

V E D T Æ G T E R

for

Andelsboligforeningen

B R E D A H L

Indholdsfortegnelse	Side
§ 1 Navn og hjemsted.....	3
§ 2 Formål.....	3
§ 3 Medlemmer.....	3
§ 4 Indskud.....	4
§ 5 Hæftelse.....	4
§ 6 Andel.....	5
§ 7 Boligaftale.....	5
§ 8 Boligafgift.....	6
§ 9 Vedligeholdelse.....	6
§ 10 Forandringer.....	7
§ 11 Fremleje.....	9
§ 12 Husorden.....	9
§ 13 Overdragelse.....	10
§ 14 Pris.....	11
§ 15 Fremgangsmåde.....	13
§ 16 Garanti for lån.....	15
§ 17 Ubenyttede boliger.....	16
§ 18 Dødsfald.....	16
§ 19 Samlivsophævelse.....	17
§ 20 Opsigelse.....	18
§ 21 Eksklusion.....	18
§ 22 Ledige boliger.....	19
§ 23 Generalforsamling.....	19
§ 24 Indkaldelse m.v.....	20
§ 25 Flertal.....	21
§ 26 Dirigent m.v.....	22
§ 27 Bestyrelse.....	23
§ 28 Bestyrelsesmedlemmer.....	23
§ 29 Møder.....	24
§ 30 Tegningsret.....	24
§ 31 Administration.....	24
§ 32 Regnskab.....	25
§ 33 Revision.....	26
§ 34 (do).....	26
§ 35 Opløsning.....	26
Oversigt over andelsværdier.....	27
Husorden.....	Bagsiden

§ 1 NAVN OG HJEMSTED

1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bredahl.

1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

§ 2 FORMÅL

2.1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 1607 og 1693 af Valby, beliggende ved Bredahlsvej, Lyshøj Allé, Overskousvej og Vigerslev Allé.

§ 3 MEDLEMMER

3.1 Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

3.2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.3 Ved flytte ind i forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

3.4 Hver andelshaver må ikke benytte mere end én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende.

3.5 Såfremt en udlejet bolig bliver ledig, kan bestyrelsen enten udleje boligen på ny eller søge den overdraget til en person, der optages som andelshaver i overensstemmelse

med stk. 1, medmindre boligen skal anvendes som bolig for ejendomsfunktionær.

§ 4 **INDSKUD**

4.1 Andelshavernes indskud er ved en generalforsamling i 2007 fastsat til i alt kr. 2.226.922. Der henvises til vedhæftede specifikation af hver enkelt andelshavers indskud.

4.2 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der, ud over indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud plus tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 14 godkendes for andel og bolig.

§ 5 **HÆFTELSE**

5.1 Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

5.2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

5.3 En fratrædende andelshaver eller hans bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6**ANDEL**

6.1 Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes lejeværdi.

6.2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

6.3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a.

6.4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for det bortkomne andelsbevis.

§ 7**BOLIGAFTALE**

7.1 Foreningen kan efter generalforsamlingens bestemmelse med hver andelshaver oprette en boligaftale, der indeholder bestemmelser om boligens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

7.2 En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

BOLIGAFGIFT

8.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen.

8.2 Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker efter lejlighedernes bruttoetageareal, jf. vedhæftede oversigt.

§ 9

VEDLIGEHODELSE

9.1 En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i boligen, bortset fra vedligeholdelse af centralvarmeanlæg og fælles forsynings- og afløbsledninger og bortset fra udskiftning af hoved- og bagdøre samt vinduer og udvendige døre. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

9.2 En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum og lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

9.3 En andelshaver har desuden pligt til at foretage andre indvendige eller udvendige vedligeholdelsesarbejder, som efter generalforsamlingens vedtagelse er pålagt andelshaverne.

9.4 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger og fælles anlæg. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

9.5 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

9.6 Bestyrelsen har ret til at foretage eftersyn af en bolig, såfremt bestyrelsen har mistanke om manglende vedligeholdelse.

§ 10

FORBEDRINGER

10.1 En andelshaver er berettiget til at foretage forbedringer inden i boligen, såfremt forbedringerne gennemføres i overensstemmelse med nedenstående bestemmelser. Andelshaveren er forpligtet til at sikre, at alle installationer er lovlige. Såfremt andelshaveren bliver bekendt med, at en installation ikke er lovlig, skal andelshaveren sikre, at installationen straks lovliggøres. En sådan lovliggørelse opfattes som en forbedring.

