Cobblestone
ADMINISTRATIONSHUSET

Referat af ordinær generalforsamling 2019

i A/B Gullfoss

afholdt tirsdag, den 5. november

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.**

   3.1 Forslag vedr. Andelskrone v. andelshaver Bo Didriksen

4. **Forslag:**

   A. **Endelig vedtagelse af forslag A1 fra den ordinære generalforsamling i 2018.**
   (Forslaget fra sidste års generalforsamling er vedlagt).

   B. **Endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag B fra den ordinære generalforsamling i 2018.**
   (Forslaget fra sidste års generalforsamling er vedlagt).

   B1. Forslag vedr. venteliste v. andelshaver Sisse Glidal

   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. Da der for året 19/20 budgetteres med et større underskud, gøres der indhuk i foreningens indestående i banken. Kreditten er derfor nødvendig for at foreningen, kan betale sine løbende regninger, i perioder hvor likviditeten ikke holdes oppe af igangværende handler i foreningen.

   D. **Vedrørende stigning af boligafgiften**
   Af hensyn til foreningens vedligeholdelsesbehov, foreslår bestyrelsen at boligafgiften, pr. 1. januar, hvert år, i årene 2020, 2021 og 2022, opsættes med 5% pr. år. Under den forudsætning af budget 19/20 bliver vedtaget med den indlagte stigning på 2%, vil stigningen i året 2020 (pr. 1. januar 2020) kun være på yderligere 3%. Opdateret vedligeholdelsesplan kan findes på foreningens hjemmeside. I vedligeholdelsesplanen kan man aflæse at foreningen har større kommende udgifter til vedligeholdelse, hvorfor der, hvis man følger planen, skal bruges ca. 50 mill kr. de næste 10 år. En del af

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

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

disse udgifter planlægger bestyrelsen dog at udføre som større projekter med tilhørende belåning, hvorfor det årlige vedligeholdelsesbehov til den løbende vedligeholdelse anslås at skulle op på ca. 1.500.000 kr., hvilket, alt andet lige, kan opnås ved den foreslåede stigning af boligafgiften.

D1. Forslag vedr. bemyndigelse v. andelshaver Nahuel Karottki

E. **Bestyrelsens forslag vedr. omlægning af lån**
Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til, at de i samarbejde med administrator, kan konvertere foreningens realkreditlån. Bestyrelsen ønsker at samle foreningens realkreditlån til nyt 30 årigt fastforrentet lån. Foreningen betaler i dag en årlig ydelse på kr. 1.377.000 og bestyrelsen ønsker bemyndigelse til, at konvertere størst muligt af foreningens samlede lån til nyt 30 årigt fastforrentet lån med afvikling indenfor denne ydelse med et tillæg på op til kr. 60.000 af foreningens driftsmidler. Årssagen til at bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at bruge op til kr. 60.000 fra den årlige drift, er for at sikre mest muligt af foreningens nuværende realkreditlån med en fast 30 årig rente og afvikling. Såfremt der ikke kan opnås fuld afvikling indenfor denne ydelse i alt kr. 1.437.000, vil bestyrelsen sikre, at størst mulig lån etableres med afvikling og den resterende del med et 30 årigt fastforrentet lån med 10 års indledende afdragsfrihed. I øvrigt ønsker bestyrelsen en general bemyndigelse til, at konvertere foreningens realkreditlån, såfremt bestyrelsen i samarbejde med administrator, vurderer at det er til gavn for foreningen.
Denne bemyndigelse er gældende til næste ordinære generalforsamling.

5. Valg til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Bodil Henriques (modtager genvalg)
Sacha Skougaard Olsen, indtrådt suppleant (genopstiller ikke)

Valg af 2 suppleanter for 1 år.

Alle andelshavere, der ønsker at arbejde aktivt for en fortsat velfungerende forening, er naturligvis velkommen til at opstille til bestyrelsen.

6. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår genvalg af Cobblestone A/S.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Grant Thornten statsautoriserede revisorer.

8. Eventuelt

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

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

Generalforsamlingen begyndte kl. 19:07.

Bestyrelsesformand Marie K. V. Nielsen bød velkommen til de fremmødte og anbefalede at Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent.
Dirigenten bød velkommen til generalforsamlingen.

75 lejligheder (heraf 11 ved behørig fuldmagt) ud af 231 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 1. Valg af dirigent
Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, dog påpegede dirigenten at forslag B1 omkring vedtægtsændringer (fra Sisse Glidal) ikke kunne vedtages endeligt, da ¾ af foreningens medlemmer ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, forslaget kunne dog 1-gangsbehandles.

Administrator nævnte de 3 forslag som var blevet stillet af andelshavere efter indkaldelsen og forklarede hvor i dagsordenen de ville indgå.

Dirigenten anbefalede tillige, at Marianne Nielsen fra Cobblestone blev valgt som aftenens referent.

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

Bestyrelses beretning blev forelagt af formanden og den øvrige bestyrelse:

Præsentation af bestyrelsen.
Marie Victoria Enggaard, Christina Lyng, Bodil Henriques, Marie Nielsen.
Margit Lundby trådte ud af bestyrelsen i april 2019 – Sacha Skougaard Olsen 1. suppleant trådte ind 1 maj 2019.

Præsentation af viceværterne:
Jakob Kramer og Henning Bjørkman: tak for det fine arbejde – vi er glade for samarbejdet med jer.

Vi er en bestyrelse der finder arbejdet i AB Gullfoss interessant og vigtigt. Vi gør os umage for at hævde andelstanken og dermed den solidaritet og plads til mangfoldighed, der ligger heri. Vi er glade for vores arbejde og vi værner om at grundlaget for arbejdet skal være i andelstankens ånd. I dette ligger jo også at vores arbejde i bestyrelsen, består i at fremlægge forslag, så vi ALLE (generalforsamlingen) kan træffe de afgørelser, som vedrører vores forening.
Da AB Gullfoss er så stor en forening, med netop en stor mangfoldighed, vil vi som individuel andelshaver nogle gange støde på at være uenig i de forslag, bestyrelsen fremlægger.
Det er nærmest Selvfølgeligt at vi vil støde på at være uenige – men vi skal holde en god tone og diskutere på en ordentlig og saglig måde.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Heldigvis er vi en forening med mange engagerede mennesker, der har kompetencer i forskellige retninger, så vi i bestyrelsen oplever mange saglige indlæg og forslag fra individuelle andelshavere.

Mange andelshavere engagerer sig også ind i frivilligt arbejde for foreningen:

- Bryggenet repræsentantskab – Mathias repræsenterer AB Gullfoss. Tak til Mathias – vi har flere pladser, så hvis nogle er interesseret skal I henvende jer til Bestyrelsen.
- Fastelavn 3 marts – tak til Arne og Martin for at planlægge dagen, samt til alle der stillede op på dagen og gav børnene i gården en dejlig dag.
- Sommerfest 7 september – de sidste 2 år har flere end tidligere deltaget i AB Gullfoss sommerfest. Det er en skøn dag. Tak til alle der kommer og er med til at gøre klar, samt til oprydningsholdet dagen efter. Særlig tak til John for stort engagement.
- Legepladsudvalget – har sikret at der er lavt en gennemgang af vores legeplads (tak til Arne og Anne).

I den forgangne generalforsamlingsperiode måtte vi sige farvel til en tidligere formand gennem mange år. Birthe Bugge. Birthe havde et stort engagement ind i vores forening både da hun var formand og efterfølgende. Birthe vil blive savnet.

Vi er vanvittigt gode til at sorterer affald og vi har måttet bede om afhentning af blandt andet plast oftere end tidligere. Det er fantastisk og det skal vi være stolte af.

VVS rapport indført ved salg – Det blev besluttet ved sidste års ordinære generalforsamling 20.november 2018 at der ved salg udfærdiges VVS rapport lige så vel som el rapport. Dette er iværksat.
Det er besluttet af generalforsamlingen at vores vaskerier er parfumefri – der opfordres til at det overholdes. Skiltene, som hænger i vaskerierne bliver desværre taget ned, så viceværterne bruger tid på at hænge dem op igen.

Ifølge vedtægterne er vi forpligtet til at oplyse at der er Dispenseret fra venteliste 2 gange det forgangne år (grundet skilsmisse).

I forhold til vores vedtægter blev det tydeligt på vores ekstraordinære generalforsamling, hvor vi skulle stemme om altanprojektet, at disse trænger til at blive gennemset. Vi skulle ifølge vores vedtægter have haft stemt ved simpelt flertal på det store altanprojekt. Bestyrelsen har en opmærksomhed på, at dette gennemsyn skal prioriteres.

Der har i det forgangne år været travlt med Altan projekt, da dette skulle bringes frem til den ekstraordinære generalforsamling 26 juni 2019. Vi startede med et infomøde med AI rådgivning den 4. december 2019. Der var andelshavere, der stillede deres lejlighed til rådighed for en stikprøveregistrering i forhold til følgearbejde i april 2019. Og vi afholdte den ekstraordinær generalforsamling den 26. juni hvor 145 fremmødte, samt 49 fuldmagter, så vi var 194 lejligheder repræsenteret. Tak til John og Jens, der havde sin sag for med at få indskrevet alle.
Samt tak til John og Jens for at stå i døren ved denne ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har efter afsluttet altanprojekt tid til at fordybe sig i driften af vores gamle hus. Renoveringer er igangsat. Det er vigtigt for os, at vores gamle bygning bevares og at vi passer på den. Som mange af jer sikkert har bemærket har der været murer i gården, som har arbejdet med at udbedre skaderne på kældernedgangene.
Ligeledes har vi fået indreguleret vores ventilation. Der må ikke sættes elektriske enheder op, da det ødelægger systemet.
I vedligeholdelsesplanen udarbejdet af Alm og Thomsen, der er uploadet i 2 dele på vores hjemmeside, er der anbefalinger til vedligehold/ forbedringer som skal iværksættes indenfor

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

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

de kommende to år fra rapportens udfærdigelse i marts 2019, samt anbefalinger til vedligehold på længere sigt.
Meget af det, der peges på i vedligeholdelsesplanen, som værende anbefalet ordnet indenfor de næste to år er udskiftning af vores el. Det er et ret omfattende og bekosteligt projekt. Samtidig blev det anbefalet at få lavet TV inspektion af kloak, hvilket vi fik lavet i marts 2019. Det viser sig at der er meget, som skal laves. Da man har bygget AB Gullfoss har man installeret vores kloak under bygningen, det betyder at når der skal laves vedligehold herpå kan det blive omkostningsfuldt i fald der skal graves op i kældrene. Der anbefales derfor at der lægges nyt kloaksystem i dele af gården. Renovering af/ anlæggelse af ny kloak er ikke med i budgettet sidst i vedligeholdelsesplanen, hvorfor der må forventes yderligere omkostninger end det, der er budgetteret med. Vi står altså overfor en masse vedligehold de kommende mange år. Vedligeholdelsesplanen peger på forbedringer/ vedligehold i omegnen af 40 mio. kr. de kommende tre år. Derfor har vi i bestyrelsen også forslagene D: Vedrørende stigning af boligafgiften og E: vedrørende omlægning af lån med på denne generalforsamling. Christina Lyng præsenterer disse langsigtede finansieringer når vi kommer dertil.

Da vi i denne her bestyrelse har en meget flad struktur, hvor vi har forskellige ansvarsområder har vi valgt i år at formandsberetningen er en lille smule anderledes. Derfor vil Marie Enggaard og Bodil Henriques fortælle om nogle processer de har været involveret i, og varetaget i det forgangne år:

Bodil:
For år tilbage havde vi mange vandskader pga. mange snedige og mindre snedige og fantasifulde løsninger på at bøje vandrør og faldstammer og ventilationsrør, derfor besluttede vi i fællesskabet, at renovere stigstrenge og faldstammer for mange millioner og med mange gener for andelshaverne.
Derfor vedtog vi på næstfølgende GF at lave en ny vedtægt der hedder: "Det er ikke tilladt andelshavere at lave bøjninger på fælles lodrette stigrør" Og "Det er ikke tilladt andelshavere at lave bøjninger på fælles lodrette faldstammer"
Men desværre havde ikke alle forstået, hvor vigtigt det er, at kende og respekterer de beslutninger som vores vedtægter betyder.
Og for ca. 3 år siden måtte vi stoppe et større renoverings arbejde ifm. en sammenlægning. Det resulterede i, at AB Gullfoss anlagde sag mod denne andelshaver med krav om total tilbageføring af alle fælles rør. Andelshaveren anlagde derefter sag an imod bestyrelsesmedlemmer, men det korte af det lange er, at 4. Juni i år kunne vi forlade Københavns byret som havde givet ABGullfoss og bestyrelsen medhold i alle sager.
Den anklagede andelshaver kom altså meget dårligt og meget dyrt ud af den renovering. Og har efterfølgende måttet genetablere både stigstrenge, faldstammer og ventilationsrør.
Så husk nu allesammen: "rør aldrig vores fælles rør og gå aldrig igang med større byggeprojekter før du har læst vedtægterne og fået "grønt lys" fra den siddende bestyrelse."

Gennem sommeren har June varetaget et skønt blomster- og grønt projekt med gårdens børn. Der blev sået solsikker, som voksede og voksede og voksede. Der har været grønt i bedene som vi alle har kunnet plukke af. Tak til June for det fine initiativ og engagement.

Marie E

I begyndelsen af året gik en del andelshavere, sammen med to medlemmer fra bestyrelsen, igang med at finde en leverandør der kunne levere nye hoveddøre til de som ønskede det. Det viste sig at være en længere proces og vi måtte indhente tilbud fra flere forskellige firmaer, før vi fandt frem til den rette kandidat. Valget faldt på Dansk Dørsikring, som ikke kun kunne levere den bedste pris, men også komme tættest på det oprindelige udseende, som var et krav fra bestyrelsens side. I begyndelsen af sommeren blev de nye døre sat i og vi er yderst tilfredse med resultatet. Alle som har deltaget i dette projekt skal have en

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

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

stor tak for deres engagement. Hvis der er flere som ønsker en ny hoveddør og/eller bagtrappe dør vil Bodil og jeg gerne stå for at samle en ny gruppe.

