

Referat fra ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Falken

den 25. marts 2026 kl. 1700

på

Bergmannhus - Thurø Forsamlingshus, Bergmannsvej 70, Thurø.

Dagsorden ifølge vedtægterne.

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
5. Indkomne forslag
 - 5a. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer
 - 5b. Bestyrelsens forslag til generalforsamlingsbeslutning om vedligehold
 - 5c. Bestyrelsen forslag til valg af administrator
6. Valg af bestyrelse
 - 6a. Valg af formand
 - 6b. Valg af bestyrelsesmedlem(mer)
 - 6c. Valg af bestyrelsessuppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Generalforsamlingen punkt 1: Valg af dirigent og referent

Hans Skjerning, Poppelvænget 50, Tåsinge, blev valgt som mødets dirigent.

Formanden påtog sig at skrive referatet fra generalforsamlingen.

Dirigenten kunne konstatere, at den skriftlige indkaldelse til mødet var udsendt 22. februar 2026, og at indkaldelsen ifølge vedtægterne skal ske senest 14 dage inden mødets afholdelse.

Af de 18 andelshavere var 14 til stede på mødet, og yderligere 2 var repræsenteret gennem fuldmagter.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at mødet var lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt.

Generalforsamlingens punkt 2: Bestyrelsens beretning

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, der forlods var udsendt i skriftlig form til alle andelshavere sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen:

Digital bogføring

Med virkning fra 1. januar 2026 er foreningen i lighed med en lang række virksomheder i Danmark blevet pålagt at bogføre digitalt via bogføringssystem godkendt hertil af myndighederne. Til det formål er der indgået aftale med firmaet ForeningsAdministrator i Odense om at kunne bogføre via godkendt bogføringssystem udviklet af firmaet og målrettet mod mindre virksomheder. Selve bogføringssystemet befinder sig 'i skyen' og adgangen sker via internettet. Til systemet er bl.a. tilknyttet en kontoplan svarende til den af Erhvervsstyrelsen anbefalede til brug for andelsboligforeninger.

Bestyrelsen har anvendt det digitale bogføringssystem siden september, og hele regnskabet for 2025 er bogført i systemet.

Det betyder, at opstillingen i regnskabsdelen af årsrapporten er ændret i forhold til tidligere og i forhold til det vedtagne budget for 2025. Resultatopgørelsen er forenklet, medens afsnittet med noter er udspecificeret på de enkelte konti i kontoplanen.

Renoveringer og udskiftninger

Ved forelæggelsen af budgettet for 2025 på sidste års generalforsamling blev nævnt, at renoveringerne i 2025 ville omfatte døre, vinduer, tage på carporte og skure samt gavle. Ligeledes blev det nævnt, at bestyrelsen sammen med tømreren ville gennemgå tilstanden af de enkelte bygningsdele og træffe beslutning om, hvilke der udskiftes i 2025.

Resultat heraf har i 2025 været følgende:

Døre og vinduer: Der er udskiftet 8 stk. yderdøre i nr. 11, 12 (2 stk.), 13, 17 (2. stk.) og 21 (2 stk.). Desuden er der udskiftet 1 stk. badeværelsesvindue i nr. 12 og 1 stk. køkkenvindue ligeledes i nr. 12. Samlet Pris godt 155.000 kr.

Gavle: Der er udskiftet 3 stk. gavle i nr. 15, 17 og 18. Samtidig er de tilhørende sterne og udhængsspær repareret eller udskiftet. Samlet pris godt 68.000 kr.

Carporte og skure: Der er udskiftet tag på carport i nr. 14. Samtidig er de tilhørende sterne repareret. Pris knap 12.000 kr.

Administration

Vi har i årets løb været igennem et par handler, som vi i bestyrelsen har følt virkelig har 'trukket tænder ud'. Undertiden har vi følt, at alt formentlig ville være meget lettere, hvis vi blot opgav at være selvadministrerende og betalte en administrator for at udføre alt arbejdet.

Men vi har holdt ud, og vi har lært en masse undervejs. Vi har gjort god brug af ABF's medlemsrådgivning, og så har vi i en enkelt situation valgt at lade en advokat udarbejde et responsum for at klargøre nogle detaljer for os.

