

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: 01.04.2022

MIT J.NR. 4505/JO

SEKRETÆR: MR

DERES J.NR.

INDKALDELSE TIL

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Bestyrelsen for **A/B Søens Gave** indkaldelser herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 19. april 2022 kl. 18.00-20.00

i

**Østerbrohuset
"Medborgerhuset"
Århusgade 103, 2100 København Ø**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (efteromdeles). P.g.a. begrænset lokaletid oplæses beretningen ikke.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet (årsregnskab 2021 efteromdeles).
4. Fastsættelse af andelskrone.

5. Forslag (Forslag 1 og 2 er vedlagt):

Forslag 1: Fuldmagt til bestyrelsen til omlægning af eksisterende lån. Forslagsstiller A/B Søens Gaves bestyrelse.

Forslag 2: Husorden pkt. 10. Forslagsstiller andelshaver Mikkel Hartmann.

6. Vedtægtsændringer (Forslag 3 er vedlagt):

Forslag 3: Ændring af vedtægternes § 7. Forslagsstiller A/B Søens Gaves bestyrelse.

7. Valg af bestyrelse (vælges for 2 år ad gangen):

Valg af bestyrelsesformand.

Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Marianne Bech, Lene Hartmann og Mogens Friis er på valg og genopstiller.

Valg af suppleanter:

Der skal vælges 2 suppleanter (vælges for 1 år ad gangen).

Elisabeth Hey og Kasper Simonsen er på valg og genopstiller.

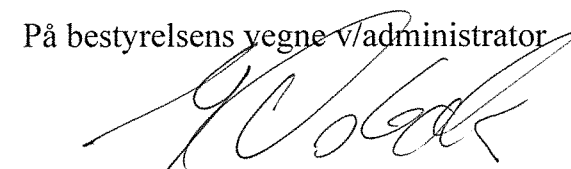
8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Bemærk venligst, at generalforsamlingen skal være afsluttet senest kl. 20.00.

Med venlig hilsen

På bestyrelsens vegne v/administrator



Jerry Osbak



Forslag 1

5. april 2022

Forslag til afstemning på ordinær generalforsamling april 2022

Fuldmagt til bestyrelsen til omlægning af eksisterende lån

Bestyrelsen i AB Søens Gave får fuldmagt til i de kommende regnskabsperioder 2022 og 2023 at omlægge foreningens realkreditlån til andre fastforrentede lån med tilsvarende løbetider.

For så vidt angår lån med afdragsfrihed skal bestyrelsen tilstræbe at fastholde eksisterende forhold mellem afdragsfri lån og lån med ordinære afdrag.

Fuldmagten skal benyttes i tilfælde, hvor markedssituationen giver mulighed for at opnå en fordel ved omlægning af lån.

Baggrund:

Rentesituationen har været flad og jævn de seneste år, men tidligt 2022 så vi den første rentestigning. Denne fuldmagt giver bestyrelsen mulighed for at handle hurtigt, hvis der opstår en situation, hvor foreningen med fordel kan omlægge et eller flere lån.

Forslaget stilles af

Bestyrelsen i AB Søens Gave

Forslag 2

04-03-2022

Forslag til ændring af husorden punkt 10:

"Ingen andelshaver må holde mere end to hunde eller to katte. Hunde og katte skal altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse. Hunde og katte skal være chip- eller øremærket.

For hunde kræves det, at disse til stadighed er forsikret, så evt. skader, som en hund direkte eller indirekte forvolder, bliver erstattet.

På andelsforeningens område udenfor dyreejerens bolig skal hunde altid føres i snor. Hunde må ikke forurette deres nødtørft på bebyggelsens område. Hunde og kattes evt. efterladenskaber på bebyggelsens område skal hurtigst muligt fjernes af ejeren.

Det påhviler enhver andelshaver, der holder hund eller kat, at sikre, at disse ikke ved støj, herunder gøen og hulen, lugt, hærværk, bidsk optræden eller på anden måde er til gene for de øvrige beboere.

