



## Indkaldelse til ekstraordinær Generalforsamling

Den: 5. november 2024 kl.: 19.00 i Fælleshuset

Dagsorden:

Der er to punkter på dagsordenen. Under hvert af disse punkter stilles der samlet forslag til flere ændringer.

### **Punkt A: Bestyrelsens forslag til nye vedtægter - der stilles 4 ændringsforslag, som skal vedtages enkeltvis.**

1. Dette forslag er markeret i bilaget (udkast til nye vedtægter) med tallet 1, og det har konsekvenser inden for flere paragraffer i vores vedtægter. Bestyrelsen lægger dermed op til, at Andelsboligforeningen Rørsangervej på dette punkt og i de markerede paragraffer følger ABF's nye principper for forandringer i andele på baggrund af sager, der nu er afprøvet ved domstol.

Bestyrelsens forslag 1. til ændring af vedtægter er begrundet af, at ABF har udgivet en opdatering til deres anbefalede standardvedtægter. ABF har udarbejdet et notat, der giver en kortfattet overordnet begrundelse og gennemgår de tilsvarende anbefalede opdateringer til vedtægterne. ABFs notat er rundsendt sammen med indkaldelsen (eller læs "*Ændring af § 10 og § 20 i ABF's standardvedtægter*") på:

<https://www.abf-rep.dk/radgivning/lov-og-fakta/abf-s-standardvedtaegter/>

#### **Faktaboks om forslag 1. (udklip fra ABF)**

*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.*

De øvrige ændringsforslag til vedtægterne oplistet herunder (2., 3. og 4.) er mere 'oprydningsændringer', som kan fjerne nogle afvigelser fra standardvedtægterne, som de er opstået gennem årene.

2. Dette forslag er markeret i bilaget (udkast til nye vedtægter) med tallet 2. ABF anbefaler, at de nævnte udgifter fordeles efter fordelingsnøglen (NB bortset fra renovation). Bestyrelsen lægger dermed op til, at Andelsboligforeningen Rørsangervej, som i andre sammenhænge,

også på dette punkt følger ABF's standardvedtægter og principper for drift.

3. Dette forslag omhandler § 14.2 og det er markeret i bilaget (*udkast til nye vedtægter*) med tallet 3. Den markerede formulering kan betragtes som overflødig. Desuden er flere hårde hvidevare handlet som løsøre ved de senere handler.
4. Dette forslag er markeret i bilaget (udkast til nye vedtægter) med tallet 4. Forslaget nyformulerer vores vedtægter til ABF's 2024 standarder. Forslaget bliver stillet som et sammenhængende punkt, for at de interne henvisninger i vores fremtidige vedtægter vil kunne henvise korrekt fremover.

**Punkt B: Bestyrelsens forslag til ændringer i vedligeholdelsesplanen - der stilles 1 samlet ændringsforslag**

1. Dette forslag er markeret i bilaget (*udkast til ny vedligeholdelsesplan*) med tallet 1. og omhandler gulve i badeværelse og entre samt vægge i badeværelserne. Med dette forslag åbnes op for, at beboerne for egen regning kan vælge nogle nye, og for nogle beboere, mere tidssvarende materialevalg til gulve og vægge på de nævnte arealer og eventuelt etablere niveaufri adgang mellem bad og entre.

Under den ekstraordinære generalforsamling vil der blive serveret kaffe og the.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

**Bilag:**

Udkast til nye vedtægter

Bestyrelsens forslag til ændringer i vedligeholdelsesplanen

Bilagene er delt rundt den 22. oktober 2024

## Uddrag af vores vedtægter vedr.: stemmeret og fuldmagt

**§ 22.5** Hver andel giver to stemmer. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive to stemmer i henhold til fuldmagt, repræsenterende én andel.

# FULDMAGT

### Uddrag af vedtægter § 22.5

En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver.

### Uddrag af vedtægter § 22.4

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De(n) adgangsberechtige kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag

Undertegnede giver hermed sin fuldmagt til:

Til at afgive stemme på mine vegne på den                      generalforsamling den                      i  
Andelsboligforeningen Rørsangervej

Dato

Underskrift

Afleveres på dagen for den ekstraordinære generalforsamling.