

Vedtægter

Pr. 25. februar 2026

NAVN

§ 1.

Foreningens navn er Ølstykke ny Andelsboligforening. Foreningens hjemsted er i Egedal Kommune.

FORMÅL

§ 2.

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 7 ai, 7 ak, 7 al, 7 am, 7 an, 7 ao, 7 ap, 7 aq og 7 ar, Ølstykke by, Ølstykke, på bedst mulig måde i h.t. foreningens vedtægter.

MEDLEMMER

§ 3.

Stk. 1: Som medlem kan optages enhver, der har, eller i forbindelse med optagelse som medlem overtager, brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter. Jfr. § 14.

Stk. 2: Som andelshaver kan endvidere, med bestyrelsens godkendelse, optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt 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 § 17.

Stk. 3: Hvert medlem må kun have brugsretten til en beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.

INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL

§ 4.

Stk. 1: Hvert medlem har ved stiftelsen betalt et indskud, svarende til andelens størrelse.

Stk. 2: Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der udover indskud, indbetales et tillægsbeløb, således at indskud + tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andel og lejlighed.

§ 5.

Medlemmerne hæfter kun personligt solidarisk for den pantegæld, der indestår i ejendommen, samt for bankgæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen, såfremt panthaverne har taget forbehold herom. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital, og ikke forrentes.

§ 6.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes lejeværdi.

§ 7.

Stk. 1: Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-21, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

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

Mellem foreningen og det enkelte medlem oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligafgiften og de øvrige vilkår angives.

BOLIGAFGIFT

§ 9.

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi. Boligafgiften betales månedvis forud og forfalder den 3. hverdag i hver måned, jvf. § 23. Ved for sen indbetaling tillægges et rykkergebyr efter lejelovens regler.

§ 10.

Stk. 1: Andelshaverne har pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering, samt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeloven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Videre er andelshaverne forpligtet til stedse at vedligeholde det til andelsboligen reserverede haveareal.

Stk. 2: Vedtages det på generalforsamling at iværksætte forbedringer i eller omkring ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

FORANDRINGER

§ 11.

Stk. 1: Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Stk. 2: Indvendige forandringer kan finde sted uden bestyrelsens godkendelse. Udvendige ændringer kan kun finde sted efter godkendelse af bestyrelsen.

I øvrigt påhviler det andelshaverne at fremskaffe byggetilladelse for arbejder, hvortil sådan kræves, og byggetilladelsen skal være forevist bestyrelsen inden arbejdernes påbegyndelse.

§ 12.

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

VEDLIGEHOJDELSE M.V.

§ 13.

Stk. 1: Generalforsamlingen kan fastsætte regler for vedligeholdelse af skel og udenomsareal, herunder de arealer, der er reserverede til den enkelte andelsbolig.

Stk. 2: Det bemærkes specielt, at hæk og alle skel ikke kan ændres, med mindre andelsboligforeningens bestyrelse godkender ændringen. Andelsboligforeningens bestyrelse er forpligtet til at respektere de på ejendommen lyste byrder og servitutter, og i øvrigt administrere området i samarbejde med den lokale grundejerforening.

Stk. 3: Til ekstraordinær vedligeholdelse af ejendommene hensættes hvert år efter generalforsamlingsbeslutning et beløb på særlig konto, jfr. § 15.

OVERDRAGELSE AF ANDELEN

§ 14.

Stk. 1: Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er han berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives.

Stk. 2: Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i §§ 19, 20 og 21.

- a. Til den, der indstilles af andelshaverne, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedadgående linje, ved bytning eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- b. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af andelshaveren.
- c. Hvis ingen indstilles, overdrages andelen og lejligheden til den af bestyrelsen valgte.

OVERDRAGELSESSUM

§ 15.

Stk. 1: Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedring i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.

Stk. 2: Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til en af følgende værdier:

- a. Anskaffelsesprisen.
- b. Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsaut. ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 mdr. gammel.
- c. Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 2A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Generalforsamlingen tager stilling til, hvor stort et beløb af foregående års overskud, der skal hensættes på særlig konto til ekstraordinær vedligeholdelse, jfr. § 13, stk. 3. Opsparede midler på denne konto medregnes ikke i andelsværdien.

Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås. Ved opgørelsen må værdien af andelene i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.

Stk. 3: Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af evt. værdiforringelse på grund af alder eller slitage.

Stk. 4: Erhververen af en andel, hvortil der alene er knyttet retten til en bolig, kan forlange, at foreningen garanterer for et lån i pengeinstitut efter reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Udeblivelse med renter og afdrag på lånet eller det garanterede lån betragtes som misligholdelse med betaling af boligafgift.

