

Referat af ordinær generalforsamling 2018

i A/B Gullfoss

afholdt tirsdag, den 20. 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.
4. Forslag:
 - A. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i §8 og §9 vedr. korttidsudlejning ifbm. ferieformål (vedlagt)
 - A1. Forslag fra andelshaver Charlotte W. Sørensen om ændring af ordlyd i de nuværende vedtægter vedr. udlejning (vedlagt)
 - B. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i §6 vedr. ventelister mv. (vedlagt)
 - B1. Forslag fra andelshaver Axel Larsen, vedr. bibeholdelse af anciennitet ved køb af allerede sammenlagte lejligheder i foreningen. (vedlagt)
 - C. Forslag fra bestyrelsen vedr. krav om VVS-eftersyn ved salg af andelsbolig.

Bestyrelsen foreslår at der, ved overdragelse af en andelsbolig, stilles krav om udarbejdelse af VVS-eftersyn. VVS-eftersynet skal udføres af et autoriseret VVS-firma som er godkendt af bestyrelsen. Den sælgende andelshaver skal betale for VVS-eftersynes.

5. Valg til bestyrelsen

Følgende medlemmer var på valg:

Camilla Bartholdy (formand) (modtager ikke genvalg)
Christina Lyng Christensen (modtager genvalg)
Marie Enggaard (modtager genvalg)

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

- Bestyrelsen ønsker drøftelse af forskellige potentielle ændringer i husorden.

Formand Camilla Bartholdy bød velkommen til de fremmødte og anbefalede at Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent.

I alt 96 lejligheder (heraf 10 ved behørig fuldmagt) ud af 232 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 med den tilføjelse at forslag A, A1, B og B1, omhandlede vedtægtsændringer, kun kan vedtages foreløbigt, da endelig vedtagelse skal ske på en efterfølgende generalforsamling. Dirigenten anbefalede tillige, at Mie Storm 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.

- Korttids-/Ferieudlejning blev første punkt på dagsorden i december 2017
 - Indkaldelse til udvalgs møde d. 6 marts 2018.
 - Formålet med forslaget var/er at have klare retningslinjer af hensyn til naboskabet.
- GDPR reglerne gælder også vores forening, så alle dokumenter med CPR, navne m.m. er aflåst i skabe.
- Vi har fået ny administrator, Allan Toft, efter at Jesper Moe er stoppet hos Cobblestone
- Ib Ferdinandsen ønsker at stille op til lokalpolitiskudvalg på vegne af foreningen og modtog bestyrelsens accept til at deltage. Hvis nogen andre ønsker at stille op bedes de tage kontakt til bestyrelsen
- Retssag: Overtrædelse af vedtægterne. Ændring på foreningens lodrette rør endnu ikke afsluttet.
- Status cykelstativer på gade siden
 - Cykelstativudvalget: Ib Ferdinandsen
 - Byform er gået konkurs og nyt firma skal findes af cykeludvalget.
- Afskedigelse af Sebastian pga. grov misligholdelse af sit kontraktuelle forhold med foreningen
- Ansættelse af Henning.
- Kælderrumsoversigt er opdateret og nye fordelinger er iværksat.
- Sammenlægning af lejligheder og bygningskonstruktionens holdbarhed er et område foreningen bør være OBS på.
- Cykeltyveri – HUSK at lukke porten
- Bagerbutikken Nordisk Brød ønsker at afstå deres lejemål til Judiths søster, som har en bagerbutik. Det vil dog fortsat være Thomas og Judith som driver butikken.

- Brostensbelægning
 - Hjørnet A&G er ny belagt
- Status altaner
 - Afholdt orienteringsmøde ved AI rådgiver
 - Afholdt 2 x økonomiudvalgsmøder ved Cobblestone
 - Debatmøde den 4.december kl.19-21:30 i Kulturhuset
- Møde omkring Sikkerhedsdører den 12.december på kontoret
- Julehygge i gården den 18.december

Der var efterfølgende enkelte spørgsmål til beretningen.

