



Vesterbrogade 12 – 1620 København V

A/B Æblegården

Referat ordinær generalforsamling - 21. april 2026

Den 21. april 2026 kl.19:00 samledes andelshaverne og deres repræsentanter i Foreningshuset Bispehøjen, Bispehøjen 2, 4300 Holbæk, for at afholde ekstraordinære generalforsamling.

Repræsenteret var 46 andelshavere af i alt 62, hvoraf var 11 repræsenteret ved fuldmagt.

Som repræsentant fra Boligexperten Administration A/S deltog administrator Mike A. Andersen.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i boligafgiften på 4,36 % med virkning fra 1. januar 2027. Svarende til en stigning på hhv. 164,09 kr. pr. måned for de små andele, og 201,38 kr. pr. måned for de store andele. Det vil betyde, at boligafgiften for 2-værelses andelsboliger stiger fra 3.763,51 kr. til 3.927,60 kr., og at boligen for 3-værelses andelsboliger stiger fra 4.618,85 kr. til 4.820,23 kr.
5. Forslag
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens lån. Omlægningen kan ske, såfremt der kan opnås en besparelse i den årlige ydelse. Løbetiden kan forlænges til 30 år. Det er en forudsætning, at omlægningen sker til samme lånetype som eksisterende lån - det vil sige fastforrentet og med afdrag. Låneomlægningen vil ske i samarbejde med realkreditinstituttet og Boligexperten.
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer § 9 og § 10 vedr. udestuer og gulvbelægning. Se bilag b.
 - c) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer vedr. forandringer § 10. Se bilag c.
 - d) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer vedr. eksklusion § 20. Se bilag d.
 - e) Bestyrelsen stiller forslag om forandring af den eksisterende legeplads. Se bilag e.
6. Valg af bestyrelse, herunder suppleanter
 - a) Valg af formand: Formandsposten er ikke på valg.
 - b) Valg af bestyrelse: På valg er: Børge Pedersen.
På valg er: Lea Rikke Nielsen.

Bestyrelsen består i øvrigt af følgende medlemmer, der ikke er på valg i år:

Bestyrelsesformand Flemming Fage Sørensen På valg 2027.

Bestyrelsesmedlem Marianne Hansen På valg 2027.

- De resterende gasrør var blevet fjernet uden beregning.
- Der fortsat var udfordringer med, at eksterne parkerede på foreningens pladser. Bestyrelsen agtede at opsætte skilte.
- Man som andelshaver skulle huske på, at man selv havde den indvendige vedligeholdelsespligt og betalingspligt for selv samme.

Afsluttende takkede bestyrelsesformand Flemming Fage Sørensen bestyrelsen for sit store arbejde i det forgangne år.

Der fulgte en debat omkring parkeringspladser og eksterne benyttelse af foreningens pladser. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at de kun havde drøftet muligheden for p-vagt og at bestyrelsen ikke pt. ønskede at hyre et firma. Udfordringerne var store ved bl.a. Rockbæk. Bestyrelsen opfordrede medlemmerne til at sende registreringsnummer på biler, som andelshaverne opdagede var parkeret ulovligt på foreningens grund. Man kunne sende til bestyrelsesmailen aeblevang2-124@outlook.dk.

Da der ikke var nogen kommentarer, konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning.

Ad. 3 – Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Mike A. Andersen fremlagde foreningens årsregnskab for 2025, der udviste et årsresultat på 938.957,00 kr. Heraf skulle der bruges 1.193.202,00 kr. på afdrag. Da der samtidig i regnskabet var henlagt 600.000,00 kr. til fremtidige projekter iht. posten "Vedligeholdelse, genopretning og renovering", var der i årets løb kommet 345.755,00 kr. ind på foreningens konto. Efter en gennemgang af balancen, hvor det blev forklaret, at foreningen havde 18.187.609,00 kr. i reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt vedligehold, forklarede Mike A. Andersen, at der var lagt op til stigning i andelskronen. Andelskronen blev foreslået fastsat til 5,0978 imod sidste års 4,8700.

Da der ikke var nogen spørgsmål, blev regnskabet for 2025 sat til afstemning og enstemmig godkendt.

Efterfølgende blev andelskronen på 5,0978 sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad. 4 – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

Mike A. Andersen gennemgik foreningens budget for 2026 og forklarede, at man i langt de fleste andelsboligforeninger godkender det igangværende års budget og ikke budgettet for det næste år, da man ikke kender forholdene til den tid alligevel. Mike gjorde yderligere opmærksom på, at man i dette budget kunne se, hvad der var budgetteret med på de enkelte områder, hvor foreningens tidligere administrator VAB havde samlet i puljer i steder. Mike A. Andersen gjorde særligt opmærksom på, at der i 2026 ikke var budgetteret med en henlæggelse på 600.000,00 kr. til fremtidige projekter. Derimod var der indarbejdet en række vedligeholdelsesopgaver, som bestyrelsen ville udføre i årets løb. Disse kunne ses i budgettets note 3 "Ekstraordinær vedligeholdelse – genopretning/renovering". Derudover var der enkelte tilbagevendende vedligeholdelsesopgaver, som fremgik af note 2 "Ordinær rep. og vedligeholdelse".

En andelshaver spurgte ind til posten "WC/Bad – Fliser og fuger" og nævnte, at den indvendige vedligeholdelse var andelshavers egen jf. vedtægtens § 9. Af foreningens vedligeholdelsesplan fremgik følgende: "Det anbefales, at der kigges nærmere på foreningens fliser og fuger og udbedres for at forhindre vandindtrængning og efterfølgende skader på konstruktionen."

Der var altså tale om beløb afsat til, at man kunne få en professionel til at vurdere, hvorvidt der var fuger i den enkelte andel, som andelshaveren skulle sørge for at få udskiftet.

En andelshaver spurgte ind til "Udestuer – partiel fuger", som andelshaver mente var andelshavers vedligeholdelsespligt. Foreningen havde den udvendige vedligeholdelsespligt af dette for udestuerne på 1. sal, da disse var en del af bygningen. Udestuerne i stueplan var opført for andelshavers regning, og dermed ikke en del af foreningens vedligeholdelsespligt.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål til budgettet, blev det sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

a) Bestyrelsen stiller forslag om en stigning i boligafgiften på 4,36 % med virkning fra 1. januar 2027. Svarende til en stigning på hhv. 164,09 kr. pr. måned for de små andele, og 201,38 kr. pr. måned for de store andele. Det vil betyde, at boligafgiften for 2-værelses andelsboliger stiger fra 3.763,51 kr. til 3.927,60 kr., og at boligafgiften for 3-værelses andelsboliger stiger fra 4.618,85 kr. til 4.820,23 kr.

Da der ikke var nogen spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad. 5 – Forslag

Mike A. Andersen forklarede, at beslutninger skulle træffes af generalforsamlingen ved simpelt flertal jf. vedtægtens § 23, stk. 1. Vedtægtsændringerne skulle dog behandles jf. vedtægtens § 23, stk. 2. Da der var mindst 42 repræsenteret på generalforsamlingen, kunne vedtægtsændringerne behandles endeligt. Såfremt forslagene om ændring i vedtægten kunne opnå et flertal på 2/3 af ja- og nej-stemmerne, ville forslagene være vedtaget.

a) Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne omlægge foreningens lån. Omlægningen kan ske, såfremt der kan opnås en besparelse i den årlige ydelse. Løbetiden kan forlænges til 30 år. Det er en forudsætning, at omlægningen sker til samme lånetype som eksisterende lån - det vil sige fastforrentet og med afdrag. Låneomlægningen vil ske i samarbejde med realkreditinstituttet og Boligexperten.

Mike A. Andersen forklarede formålet med forslaget. Efter få afklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning.

45 andele stemte for.

0 andele stemte imod.

1 andel stemte blankt.

Forslaget var dermed vedtaget.

b) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer § 9 og § 10 vedr. udestuer og gulvbelægning. Se bilag b.

Mike A. Andersen forklarede om forslaget, som i forvejen var motiveret i forslagsteksten.

Der fulgte en debat om emnet, hvor det bl.a. blev nævnt, at:

- Foreningen kunne udarbejde faste retningslinjer for udestuerne.

Dette ville bestyrelsen se på at få udarbejdet.

- Formålet var at sikre foreningens fælles ejendom. Som andelshaver har man en brugsret til en andelsbolig, men det er foreningen (dermed andelshaverne i fællesskab), der ejer bygningerne.
- Det var vigtigt, at de kolde udestuer kunne ånde gennem det eventuelle gulv.
- Man som sælger var ansvarlig, for den bolig og udestue, som sælger overdrager til køber ved salg af andele. Sådan var det, uagtet om vedtægtsændringen blev vedtaget eller ej. Ligeledes blev det nævnt, at en køber også kunne lægge sag an mod et dødsbo, så længe boet ikke var lukket.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

45 andele stemte for.

0 andele stemte imod.

1 andel stemte blankt.

Forslaget var dermed vedtaget.

c) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer vedr. forandringer § 10. Se bilag c.

Mike A. Andersen forklarede om forslaget, som i forvejen var motiveret i forslagsteksten.

Der fulgte en debat om emnet, hvor det bl.a. blev nævnt, at:

- Man som andelshaver burde sørge for, at den håndværker, man benyttede, var forsikret.
- Der på ProBo var en håndværkerliste over de håndværkere, som foreningens bestyrelse havde gode erfaringer med.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

d) Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer vedr. eksklusion § 20. Se bilag d

Mike A. Andersen forklarede om forslaget, som i forvejen var motiveret i forslagsteksten.

Der fulgte en debat om emnet, hvor det bl.a. blev nævnt, at:

- 14 dage var kort tid til, at man skulle fraflytte andelen.
Mike A. Andersen nævnte, at det var ganske almindelig praksis, samt at det ville virke mærkeligt, hvis en andelshaver, der eksempelvis havde været fysisk voldelig over for andre i foreningen, skulle have 2 mdr. til at fraflytte. Ligeledes at det også tog tid, at starte en eksklusionssag op.
- Der i stk. 1, litra c) var tale om ulovlig overpris iht. andelsboligloven.
- Stk. 1, litra f) ikke var den samme som stk., litra j), da litra f. vedrørte andelshavers vedligeholdelsespligt inde i andelsboligen og litra j) var vanrøgt af foreningens ejendom, som også kunne være udendørs.
- Stk. 1, litra k) gav mulighed for at ekskludere andelshaver i de nævnte situationer. En anmeldelse til politiet medførte ikke, at andelshaveren blev ekskluderet.
- Der i stk. 1, litra l) mentes tilsidesættelse af almindelig fornuftige handle måde, dog i en så voldsom grad, at eksklusion var nødvendigt.

Bestyrelsen nævnte, at formålet var at sikre foreningen mod fremtidige episoder. Bestyrelsen var for år tilbage blevet spurgt om konsekvenserne ved gentagende husordensovertrædelser. Denne ændring havde til formål at sikre, at man rent faktisk havde en mulighed for eksklusion i fx sådanne sager.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

e) Bestyrelsen stiller forslag om forandring af den eksisterende legeplads. Se bilag e.

Bestyrelsesformand Flemming Fage Sørensen forklarede om forslaget, som i forvejen var motiveret i forslagsteksten. Flemming nævnte bl.a., at:

- Foreningen havde pligt til at få udført tilsyn af den nuværende legeplads en gang om året. Prisen for dette var ca. 23.750,00 kr.
- En legeplads var dyr at vedligeholde.
- En konkret nedlæggelse ville skulle godkendes af kommunen og var svært, da legepladsen var offentlig.
- Formålet var at lave legepladsen om til en "voksen" legeplads med mulighed for at spille petanque.
- Planen var at sandkassen forblev (da foreningen selv kunne føre tilsyn med den), mens at legehus og gynger skulle fjernes.
- Foreningen havde pligt til at holde legepladsen vedlige, og der var stort set ingen (hvis slet ingen) andelshavere, der havde mindre børn.
- En del af arbejdet kunne udføres på den fælles arbejdsdag, således at projektet ikke blev lige så dyrt, men det kom an på fremmødet. Der var udelukkende tale om en budgetramme for, hvad bestyrelsen maksimalt måtte bruge på dette.

Der fulgte en debat om emnet, hvor det bl.a. blev nævnt, at:

- En legeplads ville kunne tiltrække børnefamilier.
Dette var der generelt enighed om. Omvendt viste historikken, at børnefamilier ofte fraflyttede foreningen, da andelene var for små.
- Hvis man skulle ændre status på legepladsen, kunne det have skattemæssige konsekvenser. Bestyrelsen oplyste, at der ikke skulle ændres status, og at der fortsat ville være tale om en offentlig legeplads. Dermed også sagt, at man ikke kunne forbyde udefrakommende i at benytte legepladsen.
- Foreningen havde ansvaret for, at børn ikke kom til skade på legepladsen. Dette var også gældende i tilfælde af børn, der kom ude fra, da legepladsen var offentlig.
- Foreningen havde gode erfaringer med den pågældende leverandør, og at der ikke var spurgt andre, da priserne altid var fornuftige.
- Enkelte ønskede at kende prisen for vedligeholdelse af legepladsen, som var alternativet til at fjerne dele af den.
Bestyrelsen fortalte, at den nye sandkasse, der blev lavet for år tilbage havde kostet 64.000,00 kr. alene. Den nuværende legeplads var i en sådan stand, så det hele burde fjernes og genopføres på ny, såfremt forsamlingen ikke vedtog dette forslag.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

36 andele stemte for.
6 andele stemte imod.
4 andele stemte blankt.

Forslaget var dermed vedtaget.

Ad. 6 – Valg af bestyrelse, herunder suppleanter

På valg var bestyrelsesmedlem Børge Pedersen og Lea Rikke Nielsen. Mike A. Andersen fortalte, at bestyrelsen jf. vedtægtens § 26, stk. 1 skulle bestå af en formand samt 2-4 bestyrelsesmedlemmer. Mike fortalte ligeledes om, hvem der var valgbare ifølge vedtægtens § 26, stk. 5, herunder at man skulle have været andelshaver og beboet andelen i mindst et år, før man kunne opstille.

Børge Pedersen og Lea Rikke Nielsen ønskede at genopstille til bestyrelsesposterne. Da der ikke var nogen modkandidater, konstaterede dirigenten, at Børge Pedersen og Lea Rikke Nielsen var genvalgt for en periode på to år. Der fulgte en applaus fra forsamlingen.

Mike A. Andersen fortalte, at der ligeledes skulle vælges en eller to suppleanter, med angivelse af deres rækkefølge. Mike fortalte ligeledes om, hvem der var valgbare ifølge vedtægtens § 26, stk. 5, herunder at man skulle have været andelshaver og beboet andelen i mindst et år, før man kunne opstille.

Catharina Van Engen ønskede at genopstille. Preben Andersen ønskede ikke at genopstille. Da der ikke var andre kandidater, konstaterede dirigenten, at Catharina Van Engen var genvalgt, og at hun blev førstesuppleant. Der fulgte en applaus fra forsamlingen.

Bestyrelsen så efterfølgende således ud

Bestyrelsespost	Navn	På valg
Bestyrelsesformand	Flemming Fage Sørensen	2027
Bestyrelsesmedlem	Marianne Hansen	2027
Bestyrelsesmedlem	Michael Bengtsen	2027
Bestyrelsesmedlem	Børge Pedersen	2028
Bestyrelsesmedlem	Lea Rikke Nielsen	2028
Suppleant 1	Catharina Van Engen	2027

Ad. 7 – Valg af administrator

Bestyrelsen foreslog genvalg af Boligexperten Administration A/S.

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt.

Ad. 8 – Eventuelt.

Der fulgte en række spørgsmål og bemærkninger, herunder bl.a:

- En andelshaver ville vide, om andelshaverne selv skulle vedligeholde den indvendige del af varmepumpen.

- Bestyrelsen oplyste, at den indvendige del hørte under den service, som foreningen betalte.
- En andelshaver ville vide, om andelshaverne selv skulle vedligeholde ventilationen på badeværelset.
Bestyrelsen fortalte, at der var centralsug, hvilket var foreningens vedligeholdelsespligt.
 - En andelshaver ønskede, at bestyrelsen så på maling af døre og vinduer udvendigt.
Bestyrelsen oplyste, at dette allerede stod i vedligeholdelsesplanen.
 - En andelshaver ønskede, at foreningen så på at få vasket udestuernes sider udvendigt pga. alger.
Bestyrelsen nævnte, at man kunne se på dette til den fælles arbejdsdag, hvis der var fremmødte som kunne tage opgaven.
 - En andelshaver opfordrede til, at andelshaverne smider eget affald ud, herunder især cigaretskodder, frem for at smide dem på fællesarealer og ind i haverne.
 - En andelshaver ønskede, at trapperne og plateauer blev højtrykspulet, da der var mange alger.
Bestyrelsen oplyste, at man kunne se på det til den fælles arbejdsdag, hvis der var fremmødte som kunne tage opgaven.
 - En andelshaver oplyste, at tagene på udhusene ikke var pæne.
 - En andelshaver nævnte, at der lå en række fliser ved ladestanderne, som lå skævt og trængte til at blive rettet op.
Bestyrelsen nævnte, at man kunne se på dette til den fælles arbejdsdag, hvis der var fremmødte som kunne tage opgaven.

Bestyrelsen oplyste, at mange af disse arbejder selvfølgelig kunne udføres, men at der var kun andelshaverne til at betale for arbejdet. Jo mere foreningen kunne håndtere selv på de fælles arbejdsdage, jo flere midler var der til resterende projekter.

Afsluttende spurgte bestyrelsesmedlem Lea Rikke Nielsen, om der fortsat var stemning for, at der skulle holdes sommerfest. Dette var der generelt opbakning til og det eksisterende udvalg på 3 personer ville gerne påtage sig opgaven igen. Forsamlingen svarede med applaus til udvalget.

Bestyrelsesformand Flemming Fage Sørensen takkede forsamlingen for det flotte fremmøde og opbakningen.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede den ordinære generalforsamling kl. 21:10.

Beretning 2025-2026

Andelsforeningen Æblegården

Skriftlig beretning

Beretning 2025-2026

Andelsforeningen Æblegården

Indledning

Årets beretning begynder med en stor tak til alle de andelshavere, der i det forgangne år har bidraget til foreningens drift. Det har været glædeligt, at vi har kunnet afholde to beslutningsdygtige generalforsamlinger, hvilket har gjort det muligt at gennemføre væsentlige beslutninger i foreningen. En særlig tak går også til dem, der ikke kunne deltage, men som valgte at give fuldmagt.

En af årets største beslutninger var skiftet til administrationselskabet Boligexperten, et valg vi har været meget tilfredse med. Vores nye administrator har udvist stor professionalisme og et stort, indgående kendskab til, hvordan andelsforeninger bør drives. Dette blev tydeligt under den ekstraordinære generalforsamling, hvor Mike guidede os sikkert igennem de nødvendige ændringer af vedtægterne.

Vi besluttede også at renovere området ved ladestanderne og fik opbakning til at skifte revisor. Det er en fornøjelse at være bestyrelse, når andelshaverne engagerer sig i foreningen. Tak for gode og saglige debatter.

Bestyrelsen er desuden glad for den nye kommunikationsplatform ProBo. Selvom vi ikke ved præcist, hvor meget andelshaverne benytter platformen, anvender bestyrelsen den både til intern og ekstern kommunikation.

Men ingen roser uden torne.

Selvom det lykkedes at gennemføre beslutningsdygtige generalforsamlinger i 2025, vil vi endnu en gang opfordre flere til at engagere sig i foreningen - ikke kun ved generalforsamlingerne, men også ved fællesdagene og andre arrangementer. Det er altid spændende at se, hvem der møder op til fællesdagene, men det er ofte de samme ansigter. Vi håber derfor at se endnu flere deltage. Fællesdagene er en god anledning til at møde sine naboer i en uformel ramme, og det tager trods alt kun et par timer. Derfor skal der igen lyde en venlig opfordring til at møde op.

Generalforsamlinger

Ud over den ordinære generalforsamling afholdt vi også en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi fik vedtaget ændringer i vedtægterne, opbakning til skift af revisor samt godkendelse af belægning på ladeplassen.

Eftersyn af varmepumper

Niels Jørgensen fra NJ-El Service blev i december ulykkeligvis ramt af flere hjerneblødninger. Det betød, at Niels ikke længere kunne servicere foreningen. Bestyrelsen undersøgte straks, om forsinkelsen kunne få indflydelse på garantien, og vi blev beroliget med, at dette ikke var tilfældet. Bestyrelsen kom herefter i kontakt med det firma, der overtog Niels' forretning, og der blev indgået aftale om, at de fremover gennemfører serviceeftersynene.

Fælles aktivitetsdage

Foreningen gennemførte to fællesdage i 2025, hvor der blev løst en række mindre opgaver. Dagen blev som sædvanlig afsluttet med kaffe og kage. Tak til dem, der deltog, og tak til dem, der bagte kage.

Bestyrelsen vil, som vi også har gjort i tidligere beretninger, gerne opfordre flere til at deltage. Bestyrelsen vil samtidig gøre opmærksom på vedtægternes § 8, stk. 5:

“Stk. 5) To gange årligt afholdes fælles aktivitetsdag, hvor aktiviteter som fælles udvendig maling, pasning af fællesarealer m.v. udføres. Andelshaverne har pligt til at deltage i denne aktivitetsdag. Generalforsamlingen kan fastsætte bestemmelser for afvigelser fra deltagerpligten.”

Sommerfest

Foreningen gennemførte en sommerfest, som dog - grundet få tilmeldinger - blev nedskaleret en del. Det var alligevel en hyggelig dag, hvor der blev spist sammen, spillet forskellige spil, og enkelte fik også smagt på rom. Tak til alle, der deltog, og tak til festudvalget, som havde planlagt det. Det var en dejlig dag.

Huslejestigning og budget

I forbindelse med overgangen til Boligexperten blev der konstateret lidt rod omkring huslejestigningen. Der blev vedtaget en huslejestigning på den ordinære generalforsamling i 2025 med ikrafttræden pr. 1. januar 2026, men VAB fik ikke tilrettet budgettet. Derfor blev huslejestigningen ikke iværksat den 1. januar 2026 som besluttet. Efter drøftelse i bestyrelsen og med Boligexperten blev huslejestigningen i stedet iværksat pr. 1. februar 2026.

Med hensyn til budgettet blev vi opmærksomme på, at generalforsamlingen ikke godkender budgettet for det igangværende år på den ordinære generalforsamling, men i stedet budgettet for det kommende år. Det ville betyde, at vi skulle godkende budgettet for 2027 allerede i foråret 2026. Dette er en praksis, som meget få foreninger benytter, da man dermed fastlåser budgettet for 2027 på et tidspunkt, hvor man endnu ikke kender de faktiske forudsætninger. Det kan ikke anbefales.

Denne praksis stammer formentlig fra almene boligselskaber, hvor andre regler gør sig gældende. Der fremgår imidlertid intet af vores vedtægter om, at det skal være det næstkommende års budget, der skal godkendes på generalforsamlingen. Derfor anbefaler Boligexperten, at vi fremover godkender budgettet for det igangværende år på den ordinære generalforsamling.

Vinterservice

Vi indgik i perioden et nyt samarbejde om vinterservice. Bestyrelsen er meget tilfreds med det arbejde, der bliver udført, selvom vinteren denne gang har betydet, at vi er gået over budget.

Slut med gas

Efter foreningens overgang til varmepumper og fjernelsen af alle gasfyr var der stadig et hængparti med gasrørene. Alle gasrør ved boligerne er nu blevet fjernet kvit og frit og uden udgift for foreningen.

Ladepladsen

På ladepladsen til elbiler fik vi - ud over asfaltering og kloakering - også etableret kabelføring til en fremtidig udvidelse med flere ladestander. Resultatet er blevet meget flot, og regnvand ledes nu korrekt til kloakken.

Privat parkeringsplads

Vi oplever af og til, at uvedkommende benytter vores parkeringsplads. For nylig var der 3-4 biler, som parkerede hos os, men som skulle besøge nogen på Roskildevej. Bestyrelsen kontaktede de pågældende 'gæster' uden held og kontaktede derfor politiet. Herefter blev gæsterne af politiet bedt om at parkere et andet sted.

Bestyrelsen vil overveje, hvilke muligheder der kan være for at sikre, at vores parkeringspladser kun benyttes af beboere og deres gæster.

Bestyrelsen overvejer at bede generalforsamlingen om mandat til - hvis det gentager sig - at undersøge muligheden for en vagtordning. I så fald vil prisen naturligvis også blive oplyst.

Salg af boliger

Der er solgt seks boliger siden sidste generalforsamling. Derudover er der fire boliger, der vil blive sat til salg i nær fremtid.

Andelshaverens ansvar for egen bolig

Det er vigtigt at understrege, at den enkelte andelshaver som udgangspunkt selv har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse og drift af egen bolig. Dette omfatter blandt andet almindelig vedligeholdelse, reparationer og forhold, der knytter sig til boligens indre, herunder installationer, overflader, inventar og øvrige forhold, som ikke hører under foreningens fælles ansvar.

Bestyrelsen skal derfor som udgangspunkt ikke kontaktes ved forhold, der vedrører den daglige brug og vedligeholdelse af egen bolig, eller ved opgaver som andelshaveren selv skal sørge for at få udbedret. Det kan for eksempel være mindre reparationer i boligen, problemer med egne hårde hvidevarer, indvendige døre, låse, vandhaner, afløb, maling, gulve eller andre forhold, der alene vedrører den enkelte andelshavers bolig.

Bestyrelsen skal heller ikke fungere som mellemlid i forhold til håndværkere i sager, der alene angår den enkelte andelshavers eget vedligeholdelsesansvar. I sådanne tilfælde må andelshaveren selv kontakte relevante fagfolk og afholde de udgifter, der følger heraf.

Henvendelser til bestyrelsen bør derfor forbeholdes forhold, der vedrører ejendommens fælles dele, fælles installationer, vedtægtsforhold, større bygningsmæssige spørgsmål eller andre forhold, hvor bestyrelsen har en reel kompetence eller forpligtelse til at handle.

I forlængelse heraf skal bestyrelsen henstille til, at henvendelser om emner, som bestyrelsen skal forholde sig til, sendes til foreningsmailen.

