

År 2026, den 21. april, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Søens Gave i Øbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Formand Marianne Bech Petersen bød velkommen.

### **1. Valg af dirigent.**

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af i alt 83 andele var 50 til stede, heraf 19 ved fuldmagt. Undervejs i generalforsamlingen kom yderligere 1 andelshaver med en fuldmagt til stede, således at der derefter var i alt 52 andele til stede, heraf 20 ved fuldmagt. Ved en efterfølgende optælling har det vist sig, at der manglede notering af 1 fuldmagt, hvorfor der rettelig på generalforsamlingen deltog i alt 53 andele, heraf 21 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer jf. dagsordenens punkt 5a – 5d.

### **2. Bestyrelsens beretning.**

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af regnskab for 2025 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af regnskab.**

---

Revisor Rasmus Markussen gennemgik årsrapporten for 2025, herunder indtægter og udgifter, værdiansættelse af ejendommen og den generalforsamlingsbestemte reserve. Den generalforsamlingsbestemte reserve er øget med 5% fra 10% til 15%.

En andelshaver spurgte ind til, om det er forventningen, at andelsboligforeningen skal bruge kr. 40.000.000 på et projekt. Hertil bemærkede næstformand Leif Husballe, at det er det ikke. Reserven på de kr. 25.750.000 er for at beskytte andelskronen mod fald i værdien.

Revisor Rasmus Markussen bemærkede at foreningens likviditet ikke er så stor. Boligafgiften vil stige lidt de kommende år.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten for 2025 var enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

#### **4. Fastsættelse af andelskrone.**

Revisor Rasmus Markussen gennemgik bestyrelsens forslag til andelskrone.

En andelshaver efterspurgt bestyrelsens holdning i forhold til ansættelsen af reserverne. Næstformand Leif Husballe forklarede nærmere om bestyrelsens holdning, herunder at der er tale om en videreførelse af en tidligere holdning med en tilføjelse af de yderligere 5%, for at undgå en situation hvor andelskronen skal sættes ned igen.

Der var en kort debat om andelskronen.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at andelskronen på kr. 24.311 pr. m<sup>2</sup> var vedtaget.

#### **5. Forslag.**

##### **a. Forslag fra Gosia M. E. Thomsen om en tilføjelse til husordenen om vaskemaskine, tørretumbler og opvaskemaskine. Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2.**

---

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og forslagsstilleren forklarede nærmere herom.

Forslagsstilleren vågner om natten når der vaskes/tørres. Det blev oplyst, at forslaget er et tillæg til den nuværende tekst i husordenen.

En andelshaver gav udtryk for at være enig i forhold til vaskemaskiner og tørretumblere, men ikke opvaskemaskine.

En andelshaver oplyste, at den pågældende stiller et ændringsforslag om at der heller ikke må bruges gulvmaskiner i samme tidsrum som i Gosias forslag. Der blev efterspurgt en definition af gulvmaskiner, hvilket den pågældende andelshaver ikke kunne give, hvorfor ændringsforslaget ikke blev sat til afstemning.

En andelshaver opfordrede til at beboerne banker på hos hinanden og taler om udfordringerne.

En andelshaver gav udtryk for at være imod forslaget.

Formanden oplyste, at bestyrelsen vil komme med et forslag til en revideret husorden til budget-generalforsamlingen senere på året.

Der blev kort talt om, hvad der sker, hvis beboerne ikke overholder husordenen.

En andelshaver gav udtryk for at man bør finde kilden til støjgenerne, før der laves regler.

Forinden afstemningen ændrede forslagsstilleren sit forslag til alene at omhandle vaskemaskiner og tørretumblere og tidsrummet blev ændret til 07.00 til 22.00. Det tilrettede forslag blev vedtaget med 36 stemmer for, 5 stemmer imod og 12 der hverken stemte for eller imod.

**b. Forslag fra Gosia M. E. Thomsen om en tilføjelse til husordenen om vibrationsmåtte. Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2.**

---

Forslagsstilleren forklarede supplerende om forslaget.