- Der blev spurgt ind til status vedr. undersøgelsen af hvor mange sammenlagte lejligheder bygningen kan klare. Bestyrelsen har ingen afklaring endnu, men fortsætter dialogen med København Kommune.

- Der blev spurgt til de nævnte cykeltyverier. Tyverierne har primært fundet sted i cykelkælderens ved Gullfossgade/Leifsgade.

Der blev gjort opmærksom på følgende datoer for arrangementer i foreningen:

- Julehygge i gården den 18 december
- Altanmøde i kulturhuset d. 4. december kl. 19-21.
- Møde vedr. sikkerhedsdøre d. 12. december

Beretningen blev herefter taget til efterretning af generalforsamlingen.

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

Fremlæggelse af årsrapport:

Administrator Allan Toft gennemgik og kommenterede kort den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2017/2018.

Administrator oplyste at der mod forventning var et positivt resultat på 1.203.596,00. Dette skyldes at det afsatte beløb til vedligeholdelse, genopretning og renovering ikke er blevet brugt. Bestyrelsen forklarede at dette skyldtes mangel på gode håndværkere. Bestyrelsen er dog fortsat i gang med projekterne der skal gennemføres.

Administrator oplyste en stigning i valuarvurderingen på 9%. Der blev spurgt ind til valuarvurderingen, og mulighed for en evt. sekundær vurdering. Da der netop er kommet en ny bekendtgørelse indeholdende retningslinjer for valuarvurderinger, opfordrede administrator til at foreningen afventer effekten af denne.

Bilag 4, centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen, blev gennemgået af administrator på bestyrelsens vegne (vedlægges referatet).

- Der blev spurgt ind til de 30 mio. der er hensat til reserve, og hvornår man kan benytte disse. Det kan man både ved fald i valuarvurdering samt ved renovering og vedligeholdelse (optagelse af lån). Ved benyttelsen sørger man for at undgå et fald i andelskronen, for så vidt hensættelsen kan rumme faldet.

- Bestyrelsen svarede på forhold omkring den sidste del af opkrævning til vinduesfonden. Administrator har efterfølgende undersøgt sagen og kan informere om at den sidste del af opkrævningen til vinduesfonden er udfaset ved udgangen af 2017 og derefter er denne udgift, pr. indskudskrone, fordelt på andelshaverne, som en del af boligafgiften.

Efter enkelte afklarende spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets driftsresultat på kr. 1.203.596,00.

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

Fremlæggelse af budget

Administrator gennemgik og kommenterede årets budget for 2018/2019.

Budgettet viser et underskud på kr. -1.138.290,00 efter afdrag på prioritetsgæld på kr. 750.000,00.

Boligafgiften opreguleres med 2% pr. 1. januar 2019.

- Der blev spurgt til om foreningens likviditet stadig kunne klare udsving, eller om man burde opregulere boligafgiften yderligere. Administrator oplyste at der fortsat er likviditet til udsving.

- Der blev spurgt til posten, leje af kælder- og loftrum. I foreningen har man tidligere "lånt", men da efterspørgslen er blevet høj, skal man nu leje. Alle har et "gratis" pulterrum tilhørende lejligheden, så det er kun hvis man ønsker et ekstra rum.

Budgettet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et resultat på kr. -1.138.290,00 inkl. stigningen af boligafgiften med 2% pr. 1. januar 2019.

Ad 4. Forslag

A. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i §8 og §9 vedr. korttidsudlejning ifbm. ferieformål (vedlagt)

Administrator oplæste forslag og motivationsbeskrivelsen. Korttidsudlejning er på nuværende tidspunkt ikke tilladt.

Der var en del andelshavere der var betænkelige ved korttidsudlejning, og ved at lukke flere ind i ejendommen, især i ferieperioderne hvor mange er bortrejst. Det blev også ytret forslag til alternative ændringer og udlejningsperioder. Det blev endvidere pointeret at hvis forslaget blev vedtaget ville det kun være i en prøveperiode til 01-01-2021.

Forslaget blev sat til åben afstemning og blev forkastet med 39 stemmer for, 43 stemmer imod samt 14 andelshavere som undlod at afgive stemme.