I sommeren blev der også opsat cykelstativer på forsiden i Halfdansgade, Leifsgade og Gullfossgade. Det blev i denne omgang til 114 nye cykelpladser. Vi synes rigtig godt om resultatet. Der er plads til flere cykelstativer på forsiden og hvis generalforsamlingen giver udtryk for et ønske om opsætning af endnu flere, vil cykeludvalget gerne arbejde videre med en ny ansøgning. En stor tak til Ib Ferdinansen for at være primus motor på dette projekt og for et flot færdigt resultat.

Der var efterfølgende et enkelte spørgsmål til beretningen.

Der blev spurgt ind til udskiftning af kloakken i gården, i forhold til brostensbelægningen. Bestyrelsen forklarede at rådgiverne har meddelt at Halfdansgade ser værst ud. Der er blevet renoveret med plastikrør på Atillerivej, Leifsgade og Gullfossgade. Dette har vist sig ved TV inspektion af kloakken der er foretaget ifølge anbefaling fra Vedligeholdelsesplanen.

Der blev spurgt til cykelstativerne. Et af cykelstativerne er blevet sat op tæt på en dør, og derfor er der blevet fjernet nogle af elementerne fra stativet efterfølgende.
Der er rettet op på fejlen.

Kommentar fra arrangør af projektet med blomster og grønt i gården: Det videreføres til næste år, og alle børn og barnlige sjæle er meget velkomne.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

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

Fremlæggelse af årsrapport:
Administrator Allan Toft gennemgik og kommenterede kort den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2018/2019.

Der var ingen forbehold fra revisionen.

Administrator oplyste at der var et positivt resultat på kr. 417.707, før afdrag på prioritetsgæld som i året var afdraget med kr. 748.623.

Valuarvurdering er steget med 9 % i forhold til sidste år.

Administrator forklarede, at der i foreningen er en kunstig høj likviditet pga. mange handler.

Bilag 4, centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen, blev gennemgået af administrator på bestyrelsens vegne (vedlagt som bilag 1).

Da en andelshaver havde stillet forslag om ændring af andelskronen, ift. den af bestyrelsen foreslåede uændrede andelskrone, informere dirigenten om at årsregnskabet vil blive sat til godkendelse uden ansættelse af handelskronen, som vil blive behandlet straks efter.

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

3.1 Forslag vedr. andelskrone v. Bo Didriksen *(vedlagt som bilag 2)*

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

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Bestyrelsen beskrev hvorfor denne havde valgt at fastsætte en uændret andelskrone og årsagen var primært usikkerheden omkring en evt. vedtagelse af en lovændring, som kan påvirke ejendoms værdi negativt.

Bo Didriksen forklarede og motiverede sine tre forslag om højere andelskroner og tilsvarende lavere hensættelser.

Herefter blev der lavet en talerække, så alle der ønskede det, kunne få ordet og byde ind med spørgsmål og kommentarer.

Flere andelshavere havde kommentarer til valuarvurderingen og mente den var upræcis. En andelshaver foreslog, at få lavet en sekundær valuarvurdering fra en anden virksomhed.

En andelshaver nævnte at deres bank havde sagt at ejendommens valuarvurdering var for høj. Der blev kommenteret på sikkerheden eller usikkerheden vedr. salg af nuværende lejligheder. Andre andelshavere nævnte, at der er forskel på banker og at det er en vurderingssag fra bank til bank, hvordan de vurderer en risiko.
Winnie Worsøe fra Cobblestone A/S nævnte at der er blevet strammet voldsomt op i bankerne, når der skal lånes ud til privatpersoner.

Hensættelsens størrelse blev drøftet.

Administrator forklarede kort om boligreguleringsloven § 5, stk. 2. Administrator påpegede, at alle andelsboligforeninger som er blevet valuarvurderet, kan blive ramt, hvis der sker et indgreb i boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

Bestyrelsen oplyste at de kunne blive bekymret over, at nogle nye andelshavere kunne blive økonomisk insolvente, hvis hensættelserne blev fjernet. Bestyrelsen påpegede at hensættelserne skal medvirke til, at tabet for disse andelshavere ikke bliver så stort, hvis der skulle komme et lovindgreb og ejendommen falder i værdi.

En andelshaver foreslog at vente med drøftelsen omkring evt. stigning af andelskronen, til der kommer en afklaring ift. lovgivningen.

Dirigenten nævnte at denne valgte at starte med at behandle bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone og oplyste at såfremt denne blev vedtaget, ville det have den virkning at alle yderligere forslag om en højere andelskrone ville frafalde.

Efter afklaringer og afsluttende kommentarer, blev bestyrelsens forslag sat til afstemning, 45 stemte for, 28 stemte imod, 2 stemte blankt. Hermed blev bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone vedtaget med simpelt flertal.

Andelskronen blev godkendt til kr. 7.184,43 pr. indskudt krone.

Fremlæggelse af budget

Administrator gennemgik og kommenterede årets budget for 2019/2020.

Der er sat kr. 1.000.000 af til løbende vedligeholdelse.

Budgettet viser et underskud på kr. 1.500.000 efter afdrag på prioritetsgæld på kr. 755.000.

Boligafgiften opreguleres med 2 % fra 1. januar 2020.

Efter få kommentarer og bemærkninger, blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et resultat på kr. -1.476.121.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Ad 4. Forslag

A. Endelig vedtagelse af forslag A1 fra den ordinære generalforsamling i 2018. (vedlagt som bilag 3)
Administrator forklarede forslaget og motivationsbeskrivelsen.

Efter enkelte afklaringer blev forslaget blev sat til åben afstemning og blev endeligt vedtaget med kvalificeret flertal, idet 1 stemte blankt og 74 stemte for.

B. Endelig vedtagelse af bestyrelsens forslag B fra den ordinære generalforsamling i 2018. (vedlagt som bilag 4)
En andelshaver spurgte ind til digitalisering og gennemsigtighed i forhold til ventelisten.
Det blev drøftet hvordan forslaget ville få indvirkning på nuværende anciennitet.

Bestyrelsen forventede at have det nye ventelistesystem klar før sommerferien 2020.

Efter få yderligere afklaringer og bemærkninger, blev forslaget sat til åben afstemning, og blev endeligt vedtaget med kvalificeret flertal idet 4 stemte imod, 10 stemte blankt og 61 stemte for.

B1: Forslag vedr. venteliste v. Sissel Glidal *(vedlagt som bilag 5)*
Forslagsstiller forklarede og motiverede sit forslag.

Dirigenten gennemgik forslaget og konstaterede af pkt. 2 og pkt. 3 i forslaget måtte afvises, da man ikke har dispensationsret vedr. økonomisk krise. Forslagene var heller ikke stillet tydeligt nok op, da man ikke havde udført de nødvendige vedtægtsændringer.

Dirigenten accepterede dog at behandle pkt. 1, og havde lavet et forslag til ordlyden af den nødvendige vedtægtsændring.

Administrator oplyste at der i dette forslag, var tale om en vedtægtsændring og derfor kun kunne vedtages foreløbigt ved 1. instans.

Forslaget blev sat til afstemning og blev ikke vedtaget idet 30 stemte for, 24 stemte blankt, 21 stemte imod. Forslaget faldt, da der jf. vedtægterne skal være kvalificeret flertal, når der er tale om en vedtægtsændring.

C. Vedrørende etablering af kassekredit
Administrator oplæste forslag og motivationsbeskrivelsen.

Efter nogle enkelte afklaringer blev forslaget sat til åben afstemning og blev vedtaget, med simpelt flertal, idet 5 stemte blankt og 70 stemte for.

D. Vedrørende stigning af boligafgiften
Administrator oplæste forslaget fra bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste, at formålet med stigningen af boligafgiften, var en langsigtet planlægning for de forskellige kommende vedligeholdelsesarbejder.

Efter enkelte spørgsmål og afklaringer blev forslaget blev sat til afstemning og vedtaget, med simpelt flertal, idet 1 stemte imod forslaget, 3 stemte blankt, mens 71 stemte for.

D1: Forslag vedr. bemyndigelse v. Nahuel Karottki *(vedlagt som bilag 6)*
Andelshaver Nahuel forklarede og motiverede sit forslag.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Bestyrelsen anbefalede ikke at forslaget blev stemt igennem. Bestyrelsen oplyste at generalforsamlingen selv har været med til at vedtage budgettet, som bestyrelsen skal holde sig indenfor. Bestyrelsen skal kunne operere inden for denne ramme uden yderligere tidskrævende generalforsamlingsbeslutninger, hvis bestyrelsen skal have mulighed for at fungere og drive foreningen på en ordentlig og effektiv måde.

Efter enkelte kommentarer blev forslaget sat til åben afstemning. Forslaget blev ikke vedtaget idet 1 stemte for og 74 stemte imod forslaget.

E. Bestyrelsens forslag vedr. omlægning af lån
Ovenstående forslag blev oplæst af administrator, og motiveret af bestyrelsen.

Ordet blev givet til bestyrelsen. Bestyrelsen forklarede at det er et gunstigt marked og at renten er lav lige nu.
En andelshaver spurgte ind til kurstab. Der vil komme til at blive kurstab, da foreningen har et stående lån.

Efter få øvrige spørgsmål, blev forslaget sat til åben afstemning. 1 stemte blankt og 74 stemte for forslaget. Forslaget blev hermed endeligt vedtaget med simpelt flertal.

Ad 5. Valg af bestyrelse
Følgende var på valg:

- Bodil Henriques (modtager genvalg)

Valg af 2 suppleanter for 1 år.

2 bestyrelsespladser skal besættes.

Da tre personer (Bodil, Lars og Frederik) alle ønskede at stille op til bestyrelsen, blev der, efter en præsentationsrunde, afholdt skriftlig afstemning vedr. fordeling af pladserne.

Afstemningen viste at Bodil og Lars fik flest stemmer og dermed kunne indtræde i bestyrelsen.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

- Marie K. V. Nielsen, Formand (på valg i 2020)
- Christina Lyng (på valg i 2020)
- Marie Enggaard (på valg i 2020)
- Bodil Henriques (på valg i 2021)
- Lars Peter Jensen (på valg i 2021)

Som suppleanter, for en 1-årig periode blev valgt: Frederik Elsgaard Nielsen (1. suppleant), June Tessin (2. suppleant) og Niels Henning Skotte (3. 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:

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

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM292457761

Der kom en forespørgsel fra en andelshaver, vedr. vedligeholdelse af fliser i Gullfossgade. Forholdet ville blive undersøgt nærmere.

Update på bageren: Bageren er gået konkurs og er flyttet ud. En kurator kommer og skal hente så meget hjem som muligt. Det bliver renoveret der hvor skiltene har hængt og bogstaverne ligger i kælderen.

Opfordring til at lukke porten efter sig, medmindre skraldemanden er i gården.

Da der ikke var flere punkter til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 22:35

Nærværende referat er underskrevet elektronisk af dirigenten samt bestyrelsen.

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM292457761

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

Bilag 1

ERHVERVSSTYRELSEN

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	**Navn**	A/B Gullfoss
A2	**Adresse**	c/o Cobblestone A/S, Gl. Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
A3	**CVR-nr.**	16 92 74 14

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	**Sæt kryds**	**Anskaffelses-prisen** ○	**Valuar-vurdering** ○	**Offentlig vurdering** ○
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐
	Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

		Kr.	**Gns. Kr. pr. m²**
F2	**Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip**	436.250.000	20.883
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	**Generalforsamlingsbestemte reserver**	66.711.408	3.193
	De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Boligafgift **Gns. kr. pr. andels-m² pr. år**

H1	**Boligafgift**	343
	Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Teknisk andelsværdi **Gns. kr. pr. andels-m²**

K1	**Andelsværdi**	16.292
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	**Gæld ÷ omsætningsaktiver**	1.508
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	**Teknisk andelsværdi**	17.770
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	**Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering**	☒	☐
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi **%**

P	**Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)**	91
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Bilag 2.

Forslag til ændring af opgørelsen af andelskronen med efterfølgende vedtagelse af andelskronen under punkt 3 "Fremlæggelse af årsrapport"

I forbindelse med fremlæggelsen af årsrapport for 2018/19 stilles der forslag om ændring af den af bestyrelsen foreslået fastsættelse af andelskronen.
Der stilles 3 forslag til ændring af hensættelse til reserve hvor forslag 3a er det mest vidtgående forslag:
a) I forslag 3a foreslås det at reserven nedsættes til kr. 25.000.000 hvilket medfører en fastsættelse af andelskronen til **kr. 8.075,69.**
b) I forslag 3b foreslås det at reserven er uændret i forhold til sidste år (kr. 29.713.271) hvilket medfører en fastsættelse af andelskronen til **kr. 7.974,98.**
c) I forslag 3c foreslås det at reserven øges med kr. 3.000.000 i forhold til sidste år (stiger til kr. 32.713.271) hvilket medfører en fastsættelse af andelskronen til **kr. 7.910,88.**

Ved fastsættelsen af andelskronen baseret på et af 3 ovenstående forslag bruger vi de samme forudsætninger som vi har brugt i tidligere år.
Vi vælger dermed at følge udviklingen i valuar vurderingen, og beslutning om regulering af reserve vil være begrundet i vores ønske om hensættelse til større vedligeholdelse af ejendommen.

Oversigt med beregninger for fastsættelsen af andelskronen:

		Forslag i årsrapport		Forslag 3a		Forslag 3b		Forslag 3c	
18. Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		2018/2019		2018/2019		2018/2019		2018/2019	
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom samt større vedligeholdelse									
Saldo primo			29.713.271		29.713.271		29.713.271		29.713.271
Årets hensættelse			**36.998.137**		0		0		**3.000.000**
Anvendt af årets hensættelse			0		**4.713.271**		0		0
Saldo ultimo			66.711.408		25.000.000		29.713.271		32.713.271
Egenkapital jf. regnskabet			405.319.114		405.319.114		405.319.114		405.319.114
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare			-66.711.408		-25.000.000		-29.713.271		-32.713.271
Ejendommens værdi reguleres således:									
Værdi jf. punkt B ovenfor	436.250.000		436.250.000		436.250.000		436.250.000		
Bogført værdi	436.250.000	0	436.250.000	0	436.250.000	0	436.250.000	0	
		338.607.706		380.319.114		375.605.843		372.605.843	
Regulering af prioritetsgæld:									
Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	32.739.152		32.739.152		32.739.152		32.739.152		
Kursværdi prioritetsgæld	35.111.942	-2.372.790	35.111.942	-2.372.790	35.111.942	-2.372.790	35.111.942	-2.372.790	
Værdi til fordeling på solgte andele		336.234.916		377.946.324		373.233.053		370.233.053	
Andelskapital		46.800,5		46.800,5		46.800,5		46.800,5	
Andelskroneværdi pr. 30. juni 2019		**7.184,43**		**8.075,69**		**7.974,98**		**7.910,88**	
Ændring i andelskronen i forhold til nuværende andelskrone (2017/18)		**0,0%**		**12,4%**		**11,0%**		**10,1%**	

