

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00
30.10.2012/kh

**Vedtægter
For
Andelsboligforeningen
”ABSALONSGADE 28”**

§ 1

Foreningens navn og hjemsted

(1.1) Foreningens navn er Andelsboligforeningen ”ABSALONSGADE 28”.

(1.2) Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2

Foreningens formål

(2.1) Foreningens formål er til brug for medlemmer at eje, drive og administrere ejendommen matr.nr. 62 F, Udenbys Vester Kvarter, Absalonsgade 28, 28 A og 28 B.

§ 3

Medlemmer

(3.1) Som andelshaver kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver myndig person, der som beboer eller som samtidig med optagelsen flytter ind i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg.

(3.2) Ved beboelse forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.3) Ved flytte ind forstås, at andelshaveren tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand.

(3.4) Hvert medlem må kun have én bolig i foreningen og er forpligtet til at bebo boligen, medmindre andelshaveren er midlertidigt fraværende, jf. § 11.

(3.5) I forbindelse med eventuel sammenlægning af lejligheder i ejendommen skal andelshaveren uden ugrundet ophold gennemføre sammenlægningen. I perioden hvor sammenlægningen gennemføres har andelshaveren kun én stemme, svarende til én andel. Det er tilladt at sammenlægge lejligheder i stueetagen i baghuset, beliggende Absalonsgade 28 A.

(3.6) Ved fraflytning bortfalder retten til at være medlem af foreningen, jf. dog § 11.

(3.7) 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 dette tidspunkt, hvor andelen er videresolgt.

Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, 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 i øvrigt opfylder kravene i § 3 Medlemmer. Denne andelshaver kan endvidere ikke indstille, hvem der skal overtage en andel i henhold til § 13, stk. 2, litra a-d (inkl. lodtrækning m.v.) – selvom prioritetsrækkefølgen skal overholdes. Indstillingsretten bortfalder i disse tilfælde.

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 §§ 13 ff. overdragelse af andel.

§ 4.

Indskud

(4.1) Beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer af foreningen, erlægger intet indskud, men til fremme af foreningens formål indbetaler de på anfordring et beløb af en sådan størrelse, at der for det pågældende medlems lejemål ud over den løbende måneds medlemsbidrag, jf. § 8, henstår et depositum, svarende til 3 måneders medlemsbidrag, herefter kaldet boligafgift, beregnet efter den til enhver tid gældende boligafgift. Såfremt boligafgiften siden nedsættes, findes der ingen nedsættelse sted af nævnte depositum.

§ 5

Hæftelse

(5.1) Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2.

(5.2) For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(5.3) En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6

Andel

(6.1) Andelen udgør for hver enkelt andelshaver en så stor brøkdel af foreningens formue, som boligafgift for den af andelshaveren beboede lejlighed (eller benyttede lokaler) udgør af andelshavernes samlede boligafgift. Generalforsamlingen kan foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

(6.2) Andelshaverne kan ikke modregne eventuelle fordringer på foreningen i deres forpligtelser overfor denne.

(6.3) 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.

(6.4) Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-16, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

(6.5) Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke henvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

§ 7

Boligaftale

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

(7.2) Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale hidtidig lejekontrakt med de ændringer, som følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

(7.3) En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.

§ 8

Boligafgift

(8.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle andelshavere af generalforsamlingen, der ligeledes kan foretage regulering af boligafgiften for de enkelte boliger, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse kommer til at svare til boligernes indbyrdes værdi.

(8.2) Det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse for de enkelte boliger fastsættes således, at fordelingen sker i samme forhold som andelshaverens andel i tilvækst til foreningens formue, jf. § 6, stk. 1.

(8.3) Boligafgiften betales månedsvis forud og forfalder den 3. hverdag efter den 1. i hver måned.

(8.4) Ved for sen betaling af boligafgift og andre pengepligtige ydelser kan opkræves et gebyr svarende til det til enhver tid gældende påkravsgebyr, der ifølge lejeloven kan opkræves ved for sen betaling af leje.

§ 9

Vedligeholdelse m.v.

(9.1) Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren inkl. radiatorer, termostater, døre, dørkarme, vægge, lofter, stuk, toilet, bad, 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.

(9.2) Vedligeholdelse for gennemgående lodrette installationer og forsyningslinjer påhviler foreningen, ekskl. el inde i boligen, afløb og radiatorer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, såsom f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.

