



Vedtægt

for

Andelsboligforeningen
Bragesgade 16-18

Nærværende sæt vedtægter er herefter eneste gældende.
Tidligere udsendte vedtægter annulleres hermed.

§ 1 Navn og hjemsted

- 1.1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18.
- 1.2 Foreningens hjemsted er i Københavns kommune.

§ 2 Formål

- 2.1 Foreningens formål er at eje og administrere foreningens ejendom matr.nr. 2693 Udenbys Klædebo Kvarter beliggende Bragesgade 16-18, 2200 København.

§ 3 Medlemmer

- 3.1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der har eller samtidig med optagelsen som medlem overtager, brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.
- 3.2 Generalforsamlingen fastsætter om ejendomsfunktionærer og erhvervslejere kan optages som medlemmer af foreningen og vilkårene herfor.
- 3.3 Hver medlem må kun have brugsret til en bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.
- 3.4 Sammenlagte lejligheder betragtes som en lejligheder, jf. § 23 a

§ 3A Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til



medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.

- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

§ 4 Indskud

- 4.1 Indskud udgør et beløb svarende til:

Bolig	Adresse	Indskud
1	Bragesgade 16, st. tv.	27.500
2	Bragesgade 16, st. th.	27.500
3	Bragesgade 16, 1. tv. (udlejet lejlighed)	
4	Bragesgade 16, 1. th.	27.500
5	Bragesgade 16, 2. tv.	27.500
6	Bragesgade 16, 2. th.	27.500
7	Bragesgade 16, 3. tv.	27.500
8	Bragesgade 16, 3. th.	27.500
9	Bragesgade 16, 4. tv.	27.500
10	Bragesgade 16, 4. th.	27.500
11	Bragesgade 16, 5. sal.	62.000
12	Bragesgade 18, st. th.	36.000
13	Bragesgade 18, 1. tv.	27.500
14	Bragesgade 18, 1. th.	27.500
15	Bragesgade 18, 2. tv.	27.500
16	Bragesgade 18, 2. th.	27.500
17	Bragesgade 18, 3. tv.	27.500
18	Bragesgade 18, 3. th.	27.500
19	Bragesgade 18, 4. tv.	27.500
20	Bragesgade 18, 4. th.	27.500
21	Bragesgade 18, 5. sal.	62.000

Når den sidste lejlighed (Bragesgade 16, 1.tv. sælges udgør indskuddet for denne lejlighed 27.500 kr.

- 4.2 Indskuddet skal indbetales kontant.
- 4.3 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

§ 5

- 5.1 Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog stk. 2.



- 5.2 Har generalforsamlingen besluttet, at der skal optages banklån eller realkreditlån, der er sikret ved håndpant i et ejerpantebrev eller pantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt pro rata for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- 5.3 Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2, indtil en ny andelshaver er godkendt og har overtaget boligen og hermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

- 6.1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbrydes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

§ 7

- 7.1 En andel i foreningens formue kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-20 og 22, ved tvangssalg dog med de ændringer der følger af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabers § 6b.
- 7.2 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen kan kræve, at andelshaveren/rekvirenten, betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lov, om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4a.
- 7.3 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på nanv. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Ved sammenlægning af lejligheder, jf. § 23 a, sammenfattes andelsbeviserne for de sammenlagte lejligheder til et andelsbevis, der udgør summen af de oprindelige andelsbeviser.

§ 8 Boligaftale

- 8.1 Foreningen opretter en boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig leje- kontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 9 Boligafgift

- 9.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbrydes forhold mellem boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.



§ 10 Vedligeholdelse

- 10.1 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- 10.2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- 10.3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsatte frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning.
- 10.4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamling eller bestyrelse.
- 10.5 Foreningens medlemmer, minimum en fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i 2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagen varesles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.
- 10.6 Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation til ikke at deltage i arbejdsdagen. Særlige tilfælde kan betegnes som eksempelvis, hvis andelshaveren skal deltage ved begravelse, akut sygdom eller lignende uforudsete akutte hændelser der hindrer andelshaverens i øvrigt ellers planlagte deltagelse.
- 10.7 Såfremt medlemmer ikke deltager i arbejdsdagen pålignes medlemmet et årligt gebyr stor. 1.200.- eller 600,- pr. arbejdsdage
- 10.8 Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned et depositum på kr. 100,- (multitordning) via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hver gang medlemmet har deltaget i én arbejdsdag tilbagebetales halvdelen af det årlige depositum, dvs. 600 kroner. Tilbagebetaling af depositum sker umiddelbart måneden efter den pågældende overståede arbejdsdag, ved at modregne den sædvanlige månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 24.

§ 11 Forandringer

- 11.1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog stk. 2
- 11.2 Enhver forandring af boligen skal, inden den bringes til udførelse, forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer.



- 11.3 Ved følgende forandringer kan bestyrelsen ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet: Udsiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning af vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, udvidelse af el-installationer og tilsvarende, sædvanlige forandringer.
- 11.4 Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- 11.5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11.6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11.7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed,

§ 12 Fremleje

- 12.1 En andelshaver kan helt eller delvis fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun gives når andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af højst 24 måneder, jfr. Lejelovens bestemmelser herom. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og lejekontrakten, for så vidt angår fremleje, som skal udfærdiges på en af boligministeriet godkendt standardkontrakt. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.
- 12.2 Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.



- 12.3 En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Fremlejeperioderne må maksimalt udgøre 7 perioder, og sammenlagt må udlejningen højst udgøre 21 dage pr. kalenderår. Bestyrelsen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen pr. mail underrettes om udlejningen. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.

§ 13 Husorden

- 13.1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.
- 13.2 Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.
- 13.3 Et medlem har altid ret til at holde servicehund, eksempelvis førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 14 Overdragelse

- 14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2.
- 14.2 Fortrinsret til at overtage den ledigblevne andelsbolig gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:
- a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller til en person, der, jf. § 16, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
 - b) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig til anden helårsbolig.
 - c) En anden andelshaver i foreningen, der har mulighed for at sammenlægge den ledigblevne andelsbolig med deres nuværende andelsbolig, jf. § 23.
 - d) En anden andelshaver i foreningen. Ønsker flere andelshavere i foreningen at overtage den ledigblevne andelsbolig har den andelshaver, som har boet længst i sin nuværende andelsbolig, fortrinsret.
 - e) En ekstern person, der indstilles af en anden andelshaver i foreningen. Enhver andelshaver, med undtagelse af fraflyttende andelshavere, har ret til at indstille én ekstern person til en ekstern venteliste, som administreres af bestyrelsen. Rækkefølgen på den eksterne venteliste fastsættes efter den indstillende andelshavers anciennitet i foreningen. Den eksternt indstillede person, der er indstillet af den andelshaver med højest anciennitet, har fortrinsret til den ledigblevne andelsbolig. Andelshaverens anciennitet på den eksterne venteliste regnes fra det tidspunkt, hvor andelshaveren senest har fået en



eksternt indstillet person optaget i foreningen. Har andelshaveren endnu ikke fået en eksternt indstillet person optaget, regnes ancienniteten fra andelshaverens egen indflytningsdato i den nuværende andelsbolig. Såfremt to eller flere andelshavere har samme anciennitet, har den andelshaver, der har boet længst i sin nuværende andelsbolig, fortrinsret.

f) En ekstern person, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

14.3 Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

14.4 Såfremt en person er berettiget til at overtage andelsboligen i henhold til stk. 2, litra c-e, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise denne nye andelshaver inden for 8 uger fra modtagelsen af begæringen. I tilfælde af, at bestyrelsen ikke foretager sådan anvisning inden fristen, er den fraflyttende andelshaver berettiget til selv at indstille en person til bestyrelsens godkendelse i overensstemmelse med stk. 2, litra f.

§ 15

15.1 Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter § 14, stk. 1, litra e indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen 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 § 22.

§ 16

16.1 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 14 stk. 2.

§ 17 Dødsfald

17.1 Dør andelshaveren har ægtefællen der bebor lejligheden ret til at fortsætte medlemskab og brugsretten til boligen.

17.2 Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1, at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

17.3 Efterlades der ikke ægtefælle, skal overdragelsen ske efter følgende rækkefølge:

a) Personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år havde haft fælles husstand med andelshaveren.

b) Personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.



- c) Personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.
- 17.4 Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14, stk. 2, tilsvarende anvendelse.
- 17.5 Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-måneders-dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden finder § 15 tilsvarende anvendelse.

§ 18 Samlivsophævelse

- 18.1 Ved op hævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og brugsretten til boligen.
- 18.2 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 husholdning med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

§ 19 Opsigelse

- 19.1 Andelshaveren kan opsiges boligaftalen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Andelshaveren hæfter dog for de forpligtelser, der følger af denne vedtægt, jf. § 5, stk. 3, boligaftale og medlemskabet af foreningen indtil lejligheden er overdraget og en ny andelshaver er indtrådt efter reglerne i §§ 14-23.

§ 20 Købesum

- 20.1 Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier.
 - a) Værdien af andelen i foreningens formue, ansat til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have fastsat en højere pris.
 - b) Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.
 - c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsat under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.
 - d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.



- 20.2 Fastsættelsen af prisen for forbedringer og inventar sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af en administrator. Skønsmanden skal ved bestigtigelse af lejligheden indkalde både den fraflyttende andelshaver og en repræsentant for bestyrelsen, og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for alle parter. Omkostningerne ved skønnet fordeles ligeligt mellem den fraflyttende og den indflyttende andelshaver.
- 20.3 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen udover andelsværdi ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelse foretages i øvrigt jf. § 22 stk. 4.

§ 21 Finansiering af købesum

- 21.1 Har andelshaveren i forbindelse med finansieringen af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkelig har anmodet herom.

§ 22 Fremgangsmåde

- 22.1 Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en specifikation af købesum med prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar samt oplysning om fortrydelsesret. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om pris- fastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.
- 22.2 Mellem køber og sælger oprettes en skriftlig aftale. Bestyrelsen kan forlange, at aftalen oprettes på en standardblanket. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Salgsaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3. Foreningen kan endvidere kræve at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer atholdte udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrations ekstraarbejde herved og ved afregning til pant- eller udlægshavere og tvangssalg eller –auktion
- 22.3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.
- 22.4 Købesummen skal indbetales 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 restprovenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Andelsboligforeningen er berettiget til at tilbageholde et beløb til sikring af, at lejligheden afleveres i forsvarlig stand samt et depositum til sikring af fraflyttende andelshavers opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med varmeregnskab mv. udbetaling af restbeløbet skal ske tidligst 2 og senest 4 uger efter overtagelsen.



- 22.5 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen, senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennegå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelses-stand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- 22.6 Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren.

§ 23 Sammenlægning af lejligheder

Ved oprindelige lejligheder forstås lejligheder i den størrelse, som de havde ved foreningens stiftelse.

- 23.1 Generelle bestemmelser om sammenlægning.
1. Alle udgifter til sammenlægningen afholdes af andelshaver.
 2. Det er en forudsætning for sammenlægning, at den kan godkendes af myndigheder. Andelshaver skal selv indkente alle nødvendige godkendelser.
 3. Ved sammenlægning skal der som minimum etableres direkte adgang mellem de sammenlagte lejligheder.
 4. Ved sammenlægning beregnes boligafgiften som summen af boligafgifterne for de oprindelige lejligheder.
 5. Hvis andelshaveren mod forventning ikke registrerer sammenlægningen hos myndighederne, kan bestyrelsen pålægge andelshaveren at sælge, således at andelshaveren alene besidder en lejlighed i ejendommen.
- 23.2 Andelshaveren kan sammenlægge lejligheder efter følgende retningslinier:
1. Der kan kun sammenlægges lejligheder, der ligger op til hinanden i samme opgang på samme etage.
 2. Der kan maksimalt sammenlægges to oprindelige lejligheder til én lejlighed.

§ 24 Eksklusion

- 24.1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde.
- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftlige påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet
 - c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 - d) Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,



- e) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
 - f) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - g) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
 - h) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- 24.2 Bestyrelsens beslutning efter § 24 c, d og g, kan inden en måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25, stk. 2.
- 24.3 Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i § 15.

§ 25 - Generalforsamling

- 25.1 Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes 1 gang årligt inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Valg af referent
 3. Bestyrelsens beretning
 4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
 6. Indkomne forslag.
 7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
 8. Valg til bestyrelsen.
 9. Eventuelt
- 25.2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af en dagsorden.

§ 26 Indkaldelse

- 26.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt af bestyrelsen med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- 26.2 Forslag, herunder valg af administrator og revisor, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være fremsendt til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, eksempelvis elektronisk fx via mail, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.