A1. Forslag fra andelshaver Charlotte W. Sørensen om ændring af ordlyd i de nuværende vedtægter vedr. udlejning, forslag fra andelshaver (vedlagt)

Forslaget blev motiveret at forslagsstiller. Forslagsstiller ønskede at ordlyden "vest fra Storebælt" ændres til "100 km. afstand fra foreningen."

Forslaget blev sat til åben afstemning, og blev foreløbigt vedtaget med overvældende flertal og dvs. med kvalificeret flertal jf. vedtægterne. Forslaget skal endeligt vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

B. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i §6 vedr. ventelister mv. (vedlagt)

Administrator oplæste forslag og motivationsbeskrivelsen. Bestyrelsen ønskede ændringen for at lette deres arbejde, samt få en bedre struktur på ventelister. Administrator gennemgik forslaget og vedtægtsændringerne enkeltvist.

Administrator meddelte endvidere følgende på vegne af bestyrelsen:

100% revidering af børneventelisten:

Listen bliver dermed revideret 100% og derfor skal alle genopskrive/opskrive de børn som ønskes opskrevet (men kun børn der er over 18 år). Ved opskrivningen/genopskrivningen skal andelshaver huske at informere om barnets fødselsdato + forældres/andelshavers oprindelige indtrædelsesdato samt forældres/andelshavers adresse i foreningen. Blot skriv til bestyrelsen efter generalforsamlingen med vedr. børn.

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 vedtægtsændringerne når listerne er gennemgået af bestyrelsen og medlemmer vil blive informeret ved ikrafttræden.

Forslaget blev sat til åben afstemning og blev foreløbigt vedtaget med kvalificeret flertal jf. vedtægterne, med 50 stemmer for, 15 stemmer imod samt 31 som undlod at afgive stemme. Forslaget skal endeligt vedtages på en efterfølgende generalforsamling.

B1. Forslag fra andelshaver Axel Larsen, om anciennitet ved køb af allerede sammenlagte lejligheder (vedlagt)

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller, og efterfølgende drøftet i bestyrelsen. Bestyrelsen valgte efterfølgende, at opfordre salen til at stemme nej til forslaget. Dog foreslog bestyrelsen at der blev taget skridt til udarbejdelse af et nyt forslag i samarbejde med bestyrelsen, som kan fremsættes på en efterfølgende generalforsamling, hvorfor forslagsstiller kan kontakte bestyrelsen herom.

På denne baggrund trak forslagsstiller forslaget tilbage.

C. Forslag fra bestyrelsen vedr. krav om VVS-eftersyn ved salg af andelsbolig

Bestyrelsen foreslår at der, ved overdragelse af en andelsbolig, stilles krav om udarbejdelse af VVS-eftersyn. VVS-eftersynet skal udføres af et autoriseret VVS-firma som er godkendt af bestyrelsen. Den sælgende andelshaver skal betale for VVS-eftersynet.

Ovenstående forslag blev oplæst af administrator, og motiveret af bestyrelsen. Det blev oplyst at det ca. vil koste 1.000,00 kr. for et tjek, og at bestyrelsen ønsker at finde en til to autoriserede VVS'ere som andelshaverne skal benytte ved salg.

- Der blev fra salen gjort opmærksom på at man skal være opmærksom på at et el-tjek kun er en "stikprøve" og der kan være ulovligheder der ikke findes i et tjek til 1.000,00 kr. Andelshaver nævnte at man bør være opmærksom på at man ikke benytter den håndværker der har udført arbejdet i lejligheden, til efterfølgende at gennemgå det.

Såfremt der er anmærkninger i rapporten, skal det udbedres af sælger inden overdragelse af lejligheden, og anmærkningen kan ikke gives som nedslag i købesummen.

Der blev endvidere gjort opmærksom på at "gamle badeværelser" som udgangspunkt ikke er ulovlige, hvis de var lovlige på tidspunktet for opførelse. Dog vil en andelshaver altid hæfte for skader, eller anmærkninger for slid eller manglende vedligeholdelse.

