

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: 29.03.2023

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

mandag den 17. april 2023 kl. 19.00

i

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

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (vedlagt).
3. Forelæggelse af årsregnskab 2022 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af Årsregnskabet (årsregnskab 2022 er vedlagt)
4. Fastsættelse af andelskrone

5. Forslag:

- Fuldmagt til bestyrelsen til optagelse af lån/kredit. Forslagsstiller A/B Søens Gaves bestyrelse. (Forslaget er vedlagt)

6. Vedtægtsændringer:

- Ændring af vedtægternes § 13. Forslagsstiller A/B Søens Gaves bestyrelse. (Forslaget er vedlagt).

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

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Leif Husballe og Claus Sølvsteen 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.

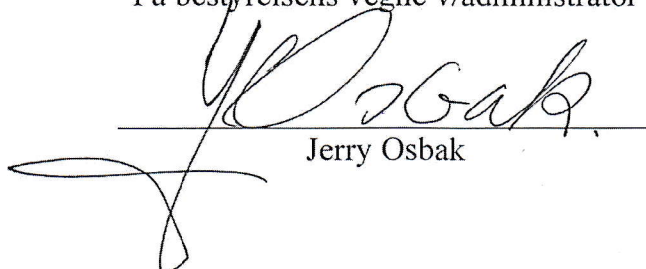
8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Bemærk venligst, at generalforsamlingen skal være afsluttet senest kl. 21.00.

Med venlig hilsen

På bestyrelsens vegne v/administrator



Jerry Osbak

NB:

Bemærk, at årsregnskabet er udfærdiget ved årets udgang. På det tidspunkt var der endnu en del af projektet, som ikke var faktureret. Dermed er foreningens formue allerede nu lavere end det i regnskabet anførte

Bilag:

- Bestyrelsens beretning
- Årsregnskab 2022
- Forslag fra bestyrelsen til fuldmagt til optagelse af lån/kredit
- Forslag fra bestyrelsen til vedtægtsændring af § 13

Forslag til generalforsamlingen

A/B Søens Gaves bestyrelse stiller følgende forslag om fuldmagt til optagelse af lån/kredit:

"Generalforsamlingen giver bestyrelsen i A/B Søens Gave fuldmagt til at optage lån og/eller kredit på op til 750.000 kr. til dækning af foreningens løbende drift frem til udgangen af 2025, hvor det forventes at foreningen ikke længere har behov for ekstra likviditet i form af lån/kredit.

Fuldmagten afgives med henvisning til vedtægternes §29, hvor det fremgår, at salg og pantsætning kun kan ske efter vedtagelse på en generalforsamling."

Begrundelse:

I forbindelse med byggeprojektet har det været nødvendigt at tilkøbe ekstra forbedringer ud over det projekterede – herunder renovering af postkasser, ekstra lys ved postkasser, bedre opslagstavler, 2 døre i gården, Københavnerprofil på gadesidens vinduer i samtlige lejligheder, afbrydere på bagtrapperne, maling af gadedøre og port, samt el-skab i Viborggade 82B.

Bestyrelsen har i byggeforløbet vurderet, at disse ekstra forbedringer var nødvendige for at skabe det bedste resultat af projektet.

Der er således ikke tale om en overskridelse af det oprindeligt, planlagte byggeprojekt, men yderligere forbedringer af ejendommen.

For at sikre foreningens drift er der behov for en fleksibel likviditet i en periode - bl.a. for at dække ydelserne på foreningens lån til gårdprojektet (kloak og gårdhave). Dette lån udløber i 2024, hvorefter foreningen (stadig med uændret husleje) får overskud til at afvikle det lån/kredit, som denne fuldmagt omhandler.

På vegne af A/B Søens Gaves bestyrelse:

Marianne Bech Petersen

Claus Sølvsteen

København Ø, den 22. marts 2023

Marianne Bech Petersen
Claus Sølvsteen

Forslag til ændring af vedtægternes § 13.

A/B Søens Gaves bestyrelse stiller forslag om, at første afsnit i vedtægternes §13 ændres til følgende ordlyd:

"Ønsker en andelshaver at overdrage sin andel, skal andelshaveren overdrage andelen og lejlighed til andelsboligforeningen, medmindre andelshaveren overdrager andelen til børn, børnebørn, oldebørn, forældre eller helsøskende. Andelen kan også overdrages i forbindelse med bytte til lejlighed eller til parcelhus.

I forbindelse med at en andelshaver bytter sin andel til anden lejlighed eller parcelhus, skal andelshaveren have beboet sin andelslejlighed i mindst 6 måneder.

Ved andelsboligforeningens overtagelse af en andel fra en andelshaver, skal dette ske senest 4 måneder fra den førstkommende 1. i en måned at regne, efter at meddelelse om opsigelse er kommet frem til bestyrelsen. Den pågældende såvel som de for overtagelsen aftalte vilkår skal godkendes af bestyrelsen."

Den øvrige del af den nuværende § 13 bibeholdes, dvs. det nuværende 2. afsnit og følgende afsnit.

Begrundelse for forslaget:

1. I den nuværende formulering er det ikke klart, at andelshavere kan bytte internt, selv om dette har været en praksis i mange år.
2. I den nuværende formulering er det muligt at overdrage sin lejlighed til alle personer inden for de tre arveklasser. Dette gør, at andelshavere i toværelseslejligheder kan få meget svært ved at få fat i en større lejlighed, da f.eks. niecer og nevøer vil have forrang frem for beboere til de større lejligheder, og vi ser allerede nu, at denne mulighed bliver benyttet. Med den ændrede formulering vil overdragelse kun kunne ske i lige linje og til helsøskende.

På vegne af A/B Søens Gaves bestyrelse:

Marianne Bech Petersen

Claus Sølvsteen

København Ø, den 22. marts 2023

Marianne Bech Petersen
Claus Sølvsteen

4. april 2023

Ændringsforslag til Generalforsamlingen den 17. april 2023

Hej bestyrelse,

Hermed forslag til generalforsamlingen

Punkt 3 og 4, godkendelse af regnskab for 2022 og fastsættelse af andelskrone

I regnskabets side 23, Andelsværdiberegning, er der ved beregning af andelskronen fra trukket en "Politisk reserve" på kr. 31.400.000.

Reserver af den størrelse kan ikke stå ubegrundede. Der er ingen steder i regnskabet begrundelse for at den politisk hensatte reserve skal være lige præcis kr. 31.400.000. Hvorfor ikke kr. 2.500.000 eller kr. 52.965.123? Hensættelsen bør være begrundet, skrevet i regnskabet og begrundelsen bør være forståelig for andelshaverne og saglig.

Hensættelsen skal være en buffer for eventuelt faldende ejendomspriser og en reserve for eventuelt kostbare reparations og vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, som ikke er budgetterede. Vores ejendom har fået renoveret tag, renoveret kloaker i gården, facaderenovering, total hovedopgangsrenovering, nye stigrør og kloakrør til lejlighederne, nye vinduer etc., så der kan de kommende 25 år ikke komme større udbedringsarbejder. Derfor skal en reserve være en buffer overfor faldende vurderinger og bør logisk relatere sig til vurderingen af ejendommen.

Jeg foreslår derfor, at den politiske hensættelse ved beregning af andelskronen ændres til et princip, som relaterer sig til ejendomsværdien i regnskabet således:

"Reserve for værdiansættelse af ejendommen 10% af ejendommens værdi i balancen".

Så er hensættelsen klart begrundet for andelshaverne og regnskabslæsere ved rådgivning af og långivning til andelshavere. Vi er ikke bange for ejendommens stand. Det er udelukkende et forsigtighedsprincip i relation til ejendomsvurderingen. I 2022 regnskabet vil det være 10% af kr. 224.000.000 = kr. 22.400.000. Andelskroneberegningen konsekvensrettes til kr. $161.663.352 / 7.418 \text{ m}^2 = \text{kr./m}^2 21.793$.

Punkt 6, vedtægtsændringer vedr. andelsoverdragelse

Tanken bag jeres forslag er ganske forståelig, men formuleringen tager ikke hensyn til dagens samlivsformer og kan give anledning til diskussion.

Derfor foreslår jeg, at første afsnit i bestyrelsens forslag ændres til:

"Ønsker en andelshaver at overdrage sin andel, skal andelshaveren overdrage andelen og lejlighed til andelsboligforeningen, med mindre andelshaveren overdrager andelen til egne, ægtefælles eller samlevers børn, børnebørn, oldebørn, forældre, eller helsøskende. Andelen kan også overdrages i forbindelse med bytte til lejlighed eller parcelhus"

Denne formulering løser både problemet med sammenbragte familier, hvor kun én står på andelsbeviset, og nyere samlivsformer.

Venlig hilsen

Finn Kristiansen
Viborggade 82B, 5.th

Forslag til ændring af vedtægternes § 4, stk. 2 – Anciennitet

stillet på den ordinære generalforsamling, der afholdes mandag den 17. april 19.00 2023

Begrundelse

Som bestemmelsen er formuleret, forekommer det, at den alene giver børn, der formelt har registreret bopælsadresse i Søens Gave hos en forælder, der er andelshaver, adgang til en andel gennem børneventelisten.

Det betyder, at eksempelvis andelshaveres biologiske børn, der i realiteten har et egentlig hjem og bor i andelsboligforeningen i en væsentlig del af sin opvækst, men som har registreret sin bopælsadresse et andet sted, ikke vil have adgang til en andel i foreningen gennem denne bestemmelse.

Disse børns tilknytning til Søens Gave vil i praksis i meget høj grad kunne være lige så stor, som de der formelt har registreret bopælsadresse i Søens Gave.

Derfor foreslås bestemmelse ændret, så den afspejler en mere nutidig tidsånd og rummer adgang til børneventelisten for alle børn af Søens Gave på samme præmisser som hidtil, men nu til børn af andelshavere uanset formel registreret bopælsadresse.

Nuværende bestemmelse

Andelshaveres børn, som ønsker at overtage en lejlighed i foreningens ejendom. Ancienniteten regnes fra det tidspunkt, hvor barnets forældre blev andelshavere i foreningen, dog tidligst fra barnets fødsel. Barnet skal have mindst 10 års anciennitet for at komme i betragtning til børneventelisten. Barnet skal være fyldt 18 år på overdragelsesdatoen. Såfremt andelshaverens barn har været fraflyttet andelsboligforeningen i 10 år og derover, mister barnet sin anciennitetsret i henhold til nærværende bestemmelse.

Forslag til ændring

Bestemmelsen udgår og erstattes i sin helhed af følgende tekst:

Andelshaveres børn, som ønsker at overtage en lejlighed i foreningens ejendom. Ancienniteten regnes fra det tidspunkt, hvor barnets forældre/forælder blev andelshavere i foreningen, dog tidligst fra barnets fødsel. Forældrene/forælderen skal have eller have haft mindst 10 års anciennitet for, at barnet skal kunne komme i betragtning til børneventelisten. Barnet skal være fyldt 18 år på overdragelsesdatoen. Såfremt andelshaverens barn har været fraflyttet andelsboligforeningen i 10 år og derover eller i tilfælde, hvor andelshaverens barn, der ikke har registreret bopælsadresse hos andelshaveren, ikke senest 10 år efter barnet er fyldt 18 år udnytter sin ret til overtagelse af en lejlighed, mister barnet sin anciennitetsret i henhold til nærværende bestemmelse.

Med venlig hilsen



Morten Brustad

ABF Søens Gave
Bestyrelsen
kontoret@soensgave.dk

9. april 2023

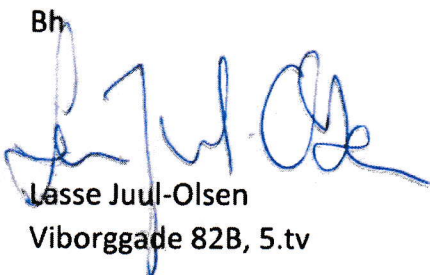
Ændringsforslag til Generalforsamlingen den 17. april 2023

Hej bestyrelse,
Hermed forslag til generalforsamlingen:

"6. sal betaler til vedligeholdelse som de øvrige lejligheder, og derfor bør vedligeholdelse af 6. sal udvendigt, som ved de øvrige lejligheder, være foreningens ansvar og opgave."

Argumentationen er, at rammerne for udvendig vedligeholdelse bør gælde ens for alle, som er en del af foreningen. Det er i foreningens interesse, at man sørger for ensartet renovering af hele bygningens facade. Der må forventes at være virkeligt lang tid til næste renovering (heldigvis 😊), men jeg stiller forslaget nu, så der er klare rammer for den fremtidige udvendige vedligeholdelse af vores smukke bygning.

Bh



Lasse Juul-Olsen
Viborggade 82B, 5.tv

A-68