§ 16.

Stk. 1: I forbindelse med overdragelse af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre

samt eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand på grundlag af en vurdering, foretaget af en af bestyrelsen valgt vurderingsmand der er godkendt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation. Vurderingsmanden, der tillige fungerer som voldgiftsmand, skal indkalde parterne til besigtigelse og på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Vurderingsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter. Udgiften til vurderingsmand bæres af overdrager.

Stk. 2: Skulle skønsmandens vurdering ikke kunne godkendes, kan sagen overgives til boligretten.

FREMGANGSMÅDEN

§ 17.

Stk. 1: Inden aftalens indgåelse skal sælgeren udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter til køberen samt andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget, en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse om adgangen til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Stk. 2: Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen kan forlange, at overdragelsesaftalen oprettes på en standardformular. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

Stk. 3: Erhververen samt alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Godkendelsen skal foreligge inden 3 uger efter aftalens forelæggelse for bestyrelsen. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve at overdrageren refunderer alle udgifter, som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til panthavere eller udlægshavere eller transporthavere, og ved tvangssalg eller -auktion.

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 § 23 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 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Stk. 4: Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt.

Stk. 5: Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af sine tilgodehavender, udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttede andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle krav i anledning af mangler ved overtagelsen og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien. Bestyrelsen afregner først provenuet til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overdragelsen.

§ 18.

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 og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.

§ 19.

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, uden godkendelse af bestyrelsen.

DØDSFALD

§ 20.

Stk. 1: Dør andelshaveren, har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 2: Såfremt ægtefællen ikke ønsker at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andel og lejlighed.

Stk. 3: Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede lejligheden ved dødsfaldet, og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, og dernæst til personer, som af den afdøde andelshaver ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Herefter gives fortrinsret til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- eller nedadgående linje. §14, stk. 1 og §17 finder således ikke anvendelse.

SAMLIVSOPHÆVELSE

§ 21.

Stk. 1: Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

Stk. 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, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 14.

Stk. 3: Reglerne i stk. 1 og stk. 2 finder tilsvarende anvendelse for husstandsmedlemmer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

OPSIGELSE

§ 22.

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-19 om overførsel af andel.

EKSKLUSION

§ 23.

Stk. 1: Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans 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 skriftligt 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. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- c. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Stk.2: Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

GENERALFORSAMLING

§ 24.

Stk. 1: Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- a. Bestyrelsens beretning.
- b. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og evt. revisions- beretning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

- c. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- d. Forslag.
- e. Valg af bestyrelsen.
- f. Valg af administrator og/eller administrerende pengeinstitut.
- g. Eventuelt.

Stk. 2: Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen, administrator eller administrerende pengeinstitut forlanger det med angivelse af dagsorden.

Stk. 3: Generalforsamlingen vælger en statsaut. revisor til at revidere årsregnskabet og føre revisionsprotokol.

§ 25.

Stk. 1: Generalforsamlingen indkaldes ifølge § 37 med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes 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 generalforsamlingen, 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.

Stk. 3: Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor, juridisk rådgiver samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 4: Hver andel giver kun en stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem.

§ 26.

Stk. 1: Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2: Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor

mange der er mødt.

§ 27.

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen.

BESTYRELSEN

§ 28.

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

§ 29.

Stk. 1: Bestyrelsen består af 3-5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv med næstformand og sekretær. Generalforsamlingen vælger desuden 1 suppleant.

Stk. 2: Som bestyrelsesmedlemmer og suppleant kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.

Stk. 3: Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen. På den stiftende generalforsamling vælges to bestyrelsesmedlemmer, dog kun for 1 år ad gangen. Bestyrelsessuppleanten vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Stk. 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 medlem, sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

§ 30.

Stk. 1: Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.

Stk. 2: Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen godkendes på efterfølgende bestyrelsesmøde.

Stk. 3: I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31.

Stk. 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.

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. Står stemmerne lige, gør formandens, eller i hans forfald, næstformandens stemme udslaget.

Stk. 4: Bestyrelsen er bemyndiget til i samråd med administrator at omlægge de i ejendom- men indestående lån, under forudsætning af, at omlægningen er økonomisk attraktiv for andelsboligforeningen, at løbetiden ikke forlænges, og at foreningens fremmedfinansiering ikke forøges væsentligt.

§ 32.

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

REGNSKAB OG REVISION

§ 33.

Stk. 1: Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen.

Stk. 2: Bestyrelsen foreslår i forbindelse med årsregnskabet, hvilke metode der skal anvendes ved fastsættelse af andelenes værdi, samt hvilken værdi, andelene herefter skal have. Som note til årsregnskabet oplyses generalforsamlingens beslutning om andelenes værdi og om, hvilken metode, der er anvendt ved fastsættelsen.

Stk. 3: Bestyrelsen udarbejder en beregning af andelens forventede værdistigning, indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen

Stk. 4: Foreningens regnskabsår er fra 1/11 til 31/10.

§ 34.

Stk. 1: Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til generalforsamlingen.

OPLØSNING

§ 35.

Stk. 1: Opløsningen 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 enhver tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

GRUNDEJERFORENING

§ 36.

Andelsboligforeningens medlemmer er pligtige til at være medlem af den til enhver tid værende Fællesgrundejerforeningen for området.

Andelsboligforeningens formand eller et andet bestyrelsesmedlem er pligtig til at stille op og modtage valg i Fællesgrundejerforeningen Rubinens bestyrelse.

§ 37.

Stk. 1. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) m.v. digitalt, fremlagt via foreningens og/eller administrators hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse gyldig e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen og administrator.

En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i oplysningerne. Såfremt andelshaver skriftligt har meddelt bestyrelsen og administrator, at vedkommende ønsker at modtage korrespondance pr. post er foreningen og administrator berettiget til at opkræve gebyr for dækning af porto, kopiering og ekspedition.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, skal anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag på foreningens hjemmeside, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelse m.v. med almindelig post.

§ 38.

I øvrigt skal den til enhver tid gældende normalvedtægt for en privat andelsboligforening være gældende, såfremt, og i det omfang, normalvedtægtens bestemmelse ikke er fraveget i henhold til ovenstående.

Således vedtaget:

Vedtægtsændring i § 13, stk. 3 og § 15, stk. 2, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 7. maj 1992. Vedtægtsændring i § 15, stk. 2, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 15. juni 1993.

Vedtægtsændring i § 15 stk. 4 og § 31, stk. 4, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 24. maj 2003. Vedtægtsændring i § 7, stk. 1, § 17 stk. 3 og stk. 5 samt § 16 stk. 1 og 2, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 27. juni 2005.

Vedtægtsændringer i §§ 1, 2 ,3, 7, 9, 14, 29, 30, 33, 36, 37 og 39 vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 29. maj 2010. Vedtægtsændring i § 33, stk. 4 er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 12. maj 2012. Vedtægtsændring i § 9, sidste punktum vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 4. maj 2013.

Ændring af § 17, stk. 3 er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 16. maj 2015.

Tilføjelse til vedtægternes § 23, stk.1b og § 36 er vedtaget på den ordinære generalforsamling afholdt den 23. februar 2017.

Sletning af §7, stk. 2 er vedtaget på OGF 23. februar 2022.

Tilføjelse af § 37 er vedtaget på OGF 25. februar 2026.

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.”

Henning Thode

Bestyrelsesformand

Serienummer: a755cfaf-6f6f-4fa3-af29-123087df1e2b

IP: 193.89.xxx.xxx

2026-02-27 12:47:18 UTC



Jeanne Daisy Hartvig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1c577548-6e87-4150-8ab6-fe0c146f0257

IP: 93.163.xxx.xxx

2026-02-27 16:59:18 UTC



Mia Sloth Jensen

**SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:
26112702**

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration...

Serienummer: aa71bf3f-32e0-49af-af7b-63113f284218

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-02-27 18:51:06 UTC



Mia Sloth Jensen

**SVEN WESTERGAARDS EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR:
26112702**

Administrator

På vegne af: Sven Westergaard Ejendomsadministration...

Serienummer: aa71bf3f-32e0-49af-af7b-63113f284218

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-02-27 18:51:06 UTC



Morten Traun Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a532582e-2530-40b3-a7c2-4bbb736dcd2e

IP: 90.184.xxx.xxx

2026-02-27 20:58:47 UTC



Jacob Haahr Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7c2dbbd5-45bf-4f3c-baaa-89ea9f3604a3

IP: 87.63.xxx.xxx

2026-02-28 09:33:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: ASHSW-YL9DF-5R1JA-U6M7D-3QHWJ-H6E01

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.

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."

Susanne Friland Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 1bd7b39e-0d4b-4cfd-9020-8a1d70325c68

IP: 188.176.xxx.xxx

2026-03-24 09:18:20 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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