

År 2024, den 28. oktober kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Ågade 136 m.fl. i Union, Ceilo, Nørre Allé 7, 3. sal, 2200 København N.

Formand Marius Venø Bendsen bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der var indkommet en række forslag, som blev behandlet under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 149 andele var 48 til stede, heraf 4 ved fuldmagt. Den ene fuldmagt gjaldt alene til dagsordenens punkt 5 f., hvorfor der til dagsordenens øvrige punkter var 47 andele til stede, heraf 3 ved fuldmagt. Under vejs i generalforsamlingen forlod flere andelshavere denne. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 5 a, 5 d og 5 e.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Marius Venø Bendsen aflagde beretningen.

Formanden oplyste kort om sammensætningen af bestyrelsen.

Der blev budt velkommen til foreningens nye andelshavere.

Bestyrelsen har i det forgangne år modtaget ca. 3.500 e-mails.

Der har været en større vandskade i kælderen.

Kikkassen har sagt erhvervslejemålet op, og foreningen er ved at finde en ny lejer.

Formand Marius Venø Bendsen fortalte nærmere om, hvorfor forslaget om ventilation er stillet.

Vedrørende tagprojektet oplyste formanden, at stilladset skulle være nede inden jul. Kommunikationen med foreningens bygherrerådgiver har ikke været tilfredsstillende. Bestyrelsen har brugt en del tid i forhold til problematikken med skorstenene.

De første knopskydninger bliver overleveret i morgen. Der har været nogle af beboerne, der har været generet af håndværkernes musik.

Reklamebanneret på stilladset blev ikke til noget, da der er kommet nye regler fra kommunen, der umuliggør det.

Økonomien i projektet holder sig pt. indenfor det vedtagne.

Foreningen har netop omlagt et lån og vil til næste år komme til at spare en stor del.

Grundskylden vil komme til at stige meget i fremtiden.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forklarede nærmere om grundskylden, at foreningen har fået en ny foreløbig grundværdi, som er steget ganske meget. Det betyder, at foreningen skal betale mere i grundskyld, og over de næste ca. 7 år vil grundskyldsbetalingen stige hvert år med ca. kr. 63.000.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023/24 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.

Som vedtaget i forbindelse med tagprojektet vil der, efter at tagprojektet er færdigt, blive indhentet en ny valuarvurdering. Bestyrelsen og administrator vil til den tid se på en eventuel justering af andelsprisen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten og herunder noten vedrørende andelsprisberegningen samt de centrale nøgleoplysninger.

Diverse spørgsmål blev besvaret.

Andelsboligforeningen har skiftet rengøringsfirma, så de ekstra kr. 200.000, der blev bevilget er ikke blevet brugt.

En andelshaver bemærkede, at der er meget beskidt på altanen. Man kan skrive til bestyrelsen herom. Det er entreprenøren, der skal sørge for dette.

Adspurgt oplyste advokat Bente Skovgaard Alsig, at der er 7, der knopskyder deres lejlighed.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inkl. forslaget om andelsprisen var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024/25 til godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Et enkelt spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om en ny § 10 og tilføjelse til § 21.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget og baggrunden for, hvorfor det stilles.

Diverse spørgsmål blev besvaret, og der var en nærmere debat om forslaget.

En andelshaver efterspurgte, om bestyrelsen ikke vil lave en kort opskrift på, hvad beboerne skal gøre, hvis de skal i gang med at lave forandringer.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 39 stemmer for, 1 stemme imod og 7 der hverken stemte for eller imod.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3's flertal, uanset hvor mange der giver møde.

Som **bilag 1** til dette referat er vedhæftet de foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer.

b. Forslag fra bestyrelsen om etablering af varmegenvindingsventilation i kælderen, for at forbedre indeklimaet i kælderen og komme af med fugten. Udgiften er kr. 54.250 og kan finansieres af foreningens likviditet.

Som bilag 2 til indkaldelsen var vedlagt tilbud.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og formand Marius Venø Bendsen forklarede nærmere herom. En gennemførelse af arbejdet vil nok kræve adgang til nogle af beboernes kælderrum.

De enkelte lejligheder har 2 udluftningskanaler.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at beslutningen om skorstenene blev taget af entreprenøren og bestyrelsen. Bestyrelsen havde dog ikke et fuldt grundlag at træffe beslutningen på. En andelshaver foreslog, at bestyrelsen bør gøre et ansvar gældende herfor overfor den tekniske rådgiver.

Diverse spørgsmål blev besvaret, og der var en kort debat om, hvorvidt der er andre løsninger.

Forslaget om etablering af varmegenvindingsventilation i kælderen til en udgift på kr. 564.250 blev enstemmigt vedtaget. Udgiften finansieres af foreningens likviditet.

c. Forslag fra bestyrelsen om en debat om hvorvidt bestyrelsen/foreningen skal arbejde videre med en 1) udskiftning af stigestrange eller 2) udskiftning af stigestrange og reparation af faldstammer eller 3) udskiftning af stigestrange og faldstammer.

Uden udgift til en teknisk rådgiver (men med tillæg af 10% til uforudsete udgifter og diverse omkostninger) vil projekterne – under forudsætning af en årlig ydelse (rente, afdrag og bidrag) på 6,4% - indebære en forhøjelse af boligafgiften på henholdsvis ca. 5,75%, 6,95% eller 12%.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Esben Holt Langlet forklarede nærmere herom.

Stigstrengene kan ikke trække vandet op i ejendommen, fordi vandbehovet er vokset.

Bestyrelsesmedlem Esben Holtt Langlet forklarede nærmere om de undersøgelser, der er foretaget, tilbud m.v.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste nærmere om den nødvendige boligafgiftsstigning, afhængig af hvilket projekt man ønsker at gå videre med.

Der blev talt nærmere om retablering af rørkasser. En andelshaver gav udtryk for, at det bør være en del af projektet, således at beboerne ikke selv står med retablering af rørkasser.

En andelshaver gav udtryk for, at der bør indtænkes fællessug. Den pågældende mener, at der er truffet en tidligere beslutning om dette.

Der foreligger ikke et færdigt projekt endnu, så debatten er alene for, at bestyrelsen kan få en indikation af, hvad de skal arbejde videre med.

En andelshaver gav udtryk for, at bestyrelsen bør fokusere på stigstrengene, og at retablering skal være med.

Der blev herefter foretaget en vejledende afstemning, hvor 22 beboere stemte på, at bestyrelsen bør arbejde på en udskiftning af stigstrengene, og 9 beboere stemte for, at bestyrelsen skal arbejde på en udskiftning af stigstrengene og reparationer af faldstammer. Der var ikke nogen, der stemte på, at bestyrelsen skal arbejde på udskiftning af stigstrengene og faldstammer.

Herefter sluttede debatten.

d. Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til stk. 2 og et nyt stk. 3 til vedtægternes § 11.

e. Forslag fra Marius Venø Bendsen om korttidsudlejning.

f. Forslag fra Ras Jansen om korttidsudlejning.

Forslag e og f var udsendt til andelshaverne ved cirkulæreskrivelse af 23. oktober 2024.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslagene, og bestyrelsesmedlem Esben Holtt Langlet forklarede nærmere om dagsordenens punkt 5 d.

Marius Venø Bendsen forklarede nærmere om forslaget i dagsordenens punkt 5 e, og Ras Jansen forklarede nærmere om forslaget i dagsordenens 5 f. Ras Jahns forslag lægger sig meget op ad Marius Venø Bendsens forslag.

Hvis der skal holdes styr på korttidsudlejning, og at det foregår i henhold til reglerne, vil det kræve, at bestyrelsen er meget inde over.

En andelshaver oplyste, at der er mange lejligheder, der allerede nu lånes ud. Den pågældende mener, at reglerne skal kunne håndhæves.

En andelshaver gav udtryk for, at korttidsudlejning fjerner det fællesskab, der er i foreningen, og at det derfor er et dårligt forslag at indføre muligheden for at korttidsudleje.

En andelshaver fortalte, at den pågældende har dårlige erfaringer med korttidsudlejning.

