

År 2024, den 12. juni, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Udenbys Klædebo i Sankt Johannes Kirke, Blegdamsvej 1B, Lille Sal, 2200 København N.

Formand Peter Bye Andersen bød velkommen.

## **1. Valg af dirigent.**

---

Som dirigent og referent valgtes advokatfuldmægtig Emina Imamovic fra Skovgaard Alsig Advokater.

Dirigenten oplyste, at der føres et beslutningsreferat, hvorfor dirigenten orienterede generalforsamlingen om, at såfremt man ønskede noget bestemt ført til referat, skulle man gøre dirigenten opmærksom herpå.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, og ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen af 29. maj 2024. Der var ingen yderligere indkomne forslag.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 68 andele var 34 repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, men ikke ved forslag 5.a, der kræver kvalificeret flertal.

Under dagsordenens punkt 2 ankom yderligere 1 andelshaver, som var mødt med en fuldmagt. Således var der i alt 36 andele repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

---

Formand Peter Bye Andersen aflagde på bestyrelsens vegne beretningen.

Formanden oplyste, at 1-års-gennemgangen af fugtsikringsprojektet var afviklet, at baderne i kælderen var blev udluftet, at der igennem året har været en del vandskader, samt at bestyrelsen forsøger at holde bygningen vedlige både løbende, men også ved at kigge ind i diverse vedligeholdelsesprojekter for fremtiden.

Formanden oplyste også, at en del af foreningens likvide beholdning var bundet på en særskilt konto for at indtjene en renteindtægt, da der for nuværende ikke var større projekter, der skulle igangsættes.

Enkelte spørgsmål blev behørigt besvaret af formanden.

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

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023 samt stillingtagen til regnskabets godkendelse. Forelæggelse af centrale nøgleoplysninger.**

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten 2023, herunder resultatopgørelsen og balancen.

Dirigenten præsenterede herefter bestyrelsens forslag 3.1 og 3.2 angående ophævelse af den fastfrosne valuarvurdering fra maj 2020, vedtagelse af ny valuarvurdering af 31.12.2023 samt bestyrelsens 3 forslag til en ny andelsværdi.

Dirigenten bemærkede, at når fastfrysningen af valuarvurderingen ophæves, kan valuarvurderinger ikke fastfryses igen og dermed kan konsekvensen være, at ejendommens værdi ved senere valuarvurderinger bliver lavere end den fastfrosne valuarvurdering. Foreningen skal indhente en ny valuarvurdering jævnligt, hvis fastfrysningen ophæves. Dirigenten bemærkede, at der var vedtaget et nyt lovforslag, som blandt andet indebærer, at gyldighedsperioden af en valuarvurdering kan forlænges i op til 42 måneder. Det betyder, at foreningen kan indhente en ny valuarvurdering hvert tredje år. Hidtil var gyldighedsperioden på 18 måneder for valuarvurderinger. Lovforslaget trådte i kraft den 15. april 2024.

Dirigenten gennemgik herefter de enkelte andelskroner, som var foreslået af bestyrelsen i indkaldelsens punkt 3.2.

Der var flere andelshavere, der spurgte ind til reserven. Dirigenten oplyste, at reservens størrelse afhænger af andelsboligforeningens behov. Der bør være en reserve til at imødegå eventuelle værdi fald af ejendommen, til låneoptagelse, hvis foreningen har større vedligeholdelsesprojekter, der skal igangsættes, eller hvis der er en stor forskel mellem kursværdi og nominal værdi på foreningens lån.

Der var en længere debat angående reservens størrelse. Et udgangspunkt kan være, at reservens størrelse svarer til 8-10% af ejendommens værdi. Dirigenten understregede, at reservens størrelse er en generalforsamlings beslutning, og at dennes størrelse bør fastlægges efter foreningens behov.

Dirigenten satte forslag 3.1 til afstemning om ophævelse af den fastfrosne valuarvurdering og vedtagelse af valuarvurderingen af 31.12.2023. Vedtagelse kræver simpelt flertal blandt de fremmødte.

Dirigenten kunne konstatere efter endt afstemning, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

Forslag 3.2 blev herefter sat til afstemning. Vedtagelse kræver simpelt flertal blandt de fremmødte.

Det mest vidtgående forslag blev først sat til afstemning, dvs. forslaget om at den fulde værdistigning lægges til andelskronen, som herefter vil lyde på 16,6096.

Efter endt afstemning kunne dirigenten konstatere, at forslaget var forkastet med 17 stemmer for, 6 stemmer i mod og 13 blanke stemmer. Det fornødne flertal var dermed ikke opnået.

Hernæst blev den foreslåede andelskrone på 15,0822 sat til afstemning, dvs. at kr. 12.262.500 lægges til andelsværdien.

Efter endt afstemning kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget med 30 stemmer for, 1 stemme i mod og 5 blanke stemmer. Det fornødne flertal var dermed opnået.

Generalforsamlingen stemte derfor ikke om den sidste foreslåede andelskrone på 13,5548.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten 2023 inkl. andelskronen på 15,0822 var enstemmigt godkendt.

#### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024 til godkendelse, og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

---

Under dagsordenens punkt 4 forlod to andelshavere generalforsamlingen. Således var nu i alt 34 andelshavere repræsenteret.

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2024.

Enkelte spørgsmål blev besvaret af dirigenten.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudget for 2024 var enstemmigt godkendt.

#### **5. Forslag.**

---

Under dagsordenens punkt 5 forlod yderligere to andelshavere generalforsamlingen. Således var nu i alt 32 andelshavere repræsenteret.

##### **5.a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes §10 og §20.**

---

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

Dirigenten præsenterede forslaget og baggrunden for denne foreslåede vedtægtsændring. Forslaget kom i kølvandet på Højesteretsdom af 25. august 2023.

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at forslagets endelige vedtagelse kræver kvalificeret flertal, som kræver at minimum 2/3 af andelene er til stede og med mindst 2/3 flertal, hvilket ikke var tilfældet for nærværende generalforsamling. Dog kunne forslaget vedtages foreløbigt.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål, hvoraf flere andelshavere spurgte ind til, hvorfor andelshaveren skulle hæfte for eventuelle skader ved disse forandringsarbejder. Dirigenten oplyste, at den foreslåede vedtægtsændring varetog foreningens interesser, således at det ikke var foreningen, der skulle betale for eventuelle skader, men som udgangspunkt den andelshaver, der har fået det pågældende arbejde udført.

Efter endt afstemning af forslag 5.a konstaterede dirigenten, at forslaget var foreløbigt vedtaget ved enstemmighed.

For forslagets endelige vedtagelse kan der herefter indkaldes til en ny generalforsamling, hvor den endelige vedtagelse kræver et flertal på minimum 2/3 af de fremmødte, uanset antal fremmødte.

### **5.b. Indkommet forslag fra andelshaver, Steffen Aarfing, angående toiletpulje.**

Forslaget er vedlagt nærværende referat som **bilag 2**.

Dirigenten præsenterede kort forslaget og oplyste, at forslagets endelige vedtagelse kræver simpelt flertal, og her var generalforsamlingen beslutningsdygtig.

Forslagsstiller, Steffen Aarfing, uddybede forslaget.

Enkelte spørgsmål blev behørigt besvaret.

Formanden og dirigenten supplerede med oplysning om, at såfremt forslaget vedtages, vil tilskudsbeløbet reserveres i de generalforsamlingsbestemte reserver, hvormed dette reserverede beløb ikke kan imødegå eventuelle værdifald i foreningens fælles ejendom m.v., samt at forbedringen er en individuel forbedring og ikke en for den fælles ejendom.

Efter endt afstemning af forslag 5.b konstaterede dirigenten, at forslaget var forkastet med 1 stemme for, 25 stemmer imod og 6 blanke stemmer. Det fornødne flertal var dermed ikke opnået.

### **6. Valg til bestyrelsen**

Som bestyrelsesformand for 2 år genvalgte Peter Bye Andersen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Markus Leding og Sabrina Meersohn Meinecke.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år nyvalgte Martin Walsøe.

#### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

Peter Bye Andersen, formand	(genvalgt den 12. juni 2024 for 2 år)
Markus Leding	(genvalgt den 12. juni 2024 for 2 år)
Sabrina Meersohn Meinecke	(genvalgt den 12. juni 2024 for 2 år)
Martin Walsøe	(nyvalgt den 12. juni 2024 for 1 år)
Mads Risom	(nyvalgt den 14. juni 2023 for 2 år)
Oliver Breum	(nyvalgt den 14. juni 2023 for 2 år)

Som suppleanter for 1 år genvalgte Sofie Vadstrup Harder og Ida Holm Nathan.

### **7. Valg af repræsentant til gård- og passagelaug.**

Som repræsentanter til gårdlauget genvalgte Anton Svane Olesen fra gård 1 (G/L Nørre Alle og Ahorngade) og Casper Bethien fra gård 2 (G/L Ahorngården).

### **8. Eventuelt**

Formanden takkede for det flotte fremmøde og opfordrede til, at man deltog i de årlige arbejdsdage, samt at bestyrelsen er lydhøre overfor forslag, bemærkninger mv. fra andelshaverne.

---o0o---

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamling blev hævet kl. 20.46.

Som dirigent og referent:

---

Emina Imamovic

I bestyrelsen:

---

Peter Bye Andersen  
(formand)

---

Markus Leding

---

Sabrina Meershon Meinecke

---

Martin Walsøe

---

Mads Risom

---

Oliver Breum

## BILAG I

## FORSLAG 5.A – ÆNDRING AF VEDTÆGTERNES §10 OG TILFØJELSE TIL §20

<p style="text-align: center;"><b>NUVÆRENDE §10</b></p> <p style="text-align: center;"><b>FORANDRINGER</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>FORSLAG TIL ÆNDRING AF §10</b></p> <p style="text-align: center;"><b>FORANDRINGER</b></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 Byggningsforsknings 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 Byggningsforsknings 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 fore - vises 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 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 bekoste 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 overdragelsessummen.</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.
	<b>Stk. 10.</b> 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.

#### 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."*

## BILAG 2

Vi vil gerne installere bad i lejligheden nr 13. 1 tv. I den forbindelse opdagede vi Københavns Kommunes Toiletpulje, der yder tilskud til netop den slags renoveringer. Faktisk et ret pænt tilskud, på op til 1/3 af de samlede udgifter - dog max. 75.000 kr. pr lejlighed!

Det vil vi selvfølgelig gerne gøre brug af, og vi tænker, at der nok også er andre der vil.

Betingelserne er

- at arbejdet udføres lovligt af autoriserede håndværkere
- at det ikke er påbegyndt før man her fået tilsagn
- og at der indgås en frivillig aftale med andelsforeningen om tilbagebetaling.

Den tilbagebetalingsklausul skal tinglyses på ejendommen, sådan at forstå, at hvis HELE andelsforeningen sættes til salg, eller skifter status indenfor 20 år, skal det fulde støttebeløb betales tilbage til kommunen.

Til at regulere det forhold, kan vi indgå en frivillig aftale ml. andelshaver og foreningen, hvor vi aftaler om det er andelshaver eller andelsforeningen, der skal tilbagebetale beløbet.

Det er vigtigt, at det altså ikke er ved salg af andelen, men ved salg af hele ejendommen, at beløbet skal tilbageføres.

Kommunen har udarbejdet en skabelon til et aftalepapir mellem andelshaver og andelsforening, hvor vi har tre muligheder for tilbagebetaling:

1. *Andelsboligforeningen vil lade deklarationen stå på ejendommen, uden at der skal ske tilbagebetaling fra andelshaver ved salg inden for en 20-årig periode. Ved salg af el. statusskifte for hele foreningen inden for en 20-årig periode, betaler foreningen støtten tilbage til kommunen iht. deklarationen.*
2. *Andelshaver tilbagebetaler det fulde støttebeløb til Københavns Kommune, ved salg af andelshavers andelsbolig indenfor en 20-årig periode. Herefter ophæver kommunen deklarationen.*
3. *Andelshaver overfører det fulde støttebeløb til andelsboligforeningen ved salg af andelsbolig indenfor en 20-årig periode. Foreningen vil herefter kunne tilbagebetale støtten til kommunen, når denne ønsker det, hvorefter kommunen vil aflyse deklarationen.*

Vælger vi en af de to sidste løsninger, vil andelsforeningen ikke blive belastet af tinglysningen, ved den første løsning, vil andelsforeningen hæfte for beløbet, som jo så selvfølgelig modsvares af en øget salgsværdi p.gr.a forbedringer.

Vi foreslår, at generalforsamlingen godkender tinglysningen, samtidig med at der tages principiel stilling til hvilken tilbagebetalingsmodel der skal gælde.

For en god ordens skyld minder vi lige om, at tilskudsordningen ophører med udgangen af 2025.

Vh

Marie í Dali

og

Steffen Aarfing

13. 1 tv.

Link til toiletpuljen: <https://byfornyelsespuljer.kk.dk/toiletpuljen>



## Frivillig aftale om tilbagebetaling af byfornyelsesstøtte

Denne aftale kan anvendes, for at der er klarhed over, hvordan deklarationen og evt. tilbagebetaling af støtten håndteres internt mellem andelsboligforeninger og andelshaver.

### Grundlag for tinglysning af tilbagebetalingsdeklaration

Når kommunen udbetaler støtte iht. byfornyelsesloven, skal der tinglyses en deklaration på ejendommen, for at sikre, at støtten tilbagebetales, hvis ejendommen sælges eller skifter status (til fx udlejningsejendom). Tinglysningsafgiften betales af Københavns Kommune.

Støtten har betydning for opgørelsen af foreningens formue, og derfor for foreningens andelsværdi, da foreningen skal reservere et beløb svarende til det beløb, som den tinglyste deklaration angiver, når foreningens formue bliver opgjort.

Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år efter arbejdernes gennemførelse (dvs. fra *skæringsdatoen* for arbejdernes afslutning), uanset at tinglysningen først sker efter tidspunktet for regnskabsgodkendelsen.

Kommunens krav om tilbagebetaling af støtten træder først i kraft, hvis foreningen sælges eller skifter status indenfor den 20-årige periode, og kravet vil blive rejst over for ejer (sælger) - dvs. andelsboligforeningen. Læs mere om tilbagebetalingsdeklaration for andelsboligforeninger på Byfornyelsesportalen:

[Link til tilbagebetalingsdeklarationer](#)

**Det aftales herved at:** (sæt 1 kryds)

- Andelsboligforeningen** vil lade deklarationen stå på ejendommen, uden at der skal ske tilbagebetaling fra andelshaver ved salg inden for en 20-årig periode. Ved salg af el. statusskifte for hele foreningen inden for en 20-årig periode, betaler foreningen støtten tilbage til kommunen iht. deklarationen.
- Andelshaver** tilbagebetaler det fulde støttebeløb til Københavns Kommune, ved salg af andelshavers andelsbolig indenfor en 20-årig periode. Herefter ophæver kommunen deklarationen.
- Andelshaver** overfører det fulde støttebeløb til andelsboligforeningen ved salg af andelsbolig indenfor en 20-årig periode. Foreningen vil herefter kunne tilbagebetale støtten til kommunen, når denne ønsker det, hvorefter kommunen vil aflyse deklarationen.

### Underskrifter

Andelsboligforeningen:

Andelshaver:

\_\_\_\_\_  
(Foreningens navn)

\_\_\_\_\_  
(Fulde navn)

\_\_\_\_\_  
(Foreningens cvr.nr.)

\_\_\_\_\_  
(Fulde adresse)

\_\_\_\_\_  
(Dato og underskrift fra tegningsberettiget, pva. forening)

\_\_\_\_\_  
(Dato og underskrift)

Københavns Kommune er ikke del af aftalen mellem andelshaver og andelsboligforening.

Københavns Kommune påtager sig intet ansvar for evt. tvister der måtte opstå som følge af anvendelse af denne aftale.



## Tilbagebetalingsdeklaration ifm. byfornyelse - andelsboligforeninger

**Ved byfornyelse tinglyses en deklaration på ejendommen. Herunder kan du læse, hvilken betydning det har for jeres ejendom.**

19. maj 2020

Når vi godkender byggeregnskabet, vil vi tinglyse en deklaration på ejendommen, der beskriver vilkårene for hel eller delvis tilbagebetaling af det kontante tilskud.

Tilbagebetalingskravet kommer på tale, hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklarationen enten ved salg eller ved statusskifte til udlejningsejendom eller ejerforening (byfornyelseslovens § 29).

**Deklarationen har ingen indvirkning på individuelle salg af andelslejligheder.**

Som grundlag for et eventuelt tilbagebetalingskrav fastsættes ejendommens værdi til den offentlige vurdering på tidspunktet for arbejdernes påbegyndelse. Hertil lægges værdien af den egenfinansierede del af ombygningsudgiften. Denne værdi fastsættes i vores godkendelse af byggeregnskabet.

På opgørelses-/salgstidspunktet skal ejendomsværdien desuden tillægges et beløb, der svarer til ejendomsprisudviklingen i det forløbne tidsrum. Herudover tillægges værdien af evt. senere forbedringer, der er gennemført siden byfornyelsens afslutning.

Tilbagebetalingskravet er gældende i op til 20 år efter arbejdernes gennemførelse (skæringsdato for arbejdernes afslutning), uanset at tinglysningen først sker efter tidspunktet for regnskabsgodkendelsen.

**Foreningen eller administrator skal kontakte os ved salg/statusskifte af ejendommen, der foretages efter skæringsdatoen/afslutning af byfornyelsesrenoveringen.**

Spørgsmål vedr. tilbagebetalingsdeklarationer skal rettes til Område- og Bygningsfornyelse, bygningsfornyelse@tmf.kk.dk / tlf. 33 66 33 66 eller til sekretær Lisbeth Havn, lishav@kk.dk / tlf. 33 66 47 63.

Afdelingen for Mobilitet,  
Klimatilpasning og  
Byvedligehold,  
Område- og Bygningsfornyelse  
Islands Brygge 37  
Postboks 339  
2300 København S

[www.kk.dk/byfornyelse](http://www.kk.dk/byfornyelse)

# 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

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

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-19 07:57:02 UTC



## Emina Imamovic

Advokatfuldmægtig

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

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-19 07:57:02 UTC



## Peter Bye Andersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-19 08:29:40 UTC



## Markus Ulrik Leding

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-06-19 09:37:45 UTC



## Martin Napoleon Walsøe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 91.133.xxx.xxx

2024-06-20 06:22:18 UTC



## Sabrina Meersohn Meinecke

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 118.33.xxx.xxx

2024-06-23 03:25:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: JBEEL-8SC6V-GNE37-G47SJ-26EGN-V1LVQ

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."

## Oliver Sand Breum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-23 22:32:41 UTC



## Mads Wollny Risom

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Udenbys Klædebo

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-06-24 11:00:42 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 tidsstempet 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>