



# A/B HYRDEVANGEN

## VEDTÆGT

### Indholdsfortegnelse

§ 1	Navn og hjemsted.....	2
§ 2	Formål.....	2
§ 3	Medlemmer .....	2
§ 4	Indskud .....	2
§ 5	Hæftelse.....	2
§ 6	Andel.....	2
§ 7	Boligaftale .....	3
§ 8	Boligafgift .....	3
§ 9	Vedligeholdelse m.v.....	3
§ 10	Forandringer.....	3
§ 11	Fremleje og fremlån.....	4
§ 12	Husorden .....	4
§ 13	Overdragelse.....	4
§ 14	Pris.....	5
§ 15	Fremgangsmåde .....	6
§ 16	Finansiering af overdragelsessum .....	7
§ 17	Ubenyttede andelsboliger .....	7
§ 18	Dødsfald.....	7
§ 19	Samlivsophævelse .....	7
§ 20	Opsigelse .....	8
§ 21	Eksklusion.....	8
§ 22	Generalforsamlinger .....	8
§ 23	Indkaldelse m.v. ....	9
§ 24	Flertal.....	9
§ 25	Dirigent m.v. ....	9
§ 26	Bestyrelsen .....	9
§ 27	Bestyrelsesmedlemmer .....	10
§ 28	Bestyrelsesmøder, indkaldelse, beslutningsdygtig m.v.....	10
§ 29	Bestyrelsesmøder.....	10
§ 30	Tegningsret .....	10
§ 31	Administration.....	10
§ 32	Regnskab.....	10
§ 33	Revision .....	11
§ 34	Udsendelse af regnskab og budget.....	11
§ 35	Opløsning.....	11
§ 36	Digital kommunikation i foreningen .....	11
§ 37	Digital generalforsamling .....	11



## § 1 Navn og hjemsted

- (1.1) Foreningens navn er A/B Hyrdevangen (herefter benævnt "foreningen"). Foreningens hjemsted er i Københavns Kommune.

## § 2 Formål

- (2.1) Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr. nr. 631 Utterslev, beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17.

## § 3 Medlemmer

- (3.1) Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bor eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.
- (3.2) Som medlem kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Dette medlem skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Dette medlem kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Hvis andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i §§ 14-17.

## § 4 Indskud

- (4.1) For beboerne, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 200,00 pr. m<sup>2</sup>.
- (4.2) Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.

## § 5 Hæftelse

- (5.1) Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser Foreningen vedrørende, jfr. 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 medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom.
- (5.3) Et fratrædende medlem eller dennes bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden 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 erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v. 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.



- (6.4) Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelse af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport.

## **§ 7 Boligaftale**

- (7.1) Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug m.v. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

## **§ 8 Boligaftgift**

- (8.1) Boligaftgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligaftgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligaftgiftens størrelse svarer til lejlighedernes indbyrdes lejeværdi.
- (8.2) Som almindeligt depositum erlægges ud over indskuddet et beløb svarende til 3 måneders boligaftgift. Andelshavere, der er indtrådt ved Foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.

## **§ 9 Vedligeholdelse m.v.**

- (9.1) Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Vedligeholdelsespligten omfatter blandt andet men er ikke begrænset til maling, tapetsering, vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse og andelsboligens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, andre forbrugsmålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, gasrør og afløbsrør indtil disses forgreninger ind i de fælles ledninger. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.
- (9.2) Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- (9.3) Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen eller administrator kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen eller administrator 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 eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 21, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- (9.4) Skyldes en skade tilsidesættelse af andelshaverens vedligeholdelsespligt, vil andelshaveren være ansvarlig for en sådan opstået skade.

## **§ 10 Forandringer**

- (10.1) Enhver påtænkt forandring i lejligheden skal forelægges bestyrelsen eller administrator til godkendelse senest tre (3) uger inden andelshaver påbegynder forandringen af boligen. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter kræves, skal tilladelse forevises for bestyrelsen eller administrator, inden arbejdet iværksættes. Bestyrelsen er berettiget til at udarbejde en godkendelsesprocedure vedrørende andelshavernes anmodninger om forandringer i lejligheden. Bestyrelsen er berettiget til at delegere kompetencen til at godkende andelshavers forandringer til administrator.
- (10.2) Ved følgende forandringer kan bestyrelsen eller administrator ikke blankt nægte tilladelse til iværksættelse, men alene som vilkår for godkendelsen stille krav om normal, forsvarlig udførelse af arbejdet:
- (10.2.1) Udskiftning af køkken, indretning af bad i eksisterende rum, forsækning af lofter, nedrivning



af ikke-bærende vægge mellem beboelsesrum, opsætning af faste skabe, sædvanlige forandringer.

