Referat af ordinær generalforsamling
i A/B Gullfoss
Afholdt tirsdag, den 24. november 2025
i Kulturhuset på Islands Brygge 18

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent & referent**

2. **Formanden aflægger beretning**

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

   Administrator forelægger foreningens reviderede regnskab samt budget for det kommende år. Bestyrelsen foreslår forhøjelse af andelskronen til 10.569,24, hvorved der samtidig foretages en reservering af formue på ca. 56,3 mio kr. til brug for vedligeholdelse af ejendommen samt kurssikring. I budgettet er indlagt en foreslået stigning af boligafgiften på 2%, som effektueres fra d. 01.12.2025.

4. **Forslag** (Alle forslag er vedlagt som bilag til referatet)

   A. **Vedrørende etablering af driftskassekredit (standardforslag)**
   Forslagsstiller: Bestyrelsen

   B. **Bemyndigelse til omlægnings af lån(standardforslag)**
   Forslagsstiller: Bestyrelsen

   C. **Vedtægtsændring vedr. §18.10 om brug af byggeteknisk rådgiver og pengepligtig ydelse (forslaget er allerede foreløbigt vedtaget)**
   Forslagsstiller: Bestyrelsen

   D. **Vedtægtsændring vedr. §21 samt ændring af husordenens afsnit 7. om servicehund**
   Forslagsstiller: Bestyrelsen

   E. **Vedtægtsændring vedr. §13 om tilladelse til korttidsudlejning**
   Forslagsstiller: Andelshaver

   F. **Vedtægtsændring vedr.§21, samt ændring af husordenens punkt 7. om servicehund/terapihund**
   Forslagsstiller: Andelshaver

   G. **Forslag vedr. ændring i husordenens punkt 8**
   Forslagsstiller: Andelshaver

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

   Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

   Sofie Lunøe (modtager genvalg)
   Bo Didriksen (modtager genvalg)

   Valg af suppleanter:
   Marie Enggaard (1.suppleant) (modtager genvalg)
   Bestyrelsen indstiller Martin Heltborg Thomsen som 2. suppleant

This document has esignatur Agreement-ID: b6862cm636442676496896

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

6. **Valg af administrator**

   Bestyrelsen foreslår genvalg af Cobblestone A/S.

7. **Valg af revisor**

   Bestyrelsen foreslår genvalg af Grant Thornton Statsautoriserede revisorer.

8. **Eventuelt**

Ad 1. Valg af dirigent & referent

Allan Toft og Marie Clausen fra Cobblestone A/S blev valgt som henholdsvis dirigent og referent.

Dirigenten kunne konstatere at 84 lejligheder (heraf 22 ved behørig fuldmagt) ud af 221 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Dirigenten informerede dog om at forslag C-F skulle vedtages med kvalificeret flertal jf. vedtægterne, hvorfor disse kun vil kunne vedtages foreløbigt, med efterfølgende endelig vedtagelse på en efterfølgende generalforsamling.

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

Formand Alexander Stage-Larsen fremlagde bestyrelsens beretning.

(Beretningen er vedlagt som bilag til referatet)

Der var følgende bemærkninger til beretningen.

- Tak for beretningen og tak til bestyrelsen.
- Har bestyrelsen gjort sig nogen tanker om hvor meget mere der skal være på hjørnet ved slagteren? Bestyrelsen har anmodet slagteren om at de giver besked hvis der sættes mere op og generelt opfordret til mere kommunikation.
- Der ses frem til en genoplivning af energirenoveringsprojektet.
- Tak til bestyrelsen for det store arbejde.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Administrator kommenterede og gennemgik årsregnskabet for 2024-2025. Efter enkelte spørgsmål, blev årsregnskabet sat til afstemning med et positivt driftsresultat for året på 645.240,00 kr. før afdrag på prioritetsgælden, som i året var afdraget med 981.349,00 kr. Der var i året ligeledes driftsført 213.030,00 kr. vedr. foreningens el-projekt. Administrator oplyste at der, i egenkapitalen, var reserveret samlet ca. 56,3 mio. kr. til brug for vedligeholdelse af ejendommen samt kurssikring.

