Referat af ekstraordinær generalforsamling
i A/B Gullfoss
afholdt tirsdag, den 25. februar 2025
i Kulturhuset på Islands Brygge 18

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent & referent**

2. **Forslag**

   Forslag A: (vedlagt som bilag)

   Vedrørende vedtægtsændring herunder sprogmæssige præciseringer vedr. regler for salg efter internt køb. Der var behov for en opstramning af bestemmelsen, da der har været fortolkningsmæssige uoverensstemmelser. De præciseringer som er lavet i vedtægtsforslaget, tydeliggør reglerne, som lægger sig op af foreningens normale praksis. Forslaget er foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i november 2024 og skal nu endeligt behandles på nærværende generalforsamling.

Ad 1. Valg af dirigent

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

Dirigenten kunne konstatere at 24 lejligheder (heraf 8 ved behørig fuldmagt) ud af 222 lejligheder i andelsboligforeningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Dirigenten informerede om at forslaget var foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling d. 12 november 2024, hvorfor forslaget, på nærværende generalforsamling, skulle endeligt behandles. Dirigenten oplyste tillige at forslaget jf. vedtægternes §23.23, skulle vedtages med kvalificeret 2/3 flertal iht. vedtægternes ordlyd, uanset hvor mange stemmer der var repræsenteret.

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. Forslag

Forslag A: (vedlagt som bilag)

Efter dirigentens gennemgang af forslaget samt få kommentarer, blev forslaget sat til afstemning og blev endeligt vedtaget, med følgende stemmefordeling:

Stemmer for: 21
Stemmer imod: 0
Valgte ikke at afgive stemme (blank): 3

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

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med MitID iht. vedhæftede underskriftsdokument.

This document has esignatur Agreement-ID: 256a1cYzYwY252378526

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.

Alexander Stage-Larsen

Navn returneret af MitId: Alexander Daniel Georg Stage-Larsen
Bestyrelsesformand
ID: cca0cefc-1b6d-4300-a1ad-5e885e31ae08
Dato for underskrift: 06-03-2025 07:59:53 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Sofie S. Lunøe

Navn returneret af MitId: Sofie Sara Lunøe
Bestyrelsesmedlem
ID: c64cd4ed-bc17-4e7e-b414-a773c97b8e6a
Dato for underskrift: 04-03-2025 09:35:02 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Carsten Bo Hansen

Navn returneret af MitId: Carsten Bo Hansen
Bestyrelsesmedlem
ID: a5bf9dd4-2847-4777-9d22-d44a5ee317f6
Dato for underskrift: 11-03-2025 19:19:29 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Henrik Müller

Navn returneret af MitId: Henrik Müller
Bestyrelsesmedlem
ID: 58edbd58-e23f-4a23-bd3c-aee450ed482f
Dato for underskrift: 08-03-2025 13:42:25 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Bo Dideriksen

Navn returneret af MitId: Bo Dideriksen
Bestyrelsesmedlem
ID: a7b35ea1-1b13-43c9-b9e4-52fe87671fcb
Dato for underskrift: 05-03-2025 12:19:05 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

Allan Toft

Navn returneret af MitId: Allan Toft
Dirigent
ID: 81e5cec3-8238-4878-bc39-62270cec7260
Dato for underskrift: 27-02-2025 19:26:29 CET (+01:00)
Underskrevet med MitId

This document has esignatur Agreement-ID: 256a1cY2YwY252378526

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 A om vedtægtsændringer herunder sprogmæssige præciseringer i vedtægterne vedr. regler for salg efter internt køb

Til behandling på ekstraordinær generalforsamling i A/B Gullfos d. 25/2-2025

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår følgende sprogmæssige præciseringer i følgende udklip fra vedtægterne:

Ny indsat tekst i bestemmelserne er vist via en understregning og tekst som slettes af bestemmelserne er gennemstreget:

Ad 4.1)

"….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 anden andel i foreningen (internt køb) ….med mindre at den sælgende/fraflyttende andel ~~har været igennem foreningens bestemmelser om indstillingsret og ventelister~~ først tilbydes til de indtegnede jf. anciennitet og ventelister i overensstemmelse med reglerne i pkt. 8.2 b og 8.3, og lejligheden dermed er gået til frit salg jf. pkt. 8.4. Se endvidere beskrivelsen i sidste afsnit af pkt. 8.2 b" herom.

Ad 8.2 b) – ændres til følgende samlede ordlyd (bemærk at tekst om sammenlægning er samlet øverst i bestemmelsen)

"Til andre af ejendommens andelshavere som ønsker at købe lejligheden til sammenlægning. Ønsker flere andelshavere at sammenlægge, opgøres forkøbsretten ud fra anciennitet. Ancienniteten 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.

Ønsker ingen at købe lejligheden til sammenlægning har andre andelshavere forkøbsret ud fra anciennitet (internt køb). Ancienniteten defineres som den juridiske overtagelsesdato for køb af sidst erhvervede andelsbolig i andelsboligforeningen. Udnyttelse af fortrinsretten (ved internt køb), er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig i foreningen frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til indtegnede, jf. anciennitet eller ventelister i overensstemmelse med reglerne i pkt. 8.2 b og 8.3 og derefter til den person, der indstilles af den fortrinsberettigede andelshaver, jf. 8.4."

Ad 8.9)

"…Ved foreningsinternt køb (som beskrevet i sidste afsnit af pkt. 8.2 b) kan en andelshaver dog ~~med bestyrelsens forudgående godkendelse i tilfælde af ombygning~~ eje 2 andele i op til 3 måneder…"

I slutningen af 8.9 er der indført et eksempel, som ændres på følgende vis:

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 f.eks. 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.