10.2 Alle forbedringer og alle andre arbejder i boligen, herunder vedligeholdelse, skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i bygge-lovgivningen, lokalplanen og andre offentlige forskrifter. Alle forbedringer skal desuden udføres i overensstemmelse med det til enhver tid gældende bygningsreglement for andelsforeningen, som også kan fastsætte, hvornår der er tale om forbedringer. Efter indførelsen af bygningsreglementet, kan Generalforsamlingen træffe beslutning om ændring heraf med simpelt flertal.

10.3 I forbindelse med salg skal en bolig være forbedret, så den lever op til det gældende bygningsreglementet på salgstidspunktet. En bolig kan først sættes til salg, når forbedringerne er gennemført. Overdrageren og erhververen kan dog med bestyrelsens udtrykkelige tilladelse aftale, at den med den påkrævede forbedring forbundne udgift indgår i prisen for den pågældende bolig, hvorefter det påhviler erhververen straks efter overtagelsen at iværksætte forbedringerne. Når forbedringerne er gennemført meddeles dette bestyrelsen.

10.4 Alle boliger skal være forbedret i overensstemmelse med det gældende bygningsreglement senest ved udgangen af 2023. Bestyrelsen kan ekstraordinært beslutte at forlænge denne frist, såfremt udgifterne forbundet med forbedringerne vil udgøre en uforholdsmæssigt stor byrde for andelshaveren.

10.5 Værdien af forbedringer indgår i prisfastsættelsen af andel og bolig i overensstemmelse med bestemmelserne i § 14. Det påhviler andelshaveren at sikre behørig dokumentation af de gennemførte forbedringers overensstemmelse med ovenstående, herunder gennem tydelig foto-dokumentation ved eget udført arbejde eller regning fra autoriseret håndværker, hvoraf det udtrykkeligt fremgår, at "arbejdet er udført i overensstemmelse med § 10.2. i vedtægterne for andelsforeningen A/B Bredahl".

10.6 Det påhviler andelshaveren at indhente påkrævede bygningstilladelser, ibrugtagingsattester og andre tilladelser og attester m.v. efter byggelovgivningen eller andre offentlige forskrifter. Planer om at gennemføre forbedringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest tre uger før arbejdet iværksættes. Byggetilladelser og andre krævede tilladelser og attester skal bilægges anmeldelsen. Bestyrelsen kan gøre indsigelser inden for tre uger efter anmeldelsen, såfremt det vurderes, at de planlagte

forbedringer ikke er i overensstemmelse med ovenstående. Iværksættelsen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget. Såfremt dette ikke er sket inden for 4 uger efter bestyrelsens indsigelse, anvendes proceduren i § 14.6.

§ 11

FREMLEJE

11.1 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.

11.2 En andelshaver er 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 1 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet. Lejen skal være moderat og må maksimalt fastsættes som svarende til den gældende boligafgift.

11.3 Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

§ 12

HUSORDEN

12.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid bindende for alle andelshavere fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

12.2 Bestemmelser om husdyrhold m.v. kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.

12.3 Der må ikke holdes hund.

§ 13

OVERDRAGELSE

13.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

13.2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de to seneste år før overdragelsen, eller til sidstnævnte persons børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at indstillingsretten vedrørende den således ledigblevne bolig overlades til den fraflyttende andelshaver.

C) Andre andelshaveres børn og børnebørn, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere

indtegnede. Hertil regnes også børn og børnebørn af personer, der har haft fælles husstand med andelshaveren eller andelshaverens børn i mindst de to seneste år før overdragelsen. Børn og børnebørn, som en gang er indtegnet på ventelisten, kan blive stående på listen, hvis de ønsker det, selv om andelshaveren eller den samlevende er fraflyttet foreningen.

D) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede en gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes.

E) Andre, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

§ 14

PRIS

14.1 Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter § 14, stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelenes pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B) Værdien af forbedringer, jf. § 10, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særskilt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

14.2 Værdiansættelse og fradrag efter § 14, stk.1, litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet.

14.3 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsøre købet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

14.4 Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

14.5 Straks efter modtagelsen af meddelelse om ønske om overdragelse fra en andelshaver og før en andel sættes til salg foranlediger bestyrelsen, at boligen synes af en uvildig synsmand, som med udgangspunkt i den i §14.4 nævnte opgørelse fastlægger værdien af forbedringer og løsøre, som prisfastsættes efter de i § 14.2 og §14.3 nævnte principper. Bestyrelsen foranlediger endvidere, at boligen gennemgås af en autoriseret VVS – og el-installatør for at kontrollerer lovligheden af boligens installationer, herunder eventuelle forbedringer, jf. §10. Er der tvivl om andre installationer

end el og VVS kan andre fagfolk indkaldes. Eventuelle konstaterede ulovligheder skal bringes i lovlig stand, inden boligen kan sættes til salg. Der skal ligeledes være enighed om prisfastsættelsen af boligen, inden denne kan sættes til salg.

