

V E D T Æ G T E R

F O R

A N D E L S B O L I G F O R E N I N G E N

B R Y D E S G Å R D

§ 1.

Navn

Foreningens navn er andelsboligforeningen Brydesgård.

§ 2.

Formål og hjemsted

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr. nr. 1842 og 1843 Sundbyvester, Lysefjordsgade 5-11, Brydes Alle 11-15 og Mjøsensgade 8-14. Dens hjemsted er København.

§ 3.

Medlemmer

Som andelshaver kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud, jf. §§ 4 og 5.

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen

sælge andelen til en person, som kan godkendes af foreningen og opfylder kravene til bopælspligt, jf. stk. 1 Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Derefter finder afregning sted som anført i § 9 - 10, idet foreningen er berettiget til at fradrage sine tilgodehavender, herunder for boligafgift og sædvanlige salgsomkostninger inkl. eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor.

§ 4.

Andelen

Indskud udgør for de beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, den husleje (evt. depot), der er forudbetalt, når foreningen erhverver ejendommen.

§ 5.

For medlemmer, der optages senere uden at overtage et tidligere medlems andel, udgør indskuddet et beløb svarende til den for den pågældende lejlighed fastsatte andel. Herudover skal af senere tiltrædende også indbetales 2 måneders boligafgift.

§ 6.

Medlemmerne hæfter solidarisk for den i ejendommen indestående pantegæld, for så vidt pant haverne har taget forbehold i så henseende, men derudover hæfter de alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende. De er lodtagne i foreningens formue i forhold til deres andel.

Medlemmerne kan ikke bringe fordringer på foreningen i modregning mod forpligtelser over for denne.

§ 7.

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviser kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom.

Andelene i foreningens formue kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan ikke yde garanti for en andelshavers lån eller notere transport i et tilgodehavende efter et salg, der endnu ikke er aftalt. Andelen kan kun overdrages til andre i overensstemmelse med vedtægternes regler herom, eller ved et tvangssalg med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b. Andele kan kun overdrages til en person, som samtidig får bolig i foreningens ejendom.

Andelsbeviset skal stedse være noteret på navn i foreningen. Bortkommer det, udstedes et nyt på andelshaverens bekostning. Det nye andelsbevis skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

§ 8.

Overdragelse af andelen

Ægtefælle skal ved dødsfald være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Hvis der ikke efterlades ægtefælle eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til andre nærstående, som beboede lejligheden ved dødsfaldet og livsarvinger selv om de bor andetsteds, hvis den pågældende overtager andelen i boet og opfylder de almindelige gældende betingelser for boligret til lejligheden.

Den efterladte ægtefælle skal være berettiget til at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed, idet vilkårene for overtagelsen, herunder prisen for overtagelsen af andelen, skal godkendes af bestyrelsen. Ved ophævelse af samliv bestemmer parterne eller myndighederne, hvem der bevarer retten til boligen.

Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3.månedersdagen fra dødsfaldet.

Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb med fradrag af foreningens tilgodehavende, herunder overtagelsesgebyr og eventuel istandsættelse af lejligheden, afregnes til boet.

§ 9.

Ønsker en andelshaver at fraflytte ejendommen, kan han indstille en anden til at overtage andel og lejlighed eller forretningslokale.

Den pågældende, såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår, skal godkendes af bestyrelsen, og pågældende skal opfylde de almindelige betingelser for overtagelse af boligret til lejligheden.

Overdragessummen skal indbetales til foreningen som efter fradrag for tilgodehavender samt for mangeludbedring og for refusion af udgifter til forespørgsel i andelsboligbogen og til bestyrelsens og/eller administrators arbejde ved afregning til pant- og udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion, udbetaler resten først til eventuel indfrielse af lån, som andelsboligforeningen i henhold til loven har garanteret/kautioneret for, og dernæst til eventuelle pant- og udlægshavere og endeligt til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser, herunder for efterbetaling af varmeudgifter og lignende samt for køberens eventuelle krav i anledning af mangler i lejligheden ved overtagelsen.

Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet indstillet en anden i sit sted, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted på tilsvarende måde.

§ 10.

Som vederlag for overdragelse kan kun godkendes andelsbeløbet, samt et passende beløb for eventuelt bekostede forbedringer i lejligheden. Formuen fordeles ud fra den månedlige boligafgift uden betaling til særlig istandsættelse, jf. § 18 a. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen i henhold til reglerne i lov om andelsboligforeninger mv. Andelsværdien fastsættes af generalforsamlingen og er bindende, selv om der lovligt kunne være fastsat en højere værdi.

