



## VEDTÆGTER FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN "GULLFOSS"

### A Foreningens hjemsted og formål

§ 1 Foreningens navn er: Andelsboligforeningen "Gullfoss".

Stk. 2 Dens hjemsted er: København.

Stk. 3 Dens formål er: at eje og administrere ejendommene matr.nr. 406, 407, 408, 409, 410, 411 og 412 af Staden Københavns Amagerbro Kvarter.

### B Medlemmernes rettigheder og forpligtelser

§ 2 Medlemmer af foreningen er andelshaverne.

Stk. 2 Hver andelshaver kan kun eje een andel med ret til beboelse. Ved foreningsinternt køb kan en andelshaver dog med bestyrelsens forudgående godkendelse i tilfælde af ombygning eje 2 andele i op til 3 måneder. Det påhviler andelshaveren at indhente fornøden tilladelse i henhold til boligreguleringsloven. Ved foreningsinternt køb kan andelshaveren ikke afhænde den fraflyttede andel til højere andelskrone end den nye andel er købt til. En eventuel yderligere værdistigning inddrages til foreningen som sådan.

Stk. 3 Andelshaverne skal have bopæl i foreningens ejendom.

Stk. 4 Betingelsen for optagelse af medlemmer er, at de er fuldmyndige og ikke ude af rådighed over deres bo. Medlemmernes navne optages i en medlemsprotokol, og medlemmerne undertegner erklæring om, at de underkaster sig foreningens vedtægter, af hvilke et eksemplar udleveres ethvert medlem ved indmeldelsen.

§ 3 Til fremme af foreningens formål indbetalte hvert medlem en andel svarende til 1 måneds kommende boligafgift og modtog et andelsbevis herfor.



- Stk. 2* Medlemmernes bidrag (boligafgift og andre ydelser) til foreningen fastsættes af generalforsamlingen. I tilfælde af forhøjelse eller nedsættelse af den ved stiftelsen fastsatte boligafgift må en sådan kun ske med samme procent for samtlige andelshavere. Til ændring af denne bestemmelse kræves eenstemmighed på generalforsamlingen.
- Stk. 3* Bidrag til foreningen betales månedsvis/kvartalsvis forud efter generalforsamlingens bestemmelse. Sidste frist for betaling er den 10. i måneden/kvartalet. Ved forsinket betaling erlægges et gebyr, som bestyrelsen kan fastsætte, dog højst til et beløb svarende til, hvad der kan opkræves i forbindelse med forsinket lejebetaling efter lejelovens bestemmelser.
- Stk. 4* Foreningens ejendomme administreres af en advokat, der ikke må have bopæl i foreningens ejendomme. Administrator vælges for 2 år ad gangen.
- § 4** Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4a.
- § 5** For foreningens forpligtelser hæfter medlemmerne ikke personligt, men kun med den i § 3 nævnte andel. Dog hæfter medlemmerne personligt og solidarisk for pantegæld i foreningens ejendomme, herunder for pengeinstitutgæld, sikret ved ejerpantebrev, alt dog kun såfremt panthaver har taget forbehold herom. Denne bestemmelse kan ikke ophæves uden panthavernes samtykke.
- Stk. 2* Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter vedblivende for den solidariske forpligtigelse for foreningens pantegæld, indtil bestyrelsens godkendelse af overdragelse af lejligheden er berigtiget, og den nye andelshaver er indtrådt i den solidariske forpligtigelse.
- § 6** Andelshavere er lodtagere i forhold til deres andel i forenings formue. Den enkelte andelshavers ret overfor foreningen er en overdragelig brugs- og besiddelsesret til andelshaverens lejlighed i forenings ejendomme, medens derimod foreningen som sådan skal eje og vedblive at eje ejendommen. Enhver andelshaver er fuldt berettiget til at beholde sin lejlighed, så længe vedkommende overholder nærværende vedtægter.
- Stk. 2* Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han/hun berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 3. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, ligesom det påhviler bestyrelsen at påse, at vilkårene for overdragelsen sker i overensstemmelse med nærværende vedtægter og lovgivningen i øvrigt. Nægtes godkendelse skal bestyrelsen afgive en skriftlig begrundelse og andelshaveren (sælger) er da berettiget til at forelægge afslaget for generalforsamlingen.
- Stk. 3* En andelshaver er berettiget til at overdrage sin andel efter følgende rækkefølge:



a) Til forældre, børn, adoptivbørn eller en person med hvem andelshaveren i mindst to år umiddelbart forud for overdragelsen, under samlivslignende forhold har haft fælles husstand eller ved bytning med anden andelshaver i ejendommen eller en andelshaver i en anden andelsboligforening.