Efter et enkelt spørgsmål, blev årsregnskabet enstemmigt godkendt. Tillige blev den af bestyrelsen indstillede andelskrone på 10.569,24 enstemmigt vedtaget.

Administrator gennemgik og kommenterede budgettet for 2025-2026. I budgettet var indlagt en foreslået stigning af boligafgiften på 2%, med effektuering fra d. 01.12.2025. Budgettet viste et driftsresultat på 829.000,00 kr. før afdrag på prioritetsgælden, som i budgetperioden skulle afdrages med 992.000,00 kr. Efter afdrag på gælden bliver resultatet -163.000,00 kr.

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

This document has esignatur Agreement-ID: b6862cm636442676496896

Efter en kort drøftelse og enkelte spørgsmål, blev budgettet, og den nævnte stigning af boligafgiften, sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 4. Forslag

A. <u>Vedrørende etablering af driftskassekredit (standardforslag)</u>

Forslaget blev kort gennemgået af dirigenten og blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

B. <u>Bemyndigelse til omlægnings af lån(standardforslag)</u>

Efter en gennemgang af forslaget fra dirigenten, blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

C. <u>Vedtægtsændring vedr. §18.10 om brug af byggeteknisk rådgiver og pengepligtig ydelse (forslaget er allerede foreløbigt vedtaget)</u>

Efter en gennemgang af forslaget fra dirigenten, blev forslaget sat til afstemning og blev enstemmigt endeligt vedtaget.

D. <u>Vedtægtsændring vedr. §21 samt ændring af husordenens afsnit 7 om servicehund</u>

Dirigenten valgte at samle forslag D og forslag F, da disse var konkurrerende forslag som udelukkede hinanden, for dermed at kunne lave en eliminering af ét af de to forslag, ved en indledende relativ afstemning. Dirigenten oplyste, at derefter ville det forslag som fik størst opbakning, blive udtrukket til en endelig afstemning.

Dirigenten gennemgik først forslag D, med efterfølgende motivering fra bestyrelsen samt spørgsmål og kommentarer fra salen.

Derefter gennemgik dirigenten forslag F, med efterfølgende motivering fra forslagsstiller samt spørgsmål og kommentarer fra salen.

Herefter blev forslag D og F sendt til afstemning for at eliminere det ene forslag, inden den endelige afstemning.

Forslag D opnåede størst opbakning med følgende stemmefordeling:

Forslag D – 71 stemmer for

Forslag F – 16 stemmer for

Ønskede ikke at afgive stemme (blank) – 3 stemmer

Derefter satte dirigenten forslag D til endelig afstemning og forslaget blev foreløbigt vedtaget med følgende stemmefordeling:

Stemmer for – 81 stemmer

Stemmer imod – 1 stemmer

Ønskede ikke at afgive stemme (blank) – 2 stemmer

Dirigenten oplyste at forslaget dermed skulle endeligt behandles på en efterfølgende generalforsamling.

This document has esignatur Agreement-ID: b6862cm636442676496896

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

E. <u>Vedtægtsændring vedr. §13 om tilladelse til korttidsudlejning</u>

Dirigenten gennemgik forslaget og gav derefter forslagsstiller ordet for at motivere forslaget. Forslagsstiller ønskede at der blev indført en minimumslængde pr. udlejning på 3 dage og en maximal samlet udlejningsperiode på 3 uger pr. kalender år, det havde generalforsamlingen ingen indvendinger mod, hvormed denne ændring blev indført i forslaget.

Efter en kortere debat og afklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og blev nedstemt med følgende stemmefordeling:

Stemmer for – 20 stemmer

Stemmer imod – 64 stemmer

Ønskede ikke at afgive stemme (blank) – 0 stemmer

F. <u>Vedtægtsændring vedr.§21, samt ændring af husordenens punkt 7. om servicehund/terapihund</u>

Behandlet under forslag D.