- 26.3 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer og administrator. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- 26.4 Hver andel giver een stemme. Stemmeafgivning kan ske ved fuldmagt til ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. Ingen kan dog afgive mere end en stemme foruden sin egen.

§ 27 Flertal

- 27.1 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være tilstede.
- 27.2 Vedtagelse af forslag om:
- Nyt indskud
 - Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften, jf. § 9 eller formuefordelingen, jf. § 6.
 - Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 25%
 - Salg af foreningens ejendom, eller del heraf.
 - Vedtægtsændringer.
 - Foreningens opløsning.

kræver at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.

§ 28 Referat

- 28.1 Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal senest 1 måned efter generalforsamlingen have adgang til referatet fx via mail, eller ved omdeling eller udsendelse.

§ 29-30 Bestyrelsen

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



§ 30

- 30.1 Bestyrelsen består af 3-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- 30.2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- 30.3 Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- 30.4 Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalfor-samling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre en 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af en nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 31-32 Møder

- 31.1 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.
- 31.2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer der har deltaget i mødet.
- 31.3 I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 32

- 32.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når et medlem af bestyrelsen eller medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.
- 32.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 32.3 Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 33 Tegningsret

- 33.1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening.



§ 34 Administration

- 34.1 Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- 34.2 Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator og dennes opgaver og beføjelser.

§ 35-36 Regnskab og revision

- 35.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af formanden og et bestyrelsesmedlem samt administrator.
- 35.2 Regnskabsåret er 1/10 til 30/9. Første regnskabsår løber dog fra 1/11 2001 til 30/9 2002.
- 35.3 I forbindelse med fremlæggelse af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 20. Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 36

- 36.1 Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor
- 36.2 Den reviderede årsrapport samt forslag til drift- og likviditetsbudget vil blive udsendt, omdelt eller elektronisk være tilgængeligt f.eks via mail senest 8 dage før generalforsamlingen.

§ 37 Opløsning

- 37.1 Opløsningen ved likvidation forestås af 2 likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- 37.2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

§ 38 Midlertidige bestemmelser

- 38.1 En lejer, der havde brugsret til en bolig i ejendommen ved foreningens stiftelse, og som ikke indmeldte sig på dette tidspunkt kan senere optages som medlem efter bestyrelsens beslutning. Bestyrelsens afgørelse kan af den berørte lejer og enhver andelshaver indbringes for førstkommende generalforsamling.



- 38.2 Hvis en udlejet lejlighed bliver ledig skal bestyrelsen efter reglerne i § 15 søge den overdraget til en person, der optages som medlem i foreningen i overensstemmelse med § 3, med mindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.
- 38.3 indtil generalforsamlingen vedtager andet anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 38.4 På den stiftende generalforsamling vælges halvdelen af bestyrelsens medlemmer for et år.
- 38.5 Andelsboligforeningen kan i forbindelse med andelsboligforeningens stiftelse på anmodning fra andelshaveren garantere/kautionere 100% for andelshaverens lån i anerkendt pengeinstitut til betaling af kontantindskud.

Således vedtaget af foreningens generalforsamling, med ændringer besluttet på ordinær generalforsamling 04.02.2015, ordinær generalforsamling 17.01.2017, ordinær generalforsamling 28.01.2019, ordinær generalforsamling 18.02.2020, ordinær generalforsamling 31.1.2022, ordinær generalforsamling 31.01.2023, ordinær generalforsamling 27.01.2025 og 26.01.2026

--- Underskrives digitalt af bestyrelsen ---



PENNEO

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

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

Emma Marlet

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 166ee157-3a11-4a0d-9333-ca7c78fed7f2

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-02-17 09:32:59 UTC



Marie Sepstrup Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 1b7839d6-2002-4f6b-b168-1d850e6db962

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-17 11:26:58 UTC



Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 850d2060-799f-4d3a-9bd0-6dd3b267e88f

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-17 12:02:37 UTC



Olivia Christine Brandt Hesselkjær

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 03c840bc-68e6-4355-b0e4-3860cbe743e7

IP: 94.147.xxx.xxx

2026-02-17 17:36:13 UTC



Jonas Bové Korfitzen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 5fa3249e-a3d2-445b-8cd7-dca456da61ee

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-02-19 14:14:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.