

År 2024, den 25. juni kl. 17.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Udenbys Klædebo på administrators kontor, Skovgaard Alsig Advokater, Overgaden Neden Vandet 9A, 3. th., 1414 København K.

## **1. Valg af dirigent**

---

Advokatfuldmægtig Emina Imamovic blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen af 17. juni 2024.

Der var ingen, der protesterede mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten oplyste, at ud af andelsboligforeningens 68 medlemmer var 4 repræsenteret, heraf 2 ved gyldig fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig ved behandling af dagsordenens punkt 2.

## **2. Forslag fra bestyrelsen om endelig vedtagelse af forslag om ændring af vedtægternes §10 og §20.**

---

Forslaget er vedlagt nærværende referat som **bilag 1**.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 12. juni 2024.

Forslagets endelige vedtagelse kræver mindst 2/3 flertal blandt de fremmødte på den ekstraordinære generalforsamling uanset antal fremmødte, jf. vedtægternes §24, stk. 2.

Efter endt afstemning kunne dirigenten konstatere, at forslaget var endeligt vedtaget ved enstemmighed.

Det endeligt vedtaget forslag vil nu blive indført i foreningens vedtægter.

-ooOoo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 17.33.

Som dirigent og referent:

---

Emina Imamovic

I bestyrelsen:

---

Peter Bye Andersen  
(formand)

---

Markus Leding

---

Sabrina Meershon Meinecke

---

Martin Walsøe

---

Mads Risom

---

Oliver Breum

**DAGSORDENENS PUNKT 2****FORSLAG TIL ÆNDRING AF VEDTÆGTERNES §10 OG TILFØJELSE TIL §20**

<b>NUVÆRENDE §10 FORANDRINGER</b>	<b>FORSLAG TIL ÆNDRING AF §10 FORANDRINGER</b>
<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 ved - rørende 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 re-etablering 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 fore - vises for bestyrelsen, inden arbejdet udføres, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forrevises.</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 andelshaveren 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 andelshaveren selv bære foreningens merudgifter forbundet hermed.</p>
<p>Stk. 5.</p> <p>Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og 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>Stk. 5.</p> <p>En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på 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 uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.</p>
	<p>Stk. 6.</p> <p>Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, hvilket til enhver tid påhviler andelshaveren.</p>
	<p>Stk. 7.</p> <p>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.</p>



	<p>udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen.</p> <p>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.</p> <p>Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages reetablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragessummen.</p>
	<p>Stk. 8.</p> <p>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.</p> <p>Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden.</p>
	<p>Stk. 9.</p> <p>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</p>

	stand for andelshavers regning. I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.
	<p>Stk. 10.</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. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.</p>

#### **FORESLÅET TILFØJELSE TIL §20 OM EKSKLUSION**

Ny §20, stk. 1, litra F:

*"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."*

# 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.”

## Emina Imamovic

### Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 1c84aa4d-b9d3-4034-b6ce-63933d8829a1

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-07-04 13:52:31 UTC



## Emina Imamovic

### Advokatfuldmægtig

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 1c84aa4d-b9d3-4034-b6ce-63933d8829a1

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-07-04 13:52:31 UTC



## Mads Wollny Risom

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: f5ff7b92-2262-4868-8f81-0e040f391331

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-04 13:54:01 UTC



## Sabrina Meersohn Meinecke

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 14d88bec-f472-48a1-8c94-0a59da58cb19

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-07-05 08:56:36 UTC



## Peter Bye Andersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 0b08f37f-521e-4b90-b6b3-aa5838e10e6d

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-05 19:32:24 UTC



## Markus Ulrik Leding

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: b5dd00de-3dcb-4310-8001-0bd217d14148

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-07-08 07:39:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: CZ1LL-DMDJO-CUEIL-DEJZ3-BNBGL-ABTNT

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.”

## Martin Napoleon Walsøe

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: 9d41c00c-fc6a-4bba-8c17-f91d57ee7fd6

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-08 10:02:30 UTC



## Oliver Sand Breum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

Serienummer: c8e8230f-5416-48e9-9284-2c1c234f806d

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-09 21:10:50 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**