Det handler blandt andet om, at vi ønsker at sikre dokumentation, for eksempel i forhold til udgifter for foreningen. Der er enkelte beboere, der kontakter bestyrelsesmedlemmer med forskellige emner, når de er på vej til eller fra arbejde eller har en fridag. Hvis man vil være sikker på, at bestyrelsen forholder sig til et emne, skal henvendelsen ske på mail eller som en seddel i postkassen.

Det handler også om, at de enkelte bestyrelsesmedlemmer også er almindelige andelshavere og har ret til et privatliv. Det håber vi ikke bliver opfattet negativt eller som et udtryk for, at vi ikke ønsker at tale med vores naboer.

Tidligere administrator

Bestyrelsen er sammen med Boligexperten i gang med at afslutte de sidste forhold efter administratorskiftet fra VAB til Boligexperten. I den forbindelse bliver foreningens regnskab og øvrige administrative forhold gennemgået for at sikre, at alt er korrekt og tilstrækkeligt dokumenteret.

I regnskabet punkt 14, Anden gæld, er der opført et beløb på 426.343 kr. VAB og den revisor, der har udarbejdet regnskabet, vurderer, at dette beløb er et tilgodehavende hos VAB.

Boligexperten og revisor oplyser, at beløbet vedrør betaling af terminsydelse for foreningens realkredit, hvor VAB sandsynligt har overført beløbet til foreningen, grundet en fejl i deres systemet. Foreningen har betalt alle sine terminsydelser.

Indtil bestyrelsen har modtaget og gennemgået denne dokumentation, er betalingen til VAB sat i bero. Dette sker for at sikre, at alle dispositioner træffes på et fuldt oplyst og korrekt grundlag til gavn for foreningen.”

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af fem medlemmer og to suppleanter. De fleste har et dagligt arbejdsliv ved siden af det frivillige bestyrelsesarbejde, hvor der investeres mange kræfter i at drive foreningen professionelt. Det, vi ikke ved, undersøger vi gerne hos vores administrator. Bestyrelsesarbejdet indebærer mere end blot fem-seks årlige møder; der løses mange praktiske opgaver undervejs, som måske ikke altid er synlige for alle andelshavere. Men et godt samarbejde internt i bestyrelsen betyder, at alle opgaver bliver løst, uden at det bliver et voldsomt arbejdspress for det enkelte bestyrelsesmedlem.

Jeg vil derfor gerne afslutningsvis benytte lejligheden til at sige en stor tak til hele bestyrelsen for deres indsats. Marianne håndterer foreningsmailen og utallige praktiske opgaver, Michael tager sig af alt det håndværksmæssige, Lea styrer sneberedskabet og samarbejdet med Fors effektivt, og Børge holder omhyggeligt styr på økonomien - hver især bidrager I med jeres kompetencer. En kæmpe stor tak til jer alle.

Vi skal heller ikke glemme suppleanterne Preben og Catharina, som - selvom de ikke er faste bestyrelsesmedlemmer - deltager i alle møder og hjælper til, hvor der er behov.

BILAG 2.0

Også en stor tak til jer. Jeres indsats er uvurderlig for foreningen.

På bestyrelsens vegne

Flemming Fage Sørensen

Formand, AB Æblegården

Vedtægtsændringer vedr. udestuer og gulvbelægning.

Nuværende fast praksis ønskes indskrevet i vedtægten.

Tilføjelse af § 9, stk. 9.

Udestuer er registreret som kolde udestuer og betragtes som udeareal. Der må ikke etableres fast varmeinstallation i udestuen. Udestuens betongulv indgår i bygningens konstruktion og skal kunne ventilere og afgive fugt. Andelshaveren er forpligtet til at sikre, at udestuen ikke udvikler fugt-, kondens- eller skimmelskader, herunder ved korrekt udluftning og rengøring. Ønsker andelshaveren at etablere anden gulvbelægning end rå betongulv, må der alene anvendes hårde og til udearealer egnede materialer, som ikke hindrer ventilation eller betongulvets mulighed for at afgive fugt, herunder eksempelvis klinker eller træfliser med ventilation under. Etablering eller ændring af gulvbelægning i udestuen betragtes som en forandring og skal anmeldes og godkendes i henhold til § 10. Såfremt gulvbelægning er uegnet eller medfører eller indebærer risiko for fugt-, kondens- eller skimmelskader, kan bestyrelsen kræve forholdet lovliggjort eller gulvbelægningen fjernet for andelshaverens regning inden for en fastsat frist, jf. stk. 7 og § 10, stk. 7.

Tilføjelse af § 10, stk. 12.

Etablering, ændring eller udskiftning af gulvbelægning i udestuer anses som en forandring. Sådanne arbejder må ikke iværksættes uden forudgående skriftlig anmeldelse til og godkendelse fra bestyrelsen i overensstemmelse med nærværende § 10.

Motivation:

Bestyrelsen foreslår, at vi får skrevet vores praksis omkring udestuer og gulvbelægning ind i vedtægterne.

Baggrunden er, at vi ved flere fraflytninger har konstateret fugt og skimmelsvamp i udestuerne. Udestuerne er registreret som kolde udestuer, og betongulvet er en del af bygningens konstruktion. Det skal kunne ventilere og afgive fugt.

Når der bliver lagt tætte eller uegnede gulve, kan fugten ikke slippe væk, og så opstår der risiko for skimmel og skader på ejendommen – og det kan blive både dyrt og ubehageligt.

Bestyrelsen har derfor rådført sig med en tømrer, som anbefaler, at der kun bruges hårde materialer, der er egnet til udearealer, og som ikke hindrer ventilation.

Bilag b

Formålet med forslaget er ikke at begrænse nogen unødigt, men at forebygge skader, beskytte ejendommen og skabe klare og ens regler for alle – både nuværende og kommende andelshavere.

Ved at skrive reglerne ind i vedtægterne sikrer vi:

- at forebygge fremtidige fugt- og skimmelskader.
- at beskytte bygningens konstruktion.
- at tydeliggøre andelshaverens ansvar.
- at sikre ensartede og klare retningslinjer.
- at reducere risikoen for tvister ved fraflytning.

Det handler altså om sund fornuft og om at passe på vores fælles ejendom og fælles økonomi.

Forslag om ændring af vedtægternes § 10 (Forandringer)

Baggrund:

Den 25. august 2023 fik vi en uventet afgørelse fra Højesteret. Afgørelsen handler om en andelshavers ansvar for installationer udført i andelshaverens andelsbolig. Det har før afgørelsen været opfattelsen, at en andelsboligforening altid kunne henholde sig til sit medlem, dvs. andelshaveren, hvis der skete skader som følge af installationer, som andelshaveren fik udført i sin andelsbolig. Dette hang sammen med lejelovens ansvarsbestemmelser, som ifølge tidligere retspraksis kunne anvendes tilsvarende på andelsboligforhold. Det har afgørelsen fra Højesteret imidlertid ændret på.

Den konkrete sag drejede sig om en andelshaver (A og B), der havde fået tilladelse fra bestyrelsen til at etablere et nyt badeværelse i deres andelsbolig. A og B indgik aftale med en hovedentreprenør om at udføre arbejderne, og hovedentreprenøren antog en elektriker som underentreprenør til at etablere el-gulvvarme. Ved arbejdernes afslutning forårsagede udstrømmende vand fra et beskadiget rør skader hos underboen og på foreningens ejendom. Der var enighed om, at beskadigelsen af vandrøret var sket ved elektrikerens fastgørelse af gulvvarmekabel. Foreningen forsøgte at henholde sig til A og B for betaling for udbedring af skaderne. Men det afviste Højesteret. Højesteret mente ikke, at der var grundlag for at pålægge A og B erstatningsansvar efter en analogi af lejelovens bestemmelser om ansvar.

Afgørelsen er uhensigtsmæssig. Den har skabt usikkerhed om, hvorvidt en andelsboligforening kan henholde sig til den enkelte andelshaver for betaling for udbedring af skader, som den enkelte andelshaver er nærmest til at bære risikoen for. I stedet risikerer andelsboligforeningen at skulle gøre sine erstatningskrav gældende direkte mod den skadevoldende entreprenør og/eller underentreprenør, dvs. personer eller virksomheder, som andelsboligforeningen ikke selv har entreret med. Alt imens skaderne skyldes installationer, som en andelshaver selv har fået udført i sin andelsbolig.

Der har været debat om afgørelsen. Der er dog bred enighed om, at ansvaret kan forsøges reguleret i vedtægterne med henblik på at minimere andelsboligforeningens risiko. Ligesom der må kunne stilles rimelige krav når en andelshaver udfører forandringer i sin andelsbolig, f.eks. i form af krav om sikkerhed, forsikring og fagkyndigt tilsyn.

Boligexperten har på den baggrund lavet en opdatering af bestemmelsen omkring andelshavers forandringer i deres standardvedtægter, som foreslås vedtaget i A/B Æblegården.

Forslag:

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 10.

Nuværende ordlyd § 10:

Stk. 1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. 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

Bilag c

bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte 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) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure og carporte eller til at opsætte eller ændre hegn, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse har godkendt forandringen. Bestyrelsen kan nægte at godkende en anmodning om forandring, såfremt bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser. Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner en 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, 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 skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Stk. 9) Hvis der på en generalforsamling vedtages at iværksætte forbedringer på ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringens gennemførelse.

Foreslås ændret til – ny formulering § 10 (de væsentligste tilføjelser er markeret med **fed**):

§ 10

Andelshavers forandringer

Stk. 1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-7. Forandringer skal altid udføres fagmæssigt korrekt og i overensstemmelse med kravene i de på udførelsestidspunktet gældende regler i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2) Forandringer skal anmeldes **skriftligt** til bestyrelsen **senest 6 uger** inden de iværksættes. Vurderer bestyrelsen;

- a. at en anmeldt forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt., eller
- b. at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, eller
- c. at stk. 3 ff. nedenfor ikke kan overholdes eller at bestyrelsens opstillede betingelser ikke kan opfyldes

kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget anmeldelse om forandringen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det ved endelig dom eller forlig er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 3) En andelshaver er ikke berettiget til at foretage forandringer af boligens ydre, af redskabsskure, af carporte, opsætte hegn eller foretage ændringer på **fællesinstallationer eller bygningsdele, herunder hvis dette svækker ejendommens bærende konstruktioner, medmindre bestyrelsen inden arbejdets iværksættelse skriftligt har godkendt dette**. Bestyrelsen kan nægte at give en sådan godkendelse, hvis bestyrelsen skønner, at forandringen vil være uhensigtsmæssig eller stride mod andre andelshaveres interesser.

Stk. 4) Bestyrelsen kan opstille rimelige betingelser for godkendelse af anmeldte forandringer, herunder at der tegnes entrepriseforsikring eller stilles anden passende sikkerhed for foreningens krav mod andelshaveren og/eller til opfyldelse af et eventuelt erstatningsansvar, der opstår i forbindelse med eller efter forandringens udførelse, også i forholdet til andre andelshavere. Der skal altid anvendes momsregistrerede håndværkere med passende ansvarsforsikring, og autoriserede håndværkere ved autorisationskrævende arbejde. Håndværkere kan kræves udpeget eller godkendt af bestyrelsen. Bestyrelsen kan endvidere kræve at skulle påse arbejdet undervejs med egen teknisk rådgiver, hvilket dog ikke fritager eller reducerer andelshaveren og dennes rådgivere og håndværkere for ansvar. **Andelshaver skal afholde alle udgifter forbundet med andelshaverens udførelse af forandringer og holde foreningens skadesløs for de omkostninger, som foreningen måtte få som følge af andelshaverens forandring, herunder også evt. udgifter til fagkyndigt tilsyn på vegne af foreningen. Der må ikke udføres selv- eller medbyg, når det angår indretning eller renovering af badeværelser.**

Stk. 5) Til installationer, der kræver udvidet brug af el, gas, vand eller lignende, kræves godkendelse fra bestyrelsen. Godkendelsen kan betinges af, at andelshaver betaler et beløb til dækning af de merudgifter for foreningen, som installationen medfører. Beløbet kan fastsættes som en løbende betaling eller et beløb til betaling af én gang.

Stk. 6) Ønskes forandringer udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringens gennemførelse af retablering ved andelshaverens fraflytning. Foretages retablering ikke, kan foreningens eventuelle udgifter til foretagelse heraf modregnes i overdragelsessummen.

Bilag c

Stk. 7) Andelshaver skal indhente bygningsmyndighedernes tilladelse, hvor en sådan tilladelse er påkrævet, og skal sende en kopi af byggetilladelse, bygningsattest samt alle tegninger og andet bilagsmateriale til bestyrelsen. Tilladelsen skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet igangsættes, og i øvrigt under forudsætning af bestyrelsens godkendelse iht. stk. 2.

Stk. 8) Andelshaver er altid ansvarlig for enhver skade relateret til forandringer, installationer og forbedringer i andelsboligen, som andelshaver selv har udført, ladet udføre (hoved- eller underentreprenører), eller som andelshaver har erhvervet i forbindelse med en overdragelse, uanset om andelshaver ved overdragelsen har været bekendt hermed. Dette gælder også for skader på ejendommen eller andre andelsboliger forårsaget af det her nævnte.

Stk. 9) Andelshaver er i øvrigt erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforvarlig adfærd af andelshaver selv, dennes husstand eller andre, som andelshaver har givet adgang til ejendommen og lejligheden. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, ligesom andelshaveren tillige påtager sig hæftelsen for selvstændigt virkende tredjemand samt hændelige skader.

Stk. 10) Er der igangsat forandringer i en andelsbolig uden godkendelse, eller forsømmes en lejlighed groft, eller er en andelshavers forsømmelse til gene for de øvrige i ejendommen, kan bestyrelsen kræve fornøden reetablering, renholdelse, vedligeholdelse og istandsættelse foretaget **inden for en fastsat frist**. Krav herom skal fremsættes skriftligt og kan også ske ved elektronisk kommunikation. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne bringe andelshavers brugsret til lejligheden til ophør ved eksklusion, samt sætte lejligheden i stand for andelshavers regning. **I tilfælde af eksklusion kan omkostningerne til udbedringen modregnes i overdragelsessummen.**

Stk. 11) Hvis der på en generalforsamling vedtages at iværksætte forbedringer på ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

Stk. 12) Etablering, ændring eller udskiftning af gulvbelægning i udestuer anses som en forandring. Sådanne arbejder må ikke iværksættes uden forudgående skriftlig anmeldelse til og godkendelse fra bestyrelsen i overensstemmelse med nærværende § 10.

Vedtægtsændringer vedr. eksklusion § 20.

Ændres fra:

Stk. 1) En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til

ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre

skyldige beløb af enhver art,

B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige

vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,

C) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,

D) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller

E) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

F) 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.

Stk. 2) Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3) Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.

Ændres til:

Stk. 1) Bestyrelsen har bemyndigelse til at ekskludere en andelshaver og bringe brugsretten til ophør såfremt:

- a) Boligydelse eller anden pligtig pengeydelse ikke er betalt rettidigt, jf. stk. 2, 3 og 4.
- b) Andelshaveren trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket andelsboligforeningen har ydet garanti.
- c) En andelshaver ved salg eller køb af sin andelsbolig henholdsvis forsøger at afkræve eller afkræver en større pris end godkendt af bestyrelsen, herunder ulovlig dusør, eller hvis andelshaverne i sin egenskab som køber medvirker til indgåelse af en sådan aftale med sælger, idet bestyrelsen i sidstnævnte situation skal være berettiget til at ekskludere både sælger og køber.
- d) Den eksklusive brugsret til andelsboligen benyttes til andet end aftalt, jf. § 7, og andelshaveren ikke trods andelsboligforeningens indsigelse er ophørt hermed.
- f) Andelshaveren groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse eller betaler omkostningerne hertil inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- g) Andelshaveren, som led i sit medlemskab af foreningen, skal udføre arbejde og groft forsømmer sine pligter ved arbejdets udførelse.
- h) Andelshaveren helt eller delvis overlader brugen af andelsboligen til en anden i tilfælde, hvor andelshaveren ikke er berettiget hertil jf. § 11 om fremleje, og trods bestyrelsens indsigelse ikke bringer forholdet til ophør.
- i) Andelshaveren holder husdyr i strid med § 12 eller husordenen, og andelshaveren efter rimeligt påkrav ikke bortskaffer dyret.
- j) Andelshaveren vanrøgter foreningens ejendom.
- k) Andelshaveren udøver eller truer med fysisk vold over for bestyrelsen, andre andelshavere eller andelsboligforeningens repræsentanter.
- l) Andelshaveren tilsidesætter god skik og orden, og forholdet er af en sådan karakter, at andelshaverens eksklusion er påkrævet.
- m) Andelshaveren er straffet i medfør af § 4 i lov om forbud mod besøgende i bestemte lokaler for at have modtaget besøgende i eller ved andelsboligen i strid med et forbud nedlagt i medfør af loven.

n) En andelshaver handler til alvorlig skade eller ulempe for andelsboligforeningen eller andre andelshavere, herunder gentagne gange overtræder bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter og husorden.

o) Andelshaveren tilsidesætter sine pligter efter § 10 om forandringer.

p) Andelshaveren i øvrigt misligholder sine forpligtelser på en sådan måde, at andelshaverens eksklusion er påkrævet.

Stk. 2) Ved pligtig pengeydelse forstås forfaldne krav, som udspringer af andelshaverens medlemskab af andelsboligforeningen og andelshaverens eksklusive brugsret til andelsboligen.

Stk. 3) Bestyrelsen i andelsboligforeningen kan kun ekskludere en andelshaver fra foreningen og ophæve dennes eksklusive brugsret til lokaler i foreningen som følge af for sen betaling efter stk. 1, litra a, hvis andelshaveren ikke har berettiget restancen senest 3 bankdage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til andelshaveren. Påkravet skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at andelshaver kan ekskluderes fra foreningen og brugsretten til andelsboligen ophæves, hvis den pengepligtige ydelse ikke betales inden fristens udløb.

Stk. 4) Ved for sen betaling af boligafgift kan opkræves et påkravsgebyr svarende til det efter lejeloven lovligt beregnede påkravsgebyr. Gebyret er pligtig pengeydelse.

Stk. 5) Et dødsbo kan ekskluderes i henhold til stk. 1.

Stk. 6) Efter eksklusion træffer bestyrelsen beslutning om, hvem der skal overtage andel og andelsbolig i henhold til § 16, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Bestyrelsen er bemyndiget til at iværksætte nødvendige retslige skridt, herunder anlægge civil retssag og/eller anmode om umiddelbar fogedforretning med henblik på at sikre gennemførelsen af eksklusionsbeslutningen, såfremt den ekskluderede, ikke anerkender at være ekskluderet med rette eller ikke medvirker til fraflytningen, og afleverer nøgler. Andelsboligen skal senest 14 dage efter at eksklusionen er skriftligt meddelt andelshaveren afleveres i ryddet og lettere rengjort stand til bestyrelsen. Måtte der efter fraflytning fortsat henstå løsøre eller andet indbo i andelsboligen eller eventuelt depotrum, kan bestyrelsen for den ekskluderedes regning og risiko få dette bortskaffet til destruktion, og udgiften hertil kan modregnes i provenuet ved eksklusionssalget, og andelsboligforeningen og bestyrelsen er uden ansvar for, om noget sådant måtte repræsentere en værdi for den ekskluderede. Afregning med fradrag for eventuel boligafgiftsrestance, alle udenretlige og indenretlige sagsomkostninger samt alle de med eksklusionen og misligholdelsen forbundne udgifter, kan modregnes i provenuet, der herefter udbetales til den ekskluderede eller dennes pant- og

Bilag d

udlægshavere i prioritetsrækkefølge eller til de, der måtte have denuncieret gyldig transport i provenuet efter sædvanlige afregningsprincipper. Andelsboligforeningens omkostninger til advokat og administrator for håndtering af eksklusionsprocessen samt udgifter eventuel ejendomsmægler m.v. efter regning, er alle udlæg, der modregnes i provenuet overfor den ekskluderede. Det samme gælder alle sædvanlige udgifter til eventuel generalforsamlingsafholdelse, hvis den ekskluderede måtte kræve eksklusionsbeslutningen indbragt for en generalforsamling. Stiller vedtægten krav om EL- og VVS eftersyn ved almindelige overdragelser, gennemføres sådanne også ved eksklusionssalg, ligesom der gennemføres vurdering af andelsboligens eventuelle forbedringer og vedligeholdelsesstand, og udlæggene hertil modregnes ligeledes i provenuet fra eksklusionssalget. Eksklusionssalget sker via andelsboligforeningen, men på vegne af den ekskluderede, idet den ekskluderede fortsat bevarer sit mangelansvar overfor køberen for eventuelle fejl og mangler samt sin pligt til at tilbagebetale en eventuel overprisbetaling. Måtte køberen i stedet for at kræve en sådan overpris tilbagebetalt vælge at træde tilbage fra handlen, er eksklusionen uberørt heraf, og andelsboligforeningen igangsætter fornyet eksklusionssalg.

Stk. 7) Den ekskluderede skal, indtil andelen er overdraget til ny andelshaver, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift og alle forbrugsudgifter, og disse kan modregnes i provenuet, jf. ovenfor. Den ekskluderedes medlemsrettigheder bortfalder ved eksklusionen.

Motivation:

Foreningen står stærkere med denne opdateret eksklusionsbestemmelse, såfremt foreningen skulle være nødsaget til at ekskludere en andelshaver fra foreningen. Ligeledes er det indført i vedtægten her, at gentagende overtrædelser af vedtægten og husordenen kan føre til eksklusion.

A/B Æblegården

Forslag til afstemning på den ordinære generalforsamling den 21. april 2026

Forslag: Renovering/omlægning af legepladsarealet

Bestyrelsen foreslår, at foreningen gennemfører en omlægning af det nuværende legepladsareal, idet vedligeholdelse, lovpligtig kontrol og reparationer af legepladsudstyr er forbundet med betydelige omkostninger.

Det foreslås derfor, at legepladsen delvist nedlægges, så **sandkassen bevares**, mens det øvrige legepladsudstyr fjernes. I stedet foreslås etablering af en **petanquebane**.

Petanquebanen vil kunne benyttes af alle beboere, og foreningen indkøber et sæt petanquekugler, som stilles til rådighed for fælles brug.

Pris på fjernelse af gynger, faldunderlag, legehus samt etablering af en pentanquebane

Udgift: Kr. 49.343,75

Omlægningen vil kunne blive billigere i tilfældet af, at fjernelse af legeplads udstyr kunne foretages af andelshavere ved vores fællesdag den 16. maj 2026.

Beslutning: Generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag om delvis nedlæggelse af legepladsen med bevarelse af sandkasse samt etablering af petanquebane.

Daniel Lilleskov, Nykøbingvej 99A, 4571 Grevinge
Tlf: 21244216 Mail: info anno-ren.dk

Grundejerforeningen Æblevang
Ved formand Flemming Sørensen
4300 Holbæk



Dato:
12/03-2026

Det er med fornøjelse vi her kan sende tilbud på nedtagning af legeredskaber og etablering af petanquebane.

Opgravning og bortkørsel af eksisterende legeredskaber: vippedyr/ legehus og gyngestativ

Optagning og bortkørsel af gummifliser ved gyngestativ

Reetablering af græs ved vippedyr, og legehus.

Udgravning af jordstykke ved petanquebane længde x brede x dybde 15 x 4 x 0,1m jorden bruges omkring petanquebane så bortkørsel undgås.

Levering og udlægning af stabilgrus 0-32mm på 15 x 4 x 0,15m ca 19 tons

Levering og udlægning af stigrus 0-8mm som toplag 15 x 4 x 0,05m ca. 6,5 tons

Levering og sætning af jernkant 38lbm højde 25cm som kant omkring petanquebane, der vil være en synlig kant på 5 cm over bane og græsniveau

Omkring liggende areal reetableres med græs

Bilag e

ANNO-REN APS.

Niels Ole Rasmussen · Linderupvej 8 · 4540 Fårevejle · Tlf. 59 65 47 25 ·
Mobil 20 48 25 68 · Mail: info@anno-ren.dk



Dato:

Pris i alt	= kr. 39.475,00
<u>+25% moms</u>	= kr. 9.868,75
Total	= kr. 49.343,75

Ved alt jordarbejde er følgende gældende: Der tages forbehold for fremmedlegemer, upåviste ledninger i jord; samt jordforurening. Når deponeringsafgifter er medregnet i tilbuddet gælder det til og med forureningsklasse I.

Det skulle glæde os at udføre opgaven

Med venlig hilsen
Anno-ren Aps
Daniel Lilleskov

CVR: 394 386 07 - Dragsholm Sparkasse 0537 1275429

List of Signatures, page 1/2

Flemming Fage Sørensen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Flemming Fage Sørensen
Rolle: Bestyrelsesformand På vegne af A/B Æblegården (726)
ID: 58c88ed2-4bec-45cd-9678-010098900662
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-06 18:33
Underskrevet med MitID

Lea Rikke Nielsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Lea Rikke Nielsen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Æblegården (726)
ID: d779cea3-12be-46c6-804b-fdbe3e62603d
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-10 16:31
Underskrevet med MitID

Michael Bengtsen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Michael Bengtsen
Rolle: Bestyrelsesmedlem På vegne af A/B Æblegården (726)
ID: 166b5ecd-88de-4102-a81f-6439515f1ce8
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-06 15:52
Underskrevet med MitID

Mike Andreas Andersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:
Mike Andreas Andersen
Rolle: Dirigent, Referent På vegne af Boligexperten Administration A/S
ID: 5e640ac8-e3ed-40d7-a36e-a326d847d90f
Tidspunkt for underskrift: 2026-05-06 10:51
Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).

List of Signatures, page 2/2

Børge Steen Pedersen Pedersen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Børge Steen Pedersen

Rolle: Kasserer På vegne af A/B Æblegården (726)

ID: 6de185fa-81a7-403d-bb3a-77e8ce67f878

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-07 07:04

Underskrevet med MitID

Marianne Lund Hansen

Navnet returneret af elektronisk ID (MitID/BankID Norge) var:

Marianne Lund Hansen

Rolle: Næstformand På vegne af A/B Æblegården (726)

ID: df6dad25-a768-4963-a737-b3e701b5f45d

Tidspunkt for underskrift: 2026-05-06 14:15

Underskrevet med MitID



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS)).