En andelshaver gav udtryk for, at der også er noget principielt i det. Den pågældende mener, at forslaget om at indføre muligheden for korttidsudlejning er dårligt.

En anden andelshaver gav udtryk for, at de 6 uger ikke er lang tid at kunne korttidsudleje.

Forslagsstiller Ras Jansen synes, at det er en god idé at nedsætte et udvalg til at sammenstykke måden, korttidsudlejningen skal håndteres på.

Det var en nærmere debat om forslagene, hvorunder en andelshaver gav udtryk for, at det er et meget stort stykke arbejde, og at der altid er andelshavere, der vil udfordre reglerne.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste nærmere om erfaringer fra andre foreninger.

En andelshaver gav udtryk for, at den pågældende ikke mener, at det er en fordel for beboerne, at der må korttidsudlejes.

En andelshaver gav udtryk for, at det ikke behøver at være negativt, at der kan korttidsudlejes.

Marius Venø Bendsens forslag i dagsordenens punkt 5 e blev herefter sat til afstemning først som det mest vidtrækkende. Marius's forslag om indførelse af korttidsudlejning blev forkastet med 20 stemmer for, 20 stemmer imod og 2 der hverken stemte for eller imod. På dette tidspunkt af generalforsamlingen var der alene 44 andele til stede. Ved afstemningen manglede der 2 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende, da forslaget i givet fald krævede kvalificeret flertal.

Bestyrelsens forslag i dagsordenens punkt 5 d blev herefter sat til afstemning. Bestyrelsens forslag blev foreløbigt vedtaget med 30 stemmer for, 4 stemmer imod og 9 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 1 stemme, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3's flertal, uanset hvor mange der giver møde.

Som **bilag 2** til dette referat er vedhæftet de foreløbigt vedtagne vedtægtsændringer.

Da forslaget i dagsordenens punkt 5 e ikke blev vedtaget, blev der således ikke stemt om Ras Jansens forslag.

g. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om loftsarealerne.

Forslaget var udsendt til andelshaverne ved cirkulæreskrivelse af 23. oktober 2024.

Forslagsstiller Martin Østergaard Hansen redegjorde nærmere for sit forslag.

En andelshaver foreslog, at det eventuelt bliver brugt til et tørreløft.

En anden andelshaver gav udtryk for, at der kan laves et udvalg, og at generalforsamlingen så kan stemme om det efterfølgende.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Martin Østergaard Hansen foreslår, at der nedsættes et udvalg, som kan arbejde mere på det.

Bestyrelsesmedlem Esben Holtt Langlet gav udtryk for, at foreningen efter hans opfattelse bør fokusere på den nødvendige vedligeholdelse af ejendommen før benyttelsen af loftsarealerne.

Forslagsstiller Martin Østergaard Hansen var indforstået med, at forslaget ikke blev sat til afstemning. Hvis man ønsker at være med i udvalget, kan man henvende sig enten til bestyrelsen eller til Martin Østergaard Hansen.

h. Forslag fra Martin Østergaard Hansen om at flytte yderligere midler fra renoveringskontoen og over på det almindelige renhold (vicevært og rengøringservice).

Forslaget var udsendt til andelshaverne ved cirkulæreskrivelse af 23. oktober 2024.

Forslagsstiller Martin Østergaard Hansen redegjorde kort for forslaget. Martin mener, at kvaliteten af renholdelsen bør hæves, og at den yderligere bevilling bør udnyttes.

Lige nu kører byggesagen dog og vanskeliggør en ordentlig rengøring.

En andelshaver gav udtryk for, at der var meget mere rent tidligere.

En andelshaver gav udtryk for, at foreningen bør overveje at ansætte en vicevært igen.

Martin Østergaard Hansen mener, at der skal skrues op for rengøringen, når stilladset er væk, og at forslaget er et mandat til bestyrelsen til at bruge bevillingen. Martin Østergaard Hansen mener, at bestyrelsen skal håndtere den yderligere mængde skrald i gården her og nu og så kigge på yderligere renholdelse efter byggesagen.

Bestyrelsen var indforstået med at kigge på den yderligere mængde skrald her og nu og så se nærmere på yderligere renholdelse og viceværttydelser efter byggesagen.

Der blev kort talt om en eventuel fælles vinduespudsning.

Forslaget blev herefter ikke sat til afstemning.

i. Forslag fra Oliver Eskildsen om diverse ændringer til foreningens punkt i husorden om altaner.

Forslaget var udsendt til andelshaverne ved cirkulæreskrivelse af 23. oktober 2024.

Forslagsstiller Oliver Eskildsen redegjorde nærmere for forslaget og fortalte, at han har sat et gitter/trådhegn/espalier op. Forslagsstilleren mener ikke, at det opsatte er en inddækning.

Advokat Bente Skovgaard Alsig oplyste, at meningen med reglen er, at man ikke må sætte ting op på sin altan, der dækker denne ind, heller ikke selvom det er et gitter/trådhegn/espalier med huller i.

Forslagsstillerens nabo forklarede nærmere om den pågældendes oplevelse af det, som forslagsstilleren har op på sin altan.

Der var en nærmere debat om hensynene med de nuværende regler.

Oliver Eskildsen oplyste, at han har taget gitteret/trådhegnet/espalieret ned nu.

Forslagsstilleren forklarede nærmere om det enkelte forslag. Forslagsstilleren ønskede forslag 6, 7 og 5 sat til afstemning i den rækkefølge.

Forslagsstillerens 6. forslag blev forkastet med 3 stemmer for, 21 stemmer imod og 9 der hverken stemte for eller imod.

Forslagsstillerens 7. forslag blev forkastet med 7 stemmer for, 17 stemmer imod og 8 der hverken stemte for eller imod.

Til forslagsstillerens 5. forslag blev der foretaget en tilretning om, at det alene er for inddækning højere end 50 cm over altanhøjde og kun på den ene side af altanen. Det tilrettede forslag 5 blev forkastet med 8 stemmer for, 15 stemmer imod og 9 der hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Marius Venø Bendsen og nyvalgtes Sebastian Brøchner Pitzner-Schmidt og Rasmus Sten Andersen. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Anders Clausen.

Som suppleanter for 1 år nyvalgtes Esben Holtt Langlet og Lea Dircks.

Bestyrelsen konstituerer sig selv med en formand.

Bestyrelsen består herefter af:

Marius Venø Bendsen
Kia Sofie Soewarta Lydeking
Sebastian Brøchner Pitzner-Schmidt
Rasmus Sten Andersen
Anders Clausen

7. Valg af interne revisorer

Som intern revisor genvalgtes Martin Østergaard Hansen.

8. Eventuelt

Der blev kort talt om Facebookgruppen i ejendommen.

Suppleant Esben Holtt Langlet forklarede nærmere, at en andelshaver har foreslået, at der etableres en lille pulje til indkøb og opsætning af lyskæder, hygge og gløgg i gården. Bestyrelsen vil sætte dette i værk.

Der lød en stor tak til bestyrelsen.

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.48.

Som dirigent/referent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:

Marius Venø Bendsen, formand

Kia Sofie Soewarta Lydeking

Sebastian Brøchner Pitzner-Schmidt

Rasmus Sten Andersen

Anders Clausen

<p>§ 10</p> <p>Forandringer</p>	<p>Forslag til ændring</p> <p>§ 10</p> <p>Forandring</p>
<p>Stk. 1</p> <p>En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.</p>	<p>Stk.1</p> <p>En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt korrekt og i overensstemmelse med planlovgivningen, byggelovgivning samt offentlige forskrifter i øvrigt. Forandring af el, vvs- og gasinstallationer skal udføres af autoriserede håndværkere i henhold til Statens Bygningsforsknings Instituts vejledninger (SBI-vejledninger) samt Dansk Standards normer inden for byggeri og anlæg (DS-normer). Forandringer vedrørende vægge og gulve i vådrum skal udføres af kvalificerede håndværkere og tillige i henhold til Statens Bygningsforsknings Instituts vejledninger (SBI-vejledninger) samt Dansk Standards normer inden for byggeri og anlæg (DS-normer).</p>
<p>Stk. 2</p> <p>Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.</p>	<p>Stk. 2</p> <p>Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger, inden de bringes til udførelse. Med anmeldelsen skal følge en projektbeskrivelse med tilhørende tegninger. Vurderer bestyrelsen, at ansøgte forandringer ikke vil blive udført i overensstemmelse med § 10, stk.1, eller at forandringerne vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse mod forandringerne. Ønsker bestyrelsen at gøre indsigelse, skal indsigelse foreligge inden 3 uger efter anmeldelsen, og udførelsen af forandringerne skal udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.</p>
<p>Stk. 3</p> <p>Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte 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 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.</p>	<p>Stk. 3</p> <p>I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, eller tilladelse kræves efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet udføres, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.</p>
<p>Stk. 4</p> <p>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 og skal udføres af professionelle håndværkere. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.</p>	<p>Stk. 4</p> <p>I tilfælde hvor forandringer kræver ændring af fællesejendommen, herunder fælles forsynings- og afløbsledninger m.v., skal bestyrelse desuden godkende forandringerne forud for disses udførelse, eventuelt betinget af en række krav til udførelsen, ligesom udførelsen efterfølgende skal synes af en sagkyndig udpeget af bestyrelsen, og andelshavere skal refundere foreningens udgifter hertil. Såfremt en andelshaver ved inddækninger eller lignende hindrer eller besværliggør foreningens adgang til og/eller ændring af fælles forsynings- og afløbsledninger, skal andelshavere selv bære foreningens merudgifter forbundet hermed.</p>
<p>Stk. 5</p> <p>Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og</p>	<p>Stk. 5</p> <p>En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på</p>

<p>lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.</p>	<p>fællesinstallationer eller bygningsdele, hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhenigtsmæssig eller stride mod andre andelshavers interesser.</p>
	<p>Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, hvilket til enhver tid påhviler andelshaveren.</p>
	<p>Stk. 7 Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entreprisforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes autoriserede håndværkere, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs, samt ved afslutning via en fagkyndig ekspert. Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen. Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang. Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.</p>
	<p>Stk. 8 Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af de forandringer, installationer eller forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som</p>

	andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden.
	Stk. 9 Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.
	Stk. 10 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 og skal udføres af professionelle håndværkere. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

I § 21, stk. 1 tilføjes en ny litra C med følgende tekst:

”Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en frist, jf. § 10, stk. 9.”

Litra C-E bliver herefter litra D-F.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 28. oktober 2024.

Bilag 2

A/B Ågade 136 m.fl.

Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til stk. 2 og et nyt stk. 3 til vedtægternes § 11:

Til stk. 2 tilføjes:

”En fremleje skal have en varighed af minimum én måned”.

Nyt stk. 3.:

”(11.3) En andelshaver må ikke korttidsudleje sin andel helt eller delvist via Airbnb, Home-exchange eller lignende portaler”.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 28. oktober 2024.

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.”

Bente Skovgaard Alsig

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-12-05 10:57:53 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 4e6afdb9-3148-4ef9-a4dd-0b6258b981a7

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-12-05 10:57:53 UTC



Sebastian Brøchner Pitzner-Schmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: 45b2fe90-48ad-4593-bdb3-1c3b1669f9ba

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-12-05 11:18:31 UTC



Anders Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: cd9076f3-9236-4507-8c01-a62cbe173f19

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-12-05 11:58:27 UTC



Kia Sofie Soewarta Lydeking

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: 2b4c67df-9f8e-401a-96e3-4c3f337036ca

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-12-05 13:25:48 UTC



Marius Venø Bendsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: eccd6a8c-93cb-4571-854b-1be2df6b1536

IP: 82.192.xxx.xxx

2024-12-05 13:53:07 UTC



Penneo dokumentnøgle: EZEWB-Y8TUV-JG50X-T335G-HIYUO-V4XC6

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 tidsstempelt 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/validator**

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.”

Rasmus Sten Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

Serienummer: e04c1c1b-28a0-47fa-9eeb-f4f4411fcc5

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-12-05 13:54:24 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**