Hjemmeside

Efter flere års snak om det blev der sent i 2025 indgået en aftale med Boligforeningsweb, der er en hjemmesideplatform, der gør det nemt og simpelt at komme i gang med en hjemmeside for andelsboligforeninger. Som led i aftalen har vi sikret os vores eget domæne.

Så når vi hen ad vejen får det rigtig op at køre, så kan foreningen træffes på www.abfalkenthuroe.dk og kontakt til foreningen kan ske på mailadressen post@abfalkenthuroe.dk.

Såvel hjemmesiden som mailen er allerede oppe at køre, og i løbet af 2026 skulle der gerne komme lidt facon på det hele, så vi kan bruge det i den daglige udveksling af meddelelser, beskeder mm. mellem beboerne og bestyrelsen. Samtidig skal hjemmesiden også være vores ansigt udadtil og skal gerne bruges til at reklamere lidt for os.

Og så en lille opfordring: Skulle der være nogen blandt jer andelshavere, der mener at have flair for det og måske en lille indvendig poetisk sjæl, så vil det være velkomment med lidt hjælp til at få 'skrevet' hjemmesiden og måske også til at vedligeholde den. Bestyrelsen tager meget gerne mod hjælp.

Hårde hvidevarer

Hårde hvidevarerne er et kapitel for sig. Forhistorien er kort, at generalforsamlingen i 2005 vedtog, at foreningen fremover stod for reparation og eventuel udskiftning af komfurer (nu = kogetoppe), ovne, emhætter og køleskabe. Den beslutning er selvfølgelig blevet fulgt siden, og var en af grundene til, at alle enhederne blev udskiftet til nye ved renoveringen af køkkenerne i 2013.

Nu her 12 år senere ser vi så ikke helt uventet, at de årlige udgifter til reparationer og udskiftninger stiger ganske kraftigt. I 2025 omkring 25.000 kr., og intet tyder på, at beløbet vil blive mindre de kommende år.

Bestyrelsen har drøftet situationen, og har lyttet til andelshavernes holdninger, som de bl.a. kom til udtryk på et beboermøde i efteråret, hvor der blev udtrykt delte meninger om, hvorvidt vi skulle ændre beslutningen fra 2005 eller ej.

Bestyrelsen har herefter udarbejdet et forslag til udfasning af beslutningen fra 2005. Forslaget går på, at når de enkelte hårde hvidevarer næste gang udskiftes, så overgår ansvaret for vedligehold til den enkelte andelshaver. Forslaget er til behandling senere på dagsordenen under indkomne forslag.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

Generalforsamlingens punkt 3: Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Foreningens årsrapport for 2025 med revisorens påtegning var udsendt til alle andelshaverne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Resultat før finansielle poster

Resultatet før finansielle poster viser et overskud på 347.400 kr., hvilket er 14.790 kr. mere end forventet.

Der har været indtægter fra boligafgifter som forventet.

Der har været udgifter før renter, bidrag og afdrag på kreditforeningslånet på 500.000 kr., hvilket er 9.790 kr. mindre end forventet. (For fuldstændighedens skyld skal bemærkes, at de nævnte 500.000 kr., dækker over et afkortet beløb på 500.000,22 kr.).

Årets resultat

Der har været udgifter på samlet 131.932 kr. til finansielle poster, nemlig renter og bidrag på kreditforeningslånet samt renter på bankkontoen.

Årets resultat bliver herefter på 215.468 kr., hvilket er 14.941 kr. bedre end budgetteret.

Det likviditetsmæssige resultat

Vi har afdraget på vores kreditforeningsgæld med 200.220 kr.

Samlet giver det et likviditetsoverskud på 15.247 kr. Hele beløbet hensættes til brug for genopretning og renovering af ejendommen.

Andelsværdien

Andelsværdien pr. 31.12.2025 udgør efter den hidtil anvendte opgørelsesmetode 779.344 kr.

Det bør dog bemærkes, at stigende rente og den dertil hørende faldende obligationskurs har betydet, at vi pr. 31.12.2025 kunne have indløst restgældende på obligationslånet hos DLR til kurs 84,08, dvs. knap 0,9 mio. kr. under restgælden. Havde obligationskursen været 100, ville det isoleret set have betydet, at andelsværdien var knap 50.000 kr. mindre.

Årsrapporten blev godkendt uden bemærkninger.

Generalforsamlingens punkt 4: Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften

Bestyrelsens forslag til budget for 2026 'er indbygget' i årsrapporten for 2025. Tallene findes dels i Resultatopgørelsen i form af nogle overordnede konti, dels i noterne, hvor budgettallene er delt helt ud på de enkelte konti fra vores kontoplan.

Der foreslås for 2026 et budget med indtægter på 864.000 kr. og udgifter på 660.107 kr. før afdrag. Afdraget på kreditforeningsgælden vil udgøre 203.241 kr., hvilket giver et overskud på 652 kr.

Boligafgifter

Der foreslås, at boligafgiften for året 2026 fastsættes til 3.900 kr. pr. måned til og med juni måned. Fra og med juli måned forhøjes beløbet med 200 kr. til 4.100 kr. Det giver en samlet indtægt fra boligafgifter 864.000 kr.

Behovet for forhøjelsen skal ses som resultatet af prisstigninger på alle de udgifter, der tilsammen dækker over 60 % af foreningens årlige omkostninger. Stigningen i udgifterne kommer langsomt år efter år, og boligafgiften har ikke være ændret siden 2019.

Forbrugerpriserne er i perioden 2019-2025 steget med op mod 25 %, og skulle boligafgiften have været reguleret i takt hermed, så var vi allerede over 4.500 kr. pr. måned.

Ejendomsskyld

Der budgetteres med en ejendomsskyld på 67.000 kr., hvilken svarer til beløbet for 2025.

Det skal bemærkes, at de beløb vi har betalt i ejendomsskyld for årene 2024 og 2025 kun er foreløbige. I skrivende stund er det lidt kaotisk, hvad der vil ske og hvornår. Vi kender ikke beløbet for 2026, og vi ved ikke hvilke efterreguleringer, der måtte komme for de to tidligere år.

Det kan således ikke siges, hvor meget af hensættelsen i 2024 på 65.649 kr. for forventet efterregulering af grundskylden, der kan komme i spil.

Fælles vedligehold

Der foreslås afsat 188.000 kr. til det, der samlet kaldes Fælles vedligehold. Beløbet skal bl.a. dække følgende:

VVS-opgaver: Det er tiden, hvor vi skal have fornyet vores serviceaftale for gasfyrene. Aftalen fornys hver andet år, og omfatter bl.a. et serviceeftersyn ved starten på aftaleperioden. Der afsættes 70.000 kr. til opgaven.

Fællesanlæg: Vedligehold af fællesanlæggene omfatter primært hækklipning. Det foreslås, at der samlet afsættes 30.000 kr., der bl.a. skal dække for én gang klipning af hækkene ligesom i 2025.

Hårde hvidevarer: Det foreslås, at der afsættes 32.400 kr. til reparationer og eventuelle udskiftninger af hårde hvidevarer. Det svarer til 150 kr. pr. måned pr. bolig, og kan synes af meget, men udviklingen gennem de sidste år taler deres klare sprog: 2023 = 5.000 kr., 2024 = 15.045 kr., og 2025 = 24.882 kr. (Og hertil kan så i øvrigt lægges to ovne i nr. 12 hhv. 14, hvor de fraflyttende andelshavere valgte selv at udskifte ovnene i stedet for at rengøre ved fraflytningen).

Genopretning og renovering

Det foreslås, at der afsættes 200.000 kr. til genopretning og renovering af primært døre og vinduer, gavle samt tage på carporte og skure. Beløbet svarer til det, der var på bordet ved generalforsamlingen i 2024, hvor der var tilslutning til en '12-års plan' hvorefter der i hvert af årene 2024-2030 anvendes 200.000 kr. til disse renoveringer.

Bestyrelsen vil sammen med tømmeren gennemgå tilstanden af de enkelte bygningsdele og træffe beslutning om, hvilke der udskiftes i 2026.

Administrations- og foreningsudgifter

Bestyrelsen foreslår, at der under denne post afsættes 43.800 kr., hvilket svarer til forbruget i 2025.

Beløbet dækker bl.a. over:

- Revision med 16.000 kr.
- Bankgebyrer med 6.000 kr.
- Generalforsamling og møder med 4.000 kr.
- ABF-kontingent samt digital ABF-Håndbog med tilsammen 5.200 kr.
- Digital bogføring med 1.600 kr.
- Hjemmeside med 3.000 kr.
- Kopiering og kontorartikler med 6.000 kr.

Resultatopgørelse 2025 samt Budget 2026

	Note	Budget 2026 kr.	Realiseret 2025 kr.	Budget 2025 kr.	Realiseret 2024 kr.
Indtægter					
Boligafgifter	1	864.000	842.400	842.400	842.400
Øvrige indtægter	1	0	5.000	0	0
Indtægter i alt		864.000	847.400	842.400	842.400
Omkostninger					
Ejendoms- og forbrugsafgifter	2	100.500	97.797	98.790	103.822
Fælles vedligeholdelse	3	188.400	122.937	145.000	130.003
Genopretning og renovering	4	200.000	235.473	230.000	173.439
Adm.- og foreningsomkostninger	5	43.800	43.793	36.000	36.352
Omkostninger i alt		532.700	500.000	509.790	443.616
Resultat før finansielle poster		331.300	347.400	332.610	398.784
Finansielle indtægter	6	0	106	0	710
Finansielle omkostninger	7	127.407	132.038	132.083	136.600
Finansielle poster		-127.407	-131.932	-132.083	-135.890
Årets resultat		203.893	215.468	200.527	262.894
Forslag til resultatdisponering:					
Overført til reserve, Grundskyld 2026			0		65.649
Overført til reserve, Renovering af ejendom			250.720	363	173.438
Anvendt fra reserve, renovering af ejendom			-235.473	0	-173.439
Overført restandel af årets resultat til egenkapital			200.220	200.164	197.245
Disponeret i alt			215.468	200.527	262.894
Likviditetsresultat					
Årets resultat		203.893	215.468	200.527	262.894
Betalte afdrag i året	8	-203.241	-200.220	-200.220	-197.245
Likviditetsresultat i alt		652	15.247	307	65.649

Et af formålene med at oprette en hjemmeside mm. er i øvrigt at spare papir. I stedet for at sende alt ud på papir, vil det være tilgængeligt på nettet via hjemmesiden. Hvorvidt det så bliver noget papir at spare, er usikker – vi husker alle hvordan det gik med 'det papirløse samfund'. Indtil videre foreslås således stadig afsat 6.000 kr. til kopiering og kontorartikler.

Hjemmesiden er et af midlerne til at skifte til digital kommunikation som beskrevet i vedtægternes § 23. Det gennemføres gradvist i løbet af 2026, og fra og med generalforsamlingen i begyndelsen af 2027 vil indkaldelsen komme elektronisk fra hjemmesiden, og alle dokumenter mm. vil alene være tilgængelig på hjemmesiden; det er altså slut med at printe ud på papirform og levering i postkassen.

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle, som ikke allerede har gjort det, til snarest muligt at 'tilmelde sig' via fanebladet 'Ny beboer' på foreningens hjemmeside www.abfalkenthuroe.dk.

Hjemmesiden blev omkring 1. februar udbygget med et faneblad med lidt 'reklame' for vores boliger og med anvisning om, hvordan man via hjemmesiden kan fremsætte ønske om at blive optaget på foreningens interesseliste. Og det har tilsyneladende givet pote, idet vi allerede i løbet af de første par uger fik henvendelse fra to familier, som vi så har ført på interesselisten.

Ved den efterfølgende debat blev der fra flere sider udtrykt et ønske om, at bestyrelsen var mere aktiv i forhold til det at indhente tilbud fra flere sider ved f.eks. tømmeropgaver og service på gasfyr.

Specielt de 70.000 kr. til VVS-opgaver blev fremført var alt for højt, og det blev oplyst, at en under hånden henvendelse til anden VVS'er havde vist meget mindre beløb pr. enhed for serviceeftersyn og serviceaftale. Det blev tilføjet, at det måske var på tide, at der blev indhentet tilbud fra flere sider på opgaven.

Bestyrelsen oplyste, at de 70.000 kr. dækkede alle VVS-opgaver, og at serviceaftale inkl. serviceeftersyn kun er en del af tallet.

Formanden påpegede, at det at være bestyrelsesmedlem var et frivilligt og ganske ulønnet job. Skulle generalforsamlingen beslutte at pålægge bestyrelsens yderligere opgaver f.eks. omkring indhentning af tilbud, så frygter han, at det kan fratage flere lysten til at deltage i bestyrelsesarbejdet. Alternativet bliver så udefra kommende 'specialister' i form af administrator, der jo ikke arbejder gratis, og så kan en eventuel besparelse på håndværkerregning hurtig få ben at gå på.

Den kommende bestyrelse opfordres til at øje med priserne på håndværkeropgaverne.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget til driftsbudget var godkendt.

Generalforsamlingens punkt 5a: Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer 2026

Som alt andet skal også en forenings vedtægter med jævne mellemrum have et serviceeftersyn. Vi har gennem årene søgt at holde os så nær det sæt standardvedtægter, som vores interesseorganisation ABF anbefaler. Det skal i den forbindelse bemærkes, at ABF har et hold jurister, der løbende følger med i lovgivningen og ikke mindst forskellige domstolsafgørelser, der har direkte betydning for andelsboligforeningerne.

Det her fremlagte forslag til vedtægtsændringer følger ABF's seneste anbefalinger og går primært på §§ 9 og 10. Det er alt sammen noget, der er nødvendiggjort af nogle domstolsafgørelser omkring lejeloven og dens afsmittende virkninger på andelsboligforeninger.

Følgende ændringer foreslås:

§ 2, stk. 2 ændres til

"Stk. 2. Ejendommen består af 9 stk. dobbelthuse hver med 2 boliger á 93/94 m². Til hver bolig hører sammenbygget redskabsskur på 5 m² og åben carport på 17 m²."

§ 7, stk. 3 ændres til:

"Stk. 3. Ophører et medlemskab, afleveres andelsboligen i den stand, der er i overensstemmelse med det af generalforsamlingen vedtagne."

§ 9, stk. 1 ændres til:

"Stk. 1. En andelshaver er forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen, jf. dog stk. 5. Vedligeholdelsespligten omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til andelsboligen, såsom udskiftning af gulvbelægning, køkkenelementer og -borde, el- og vandmålere, HPFI-relæ, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer. En andelshavers vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Vedligeholdelsespligten i form af maling omfatter endvidere udvendige døre og vinduer samt carport og skur."

§ 9, stk. 2 ændres til:

"Stk. 2. En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde det til andelsboligen knyttede haveareal. Vedligeholdelsespligten omfatter også nødvendig udskiftning af bygningsdele, såsom udskiftning af udvendige elkontakter og udvendige lamper. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegn.

Hæk og alle skel kan ikke ændres, medmindre andelsboligforeningens bestyrelse godkender ændringen. Andelsboligforeningens bestyrelse er forpligtet til at respekterer de på ejendommen lyste byrder og servitutter."

§9, stk. 5 ændres til:

"Stk. 5. Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i Stk. 1-4, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen, og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen. Vedligeholdelsen skal udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan."

§ 10, stk. 1 ændres til:

"Stk. 1. En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog Stk. 2-5. 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."

§ 10, stk. 2 ændres til:

"Stk. 2. Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning."

§ 10, stk. 3 ændres til:

"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 fagperson. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget."

§ 10, stk. 4 ændres til:

"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."

§ 10, stk. 5 ændres til:

"Stk. 5. Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagperson fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn."

§ 10, stk. 7 ændres til:

"Stk. 7. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers og udvidelsers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 5. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes."

§ 10, stk. 8 ændres til:

"Stk. 8. Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-7, 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."

§ 10, stk. 9 ændres til:

"Stk. 9. En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjeperson."

§ 11, stk. 1 ændres til:

"Stk. 1. En andelshaver må ikke fremleje sin bolig hverken helt eller delvist.

Ved fremleje forstås også korttidsudlejning via tjenester som "Bed and Breakfast", "Airbnb" og tilsvarende koncepter.

Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg."

§ 14, stk. 1, litra C ændres til:

"C Værdien af forbedringer og anlæg m.v. af det til andelsboligen hørende haveareal fastsættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse."

§ 15, stk. 6 ændres til:

"Stk. 6. Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift eller for mangler ved boligens vedligeholdelsesstand, forbedringer, særligt tilpasset inventar eller løsøre. Beløbet kan forhøjes, såfremt restprovenuet ikke er afregnet til sælger, og køber fremsætter krav, der berettiger hertil. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen."

§ 16, stk. 1 ændres til:

"Stk. 1. Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin andelsbolig indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelse aftalt i strid med bestemmelserne i §§ 13-14, kan bestyrelsen bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C, § 14 og § 15 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen. 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."

