

VEDTÆGTER

for

ANDELSBOLIGFORENINGEN VESTERLED

Navn, hjemsted og formål.

§ 1

Foreningens navn er : Andelsboligforeningen Vesterled
Foreningens hjemsted er : Holbæk Kommune
Foreningens adresse er : Nordvestvej 3 og 5 A-D, 4300 Holbæk

§ 2

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 5 e Ladegården, Holbæk jorder, beliggende Nordvestvej 3 og 5 A-D, 4300 Holbæk og den deri værende restaurant.

Medlemmer.

§ 3

- 3.1 Som medlemmer kan optages enhver som er beboer, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidig med optagelsen bliver beboer af en boligejlighed.
- 3.2 Der kan ikke som husstandsmedlemmer optages personer under 15 år.
- 3.3 Hvert medlem kan kun have 1 lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 12.
- 3.4 Beboere, der havde lejeret til boliger ved foreningens stiftelse og som ikke indmeldte sig inden foreningen erhvervede ejendommen, kan senere kun optages som medlemmer hvis bestyrelsen beslutter dette.
- 3.5 Foreningen skal, af skattemæssige hensyn, til stadighed opretholde mindst et lejemål.
Indskud, hæftelse og andel.

§ 4

De oprindelige for de enkelte andelsboliger fastsatte indskud udgjorde :

	<u>Beløb</u>	<u>Fordelingstal</u>
I hovedbygningen :		
Store lejligheder	kr. 49.500	55
Mellemstore lejligheder	kr. 39.600	44
Små lejligheder	kr. 24.300	27
I Gl. Vesterled :		
Lejlighed A	kr. 51.300	57
Lejlighederne B og C	kr. 45.000	50
Lejlighed D	kr. 21.600	24

For beboere der senere er indtrådt eller indtræder, udgør indskuddet et beløb der fastsættes på hvert års ordinære generalforsamling, jfr. § 24. Beløbet fastsættes i medfør af § 15 i henhold til det godkendte årsregnskab for kalenderåret forud, og er gældende for alle overdragelser der finder sted i tidsrummet fra generalforsamlingen i godkendelsesåret indtil næste års generalforsamling.

§ 5

- 5.1 For foreningens gæld og forpligtelser hæfter alene foreningen.
- 5.2 Medlemmerne hæfter ikke solidarisk for foreningens forpligtelser, men hæfter alene for deres egne forpligtelser overfor foreningen.
- 5.3 Et medlem eller dennes bo hæfter for sine forpligtelser overfor foreningen, indtil en ny andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

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

§ 7

- 7.1 Andele 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 Andelsboligforeningsloven § 6 b.

- 7.2 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.
- 7.3 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. Alle omkostninger forbundet med udstedelsen af nyt andelsbevis afholdes af andelshaveren.

Boligaftale.

§ 8

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

Boligafgift.

§ 9

- 9.1 Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til lejlighedernes indbyrdes værdi.
- 9.2 Ved for sen betaling af boligafgift, kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der iflg. Lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

Vedligeholdelse.

§ 10

- 10.1 Al vedligeholdelse inden i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af udvendige døre samt vinduer. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men også eventuelle nødvendige udskiftninger og fornyelser af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning og fornyelse af gulve, træværk, køkkenborde, murværk, puds, elektriske installationer, egne vandinstallationer (herunder vandhaner), hårde hvidevarer, vaske- og toiletkummer, cisterner, badekar, brusenicher samt bruseinstallationer m.v.

Andelshaverne skal endvidere foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

- 10.2 Opfylder andelshaveren ikke de påhvilende forpligtelser til vedligeholdelse, fornyelse og reparationer og indebærer undladelsen at den pågældende bolig og dennes installationer fremtræder i en stand, som i ikke ubetydelig grad afviger fra, hvad der må anses som værende normal vedligeholdelsesstand, kan bestyrelsen kræve nødvendig ved-

ligeholdelse, udskiftning, fornyelse og istandsættelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at arbejderne er udført. Foretages de krævede arbejder ikke inden for den fastsatte frist, kan arbejderne udføres af andelsboligforeningen for andelshaverens regning og bestyrelsen har, hvis udgifterne til de udførte arbejder ikke betales ved påkrav, ret til at søge tilgodehavendet inddrevet og /eller ret til at foretage modregning i afståelsesvederlaget ved boligens senere salg. Andelsboligforeningens eventuelle udlæg forrentes efter almindeligt gældende regler.

Alternativt kan andelshaveren ekskluderes efter reglerne i § 23, idet brugsretten til boligen dog først kan bringes til ophør med 3 måneders varsel.

- 10.3 Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer i ejendommen kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Forandringer.

§ 11

- 11.1 Andelshaverne er berettigede til at foretage forandringer i lejligheden.
- 11.2 Inden forandringen udføres skal den anmeldes til bestyrelsen. Arbejder der kræver byggetilladelse kan ikke iværksættes før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.
- 11.3 Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.
- 11.4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejder iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

Udlejning.

§ 12

- 12.1 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.
- 12.2 Uanset foranstående bestemmelse respekteres den de – i henhold til de af den tidligere ejer udstedte anvisningsretsdokumenter – anvisningsberettigede tilkommende ret til at bo, udleje eller fremleje den bolig hvortil deres anvisningsret knytter sig. Yderligere respekteres alle ved ejendommens overtagelse lovligt etablerede fremlejemaal.

Husorden.

§ 13

Generalforsamlingen kan fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v.

Overdragelse af andelen.

§ 14

14.1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, er andelshaveren berettiget til at overdrage sin andel i overensstemmelse med nedenstående regler. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse på forlangende gives.

14.2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden dog henledes på bestemmelserne i §§ 20 og 21 :

- a. Såfremt andelshaveren ikke er identisk med den anvisningsberettigede i henhold til det af den tidligere ejer udstedte anvisningsretsdokument, kan overdragelse kun ske til den anvisningsberettigede eller til den denne anviser.
- b. Til den der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en ægtefælle eller til en person med hvem denne er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie, ved bytning af lejlighed eller til en person der mindst i 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

Andelshaveren kan ved testamente eller ved skriftlig meddelelse til bestyrelsen indstille sin efterfølger blandt den nævnte kreds, og i tilfælde af andelshaverens død har dennes bo samme ret.

- c. Andre andelshavere, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelsen i henhold til denne bestemmelse overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne bolig.
- d. Ikke-medlemmer af Andelsboligforeningen, der er indtegnet på en interesseliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Bestyrelsen kan ved udvælgelsen tage hensyn til :
 - 1) hvornår ansøgeren er indtegnet på listen,
 - 2) om ansøgeren må antages at passe godt ind i fællesskabet,
 - 3) om ansøgeren har eller har haft rimelig tilknytning til Holbæk eller Holbæks omegn,
 - 4) om ansøgeren må antages at have et særligt behov for en bolig i et fællesskab som foreningen og
 - 5) at det bør tilstræbes, at store boliger bliver beboet af mindst 2 beboere, og at dette også fortrinsvis sker ved mellemstore boliger.

- e. Dernæst kommer andre i betragtning der indstilles af overdrageren.
- 14.3 Foreningen har ingen pligt til at opretholde de under c og d nævnte vente- og interesseliste.
- 14.4 Er lejligheden ikke overdraget senest 4 uger efter andelshaverens fraflytning, er den fraflyttede andelshaver forpligtet til at avertere lejligheden til salg i repræsentative dele af dagspressen. Er overdragelse herefter ikke sket inden yderligere 4 uger, er bestyrelsen berettiget til at avertere lejligheden og til at antage ejendomsformidler til gennemførelse af et salg, i alle henseender for den fraflyttede andelshavers regning. Den fraflyttede andelshaver bærer fortsat risikoen for sin lejlighed og hæfter for betaling af boligafgift og alle øvrige sædvanlige ydelser indtil overdragelse er gennemført med en ny andelshavers indtræden i overdragerens rettigheder og forpligtelser.

Overdragelsessum.

§ 15

- 15.1 Ved overdragelse af en andel må prisen ikke overstige hvad værdien af andelen i foreningens formue, forbedringer i lejligheden og dennes vedligeholdelsesstand med rimelighed kan betinge.
- 15.2 Ved opgørelse af foreningens formue ansættes ejendommen ved generalforsamlingsbeslutning til den største af følgende 3 værdier :
- Anskaffelsesprisen.
 - Den kontante handelsværdi, som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af en statsaut. ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
 - Den senest ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.
- 15.3 Ved opgørelse af foreningens formue efter litra a fratrækkes prioritetsgæld i foreningens ejendom opgjort til pantebrevsrestgælden. Ved opgørelse efter litra b og c fratrækkes prioritetsgælden opgjort til kursværdi, for realkreditlån kursværdien af obligationsrestgælden.
- 15.4 Generalforsamlingsbeslutningen er bindende, selvom en højere pris kunne opnås.
- 15.5 Til beløbene under a-c lægges værdien af forbedringer der er udført på ejendommen efter anskaffelsen eller vurderingen.
- 15.6 Ved opgørelsen må værdien af andelen i foreningens formue ikke medregnes med et højere beløb end det der følger af foranstående beregning.
- 15.7 Værdien af forbedringer i lejligheden fastsættes i overensstemmelse med § 16.

§ 16

- 16.1 Bestyrelsen godkender værdien af forbedringer (herunder i form af fast monteret og – installeret inventar) samt "tilpasset løsøre". Medmindre der foreligger forringelse heraf med karakterer af misligholdelse, eller det pågældende ved sit udseende og funktionalitet afviger markant fra almindelig gængs standard, ansættes værdien til anskaffelsesprisen med fradrag af mindst 10% heraf pr. år, der er forløbet efter anskaffelsesudgiftens afholdelse.
- 16.1.1 Der kan i værdiansættelsen af forbedringsarbejder kun medtages ydelser udført af momsregistrerede virksomheder. Malerarbejder er at betragte som vedligeholdelsesarbejde, og kan således ikke indgå som en forbedring. For at opnå ret til forbedringsvederlag, skal der foreligge fakturabilag på de udførte forbedringer. I forbindelse med opgørelse af forbedringsudgifter udført før den 1. oktober 2013 vil der kunne opnås dispensation for krav om forelæggelse af fakturabilag for de arbejder der før 1. oktober 2013 ville være blevet godkendt som forbedringer. Dette kræver dog, at der fra sælger skal foreligge en redegørelse for forbedringsarbejderne og at nævnte forbedringer skal vurderes af en af bestyrelsen udpeget byggesagkyndig. Udgiften hertil betales af sælger.
- 16.2 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen godkendte værdi for forbedringer m.v. samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelses-tilstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af arkitekt eller lignende fagkyndig udpeget af Voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed, som skal have indsigt i andelsboligforhold. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvori prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og fremsætter forslag til, hvorledes omkostningerne ved skønsforretningen skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen. Såfremt der i forbindelse med Voldgiftsnævnets udpegning af skønsmand eller af denne, forinden skønsforretningens afholdelse, måtte blive krævet gebyr, omkostningsdepositum eller lign. er den fraflyttende andelshaver forpligtet til at betale/udlægge sådanne beløb.

Skønsmandens værdiansættelse er ikke bindende for parterne men kan af disse indbringes for domstolene efter de for behandling af civile retssager almindelige regler. Ønsker en part at indbringe skønsmandens værdiansættelse for retten, skal stævning være indleveret på rettens kontor senest 3 uger efter, at skønserklæringen er kommet frem til parten og senest 4 uger efter skønserklæringens datering.

Fremgangsmåden.

§ 17

- 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 årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

- 17.2 Overdragelsesaftalen skal oprettes på den af bestyrelsen autoriserede standardformular.
- 17.3 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr til dækning af omkostningerne ved overdragelsen, herunder udfærdigelse af aftalen, syn af bolig m.m. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunder udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangs-salg eller auktion.
- 17.4 Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.
- 17.5 Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien - provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til den fraflyttende andelshaver.
- 17.6 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 og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- 17.7 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. Erhververen kan kun komme med mangelsindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. 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 endelig dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- 17.8 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.
- 17.9 Bestyrelsen kan fastsætte en forretningsgang for gennemførelse af overdragelser.

§ 18

- 18.1 Har en lejlighed henstået ubeboet og/eller ubenyttet af andelshaveren i 3 måneder, og er der ikke rimelig udsigt til at andelshaveren genoptager sin beboelse, og har andelshaveren eller dennes nærmeste pårørende ikke da taget skridt til overdragelse af ande-

len, er bestyrelsen berettiget til med bindende virkning for andelshaveren at indgå aftale om overdragelse af andelen.

- 18.2 Er overdragelse sket, men aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår overdragelsen kan ske på.
- 18.3 I begge tilfælde finder afregning sted som anført i § 17, og der forholdes som anført i § 14.4, således at bestyrelsen er berettiget til at avertere lejligheden og til at antage ejendomsformidler til gennemførelse af et salg, i alle henseender for andelshaverens regning. Andelshaveren bærer fortsat risikoen for sin lejlighed og hæfter for betaling af boligafgift og alle øvrige sædvanlige ydelser indtil overdragelse er gennemført med en ny andelshavers indtræden i den hidtidige andelshavers rettigheder og forpligtelser.

§ 19

- 19.1 En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et husstandsmedlem, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, idet dog nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.
- 19.2 Ligeledes er en andelshaver uden fraflytning af lejligheden berettiget til når som helst at overdrage andelen til den, der i henhold til det af den tidligere ejer udstedte anvisningsretsdokument er anvisningsberettiget vedrørende den pågældende lejlighed.