G. <u>Forslag vedr. ændring i husordenens punkt 8</u>

Dirigenten gennemgik kort forslaget og nævnte at da man ikke kunne svare ja eller nej til forslaget, så bliver der givet mandat til bestyrelsen til at beslutte hvilke 2 af de 4 vaskerier der skal være parfumeri og hvilke der ikke skal, baseret på saglige vurderinger. Da generalforsamlingen ikke havde indvendinger herimod, blev dette indført i forslaget.

Efter en kort debat og afklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og blev nedstemt med følgende stemmefordeling:

Stemmer for – 15 stemmer

Stemmer imod – 64 stemmer

Ønskede ikke at afgive stemme (blank) – 5 stemmer

Ad 5 Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen

Følgende blev genvalgt til bestyrelsen:

Sofie Lunøe

Bo Didriksen

Følgende suppleanter blev valgt:

Genvalg af Marie Enggaard (1. suppleant)
Nyvalg af Martin Heltborg Thomsen (2. suppleant)

Efter valget kunne følgende bestyrelsessammensætning konstateres.

- Alexander Stage-Larsen, Formand (på valg i 2026)
- Carsten Bo Hansen (på valg i 2026)
- Henrik Müller (på valg i 2026)
- Sofie Lunøe (på valg i 2027)
- Bo Dideriksen (på valg i 2027)

Ad 6. Valg af administrator

Cobblestone A/S blev genvalgt som administrator.

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

This document has esignatur Agreement-ID: b6862cm636442676496896

Ad 7. Valg af revisor

Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

Ad 8. Eventuelt

Under punktet blev følgende drøftet:

- Det blev nævnt at plantekasserne mv. etableret på området foran foreningens erhvervslejer (slagteren på hjørnet), fylder virkelig meget og det er ikke kønt. Bestyrelsen nævnte at denne var opmærksom på dette, samt at denne vil forsøge at opsætte nogle strammere rammer samt forsøge at etablere end bedre kommunikation.

Da der ikke var flere punkter til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.40

Nærværende referat er underskrevet elektronisk iht. vedhæftede underskriftsdokument.

This document has esignatur Agreement-ID: b6862cm636442676496896

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.

Sofie S. Lunøe

Navn returneret af MitId: Sofie Sara Lunøe
Bestyrelsesmedlem
ID: c64cd4ed-bc17-4e7e-b414-a773c97b8e6a
IP-adresse: 87.49.146.163:34887:34887
Dato for underskrift: 04-12-2025 10:55:26 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Bo Dideriksen

Navn returneret af MitId: Bo Dideriksen
Bestyrelsesmedlem
ID: a7b35ea1-1b13-43c9-b9e4-52fe87671fcb
IP-adresse: 5.57.52.47:48633:48633
Dato for underskrift: 04-12-2025 11:20:23 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Carsten Bo Hansen

Navn returneret af MitId: Carsten Bo Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: a5bf9dd4-2847-4777-9d22-d44a5ee317f6
IP-adresse: 89.23.224.167:60667:60667
Dato for underskrift: 08-12-2025 13:47:08 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Henrik Müller

Navn returneret af MitId: Henrik Müller
Bestyrelsesmedlem
ID: 58edbd58-e23f-4a23-bd3c-aee450ed482f
IP-adresse: 89.23.224.167:49254:49254
Dato for underskrift: 07-12-2025 22:42:30 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Alexander Stage-Larsen

Navn returneret af MitId: Alexander Daniel Georg Stage-Larsen
Bestyrelsesformand
ID: cca0cefc-1b6d-4300-a1ad-5e885e31ae08
IP-adresse: 89.23.224.161:62803:62803
Dato for underskrift: 14-12-2025 19:53:22 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

Allan Toft

Navn returneret af MitId: Allan Toft
Dirigent
ID: def1bd67-fcb1-4729-a485-b79205b79c36
IP-adresse: 128.77.139.200:50831:50831
Dato for underskrift: 04-12-2025 10:55:28 CET (+01:00)
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: b6862cm6364426764968 96

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

Formandsberetning – Generalforsamling 2025

Indledning
Jeg vil gerne starte med at () takke alle de andelshavere, som har bidraget til vores fællesskab ved enten at arrangere vores fælles arrangementer, fastelavn og sommerfesten, være opmærksom på hvis noget kræver vedligeholdelse og bistå bestyrelsen i deres arbejde.
Tak til dem der møder op og står i døren for at skrive os alle ind.

Tak for alle til at bidrage til vores fællesskab.

Driftsopgaver 2025

Vi har i årets løb gennemført en række vedligeholdelsesopgaver for at sikre ejendommens stand, her kommer et udpluk af det større vedligeholdes opgaver der er udført gennem dette år:

- Fugning over udvendige døre.
  Vi har fået vores mure til at udbedre fugerne over vores udvendige døre.
- Udbedring af sætningsskader
  Vi har igangsat arbejdet med at udbedre de sætningsskader, der er blevet identificeret på ejendommen, med input fra andelshavere og vores dygtige viceværter. Derfor vil I inden længe se vores murere udbedre dem på ejendommen.
- Udskiftet dørhåndtag på alle døre mod gaden.
  Efter mange års brug var der behov for at udskifte grebene på flere døre, da nogle håndtag endda var helt bøjede.
- Vedligeholdende lakering af hovedtrapper.
  Vi har fået givet vores hovedtrapper en vedligeholdende lakering efter mange års brug og slid.
- Udskiftning af betalingssystem i den ene vaskecentral.
  Det ene display i vores vaskecentral var gået i stykker og er blevet udskiftet til et nyere.
- Udskiftning af vaskemaskine

  Vi har fået udskiftet en vaskemaskine i det ene vaskeri
- Opsætning af 6 nye kælderdøre.
  Vores kælderdøre trængte til en udskiftning og har fået nogle ret pæne døre og i samme omgang er der ved en af cykelkældrene blevet muret en rampe ned til gulvet.
- ()Afsluttet udskiftning af varmtvandsmålere.
  Der var ca. 30 andelsboliger som manglede at få udskiftet målere, de er blevet afsluttet i år.

- Udskiftning af radiator-målere
  Brunata har igen i år været forbi os alle, denne gang var det vores radiatormålere som skulle udskiftes. Vi havde regnet med at dette kunne gøres i forbindelse med varmeprojektet, men det blev ikke stemt igennem. Der er en mindre gruppe af andelshavere, som mangler at få dem udskiftet.

Bestyrelsesopgaver 2025

Bestyrelsen har i årets løb arbejdet med en række vigtige opgaver for at sikre en god drift og klare rammer for alle andelshavere. Her kommer et udpluk af de tiltag og forbedringer samt opgaver vi har haft fokus på:

- Afslutning af el-projektet.
  Vi afholdt() aflevering af el-projektet i slutningen af 2024 og skal til at have 1 års gennemgang.

- Gennemgang af salgs- og købsprocedurer med Cobblestone.
  Vi har også set nærmere på salgs- og købsprocedurerne sammen med Cobblestone. På opfordring fra flere andelshavere – og fordi vi også kunne se, der var nogle uklarheder ved handlerne. Derfor inviterede vi Cobblestone til et møde. Her gennemgik vi hele processen og de standarddokumenter, der bruges ved køb og salg. Målet var at tale om proceduren og gøre det mere enkelt og ensartet i sprogbrugen.

- Udarbejdelse af ny ombygningsvejledning i samarbejde med Plan 1.
  Vi har gennem tiden stået for at gennemgå andelshavernes ønsker til renovering af deres boliger. Men vi har erfaret, at denne opgave er meget tidskrævende – og vi er jo heller ikke byggerådgivere. Derfor har vi i samarbejde med Plan 1 udarbejdet en ombygningsvejledning og en klar procedure for, hvordan man ansøger om renoveringsprojekter. Plan 1 gennemgår alle ansøgninger, så vi sikrer en professionel vurdering.

  I samme omgang har vi også udvidet vores forsikring, så andelshaverne er bedre dækket – også under deres byggesager. Både ombygningsvejledningen og information om den udvidede forsikring ligger tilgængeligt på vores hjemmeside, så alle let kan finde det.

- Opstart på opdatering af vores 10-årige vedligeholdelsesplan.
  Vi er gået i gang med at gennemgå vores 10-årige vedligeholdelsesplan med henblik på at revidere den. Den nuværende plan løber frem til 2028, men der er stadig nogle store opgaver, som mangler at blive udført – blandt andet på klimaskærmen, andre

bygningsdele og vores varmesystem. Formålet med revisionen er at sikre, at planen passer til de reelle behov og giver os et klart overblik over de kommende år.

- Genopstart af byfornyelsespuljen (varme- og vinduesprojekt).
  Vi er gået i gang med at genoplive varme- og vinduesprojektet, som bestyrelsen præsenterede tilbage i 2024, men som desværre ikke blev vedtaget ved anden afstemning.

  Grunden til, at vi tager det op igen, er, at tilstanden og funktionen af vores nuværende varmesystem kalder på en udskiftning – fra et et-strengssystem til et to-strengssystem. HOFOR vil fortsat sænke fremløbstemperaturen som tidligere præsenteret, og derfor er vi nødt til at handle for at undgå kolde stuer og samtidig undgå at betale ekstra afgift for dårlig afkøling af returvandet.

  I år har vi også haft besøg af HOFOR, som er begyndt at tage dialogen med de aftagere, hvor de ser udfordringer. Vores viceværter har gennemgået varmesystemet sammen med dem og forsøgt at imødekomme deres ønsker, men vi ser dette som det første venlige besøg.

  Vi vil nu gennemgå det tidligere materiale, som vores rådgivere har udarbejdet, og vi er i gang med at udfordre kommunen på, hvilke vinduestyper vi må bruge, og om der skal tilføjes mere til projektet og om vi kan søge støtte hos nogle af de mange puljer.

- Dispensation i forbindelse med salg.

  Vi har i år brugt vores dispensationsmulighed i forbindelse med salg/køb af andele.

Fokusområder for 2026

Vi ser frem mod næste år med følgende opgaver:

- Udskiftning af belysning i loftrummet.
- Videre arbejde med byfornyelsespuljen (varme- og vinduesprojekt)
- Videre arbejde med revidering af vedligeholdelsesplanen.
- Undersøgelse af muligheden for udskiftning af vinduer.
- Låneomlægning for at optimere økonomien.
- Udbedring af sætningsskader.

Afslutning
Tak til bestyrelsen for indsatsen og til jer beboere for opbakningen.

Forslag A om etablering af driftskassekredit

Til behandling på ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss d. 24/11-2025

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedrørende etablering af driftskassekredit
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 bemyndigelse til omlægning af foreningens lån

Til behandling på ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss d. 24/11-2025

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Bemyndigelse til omlægning af foreningens lån. v/bestyrelsen
Bestyrelsen bemyndiges til, i samråd med administrator eller anden professionel rådgiver, at konvertere foreningens følgende obligationslån (med en hovedstol på 8.060.000 og fast rente på 5% og afdragsfrihed i op til 30 år). Bemyndigelsen giver mulighed for at nedkonvertere foreningens lån til en lavere fast rente samt løbetidsforlænge op til 30 år, herunder forlænge afdragsfriheden op til nye 30 år. Der kan, herudover, kun konverteres til samme type af lån.

Forslag C

Til behandling på ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss d. 24/11-2025

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedtægtsændring om tilføjelse af §18.10 om brug af byggeteknisk rådgiver og pengepligtig ydelse.

