandlende ændringer i andelsboligerne

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Se selve forslaget på de følgende sider, med ændringerne af §18 samt den forklarende følgeskrivelse fra Winsløw advokater

Winsløw har på de følgende sider opstillet forslaget i punktform med følgende tekst:

- *Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne vedrørende vilkår for tilladelse til ændringer i andelsboligerne, samt tilhørende konsekvensændringer.*

Winsløws tekst omhandler både forslag B og forslag C, hvorfor det er tydeliggjort hvilken del der hører til dette forslag B.

Motivation:

Pga. en højesteretsdom skal vedtægtsændringerne i §18 tilsigte at foreningen har tilstrækkelige beskrevne regler ved ændringerne i andelsboligerne samt tilstrækkelig viden og dokumentation til retsligt at kunne forfølge en skadevolder ved skade på andre andelshaveres lejligheder eller på selve ejendommen.

Se endvidere Cobblestones længere artikel, som i detaljer beskriver behovet for vedtægtsændringerne. Se også motivationsskrivelsen fra Winsløw (ligger som bilag til forslaget) som er udarbejdet af Advokat Søren Hansen.

Link:https://cobblestone.dk/nyheder/2023/ny-praksis-pa-andelsboligomradet

WINSLØW

18.10.2023
Sagsnr. 26431

FORSLAG OM TILLÆG TIL VEDTÆGTER FOR A/B GULLFOSS

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

På generalforsamling den 7. november 2023 stiller bestyrelsen følgende forslag:

forslag B →

- *Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne vedrørende vilkår for tilladelse til ændringer i andelsboligerne, samt tilhørende konsekvensændringer.*

forslag C →

- *Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne i relation til håndtering af selvrisiko og følgeomkostninger ved forsikringsskader.*

*Tillæg til vedtægterne og motivation for forslaget vedlægges som **bilag 1**.*

Der stemmes separat om begge forslag, og de er således ikke indbyrdes afhængige.

BILAG 1 – MOTIVATION OG FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER

forslag B

Den 25. august 2023 har Højesteret afsagt en dom, som væsentligt ændrer på den tidligere forudsatte ansvarsfordeling, når en andelshaver ønsker at foretage ændringer i sin andelsbolig efter godkendelse fra bestyrelsen.

Retspraksis har siden ca. 2010 været, at en andelshaver, som foretager forandringer i sin andelsbolig, hæfter direkte for skader dette forårsager, efter en analogi fra Lejeloven.

Højesteretsdommen siger grundlæggende, at i tilfælde af at en godkendt installation/ændring (fx udvidet badeværelse, køkken e.l.), som er udført af en autoriseret håndværker, forårsager skade på naboandele eller fællesejendomme, så er det *ikke* længere udgangspunktet, at andelshaveren som bygherre bærer ansvaret herfor og hæfter for omkostningerne. I stedet er de skadelidte (ofte en nabo eller andelsboligforeningen) henvist til at gøre krav gældende direkte imod den udførende entreprenør.

Dommen er overraskende og upraktisk, og medfører at alle andelsboligforeninger bør tage sine forholdsregler, når det kommer til fremtidige godkendelser af bygningsændringer i de enkelte andelsboliger, for at undgå at det er andelsboligforeningen, som ender med at bære risikoen for eksempelvis en entreprenørs konkurs.

Dette skal ske ved optagelse af en godkendelsesproces og en ansvarsfordeling i andelsboligforeningens vedtægt.

Cobblestone har sammen med advokat Søren Nørkær Hansen (som deltog i den omtalte Højesteretssag), udarbejdet et forslag til en vedtægtsændring, som skal imødegå disse usikkerheder.

Denne vedtægtsændring foreslås nu indarbejdet i A/B Gullfoss vedtægter, iht. forslaget på følgende side.

forslag C

Andelsboligforeningen har endvidere i de seneste år haft udfordringer med stigende selvrisiko for forsikringsdækkede skader på ejendommen, som relaterer sig til andelshaverens vedligeholdelsespligt og/eller forandringer.

Bestyrelsen foreslår derfor at der indarbejdes en præcisering af, at forsikringsdækning ikke undtager en andelshaver for ansvar, og hvis bestyrelsen vurderer at det konkret er rimeligt (ud fra den opståede skades hændelighed og omstændighederne i øvrigt), kan bestyrelsen pålægge andelshaveren at dække selvrisiko og følgeomkostninger i relation til ellers forsikringsdækkede skader.

forslag B

WINSLØW

FORSLAG OM VEDTÆGTSÆNDRINGER – ÆNDRINGER I ANDELSBOLIGERNE

Vedtægternes § 18 udgår og erstattes med følgende:

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 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 18.3-18.7. Forandringer skal altid udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

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 Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen;

(i) at en anmeldt forandring vil stride mod stk. 2, 2. pkt., eller

(ii) at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, eller

(iii) at stk. 18.3-18.6 nedenfor ikke kan overholdes eller at bestyrelsens opstillede betingelser ikke kan opfyldes

kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

18.4 En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

forslag B

18.5 Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs, samt ved afslutning via en fagkyndig ekspert. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningen skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen.

Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

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

Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

18.6 Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt en tegning af ændringerne til bestyrelsen. Tilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af godkendelse iht. stk. 18.3.

18.7 Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed.

Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed.

18.8 Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og

forslag B

istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.

Forslag C om vedtægtsændringer omhandlende skader og selvrisiko

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Se selve forslaget på følgende sider, med tilføjelserne til §16 samt forklarende følgeskrivelse fra Winsløw advokater – kun de to nederste afsnit)

Winsløw har på de følgende sider opstillet forslaget i punktform med følgende tekst:

- *Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne i relation til håndtering af selvrisiko og følgeomkostninger ved forsikringsskader.*

Winsløws tekst omhandler både forslag B og forslag C, hvorfor det er tydeliggjort hvilken del der hører til dette forslag C.

Motivation:

Vedtægtsændringerne tilføjes pga. generelle udfordringer med stigende selvrisiko på forsikringsdækkede skader, som relaterer sig til andelshaverens vedligeholdelsespligt og/eller forandringer.

WINSLØW

18.10.2023
Sagsnr. 26431

FORSLAG OM TILLÆG TIL VEDTÆGTER FOR A/B GULLFOSS

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING

På generalforsamling den 7. november 2023 stiller bestyrelsen følgende forslag:

forslag B →

- *Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne vedrørende vilkår for tilladelse til ændringer i andelsboligerne, samt tilhørende konsekvensændringer.*

forslag C →

- *Bestyrelsen stiller forslag om tillæg til vedtægterne i relation til håndtering af selvrisiko og følgeomkostninger ved forsikringsskader.*

*Tillæg til vedtægterne og motivation for forslaget vedlægges som **bilag 1**.*

Der stemmes separat om begge forslag, og de er således ikke indbyrdes afhængige.

BILAG 1 – MOTIVATION OG FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER

forslag B

Den 25. august 2023 har Højesteret afsagt en dom, som væsentligt ændrer på den tidligere forudsatte ansvarsfordeling, når en andelshaver ønsker at foretage ændringer i sin andelsbolig efter godkendelse fra bestyrelsen.

Retspraksis har siden ca. 2010 været, at en andelshaver, som foretager forandringer i sin andelsbolig, hæfter direkte for skader dette forårsager, efter en analogi fra Lejeloven.

Højesteretsdommen siger grundlæggende, at i tilfælde af at en godkendt installation/ændring (fx udvidet badeværelse, køkken e.l.), som er udført af en autoriseret håndværker, forårsager skade på naboandele eller fællesejendomme, så er det *ikke* længere udgangspunktet, at andelshaveren som bygherre bærer ansvaret herfor og hæfter for omkostningerne. I stedet er de skadelidte (ofte en nabo eller andelsboligforeningen) henvist til at gøre krav gældende direkte imod den udførende entreprenør.

Dommen er overraskende og upraktisk, og medfører at alle andelsboligforeninger bør tage sine forholdsregler, når det kommer til fremtidige godkendelser af bygningsændringer i de enkelte andelsboliger, for at undgå at det er andelsboligforeningen, som ender med at bære risikoen for eksempelvis en entreprenørs konkurs.

Dette skal ske ved optagelse af en godkendelsesproces og en ansvarsfordeling i andelsboligforeningens vedtægt.

Cobblestone har sammen med advokat Søren Nørkær Hansen (som deltog i den omtalte Højesteretssag), udarbejdet et forslag til en vedtægtsændring, som skal imødegå disse usikkerheder.

Denne vedtægtsændring foreslås nu indarbejdet i A/B Gullfoss vedtægter, iht. forslaget på følgende side.

forslag C

Andelsboligforeningen har endvidere i de seneste år haft udfordringer med stigende selvrisiko for forsikringsdækkede skader på ejendommen, som relaterer sig til andelshaverens vedligeholdelsespligt og/eller forandringer.

Bestyrelsen foreslår derfor at der indarbejdes en præcisering af, at forsikringsdækning ikke undtager en andelshaver for ansvar, og hvis bestyrelsen vurderer at det konkret er rimeligt (ud fra den opståede skades hændelighed og omstændighederne i øvrigt), kan bestyrelsen pålægge andelshaveren at dække selvrisiko og følgeomkostninger i relation til ellers forsikringsdækkede skader.

forslag C

WINSLØW

FORSLAG OM VEDTÆGTSÆNDRINGER – HÅNDTERING AF SELVRISIKO

I vedtægternes § 16, foretages følgende tilføjelse:

16. VEDLIGEHOLDELSE

[16.1-16.6 uændret]

16.7 Udover ansvaret for forandringer beskrevet i § 18, er medlemmet ansvarlig for skader, som skyldes fejl og mangler ved bygningsdele omfattet af medlemmets vedligeholdelsespligt.

16.8 Opstår skade på et andet medlems andelsbolig, som kan henføres til en installation eller bygningsdel, som er underlagt andelshavers vedligeholdelsespligt, er dette et anliggende mellem de to medlemmer, idet bestyrelsen dog har mulighed for at indtræde i sagen.

16.9 I tilfælde af, at der opnås forsikringsdækning for en opstået skade helt eller delvist (uanset om der er tale om skader relateret til vedligeholdelsespligt, jf. § 16 eller ændringer, jf. § 18), fritager dette ikke medlemmet for ansvar. Medlemmet hæfter således for betaling af selvrisiko og eventuelle følgeomkostninger, som ikke måtte omfattes af forsikringsdækningen, og bestyrelsen kan pålægge medlemmet at betale herfor.

Forslag D

Forslag til ændring af vedtægternes pkt. 8.2 på generalforsamlingen i A/B Gullfoss den 7. november 2023 i Kulturhuset på Islands Brygge

Vi foreslår følgende tilføjelse i vedtægternes pkt. 8.2: "... eller ved bytning med anden bolig (ejerbolig eller lejebolig)"

Nuværende formulering	**Forslag til ny formulering (forslag til ændring fremhævet med fed skrift)**
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 efter 1. punktum, omfatter ikke bonus-søskende uden fælles biologiske eller adoptivforældre.	8.2 En andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel efter følgende rækkefølge: b) 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 **eller ved bytning med anden bolig (ejerbolig eller lejebolig)**. Fortrinsretten efter 1. punktum, omfatter ikke bonus-søskende uden fælles biologiske eller adoptivforældre.

Motivation

Forslaget går ud på at udvide mulighederne for at bytte en andel med en anden bolig. Vedtages forslaget, vil den enkelte andelshavers muligheder for bytte sin andel med anden bolig blive forbedret. Forslaget har ikke konsekvenser for andre andelshavere eller foreningen.

Med venlig hilsen

Margit Lundby & Mads Bjørn Hansen

Artillerivej 70, 3. tv.

PS. Hvis noget er uklart, er du/I velkommen til at kontakte os for en uddybning inden generalforsamlingen fx på e-mail: madsbjornhansen@gmail.com