Dødsfald.

§ 20

- 20.1 Dør andelshaveren har ægtefællen ret til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- 20.2 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.
- 20.3 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret i henhold til 20.1 og 20.2, skal der gives fortrinsret først til personer som boede i lejligheden ved dødsfaldet og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. Herefter sker overdragelse efter reglerne i § 14.2 – 14.4. Erhververen skal også i dette tilfælde godkendes af bestyrelsen ligesom prisen for overtagelsen skal godkendes.

Samlivsophævelse.

§ 21

- 21.1 Ved ophævelsen af samlivet mellem ægtefællerne er den af parterne som efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.

- 21.2 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal dennes ægtefælle/samlever 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.
- 21.3 Reglerne i 21.1 og 21.2 finder tilsvarende anvendelse for personer 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

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde :

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser der skal erlægges samtidig med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem :
 - a) som husstandsmedlem optager en person under 15 år,
 - b) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt
 - c) i øvrigt groft tilsidesætter sine forpligtelser efter denne vedtægt eller som andelshaver i øvrigt.
4. Når et medlem gør sig skyldig i forhold svarende til de der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Efter eksklusionen kan bestyrelsen disponere efter reglerne i § 18.

Generalforsamling.

§ 24

24.1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år inden 3 måneder efter regnskabsårets udløb.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling er :

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen af andelene.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag fra medlemmer eller bestyrelsen.
7. Valg af bestyrelse og suppleanter.
8. Eventuelt valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

24.2 Ekstraordinær generalforsamling afholdes når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller $\frac{1}{4}$ af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger dette med angivelse af dagsorden.

§ 25

25.1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

25.2 Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling 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.

25.3 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.

25.4 Hver andel giver 1 stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et fuldmyndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. Ingen kan stemme ved mere end 2 fuldmagter.

§ 26

26.1 Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de mødende stemmeberettigede ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændringer samt salg af fast

ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

- 26.2 Forslag om vedtægtsændringer, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning kan kun vedtages på en generalforsamling hvor mindst 2/3 af foreningens medlemmer er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der ikke mindst 2/3 af foreningens medlemmer 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.

§ 27

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

Bestyrelsen.

§ 28

- 28.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.
- 28.2 Den af generalforsamlingen valgte administrator forestår ejendommens almindelige økonomiske og juridiske forvaltning.

§ 29

- 29.1 Bestyrelsen består af 4-6 medlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand, en næstformand og en sekretær.
- 29.2 Generalforsamlingen vælger desuden 1 suppleanter.
- 29.3 Som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer, dog at et bestyrelsesmedlem kan vælges uden for denne kreds. Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan kun vælges 1 person fra hver husstand.
- 29.4 Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter vælges for 2 år ad gangen således at 2 bestyrelsesmedlemmer vælges i de lige år og resten i de ulige år. Genvalg kan finde sted.
- 29.5 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære forårsgeneralforsamling. 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.
- 29.6 Bestyrelsen kan indbyde suppleanterne til vigtige møder, dog alene med status som observatører og uden stemmeret.

§ 30

- 30.1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag såfremt bestyrelsesmedlemmet eller en person, som medlemmet er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særlige interesser i sagens afgørelse.
- 30.2 Der føres protokol over forhandlingerne på bestyrelsesmøderne. Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer der har deltaget i mødet.
- 30.3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 31

- 31.1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden så ofte anledning findes at foreligge, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.
- 31.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- 31.3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

§ 32

- 32.1 Foreningen tegnes af formanden i forbindelse med et andet bestyrelsesmedlem eller af 3 bestyrelsesmedlemmer i forening. Ved salg eller pantsætning af fast ejendom skal tilføjede administrator medunderskrive.
- 32.2 Bestyrelsen kan meddele sædvanlig prokura.
- 32.3 Bestyrelsen kan ansætte lønnet sekretær.

Regnskab og revision.

§ 33

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller en registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

§ 34

- 34.1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.
- 34.2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet udarbejdes en beregning på statusdagen af værdien af samtlige andele i foreningen i overensstemmelse med reglerne i § 15. Beregningsresultatet anføres som note til regnskabet i såvel absolutte tal som i procent af indskudskapitalen.

§ 35

Det reviderede underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Opløsning.

§ 36

Opløsning ved likvidation forestås af 2 likvidatorer der vælges af generalforsamlingen.

Efter realisationen af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 19. juni 1986 og ekstraordinær generalforsamling den 28. august 1986.

