

A/B VED MØNTEN - BESLUTNINGSREFERAT AF

## Ekstraordinær generalforsamling

---

Mødet afholdt: 21. oktober 2024

Sted: i beboerlokalet

Referent: Niels Juul

Mandag den 21. oktober 2024 kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Ved Mønten, hvor der forelå følgende dagsorden:

**1) Valg af dirigent**

**2) Valg af referent**

**3) Forslag om vedtægtsændring – vedligeholdelse/forandringer**

*Jf. forslagsbeskrivelsen fra den ordinære generalforsamling og som gengivet på næste sider i dette referat.*

**Ad. 1. Valg af dirigent**

Niels Juul bød de fremmødte velkommen. Dirch B. Madsen blev valgt som dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægt §§ 25-27, samt beslutningsdygtig jf. § 27, stk. 2.

På generalforsamlingen var 23 andelshavere repræsenteret, heraf 11 ved fuldmagt.

**Ad. 2. Valg af referent**

Niels Juul blev valgt som referent.

Referatet er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men er alene et beslutningsreferat.

**Ad. 3. Endelig godkendelse af forslag om vedtægtsændringer**

Det genfremsatte forslag, der enstemmigt var godkendt på den ordinære generalforsamling onsdag den 25. september 2024, blev uden yderligere debat atter enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplyste, at da formalia hermed er opfyldt for vedtægtsændringen, vil vi bede Boligadministratorerne A/S om en tilretning af foreningens vedtægt, som lægges på foreningens hjemmeside.

Herefter blev den ekstraordinære generalforsamling hævet kl. 18.40 – tak for jeres fremmøde!

København, den 21. oktober 2024

*Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside*

---

*Niels Juul, formand samt Dirch B. Madsen, dirigent*

## Dagsordenens pkt. 3

### Ændring af vedtægter – andelshavers vedligeholdelse og forandringer

*Førstegangsbehandlet og enstemmigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 25. september 2024*

Den 25. august 2023 afsagde Højesteret en noget uventet dom, der potentielt ændrer på ansvarsplaceringen for andelshaveres forandrings- og vedligeholdelsesarbejder i egne andelsboliger. Med den dom fandt Højesteret, at lejelovens ansvarsbestemmelser ikke finder anvendelse i andelsboligforhold, og at andelsboligforeninger derfor ikke uden videre kan bruge princippet i lejeloven om, at en lejer er objektivt ansvarlig overfor sin udlejer, når lejerens installationer/ forandringer forvolder skade på ejendommen. I 2022 afsagde Østre Landsret tilsvarende en dom, der fandt, at en andelshaver heller ikke skulle overtage hæftelsen på objektivt grundlag for følgeskader forårsaget af tidligere andelshavers arbejder.

Det har ellers hidtil været gældende praksis, at andelshavere har haft det objektive ansvar for følgeskaders udbedring. Andelsboligforeninger har med andre ord derfor kunne holde andelshaver ansvarlig, hvis der i dennes bolig konstateredes manglende vedligeholdelse, fejl og mangler ved forandringer etc. uanset om dette skyldes fejl eller mangler begået af en tidligere andelshaver eller af andelshavers håndværkere. Et ofte set eksempel er et renoveret badeværelse, udført uden lovpligtig vådrumsmembran, som bliver utæt, og forvolder vandskade hos underboen og/eller medfører råd og svamp i etageadskillelsen.

Det synes at være en misforståelse, at en andelshaver skal nyde større ”beskyttelse” overfor foreningen end en lejer gør over for sin udlejer, for lejere er objektivt ansvarlige i relationen over for udlejeren for de fejl og mangler lejers håndværkere laver i lejerens lejlighed.

Problemet med den umiddelbart nye praksis er, at det kan blive andelsboligforeningen, der må finde ud af, om der er udført noget forkert, og hvem der i givet fald har forårsaget skaden, når en skade sker. Det kan være en endog meget svær opgave, da bestyrelsen ofte ikke ved, hvornår et arbejde er udført, hvem der har udført det, og ej heller ved hvilken af eventuelt flere deltagende håndværkere, der måtte have begået en fejl. Det kan være forbundet med store udgifter og megen tid, at skulle rejse krav mod tidligere andelshaver og andelshavers håndværkere. Hvis ingen ansvarspådragende kan findes, risikerer andelsboligforeningen i sidste ende at skulle betale for fejl i den enkelte lejlighed. Det synes ikke rimeligt, at et individuelt problem herved skal kunne blive til noget, som bestyrelsen skal tage sig af, og noget alle andre andelshavere skal være med til at betale for.

Domstolene syntes ikke at have taget højde for, at det er andelshaveren eller en tidligere andelshaver, der har ønsket at forandre hhv. renovere, ligesom det synes overset hvem det er, der rent faktisk har vedligeholdelsesforpligtelsen og har gavn af de gennemførte arbejder. Retten burde tillige acceptere, at man, når man køber en andelsbolig, også overtager ansvaret, da det ikke bør være andelshavers naboer (andelsboligforeningen), som skal hænge på det.

Retstilstanden er usikker, og det kan ikke garanteres, at en vedtægtsændring er en fuld gartering, idet domstolene også kan tilsidesætte vedtægtsbestemmelser, hvis de findes at være uri-

tivt ansvar i vedtægten for andelshaveren, der forandrer eller vedligeholder, og ved at tydeliggøre, at man som køber indtræder i tidligere andelshavers ansvar, kan man forsøge at dæmme op for den uhensigtsmæssige og urimelige retsstilling, der nu ellers umiddelbart vil kunne gælde.

For at imødekomme de nævnte domme fremsætter bestyrelsen nærværende forslag om en vedtægtsændring, der foruden at tildele andelshaver det objektive ansvar tillige skærper hele processen omkring andelshavers gennemførelse af forandringer. Forslaget om en ny forandringsbestemmelse vil give foreningen bedre muligheder for at sikre, at forandringer bliver udført forsvarligt, og at forebygge, at skader opstår.

#### **Vedligeholdelse - ny § 10 stk. 3 i vedtægterne**

Tilføjeles er skrevet med *kursiv*, og foreslås fordi der retsligt er rejst spørgsmålstegn ved den analoge anvendelse af lejeloven, som tidligere ellers har været retstilstanden.

*Stk. 5 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Bestyrelsen kan, ved gentagne tilfælde eller ved særlig grov misligholdelse, på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den nødvendige reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.*

#### **Ændring af § 11 – forandringer, for udvidelse af de eksisterende bestemmelser:**

Gennemgribende og mere omfattende paragraf end den nuværende jf. motivationen angivet ovenfor. Erstatte eksisterende paragraf.

En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog bestemmelserne nedenfor. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførselstidspunktet gældende regler i bygge Lovgivningen, herunder i bygningsreglementet samt i anerkendte normer og anvisninger. Desuden skal alle forandringer være i overensstemmelse med eventuelle lokalplaner, som ejendommen måtte være omfattet af, samt opfylde eventuelle tinglyste servitutter på ejendommen.

*Stk. 2. Forandringer, herunder f.eks. renovering af badeværelser, renovering af køkkener, ændring af bærende vægge eller lignende, skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 4 uger inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen, at en anmeldt forandring vil stride imod denne vedtægtsbestemmelse, eller at forandringer vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse senest 2 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om den påtænkte forandring. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået*

enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

*Stk. 3.* En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre eller ændringer på fællesinstallationer eller bygningsdele, som andelsboligforeningen har vedligeholdelsesansvaret for jf. § 10, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette. Bestyrelsen kan nægte at give en godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

*Stk. 4.* 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 forhold til andre andelshavere. Der skal altid anvendes håndværkere med ansvarsforsikring, som kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Udføres der statisk arbejde, skal statikere fore tilsyn med arbejdets udførelse, herunder være til stede, når interim understøtning udføres og i forbindelse med andre sådanne kritiske tidspunkter i udførelsesfasen. Bestyrelsen kan desuden kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for deres ansvar. Andelshaveren 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 udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen beskrevet her. Alt EL- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede fagfolk, dokumenteret ved faktura og ved arbejder, der påvirker ejendommens statiske forhold eller influerer på ejendommens brandmæssige forhold, skal der altid anvendes certificeret statiker og brandrådgiver. Ved forandringer, der igangsættes af andelshaveren, kan andelshaveren ikke kræve udgifter afholdt af andelsboligforeningen endsiige pålægge denne udgifter.

*Stk. 5.* Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand, varme eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaveren 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.

*Stk. 6.* Ønskes forandringer udført af hensyn til ældres eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages fagmæssigt korrekt retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i provenuet ved salg.

*Stk. 7.* Andelshaveren skal indhente bygningsmyndighedernes forudgående byggetilladelse, hvor en godkendelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til byggeansøgningen til bestyrelsen. Byggetilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, hvilket først må ske, når bestyrelsens skriftlige godkendelse foreligger. Enhver ændring under arbejdets udførelse skal myndighedsgodkendes, og bestyrelsen skal orienteres og godkende sådanne ændringer, og ved arbejdets afslutning, påhviler det andelshaveren at aflevere kopi af ende-

lig ibrugtagningstilladelse og tegninger af arbejdet "som udført". Heri ligger ingen ansvarsændring, jf. nedenfor, idet bestyrelsen alene opbevarer materialet til eventuelt senere brug, og ikke ved orienteringen påtager sig noget ansvar for indholdet eller udførelsen i overensstemmelse hermed.

*Stk. 8.* Andelshaveren er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaveren selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaveren 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 det her nævnte. Andelshaveren 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, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Ved et salg af andelsboligen påhviler det den sælgende andelshaver at orientere den købende andelshaver om alle sådanne arbejder, der måtte være udført, og udlevere alt materiale omkring byggesagen, beskrevet i denne bestemmelse, så den købende andelshaver kan tage disse informationer i betragtning ved køkets indgåelse og købesummens forhandling vel vidende, at andelsboligforeningen altid kan henholde sig til den enhver tid værende ejer af andelsboligen, hvis der måtte konstateres skade eller nærliggende risiko herfor på fælles ejendommen eller andre andelsboliger. Den købende andelshaver påtager sig således det objektive ansvar for skader og følgeskader, der måtte være udført af tidligere andelshavere, herunder sælgende andelshaver eller dennes håndværkere eller rådgivere herunder for hændelige skader.

*Stk. 9.* Ved en andelshavers indretning af bolig, hvor der ikke tidligere har været bolig, herunder eksempelvis ved konvertering af stue- og kælderlejligheder fra erhverv eller af tidligere loftsrum til beboelse, påhviler det andelshaveren selv at sikre den nye andelsbolig til beboelse imod fugt og foretage alle sådanne fugt-, brand- og varmeisoleringsmæssige skridt, der måtte være nødvendige for at sikre den kommende bolig imod indtrængende fugt, brand- og varmetab, og nødvendiggør dette udførelse af arbejde og forbedringer på fælles ejendommen, afholder andelshaveren alle de dermed forbundne udgifter, idet andelsboligforeningen hverken i forbindelse med arbejdets udførelse eller senere, herunder fra senere ejere af den pågældende andelsbolig, kan påføres udgifter i den forbindelse.

*Stk. 10.* Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, kan bestyrelsen kræve nødvendig reetablering, renholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Krav herom skal fremsættes skriftligt. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne skride til eksklusion, hvorved brugsretten til andelsboligen og eventuelt depotrum samtidig bringes til ophør, samt lade den nødvendige reetablering, skadesudbedring, renholdelse eller vedligeholdelse udføre for andelshaverens regning og risiko. Sådanne udgifter kan modregnes i provenuet i forbindelse med eksklusionssalget.

*Stk. 11.* Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtede til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre en af bestyrelsen godkendt forandring. 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 minimum 4 uger.

Ved arbejder som påvirker naboeligheder, er det den andelshaver, der igangsætter projektet, som står for al økonomi i forhold til arbejder og reetablering af de ændrede, hhv. beskadigede bygningsdele eller inventar. Dette arbejde må på ingen måde forringe naboeligheden, hverken konstruktionsmæssigt eller visuelt. En evt. tvist afgøres af syns-/skonsmanden, der bruges af foreningen. Honoraret til syn-/skonsmanden er foreningen uvedkommende og fordeles mellem de 2 andelshavere efter syns-/skonsmandens afgørelse.

#### *Ændring af § 24 – Eksklusion*

*Ny bestemmelse:*

d) Når et medlem har igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, og medlemmet trods påkrav ikke foretager nødvendig reetablering, renholdelse, istandsættelse inden udlobet af en fastsat frist jfr. § 11.

*Eksisterende litra d) til b) rykker efter vedtagelse alle en plads til hhv. e) til i).*

*C, d og g i § 24 stk. 2 ændres til c, d, e og b, ved vedtagelse af ovennævnte.*

**Forslagsstiller:**

Bestyrelsen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Dirch Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dirch Birger Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af A/B Ved Mønten (177)

ID: a39ac8e7-7633-4ec5-ac96-7a427dbb64b5

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2024 kl.: 04:29:07

Underskrevet med MitID



## Niels Juul

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Niels Juul Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af A/B Ved Mønten (177)

ID: 8017323a-529e-48ec-ad52-f3d18af67f4b

Tidspunkt for underskrift: 23-10-2024 kl.: 07:59:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3942ecMJzy252130065

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).