Forslaget er allerede foreløbigt vedtaget, med enstemmighed, på seneste ordinære generalforsamling og skal dermed endeligt behandles på nærværende generalforsamling.

Følgende tekst indføres som §18.10 i vedtægterne:

Stk. 18.10 Bestyrelsen er bemyndiget til at indgå aftale om at en professionel byggeteknisk rådgiver håndterer medlemmernes anmeldelse omkring forandringer på vegne af bestyrelsen. Det vil være andelshaver der afholder omkostningerne til denne bistand. Beløbet for arbejdet vil blive opkrævet i forbindelse med den månedlige opkrævning af boligafgift mv., hvor fakturering ikke sker direkte til medlemmet. Beløbet betragtes som en pengepligtig ydelse på lige fod med andre betalinger til foreningen.

Forslag D

GALST

BESLUTNINGSFORSLAG OM ÆNDRING AF VEDTÆGT OG HUSORDEN

A/B GULLFOSS

FORSLAG OM ÆNDRING AF VEDTÆGTENS § 21 OG HUSORDENENS AFSNIT 7 OM HUSDYR

Kristian Strandberg Ivanov Dreyer
advokat, partner
ksd@galst.dk

J.nr. 180202/NID

GALST Advokataktieselskab
CVR 32 28 55 70
Gammel Strand 44
1202 København K
Tlf. 33 63 74 00
www.galst.dk
www.alliottglobal.com

1 BAGGRUND OG MOTIVATION FOR BESLUTNINGSFORSLAGET

1.1 Bestyrelsen har på baggrund af en konkret sag i andelsboligforeningen vedrørende et medlems ønske om at holde servicehund, anmodet GALST Advokataktieselskab om en juridisk vurdering af, hvorvidt det pågældende medlem havde ret hertil på trods af nugældende vedtægts § 21 om, at der ikke må holdes hund.

1.2 På den baggrund fremsætter bestyrelsen det nedenfor anførte beslutningsforslag om vedtægtsændring af nugældende § 21 (afsnit 2 nedenfor) samt ændring af husordenens afsnit 7 (afsnit 3 nedenfor). De to bestemmelser skal være enslydende.

1.3 Bestyrelsen ønsker ikke at ændre udgangspunktet for hundehold, men ønsker alene at sikre, at andelsboligforeningen ikke pådrager sig ansvar og overtræder handicapdiskriminationslovgivningen.

2 BESLUTNINGSFORSLAG TIL VEDTÆTSÆNDRING AF § 21 FOR A/B GULLFOSS

2.1 Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 21, hvilket ifølge vedtægtens § 23, stk. 23 skal vedtages med dobbeltkvalificeret 2/3 majoritet, og således at hele vedtægtens § 21 erstattes med:

"21.1 Hunde og krybdyr må ikke holdes i ejendommen, jf. dog 21.2 nedenfor. Stuekat er tilladt. Husdyr, inkl. katte og hunde, må ikke opholde sig i gården eller på øvrige fællesarealer.

21.2 Måtte et medlem eller en person i dennes husstand dokumenterbart lide af et handicap, herunder have en vedvarende fysisk eller psykisk diagnosticeret funktionsnedsættelse med egentlig diagnose, være blind eller væsentligt svagtseende, og samtidig dokumenterbart være afhængig af en service- eller førerhund, der er specielt trænet til at udføre en eller flere nytteopgaver for den handicappede, skal bestyrelsen kunne dispensere fra hundeforbuddet i 21.1, hvis det må skønnes, at nægtelse vil stride imod handicapdiskriminationslovens regler. Dispensationen sker for tiden, men kun så længe betingelserne for at holde service- eller førerhund er til stede. Retten til at holde service- eller førerhund på baggrund af opnået dispensation kan ikke strækkes derudover eller på anden måde overdrages. Hvis betingelserne for at opnå dispensation som her beskrevet ikke længere opfyldes, f.eks. fordi vedkommendes forhold forbedres eller fordi vedkommende husstandsmedlem fraflytter ejendommen, skal service- eller førerhunden fysisk, faktisk fjernes fra ejendommen, og kan ikke længere lovligt holdes i henhold til denne bestemmelse og den meddelte dispensation, idet sidstnævnte da automatisk falder bort. Service- og førerhunden anses ikke som et kæledyr, der som følge af personlig tilknytning kan forblive i ejendommen i sådanne og lignende situationer. Eventuelt afkom af service- og førerhund kan ikke lovligt holdes i ejendommen. Bestyrelsens administration af dispensationsadgangen skal være restriktiv og alene sikre, at andelsboligforeningen ikke overtræder

de til enhver tid gældende regler i handicapdiskriminationsloven eller hvad der senere måtte træde i stedet herfor. Ansøgning om at anskaffe og holde servicehund skal stiles skriftligt til bestyrelsen og være ledsaget af dokumentation for handicappet, herunder diagnose, og det lægefaglige behov for at holde servicehund i form af lægerklæring, dokumentation for at servicehunden er særligt trænet til løsningen af opgavefunktionerne og andet, som bestyrelsen måtte ønske. Der kan alene opnås dispensation til at holde én servicehund i husstanden, og det må ikke være en hundetype i form af muskelhunde, kamphunde eller blandinger heraf eller racer, der er forbudte at holde, ligesom servicehunden skal være fuldt vaccineret, ansvarsforsikret og chipmærket. Der kan kræves opdateret dokumentation for behovet for at holde service- og førerhund med 2 års mellemrum og som dokumentation for at betingelserne for at opretholde dispensationen fortsat er til stede. Alle udgifter til nødvendig dokumentation afholdes af medlemmet. Service- eller førerhund skal holdes i kort snor på fællesarealer til og fra ejendommen, men må derudover ikke opholde sig på fællesarealer, det være sig når service- eller førerhunden skal luftes og besørge, som derved forudsættes at ske på tilstødende offentlige arealer. Service- og førerhunden må ikke være til gene for andre medlemmer og beboere i ejendommen, og modtages der klager om f.eks. hyppig gøen, aggressiv adfærd eller anden utryghedsskabende opførsel eller iagttages de her nævnte betingelser ikke, og sker der ikke efter modtagelse af påkrav herom straks forbedring, kan dispensationen inddrages med 30 dages skriftligt varsel, og service- eller førerhunden kan med fogedrettens bistand kræves fjernet fra ejendommen og placeres på dyreinternat eller lignende for medlemmets regning og risiko, og medlemmet kan om ønsket, hvis betingelserne herfor er til stede, anskaffe en anden service- eller førerhund, der ikke er til gene for øvrige medlemmer. Tilsidesættelse af betingelserne for at holde service- eller førerhund og det i nærværende bestemmelse anførte, anses for at være omfattet af vedtægtens § 22, stk. 3, nr. 4 og nr. 8, og kan medføre eksklusion.

3 BESLUTNINGSFORSLAG OM ÆNDRING AF HUSORDENENS AFSNIT 7

3.1 Bestyrelsen foreslår, at husordenens afsnit 7 erstattes med samme tekst og indhold som nævnt ovenfor under forslaget i afsnit 2, så vedtægtens § 21 bliver identisk med husordenens afsnit 7.

***

Forslag E

Til behandling på ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss d. 24/11-2025

Forslagsstiller: Andelshaver Sisse Bindslev

Forslag til vedtægtsændring; Vedrørende korttidsudlejning – § 13 Udlejning

Formål med vedtægtsændringen :

At tilføje en ny bestemmelse i § 13, som giver andelshavere mulighed for at korttidsudleje deres andelsbolig til ferier og fritidsmæssige formål inden for gældende lovgivning.

Bemærkning:

Gennemstregning = tekst foreslået slettet.

Kursiv og fed skrift = ny foreslået tekst.

Nuværende ordlyd (§ 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.

Foreslået ændrede ordlyd (§ 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.

Foreslået ny bestemmelse (§ 13.5 – Korttidsudlejning)

13.5

En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferier og fritidsmæssige formål. Korttidsudlejningen skal ske via en formidler og kun via Airbnb, er begrænset af den til en hver tid gældende lovgivning på området. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang.

Opgangens øvrige beboere skal senest ved opstart af korttidsudlejningen orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver/ejer. Orientering til beboerne skal slås op i opgangen (på opslagstavlen på bagtrappen, således naboopgangen også har mulighed for at få adgang).

Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af korttidslejeren.

Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 1 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i § 13.5.

Forslag F

Til behandling på ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss d. 24/11-2025

Forslagsstiller: Andelshaver Sisse Bindslev

Forslag til vedtægtsændring i §21 samt tilsvarende ændring i husordenens punkt 7 vedr. servicehund/terapihund

Hele vedtægtens §21 erstattes med:

21.1

Hunde og krybdyr må ikke holdes i ejendommen, jf. dog 21.2 nedenfor. Stuekat er tilladt. Husdyr, inkl. katte og hunde, må ikke opholde sig i gården eller på øvrige fællesarealer.

21.2

Uanset eventuelle generelle bestemmelser om husdyrhold i foreningen, har en beboer med dokumenteret handicap i form af en varig fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse ret til at holde en servicehund, herunder førerhund eller terapihund.

Servicehunde betragtes ikke som husdyr, men som et nødvendigt hjælpemiddel i henhold til lov om forbud mod forskelsbehandling på grund af handicap (LBK nr. 1071 af 10. august 2023).

Tilladelsen forudsætter, at beboeren kan fremvise: Lægefaglig dokumentation for handicap, samt relevant dokumentation for, at en hund vil kunne afhjælpe de varige følger af den nedsatte funktionsevne (fx fra læge eller kommune).

Det er en forudsætning for retten til at holde hund, at den ikke er til gene for øvrige beboere.

Der frarådes derfor hunderacer, der er kendt for at være særligt støjende eller gøende (herunder, men ikke begrænset til, Chihuahua, Pomeranian, Puddel og Beagle).

Det anbefales at vælge en race, som naturligt har et lavt støjniveau.

Ejeren skal overholde gældende regler i Bekendtgørelse af lov om hunde (LBK nr. 329 af 02/03/2021), herunder forbud mod visse racer, og skal kunne fremvise lovpligtig hundeansvarsforsikring på forlangende.

Bestyrelsen skal give skriftlig godkendelse forud for anskaffelsen af service- eller terapihunden.

Hunden må ikke færdes i gården, medmindre det sker i forbindelse med kortvarig på- eller aflæsning (fx ved cykel).

Husordenens afsnit 7 erstattes med samme tekst og indhold som nævnt ovenfor (21.1 + 21.2), så vedtægtens § 21 bliver identisk med husordenens afsnit 7.

Forslag G

Til behandling på ordinær generalforsamling i A/B Gullfoss d. 24/11-2025

Forslagsstiller: Andelshaver Taina Grimstad

Forslag vedr. ændring i husordenens punkt 8

Motivation:
For nogle år siden blev det vedtaget, at alle vores vaskerier skulle være parfumefri. Det er dog ikke alle, der er imod parfume eller duft, og mange bruger parfume på kroppen til dagligt, hvorefter de kan risikere at blive skældt ud for at bruge parfumerede produkter i vaskerierne, grundet der sidder parfume i deres tøj. Derfor giver det ikke mening, at alle vaskerier skal være parfumefri.
Personligt undgår jeg sulfater, men jeg kan jo ikke kræve, at alle andre gør det samme 😉

Mit forslag er derfor, at vi deler vaskerierne op, så halvdelen er parfumefri. På den måde tilgodeser vi alles behov og fællesskabet.

Jeg foreslår at teksten i husorden punkt 8 - c, ændres fra "vaskerierne er parfumefri" til
"vaskerierne i nr. X og nr. X er parfumefri"