Til sammenligning var stigningen i andelskronen sidste år på **10,4%**

Bo Dideriksen, Artillerivej 70 stuen, Andel 49,50,52

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Bilag 3

Forslag A1 fra den ordinære generalforsamling 2018

Ændring af vedtægternes §9, vedr. afstandsbegreb.

I foreningens nuværende vedtægter §9 står der at udlejning af en hel lejlighed er tilladt hvis "...andelshaveren arbejder eller studerer i udlandet, vest for Storebælt eller på Bornholm."

Det foreslås at ordlyden i §9 ændres til:

"...andelshaveren arbejder eller studerer i udlandet, på Bornholm eller 100 kilometers afstand fra foreningen."

Motivation:

Ændringen skal tage højde for, at der også er områder Øst for Storebælt, der ligger langt væk fra Islands Brygge og eftersom der er bro mellem Fyn og Sjælland, giver det ikke mening af lave skellet "Vest for Storebælt".

Eksempel:

Der er 132 km til Nyborg station, og distancen tager 1 time og 21 minutter at tilbagelægge. Til sammenligning er der 129 kilometer til Nykøbing Falster station, og distancen tager ligeledes 1 time og 21 minutter at tilbagelægge.

Charlotte W. Sørensen

Leifsgade 19, 2.tv.

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Bilag 4

Forslag til behandling på ordinær generalforsamling d. 20/11 2018 i AB Gullfoss

***Forslag B: fra bestyrelsen om* ændring af vedtægternes §6 vedr. ventelister/forkøbsret**

Motivationsbeskrivelse;

Bestyrelsen ønsker at lette håndteringen af de interne ventelister i AB Gullfoss samt skabe større gennemsigtighed omkring disse ved at der fremover prioriteres efter anciennitet frem for en evt. opskrivning på en venteliste. Fysiske lister, med undtagelse af børneventelisten, fjernes og dermed mindskes risikoen for fejlregistrering og tabt data.

Ændring af vedtægternes §6, stk. 3 litra b)

Nuværende ordlyd:

b) Andre af ejendommens andelshavere, der er skrevet op på andelsforeningens venteliste.
- Er der tale om en hjørnelejlighed kommer følgende orden til anvendelse:
Såfremt flere andelshavere er skrevet op til en hjørnelejlighed er det den andelshaver, der har været skrevet op i længst tid, der først har forkøbsret til lejligheden.
- Er der tale om en hvilken som helst anden lejlighed kommer følgende orden til anvendelse:
En nabo, der er skrevet op til den pågældende lejlighed til sammenlægning har forkøbsret med henblik på sammenlægning, frem for andelshavere, der står skrevet op til en anden eller større lejlighed.

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

Ændres til:

b) 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.

Ønsker ingen at købe lejligheden til sammenlægning har andre andelshavere forkøbsret ud fra anciennitet. Ancienniteten defineres som den juridiske overtagelsesdato for køb af sidst erhvervede andelsbolig i andelsboligforeningen.

Ændring af vedtægternes §6, stk. 4

Nuværende ordlyd:

Såfremt andelen ikke overdrages i medfør af stk. 3 skal lejligheden tilbydes personer over 18 år, der er børn af andelshavere og som står anført på en af bestyrelsen oprettet venteliste for andelshaveres børn. Opskrivning på ventelisten kan ske når barnet er født.

Ændres til:

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).

This document has esignatur Agreement ID 20240903-M2024157761

Forslag til behandling på ordinær generalforsamling d. 20/11 2018 i AB Gullfoss

Ændring af vedtægternes §6, stk. 5

Nuværende ordlyd:

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

Ændres til:

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

Ændring af uddrag af vedtægternes §6 stk. 6

Nuværende uddrag:

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

Ændres til:

.....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.....

Ændring af vedtægternes §6 stk. 7

Nuværende ordlyd:

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

Ændres til:

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

Info omkring vedtægtsændringerne

100% revidering af børneventelisten:

Listen bliver, ifbm. vedtægtsændringerne, revideret 100% og derfor skal alle genopskrive/opskrive de børn som ønskes opskrevet (kun børn der er 18 år kan opskrives). Ved opskrivningen/genopskrivningen skal andelshaver huske at informere om barnets fødselsdato + forældres/andelshavers oprindelige indtrædelsesdato samt forældres/andelshavers adresse i foreningen. Børn kan opskrives ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen.

Overblik og registrering før igangsættelse af nye ventelisteregler:

Bestyrelsen vil efter vedtagelse af de nye vedtægtsbestemmelser, sørge for at skabe overblik over de præcise anciennitetsdatoer som ligger til grund for forkøbsretten både hvad angår børneventelisten og andelshavernes egen anciennitet. Bestyrelsen vil derfor først iværksætte brugen af de nye ventelister, når listerne er gennemgået af bestyrelsen og medlemmer vil blive informeret ved ikrafttræden.

Penneo dokumentnøgle: AGFEE-EHB24-2024-11-08 08:36:52Z-00151-000761

Bilag 5

Vedtægt ændringsforslag fra Sisse Burchardi Glidal

sisse frandsen <sisse.frandsen@hotmail.com> 15. februar 2019 kl. 17.27
Til: "bestyrelsen@abgullfoss.dk" <bestyrelsen@abgullfoss.dk>

Hej Bestyrelse i AB Gullfoss

Vedtægt ændringsforslag ved skilsmisse med hjemmeboende børn hvor det er i børnenes tarv at begge forældre bliver boende i andelsforeningen. Samt ændringsforslag ved en økonomisk krise i en familie.

1. Ved fraflytning med hjemmeboende børn grundet skilsmisse til 1-2 værelses lejlighed i andelsforeningen, beholder den fraflyttede person sin anciennitet fra den tidligere lejlighed.

2. Forældre med hjemmeboende børn beholder sin anciennitet fra indflytningsdatoen af den større gamle lejlighed ved fraflytning til mindre lejlighed (1-2 vær.) grundet økonomisk krise. Bestyrelsen skal skriftligt været gjort bekendt med familiens situation.

3. Alternativ forslag er:

Personer der har sagt eller fået tildelt intern lejlighed grundet skilsmisse eller økonomisk krise i en familie som bestyrelsen er bekendt med ved vedtægt ændringen d. 20/11-2018 bevare deres anciennitet.

MVH. Sisse Burchardi Glidal

d. 22/10-2019 Sisse Burchardi Glidal

Andel 233

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

Bilag 6

Forslag til afstemning på den ordinær generalforsamling 5/11-2019, AB Gullfoss.

Loft over det beløb, som bestyrelsen har bemyndigelse til at bruge - uden forudgående afstemning under GF - til istandsættelse, til ikke-ordinært vedligehold af ejendommen, samt til 'teknisk rådgivning'.

Idet jeg henviser til det brev til alle andelshavere af 18. oktober 2019 ang. indkaldelse til ordinær generalforsamling, ønsker jeg først at påpege at det af bestyrelsen oplyste beløb på ca. 50 mill kr til vedligehold over de næste 10 år ikke er i overensstemmelse med tallene i A&T Tilstandsrapport af 1/3-2019, som anslår en signikant lavere beløb. Desuden bemærkes, at mange af A&T foreslået arbejde er til vurdering for eventuelt behov, er 'skønsmæssigt' anslået og er således ikke absolut nødvendige. Dette skal ses i lyset af, at vi bor i en ældre ejendom med dens naturlige mangler of defekter og 'større' forbedringer af 'kosmetiske' karakter bør derfor vedtages af generalforsamlingen.

For at sikre at udgifterne til istandsættelse & vedligeholdsarbejde i ejendommen AB Gullfoss samt ekstern rådgivning ikke 'løber løbsk' og dermed at boligafgiften samt belåningen af ejendommen ikke stiger mere end ønsket af flertallet af andelshaverne, ønskes dette punkt bragt til afstemning.

Undertegnede foreslår et loft på 120,000 kr (de præcise beløb lader jeg GF om at debattere og afgøre) per enkelte arbejde - uden nødvendigvis en forudgående afstemning under GF -, samt et loft på 30,000 kr for teknisk rådgivning per arbejde.

Mvh.

Nahuel Karottki

Gullfossgade 5

Nahuel Karottki

This document has esignatur Agreement-ID: 44249036xhzM29245761

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: 15-11-2019 kl.: 16:12:05
Underskrevet med NemID

NEM ID

Marie Victoria Enggaard

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-054154767685
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 11:57:44
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Peter Jensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-314654785175
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 10:19:36
Underskrevet med NemID

NEM ID

Bodil Henriques

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-489434854793
Tidspunkt for underskrift: 20-11-2019 kl.: 08:52:08
Underskrevet med NemID

NEM ID

Christina Lyng Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-909484261402
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2019 kl.: 11:49:06
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 44249038xhzM29245761

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