Holbæk, den 28. august 1986.

sign.:

H.H. Poulsen, H.P. Larsen, Åse Gad,
B. Block, F. Jelstrup.

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 26. april 1988.

Holbæk, den 26. april 1988.

sign.:

Andelsboligforeningen Vesterled
Bestyrelsen
H.H. Poulsen

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling d. 20. marts 1989.

Holbæk, den 20. marts 1989.

sign.:

Andelsboligforeningen Vesterled
Bestyrelsen
H.H. Poulsen

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling d. 30. april 1992 (§ 24, anden ordinære generalforsamling).

Holbæk, den 1. maj 1992.

sign.:
F. Jelstrup

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling d. 26. november 1992 med efterfølgende ekstraordinær generalforsamling d. 17. december 1992 (§§ 2-3, 1. afsnit – 4-7, sidste afsnit – 8, 2. afsnit – 14 – 15 – 17, 5. afsnit – 29).

Holbæk, den 14. januar 1993
sign.:
F. Jelstrup

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling d. 26. oktober 1994 (§§ 4, sidste afsnit, sidste punktum – 18 – 24).

Holbæk, den 4. november 1994
sign.:
F. Jelstrup
fmd.

Som ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling d. 27. november 1995 (§§ 4, sidste afsnit, 15, 17.3 og 17.4, 24 og 34).

Holbæk, den 30. november 1995
sign.:
Signe Pedersen
fmd.

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling d. 15. marts 2005 (§§ 7.1, 7.2 og 17.3, 17.5)

Holbæk, den 2005

Søren Munk Petersen
fmd.

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 29. marts 2006 (hidtidig §15.2.d udgået – og deraf følgende redaktionel ændring af §15.3).

Holbæk, den 2006

Søren Munk Petersen
fmd.

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2007 (hittidig §15.2.c, 16.1 og 16.2 ændret).

Holbæk, den 2007

Marianne Jeppesen
fmd.

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2009 (hittidig §29.1 ændret).

Holbæk, den 2009

Marianne Jeppesen
fmd.

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 22. marts 2011 (hittidige § 10 ændret samt tilføjelse i hittidige § 16.1 første punktum).

Holbæk, den 2011

Marianne Jeppesen
fmd.

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 21. marts 2012 (hittidige § 29.1 ændret).

Holbæk, den 2012

Marianne Jeppesen
fmd.

Som ændret på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 19. september 2013 (hittidige §§ 3.5, 9.2, 11.3, 11.4, 15.7, 16.1, 16.11, 16.2 og 17.1 – 17.9 ændret)

Holbæk, den 2013

Marianne Jeppesen
fmd.

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 7. september 2021 (hittidige § 13 ændret)

Holbæk, den 2022

Torben Machon
Formand

Som ændret på foreningens ordinære generalforsamling den 26. marts 2024

(hittidige § 14 stk. 2 "venteliste" erstattes af "interesseliste")

(hittidige § 14 stk. 3 "ventelister" erstattes af "vente- og interesseliste")

(hittidige § 16 stk. 1 – andet afsnit slettes, da dette ikke længere er aktuelt)

Holbæk, den 2024

Uffe Hermansen
Formand

Tom C. Jensen
Bestyrelsesmedlem

Jens Kittelmann
Bestyrelsesmedlem

Hanne Ourø Jensen
Bestyrelsesmedlem

Per Hygum
Bestyrelsesmed-
lem

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.”

Per Hygum Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: afdaf60c-8ee3-402a-9cef-8974645f220e

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-04-20 10:34:35 UTC



Uffe Hermansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: 299f8fe9-d36e-4404-a436-5d2d1d501b4c

IP: 83.89.xxx.xxx

2026-04-20 10:58:13 UTC



Tom Carsten Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: 3e4e3c6a-36d6-4494-a348-73c7dce17e65

IP: 131.164.xxx.xxx

2026-04-20 11:05:34 UTC



Poul Olskjær Birkedal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: d158699f-4c8c-4ecd-9e80-0d99d2f264d9

IP: 185.111.xxx.xxx

2026-04-20 11:14:28 UTC



Bodil Gudrun Simonsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: 8c16fd05-bfa6-45c9-926e-332bd161c0cd

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-21 14:08:44 UTC



Charlotte Krebs

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vesterled

Serienummer: b95936c1-71b6-46d2-b251-428c251a079b

IP: 176.23.xxx.xxx

2026-04-21 19:09:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: LE2JQ-0AZHB-U0YP7-PVUYE-7JDUB-0FKQE

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.