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.

*Stk. 4* 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.

*Stk. 5* 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 i længst tid på den eksterne venteliste at erhverve andelen.

*Stk. 6* Uanset stk. 3, pkt. b), stk. 4 og 5 skal bestyrelsen i følgende tilfælde være berettiget til at dispensere fra ventelisterne og tildele en anden andelshaver forkøbsret til en et- eller to-værelses lejlighed. 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. Har bestyrelsen gjort brug af sin dispensationsadgang er bestyrelsens formand forpligtet til i formandsberetningen på førstkommende ordinære generalforsamling at orientere generalforsamlingen herom. Dispensationsadgangen kan af bestyrelsen kun anvendes, såfremt det skønnes nødvendigt at tilkende en anden andelshaver forkøbsret som følge af,

a) at den pågældende andelshaver i modsat fald af helbredsmæssige årsager ville være nødsaget til at flytte eller



- b) i tilfælde af skilsmisse med fællesbørn, hvor begge forældre er registreret andelshavere og hvor det af hensyn til børnenes tarv forekommer rimeligt, at begge forældre kan blive boende i ejendommen.
- Stk. 7* 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.
- Stk. 8* Enhver ny andelshaver, og at vilkårene er i overensstemmelse med lovgivningen, skal godkendes af bestyrelsen, der skal motivere et eventuelt afslag. Andelshaveren kan indbringe et afslag for generalforsamlingen.
- Stk. 9* Forretninger må dog ikke uden bestyrelsens samtykke afhændes til anden branche.
- § 6a** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskabet og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2* Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 6 og 8.
- Stk. 3* Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- § 7** I tilfælde af et medlems død overgår andelsretten til medlemmets ægtefælle, samlever, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, eller øvrige arvinger, såfremt disse i øvrigt opfylder betingelserne.
- Stk. 2* Afgår et medlem ved døden, og har boet ikke inden 4 måneder afhændet andelsretten til et nyt medlem, jfr. stk. 1, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 6 og 8.
- § 8** Har et medlem ikke - efter påkrav - senest 14 dage efter udløbet af den for boligafgiften fastsatte betalingstermin betalt det skyldige beløb, mister medlemmet samtlige sine medlemsrettigheder, medens det vedbliver at hæfte for de det påhvilende forpligtelser. Bestyrelsen kan derefter udsætte medlemmet for besiddelsen af den medlemmet tilhørende lejlighed og foranledige andelsretten til lejligheden overdraget til et nyt medlem. Det ved overdragelsen indkomne beløb, vil efter at skyldig boligafgift og påløbne omkostninger er fradraget, være at udbetale den tidligere andelshaver.
- Stk. 2* Såfremt et medlem fraflytter den af ham beboede lejlighed, uden at han har overdraget sin andel til et nyt medlem, indtræder samme følger som angivet i denne paragraf i stk. 1.



*Stk. 3* I de i stk. 1, men ikke i de i stk. 2, nævnte tilfælde, er bestyrelsens beslutning endelig og kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

*Stk. 4* I særlige tilfælde, hvor sygdom, arbejdsløshed eller lignende uforskyldte omstændigheder måtte tale derfor, kan bestyrelsen, når anmodning derom fremsættes, give henstand med betalingen af boligafgiften i indtil 2 måneder.

**§ 9** Udlejning af enkelte værelser i en lejlighed er tilladt, men skal i hvert tilfælde anmeldes til bestyrelsen. En andelshaver kan under særlige omstændigheder og med bestyrelsens samtykke udleje hele sin lejlighed for et begrænset og i forvejen fastsat tidsrum og mod erlæggelse af en af bestyrelsen fastsat fremlejeafgift.

## **C Foreningens ejendomme, ordensbestemmelser m.v.**

**§ 10** Bestyrelsen drager omsorg for, at foreningens bygninger er assureret i anerkendt selskab.

*Stk. 2* I tilfælde af ildebrand hæver foreningen assurancesummen og genopfører det nedbrændte, foreningen hæver gevinst og tager eventuelt tab ved denne transaktion.

**§ 11** Motorer og faste maskiner må ikke anbringes i foreningens ejendomme eller på grunden uden bestyrelsens samtykke. Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendomme ej heller må drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm eller ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue. Skilte og reklamer må ikke anbringes på foreningens ejendomme uden bestyrelsens samtykke.

*Stk. 2* Bestyrelsen fastsætter i øvrigt den for foreningens ejendomme gældende husorden.

**§ 12** Den indvendige vedligeholdelse, intet undtaget, af medlemmernes lejligheder påhviler andelshaverne, dog skal foreningen afholde udgifter ved større indvendige reparationer i anledning af hændelige skader såsom svamp-, vand-, og regnskade eller lignende.

*Stk. 2* Den udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fælles rum påhviler foreningen.

*Stk. 3* Ombygning af en lejlighed må ikke foretages af andelshaveren uden bestyrelsens samtykke.

*Stk. 4* Medlemmerne må finde sig i de ulemper, som måtte blive en følge af reparation, forandring eller ombygning af foreningens ejendomme.



**§ 13** Såfremt et medlem i væsentlig grad forulemper sine medbeboere eller overtræder foreningens vedtægter, kan medlemmet - navnlig hvis det tidligere har modtaget advarsel i så henseende af bestyrelsen - efter forslag af bestyrelsen på en generalforsamling slettes som medlem og må da straks fraflytte foreningens ejendomme og stilles i øvrigt, som om det havde gjort sig skyldig i misligholdelse efter § 8.

## **D Bestyrelsen**

**§ 14** Foreningen repræsenteres af en blandt andelshaverne af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer. Der vælges 2 suppleanter.

**§ 15** Bestyrelsen er overfor tredjemand legitimeret til at forpligte foreningen. Denne legitimation gælder også optagelse af såvel foreløbige som endelige lån imod pantsikkerhed i foreningens ejendomme matr.nr. 406-412 af Staden Københavns Amagerbro Kvarter.

**§ 16** Overfor foreningen er bestyrelsen berettiget og forpligtet til at afgøre de løbende forretninger, som efter nærværende vedtægter er overdraget den, idet den dog vil have at forelægge generalforsamlingen alle sager af mere almindelig eller af betydende økonomisk natur.

*Stk. 2* Beslutning om afhændelse af foreningens sidste lejemål kan ikke træffes af bestyrelsen, men alene af en generalforsamling. Til grund for generalforsamlingens beslutning skal der foreligge en beregning af de skattemæssige konsekvenser ved ophør af erhvervmæssig udlejningsaktivitet.

**§ 17** Bestyrelsen er i almindelighed beslutningsdygtig, når efter indvarsling til bestyrelsens medlemmer mindst 3 af bestyrelsesmedlemmerne er tilstede. Beslutninger tages ved simpel stemmeflerhed. Intet bestyrelsesmedlem må deltage i forhandlinger eller stemme i sager, i hvilke det på nogen som helst måde er direkte eller indirekte interesseret.

*Stk. 2* Over bestyrelsens forhandlinger føres protokol, der underskrives af alle tilstedeværende medlemmer.

*Stk. 3* Bestyrelsesmøde afholdes så ofte, formanden finder det fornødent eller efter begæring af 3 bestyrelsesmedlemmer.

**§ 18** Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen. Formanden for bestyrelsen og 1 bestyrelsesmedlem vælges for 2 år første gang og 3 bestyrelsesmedlemmer for 1 år. Derefter afgår de skiftevis hvert andet år. Genvalg kan finde sted.

