

**VEDTÆGTER FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
AXEL HEIDES GÅRD**

**(Boligstyrelsens normalvedtægt for en privat andelsboligforening 1988
med tilføjelser og justeringer i §§ 3, 4, 8, 14, 20, 30, 34 og 35)**

vedtaget på følgende ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger:

den 26.02.02,
den 28.04.04 (§§ 1, 7, 10, 11, 12, 14 og 17),
den 28.04.05 (§§ 7, 18 og 19),
den 04.04.06 (§ 30),
den 19.04.07 (§ 12),
den 15.04.08 (§§ 10 og 12),
den 23.04.09 (§ 7),
den 22.04.10 (§§ 3, 12 og 30),
den 16.06.10 (§ 3) og
den 01.03.11 (§ 10)
den 17.04.2012 (§ 14, 17 og 22)
den 27.04.2022 (§30)
den 03.04.2024 (§§7, 10, 12 og 34)

(1.udgave vedtaget på den stiftende generalforsamling d. 26.02.02)

VEDTÆGTER
FOR
ANDELSBOLIGFORENINGEN
AXEL HEIDES GÅRD

Navn, hjemsted og formål

- § 1.** Foreningens navn er "Andelsboligforeningen Axel Heides Gård".
Stiftet den 26.februar 2002. Gældende for Artillerivej nr. 100B-100C
Axel Heides Gade nr. 7A-7B, J.C. Christensens Gade nr. 2A-2B-2C
Matr.nr. 559 Amagerbro Kvarter, København.
- stk. 2.** Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.
- § 2.** Foreningens formål er at eje og administrere Matr.nr. 559, Amagerbro Kvarter, København. Foreningen er pligtigt medlem af ejerforeningen Axel Heides Gård, der består af erhvervsejerlejligheden i stueetagen og andelsboligforeningen.
- Foreningen er via ovenstående pligtigt medlem af Grundejerforeningen Havnestad.

Medlemmer

- § 3.** Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom.
- stk. 2.** Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtiget til at benytte denne, jf. dog **§ 12**.
- Dog kan en andelshaver, såfremt betingelserne i **§ 12, stk. 3** er opfyldt i en periode på maksimalt 1 år have brugsret til 2 andele og alene være forpligtet til at bebo den ene.
- stk. 3.** Bestyrelsen kan endvidere godkende, at en juridisk eller fysisk person optages som andelshaver, hvis denne som retsforfølgende panthaver er blevet højstbydende på en tvangsauktion over en andel i foreningen, hvortil der er knyttet ret og pligt til beboelse.
- Bestyrelsens godkendelse kan kun ske for en tidsbegrænset periode på mindst 3 måneder og højst 12 måneder og kun med det formål, at andelen straks efter tvangsauktionen sættes til salg og hurtigst muligt søges overdraget til en

andelshaver, som opfylder vedtægternes krav om beboelse.

Den tidsbegrænsede periode regnes fra den dag, godkendelsen er kommet frem til panthaveren.

Er andelen ved periodens udløb ikke overdraget til en andelshaver, som opfylder vedtægternes krav om beboelse, finder reglerne i **§ 14, stk. 5** anvendelse, idet den retsforfølgende panthaver herefter er at betragte som den fraflyttede andelshaver.

Godkendelsen er betinget af, at foreningen får dækket sine tilgodehavender, som ikke blev dækket ved tvangsauktionen, og at panthaveren hæfter for boligafgift og andre omkostninger, som pålægges andelen, indtil denne er overdraget til en ny andelshaver, som opfylder vedtægternes krav om beboelse.

Indskud, hæftelse og andel

- § 4.** Det samlede indskud i andelsboligforeningen udgør kr. 27.084.205. Medlemmernes indskud i andelsboligforeningen fremgår af særskilt bilag på i alt 2 sider.
- stk. 2.** Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter **§ 17**.
- § 5.** Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jf. dog **stk. 2**.
- stk. 2.** Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et ejerpantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- stk. 3.** Et medlem eller dettes bo hæfter efter **stk. 1** og **stk. 2**, indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og hermed indtrådt i forpligtelsen.
- § 6.** Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelen, således at det indbyrdes forhold mellem andelen kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.
- § 7.** Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i **§§ 14-23**, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens **§ 6 b**.
- stk. 2.** Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler et gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens **§ 4a**.

Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Boligaftale

- § 8.** Foreningen kan oprette en skriftlig boligaftale med hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug mv.
- stk. 2.** Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anses boligaftalen som indgået på sædvanlige lejevilkår med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

Boligafgift

- § 9.** Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi.

Vedligeholdelse mv.

- § 10.** 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, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Andelshaverne har pligt til at give foreningen umiddelbar adgang til fælles forsyningsledninger ifm. aflæsning og udskiftning af vand- og varmemålere. Kan aflæsning eller udskiftning ikke gennemføres, behæftes foreningens vand- og varmeregnskabet med fejl, i sådant tilfælde kan bestyrelsen pålægge andelshavere et forhøjet a conto bidrag.

Til den daglige vedligeholdelse af boligen og dens tekniske installationer henvises til mappen "**Drifts- & vedligeholdelsesvejledning**", udleveret ved indflytningen. Derudover påhviler det andelshaveren at vedligeholde henholdsvis udbedre:

- 1) Cisterner, vandhaner, gashaner, pakninger, radiator- og udluftningsventiler.
- 2) Låse, dørgreb og nøgler.
- 3) El-installationer, herunder afbrydere, dog ikke hovedkabler, stige kabler og målerramme.
- 4) Vinduesgreb og glas, der ikke dækkes af ejendommens forsikring.
- 5) Gulve samt entredør indvendig.
- 6) Tapeter, maling og hvidtning, herunder indvendig maling af vinduer.
- 7) Små huller og revner i loft og vægge.
- 8) Skader, forvoldt ved uforsigtighed eller ulovlige installationer i boligen, for så vidt udbedringen af skaderne ikke dækkes af ejendommens forsikring.
- 9) Defekte wc-kummer, vaske og gulv- og vægbeklædninger i baderummet.
- 10) Hårde hvidevarer (standard ved indflytningen) skal vedligeholdes.

Foreningen har vedligeholdelsen af alle de lodrette fælles forsyningsledninger inkl. sidegrene til og med gulvafløb, men ekskl. blandingsbatterier.

stk. 2. Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler for udførelsen af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af fælles have og gårdanlæg. Ved fraflytning eller ved lejligheds overgang til nyt medlem skal lejligheden afleveres i normal forsvarlig og lovlig stand.

Forandringer

- § 11.** Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen, jf. dog **stk. 2.**
- stk. 2.** Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.
- stk. 3.** Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- stk. 4.** Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed.
Forandringer, der kræver byggetilladelse i henhold til byggelovgivningen, må ikke iværksættes, før byggetilladelse eller kopi heraf er kommet bestyrelsen i hænde.
Originaleksemplarer af samtlige tilladelser vedrørende forandringer skal bero i foreningens arkiv.

Fremleje

§ 12. En andelshaver kan fremleje sin bolig i henhold til den til enhver tid gældende lejelov, og med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen kan give tilladelse til fremleje udover 2-års grænsen, når der foreligger særlige omstændigheder. Fremleje skal ske til en fysisk person, der beboer lejligheden i fremlejeperioden. Andelshaveren opretter en fremlejekontrakt, og kopi af denne opbevares i foreningens arkiv.

stk. 2. En andelshaver kan udleje eller udlåne enkelte værelser efter **Lov om leje § 69**, og med bestyrelsens tilladelse.

stk. 3. Hvis en andelshaver flytter internt i andelsboligforeningen og i en periode har to andels-lejligheder, kan bestyrelsen give tilladelse til at andelshaveren, i en periode på maksimalt 1 år, må fremleje den ene andelslejlighed. Der kan ikke gives tilladelse til at fremleje begge andelslejligheder.

Det er et krav, at andelshaveren under hele fremlejeperioden udviser aktive salgsbestræbelser. Med aktive salgsbestræbelser menes, at den udlejede andelslejlighed i hele perioden er til salg hos en stat. aut. ejendomsmægler. Bestyrelsen skal have en kopi af formidlingsaftalen mellem andelshaveren og ejendomsmægleren. Går der mere end et halvt år, skal bestyrelsen efter 6. måned have en kopi af den nye formidlingsaftale. Indleveres dette ikke, er bestyrelsen berettiget til at annullere tilladelsen.

Bestyrelsen skal have en kopi af fremlejeaftalen, senest en måned inden fremlejeforholdets begyndelse. Fremlejeaftalen skal godkendes af andelsboligforeningens advokat. Andelshaveren afholder selv udgiften hertil. Fremlejeaftalen må ikke indeholde bestemmelser, som strider imod andelsboligforeningens vedtægter.

Andelshaveren kan maksimalt kræve en husleje, der svarer til boligafgiften.

Stk. 4. Ved fremleje og udlån jf. stk. 1-3, skal bestyrelsen have kopi af fremlejeaftalen senest en måned inden fremlejeforholdets begyndelse. Fremlejeaftalen skal godkendes af andelsboligforeningens advokat. Andelshaveren afholder selv udgiften hertil. Fremlejeaftalen må ikke indeholde bestemmelser, som strider imod andelsboligforeningens vedtægter. Andelsboligforeningen er ikke ansvarlig for, at fremlejekontrakten overholder gældende lovgivning. Andelshaveren kan maksimalt kræve en husleje, der svarer til den enhver tid gældende boligafgift.

Husorden

§ 13. Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv. jf. dog **stk. 3**.

stk. 2. Bestående rettigheder om husdyrhold mv. kan ikke bortfalde før efter dyrets

død.

- stk. 3.** Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Overdragelse

- § 14.** Ønsker en andelshaver at sælge sin andel skal dette ske ved skriftlig opsigelse overfor bestyrelsen med 3 måneders varsel til den 1. i en måned. Såfremt de til andelen hørende lokaler fraflyttes inden opsigelsesvarslets udløb, skal foreningen bestræbe sig på at få andelen overdraget tilsvarende tidligere.

- stk. 2.** Udgået.

- stk. 3.** En andelshaver kan indstille en anden til at overtage andel og lejlighed efter reglerne i **§ 14, stk. 4**. Bestyrelsen skal godkende den ny andelshaver, men nægtes godkendelse, skal der gives skriftlig begrundelse.

- stk. 4.** Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

a)
til den, der indstilles af andelshavere, såfremt fraflytningen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en person, der mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, eller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie.

b)
Andre andelshavere, der er indtegnede på den interne venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på listen går forud for de senere indtegnede. To eller flere der på samme dato ønsker opskrivning på listen, vil rækkefølgen bestemmes ved lodtrækning. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, har den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

c)
Ikke andelshavere, der ønsker at overtage andel og bolig i ejendommen, og som er indtegnet på den eksterne venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på listen, går forud for de senere indtegnede. To eller flere der på samme dato ønsker opskrivning på denne liste, vil rækkefølgen bestemmes ved lodtrækning.

Bestyrelsen vil tilstræbe på begæring af den fraflyttede andelshaver, at anvise en ny andelshaver fra denne liste inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv forpligtet til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter **stk. 3**.

- stk. 5.** Hvis der ikke er fundet og godkendt en ny andelshaver senest 3 måneder efter at andelshaveren er fraflyttet, bestemmer bestyrelsen i overensstemmelse med reglerne i nærværende paragraf, **stk. 3**, samt **stk. 4, pkt. b)** og **pkt. c)**, hvem der skal overtage andel og lejlighed, hvorefter det indkomne

beløb med fradrag af foreningens tilgodehavender, herunder overtagelsesgebyr, boligafgift og eventuelle udgifter ved istandsættelse af lejligheden, afregnes til den fraflyttede andelshaver.

- § 15.** Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter **§ 14, stk. 4 litra b) og c)** 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 **§ 18**.
- § 16.** 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. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

Overdragelsessum

- § 17.** Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter **stk. 2**. Bestyrelsen skal medvirke ved overdragelsen og fastsætter sammen med overdrageren overdragelsessummen. Der anvendes følgende retningslinier for overdragelse:
- 1) Bestyrelsen modtager en skriftlig opsigelse fra andelshaver (sælger).
 - 2) Bestyrelsen indkalder til 1.møde med sælger, hvor der aftales mødedato med syn- og skønsmand, og sælger har dokumenter over evt. forbedringer, inventar og løsøre.
 - 3) Syn- og skønsmand udfærdiger et dokument med prisfastsættelse af: Forbedringer, inventar og løsøre.
 - 3.b.) Ved overdragelse i forbindelse med samlivsophævelse jf. vedtægternes **§ 22**, hvor overdragelsen sker til en eksisterende andelshaver, kan bestyrelsen bestemme, at der ikke skal ske vurdering af andelen ved vurderingsmand.
 - 4) Administrator udfærdiger overdragelsesdokumentet. Overdragelsesdokument med den samlede overdragelsessum er sammensat af:
 - a) værdien af andelen i forhold til foreningens formue iht. seneste årlige generalforsamling.
 - b) forbedringer iht. syn- og skønsmands dokument.
 - c) inventar og løsøre.
 - 5) Dokumentet underskrives af sælger (godkendes hermed) og bestyrelsen. Kan sælger ikke godkende den samlede pris, henvises til **stk. 4**.
 - 6) Bestyrelsen kontakter herefter evt. andelshavere på den interne liste og meddeler samtidig overdragelsesprisen.

- 7) Hvis der findes en køber blandt den interne liste, så videre til pkt.8.
- 7.b.) Hvis der ikke findes en køber på den interne liste, så udsender bestyrelsen salgsmaterialet til personer, der er opskrevet på den eksterne liste.
- 8) Bestyrelsen, sælger og køber mødes for at underskrive overdragelsesdokumenterne samt aftaler om overførsel af købssummen.

Den af foreningen valgte syn- og skønsmand (arkitekt) i henhold til **§ 25, pkt. 7, c** skal bistå ved prisfastsættelsen af forbedringer og inventar samt løse.

Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

- a) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes under i agttagelse af reglerne i **Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber**. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.
- b) Værdien af forbedringer i boligen ansættes i anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slidtage.
- c) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slidtage.
- d) Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg respektiv prisnedslag under hensyn hertil.

Uanset reglen i **litra a)** kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt, såfremt ejendommen er opført med støtte efter **Lov om boligbyggeri eller Lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. og finansieret med indekslån. Jf. Ovennævnte lovs bekendtgørelse nr. 652 af 02/07/2001.**

- stk. 2.** Hvis der samtidig med overdragelse af andelen overdrages løse eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel.
- stk. 3.** Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løse sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.
- stk. 4.** Kan den fraflyttende andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løse samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag i for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten.

Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes.

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren, som bestyrelsen. Dog kan afgørelsen indbringes for Boligretten.

Skønsmanden træffer bestemmelse om, hvem der skal betale omkostningerne ved skønnet, idet skønsmanden skal tage hensyn til, hvem af parterne, der har fået medhold ved skønnet.

Indbringes en tvist om prisfastsættelse for Boligretten, skal den, til hvem andelen over drages, deponere et beløb svarende til forskellen mellem henholdsvis bestyrelsens og den fraflyttende andelshavers opgjorte værdi. Deponeringen skal ske i overensstemmelse med deponeringslovens regler.

Fremgangsmåde

§ 18. Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter og referat fra de senest afholdte generalforsamlinger til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, herunder udførte forbedringer og inventar.

Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i **Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.**

stk. 2. Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen udarbejdet kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse efter **stk. 3.**

Foreningen kan hos overdrageren 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- og udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion.

stk. 3. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Har bestyrelsen ikke reageret inden 4 uger efter aftalens forelæggelse, anses overdragelsen for godkendt.

stk. 4. Overdragelsessummen skal senest 2 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 eventuelt rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen.

- stk. 5.** Snarest muligt efter køberens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen.
- stk. 6.** Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Finansiering af overdragelsessum

- § 19.** I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægternes 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 berigtigelsen 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 **§ 24** om eksklusion. 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 forudgående månedssydler og med tillæg af rente af de nævnte beløb.
- § 20.** Har andelshaveren i forbindelse med finansiering af købet af andelen optaget et lån i et pengeinstitut, underretter bestyrelsen pengeinstituttet om godkendelse af salg af andelen, hvis pengeinstituttet udtrykkeligt har anmodet herom.

Opsigelse

- § 21.** Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter regler i **§§ 14-23** om overførsel af andel.

Samlivsophævelse

- § 22.** Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelsen af boligen.
- stk. 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 2 år før samlivsophævelsen.
- Stk. 3.** Ved ægtefælles/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til **§22 stk. 2** finder **§§14-17** tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder **§§14 og 15** tilsvarende anvendelse, dog bortset fra **§17** om indbetaling og afregning, der kan fraviges, idet fortsættende ægtefælle/registrerede partner i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser overfor foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

Dødsfald

- § 23.** Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.
- stk. 2.** Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i **§ 14, stk. 4, a)** at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.
- stk. 3.** Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter **stk. 1 og 2**, skal der efter følgende rækkefølge gives fortrinsret til:
- 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 bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved andelshaverens død.
- stk. 4.** Ved overdragelse efter **stk. 3** finder regler i **§ 14, stk. 3**, tilsvarende anvendelse.
- stk. 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.

Eksklusion

- § 24.** Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 2. 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.
 3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 5. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 6. Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån som foreningen har garanteret for.
- stk. 2.** Efter eksklusionen skal bestyrelsen disponere efter reglerne i **§ 15**.

Generalforsamling

- § 25.** Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
1. Valg af dirigent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuelt revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
 5. Forslag.
 6. Valg til bestyrelse:
 - a) Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - c) Valg af suppleanter.
 7. Valg af:
 - a) administrator
 - b) revisor
 - c) rådgiver ingeniør og/eller arkitekt.
 8. Eventuelt
- stk. 2.** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller ¼ af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

- § 26.** Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan nedsættes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- stk. 2.** Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis 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.
- stk. 3.** Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer.
De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis en sådan er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- stk. 4.** 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.
- § 27.** Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i **stk. 2**. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.
- stk. 2.** Vedtagelse af forslag om:
- nyt indskud.
 - regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften.
 - iværksættelsen af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%.
 - salg af foreningens ejendom eller dele 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 af tilstedeværende medlemmer.
- § 28.** Referatet af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.
Referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Bestyrelsen

- § 29.** Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- § 30.** Bestyrelsen består af 5-7 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig med formand og næstformand. Generalforsamlingen vælger desuden 1 eller 2 suppleanter.
- stk. 2.** Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disse myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- stk. 3.** Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- stk. 4.** Hvis formanden fratræder midt i valgperioden, indtræder næstformanden i hans sted indtil førstkommende ordinære generalforsamling. Hvis et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt medlem sker kun for en resterende del af den fratrådtes valgperiode.
- § 31.** 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.
- stk. 2.** Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- stk. 3.** I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.
- § 32.** Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller ved dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- stk. 2.** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- stk. 3.** Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.
- § 33.** Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Administration

- § 34.** Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid opsige en administrationsaftale. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.
- stk. 2.** Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i **stk. 3-5**.
- stk. 3.** Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift af 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.
- stk. 4.** Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.
- stk. 5.** Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar overfor foreningen tegner foreningen en kaufionsforsikring med en dækning svarende til mindst ½ års indtægter for foreningen.

Regnskab og revision

- § 35.** Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt jf. **§ 34**.
- stk. 2.** I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelenes værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling jf. **§ 17**. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- stk. 3.** Regnskabsåret er 1/1 – 31/12.
- § 36.** Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.
- stk. 2.** Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Opløsning

- § 37.** Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.
- stk. 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.

Ajourført og revideret den 29.04.2024

Bestyrelsen tiltræder vedtægten ved digital underskrift.

Oversigt over indskud

Bolig nummer	Brutto-areal m ²	Antal værelser	Indskud
1.1.01	86,5	2	254.834
1.1.02	91,9	3	270.742
1.2.01	86,5	2	267.575
1.2.02	100,1	3	309.646
1.3.01	86,5	2	280.318
1.3.02	100,1	3	324.390
1.4.01	86,5	2	293.059
1.4.02	100,1	3	339.135
1.5.01	86,5	2	305.800
1.5.02	100,1	3	353.880
1.6.01	86,5	2	305.800
1.6.02	100,1	3	353.880
1.7.01	74,7	2	275.088
1.7.02	88,8	3	327.012
2.1.01	100,7	3	296.668
2.1.02	91,9	3	270.742
2.2.01	100,7	3	311.501
2.2.02	100,1	3	309.646
2.3.01	100,7	3	326.335
2.3.02	100,1	3	324.390
2.4.01	100,7	3	341.168
2.4.02	100,1	3	339.135
2.5.01	100,7	3	356.001
2.5.02	100,1	3	353.880
2.6.01	100,7	3	356.001
2.6.02	100,1	3	353.880
2.7.01	84,9	3	312.651
2.7.02	88,8	3	327.012
3.1.01	100,7	3	296.668
3.1.02	89,5	3	263.672
3.2.01	100,7	3	311.501
3.2.02	97,8	3	302.531
3.3.01	100,7	3	326.335
3.3.02	97,8	3	316.937
3.4.01	100,7	3	341.168
3.4.02	97,8	3	331.343
3.5.01	100,7	3	356.001
3.5.02	97,8	3	345.749
3.6.01	100,7	3	356.001
3.6.02	97,8	3	345.749
3.7.01	84,9	3	312.651
3.7.02	74,2	3	273.247

Bolig nummer	Brutto- areal m²	Antal væ- relser	Indskud
4.1.01	102,2	3	316.141
4.1.02	95,8	3	310.455
4.2.01	102,2	3	316.141
4.2.02	105,4	3	326.039
4.3.01	102,2	3	331.195
4.3.02	105,4	3	341.565
4.4.01	102,2	3	346.250
4.4.02	105,4	3	357.091
4.5.01	102,2	3	361.304
4.5.02	105,4	3	372.617
4.6.01	102,2	3	361.304
4.6.02	105,4	3	372.617
5.2.01	101,1	4	297.846
5.2.02	109,3	4	322.004
5.3.01	101,1	4	312.739
5.3.02	109,3	4	338.104
5.4.01	101,1	4	327.631
5.4.02	109,3	4	354.204
5.5.01	101,1	4	357.416
5.5.02	109,3	4	386.405
5.6.01	101,1	4	357.416
5.6.02	109,3	4	386.405
6.2.01	94,4	3	278.107
6.2.02	108,9	4	320.825
6.3.01	94,4	3	292.013
6.3.02	108,9	4	336.866
6.4.01	94,4	3	305.918
6.4.02	108,9	4	352.908
6.5.01	94,4	3	333.729
6.5.02	108,9	4	384.990
6.6.01	94,4	3	333.729
6.6.02	108,9	4	384.990
7.2.01	82,3	2	242.460
7.2.02	94,3	3	277.813
7.3.01	82,3	2	254.584
7.3.02	94,3	3	291.704
7.4.01	82,3	2	266.706
7.4.02	94,3	3	305.594
7.5.01	82,3	2	290.953
7.5.02	94,3	3	333.376
7.6.01	82,3	2	290.953
7.6.02	94,3	3	333.376
			27.084.205

Helmer Carlsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Helmer Carlsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)
ID: ece26446-8fb6-4227-89ca-f58dead7aa8
Tidspunkt for underskrift: 18-07-2024 kl.: 18:48:13
Underskrevet med MitID



Hans Peter Schytte

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans Peter Schytte
Næstformand
På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)
ID: 1a6ba808-e228-4f88-976b-368faa2fa215
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2024 kl.: 21:03:41
Underskrevet med MitID



Hanne Dam

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hanne Dam
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)
ID: 90446900-8830-458c-9738-db5631262ee3
Tidspunkt for underskrift: 19-07-2024 kl.: 19:17:59
Underskrevet med MitID



Erik Vittrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Erik Vittrup Christensen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)
ID: 353d79c3-eef7-4ee8-b223-a3133ec40cbf
Tidspunkt for underskrift: 19-07-2024 kl.: 12:39:36
Underskrevet med MitID



Lærke Madsen Tobias

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lærke Nordstrøm Tobias
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Axel Heides Gård (2900)
ID: 375af95b-41c4-484e-b98e-1e430e506a45
Tidspunkt for underskrift: 23-07-2024 kl.: 18:58:16
Underskrevet med MitID