§ 15, stk. 3 og 4 ændres til:

"Stk. 3. Ved dødsboets overdragelse af andelsboligen til de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved arveudlæg til en af de efter forudgående stykker berettigede personer finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset § 15, stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet erhververen i disse tilfælde indtræder i afdødes forpligtelser over for foreningen.

Stk. 4. Er boligen ikke enten overtaget af en af de i Stk. 2, litra A-C nævnte personer eller fraflyttet inden 6 måneder efter dødsfaldet, kan bestyrelsen efter en konkret vurdering bestemme, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, som overtagelsen skal ske på. Det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 15. Ved foreningens 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."

§ 18, stk. 3 ændres til:

"Stk. 3. Ved en ægtefælles fortsættelse af medlemskab og beboelse af andelsboligen skal begge ægtefæller være forpligtet til at lade fortsættende ægtefælle overtage andel gennem skifte eller overdragelse. Ved overdragelse i henhold hertil eller ved overdragelse i henhold til § 18, Stk. 2, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse. Ved fortsættende ægtefælles overtage gennem ægtefælleskifte, finder §§ 14-15 tilsvarende anvendelse, dog bortset fra § 15, stk. 4-8 om indbetaling og afregning, idet fortsættende ægtefælle i disse tilfælde indtræder i tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut."

§ 20, stk. 1, litra C ændres til:

"C. foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene fastsat i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 8,"

§ 20, stk. 2 ændres til:

"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 interesselisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen."

§ 32, stk. 1 ændres til:

"Stk. 1. Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsrapporten."

Efter en kort debat kunne dirigenten fastslå, at ændringsforslagene alle var godkendte med flertal.

Generalforsamlingens punkt 5b: Bestyrelsens forslag til generalforsamlingsbeslutning om vedligehold

Bestyrelsen finder, at det er hensigtsmæssigt med en form for sammenskrivning af tidligere beslutninger og praksis omkring vedligeholdelse af foreningens ejendom.

Forslaget skulle gerne tale for sig selv, men en enkelt ting skal fremhæves, nemlig reparation og udskiftninger af hårde hvidevarer, hvor det foreslås, at den hidtidige ordning udfases. I takt med at den enkelte enhed udskiftes, så overgår enheden til andelshaveren, der herefter står for reparation, vedligehold og udskiftning af den pågældende enhed.

Og ad åre når alle 72 enheder – kogetop, ovn, emhætte og køleskab i hver af de 18 boliger - er blevet udskiftet, så er udgiften gradvis overgået fra foreningen til den enkelte andelshaver.

Forslag:

"Som bygningsejer står foreningen for:

1. at reparere og udskifte boligen med yderdøre og vinduer, tag, undertag, gavle, varme installation, vandinstallation til og med hane (ballofix, kuglehane eller lign. i væg, kloakledninger til og med gulvrister i bryggers og bad hhv. afløb under køkkenelementet.

2. at vedligeholde alt træværk fra overkanten af vinduer og døre og opad med maling.
3. at rense kloak til og med gulvrist/toilet. (Ved forkert brug af afløb vil det være for beboerens regning)
4. at reparere og udskifte pladegulve i køkken, stue, entre, soveværelse og værelse. Forpligtelsen omfatter således ikke gulvbelægning i form af gulvtæpper, linoleum eller trægulv, pergolaminat o.l., der monteres oven på pladegulvet.
5. at reparere og udskifte flisegulv i badeværelse samt fliser i brusekabine.
6. at reparere og udskifte loftstrappe og -lem.
7. at reparere og udskifte følgende hårde hvidevarer i køkkenet: kogetop, emhætte, køleskab og ovn én gang efter den ordinære generalforsamling 2026. I takt med at de eksisterende enheder måtte blive udskiftet overgår ansvaret for vedligehold, reparation og eventuel udskiftning til den enkelte andelshaver.
8. at reparere og udskifte toilet-kumme i badeværelset.
9. at reparere og udskifte den oprindelig åben carport (17 m²) og tilhørende skur (5 m²).
10. at vedligeholde de fælles arealer (asfalt, fortov, stier, grønne arealer, gadelys, osv.)
11. Fælles for de nævnte fliser i badeværelset, loftslem, hårde hvidevarer og toilet-kumme er, at reparation og eventuel udskiftning finder sted, når foreningen finder det nødvendigt. Skulle andelshaveren i forbindelse med en udskiftning have særlig ønske om enhedens udformning, fabrikat, model, mm. kan dette lade sig gøre mod at andelshaveren refunderer foreningen for merprisen. Skulle andelshaveren ønske en enhed udskiftet, som foreningen ikke finder tjenlig til udskiftning, kan dette lade sig gøre mod at andelshaveren refunderer foreningen hele udgiften til udskiftningen.
Foreningens forpligtelse bortfalder, dersom reparationen eller udskiftningen er nødvendig af andelshaverens manglende vedligeholdelse.

Andelshaverens er forpligtet til:

1. at vedligeholde og evt. udskifte inventar i bryggers, køkken og badeværelse.
2. at vedligeholde og evt. udskifte blandingsbatteri, brusearmatur, afløb fra håndvask til gulv, toilet/håndvask).
3. at vedligeholde og eventuelt udskifte kogetop, emhætte, køleskab og ovn samt toilet-kumme, der allerede er udskiftet én gang af foreningen efter den ordinære generalforsamling 2026.
4. at vedligeholde skabe i værelse og soveværelse.
5. at vedligeholde gulvbelægningen i bryggers. Det være sig hvad enten gulvet er beklædt med klinker, linoleum eller andet materiale eller om gulvet fremstår som cementgulv.
6. at etablere og vedligeholde gulvbelægning i køkken, stue, entre, soveværelse og værelse.
7. at vedligeholde og evt. udskifte elinstallationen, herunder udvendige gardlamper, eftermonteret varmekilde, o.a. Alt skal til enhver tid være udført i lovpligtig stand.
8. at vedligeholde udvendige døre og vinduer: Døre og vinduer udført i træ males hvert andet år. For døre og vinduer udført i træ/alu vaskes den udvendige aluminium et par gange om året (evt. med autoshampoo) for at fjerne snavs og beskytte overfladen.
9. at vedligeholde carport og skur med maling hvert andet år.
10. at vedligeholde forbedringer af den enkelte bolig i form af overdækket terrasse, udestue, udvidelse den oprindelig åben carport (17 m²) og tilhørende skur (5 m²), osv. I det omfang eventuelle skader på disse forbedringer er dækket af foreningens bygningsforsikring betaler andelshaveren foreningens selvrisiko ved udbedringen af skaden.

Ved fraflytning gælder følgende:

1. *Boligen synes/besigtiges af bestyrelsen ved fraflytning. Som del af besigtigelsen kan efter bestyrelsens beslutning indgå såvel el- som vvs-eftersyn.*
2. *Boligen skal afleveres i pæn og ordentlig samt rengjort stand.*
3. *Boligen skal fremstå som nymalet overalt*
4. *Gulvbelægningen skal fremstå i hel og ubeskadiget stand. Består gulvbelægningen af tæpper eller linoleum skal dette fremstå som nye*
5. *Har der været røget i boligen skal som minimum alt – det være sig lofter, vægge, døre, dørkarme, gerigter, gulvlist, elementer i køkken og badeværelse – kraftigt afrenses. Herefter skal – ligeledes som minimum – alle lofter, vægge og træværk behandles med en spærregrunder forinden maling.*
6. *Inventar (herunder men ikke fyldestgørende: døre, dørkarme, gulvlist og gerigter, køkkenelementer, køkkenvask inkl. køkkenarmatur, badeværelselementer inkl. vask og håndvaskarmatur, brusearmatur) må ikke være beskadiget og skal være funktionsduelig.*
7. *Alle el- og vvs-installationer skal være i lovpligtig stand. I tilknytning til fraflytningen kan foreningen kræve, at der foretages et el-eftersyn og/eller vvs-eftersyn, som sælger betaler.*
8. *Vægfliser i badeværelset skal være i hel stand.*
9. *Alle udgifter ved udbedring af boligen afholdes af den fraflyttende andelshaver.*
10. *Ved overdragelse skal benyttes foreningens overdragelsesdokument.*
11. *Alle omkostninger til udfærdigelse af overdragelsesaftale mm. afholdes af den fraflyttende andelshaver, jf. vedtægternes § 15, stk. 3."*

Den efterfølgende debat viste grundlæggende stor tilfredshed med, at der med bestyrelsens forslag fremover findes et sted, hvor beslutningerne fra alle de forudgående år er samlet.

Der var dog røster, der påpegede, at det der med at male udvendigt hvert 2. år synes re vidtgående; mindre måtte kunne gøre det.