*Stk. 2* Vederlag til bestyrelsens medlemmer fastsættes af generalforsamlingen.



## **E            Generalforsamlingen**

**§ 19**            Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

*Stk. 2*            Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem med ægtefælle, som ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse, samt foreningens administrator. Hvert medlem har een stemme.

*Stk. 3*            Et medlem kan højst repræsentere to andelshavere ved fuldmagt.

**§ 20**            Dagsordenen på den ordinære generalforsamling, der skal afholdes hvert år i november måned, skal indeholde følgende punkter.

1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning, forelægger foreningens reviderede regnskab samt forelægger budget for det kommende år.
3. Forslag.
4. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator og revisor, der skal være statsautoriseret revisor.
5. Eventuelt.

*Stk. 2*            Formanden vælges af generalforsamlingen.

*Stk. 3*            For at være valgbar til bestyrelsen må man være medlem af foreningen.

**§ 21**            Ekstraordinær generalforsamling kan indkaldes, når formanden eller bestyrelsen eller en generalforsamling finder anledning dertil, og skal desuden indkaldes, når mindst en tredjedel af medlemmerne skriftligt forlanger det med opgivelse af de emner, der ønskes behandlet.

**§ 22**            Generalforsamlingen indkaldes, med angivelse af tid og sted, af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem.

*Stk. 2*            Dagsordenen skal bringes til medlemmernes kundskab samtidig med og på samme måde som indkaldelsen til generalforsamlingen. Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, må indleveres skriftligt med forslagsstillerens underskrift til bestyrelsen senest 8 dage før generalforsamlingen. Bestyrelsen har herefter pligt til senest 3 døgn før generalforsamlingen at foranledige forslagene omdelt til de enkelte andelshavere.



**§ 23** Generalforsamlingen, der ledes ved en af den valgt dirigent, tager i almindelighed beslutning ved simpelt stemmeflertal, dog kræves enstemmighed vedrørende beslutninger om salg af foreningens ejendomme. Afstemningen sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges.

*Stk. 2* Over generalforsamlingens forhandlinger føres protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens formand.

**§ 24** For at vedtægtsændringer, vedtægtstilføjelser eller bestemmelser om selskabets opløsning kan vedtages, kræves, at mindst 3/4 af foreningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3, ved opløsning mindst 3/4, af de afgivne stemmer erklærer sig for forslaget. Forslagene til vedtægtsændringer eller -tilføjelser skal dernæst i forvejen med fuld ordlyd sammen med dagsordenen være bragt til medlemmernes kundskab.

*Stk. 2* Er det tilstrækkelige antal medlemmer ikke repræsenteret, afholdes ny generalforsamling, der med samme kvalificerede flertal kan godkende forslagene, uanset antallet af de mødte medlemmer. En opløsning af foreningen må ikke foregå på en sådan måde, at dens kreditorers ret til foreningsformuen krænkes.

## **F Foreningens regnskab**

**§ 25** Foreningens regnskabsår er 1. juli - 30. juni.

*Stk. 2* Håndværkerregninger skal attesteres af bestyrelsesformanden og 1 bestyrelsesmedlem, eller i formandens fravær, af 2 bestyrelsesmedlemmer.

*Stk. 3* Driftsregnskab og status skal foreligge revideret inden 1. oktober.

*Stk. 4* Et eksemplar af driftsregnskabet og status tilstilles ethvert medlem samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

**§ 26** Bestyrelsens medlemmer og revisoren skal til enhver tid have lejlighed til at gøre sig bekendt med foreningens bøger, dens regnskabsvæsen og korrespondance.

## **G Opløsning**

**§ 27** Når foreningens opløsning på den i § 24 nævnte måde er vedtaget vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til foreningens opløsning.



Vedtaget, den 13. juni 1960. Med ændringer af 15. november 1962, 16. november 1983, 6. november 1985, 19. november 1997, 13. november 2002, 12. november 2003, 8. februar 2006, 12. juni 2007, 20. november 2007 samt 18. november 2008.

København, den     /     -

Bestyrelsen: