

# Vedtægter for Andelsboligforeningen Jernhøj

## § 1

### Navn, hjemsted og formål

- Stk. 1.1. Foreningens navn er Andelsboligforeningen Jernhøj.  
Stk. 1.2. Foreningens hjemsted er Skibby Kommune.

## § 2

- Stk. 2.1. Foreningens formål er at erhverve, og når byggeriet er afsluttet, at eje og drive bebyggelsen på matr.nr. 3 fo Skibby by, Skibby, beliggende på Damgårdsvænget, 4050 Skibby.

## § 3

### Medlemmer

- Stk. 3.1. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen overtager brugsretten til en bolig i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.  
Stk. 3.2. Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at bebo denne, jf. dog § 12.

## § 4

### Indskud

- Stk. 4.1. Hvert medlem har ved stiftelsen forpligtet sig til at betale et indskud svarende til 20 % af boligens andel af byggeriets samlede anskaffelsessum, hvorved summen af medlemmernes samlede indskud svarer til 20 % af byggeriets samlede anskaffelsessum.  
Stk. 4.2. Herudover kan bestyrelsen beslutte, at ethvert medlem indskyder et beløb svarende til den på ibrugtagningstidspunktet fastsatte boligafgift for 3 måneder.  
Stk. 4.3. Ved overtagelsen af andelen, tilbagebetales den forudbetalte boligafgift.  
Stk. 4.4. Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen, skal der udover indskud og forudbetalt boligafgift betales et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 godkendes for andelen og boligen.

## § 5

### Hæftelse

- Stk. 5.1. Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser alene med deres indskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital og ikke forrentes.

- Stk. 5.2. Medlemmerne hæfter kun personligt og solidarisk for de lån i kreditforeningen eller pengeinstitut, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller ejerpantebrev i foreningens ejendom, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 5.3. Et medlem eller dennes bo hæfter for den solidariske forpligtelse tilsvarende, indtil ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6

### Andel

- Stk. 6.1. Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud.
- Stk. 6.2. Andelen 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 § 6b.
- Stk. 6.3. Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a.
- Stk. 6.4. For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.

## § 7

### Andelsbevis

- Stk. 7.1. For andelen udstedes et andelsbevis, der skal lyde på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.
- Stk. 7.2. Andel i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest, beslaglæggelse eller eksekution og ej heller indgå i noget konkursbo. Andelen kan ikke belånes eller på anden måde overdrages i strid med nærværende vedtægters vilkår for overdragelse af andele i henhold til reglerne i §§ 14-21.

## § 8

### Boligaftale

- Stk. 8.1. Mellem foreningen og det enkelte medlem kan der efter bestyrelsens beslutning oprettes en skriftlig boligaftale, i hvilken boligaftigten og øvrige vilkår angives.

## § 9

### Boligafgift

- Stk. 9.1. Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles mellem andelshaverne efter fordelingstal. Generalforsamlingen kan beslutte, at vise eller en del af

foreningens udgifter skal fordeles ligeligt mellem andelshaverne uanset fordelingstal. Generalforsamlingen kan ligeledes foretage regulering af boligafgiften på de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligens indbyrdes værdi.

- Stk. 9.2. I tilfælde af forhøjelse af udgifter, som foreningens medlemmer er uden indflydelse på størrelsen af, er bestyrelsen bemyndiget til at forhøje boligafgiften med et hertil nødvendigt beløb for dækning af de øgede udgifter, indtil næste generalforsamling måtte fastsætte boligafgiftens størrelse.
- Stk. 9.3. Generalforsamlingen kan træffe beslutning om forhøjelse eller nedsættelse af den i § 4 stk. 2 angivne forudbetalte boligafgift.
- Stk. 9.4. Til dækning af fremtidige større udgifter til vedligeholdelse og fornyelse kan generalforsamlingen efter indstilling fra bestyrelsen beslutte at opkræve et årligt beløb, der fordeles på de enkelte andelshavere efter fordelingstal og som i budget og regnskab hensættes på særskilt konto benævnt "hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse".

