

År 2025, den 9. januar kl. 17.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Ågade 136 hos Skovgaard Alsig Advokater, Overgaden Neden Vandet 9 A, 3.th., 1314 København K.

Advokat Bente Skovgaard Alsig 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.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 149 andele var 1 til stede. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Forslag fra bestyrelsen om endelig vedtagelse af forslag om en ny § 10 og tilføjelse til § 21.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, som hurtigt gik til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

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

3. Forslag fra bestyrelsen om endelig vedtagelse af forslag om en tilføjelse til stk. 2 og et nyt stk. 3 til vedtægternes § 11.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, som hurtigt gik til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt og endeligt vedtaget.

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

-oo0oo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 17.35.

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 u hensigtsmæssig eller stride mod andre andelshavers interesser.</p>
	<p>Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings 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 retabletering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retabletering 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 endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. januar 2025.

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 endeligt vedtaget på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 9. januar 2025.

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

2025-01-28 13:29:30 UTC



Bente Skovgaard Alsig

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

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

IP: 81.7.xxx.xxx

2025-01-28 13:29:30 UTC



Kia Sofie Soewarta Lydeking

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-01-28 16:20:14 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

2025-01-28 16:28:28 UTC



Anders Clausen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 217.16.xxx.xxx

2025-01-29 07:42:21 UTC



Rasmus Sten Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-01-30 15:37:07 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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.”

Sebastian Brøchner Pitzner-Schmidt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ågade 136 m.fl.

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-01-30 21:34:25 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter