

# AB MARIENDALSVEJ 62 & 64

## VEDTÆGTER

### NAVN, HJEMSTED OG FORMÅL

#### § 1

Foreningens navn er Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62 & 64. Foreningens hjemsted er i Frederiksberg Kommune.

#### § 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen, matr. Nr. 15 i, Frederiksberg, beliggende Mariendalsvej 62 – 64, 2000 Frederiksberg.

### MEDLEMMER

#### § 3

Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom.

Medlemmet skal betale det til enhver tid fastsatte indskud.

**Stk 2.** Hvert medlem må kun have brugsret til én bolig og er forpligtet til at benytte denne, jfr. dog § 12.

**Stk 3.** Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort 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 og 2. 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 § 23.

### INDSKUD, HÆFTELSE OG ANDEL

#### § 4

Indskud for de enkelte andele er opgjort som kapitalandel af formue pr. 1/1 1987 og vedhæftes nærværende vedtægter som bilag.

**Stk 2.** Ved senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

## § 5

Et medlem hæfter alene med sit indskud for forpligtelser, der vedrører foreningen, jfr. dog stk. 2.

**Stk. 2.** Har generalforsamlingen besluttet, at der i foreningens ejendom skal optages realkreditlån eller pengeinstitutlån, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i et pantebrev, hæfter medlemmerne kun personligt, solidarisk for denne pantegæld, hvis kreditor udtrykkelig har taget forbehold herom.

**Stk. 3.** Et medlem eller dettes bo hæfter efter stk. 1 og stk. 2 indtil en ny andelshaver har overtaget boligen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

## § 6

Medlemmer 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 boligernes indbyrdes værdi.

## § 7

Andelshaver kan stille andelsbevis til sikkerhed for personligt lån, ligesom andelen kan gøres til genstand for udlæg, i overensstemmelse med betingelserne i lov nr. 204 af 29.03.2004 og nr. 216 af 31.03.2004. Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14 – 21

**Stk. 2.** 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.

## BOLIGAFTALE

### § 8

Foreningen kan oprette en boligaftale med et hvert medlem. Boligaftalen indeholder bestemmelser om boligens brug mv. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

### § 9

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

## VEDLIGEHOJDELSE MV.

### § 10

Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsynings-ledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

**Stk. 2.** Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.

**Stk. 3.** Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsen er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan

## § 10 fortsat fra side 2

vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes efter reglerne i § 24, dog kan brugsretten først bringes til ophør med 3 måneders varsel.

## FORANDRINGER

### § 11

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer i den til andelen hørende lejlighed, jf. dog stk. 2-5. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

**Stk. 2.** Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

**Stk. 3.** Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

**Stk. 4.** En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, da foreningens bygninger er bevaringsværdige i højeste klasse og underlagt lokalplan om bevaringsværdige bygninger i Frederiksberg Kommune.

**Stk. 5.** Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren afholder rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

**Stk. 6.** Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med minimum 2 uger.

**Stk. 7.** Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Det indskræpes at bestyrelsen ved evt. tilladelse til istandsættelse / ombygning, skal tage hensyn til at så meget som muligt af ejendommens originalitet bevares.

**Stk. 8.** Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning og andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.

**Stk. 9.** En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer og arbejder, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

## **UDLEJNING**

### **§ 12**

En andelshaver kan kun udleje eller udlåne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende lejeren og betingelserne for lejemålet.

**Stk. 2.** Udleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

## **HUSORDEN**

### **§ 13**

Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold mv., jfr. dog stk. 3.

**Stk. 2.** Bestående rettigheder om husdyrhold mv. Kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

**Stk. 3.** Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selv om øvrige medlemmer er afskåret fra dyrehold.

## **OVERDRAGELSE**

### **§ 14**

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelse efter følgende rækkefølge:

- a. 4. sals lejlighederne udbydes først internt i foreningen til andre andelshavere og tildeles efter anciennitet således at en ældre andelshaver har forrang for en yngre.
- b. Til personer, som indstilles af andelshaveren.
- c. Til andre personer i forbindelse med bytte med en anden bolig.

### **§ 14 fortsat fra side 3**

- d. Til andre andelshavere i foreningen efter anciennitet, således at en ældre andelshaver har forrang for en yngre. Har flere andelshavere blandt kandidaterne til den ledige bolig samme anciennitet, trækker bestyrelsen lod mellem disse. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har bestyrelsen indstillingsretten til den nu ledige bolig.
- e. Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter bestyrelsens afgørelse.

**Stk. 2.** Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver.

**Stk. 3.** Er der oprettet en venteliste, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 6 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse, jfr. ovenfor.

### **§ 15**

Har en andelshaver ikke inden 1en måned før fraflytningen af sin bolig efter § 14 stk. 1, litra a 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 afregningen finder sted som anført i § 23.

## § 16

En andelshaver er uden fraflytning af boligen 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. Eventuel nægtelse af godkendelse skal begrundes skriftligt.

## DØDSFALD

### § 17

Dør en andelshaver, har ægtefællen ret til at fortsætte med medlemskab og beboelse af boligen.

**Stk. 2.** Ønsker ægtefællen ikke at fortsætte medlemskab og beboelse, har denne ret til efter reglerne i § 14, stk. 1. at indstille, hvem der skal overtage andel og bolig.

**Stk. 3.** Efterlades der ikke ægtefælle, eller ønsker denne ikke at benytte sin ret efter stk. 1 og 2, skal der gives fortrinsret til personer, som beboede boligen ved dødsfaldet og som i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren, forudsat at personen/erne er myndig/e. Findes ingen sådanne personer træffer bestyrelsen afgørelse efter § 14 stk. 1 litra c og d om til hvem andelen overdrages.

**Stk. 4.** Ved overdragelse efter stk. 3 finder reglerne i § 14 stk. 2 tilsvarende anvendelse.

**Stk. 5.** Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næste efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, finder § 15 tilsvarende anvendelse.

## SAMLIVSOPHÆVELSE

### § 18

Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte eller indtræde i medlemskab og beboelse af boligen.

### § 18 fortsat fra side 4

**Stk. 2.** Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og bolig, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før samlivsophævelsen.

## OPSIGELSE

### § 19

Andelshaverne kan ikke opsiges medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 14 – 23 om overførsel af andel.

## OVERDRAGELSESSUM

### § 20

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A: Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling. Andelenes pris fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre

## § 20 fortsat fra side 5

boligfællesskaber. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selv om der lovligt kunne have været fastsat en højere pris.

B: Værdien af forbedringer i boligen ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdifor-ringelse på grund af alder og slitage.

C: Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i boligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.

D: Såfremt boligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektivt prisnedslag under hensyn hertil.

**Stk. 2.** Hvis der samtidig med overdragelsen af andelen overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Overdragelsen må ikke gøres betinget af køb af løsøre.

**Stk. 3.** Bestyrelsen kan udpege en bygnings sagkyndig fagmand til på bestyrelsens vegne at forestå vurderingen af værdien af forbedringer, inventar og løsøre i boligen i forbindelse med overdragelse af andele i foreningen.

**Stk. 4.** Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker med udgangspunkt i en opgørelse udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Den fraflyttende andelshaver betaler honoraret for vurderingen, mens køber afholder udgifterne ved handelens berigtigelse til foreningens administrator.

**Stk. 5.** Kan den fraflyttende andelshaver ikke acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar eller løsøre, samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller tillæg for særlig god vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor pris-beregningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostning-erne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen, idet der herved tages hensyn til, hvem der har fået medhold ved skønnet.

## FINANSIERING AF OVERDRAGELSESSUM

### § 21

UDGÅET

### § 22

UDGÅET

## FREM GANGSMÅDEN

### § 23

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 på andelen, herunder udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse

## § 23 fortsat fra side 6

skriftlig gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber om prisfastsættelse, om adgang til at hæve aftalen eller kræve prisen nedsat samt bestemmelserne om straf.

**Stk. 2.** Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale. Bestyrelsen drager omsorg for, at overdragelsesaftalen oprettes på en af bestyrelsen godkendt kontrakt. Overdragelsesaftalen forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse efter stk. 3.

**Stk. 3.** Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen.

**Stk. 4.** Overdragelsessummen skal indbetales kontant til administrator. Efter fradrag af foreningens tilgodehavender udbetales resten til fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for dennes forpligtelser. Såfremt afregning sker inden reflytning, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler ved overdragelsen. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån, således at garantien kan frigives. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 3 uger efter overdragelsen.

**Stk. 5.** Snarest muligt efter købers overdragelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overdraget i forbindelse med boligen.

**Stk. 6.** Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

## EKSKLUSION

### § 24

En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10stk. 3,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 8,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

**Stk. 2.** Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Efter eksklusion skal bestyrelsen disponere efter reglerne i §14 litra d og e.

## GENERALFORSAMLING

### § 25

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

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
7. Valg af administrator.
8. valg af revisor.
9. Eventuelt

**Stk. 2.** Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en ¼ af foreningens medlemmer eller administrator, hvis en sådan er valgt, forlanger det med angivelse af dagsorden.

### § 26

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

**Stk. 2.** Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

**Stk. 3.** Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller dennes myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Revisor og administrator, hvis sådanne er valgt, samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

**Stk. 4.** Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

**Stk. 5.** Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt, fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.



## § 26 fortsat fra side 8

**Stk. 6.** Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse samt mobilnummer, eller tilsvarende digital kommunikation, til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for, at underrette bestyrelsen om ændringer i oplysningerne. Foreningen kan ikke pålægges ansvar for andelshavers forkert afgivne oplysninger.

**Stk. 7.** 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. 8.** Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag eller omdeling, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

**Stk. 9.** Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 5-8, berettiget til at kommunikere med almindelig post.

## § 27

Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, bortset fra spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens være tilstede.

**Stk. 2.** Vedtagelse af forslag om:

- a. Nyt indskud
- b. Regulering af det indbyrdes forhold af boligafgiften
- c. Iværksættelse af arbejder, hvis finansiering kræver en forhøjelse af boligafgiften med mere end 40%
- d. Salg af foreningens ejendom eller del heraf
- e. Vedtægtsændringer
- f. Foreningens opløsning

Kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er tilstede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne tilstede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende medlemmer.

## § 28

Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Referatet eller tilsvarende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger sendes til andelshaverne senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

## BESTYRELSEN

### § 29

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

### § 30

Bestyrelsen består af 3 – 5 medlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Bestyrelsen konstituerer sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.

**Stk. 2.** Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges én 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. Bestyrelsessuppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

**Stk. 4.** Hvis 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 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.

### § 31

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

**Stk. 2.** Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

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

### § 32

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i dennes forfald, af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen begærer det.

**Stk. 2.** Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af medlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.

**Stk. 3.** Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed.

### § 33

Foreningen tegnes af formanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

## ADMINISTRATION

### § 34

Generalforsamlingen kan vælge en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

**Stk. 2.** Hvis generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration efter reglerne i stk. 3 – 5.

**Stk. 3.** Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra 2 bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere, herunder også indbetalinger i forbindelse med salg af andele, skal ske direkte til den nævnte konto, ligesom modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontoen.

**Stk. 4.** Bestyrelsen vælger af sin midte en kasserer.

**Stk. 5.**

## REGNSKAB OG REVISION

### § 35

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af hele bestyrelsen og administrator, hvis en sådan er valgt, jfr. § 34.

### § 35 fortsat fra side 9

**Stk. 2.** I forbindelse med fremlæggelsen af årsregnskabet stiller bestyrelsen forslag til generalforsamlingens godkendelse vedrørende fastsættelse af andelens værdi for perioden indtil næste årlige generalforsamling, jfr. § 20. Forslaget anføres som en note i regnskabet.

**Stk. 3.** Regnskabsåret er 1. januar – 31. december.

### § 36

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

**Stk. 2.** Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen af den ordinære generalforsamling, dog senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse.

## OPLØSNING

### § 37

Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

**Stk. 2.** Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Nærværende vedtægter er vedtaget på generalforsamlingen den 17.04.1991 og stadfæstet på ekstraordinær generalforsamling den 25.05.1991. Ændringerne i §§ 21, 22 og 24, stk 1 litra 6 er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 24.04.1996 og stadfæstet på den ordinære generalforsamling den 05.05.1997. Ændringerne i § 20 stk. 3, 4 og 5 er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 30.03.1998 og stadfæstet på ekstraordinær generalforsamling den 20.04.1998. Begge ændringer er indarbejdet den 14.08.1998 i en omskrivning af vedtægterne, der alene har haft til formål at integrere de nævnte ændringer i de bestående vedtægter. Ændringerne i §§ 11, stk 4 og 14, stk 3. er vedtaget på den ordinære generalforsamling den 29.04.2003. Ændringen i § 7 stk 1 er vedtaget på den ordinære generalforsamling 12.04.2005. Ændringen i § 14 stk 1 ny litra a tilføjet er vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 15.07.2008. Ændringen i § 3 ny stk 3 tilføjet er vedtaget på ekstra ordinær generalforsamling 07.05.2013. Ændringen i §26 stk 5-9 tilføjet er vedtaget på den ordinære generalforsamling 20.04.2017. Ændring af §11, §24 og §22 udgår er vedtaget på den ekstra ordinære generalforsamling 12.06.2024

AB Mariendalsvej 62 & 64

Bestyrelsen, den 12.06.2024

Lotte Trier  
Bestyrelsesformand

Mette Skov Hansen  
Næstformand

Gritt Bykilde  
Næstformand

Christoffer Øtergaard    Line Bredahl

## BILAG

<b>Bolig nr.</b>	<b>Antal m2</b>	<b>Andelskapital pr. 31.12.2023</b>
1.	47	39.513
2.	89	74.823
3.	66	55.487
4.	70	58.850
5.	66	55.487
6.	70	58.850
7.	66	55.487
8.	70	58.850
9.	66	55.487
10.	70	58.850
11.	66	55.487
12.	70	58.850
13.	66	55.487
14.	70	58.850
15.	66	55.487
16.	70	58.850
17.	132	110.974
18.	70	58.850
19.	101	84.912
20.	120	100.885
21.	60	50.443
22.	69	58.008
23.	80	67.256
24.	49	41.194
25.	60	50.443
26.	69	58.008
27.	60	50.443
28.	69	58.008
29.	60	50.443
30.	69	58.008
31.	60	50.443
32.	69	58.008
33.	60	50.443
34.	69	58.008
35.	60	50.443
36.	69	58.008
37.	92	77.345
38.	109	91.636
39.	91	76.505
40.	106	89.114