

Til andelshaverne i  
Andelsboligforeningen  
”Absaløngade 28 m.fl.”  
1658 København V.

København, den 9. oktober 2018  
Jour.nr.1.841/lij

**Vedr.: Indkaldelse til ordinær generalforsamling**

---

På bestyrelsens vegne indkaldes foreningens medlemmer til

**ordinær generalforsamling**  
**torsdag d. 25. oktober 2018, kl. 19.00**  
**i foreningens beboerlokale, Absaløngade 28, st. th.,**  
**1658 København V.**

**Dagsordenen** er ifølge vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab samt forslag til værdiansættelse til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget for det kommende år samt ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg af formand.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af ekstern revisor.
10. Valg af administrator.
11. Eventuelt.

**Vedr. dagsordenens pkt. 3.**

---

Årsregnskab for 2017/2018 vedlægges.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 4.**

---

Budget for 2018/2019 vedlægges.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 5.**

---

Forslag 1. Endelig vedtagelse af vedtægtsændring af § 14.2 vedlægges.

Forslag 2. Tilføjelse til vedtægternes §§ 11, stk. 4 og stk. 5.

Forslag 3. Vedtægtsændring af § 9, stk. 1.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 6.**

---

Formand Michael Grusgaard er på valg

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 7.**

---

Rune Aabenhus og Jonas Vestergaard er på valg.

#### **Vedr. dagsordenens pkt. 8.**

---

Generalforsamlingen skal vælge 2 suppleanter.

--oo00oo--

Det bemærkes at forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Andelshaveren er selv ansvarlig for offentliggørelsen af forslaget.

Et forslag kan i den forbindelse kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde, senest 4 dage før generalforsamlingen, af forslagsstilleren er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Eventuelle spørgsmål til regnskab og budget bedes fremsendt skriftligt til os eller afleveret til bestyrelsen inden generalforsamlingen, således at vi kan medtage relevant materiale på generalforsamlingen til brug for besvarelsen.

Såfremt De er forhindret i at fremmøde, kan vedlagte fuldmagt anvendes.

Med venlig hilsen  
På bestyrelsens vegne

Lis Jørgensen  
Ejendomsadministrator

## **Forslag til ordinær generalforsamling AB Absalonsgade 28, 28A og 28B**

Den 25. oktober 2018

*Forslag 1 blev på den ordinære generalforsamling afholdt den 26. oktober 2017 foreløbigt vedtaget da mindre end 3/4 af samtlige andelshavere var fremmødt. Forslag 1 skal jf. vedtægternes § 25, stk. 3 fremsættes for generalforsamlingen på ny, og kan endeligt vedtages, hvis 3/4 af de fremmødte stemmer for forslagene.*

### **Forslag 1. Vedtægtsændring af § 14, stk. 2**

#### **Nuværende ordlyd:**

(14.2) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven. Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende, selvom der lovligt kunne være fastsat en højere pris.

#### **Foreslåede ordlyd:**

(14.2) Værdien af andelen i foreningens formue opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver, samt størrelsen af foreningens gæld. Andelsværdien opgøres i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven. Generalforsamlingens fastsættelse af andelsværdien er bindende **indtil næste ordinære generalforsamling fastsætter en ny andelsværdi, også** selvom der lovligt kunne være fastsat en højere **andelsværdi i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.**

### **Forslag 2. Tilføjelse til vedtægternes § 11**

#### **Kortidsudlejning – f.eks. AirBnB**

*Som det er i dag, er det faktisk en overtrædelse af foreningens vedtægter, at kortidsudleje sin lejlighed i foreningen. Kortidsudlejning er **ikke** tilladt i dag. Det vil bestyrelsen gerne lave om, og stiller derfor et forslag til generalforsamlingen, som vil tillade kortidsudlejning.*

*Det er en balance, at sikre, at en lille forening ikke drukner i 'hoteldrift' og samtidig give andelshavere mulighed for at udleje sin lejlighed, f.eks. når man selv er på ferie.*

*Det forslag vi fremlægger, tager udgangspunkt i ABFs vejledende vedtægtsformulering om at tillade kortidsudlejning.*

## **Nuværende ordlyd:**

### **Fremleje**

(11.1) En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige 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, der skal være tidsbegrænset på maksimalt 2 år.

(11.2) En andelshaver kan først fremleje sin lejlighed, når andelshaveren har boet i andelsboligforeningen som andelshaver i minimum 1 år. Har andelshaveren fremlejet sin lejlighed successivt i 2 år, skal andelshaveren bebo sin lejlighed i minimum 1 år, før fremleje kan tillades igen.

(11.3) Bestyrelsen kan, når yderligere forhold taler herfor give dispensation i relation til § 11, stk. 1 og 2.

## **Foreslåede ordlyd:**

### **Fremleje**

(11.1) En andelshaver kan kun fremleje eller fremlåne sin bolig med bestyrelsens skriftlige 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, der skal være tidsbegrænset på maksimalt 2 år.

(11.2) En andelshaver kan først fremleje sin lejlighed, når andelshaveren har boet i andelsboligforeningen som andelshaver i minimum 1 år. Har andelshaveren fremlejet sin lejlighed successivt i 2 år, skal andelshaveren bebo sin lejlighed i minimum 1 år, før fremleje kan tillades igen.

(11.3) Bestyrelsen kan, når yderligere forhold taler herfor give dispensation i relation til § 11, stk. 1 og 2.

*(11.4) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 5.*

*(11.5) Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 4.*

### **Forslag 3. Vedtægtsændring § 9, stk. 1.**

#### **Nuværende ordlyd:**

(9.1) Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren inkl. radiatorer, termostater, døre, dørkarme, vægge, lofter, stuk, toilet, bad, vinduer (herunder årlig påføring af linolie udvendigt og udskiftning af ruder) og altaner. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o.lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

#### **Foreslået ordlyd:**

(9.1) Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren inkl. radiatorer, termostater, døre, dørkarme, vægge, lofter, stuk, toilet, bad, *[UDGÅR: vinduer (herunder årlig påføring af linolie udvendigt og]* udskiftning af ruder og altaner. En andelshaver er endvidere forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til boligen med særskilt brugsret for andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altaner, terrasser, have o.lign. For så vidt angår rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af sådanne områder.

# FULDMAGT

*i henhold til vedtægternes § 24, stk. 5, ”hver andel giver een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle/registrerede partner eller et husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt.”*

Undertegnede \_\_\_\_\_  
der er andelshaver i AB Absalonsgade 28 m.fl., 1658 København V

og bor \_\_\_\_\_

giver hermed fuldmagt til \_\_\_\_\_

om at repræsentere mig på den ordinære generalforsamling i AB Absalonsgade 28 m.fl. torsdag, den 25. oktober 2018.

København, den                    2018

\_\_\_\_\_  
Underskrift