

ADVOKATFIRMA JERRY OSBAK

M Ø D E R E T F O R H Ø J E S T E R E T

Til samtlige medlemmer af A/B Søens Gave

NØRREGADE 30
1165 KØBENHAVN K
OSBAK@OSBAK.DK

TLF.: 33 14 42 00
BANK: 0400-4017673462
CVR-NR.: 5096 6410

DATO: 24.04.2025

MIT J.NR. 4505/JO

SEKRETÆR: MR

DERES J.NR.

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Bestyrelsen for A/B Søens Gave indkalder herved til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

onsdag den 7. maj kl 18.00

i

porten til Strandboulevarden.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Vedtagelse af 2 forslag til vedtægtsændringer.

Vedtægtsændringer

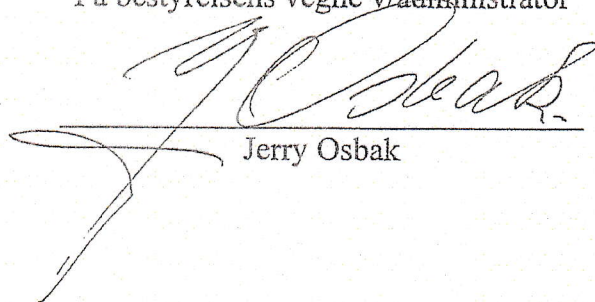
- Ændring af vedtægternes § 3 vedrørende medlemmer og § 12 vedrørende husorden. Forslagsstiller A/B Søens Gaves bestyrelse. (Forslaget er vedlagt).
 - Ændring af vedtægternes § 10 vedrørende forandringer og § 20 vedrørende eksklusion. Forslagsstiller A/B Søens Gaves bestyrelse. (Forslaget er vedlagt).
3. Godkendelse af regnskab (forudsat at det foreligger)
 4. Godkendelse af andelskronen (forudsat at regnskab foreligger)

5. Valg af revisor

6. Eventuelt

Med venlig hilsen

På bestyrelsens vegne v/administrator

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jerry Osbak', is written over a horizontal line. Below the line, the name 'Jerry Osbak' is printed in a standard font. The signature is stylized with a large, sweeping initial 'J'.

**Forslag til ændring af vedtægternes §3 og §12 stillet af bestyrelsen til den ordinære generalforsamling
23/4 2025:**

I vedtægternes §3 tilføjes efter andet afsnit (dvs. afsnittet "Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jfr. dog § 11.") følgende afsnit:

"Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter."

Til gengæld slettes følgende formulering fra §12:

"Egentlig erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom, ej heller må drives anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn forårsager larm, ilde lugt eller frembyder ubehageligt skue."

Begrundelse:

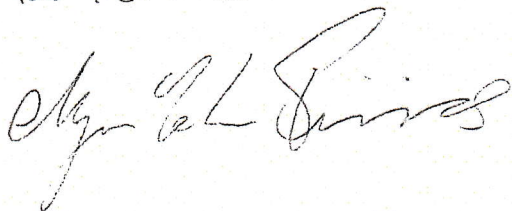
Formuleringen i §12 er dels fra en anden tid, hvor erhvervsvirksomhed havde en anden form, og dels relaterer formuleringen sig mere til husordenen end til vedtægterne.

Den nye formulering er hentet fra ABF's standardvedtægter.

På bestyrelsens vegne

6/3 2025

Marianne Bech Petersen.



Forslag til ændring af vedtægternes §10 og §20 stillet af bestyrelsen til den ordinære generalforsamling 23/4 2025

Ændring af vedtægternes §10

Den nuværende §10 slettes og erstattes af følgende:

”

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte 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 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5 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.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

”

Ændring af vedtægternes §20:

Efter andet afsnit i §20 tilføjes følgende to afsnit:

”Såfremt et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen.

Såfremt et medlem optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen.”

Begrundelse:

Forslagene er hentet fra ABF's nyligt opdaterede standardvedtægter. ABF skriver følgende begrundelse for ændringerne:

”Højesteret afsagde den 25. august 2023 en dom, hvor det blev slået fast, at lejelovens bestemmelser om lejers ansvar for installationer i boligen ikke kan anvendes analogt på andelshaver. Afgørelsen brød med den tidligere retstilstand på området, hvor det har været antagelsen, at andelshaveren, der får en forandring udført, har det objektive ansvar for eventuelle skader forårsaget af forandringen – på tilsvarende vis, som en lejer er ansvarlig i henhold til lejeloven.

ABF har valgt at udarbejde en række tilføjelser til forandringsbestemmelsen i § 10 som følge af dommen. Tilføjelserne i § 10 i ABF's standardvedtægter kombinerer en række redskaber til bestyrelsen med et objektive ansvar for den udførende andelshaver. Senere købere af andelsboligen indtræder ikke i dette objektive ansvar. Bestemmelserne i ABF's standardvedtægter er udtryk for ABF's anbefalinger til andelsboligforeninger.”

På bestyrelsens vegne

6/3 2025

Marianne Bech Petersen

clgr Lh Trine

Søren