Forslaget blev sat til åben afstemning, og enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

- Formand Camilla Bartholdy (modtager ikke genvalg)
- Christina Lyng (modtager genvalg)
- Marie Enggaard (modtager genvalg)

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således efter kampvalg:

- 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 2019)
- Margit Lundby (på valg i 2019)

Som suppleanter, for en 1-årig periode, blev Sacha Skougaard (1. suppleant) og Frederik Elsgaard Nielsen (2. suppleant) valgt.

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:

-Bestyrelsen ville gerne høre anelshavernes indstilling til arrangementer i gården. Der blev tilkendegivet, at der var tilfredshed med hvordan bestyrelsen havde håndteret dette ind til videre. Der blev nævnt et selskab med ca. op til 30 personer med pavillon hvor arrangementet sluttes senest kl. 22.00. Viceværten havde ej heller oplevet problemer med oprydning mv. Der blev opfordret til at man også kunne få mulighed for at leje stole, og ikke kun borde. Hvis man ønsker at holde et arrangement, skal man sende mail til bestyrelsen, hvor arrangementet størrelse mv. beskrives. Efter drøftelse af sagen, var der ingen der ytrede ønske om at skrive retningslinjerne ind i husordenen.

- Der blev opfordret til at der ikke blev spillet musik i gården, samt om det var nødvendigt med så mange grill i gården, kunne man ikke låne lidt af hinanden?

- Der blev fra flere andelshaverne sendt en tak til afgående formand Camilla Bartholdy for 8 års arbejde i bestyrelsen, for godt engagement og hårdt arbejde.

Det blev oplyst at en ny vedligeholdelsesplan for ejendommen forventes inden for ca. 3 mdr.

Da der ikke var flere punkter til behandling takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 22.03.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk af dirigenten samt bestyrelsen.



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**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	399.700.000,00	19.134,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	29.713.271,00	1.422,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år	
H1	Boligafgift	337,00
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).		

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	16.262,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	1.531,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	17.793,00
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/reovering	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

Forslag A: fra bestyrelsen om vedtægtsændringer i §8 og §9 vedr. korttidsudlejning ifbm. ferieformål

Motivationsbeskrivelse;

På den ordinære generalforsamling 2017 blev der fra andelshavernes side udtrykt et ønske om, at reglerne for udlejning blev konkretiseret ift. korttids-/ferieudlejning. Det har sidenhen været til debat på beboermøder, hvorvidt man ønsker et tillæg til vedtægternes §9 der omhandler dette. Bestyrelsen har derfor, i samarbejde med andelshavere og administrator, udarbejdet et forslag der forsøger at imødekomme de forskellige holdninger, behov og hensyn der har givet sig til kende på beboermøder ift. korttids-/ferieudlejning.

Nuværende ordlyd	Vedtægtsændring til § 9 samt ny §9A og ny § 8 stk. 2 litra a)
<p>§ 9 Udlejning af et enkelt værelse i en lejlighed er tilladt, men skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes til bestyrelsen. En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens samtykke udleje hele sin lejlighed for maksimum 1 år og 11 måneder mod fremvisning af lejekontrakt, som skal indsendes til A/B GULLFOSS's bestyrelse til godkendelse med kopi til administrationshuset. Dette gælder kun hvis andelshaveren arbejder eller studerer i udlandet, vest for Storebælt eller på Bornholm. Der gives ikke dispensation til fremleje af lejligheden, i de tilfælde hvor andelshaveren er kommet til at købe en ny bolig, uden at have solgt den gamle bolig.</p>	<p>§9Udlejning af et enkelt værelse i en lejlighed er tilladt, men skal i hvert enkelt tilfælde anmeldes til bestyrelsen. En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens samtykke udleje hele sin lejlighed for maksimum 1 år og 11 måneder mod fremvisning af lejekontrakt, som skal indsendes til A/B GULLFOSS's bestyrelse til godkendelse med kopi til <u>foreningens administrator</u>. Dette gælder kun hvis andelshaveren arbejder eller studerer i udlandet, vest for Storebælt eller på Bornholm. Der gives ikke dispensation til fremleje af lejligheden, i de tilfælde hvor andelshaveren <u>har</u> købt en ny bolig, uden at have solgt den gamle bolig.</p> <p>§9A Vedr. Korttids-/ferieudlejning. En andelshaver kan fremleje sin lejlighed helt eller delvis i en kortere periode til ferieformål (så som Airbnb, HomeExchange og andre digitale udlejningstjenester). Udlejningen må ske 6 måneder efter, at man er blevet andelshaver i foreningen. Udlejningen må ikke få erhvervs lignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:</p> <p>Pkt. 1. Lejligheden må højst udlejes 7 gange årligt af minimum 3 dages varighed og maksimalt i 21 dage i løbet af et kalenderår.</p> <p>pkt. 2. Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden og det er andelshaverens ansvar at sikre, at lejer er bekendt med og overholder husorden og andre regler på ejendommen.</p> <p>pkt. 3. Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen.</p>

	<p>Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen. Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret om, at lejligheden forventes udlejet.</p> <p>stk. 2: Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i pkt. 1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion fra foreningen i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægternes §8 stk. 2 litra a). Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder i 1 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion ligeledes efter vedtægternes §8 stk. 2 litra a) .</p> <p>Stk. 3: Tilladelse til at foretage korttidsferieudlejning jf. §9A, gælder kun i en tidsbegrænset prøveperiode som udløber d. 01.01.2021. Eksklusionsbestemmelsen for overtrædelse med henvisning til §8 stk. 2 litra a) udløber dog ikke.</p> <p>§8 stk. 2 litra a) Såfremt et medlem jf. §9 og §9A overtræder reglerne for udlejning eller overtræder et udstedt udlejningsforbud, indtræder samme følger som angivet i denne paragraf i stk. 1.</p>
--	--

Præcisering af forslag fra Charlotte ift. det tidligere fremsendte.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 en bro mellem Fyn og Sjælland, giver det ikke mening at 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.

I bestyrelsens forslag A henvises der til 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 forslaget ændres til:

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

Charlotte W. Sørensen
Leifsgade 19, 2.tv.

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 i 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 juridiske overtagelsesdato for salget).

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.

Forslag fra foreningsmedlem Axel Larsen angående en tilføjelse til den af bestyrelsen foreslåede ændring af vedtægternes §6 vedr. ventelister/forkøbsret

Motivationsbeskrivelse;

I de af bestyrelsen foreslåede vedtægtsændringer tages ikke højde for, hvad der skal ske med lejligheder som allerede er sammenlagte. Det er der taget højde for i de nuværende vedtægter under § 6 stk 3 b) og det bør der naturligvis også tages højde for ved vedtægtsændringer, da andelshavere som tilflytter/bor i foreningen ofte på et senere tidspunkt, mens de bor her, får et ønske om at flytte fra en mindre til en større lejlighed her i foreningen. Derfor foreslås følgende tilføjelse:

Vedtægts tilføjelse §6 stk 3 c)

Andelshavere, som ønsker at købe allerede sammenlagte lejligheder, har forkøbsret ud fra anciennitet, hvor ancienniteten forstås ud fra den juridiske overtagelsesdato for køb af først erhvervede andelsbolig i andelsforeningen

Axel Larsen
Gullfossgade 9, st.th

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Allan Toft

Dirigent

Serienummer: CVR:27346065-RID:1264775164135

IP: 128.77.xxx.xxx

2018-12-10 15:33:03Z

NEM ID 

Margit Lundby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-737027518058

IP: 87.73.xxx.xxx

2018-12-10 15:53:46Z

NEM ID 

Bodil Henriques

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-489434854793

IP: 87.73.xxx.xxx

2018-12-10 17:17:53Z

NEM ID 

Christina Lyng Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-909484261402

IP: 193.28.xxx.xxx

2018-12-11 09:34:27Z

NEM ID 

Marie Victoria Enggaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-054154767685

IP: 82.211.xxx.xxx

2018-12-11 12:50:37Z

NEM ID 

Marie Kirstine Vestergaard Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-128273678205

IP: 77.241.xxx.xxx

2018-12-13 15:47:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZT0A-GGEG6L-IEB42-NHH8J-QKXV6-L5XEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>