- (10.3) Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- (10.4) Ved arbejder, der efter bestyrelsen eller administrators vurdering er større byggearbejder, skal andelshaver indgå skriftlig entreprisekontrakt med en entreprenør, der er omfattet af Dansk Byggeris Garantiordning og på baggrund af ABT/AB 18 og med såvel entreprenør- og bygherresikkerhed, ligesom der skal tegnes all-risk-forsikring. Kopi af entreprisekontrakt og all-risk-forsikring skal tilstilles bestyrelsen eller administrator inden andelshaver påbegynder forandringen af boligen.
- (10.5) Andelshaveren må ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af fælles bestanddele eller lade opsætte antenner, skilte, reklamer m.m. uden bestyrelsen eller administrators udtrykkelige og skriftlige samtykke.
- (10.6) Andelshaveren er erstatningsansvarligt for skader forårsaget af installationer, som denne har foretaget.

## **§ 11 Fremleje og fremlån**

- (11.1) Fremleje og fremlån kan først ske 1 år efter overtagelsesdatoen.
- (11.2) Andelshaver er berettiget til at fremleje eller fremlåne sin andelsbolig i højst 23 mdr. over en 5-årsperiode, når andelshavers fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, med henblik på at afprøve et parforhold, midlertidig forflyttelse el.lign. Fremleje eller fremlån skal have en varighed af minimum 4 uger.
- (11.3) Bestyrelsen kan modsætte sig fremleje-/fremlåneforholdet, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig fremlejeforholdet.
- (11.4) Ved fremleje eller fremlån, skal andelshaveren fremsende oplysning om, hvorfor boligen fremlejes, hvem den fremlejes til, hvor længe boligen fremlejes, og andelshaver skal inden fremlejeperiodens begyndelse sende en kopi af fremlejeaftalen til bestyrelsen eller administrator. Endvidere skal andelshaveren oplyse bestyrelsen eller administrator om på hvilken adresse andelshaveren kan kontaktes.
- (11.5) Andelshaveren er ansvarlig for fremlejetagers/fremlånerens skadeforvoldelse.
- (11.6) Tilsidesættelse af reglerne om fremleje og fremlån sanktioneres med eksklusion, jf. § 21.

## **§ 12 Husorden**

- (12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

## **§ 13 Overdragelse**

- (13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin beboelseslejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i lejligheden. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives.
- (13.2) Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge; idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 18 og 19.
  - a) Til den, der indstilles af andelshaveren, såfremt fraflytning sker i forbindelse med bytning af bolig, eller andelshaveren indstiller en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller en person som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren og har haft folkeregisteradresse på adressen.



- b) Andre andelshavere, der har brugsret til en beboelseslejlighed, og som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Andelshavere, der indtegnes på venteliste samtidig, har dog indbyrdes anciennitet efter, hvor længe de har boet i ejendommen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed. Ydes der ved salg prisnedslag, skal lejligheden ikke på ny tilbydes personer, der er optaget på foreningens ventelister. Adgang til denne interne venteliste opnås først efter et års medlemskab af foreningen. I den mellemliggende periode opnås adgang til ventelisten som nævnt nedenfor i § 13 C.
  - c) Ikke medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Ydes der ved salg prisnedslag, skal lejligheden ikke på ny tilbydes personer, der er optaget på foreningens ventelister.
  - d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.
- (13.3) 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.
- (13.4) Er der oprettet venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 3.
- (13.5) Bestyrelsen er berettiget til sideløbende med, at der udsendes lejlighedstilbud efter stk. 2 punkt b) og c), at opsætte information i opgangene om lejlighedsudbud. Det skal af opslaget fremgå at allerede indtegnede andelshavere på foreningens ventelister går forud for de senere indtegnede.
- (13.6) Har andelshaveren ikke inden mindst 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig efter stk. 2 litra d) 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 § 14.
- (13.7) 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.
- (13.8) Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## **§ 14 Pris**

- (14.1) Prisen for andelen, hvor der til andelen er knyttet retten til en bolig, skal godkendes af bestyrelsen. Prisen opgøres efter nedenstående retningslinjer:
- a) Værdien af andelen i Foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelens pris fastsættes af generalforsamlingen under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Såfremt prisfastsættelsen beregnes på basis af ejendommens seneste offentlige vurdering, og denne nedsættes efter årsregnskabet er udarbejdet, skal ejendommens værdi nedsættes tilsvarende.
  - b) Værdien af forbedringer og løsøre i lejligheden med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage fastsættes efter § 14 stk. 2. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber dog frit kunne nægte at overtage inventar.
  - c) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsestilstand er usædvanlig mangelfuld, kan der foretages prisnedslag herfor efter § 14-stk. 2.
- (14.2) Fastsættelsen af prisen for forbedringer og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet efter syn og skøn foretaget af en uvildig sagkyndig skønsmand udpeget af administrator/bestyrelsen.



- (14.3) Skønsmanden skal ved besigtigelse af lejligheden indkalde den fraflyttende andelshaver, og udarbejder 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.

## **§ 15 Fremgangsmåde**

- (15.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, et referat fra andelsboligforeningens seneste ordinære generalforsamling og evt. senere ekstraordinære generalforsamlinger, de i henhold til andelsboligloven påkrævede nøgleoplysninger, 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 for håndteringen af overdragelsen. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs salg eller –auktion. Foreningen kan tillige kræve at overdrageren betaler et særskilt gebyr til foreningen følgende arbejde mv. Nedennævnte liste over gebyrer er ikke udtømmende men alene retningsgivende:
- Foretage ændringer af købsaftalen.
  - Fremsendelse af nøgleskemaoplysninger.
  - Annullering af handlen.
  - Genberegning/ændring af andelsværdien.
  - Ekspedition af tvister om mangler.
  - Fremsendelse af kopi af bilag til brug for overdragelse af andelsboligen, hvis andelshaver selv forestår salget af andelsboligen. Der opkræves et gebyr pr. bilag.
  - Deltagelse ved aflæsning af forbrugsmålere.
- (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 fraflyttende 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) Senest 14 dage efter overtagelse af boligen skal erhververen reklamere over eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen eller andet. 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. Konstateres eventuelle skjulte mangler, skal erhverver reklamere herover uden ugrundet ophold.
- (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 Finansiering af overdragelsessum

- (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 månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## § 17 Ubenyttede andelsboliger

- (17.1) Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter bestemmelserne i § 15.

## § 18 Dødsfald

- (18.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- (18.2) Ønsker ægtefællen/den registrerede partner ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, og har andelshaver ved gyldigt testamente disponeret over andelsboligen, har testamentsarvingen ret til at overtage andel og lejlighed.
- (18.3) Såfremt ægtefællen/den registrerede partner ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har ægtefællen/den registrerede partner ret til efter reglerne i § 13 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.
- (18.4) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registreret partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til følgende personer i prioriteret rækkefølge:
- Andre, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og havde folkeregisteradresse på andelsboligens adresse og som mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren;
  - Personer, der var, beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedstigende linje. I tilfælde af at flere er interesserede i at overtage andelsboligen gives der fortrinsret i overensstemmelse med arverækkefølgen, jf. arveloven, samt
  - personer, som af den afdøde andelshaver ved skriftlig meddelelse over for bestyrelsen eller administrator var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.
- Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
- (18.5) Lejligheden 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, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelse 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 lejligheden.
- (19.2) Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans ægtefælle indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen efter bestemmelserne i § 13 hvem der skal overtage andel og lejlighed.



- (19.3) Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

## **§ 20 Opsigelse**

- (20.1) Andelshaveren kan ikke opsiges medlemskab af Foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-19 om overførsel af andel.

## **§ 21 Eksklusion**

- (21.1) Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- 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.
  - 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.
  - Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
  - Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser, berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
  - Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - Når et medlem misligholder et af Foreningen ydet lån, eller et lån, som Foreningen har garanteret for.
  - Når et medlem trods forudgående skriftlige påbud vedbliver med at overtræde de af generalforsamlingen fastsatte husordensbestemmelser.
  - Fremleje eller fremlån i strid med § 11.
- (21.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 14.

## **§ 22 Generalforsamlinger**

- (22.1) Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- (22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:
- Valg af dirigent og referent.
  - Bestyrelsens beretning.
  - Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
  - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
  - Forslag.
  - Valg til bestyrelsen.
  - Valg af administrator.
  - Valg af revisor.
  - Eventuelt.
- (22.3) 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 dagsorden.



## § 23 Indkaldelse m.v.

- (23.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt - enten med brev eller med elektronisk post - med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelse skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.
- (23.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være skriftlige og være for manden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.
- (23.3) 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.
- (23.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller en myndig nærtstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt personer inviteret af bestyrelsen eller administrator.
- (23.5) 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 Flertal

- (24.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller Foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af Foreningens medlemmer være til stede.
- (24.2) Forslag om vedtægtsændringer, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem andelene, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, eller om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20%, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt.
- (24.3) Ændring af vedtægternes § 5 kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.
- (24.4) Forslag om salg af fast ejendom eller om Foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt.

## § 25 Dirigent m.v.

- (25.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.
- (25.2) Generalforsamlingen vælger en referent, der skriver referat fra generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten, referenten og bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregel. Underskrift kan ske enten med originale underskrifter eller med digitale underskrifter. Det underskrevne referat udsendes til medlemmerne inden en måned. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffe beslutninger sendes til andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse. Alternativt kan referat eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffe beslutninger gøres tilgængelige på en hjemmeside, hvortil andelshaverne har adgang eller sendes til dem elektronisk.

## § 26 Bestyrelsen

- (26.1) Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af Foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.



## § 27 Bestyrelsesmedlemmer

- (27.1) Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand udpeges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig med en næstformand og en sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- (27.2) Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige nærtstående, såfremt de bebor en lejlighed sammen med en andelshaver. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
- (27.3) Bestyrelsen vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges 2 bestyrelsesmedlemmer dog kun for 1 år. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen.
- (27.4) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes en generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrådt sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

## § 28 Bestyrelsesmøder, indkaldelse, beslutningsdygtig m.v.

- (28.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i hans forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- (28.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- (28.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formanden eller i hans forfald næstformandens stemme udslaget.

## § 29 Bestyrelsesmøder

- (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. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- (29.3) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 30 Tegningsret

- (30.1) Foreningen tegnes af formanden og 1 bestyrelsesmedlem i forening.

## § 31 Administration

- (31.1) Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.
- (31.2) Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

## § 32 Regnskab

- (32.1) Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af revisor, administrator og bestyrelsen i henhold til foreningens tegningsregel. Administrators og bestyrelsesmedlemmernes underskrift påføres årsregnskabet enten med originale underskrifter eller med digitale underskrifter.
- (32.2) I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 14. Forslaget anføres som note til regnskabet.
- (32.3) Hvert år medtages i resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som en særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregning af andelsværdien.



### § 33 Revision

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

### § 34 Udsendelse af regnskab 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 medlemmer i forhold til deres andeles størrelse.

### § 36 Digital kommunikation i foreningen

- (36.1) Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag og opkrævninger digitalt til andelshaverne. Foreningen kan i korrespondancen med andelshaverne henvise til at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på fx foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil hermed være betragtet som fremsendt til andelshaverne.
- (36.2) Andelshaver har pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse (e-mailadresse), der kan bruges til kommunikation med andelshaver. Ved ændringer i andelshavers elektroniske adresse har andelshaver pligt til at orientere foreningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.
- (36.3) Andelshaver kan fravælge digital kommunikation, ved at give skriftlig meddelelse herom til bestyrelsen. I så fald er foreningen forpligtet til at fremsende det i stk. 1 nævnte materiale og anden kommunikation ved almindeligt brev eller lignende.
- (36.4) Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med almindeligt brev til andelshaverne i henhold til lovgivning herom.
- (36.5) Andelshavere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

### § 37 Digital generalforsamling

- (37.1) Såfremt det ikke er muligt at afholde generalforsamling ved fysisk fremmøde, er bestyrelsen undtagelsesvis berettiget til at indkalde til en elektronisk generalforsamling, hvorved generalforsamlingen afvikles via et elektronisk medie (f.eks. "Teams"), der kan tilgås via internettet. Generalforsamlingen kan alene afvikles elektronisk, hvis en sædvanlig fysisk generalforsamling ikke kan gennemføres pga. påbud eller forbud fra offentlige myndigheder. Bestyrelsen har mandat til at træffe beslutning om, hvorvidt betingelserne er opfyldt.

----oo0oo----

**Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 28.04.1997, og med ændringer vedtaget på generalforsamlinger den 29.10.2001, 26.10.2009, 28.10.2010, 25.3.2012, 7.12.2015, 30.10.2018, 29.10.2019 og 24.10.2022.**

# PENNEO

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

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

## Lisann Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 4c96a05b-94db-45fd-bd19-6d10b9d55b30

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-11-07 11:59:07 UTC



## Rifat Redzeqi

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: PID:9208-2002-2-961131135356

IP: 194.62.xxx.xxx

2022-11-07 13:18:23 UTC



## Michael Laursen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 9b3243b5-d3e0-4ed3-9528-88575be55f9f

IP: 194.255.xxx.xxx

2022-11-08 06:30:27 UTC



## Tonny Michael Rusbjerg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: PID:9208-2002-2-401947717461

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-11-09 11:57:06 UTC



## Janni Lagoni

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Hyrdevangen

Serienummer: 563d2777-62e5-41f8-99d8-ce3ae1b56a61

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-11-10 10:12:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: DQ7BY-EI0MD-3A006-WZZ4E-PJ883-7AMYJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>