Ved bestyrelsens godkendelse af værdien af forbedringer i lejligheden, skal der foreligge et af sælger indhentet og betalt el- og vvs-eftersyn, foretaget af de installatører, som bestyrelsen anviser. Hvis evt. mangelsudbedring udføres af andre end de af foreningen anviste installatører, kan bestyrelsen forlange endnu et eftersyn foretaget for sælgers regning, når udbedringerne er gennemført.

Ved bestyrelsens godkendelse af værdien af forbedringer i lejligheden, kan forbedringer udført efter 6. april 2010 kun medregnes, hvis forbedringerne kan dokumenteres ved faktura for afholdte udgifter. Dog kan værdien af eget arbejde godkendes, hvis materialeudgiften er dokumenteret ved faktura. Hvis sælger ønsker vurdering foretaget af en uvildig vurderingsmand, skal bestyrelsen på sælgers opfordring tilkalde en af bestyrelsen udpeget fast vurderingsmand, som foretager vurderingen ud fra ABF's vejledende regler. Udgiften til vurderingsmanden betales af sælger.

Afståelse må ikke gøres afhængig af andet køb og sker der samtidig overdragelse af møbler eller andet, skal aftaler og pris godkendes. Afståelse i strid med disse bestemmelser er ugyldige, og den pågældende mister samtidig sin indstillingsret.

Et udtrædende medlem eller hans bo hæfter for samtlige forpligtelser, indtil pågældende lejlighed er overtaget af et nyt godkendt medlem på vilkår godkendt af bestyrelsen. Dette medfører, at et medlem ikke kan opsiges medlemskab af foreningen og brugsretten til lejligheden, men alene kan udtræde efter reglerne om overdragelse af andel.

§ 11.

Boligaftale

Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, som skal indeholde bestemmelser om boligens brug, om husorden, vedligeholdelse, opsigelse, husdyrhold, fremleje m.v. Boligaftalens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, dog med hensyn til nedsættelse under hensyntagen til panthaverens ret, jf. § 21, stk. 2.

Bestyrelsen træffer i samråd med administrator bestemmelse om aftalens nærmere indhold, idet de regler, generalforsamlingen fastsætter i så henseende skal medtages i aftalen.

11 a.

En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.

En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller - låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og modtage kopi af fremlejeaftalen inden fremlejen påbegyndes.

Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades under forudsætning af, at højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum fremlejes/udlånes, og det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke vil overstige antallet af beboelsesrum. Inden fremleje/udlån påbegyndes, skal bestyrelsen orienteres, og ved fremleje skal kopi af lejekontrakten afleveres til bestyrelsen.

§ 12.

Vedligeholdelse

Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen.

Den indvendige vedligeholdelse af lejligheden som angivet i husordenen, påhviler andelshaverne.

Det er ikke tilladt at tilslutte emhætter eller mekanisk ventilation til ejendommens aftrækskanaler.

§ 13.

Hvis en lejligheds vedligeholdelsestilstand groft forsømmes, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse foretaget, og foretages det nødvendige ikke inden en derfor fastsat frist, kan pågældende medlem udelukkes og lejemålet hæves med 3 måneders varsel.

Bestyrelsen kan derefter disponere over andel og boligret efter samme regler som i § 8, 6.stk. og § 9, 4.stk. fastsat.

§ 14.

Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem, skal lejligheden sættes i normal forsvarlig stand.

Bestyrelsen besigtiger lejligheden og fastsætter, hvad der skal foretages.

Når arbejdet er udført skal udgiften dækkes ved modregning i det beløb, der tilkommer det fratrædende medlem, jf. § 9, stk. 3.

§ 15.

Misligholdelse

Såfremt et medlem kommer i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges med denne, eller med ydelsen på et lån, som foreningen efter loven har kautioneret for, eller groft tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt, såvel som hvis et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer, eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet, kan boligret tillige med medlemskabet bringes til ophør af bestyrelsen.

Når det drejer sig om restancer, er bestyrelsens afgørelse endelig. I andre forhold kan spørgsmålet indankes for næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling til endelig afgørelse, jf. § 16.

§ 16.

Anke

Bestyrelsens beslutninger i henhold til § 8, stk. 3, § 9, stk. 2 og 3, § 10, § 13, § 14 og § 15 (bortset fra restancetilfælde) kan, hvis det pågældende medlem er utilfreds med afgørelsen, indankes for førstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling.

§ 17.

Administration

Foreningen antager administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning i henhold til såvel generalforsamlings- som bestyrelsesbeslutninger. Valget sker for to år ad gangen og kan fra begge sider opsiges med 3 måneders varsel til en periodes udløb.

Bestyrelsen træffer sammen med administrator bestemmelse om tid og sted for betaling af boligafgift og andre ydelser i forbindelse med denne.

§ 18.

Revision og regnskab

Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1.januar til den 31.december, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning.

Efter at fornødne henlæggelser er foretaget kan eventuelt overskud anvendes til ethvert efter generalforsamlingens skøn passende formål.

§ 18 a.

Omhandler vedligeholdelsesfond, hvis bidragsstørrelse fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling.

§ 19.

Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1.marts med 14 dages varsel efter skriftlig indkaldelse til andelshaverne.

Generalforsamlingen vælger dirigenten.

Den ordinære generalforsamling har følgende dagsorden:

1. Formandens beretning.
2. Regnskab med revisors påtegning.
3. Overskuddets fordeling.
4. Forslag.
5. Valg til bestyrelse.
6. Evt. valg af administrator.
7. Afslutning.

§ 20.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 21.

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Forslag om foreningens opløsning eller en forandring i vedtægterne kan kun vedtages på generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er til stede og med mindst 3/4 flertal. Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, § 7, stk. 2 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panthaverne i ejendommen. Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes. Er på generalforsamling ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, kan der indkaldes til ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal indsendes senest 8 dage inden dennes afholdelse.

Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/ samlever eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog højst medbringe og afgive stemmer i henhold til én fuldmagt.

§ 22.

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Bestyrelsen består af formand, næstformand, sekretær og 2 medlemmer. Yderligere vælges 3-5 suppleanter for 1 år ad gangen, og suppleanterne noteres i prioriteret rækkefølge.

Formand, sekretær og et bestyrelsesmedlem vælges på lige årstal. Næstformand og et bestyrelsesmedlem vælges på ulige årstal.

Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden.

I øvrigt tiltræder ved forfald eller fratræden den af generalforsamlingen valgte suppleant. Bestyrelsen ansætter og afskediger vicevært, og i samråd med ham anden medhjælp til fyring, rengøring osv. og aftaler løn og arbejdsvilkår med disse.

§ 23.

I alle anliggender tegnes foreningen af formanden, næstformanden og sekretæren, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator, og at salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift. Årsregnskabet underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer og administrator.

Bestyrelsen fører venteliste over dem, som ønsker at bytte eller overtage bolig i foreningens ejendom og fastsætter retningslinier for indtræden af nye andelshavere i de tilfælde, hvor vedtægterne ikke har fastsat regler. Andelshavere har ved ledighed fortrinsret til lejligheder med mindre tidligere andelshavere eller disses ægtefælle har benyttet sin indstillingsret.

Bestyrelsen fastsætter sin forretningsorden.

Boligaftale med medlemmerne underskrives af administrator og af det pågældende medlem.

§ 24.

Hvis foreningen opløses, deles dens formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 21. september 1961 med ændringer på generalforsamlingerne den 27. februar 1966, den 15. februar 1973, den 24. februar 1977, den 22. februar 1979, den 23. februar 1995, den 2. marts 2000, den

4 november 2005, den 23.februar 2006, den 25. februar 2008, den 21. februar 2011, den 21. maj 2015, den 27. februar 2019, 28. februar 2022 og 28. februar 2023.

Jannik Adler

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jannik Gilbert Riborg Adler
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Brydesgård (27)
ID: 370c9572-fce1-43d2-8bbc-b6fa4e3efd0c
Tidspunkt for underskrift: 15-03-2023 kl.: 08:39:59
Underskrevet med MitID



Andreas Barfod Suhr

Navnet returneret af dansk MitID var:
Andreas Barfod Suhr
Næstformand
På vegne af A/B Brydesgård (27)
ID: 43b82b7d-4ae2-428d-98ea-a5c79e0ba320
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2023 kl.: 12:45:10
Underskrevet med MitID



Camilla Billehøj

Navnet returneret af dansk MitID var:
Camilla Billehøj
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Brydesgård (27)
ID: 447eb7cc-9f01-4d4b-932b-065e9ced36c8
Tidspunkt for underskrift: 09-03-2023 kl.: 18:35:19
Underskrevet med MitID



Morten Friis Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Morten Friis Jensen
Bestyrelsesformand
ID: 65c554cb-1190-4f6e-961c-87b71a74e638
Tidspunkt for underskrift: 13-03-2023 kl.: 11:48:47
Underskrevet med MitID



Kristian Hemmingsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristian Hemmingsen Steensberg
Sekretær
På vegne af A/B Brydesgård (27)
ID: dd5229af-8797-45a0-b3d6-3a1b4b5820ee
Tidspunkt for underskrift: 07-03-2023 kl.: 12:10:24
Underskrevet med MitID