Overdrageren afholder udgifterne til VVS- og el-kontrol, mens erhververen afholder udgifterne til synsmand.

14.6 Såfremt der opstår uenighed mellem overdrageren, erhververen eller bestyrelsen om fastsættelse af pris for forbedringer, inventar og løsøre eller eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand, fastsættes prisen af en voldgiftsmand, der skal være særlig sagkyndig med hensyn til de spørgsmål, voldgiften angår, og som udpeges af Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation. Voldgiftsmanden skal indkalde parterne til besigtigelse og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Voldgiftsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parterne. Voldgiftsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved voldgiften skal fordeles mellem parterne eller eventuelt pålægges en part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved voldgiften.

Såfremt der opstår uenighed mellem bestyrelse og andelshaver om lovligheden af installationer i boligen, jf. §14.5, anvendes samme procedure. En sådan tvist skal være afgjort, inden boligen kan sættes til salg. Såfremt der opstår uenighed mellem bestyrelse og andelshaver om planlagte forbedringer, jf. § 10, anvendes samme procedure. En sådan tvist skal være afgjort, inden forbedringerne kan iværksættes eller boligen sættes til salg.

§ 15

FREMGANGSMÅDE

15.1 Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påteg-

ning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

15.2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

15.3 Overdragelsessummen skal senest to uger før overtagelsesdagen indbetales kontant til foreningen, som – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

15.4 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. Såfremt afregning sker inden fraflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af erhververens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.

15.5 Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

15.6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5, skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

§ 16

GARANTI FOR LÅN

16.1 I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne i § 21 om eksklusion.

16.2 Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter

låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 17

UBENYTTETDE BOLIGER

17.1 Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15. Der henvises endvidere til § 22.

§ 18

DØDSFALD

18.1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

18.2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.

A) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde mindst 3 måneder.

B) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder.

C) Afdødes børn, børnebørn, forældre eller bedsteforældre.

D) Andre personer, som er indstillet af andelshaveren ifølge gyldigt notartestamente, påtegnet af notaren uden forbehold.

Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen.

18.3 Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

18.4 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overdragelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15.

§ 19

SAMLIVSOPHÆVELSE

19.1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

19.2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst de to seneste år før samlivsophævelsen.

19.3 Ved ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 19, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14 og 15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 3-6 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

§ 20

OPSIGELSE

20.1 En andelshaver kan ikke opsig sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andelen.

§ 21

EKSKLUSION

21.1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller andre skyldige beløb af enhver art.

B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 16, stk. 1.

C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, eller forbedringer gennemføres i modstrid med reglerne i § 10.

D) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.

E) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.

F) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

21.2 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 17.

§ 22

LEDIGE BOLIGER

22.1 I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter §§ 17, 18 eller 21, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13, stk. 2, litra B-D. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen.

§ 23

GENERALFORSAMLING

23.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

23.2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Godkendelse af udsendt protokol
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab
- 5) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 6) Forslag
- 7) Valg
- 8) Eventuelt

23.3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

INDKALDELSE M.V.

24.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

24.2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

24.3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

24.4 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, såfremt andelshaver ikke er i ulovlig husleje-restance. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

24.5 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

24.6 Afstemning sker ved håndsoprækning, medmindre skriftlig afstemning forlanges af dirigenten eller $\frac{1}{4}$ af de tilstedeværende medlemmer, dog mindst af 10 medlemmer.

§ 25

FLERTAL

25.1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4. Dog skal altid mindst $\frac{1}{5}$ af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

25.2 Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 25 %, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 25 % af den

hidtidige boligafgift, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst $2/3$ af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst $2/3$ af ja- og nejstemmer. Er ikke mindst $2/3$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på mindst $2/3$ af ja- og nejstemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et alment flertal, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

25.3 Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter personligt.

25.4 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst $3/4$ af samtlige mulige stemmer. Er ikke mindst $3/4$ af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås et flertal på $3/4$ af de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst $3/4$ af de repræsenterede stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

§ 26

DIRIGENT M.V.

26.1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

26.2 Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede skal tilstilles andelshaverne senest to måneder efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27**BESTYRELSE**

27.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 28**BESTYRELSESMEDLEMMER**

28.1 Foreningen repræsenteres af en bestyrelse på 5 medlemmer, der er valgt af generalforsamlingen. Formand, næstformand og kasserer vælges direkte af generalforsamlingen, medens bestyrelsen i øvrigt konstituerer sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden 3 suppleanter med angivelse af rækkefølge.

28.2 Bestyrelsens medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. På hver ordinær generalforsamling afgår forholdsvis 3 medlemmer (formanden og 2 andre medlemmer) og 2 medlemmer (næstformanden og kassereren). Genvalg kan finde sted.

28.3 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvalg kan finde sted.

28.4 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

MØDER

29.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

29.2 Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen.

29.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 30

TEGNINGSRET

30.1 Foreningen tegnes af formanden og kassereren og næstformanden i forening. I forhold til beløb på en million eller derunder, dog kun to af disse.

§ 31

ADMINISTRATION

31.1 Generalforsamlingen kan vælge et administrationsfirma til at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

31.2 Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

31.3 Bortset fra en mindre kassebeholdning hos kassereren skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne fore-

tages hævnning ved underskrift fra mindst to af de bestyrelsesmedlemmer der tegner foreningen. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

31.4 Bestyrelsen kan helt eller delvist overlade bogføring, opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger, til et pengeinstitut eller et revisionsfirma. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en regnskabsfører, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske udbetalinger.

31.5 Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand tegner foreningen sædvanlig ansvars- og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsregnskabet.

§ 32

REGNSKAB

32.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af eventuel administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.

32.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.

32.3 Som note til regnskabet oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 16.

§ 33 REVISION

33.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34 ÅRSREGNSKAB OG BUDGET

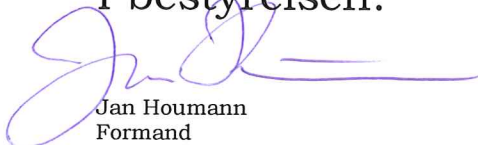
34.1 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35 OPLØSNING

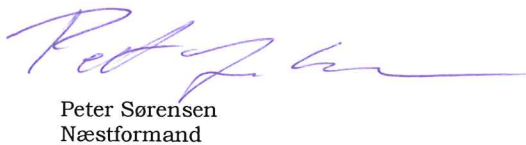
35.1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

35.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse. Foranstående vedtægter er vedtaget på foreningens forsamling den 10. februar 1947 og med ændringer vedtaget på generalforsamlinger den 31. oktober 1969, den 8. marts 1979, den 30. marts 1995, den 25. marts 1998, den 27. januar 2005, den 20. marts 2007, den 17. marts 2010, den 15. april 2013 og den 31. oktober 2018.

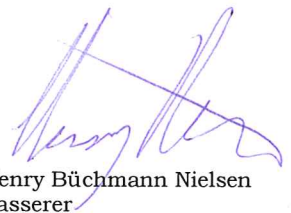
I bestyrelsen:



Jan Houmann
Formand




Peter Sørensen
Næstformand



Henry Büchmann Nielsen
Kasserer



Stine Madsen
Medlem af Bestyrelsen



Thomas Jørn
Medlem af Bestyrelse

Nr	m²	Andel	Nr	m²	Andel	Nr	m²	Andel
1	87	24.035,00	44	64	14.212,00	86	64	14.212,00
2	87	20.817,00	45	64	14.212,00	87	64	14.212,00
3	87	19.316,00	46	64	14.212,00	88	64	14.212,00
4	87	19.316,00	47	64	14.212,00	89	64	14.212,00
5	87	21.890,00	48	64	14.212,00	90	64	14.212,00
7	112	24.860,00	49	64	14.212,00	91	85	18.898,00
8	112	24.860,00	50	64	14.212,00	92	85	18.898,00
9	112	24.860,00	51	78	17.336,00	93	85	18.898,00
10	112	24.860,00	52	78	17.336,00	94	85	18.898,00
11	82	18.216,00	53	78	17.336,00	97	107	23.760,00
12	82	19.121,74	54	78	17.336,00	98	107	23.760,00
13	82	18.216,00	55	78	17.336,00	99	107	23.760,00
14	82	18.216,00	56	72	16.016,00	100	107	23.760,00
15	82	18.216,00	57	72	16.016,00	101	72	16.016,00
16	82	18.216,00	58	72	16.016,00	102	72	16.016,00
17	82	18.216,00	59	72	16.016,00	103	72	16.016,00
18	82	18.216,00	60	72	16.016,00	104	72	16.016,00
19	82	18.216,00	61	105	23.320,00	105	72	16.016,00
20	82	18.216,00	62	105	23.320,00	106	73	16.214,00
21	114	25.322,00	63	105	23.320,00	107	73	19.047,60
22	114	25.322,00	64	105	23.320,00	108	73	16.214,00
23	114	25.322,00	65	105	23.320,00	109	73	16.214,00
24	114	25.322,00	66	86	19.118,00	110	73	16.214,00
25	114	25.322,00	67	86	19.118,00	112	64	14.212,00
26	88	19.558,00	68	86	19.118,00	113	64	14.212,00
27	88	19.558,00	69	86	19.118,00	114	64	14.212,00
28	88	19.558,00	70	86	19.118,00	115	64	14.212,00
29	88	19.558,00	71	82	18.898,00	116	64	14.212,00
30	88	19.558,00	72	82	18.216,00	117	64	14.212,00
31	72	16.016,00	73	82	18.216,00	118	64	14.212,00
32	72	16.016,00	74	82	18.216,00	119	64	14.212,00
33	72	16.016,00	75	82	18.216,00	120	64	14.212,00
34	72	16.016,00	76	67	14.894,00	121	72	16.016,00
35	72	16.016,00	77	67	14.894,00	122	72	16.016,00
36	69	15.334,00	78	67	14.894,00	123	72	21.758,00
37	69	15.334,00	79	67	14.894,00	124	72	16.016,00
38	69	15.334,00	80	67	14.894,00	125	72	16.016,00
39	69	15.334,00	81	67	14.894,00	126	58	12.650,00
40	69	15.334,00	82	67	14.894,00	127	72	16.016,00
41	64	14.212,00	83	67	14.894,00	128	72	16.016,00
42	64	14.212,00	84	67	14.894,00	129	72	16.016,00
43	64	14.212,00	85	67	14.894,00	130	72	16.016,00

ORDENSREGLER FOR A/B BREDAHL

1. Medlemmerne er pligtige at iagttage god husorden. Dersom et medlem eller nogen til hans husstand hørende personer eller gæster forårsager ødelæggelse på ejendommen eller dennes tilhørende effekter, da er det pågældende medlem pligtig til at betale den forårsagede istandsættelse.
2. Cykler og barnevogne henvises til de dertil indrettede rum. Disse rum er til cykler og barnevogne i brug. Legetøj og andet af andelshavers ejendele skal opbevares i andelshavers eget lofts- eller kælderrum. Stilles de på trappegange, gennemgang eller andre til fælles brug værende pladser, vil de blive fjernet.
3. Kælder-, lofts- og gennemgangsdøre skal altid holdes lukkede.
4. Efter brugen skal vaskerum, tørrerum og strygerum og i disse installerede effekter grundigt rengøres og vinduer lukkes.
5. Tørring af tøj og udhængning af genstande fra vinduer samt på hegnet omkring tørrepladsen må ikke finde sted. Henstillen af skrald og gamle aviser på køkkentrappen er ikke tilladt.
6. Køkkenaffald og papir må kun tømmes i de dertil opstillede containere.
7. Forurener medlemmerne gård, trapper og gange, må man selv sørge for rengøringen. Hvis dette ikke sker, vil det ske for andelshavers regning.
8. Såfremt andelshaver sætter ting på fællesarealer og trods påmindelse ikke fjerner disse, vil de blive fjernet på andelshavers regning.
9. Det påhviler den enkelte at renholde egne yderdøre samt måtte og gulve under disse.
10. Leg på trapper, kældre og loftsgange må ikke finde sted.
11. Cykling, parkering af motorkøretøjer og start af motorer er forbudt i gården.
12. Der må ikke holdes hund.
13. Støj i gården efter kl. 23.00 er ikke tilladt.
14. Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem kl. 20.00 og 07.00.
15. Vask med vaskemaskiner i lejligheder må kun foregå i tidsrummet 07:00-21:00.
16. Rygning på indendørs fællesarealer er ikke tilladt.