Hold af hund eller kat på boligens område eller tilstedeværelsen af disse på bebyggelsens område må ingensinde give anledning til berettigede klager. I tilfælde af berettiget klage over en hund eller kat bortfalder tilladelsen til at holde hund eller kat, og andelshaveren er forpligtet til straks at fjerne dyret fra ejendommen. Dog kan det kræves, at det berettiget påklagede forehold bringes i overensstemmelse med gældende husorden inden for en nærmere fastsat tidsfrist, fastsat af de individuelle parter i konflikten. Overholdes en sådan tidsfrist ikke, bortfalder tilladelsen, og dyret skal straks fjernes fra ejendommen. Såfremt andelshaveren ikke efterkommer påbuddet om at fjerne dyret, betragtes dette som misligholdelse af andelsaftalen, således at andelshaveren ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen vil med øjeblikkelig virkning bringes til ophør. "

Begrundelse:

Med forslagene sikres det, at muligheden for mere individuel frihed i et afgrænset og kontrolleret omfang åbnes. Hunde kan anskaffes, såfremt de aldrig er til gene for de andre andelshavere. En øget individuel frihed indenfor de ovenstående rammer, kan også være med til at gøre andelsforeningen mere attraktiv. Særligt under COVID har stadig flere anskaffet sig kæledyr, og derfor ville man med ovenstående og restriktive forslag appellere til et større købssegment (af lejligheder). Det er vigtigt at understrege, at forslaget i denne form søger at undgå at genere de øvrige og ikke dyreglade andelshavere, som jeg har stor forståelse og respekt for, og så de ikke på nogen måde skal lide under

forslaget - deraf de restriktive og absolutte konsekvenser ved tilfælde af gene. Jeg vil gøre opmærksom på, at dyrehold hos mange øger livskvaliteten og man ser videnskabelig stor gavn for børn, hvis de er vokset op med kæledyr.

Forslaget åbner desuden op for, at jeg fortsat kan beholde de to hunde, jeg har.

Forslagsstiller: Mikkel Hartmann, Viborggade 82A, st.th.



Andelsboligforeningen
"Søens Gave"
Strandboulevarden 77 A, st.tv
2100 København Ø
Tlf: 21 19 97 10

5/3-2022

Forslag 3

København Ø, den 25/10 2021

Forslag til vedtægtsændringer:

Bestyrelsen foreslår en ændring af vedtægternes §7.

I dag lyder §7 således:

"Andel: Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes værdi.

Andelen i foreningens formue kan ikke gøres til genstand for arrest, beslaglæggelse, eksekution eller nogen anden form for strafferetlig eller civilretlig forfølgning. Den kan ikke belånes, og kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § § 13-17.

For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Andelsbeviser kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom.

Bortkommer andelsbeviset kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Dette sker for andelshaverens regning."

Bestyrelsen forslår dette ændret til følgende ordlyd:

"Andel: Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene, således at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til lejlighedernes værdi.

For andelen udstedes en overdragelsesaftale, der lyder på navn. Sådanne aftaler kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom.

Det påhviler andelshaveren selv at opbevare sin aftale som bevis på, at den pågældende er andelshaver i A/B Søens Gave.

Ved overtagelse af en andel i forbindelse med separation eller skilsmisse eller ved arv skal der udarbejdes et overtagelsesdokument. Dersom én eller flere personer arver en andel, skal bestyrelsen godkende arvingen/arvingerne som ny(e) andelshaver(e). Dokumentet udarbejdes for andelshaverens regning."

Begrundelse for forslaget: Overdragelsesaftalen i forbindelse med køb af en andel i A/B Søens Gave er i praksis et lige så gyldigt dokument som andelsbeviset, så derfor bør andelsbeviset ikke have en særlig rolle i vedtægterne. Derudover skal det understreges, at det er beboeren selv, som skal kunne dokumentere, at vedkommende er andelshaver i foreningen.

For bestyrelsen: