

Den 7. april 2026

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen "Søens Gave" indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 21. april 2026, kl. 18.00

i Øbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning, jf. **bilag 1**.
3. Forelæggelse af regnskab for 2025 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Fastsættelse af andelskrone.
5. Forslag.
 - a. Forslag fra Gosia M. E. Thomsen om en tilføjelse til husordenen om vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine, jf. **bilag 2**.
 - b. Forslag fra Gosia M. E. Thomsen om en tilføjelse til husordenen om vibrationsmåtte, jf. **bilag 2**.
6. Vedtægtsændringer.

Herunder stiller bestyrelsen følgende forslag:

- a. Forslag om en tilføjelse til vedtægternes § 22, således at der også kan stilles og behandles forslag om vedtægtsændringer på en budget-generalforsamling, jf. **bilag 3**.
- b. Forslag om en ændring af vedtægterne § 7, 1. sætning, jf. **bilag 4 og 5**. Af vedtægterne fremgår det pt. at andelsværdien deles ud til andelshaverne på indskuddet, men historisk har andelsværdien været delt ud i forhold til 7.418.
- c. Forslag om en ændring af vedtægternes § 13, jf. **bilag 6**. Forslaget indebærer en simplificering af teksten, sletning af tekst, der er anført dobbelt i vedtægterne samt at foreningen ikke længere skal købe og sælge lejligheder.

d. Forslag om en tilføjelse til vedtægternes §5, jf. **bilag 7**. Forslaget indebærer en tilføjelse til vedtægterne om foreningens hidtidige praksis, om at det alene er børn af nuværende andelshavere der kan stå på børneventelisten.

7. Valg af bestyrelse.

Valg af bestyrelsesmedlemmer (vælges for 2 år ad gangen): Lene Wagner Hartmann og Mogens Friis er på valg og genopstiller.

Valg af suppleanter (vælges for 1 år ad gangen): Elisabeth Hey og Kasper Simonson er på valg og genopstiller.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Såfremt du/I er forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan der afgives fuldmagt.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Generalforsamling i A/B Søens Gave – tirsdag d. 21. april 2026

Bestyrelsens beretning for perioden onsdag d. 24. april 2025 til tirsdag d. 21. april 2026

Konstituering

Bestyrelsen konstituerede sig onsdag d. 7. maj 2025.

- 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 blev varetaget af advokat Jerry Osbaks kontor indtil efteråret 2025, hvor Jerry Osbak afgik ved døden.

Bestyrelsen vil i den forbindelse gerne takke Jerry Osbak og hans medarbejdere for et godt samarbejde og for hurtig og kompetent ekspedition gennem alle årene.

Efter Jerry Osbaks død gik bestyrelsen i gang med at finde en ny administrator. Vi havde en lang proces over seks uger, hvor vi først udvalgte 10 administratorfirmaer til nærmere undersøgelse og derefter indkaldte tre af disse til samtale med dele af bestyrelsen. Efter disse tre samtaler havde vi fire dage, hvor vi gik i tænkeboks, og da vi mødtes igen efter de fire dage, var vi alle enige om at det skulle være Skovgaard Alsig, som skulle være vores kommende administrator.

I det efterfølgende samarbejde med Bente Skovgaard Alsig har vi ikke været i tvivl om at det var det rigtige valg.

Algade Revision ApS har fungeret som revisionsfirma. Bestyrelsen vil i den forbindelse 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 har været ekstra udgifter til snerydning i 2026, men de vil først kunne ses på næste års regnskab.

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 10 bestyrelsesmøder.

Derudover har vi holdt adskillige møder omkring valg af ny administrator.

Efter valget af ny administrator er der derudover brugt mange timer på at sikre overleveringen fra Jerry Osbaks kontor til Skovgaard Alsig.

Derudover er der blevet holdt budgetgeneralforsamling i november 2025.

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

Salg af lejligheder

Foreningen har i perioden solgt 4 andele, hvor 2 er gået internt og 2 er gået til den eksterne venteliste.

Vandproblemer i kælderen

Ejendommen er fortsat udsat for problemer med grundvandsstanden. Grundvandet trænger især op på Strandboulevardsiden. Der er etableret 5 grundvandspumper i denne del af bygningen, og pumperne holder kælderen fri for vand. Det er dog stadig en del af vedligeholdelsesplanen at der skal etableres en mere permanent løsning efter at regnvandsprojektet på Strandboulevarden er tilendebragt.

Da der fortsat er risiko for pludselige oversvømmelser i kælderen, appellerer bestyrelsen til at alle holder øje med, om der står vand i kælderen, og melder ind på mail til kontoret hvis der gør.

Det observeres tit at der henstilles genstande på kældergangene, især omkring Viborggade 82 og Strandboulevarden 81. Beboerne skal selv sørge for at gå på genbrug med deres overflødige genstande, så det ikke er bestyrelsen som skal bruge deres sparsomme fritid på at rydde op for andre.

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

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.

Hjemmesiden fik nyt layout i 2025, og er blevet væsentlig mere brugervenlig og indbydende.

Cykeloprydning

Ved dette års cykeloprydning viste det sig, at politiet kun tog de bedste cykler, dvs. de cykler som kunne køre. De andre cykler skulle hentes af Københavns Kommune, som kun vil tage 10 cykler ad gangen. Det har gjort cykeloprydningen væsentlig mere besværlig i år.

Bestyrelsen kan kun appellere til at alle andelshavere er aktive med selv at bringe deres gamle cykler til genbrug på genbrugsstationen i Århusgade eller på anden måde bortskaffe eller sælge deres gamle cykler, så de ikke fylder til gene for øvrige beboere.

Brummetonen i gården

Brummetonen er fortsat til gene for flere andelshavere. Vi har henvendt os flere gange til boligforeningen PIA Hus om, at de måtte se på det igen. Først i 2026 er der kommet en forbedret kontakt, men det er pr. ultimo marts 2026 endnu ikke afklaret, hvad der vil blive gjort.

Anlægsarbejder i lokalområdet

Bestyrelsen har fulgt med og følger fortsat med i de relevante forhold i lokalområdet i forbindelse med de omfattende anlægsarbejder, der er i gang.

Kære Bestyrelse Kbh.Ø den 27/3-26

Hermed forslag til ændring i husordenen punkt 6 under Støj.

Begrundelse:

På baggrund af nu flere måneders afbrudt søvn af vibrationer om natten fra vaskemaskiner tænker jeg for alle andelsbeboernes skyld, at få det skrevet ind i husordenen og efterleve det for husfredens skyld. Mine underboer har også kunne mærke vibrationerne. Jeg har talt med naboer uden at kunne lokalisere præcis fra hvilke lejligheder lyd/vibrationerne komme fra samt forsøgt med et opslag i opgangene.

Det kan godt være at elpriserne er billige om natten, men derfor skal man stadig tage hensyn til hinanden.

Det er åbenbart et stigende problem i flere gamle bygninger i andelsforeninger i København, som jeg har været i kontakt med. I en forening, er det bl.a. blevet til en sætningsskade, som nu er gået hen og blevet en omkostning for den pågældende andelsforening. Derfor er deres vedtægter nu blevet ændret til at alle andelshavere, der har en vaskemaskine i sin lejlighed, skal have en vibrationsmåtte under.

En anden andelsforening har haft det indført de sidste 3 år, som har hjulpet gevaldigt og en tredje andelsforening er også ved at ændre deres vedtægter og husorden fordi det er blevet et stigende problem.

Derfor foreslås følgende 2 (uafhængige) forslag, som tilføjelse af nuværende ordlyd.

Nuværende ordlyd:

Støjende adfærd må ikke finde sted for åbne vinduer og døre eller på altanerne. Støjende underholdning og musik må kun finde sted, hvis det kan ske uden gene for andre beboere. Ved fester i lejlighederne holdes vinduerne lukkede, når der spilles høj musik. Sammenkomster på altaner skal foregå under vanlig hensyntagen til naboerne.

Forslag 1:

Vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine

Brug af vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine må kun finde sted i tidsrummet Kl.
08.00 – 22.00.

Forslag 2:

Vibrationsmåtte

Vaskemaskiner, tørretumblere og opvaskemaskiner skal installeres korrekt og på en vibrationsmåtte.

Maskiner, der ved defekt eller forkert installation forårsager unødige støj og rystelser i ejendommen, skal udbedres eller udskiftes snarest.

De bedste hilsner fra

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gosia M. E. Thomsen', written in a cursive style.

Gosia M. E. Thomsen

Viborggade 82B, 2 tv



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

A/B Søens Gave

Bilag 3

Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægternes § 22, således at dagsordenen til en budgetgeneralforsamling foreslås som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
3. Vedtægtsændringer.
4. Forslag.
5. Eventuelt.”



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

A/B Søens Gave

Bilag 4

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 7, 1. sætning til følgende:

“Andelshaverne har andel i foreningens formue i forhold til de fordelingstal der fremgår af vedhæftede bilag D.”

| Bolignr. | Adresse | Lejlighed | Loftsareal | Tagterrasse | Fordelingstal |
|--------------|---------------------------------|-----------|------------|-------------|---------------|
| 100-315-1-2 | Vejlegade 7, st. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-2-2 | Vejlegade 7, st. th. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-3-2 | Vejlegade 7, 1. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-4-2 | Vejlegade 7, 1. th. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-5-2 | Vejlegade 7, 2. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-7-2 | Vejlegade 7, 3. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-8-2 | Vejlegade 7, 3. th. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-9-2 | Vejlegade 7, 4. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-10-2 | Vejlegade 7, 4. th. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-11-2 | Vejlegade 7, 5. tv. | 58 | 37 | 10 | 116,83 |
| 100-315-12-2 | Vejlegade 7, 5. th. | 55 | | | 55,00 |
| 100-315-13-2 | Vejlegade 9, st. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-14-2 | Vejlegade 9, st. th. | 84 | | | 84,00 |
| 100-315-15-2 | Vejlegade 9, 1. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-16-2 | Vejlegade 9, 1. th. | 84 | | | 84,00 |
| 100-315-17-2 | Vejlegade 9, 2. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-18-2 | Vejlegade 9, 2. th. | 84 | | | 84,00 |
| 100-315-19-2 | Vejlegade 9, 3. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-20-2 | Vejlegade 9, 3. th. | 84 | | | 84,00 |
| 100-315-21-2 | Vejlegade 9, 4. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-22-2 | Vejlegade 9, 4. th. | 84 | | | 84,00 |
| 100-315-23-2 | Vejlegade 9, 5. tv. | 55 | 43 | 10 | 122,83 |
| 100-315-24-2 | Vejlegade 9, 5. th. | 84 | 48 | 10 | 159,33 |
| 100-315-25-2 | Strandboulevarden 77 A, 1. | 146 | | | 146,00 |
| 100-315-26-2 | Strandboulevarden 77 A, 2. | 146 | | | 146,00 |
| 100-315-27-2 | Strandboulevarden 77 A, 3 | 146 | | | 146,00 |
| 100-315-28-2 | Strandboulevarden 77 A, 4. | 146 | | | 146,00 |
| 100-315-29-2 | Strandboulevarden 77 A, 5. | 141 | 47 | 10 | 214,83 |
| 100-315-30-2 | Strandboulevarden 77 B, st. tv. | 68 | | | 68,00 |
| 100-315-31-2 | Strandboulevarden 77 B, st. th. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-32-2 | Strandboulevarden 77 B, 1. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-33-2 | Strandboulevarden 77 B, 1. th. | 92 | | | 92,00 |
| 100-315-34-2 | Strandboulevarden 77 B, 2. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-35-2 | Strandboulevarden 77 B, 2. th. | 92 | | | 92,00 |
| 100-315-36-2 | Strandboulevarden 77 B, 3. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-37-2 | Strandboulevarden 77 B, 3. th. | 92 | | | 92,00 |

Bilag D til vedtægterne

| | | | | | |
|--------------|--------------------------------|-----|----|------|--------|
| 100-315-38-2 | Strandboulevarden 77 B, 4. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-39-2 | Strandboulevarden 77 B, 4. th. | 92 | | | 92,00 |
| 100-315-40-2 | Strandboulevarden 77 B, 5. tv. | 78 | 62 | 12 | 175,00 |
| 100-315-41-2 | Strandboulevarden 77 B, 5. th. | 89 | 29 | 12,5 | 136,67 |
| 100-315-42-2 | Strandboulevarden 79, st. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-43-2 | Strandboulevarden 79, st. th. | 70 | | | 70,00 |
| 100-315-44-2 | Strandboulevarden 79, 1. tv. | 93 | | | 93,00 |
| 100-315-45-2 | Strandboulevarden 79, 1. th. | 80 | | | 80,00 |
| 100-315-46-2 | Strandboulevarden 79, 2. tv. | 93 | | | 93,00 |
| 100-315-47-2 | Strandboulevarden 79, 2. th. | 80 | | | 80,00 |
| 100-315-48-2 | Strandboulevarden 79, 3. tv. | 93 | | | 93,00 |
| 100-315-49-2 | Strandboulevarden 79, 3. th. | 80 | | | 80,00 |
| 100-315-50-2 | Strandboulevarden 79, 4. tv. | 93 | | | 93,00 |
| 100-315-51-2 | Strandboulevarden 79, 4. th. | 80 | | | 80,00 |
| 100-315-52-2 | Strandboulevarden 79, 5. tv. | 90 | 40 | 12 | 154,00 |
| 100-315-53-2 | Strandboulevarden 79, 5. th. | 82 | 91 | 10 | 221,83 |
| 100-315-54-2 | Strandboulevarden 81, 2. | 123 | | | 123,00 |
| 100-315-55-2 | Strandboulevarden 81, 3. | 118 | | | 118,00 |
| 100-315-56-2 | Strandboulevarden 81, 4. | 118 | | | 118,00 |
| 100-315-57-2 | Strandboulevarden 81, 5. th. | 108 | | | 108,00 |
| 100-315-58-2 | Viborggade 82 B, st. tv. | 60 | | | 60,00 |
| 100-315-59-2 | Viborggade 82 B, st. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-60-2 | Viborggade 82 B, 1. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-61-2 | Viborggade 82 B, 1. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-62-2 | Viborggade 82 B, 2. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-63-2 | Viborggade 82 B, 2. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-64-2 | Viborggade 82 B, 3. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-65-2 | Viborggade 82 B, 3. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-66-2 | Viborggade 82 B, 4. tv. | 78 | | | 78,00 |
| 100-315-67-2 | Viborggade 82 B, 4. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-68-2 | Viborggade 82 B, 5. tv. | 69 | 49 | 10 | 145,83 |
| 100-315-69-2 | Viborggade 82 B, 5. th. | 55 | 31 | 11 | 105,17 |
| 100-315-70-2 | Viborggade 82 A, st. tv. | 58 | | | 58,00 |
| 100-315-71-2 | Viborggade 82 A, st. th. | 58 | | | 58,00 |
| 100-315-72-2 | Viborggade 82 A, 1. tv. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-73-2 | Viborggade 82 A, 1. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-74-2 | Viborggade 82 A, 2. tv. | 59 | | | 59,00 |

Bilag D til vedtægterne

| | | | | | |
|--------------|---------------------------------|------|-----|-------|---------|
| 100-315-75-2 | Viborggade 82 A, 2. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-76-2 | Viborggade 82 A, 3. tv. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-77-2 | Viborggade 82 A, 3. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-78-2 | Viborggade 82 A, 4. tv. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-79-2 | Viborggade 82 A, 4. th. | 59 | | | 59,00 |
| 100-315-80-2 | Viborggade 82 A, 5. tv. | 55 | 24 | 10 | 94,33 |
| 100-315-81-2 | Viborggade 82 A, 5. th. | 58 | 25 | 10 | 98,83 |
| 100-315-82-2 | Strandboulevarden 77 A, st. tv. | 131 | | | 131,00 |
| 100-315-84-2 | Strandboulevarden 81, st. | 136 | | | 136,00 |
| 100-315-85-2 | Strandboulevarden 81, 1. | 118 | | | 118,00 |
| | | | | | |
| | | 6586 | 526 | 127,5 | 7417,48 |



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

A/B Søens Gave

Bilag 6

Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes §13, således at foreningen ikke længere skal købe andelslejlighederne førend de sælges videre til en køber.

Vedtægternes §13 foreslås ændret til følgende:

”Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne herom. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

- A) Den der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig (til lejlighed eller parcelhus) eller til børn, børnebørn, oldebørn, forældre eller helsøskende.
- B) Andre andelshavere efter anciennitet, jf. §4.1.
- C) Andelshaveres børn der er indtegnet på børneventelisten, jf. §4.2.
- D) Andelshaveres ægtefæller eller personer som har samlevet med en andelshaver, jf. §4.3.
- E) Ikke-andelshavere der er indtegnet på venteliste, jf. §5.2.
- F) En anden der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

En andelshaver skal have beboet sin andelslejlighed i mindst 6 måneder førend der kan ske et bytte.

Dersom andelen ønskes solgt til en lavere pris end oprindeligt udbudt, har den sælgende andelshaver stadig indstillingsret i overensstemmelse med ovenstående.”



SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

A/B Søens Gave

Bilag 7

Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægternes § 5, 1. afsnit som ny 4. sætning:

”Børn kan alene stå på børneventelisten så længe den/de andelshavere, der har skrevet barnet op fortsat er andelshaver(e).”