## § 10

### Vedligeholdelse

- Stk. 10.1. Al indvendig ren- og vedligeholdelse af boligen med maling, tapet m.v. påhviler andelshaveren. Andelshaveren har pligt til at foretage andre vedligeholdelsesarbejder, som efter lejeleven påhviler en lejer, eller som efter særlig generalforsamlingsvedtagelse er pålagt andelshaverne. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter tillige vedligeholdelse som følge af forringelse, der skyldes slid og ældre.
- Stk. 10.2. Foreningen har vedligeholdelsespligt for alle udvendige bygningsdele, der tillige omfatter vedligeholdelse af fællesarealer, ejendommens forsyningsledninger og installationer, for hvilke vedligeholdelsespligten ikke påhviler den enkelte andelshaver.
- Stk. 10.3. Vedtager generalforsamlingen at iværksætte generelle forbedringer af bebyggelsen og de enkelte boliger, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

## § 11

### Forandringer

- Stk. 11.1. Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i boligen.
- Inden forandringen udføres, skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejde der kræver byggetilladelse, må ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

## § 12

### Udlejning

- Stk. 12.1. Et medlem kan helt eller delvis fremleje, udleje eller udlåne sin andel såfremt andelshaver er midlertidig fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende. Herudover

er det tilladt at udleje til hvem andelshaveren er beslægtet med i lige op- eller nedadgående linie. Dog kan bestyrelsen i enkelte tilfælde give en dispensation til ikke beslægtede på maksimalt 2 år. Dispensation kan kun gives én gang.

### § 13

#### Husorden

Stk. 13.1. Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, herunder for husdyrhold m.v.

### § 14

#### Overdragelse af andele

Stk. 14.1. Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er denne berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Stk. 14.2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Eventuelt afslag skal begrundes skriftligt.

Stk. 14.3. Andele overføres efter følgende rækkefølge:

1. Overdrageren kan indstille sin efterfølger, når overdragelsen sker til en person med hvem denne er beslægtet i lige op- og nedstigende linie, til ægtefælle eller til en person, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren eller ved bytning.
2. Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten, til den således ledigblevne bolig.
3. Ikke-medlemmer af foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegning.
4. Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 14.4. Såfremt bestyrelsen fører venteliste over ikke-andelshaverne, der ønsker at overtage en bolig i ejendommen, må den fraflyttende dog kun med bestyrelsens samtykke udbyde lejligheden til salg.

Stk. 14.5. Bestyrelsen afgør i øvrigt, hvorledes ikke-medlemmer af andelsboligforeningen skal komme i betragtning, herunder om bestyrelsen skal gøre de under 2-4 nævnte ventelister.

### § 15

#### Overdragelsessum

Stk. 15.1. Ved overdragelsen af en andel, må prisen ikke overstige, hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dens vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge. Bestyrelsen skal godkende prisen for den enkelte andel.

Stk. 15.2. Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen til en af følgende værdier, der ikke må overskrides ved opgørelsen af værdien af andelen i foreningens formue:

- a. Anskaffelsesprisen.

- b. Den seneste ejendomsværdi (kontant ejendomsværdi) med eventuelle reguleringer efter § 2 a i lov om vurdering af landets faste ejendomme. Ved opgørelsen af foreningens formue optages prioritetsgæld på ejendommen efter kursværdi.  
Til beløbene under a og b lægges værdien af forbedringer, der er udført på bebyggelsen efter anskaffelsen eller vurderingen.

- Stk. 15.3. Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det, der følger af foranstående beregning.
- Stk. 15.4. Uanset bestemmelsen under punkt b, kan en andelshaver ved overdragelse beregne sig samme pris for andelen i foreningens formue, som han selv lovligt har betalt.
- Stk. 15.5. Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen, med fradrag af eventuelt værdiforringelse på grund af alder eller slitage.
- Stk. 15.6. Konto for "hensættelse af vedligeholdelse og fornyelse" indgår ikke i beregningsgrundlaget for overtagessummen.

## § 16

- Stk. 16.1. Fastsættelsen af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Der udarbejdes en vurderingsrapport af en vurderingsmand, der skal være arkitekt, ingeniør eller valuar. Vurderingsrapporten udarbejdes for den sælgende andelshavers regning af en vurderingsmand udpeget af bestyrelsen. Til dokumentation for lovlig tilstand udarbejdes el- og vvs-tjek for sælgers regning, idet disse tjek skal udarbejdes af autoriserede installatører.
- Stk. 16.2. Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelse, vurderes prisfastsættelsen ved syn og skøn foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Såfremt parterne ikke kan blive enige om valg af skønsmand, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde såvel andelshaveren som bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen skal specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.
- Stk. 16.3. Indbringes en tvist om prisfastsættelse for boligretten, skal den til hvem andelen overdrages deponere et beløb svarende til forskellen mellem henholdsvis bestyrelsens og den fraflyttende andelshavers opgjorte værdi. Deponering skal ske i overensstemmelse med deponeringslovens regler.

## § 17

### Fremgangsmåde

- Stk. 17.1. 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, 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.
- Stk. 17.2. Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsen og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller –auktion.
- Stk. 17.3. 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.
- Stk. 17.4. Bestyrelsen er ved afregning overfor 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.
- Stk. 17.5. Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- Stk. 17.6. Overdragelsessummen med eventuelle fradrag, som nævnt i stk. 3-5 skal afregnes senest 3 uger efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

## § 18

- Stk. 18.1. Har andelshaveren ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig 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 § 17.

## § 19

- Stk. 19.1. En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til en person, der i mindst 1 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, i det dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## § 20

### Garanti for lån

- Stk. 20.1. 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 § 24 om eksklusion.
- Stk. 20.2. 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 månedsydelser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

## § 21

### Dødsfald

- Stk. 21.1. I tilfælde af en andelshavers død, har ægtefællen/samleveren ret til at fortsætte medlemskabet af foreningen.
- Stk. 21.2. Såfremt ægtefællen/samleveren ikke ønsker at fortsætte medlemskabet har denne ret til efter reglerne i § 14 at indstille, hvem der skal overtage andelen. Hvis andelshaveren ikke efterlader sig ægtefælle/samlever, eller denne ikke ønsker at benytte sig af den overfor tillagte ret, skal der gives fortrinsret til personer, som ved dødsfaldet og i mindst 1 år forud havde haft fælles husstand med andelshaveren. Erhververen skal også i dette tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes.
- Stk. 21.3. Såfremt andelen ikke overtages efter de i denne paragraf fastsatte bestemmelser, skal boligen fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næstefter 3 månedsdagen for dødsfaldet.

## §22

### Samlivsophævelse

- Stk. 22.1. 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 boligen.

Stk. 22.2. Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter boligen, skal dennes 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 bolig efter reglerne i § 14.

Stk. 22.3. Reglerne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse ved samlivsforhold, hvor de pågældende i mindst 1 år har haft fælles husstand.

## § 23

### Opsigelse

Stk. 23.1. Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskabet af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14-22 om overførsel af andel.

## §24

### Eksklusion

Stk. 24.1. 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 4 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 berettiget restancen senest 4 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods skriftlig opfordring ikke inden en angiven frist har opfyldt sin forpligtelse.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejeovens bestemmelser berettiger udlejer til at hæve lejeaftalen.

Efter eksklusion kan bestyrelsen disponere efter reglen i § 18.

## § 25

### Generalforsamling

Stk. 25.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 25.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Dagsorden for den ordinære generalforsamling er:

1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
4. Behandling af indkomne forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Eventuelt.

- Stk. 25.3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller  $\frac{1}{4}$  af medlemmerne af foreningen eller administrator skriftligt forlanger det med angivelse af dagsorden.

## § 26

- Stk. 26.1. 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. 26.2. Forslag, som ønskes behandlet på en generalforsamling, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaveren ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med forslagens behandling.
- Stk. 26.3. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer. Administrator og revisor samt repræsentanter for andelshaverne har adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.
- Stk. 26.4. Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. Ingen kan stemme ved mere end 2 fuldmagter.

## § 27

### Afstemning og flertal

- Stk. 27.1. Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpel flertal, dog skal altid mindst  $\frac{1}{5}$  af foreningens medlemmer være til stede.
- Stk. 27.2. Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst  $\frac{2}{3}$  af medlemmerne er til stede og med mindst  $\frac{2}{3}$  flertal. Er mindst  $\frac{2}{3}$  af medlemmerne ikke tilstede på generalforsamlingen, men er mindst  $\frac{2}{3}$  af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst  $\frac{2}{3}$  flertal, uanset antallet af fremmødte.
- Stk. 27.3. Ændring af vedtægternes § 5 kræver samtykke fra de kreditorer overfor hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

## § 28

### Dirigent

- Stk. 28.1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Dirigenten skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og den samlede bestyrelse.

## § 29

### Administration

- Stk. 29.1 Den af generalforsamlingen valgte administrator forestår ejendommens drift og almindelige økonomi og juridiske forvaltning. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om dennes opgaver og beføjelser. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator.

## § 30

### Bestyrelsen

- Stk. 30.1. Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udførelse af generalforsamlingens beslutninger. Bestyrelsen konstituerer sig selv efter generalforsamlingen.
- Stk. 30.2. Bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for en 2-årig periode ad gangen. Halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne i lige år og den anden halvdel af bestyrelsesmedlemmerne i ulige år. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 30.3. Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges en person fra hver husstand.
- Stk. 30.4. Suppleanter vælges for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 30.5. 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 til generalforsamling for valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer. Valg af et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for et fratrædt medlem sker kun for den resterende del af den fratrædtes valgperiode.

## § 31

- Stk. 31.1. Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandling af en sag, såfremt denne eller en person, som medlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 31.2. Udgået.
- Stk. 31.3. I øvrigt fastsætter bestyrelsen selv sin forretningsorden.

## § 32

- Stk. 32.1. Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden. Endvidere skal bestyrelsesmødet indkaldes såfremt et bestyrelsesmedlem begærer dette.
- Stk. 32.2. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder tillige formanden eller næstformanden er til stede. Beslutninger træffes af de fremmødte bestyrelsesmedlemmer ved simpelt flertal. I tilfælde af stemmelighed, er formandens eller i dennes fravær næstformandens stemme udslagsgivende.

## § 33

### Tegningsret

- Stk. 33.1. Foreningen tegnes af formanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening. Ved salg, belåning eller pantsætning af andelsbolig i foreningens ejendom, skal tillige administrator medunderskrive.

## § 34

### Revision og regnskab

- Stk. 34.1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret statsautoriseret eller registreret revisor til at udarbejde og revidere årsregnskabet.
- Stk. 34.2. Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator.
- Stk. 34.3. Regnskabsåret er kalenderåret, dog således at første regnskabsår løber fra stiftelsen til 31. december 1987. revisor skal føre revisionsprotokol.
- Stk. 34.4. I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab, udarbejdes på grundlag af bestyrelsens forslag af revisor i forening med administrator en beregning pr. statusdag af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 15 samt af andelenes forventede værdistigning indtil næste årsregnskab foreligger. Beregningens resultat anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent i indskudskapitalen.

## §35

- Stk. 35.1. Det reviderede og underskrevne regnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til ordinær generalforsamling.

### Digital kommunikation

- Stk. 35. 2. Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Andelshaver skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger.

Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som andelshaver har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til andelshaveren. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaver med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post.

### §36

#### Opløsning

- Stk. 36.1. Opløsning af foreningen sker ved likvidation, der forestås af to af generalforsamlingen valgte likvidatorer.
- Stk. 36.2. Efter realisation af foreningens aktiver samt betaling af foreningens gæld, deles den resterende formue mellem de til enhver tid værende medlemmer af foreningen i forhold til deres andeles størrelse.

---000000---

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 19. maj 1987.

Andelsboligforeningen Jernhøj.

Korrigeret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 15. februar 2005.

Ændring af § 16.1. på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

Annullering af § 31.2. på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 2016.

Ændring af § 12, § 30 samt § 36 på foreningens ordinære generalforsamling den 5. april 2017

Ændring af §§ 30.1 og 30.4 på foreningens ordinære generalforsamling den 9. april 2025

# 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.”

## Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-11 13:05:12 UTC



## Vinnie Bruun Bækkel

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

### Referent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: 3330402c-5042-4f45-b238-011c2fbf5a31

IP: 91.215.xxx.xxx

2025-04-11 13:05:12 UTC



## Anny Laursen Lorentzen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 7e132f77-1222-4e88-b01d-2d2fc0463a12

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-11 13:48:53 UTC



## Kirsten Børregaard Nørskov

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: f4e0bf89-8f62-4f55-940a-8df90ebbd48d

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-11 14:02:57 UTC



## Knud Christensen

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: 9343751e-a37b-440b-b07f-94335522a313

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-04-11 14:45:02 UTC



## Rolf Øystein Iglebæk

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: de0871c5-19c3-4834-83e4-5249cf560f84

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-04-11 17:18:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### 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.”

## Kirsten Mølgaard Andersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: e09f4473-e6c4-4917-a175-167aafd96e4f

IP: 85.83.xxx.xxx

2025-04-13 14:14:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

#### 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.