Bestyrelsen mener ikke, at det er bestyrelsen, der skal kontrollere om andelshaverne så også har den pågældende måtte.

Forslaget blev forkastet med 5 stemmer for, 37 stemmer imod og 8 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 3 stemmer, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Som **bilag 1** er vedhæftet den tilrettede husorden.

**6. Vedtægtsændringer.**

**a. Forslag fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægternes § 22, således at der også kan stilles og behandles forslag om vedtægtsændringer på en budget-generalforsamling.**

---

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 3.

Advokat Bente Skovgaard præsenterede kort forslaget og formand Marianne Bech Petersen forklarede nærmere herom.

En andelshaver forespurgte hvorfor bestyrelsen har sådan et hastværk. Den pågældende mener, at det er en uskik, at andelshaverne skal møde op til vedtægtsændringer to gange om året. Den pågældende mener, at det må kunne holdes til den ene gang om året.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder næstformand Leif Husballe gav udtryk for, at han mener, at der også bør kunne vedtages vedtægtsændringer på budget-generalforsamlingen. Det vil kunne give en noget større fleksibilitet i foreningen.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 36 stemmer for, 11 stemmer imod og 6 der hverken stemte for eller imod.

Da der imidlertid ikke var mødt tilstrækkeligt til endelig vedtagelse af de foreslåede ovennævnte vedtægtsændringer, men forslagene opnåede det nødvendige flertal blandt de fremmødte, og i medfør af vedtægternes § 24, stk. 2, kan de foreløbigt vedtagne forslag herefter forelægges på en ny generalforsamling, hvor de kan vedtages endeligt med 2/3's flertal, uanset hvor mange der giver møde, blot 1/5 af de stemmeberettigede er mødt.

Som **bilag 2** er vedhæftet den foreløbigt vedtagne vedtægtsændring.

**b. Forslag fra bestyrelsen om en ændring af vedtægterne § 7, 1. sætning. Af vedtægterne fremgår det pt. at andelsværdien deles ud til andelshaverne på indskuddet, men historisk har andelsværdien været delt ud i forhold til 7.418m<sup>2</sup>.**

---

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 4 og 5.

Advokat Bente Skovgaard redegjorde nærmere for forslaget. Foreningen har historisk delt andelsværdien ud i forhold til 7.418 m<sup>2</sup> og med forslaget vil andelshaverne få et fordelingstal, svarende til deres regulerede areal, jf. bilag 5 til indkaldelsen.

Foreningen fordeler også boligafgiften efter samme fordelingstal som andelsværdien.

Fordelingstallet ændrer ikke på hverken andelsværdien eller boligafgiften.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der imidlertid ikke var mødt tilstrækkeligt til endelig vedtagelse af de foreslåede ovennævnte vedtægtsændringer, men forslagene opnåede det nødvendige flertal blandt de fremmødte, og i medfør af vedtægternes § 24, stk. 2, kan de foreløbigt vedtagne forslag herefter forelægges på en ny generalforsamling, hvor de kan vedtages endeligt med 2/3's flertal, uanset hvor mange der giver møde, blot 1/5 af de stemmeberettigede er mødt.

Som **bilag 2** er vedhæftet den foreløbigt vedtagne vedtægtsændring.

**c. Forslag fra bestyrelsen om en ændring af vedtægternes § 13. Forslaget indebærer en simplificering af teksten, slettelse af tekst, der er anført dobbelt i vedtægterne samt at foreningen ikke længere skal købe og sælge lejligheder.**

---

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 6.

Advokat Bente Skovgaard redegjorde nærmere for forslaget. Forslaget indebærer en simplificering af teksten, sletning af tekster, der er anført dobbelt i vedtægterne og/eller anført andre steder samt at foreningen ikke længere skal købe og sælge lejlighederne.

Næstformand Leif Husballe oplyste, at foreningen nok ikke vil kunne undgå penge under bordet, selvom foreningen ikke længere skal købe og sælge lejligheder, men at foreningen har ventelister.

Fremgangsmåden ved salg vil som sådan ikke ændre sig hvis foreningen ikke længere skal købe og sælge lejlighederne.

Der er ikke ændret på prioriteringen i bestemmelsen.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 44 stemmer for, ingen stemmer imod og 8 der hverken stemte for eller imod. Ved afstemningen manglede der 1 stemme, som dog på ingen måde var udslagsgivende.

Da der imidlertid ikke var mødt tilstrækkeligt til endelig vedtagelse af de foreslåede ovennævnte vedtægtsændringer, men forslagene opnåede det nødvendige flertal blandt

de fremmødte, og i medfør af vedtægternes § 24, stk. 2, kan de foreløbigt vedtagne forslag herefter forelægges på en ny generalforsamling, hvor de kan vedtages endeligt med 2/3's flertal, uanset hvor mange der giver møde, blot 1/5 af de stemmeberettigede er mødt.

Som **bilag 2** er vedhæftet den foreløbigt vedtagne vedtægtsændring.

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

---

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 7.

Advokat Bente Skovgaard præsenterede kort forslaget og næstformand Leif Husballe forklarede nærmere herom.

En andelshaver gav udtryk for at børn af tidligere andelshavere ikke bør slettes, når opskrevne på den eksterne venteliste bliver stående.

Der var en nærmere debat om forslaget med argumenter for og imod forslaget.

En andelshaver foreslog, at de børn, der slettes, flyttes over på den eksterne venteliste med barnets anciennitet fra børneventelisten.

Bestyrelsesmedlem Claus Sølvsteen bemærkede, at det hele tiden har været sådan, at forældrene skulle bo i foreningen, for at børnene kunne blive stående på børneventelisten. Det er ikke bestyrelsens hensigt at slette børneventelisten.

En andelshaver gav udtryk for at være uenig i bestyrelsens synspunkter og mente ikke at det var rigtigt, at det hele tiden har været sådan, at børnene skulle slettes, når forældrene flyttede.

En andelshaver foreslog, at der sker en sammenkøring af børneventelisten og den eksterne venteliste.

Hvis vedtægterne ikke ændres nu, må de pågældende børn af fraflyttede andelshavere blive stående. Hvis en eller flere lejligheder bliver udbudt til børneventelisten, skal andelshaverne således være opmærksomme på, at der kan være lejligheder, der bliver overdraget til de pågældende børn, indtil vedtægten ændres.

Bestyrelsen trak herefter forslaget tilbage.

## **7. Valg af bestyrelse.**

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Lene Wagner Hartmann og Mogens Friis.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes Elisabeth Hey og Kasper Simonsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Marianne Bech Petersen (formand), valgt for 2 år den 23. april 2025.

Leif Husballe (næstformand), valgt for 2 år den 23. april 2025.  
Claus Sølvsteen, valgt for 2 år den 23. april 2025.  
Mogens Friis, valgt for 2 år den 21. april 2026.  
Lene Wagner Hartmann, valgt for 2 år den 21. april 2026.

1. suppleant Kasper Simonsen, valgt for 1 år den 21. april 2026.
2. suppleant Elisabeth Hey, valgt for 1 år den 21. april 2026.

## **8. Valg af administrator og revisor.**

Som administrator genvalgtes Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab og som revisor genvalgtes Algade Revision ApS.

## **9. Eventuelt.**

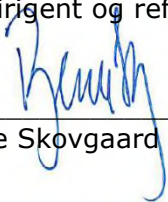
Der var ingen bemærkninger under dette punkt.

-ooOoo-

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.52.

Som dirigent og referent:



---

Bente Skovgaard Alsig

# Husorden for A/B Søens Gave

## 1. AFFALD

Intet affald må henkastes eller anbringes andre steder end i de dertil anbragte containere i skraldeområdet.

Glas må ikke henstilles i skraldeområdet, men skal afleveres i en glascontainer.

Papkasser skal skilles ad/klappes sammen, inden de lægges i papcontaineren.

Når man har anbragt skrald i en container, skal låget kunne lukkes bagefter. Affald som er så stort, at det ikke kan være i en container, betragtes som storskrald.

Storskrald må ikke hensættes i gården, heller ikke i skraldområdet. Storskrald skal afleveres personligt på genbrugsstationen.

## 2. TRAPPER, REPOSER og PORT

Brandmyndighederne kræver at trapper og reposer skal altid være frie og må under ingen omstændigheder benyttes til afsætning og opbevaring af private effekter (dørmatte undtaget).

Ved tilsmudsning af trapperne i forbindelse med istandsættelse og ind- og udflytning påhviler det andelshaveren at gøre rent efter sig hurtigst muligt.

Porten må ikke benyttes til opbevaring af private genstande.

## 3. LEG

Fodboldspil og cykling i gården er ikke tilladt efter det fyldte 7. år.

Leg og spil i gården skal ske under hensyntagen til de øvrige beboere og til beplantningerne i gården.

Det er børnenes forældres ansvar, at ovenstående overholdes.

## 4. CYKLER MV.

Cykling i gården er forbudt på alle tider af døgnet. Undtaget er dog børn under 7 år.

Cykler skal stilles i cykelstativer eller i cykelkælder.

Knallerter og motorcykler må ikke medtages i gården. Biler må ikke henstilles i gården.

## 5. FYRVÆRKERI MV.

Fyrværkeri og lignende må ikke antændes inden for ejendommens område.

## 6. STØJ

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.

Brug af vaskemaskiner og tørretumblere må kun finde sted i tidsrummet kl. 07.00 - 22.00.

#### 7. BARNEVOGSRUM

Legetøj, barncykler og barnevogne henstilles i de dertil indrettede rum. Ubenyttede cykler, barnevogne og legetøj samt kasserede dele af disse skal fjernes af ejeren.

#### 8. KÆLDERRUM

Ved fraflytning har andelshaveren ansvar for at rydde sit kælderrum og efterlade rummet ulåst.

#### 9. GÅRDOMRÅDET

Afplukning af blomster samt beskadigelse af træer, buske, planter og stole mm. er forbudt og vil medføre erstatningsansvar.

Det er ikke tilladt at smide cigaretskodder eller andet affald på gårdområdet.

Leg og boldspil må ikke skade beplantningerne.

Foreningens opstillede borde og stole skal behandles ordentligt.

Borde og stole skal altid sættes på plads efter brug.

Beboere, som har benyttet bordene til spisning og lignende, skal sørge for at rydde op efter sig og om nødvendigt rengøre bordene efter brug.

Grill, kul og tændvæske skal af sikkerhedsmæssige årsager slukkes efter brug.

#### 10. HUSDYR

Det er ikke tilladt at holde hund.

Det er tilladt at holde én kat.

Katten skal holdes indenfor lejlighedens fire vægge (dvs. lukkede vinduer til gården, hvis katten er i dette rum).

For at undgå rotter er det FORBUDT at fodre katte eller fugle, som holder til i og omkring ejendommen.

#### 11. ALTANER

Altankasser og krukker med beplantning må kun befinde sig på indersiden af altanen.

Altanerne må ikke benyttes til oplagring.

Altaner må ikke benyttes til tæppebankning.

Altaner må benyttes til tøjtørring inden for altanbrystningen.

Altanerne må ikke males eller misligholdes.

Altanerne må ikke benyttes til affyring af fyrværkeri.

Der må ikke bruges kul eller anden åben ild på altanen – gasgrill er undtaget.

Altanerne må ikke påmonteres markise.

Rengøring af altaner udføres i behørig hensyntagen til underboerne.

Hvis beboeren ønsker at sætte sejl på altanen, skal sejlet af æstetiske årsager have en godkendt farve, så alle altansejl har samme farve.

## 12. RYGNING

Rygning er ikke tilladt på trapper og reposer. Ligeledes er det ikke tilladt at ryge i kælderen.

Cigaretskodder må ikke henkastes i gården.



# SKOVGAARD ALSIG

ADVOKATER

## **A/B Søens Gave**

**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."

**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."

**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."

**Alle tre forslag blev foreløbig vedtaget på ordinær generalforsamling den 21. april 2026.**