

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: 08.04.2025

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

onsdag den 23. april 2025 kl. 19.00

i

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

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2024 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af Årsregnskabet (årsregnskab 2024 er vedlagt)
4. Fastsættelse af andelskrone

5. Forslag:

- Fuldmagt til bestyrelsens omlægning af eksisterende lån. Forslagsstiller A/B Søens Gaves bestyrelse. (Forslaget er vedlagt)

6. 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).

Forklaring:

I forhold til forslagene til vedtægtsændring skal forslagene til ændring af § 3 og § 12 ses som et samlet forslag, og forslagene til ændring af § 10 og § 20 skal ses som et samlet forslag. Det skal forstås på den måde, at hvis ændringsforslaget til § 3 bliver nedstemt, så fastholder vi formuleringen af § 12, og at hvis forslaget til ændring af § 10 bliver nedstemt, så fastholder vi den nuværende formulering af § 20.

- Forslag til vedtægtsændring: Rammer for gyldighed af regler. Forslagsstiller andelshaver Jonathan Ussing Magyar. (Forslaget er vedlagt).
- Forslag til vedtægtsændring: Administratorens neutralitet i retstvister. Forslagsstiller andelshaver Jonathan Ussing Magyar. (Forslaget er vedlagt).
- Forslag til vedtægtsændring: Åbenhed om anciennitets- og ventelister. Forslagsstiller andelshaver Jonathan Ussing Magyar. (Forslaget er vedlagt).

7. Valg af bestyrelse:

Valg af formand (vælges for to år ad gangen):

Marianne Bech Petersen er på valg og genopstiller

Valg af bestyrelsesmedlemmer (vælges for to år ad gangen):

Leif Husballe og Claus Sølvsteen er på valg og genopstiller

Valg af suppleanter (vælges for et år ad gangen):

Der skal vælges 2 suppleanter.

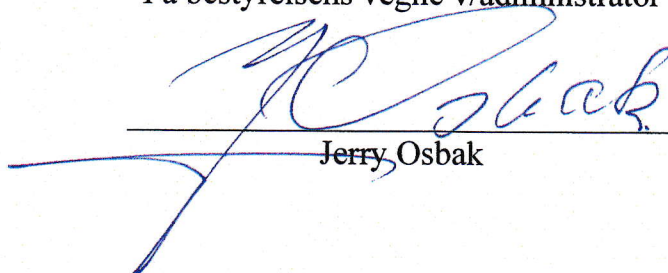
Kasper Simonsen og Elisabeth Hey er på valg og genopstiller.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Med venlig hilsen

På bestyrelsens vegne v/administrator



Jerry Osbak

Bilag:

- Regnskab 2024
- Forslag til fuldmagt til bestyrelsens omlægning af eksisterende lån.
- Forslag fra bestyrelsen til vedtægtsændring af § 3 vedr. medlemmer og § 12 vedr. husorden.
- Forslag fra bestyrelsen til vedtægtsændring af § 10 vedr. forandringer og § 20 vedr. eksklusion.
- Forslag fra Jonathan Ussing Magyar til vedtægtsændring:
 - Rammer for gyldighed af regler
 - Administratorens neutralitet i retstvister
 - Åbenhed om anciennitets- og ventelister

Forslag til generalforsamling i AB Søens Gave 23. april 2025

Fuldmagt til bestyrelsen til omlægning af eksisterende lån

I henhold til vedtægternes §29 skal generalforsamlingen vedtage salg og pantsætning af fast ejendom i foreningen.

Bestyrelsen i AB Søens Gave beder om at få separat fuldmagt til i de kommende regnskabsperioder (2025 og 2026) at omlægge foreningens realkreditlån til andre lån med tilsvarende løbetider. Fuldmagten skal benyttes i tilfælde, hvor markedssituationen giver foreningen mulighed for at opnå en fordel ved omlægning af lån

Begrundelse:

Rentesituationen kan ændre sig, så der kan opstå fordel ved oplægning af lån.

Denne fuldmagt giver bestyrelsen mulighed for at handle uden en ekstraordinær generalforsamling, hvis der opstår en situation, hvor foreningen med fordel kan omlægge et eller flere lån.

28.02.2025

Bestyrelsen

Ågnete Jørgensen

Marlene Bøgh Petersen

Peter W. Mathiesen

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:

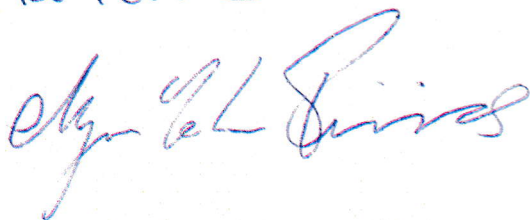
Formuleringen i §12 er dels fra en anden tid, hvor erhvervsvirksomhed havde en anden form, og dels relaterer formuleringen sig mere til husordenen end til vedtægterne.

Den nye formulering er hentet fra ABF's standardvedtægter.

På bestyrelsens vegne

6/3 2025

Marianne Bech Petersen.





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 objektivi 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

df. L. J. J.

Søren

Forslag til vedtægtsændring: Rammer for Gyldighed af Regler

Dagsordenspunkt til generalforsamlingen

Forslag: Klare rammer for gyldighed af regler i foreningen

Forslagsstiller: Jonathan Ussing / Andelshaver nr. A55

Forslag til vedtægtsændring

Det foreslås, at der indsættes en ny paragraf (§ [X]) i foreningens vedtægter med følgende ordlyd:

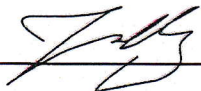
§ [X] – Gyldighed og vedtagelse af foreningens regler

1. Regler, retningslinjer eller procedurer, der har betydning for andelshavernes rettigheder og pligter, skal fremgå af foreningens vedtægter og kan kun vedtages eller ændres af generalforsamlingen med fornøden majoritet i henhold til vedtægterne.
2. Bestyrelsen kan ikke fastsætte bindende regler, sanktioner eller procedurer over for andelshaverne uden generalforsamlingens godkendelse.
3. Informationer eller tekster, som offentliggøres på foreningens hjemmeside, opslagstavler, i nyhedsbreve eller lignende, har alene informativ karakter og er ikke gældende som retligt bindende regler, medmindre de er vedtaget af generalforsamlingen og indført i vedtægterne.
4. Formålet med denne bestemmelse er at sikre retssikkerhed, gennemsigtighed og demokratisk legitimitet i foreningens beslutningsprocesser.

Begrundelse for forslaget

Dette forslag skal sikre, at alle regler og retningslinjer i foreningen kun bliver bindende, hvis de er vedtaget demokratisk på generalforsamlingen og står i vedtægterne. I nogle foreninger sker det, at bestyrelsen indfører regler ad hoc via hjemmesiden eller opslag, som får karakter af at være bindende – uden at være godkendt af generalforsamlingen. Det skaber uklarhed og kan undergrave beboerdemokratiet. Med denne paragraf slår vi fast, at kun generalforsamlingen kan vedtage regler, der gælder for os alle.

Østerbro, 3. april 2025



Forslag til vedtægtsændring: Administratorens neutralitet i retstvister

Dagsordenspunkt til generalforsamlingen

Forslag: Indførelse af bestemmelse om administratorens neutralitet i retstvister

Forslagsstiller: Jonathan Ussing / Andelshaver nr. A55

Forslag til vedtægtsændring

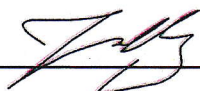
Det foreslås, at der indsættes en ny paragraf (§ [X]) i foreningens vedtægter med følgende ordlyd:

§ [X] – Administratorens neutralitet og rolle i retstvister

1. Administrator varetager foreningens administrative og økonomiske drift i henhold til den indgåede administratoraftale. Administrator skal til enhver tid agere loyalt og neutralt over for samtlige andelshavere samt bestyrelsen.
2. Administrator må ikke optræde som partsrepræsentant eller procesfuldmægtig for bestyrelsen i en retstvist, hvor en andelshaver har rejst sag mod foreningen eller bestyrelsen, eller hvor der foreligger intern uenighed mellem bestyrelsen og en andelshaver. Administratorens rolle i sådanne sager er alene at frembringe relevant, saglig og neutral dokumentation vedrørende foreningens forhold.
3. Foreningen skal i sådanne tilfælde antage ekstern og uafhængig juridisk bistand, såfremt bestyrelsen eller foreningen som helhed ønsker repræsentation i sagen.
4. Formålet med denne bestemmelse er at undgå interessekonflikter, beskytte retssikkerheden for alle foreningens medlemmer samt sikre, at administrator ikke indtager en dobbeltrolle, der kan svække tilliden til foreningens upartiske forvaltning.
5. Bestemmelsen er i overensstemmelse med principperne om god foreningsledelse og anbefalinger fra bl.a. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) samt almindelig praksis for professionelle administratorer.

Begrundelse for forslag

Formålet med dette forslag er at sikre en høj grad af gennemsigtighed og retssikkerhed for alle andelshavere – både nuværende og fremtidige. Administrator er ansat til at varetage foreningens drift, men vi har set eksempler – både her og i andre foreninger – hvor administrator i en konflikt mellem en andelshaver og bestyrelsen ender med at repræsentere bestyrelsen som part. Det er problematisk, fordi administrator dermed ikke længere er neutral, og det kan skabe en skævvridning i sagen. Ved at indføre denne paragraf sikrer vi, at administrator forbliver neutral i tilfælde af retstvist og kun leverer saglig dokumentation, mens bestyrelsen – hvis det ønskes – må antage ekstern juridisk bistand. Det er almindelig praksis i mange foreninger, og det er også i tråd med ABF's anbefalinger.



Forslag til vedtægtsændring: Åbenhed om anciennitets- og ventelister

Dagsordenspunkt til generalforsamlingen

Forslag: Gennemsigtighed og åbenhed om anciennitetslister og ventelister

Forslagsstiller: Jonathan Ussing / Andelshaver nr. A55

Forslag til vedtægtsændring

Det foreslås, at der indsættes en ny paragraf (§ [X]) i foreningens vedtægter med følgende ordlyd:

§ [X] – Offentliggørelse af anciennitets- og ventelister

1. Bestyrelsen skal føre opdaterede lister over andelshavernes interne anciennitet samt eksterne og interne ventelister til ledige andele.
2. Anciennitetslisten og ventelisterne skal være tilgængelige for foreningens medlemmer i foreningens fælles dokumentarkiv (fx hjemmeside), og enhver andelshaver har ret til på opfordring at få indsigt i sin egen placering på disse lister.
3. Listerne skal som minimum opdateres årligt og ved hver ændring i ejerforhold, samt når nye personer optages eller slettes fra ventelisterne.
4. Bestyrelsen skal sikre, at alle tilmeldte personer oplyses om deres aktuelle placering ved optagelse og ved væsentlige ændringer i listen.
5. De eksterne ventelister skal ligeledes indeholde tilgængelig information om, hvem i foreningen der har anmodet om at få den eksterne person på listen.

Begrundelse for forslaget

Formålet med dette forslag er at sikre åbenhed og gennemsigtighed om tildelingen af andelsboliger i foreningen. Anciennitets- og ventelister er grundlaget for, hvordan boliger fordeles, og derfor skal alle have lige adgang til information om placering og bevægelser på listerne. Ved at gøre listerne åbne og tilgængelige forebygger vi spekulation og sikrer, at alle andelshavere behandles lige og fair. Det er almindelig god praksis i mange foreninger og bidrager til at styrke tilliden til foreningens interne processer.

Østerbro, 3. april 2025