(9.3) Ejendommens udvendige vedligeholdelse samt vedligeholdelse af fællesrum og fællesarealer påhviler foreningen.

(9.4) Bestyrelsen eller ejendommens vicevært har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejendommens lejligheder, når forholdene kræver det.

(9.5) Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes eller vedligeholdelsesarbejdernes gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

§ 10

Forandringer

(10.1) Andelshavere er berettiget til at foretage forandringer i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 4, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen er uberettiget.

(10.2) Iværksættelse af udvendige forandringer skal godkendes af bestyrelsen.

(10.3) Arbejder, der kræver byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, kan ikke iværksættes, førend byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen, og bestyrelsen har modtaget en kopi. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringer eller godkendte forandringers forsvarlighed eller lovlighed.

(10.4) Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

(10.5) Såfremt forandringerne ønskes udført af hensyn til ældre/handicappede, kan bestyrelsen ikke blankt nægte godkendelse, men alene stille krav om arbejdets udførelse, jf. stk. 3 og stk. 4, og alene nægte godkendelse, såfremt forandringerne medfører væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen. Bestyrelsen kan betinge godkendelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

§ 11

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.

§ 12

Husorden

(12.1) Generalforsamlingen kan til enhver tid, bindende for alle medlemmer, fastsætte regler for husorden, husdyrhold m.v., jf. dog stk. 3.

(12.2) Bestående rettigheder om husdyrhold m.v. kan ikke bortfalde før efter dyrets død.

(12.3) Et medlem har dog altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 13

Overdragelse af andel

(13.1) Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i § 13, stk. 2 til en anden, der bebor eller samtidig med overdragelsen flytter ind i boligen. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver, men nægtes godkendelse, skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig besked om, hvem der indstilles.

(13.2) Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- a. Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til livsarvinger eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.
- b. Naboandelshaver i opgangene 28A og 28B med henblik på sammenlægning i henhold til de enhver tid gældende regler om sammenlægning af andele. Punkt b muliggør sammenlægning af 28A st. tv. + th., 1. sal tv. + th., 3. sal tv. + th., 4. sal tv. + th. samt 28B 3. sal tv. + th., 4. sal tv. + th.
- c. Overboende eller underboende andelshaver i opgangene 28A og 28B med henblik på sammenlægning i henhold til de til enhver tid gældende regler om sammenlægning af andele. Punkt c muliggør sammenlægning af 28A st. tv. + 1. tv., st. th. + 1. th., 3. tv. + 4. tv., 3. th. + 4. th. samt 28B 3. tv. + 4. tv. Og 3. th. + 4. th.
- d. Andre andelshavere efter anciennitet, beregnet på baggrund af tidspunktet for erhvervelse af den første andel. Har andelshaverne lige lang anciennitet sker afgørelsen ved lodtrækning. Fortrinsberettiget andelshavers egen lejlighed som herefter bliver ledig vil blive overdraget efter reglerne i § 13, stk. 2.
- e. Til personer indstillet af foreningens øvrige andelshavere i forbindelse med salg af andelen.
- f. Til personer som indstilles af andelshaveren.

(13.3) Hvis en andelshaver ikke senest én måned før medlemskabets ophør har indstillet en anden, der opfylder medlemsbetingelserne, i sit sted, er bestyrelsen berettiget til på egen hånd at overdrage andelen og fastsætte overdragelsesvilkårene, hvorefter afregning sker til den fraflyttende andelshaver efter reglerne i disse vedtægter.

(13.4) Overdragelse i strid med lovens og vedtægternes bestemmelser er ugyldige, og den pågældende andelshaver mister derved sin indstillingsret.

§ 14

Overdragelsessum

(14.1) Prisen for andel og bolig skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens regler herom. Overdragelsessummen skal indbetales til foreningens administrator, jf. § 16.

(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.

§ 15

Vurdering af andel

(15.1) Alle andele skal ved salg vurderes ved, at bestyrelsen anviser en autoriseret vurderingsmand, som foretager en opgørelse af prisen for forbedringer og inventar i overensstemmelse med lovgivningens regler herom. Værdien af forbedringer og inventar fastsættes under hensyntagen til

anskaffelsespris, alder og slitage. Vurderingsmanden kan tillige fastsætte nedslag for mangelfuld vedligeholdelse. Bestyrelsen godkender den fremkomne pris. Honorar til vurderingsmanden betales af den fraflyttende andelshaver.

(15.2) Andelshaver skal i forbindelse med salg fremlægge erklæring fra en af bestyrelsen anvist autoriseret VVS- og el-installatør om, at lejlighedens VVS- og el-installationer er synet og fundet i lovlig og brugbar stand. Udgiften til erklæringen betales af den fraflyttende andelshaver. Lovliggørelsen af VVS- og el-installationer skal finde sted inden overdragelsesdatoen og udgifter til lovliggørelse betales af den fraflyttende andelshaver. Dokumentation for udbedringerne skal være bestyrelsen i hænde inden overtagelsesdagen.

(15.3) Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og bolig overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Erhverver skal indtil overtagelsesdagen frit kunne afvise eller fortryde løsørekøbet eller retshandlen. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

(15.4) Hvis den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere bestyrelsens godkendte pris for forbedringer og inventar samt eventuelle fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand eller beløb til lovliggørelse af installationer, foretages vurdering af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelse af boligen indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen. Skønsmanden udarbejder en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer selv bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede 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.

§ 16

Fremgangsmåde ved overdragelse:

(16.1) Inden aftalens indgåelse skal sælgeren til køberen udlevere et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, samt udlevere andelsboligforeningens seneste årsregnskab og budget tillige med opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, udførte forbedringer og inventar. Sælgeren skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøre køberen bekendt med indholdet af bestemmelserne om prisfastsættelse og om straf i andelsboligforeningsloven.

(16.2) Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, som forsynes med bestyrelsens påtegning og godkendelse.

(16.3) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan forlange, at overdragelsesaftalen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til nøgletalsoplysninger og forespørgsel til andelsboligforeningen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller tvangsauktion.

(16.4) Overdragelsessummen skal før indflytning i boligen indbetales til foreningens administrator, jf. § 14, som efter fradrag af foreningens eventuelle 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. Foreningen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign.

(16.5) Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, skal erhververen senest 3 uger efter overdragelsen skriftligt gøre bestyrelsen opmærksom på, at han ønsker prisnedslag samt vedlægge et forslag til ændringer i vurderingen. Bestyrelsen kan, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(16.6) Hverken foreningen, bestyrelsen eller administrator er part i en sag om indsigelser vedrørende mangler, men udelukkende formidler.

§ 17

Garanti for lån

(17.1) 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 berigtigelsen 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 § 22 om eksklusion.

(17.2) 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 underretningen om restancen blev givet, med tillæg af 6 måneders foregående månedsydelse og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

§ 18

Ubenyttede boliger

(18.1) Har en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse 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 § 16.

§ 19

Dødsfald

(19.1) I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle/registrerede partner være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(19.2) Hvis der ikke efterlades ægtefælle/registrerede partner, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, kan andel og bolig overtages af nedennævnte, idet der gives fortrinsret i den nævnte rækkefølge.

- a) Samlever, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.
- b) Livsarvinger, selv om de ikke ved dødsfaldet havde bopæl i ejendommen, såfremt den pågældende i afdødes bo overtager andelen og i øvrigt opfylder de almindeligt gældende betingelser for at blive medlem efter disse vedtægter.
- c) Andre personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 2 år.

(19.3) Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 4-5 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut.

(19.4) Boligen skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næsteften 3 måneders dagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16.

§ 20

Samlivsophævelse

(20.1) Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller/registrerede partnere er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af boligen.

(20.2) 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.

(20.3) Ved ægtefælle/registreret partners fortsættelse af medlemskab og beboelse af boligen skal begge ægtefæller/registrerede partnere være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle/registrerede partner overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 20, stk. 2 finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles/registrerede partners overtagelse gennem ægtefælleskifte finder §§ 14-16 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 16, stk. 4-5

§ 21

Opsigelse

(21.1) En andelshaver kan ikke opsige sit medlemskab af foreningen og brugsret til boligen, men alene udtræde efter reglerne i §§ 13-20 om overførelse af andelen.

§ 22

Eksklusion

(22.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:

- a) Når et medlem er i restance med boligafgift eller andre ydelser, som skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af en professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.
- b) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti, jf. § 17, st k. 1.
- c) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- d) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
- e) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- f) Når en andelshaver groft tilsidesætter disse vedtægters bestemmelser.
- g) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejereren til at ophæve lejemålet.

(22.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 18.

§ 23

Generalforsamlingen

(23.1) foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

(23.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden.

- 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 eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Forslag.
- 6) Valg af formand, for så vidt denne afgår.
- 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.

(23.3) Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 40 % af samtlige andelshaverne eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 24

Indkaldelse

(24.1) Generalforsamlingen indkaldes skriftligt via e-mail, e-boks, Beboerweb eller lignende med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev, elektronisk post eller opslag senest 4 uger før. Det er andelshaverens eget ansvar at administrators kontor altid er opdateret med den til enhver tid aktuel mailadresse. Dette ansvar påtager andelshaver sig ved underskrift af dokument udsendt fra administrators kontor.

(24.2) Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Andelshaveren er selv ansvarlig for offentliggørelsen af forslaget, jf. § 24, stk. 3.

(24.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, 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.

(24.4) Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem. De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver. Administrator og revisor, samt personer der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

(24.5) 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.

(24.6) Bestyrelsen kan afgive flere stemmer i henhold til fuldmagt fra andelshaverne, uanset bestemmelserne i § 24, stk. 5. Er der uenighed i blandt bestyrelsen afgives fuldmagtens/fuldmagternes stemme i henhold til flertallet i bestyrelsen.

§ 25

Flertal

(25.1) Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-3. Dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.

(25.2) Til vedtagelse af forslag om ændringer af vedtægterne, om nyt indskud, om regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, om iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder, hvis finansiering beregnet ud fra ydelsen på sædvanligt 30-årigt kontantlån ville kræve en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 %, om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der årligt overstiger 25 % af den hidtidige boligafgift, om optagelse af afdragsfrie lån, nedsparingslån, rentetilpasningslån uden rentemaksimum eller andre lån, hvor udviklingen i fremtidig ydelse er usikker og uden et maksimum på fremtidig ydelse, eller opløsning af foreningen kræves dog, at mindst $\frac{3}{4}$ af medlemmerne er til stede, og at mindst $\frac{3}{4}$ af de mødende stemmer for forslaget. De bestemmelser i vedtægterne, der er indsat som vilkår for opnåelse og bevarelse af pantegæld i ejendommen, kan dog ikke ændres uden vedkommende panthavers samtykke.

(25.3) Er der på generalforsamlingen ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer til stede, men forslaget dog opnår tilslutning fra $\frac{3}{4}$ af de mødende, skal der indkaldes til en ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er mødt.

§ 26

Dirigent m.v.

(26.1) Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent.

(26.2) Generalforsamlingen vælger referent, som skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollat eller tilsvarende information om det på generalforsamlingen passerede, skal søges tilstillet andelshaverne senest een måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 27

Bestyrelsen

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

§ 28

Bestyrelsesmedlemmer

(28.1) Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.

(28.2) Formanden vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen.

(28.3) De øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges af generalforsamlingen for to år ad gangen, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling.

(28.4) Generalforsamlingen vælger desuden for et år ad gangen en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge.

(28.5) Som bestyrelsesmedlem eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligforeningen. Genvalg kan finde sted.

(28.6) Bestyrelsen konstituerer sig selv med en næstformand, en sekretær og eventuelt en kasserer.

(28.7) Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end tre, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 29

(29.1) Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte denne finder det hensigtsmæssigt, samt når to medlemmer af bestyrelsen begærer det.

(29.2) Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden samt yderligere mindst to bestyrelsesmedlemmer er til stede.

(29.3) Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens eller i dennes forfald næstformandens stemme udslaget.

(29.4) 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.

(29.5) Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af den fremmødte bestyrelse.

(29.6) I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

(29.7) Administrator kan deltage i bestyrelsesmøderne, dog uden stemmeret.

(29.8) Bestyrelsen ansætter den fornødne medhjælp til pasning af ejendommen.

§ 30

Tegningsret

Foreningen tegnes af formanden/næstformanden og to andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 31

Administration

(31.1) Generalforsamlingen kan vælge en advokat eller en anden professionel ejendomsadministrator, der har tegnet ansvars- samt kautionsforsikring til som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.

(31.2) Såfremt generalforsamlingen ikke har valgt nogen administrator, varetager bestyrelsen ejendommens administration, og reglerne i nærværende stk. 3 og 4 finder da anvendelse.

(31.3) Bortset fra en mindre kassebeholdning hos et bestyrelsesmedlem skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut, fra hvilken konto der kun skal kunne foretages hævning ved check eller brug af homebank/netbank ved underskrift fra to bestyrelsesmedlemmer i forening. Alle indbetalinger til foreningen være sig boligafgift, leje, indbetalinger i forbindelse med overdragelse af andele eller andet, skal ske direkte til en sådan konto, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på en sådan konto.

(31.4) Bestyrelsen kan helt eller delvis overlade bogføringen til et statsautoriseret eller registreret revisionsfirma, og/eller overlade opkrævning af boligafgift, varetagelse af lønningsregnskab og udbetaling af faste (periodiske) betalinger til et pengeinstitut. I det omfang en sådan overladelse ikke er sket, skal bestyrelsen af sin midte vælge en kasserer, der er ansvarlig for bogholderi, opkrævninger, lønningsregnskaber og periodiske betalinger.

(31.5) Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, tegner foreningen sædvanlig ansvars og besvigelsesforsikring. Forsikringssummens størrelse skal oplyses i en note til årsrapporten.

§ 32

Regnskab

(32.1) Foreningens årsrapport skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1. juli til 30. juni.

(32.2) I forbindelse med udarbejdelse af årsrapport udarbejdes forslag fra bestyrelsen til den pris og eventuelle prisudvikling på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14.

(32.3) Som note til årsrapporten oplyses summen af de garantier, der er givet efter § 17.

(32.4) Hvert år medtages i budgettet og resultatopgørelsen et beløb til henlæggelse i en fond som særlig post. Fonden kan efter generalforsamlingens bestemmelse anvendes til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser. Beløbets størrelse fastsættes hvert år af

generalforsamlingen. Det i fonden opsparede beløb kan ikke medregnes ved beregningen af andelsværdien.

§ 33

Revision

(33.1) Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten. Revisor skal føre revisionsprotokol.

§ 34

(34.1) Det reviderede, underskrevne årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

§ 35

Opløsning

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

(35.2) Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende andelshavere i forhold til deres andels størrelse.

Vedtaget på ordinær generalforsamling den 14. oktober 1997 og på ekstraordinær generalforsamling den 20. december 1997, med ændringer vedtaget på den ordinære generalforsamling den 11. oktober 2000 og ekstraordinære generalforsamling den 16. december 2000 samt med ændringer vedtaget på ordinær generalforsamling den 9. oktober 2001, ekstraordinære generalforsamling den 18. oktober 2001 og ordinær generalforsamling den 9. oktober 2002. Vedtægtsændringer er igen vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 18. december 2004 og ved ekstraordinær generalforsamling den 15. december 2005 og ved ekstraordinær generalforsamling 17. november 2007. Vedtægtsændringer er igen vedtaget på ordinær generalforsamling den 14. oktober 2008, og ved ekstraordinær generalforsamling den 15. februar 2011. På den ordinære generalforsamling d. 28. oktober 2011 blev der foretaget ændringer af vedtægternes § 13.2. På den ordinære generalforsamling 30. oktober 2012 blev der foretaget ændring af vedtægternes § 13,2. På den ordinære generalforsamling 27. oktober 2016 blev der foretaget ændring af vedtægternes §10,3 - §16,3 - §22,1 og §24,1. På den ordinær generalforsamling den 25. oktober 2018 blev der foretaget ændring af vedtægterne § 14,2 - § 11,4 og § 11,5 - § 9,1. På den ekstraordinær generalforsamling den 10. december 2020 blev der foretaget ændring af vedtægterne § 15,1 og § 15,2.

I bestyrelsen:

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anna Trolle Bendtsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Absalonsgade 28, 28A og 28B

Serienummer: PID:9208-2002-2-686779482574

IP: 131.165.xxx.xxx

2021-01-21 15:17:02Z

NEM ID 

Thea Ellehammer Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Absalonsgade 28, 28 A og 28 B

Serienummer: PID:9208-2002-2-986979690114

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-21 17:50:02Z

NEM ID 

Anne-Sofie Nielsen

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:23891300

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-01-22 08:37:51Z

NEM ID 

Jonas Vestergård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-891137441258

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-22 09:17:07Z

NEM ID 

Camilla Hornebo Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Absalonsgade 28 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-692305677430

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-01-24 10:53:51Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JOJNU-C4YWW-EK044-YBWKD-ZZUBT-H47Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>