

Generalforsamling i A/B Søens Gave – onsdag d. 23. april 2025

Bestyrelsens beretning for perioden onsdag d. 17. april 2024 til onsdag d. 23. april 2025

Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig tirsdag d. 30. april 2024.

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| • Marianne Bech Petersen | Formand |
| • Leif Husballe | Næstformand |
| • Claus Sølvsteen | 1. bestyrelsesmedlem |
| • Lene Hartmann | 2. bestyrelsesmedlem |
| • Mogens Friis | 3. bestyrelsesmedlem |
| • Kasper Simonsen | 1. Suppleant |
| • Elisabeth Hey | 2. Suppleant |

Administrator og revisor

Administration er blevet varetaget af advokat Jerry Osbaks kontor. Algade Revision ApS har fungeret som revisionsfirma. Bestyrelsen vil i den forbindelse gerne takke Jerry Osbak for et godt samarbejde og for hurtig og kompetent ekspedition, og vi vil også gerne takke Algade Revision ApS for veludført revision og økonomisk rådgivning.

Trappevask og vinduespudsning

Vask af hovedtrapper, vinduespudsning, snerydning og fjernelse af graffiti er varetaget af firmaet Racoon.

Der bliver vasket hovedtrapper hver fredag, og vi opfordrer de beboere, som har måtter på hovedtrapperne, at de tager dem ind inden fredagens trappevask.

Vask af bagtrapper, samt fejning af gård og gade varetages af Marianne Bech Petersen, som får hjælp af Elisabeth Hey.

Gartner

Vi er meget tilfredse med Køge Bugts Anlægsgartnere, som vedligeholder vores gårdanlæg.

Møder/Generalforsamling

Der er i perioden gennemført 13 bestyrelsesmøder.

Derudover er der blevet holdt budgetgeneralforsamling i november 2024.

Bestyrelsens har fået lavet en 15-årig vedligeholdelsesplan for A/B Søens Gave hos Peter Jahn & Partnere.

Vi har også løbende kontakt til Arbejdernes Landsbank omkring foreningens økonomi.

Salg af lejligheder

Foreningen har i perioden solgt 5 andele, hvor 1 er gået internt, 1 er gået til den eksterne venteliste, 2 er overdraget til familie/bytte og en er gået ud af huset, da der ingen købere var til lejligheden, hverken internt eller fra den eksterne venteliste.

Retssag omkring procedure for køb af lejlighed

Bestyrelsen har i 20 år haft den samme procedure for køb af lejlighed, men denne procedure har ikke været beskrevet på vores hjemmeside eller andre steder. Dette var kernen i den retssag som en andelshaver indledte mod bestyrelsen i forbindelse med køb af en lejlighed, hvor den pågældende andelshaver i første omgang var blevet fravalgt som mulig køber på grund af manglende overholdelse af proceduren. Retten afgjorde at det var et problem at proceduren ikke var skriftligt formuleret, og på den baggrund besluttede bestyrelsen at tilbyde den pågældende lejlighed til den nævnte andelshaver. Efter dette forløb er proceduren nu at finde på foreningens hjemmeside.

Vandproblemer i kælderen

Vi har fortsat problemer med vand i kælderen og til tider andre steder også. Vi har i den forbindelse haft møde med PJP i foråret 2025. Referatet fra dette møde kan ses her:

Vi gennemgik først brønde i gården og kældre og cykelkældre, samt gik en tur på gaden for at vurdere tilstanden. Derefter mødtes vi på kontoret.

Der er tvivl om, hvorvidt kravet om separering gælder alt tagvand, dvs. både det, der løber til gaden og det der løber til gården. Hvis det "kun" er tagvandet til gaden, er opgaven betydeligt mindre. PJP undersøger og vender tilbage.

PJP vurderede, at alle kældrene for nærværende var i rimelig god fugttilstand.

- Det arbejde, der tidligere er blevet lavet på hjørnet Viborggade/Strandboulevarden har sammen med pumpen i gården tørlagt denne del af kælderen.
- Pumperne i cykelkælderen virker, men uden pumperne ville der formentlig være vand.
- Hjørnet Strandboulevarden/Vejlegade var noget fugtplaget, og men ikke i samme omfang som det tidligere er set. Der var ikke frit vandspejl, undtagen i en lille fordybning i gulvet i inderste rum. PJP vurderer, hvad der kan gøres i cykelkælderen og hjørnet.
- Kælderen under Vejlegade var også forholdsvis tør. Vi talte lidt om tvungen ventilation, men PJP vurderede, at det ikke ville være nødvendigt.
- PJP vurderede, at den løsning, som står i Vedligeholdelsesplanen for kældrene er for omfattende og ikke vil give en meget væsentlig forbedring i forhold til den store investering. Søens Gave er enige med PJP i, at det projekt, der beskrives i vedligeholdelsesplanen er for omfattende i forhold til effekten, og vi bør reservere midlerne til at renovere varmesystemet.
- Pumpen i hjørnet af gården mod Viborggade/Strandboulevarden larmer på en måde, så PJP vurderer, at den formentlig er i stykker.

Følgende blev aftalt vedr. kloakeringsprojekt:

- PJP vender tilbage med resultat af henvendelse til KK og Hofor om, hvorvidt det kun er tagvandet fra gaden, eller alt tagvand, der skal separeres.

- PJP undersøger, hvordan en separering til gaden kan udformes: dvs. om vandet kan strømme fra nedløbsrøret hen over gaden i en kinnekullarende (en lille rende i fortovet), eller om der skal rørlægges.
- PJP kommer med oplæg til, hvad der kan gøres for at forbedre fugttilstanden i cykelkælderen og hjørnet Vejlegade/Strandboulevarden.
- PJP ser på, hvordan det kan undgås, at overfladevand strømmer ind i kælderen via vinduerne.

PJP laver en revision af Vedligeholdelsesplanen, der afspejler ovenstående tiltag.

Andre observationer og tiltag:

- PJP vender tilbage med overvejelser om, hvad der kan gøres, så tagvand fra 5.sal ikke sprøjter ud over tagrenderne og ned på 4.sals altaner i hjørnerne ved trappetårnene.
- Søens Gave kontakter anlægsgartneren (David) og sørger for, at pumpen i hjørnet af gården mod Viborggade/Strandboulevarden bliver repareret.
- Søens Gave kontakter energimærkekonsulenten for at få en opdateret rapport, idet de nye vinduer vil rykke energimærket fra C til B.

Høstfest

Vi afholdt høstfest for ejendommens beboere i september, og det blev et meget hyggeligt arrangement, hvor beboerne hver især havde kød og tilbehør med, og tilbehøret (salater mv.) blev sat, så alle kunne få glæde af det. Foreningen gav øl, vin og sodavand til arrangementet.

Hjemmeside

Vi har fået en ny hjemmeside, da vi syntes at den forrige hjemmeside virkede lidt gammeldags, og vi har i den forbindelse også skiftet webmaster.

Bestyrelsen gør et stort arbejde for at holde Søens Gaves hjemmeside opdateret. På hjemmesiden kan man bl.a. finde vores procedurer for køb og salg af lejlighed, fremleje af enkeltværelser og af hele lejligheder, opskrivning på venteliste, cykelparkering og ladcykelparkering. Vi vil derfor opfordre til, at man bruger hjemmesiden noget mere og søger sine informationer der.

Cykelparkering

For ca. 10 år siden fik vi lavet vores nye gård, og den bliver flittigt brugt året rundt af både børn og voksne. Der er plads til at børnene kan lege, og der er plads til at man kan grille om sommeren, sidde/ligge og tage solbad og spise ved bordene. Alt dette vil vi gerne beholde, da det er til glæde for alle beboere.

Bestyrelsen er meget opmærksom på at det voksende antal cykler og ladcykler kan udfordre vores ellers smukke gård. Der er simpelthen ikke plads til, at alle beboernes cykler og ladcykler kan parkeres i gården, med mindre vi ødelægger de områder som alle er glade for at kunne bruge til andre formål. Dette er baggrunden for at vi nu har fået

opsat standere til fire ladcykler ude på fortovet, og det er også baggrunden for at vi opfordrer alle der ikke jævnligt bruger deres cykel, til at sætte den ned i cykelkælderen. Men også i cykelkælderen er der mange cykler, og vi opfordrer derfor til at man sætter sin cykel ind i sit eget kælderrum.

Brummetonen i gården

Brummetonen steg igen til gene for flere andelshavere, og vi henvendte os til boligforeningen PIA Hus om, at de måtte se på det igen. Dette reducerede styrken i tonen, men den er desværre ikke fuldstændig væk.