Bestyrelsen stillede herefter et ændringsforslag, hvorefter punkterne 8 og 9 under andelshaverens forpligtelser ændres til:

8. *"at vedligeholde døre og vinduer. For døre og vinduer udført i træ/alu vaskes den udvendige aluminium et par gange om året (evt. med autoshampoo) for at fjerne snavs og beskytte overfladen"*
9. *"at vedligeholde carport og skur med maling, når det skønnes nødvendigt dog minimum hvert fjerde år".*

Dirigenten kunne herefter konstatere, at bestyrelsens forslag inkl. Ændringsforslag var godkendt.

Generalforsamlingens punkt 5c: Bestyrelsens forslag til valg af administrator

Bestyrelsens forslag til valgt af administrator var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen:

Siden 2010 har foreningen været selvadministrerende, dvs. vi har selv udført alle de opgaver, der nu engang påhviler en andelsboligforening.

Det er gennem årene blevet en stedse større opgave at være selvadministrerende. Nye opgaver og regler kommer til hele tide, og det må konstateres, at det stedse er blevet svære at finde kræfter blandt foreningens medlemmer, der vil – og ikke mindst magter at – stille op til de mange administrative opgaver. Og så skal det jo ikke skjules, at vi alle bliver ældre år for år. Garantien er for længst udløbet, og vi ved aldrig hvornår vi pludselig står i den situation, hvor vi med kort varsel skal have hjælp udefra til at hjælpe os med de administrative opgaver.

At hente hjælp udefra til opgaverne er noget, der skal besluttet på generalforsamlingen. Vedtægternes § 30 siger klart, at en eventuel administrator skal vælges på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har drøftet situationen og foreslår, at der formelt vælges en administrator, der dog kun 'aktiveres', dersom der skulle opstå en pludselig situation, hvor bestyrelsen finder det absolut nødvendigt at overlade en eller flere administrative opgaver til en administrator.

Til opgaven foreslås Borch Advokater A/S, Øster Havnevej 2, Svendborg.

Dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget.

Generalforsamlingens punkt 6: Valg af bestyrelse

6a Valg af formand

Bent Brink Larsen havde forud for generalforsamlingen tilkendegivet, at han gerne så om generalforsamlingen valgte en ny person til formandsposten, når hans valgperiode udløb.

Efter forslag fra bestyrelsen valgtes herefter **Carsten Mortensen, Falkevænget 15**, til ny formand for en 2-årig periode.

6b Valg af bestyrelsesmedlemmer

Idet Carsten Mortensen var blevet valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode i 2025, skulle der herefter vælges et nyt bestyrelsesmedlem for det ene år, der udestod af Carstens valgperiode. Efter skriftlig afstemning valgtes **Ina Silo Jeppesen, Falkevænget 11**, herefter til bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Idet Inas valgperiode udløb, skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem. **Bent Brink Larsen, Falkevænget 10**, blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

[Ud over de tre valgte – Carsten Mortensen, Ina Silo Jeppesen og Bent Brink Larsen – består bestyrelsen i det kommende år også af **Charlotte Andersen, Falkevænget 17**, valgt for en 2-årig periode i 2025.]

6c Valg af bestyrelsessuppleant(er)

Jens Fyrsterling, Falkevænget 13, blev valgt som 1. suppleant til bestyrelsen og **Birgitte Andersen, Falkevænget 16**, som 2. suppleant. Begge for 1 år.

Generalforsamlingens punkt 7: Valg af revisor

Bestyrelsen havde med udsendelsen af indkaldelsen til generalforsamlingen orienteret om, hvorledes foreningen gennem mange år har haft Statsautoriseret Revisionsselskab

TRANBERG, Ryttervej 4, Svendborg, som foreningens revisor. Tranberg er ultimo 2025 fusioneret med Revision & Råd i Odense, og videreføres som et Odense-firma under navnet Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Revision & Råd, der har kontorer i Odense og Svendborg.

Bestyrelsen havde fra 'det nye firma' modtaget et forslag til aftale om udførelse af revision på ikke mindre end 21 sider tætskrevet kontraktsiden, hvoraf halvdelen er skrevet med meget småt. Bestyrelsen havde foreholdt Revision & Råd det urimelige i, at vi som amatører skulle kunne hamle op med et stort firmas juridiske afdeling, når det gælder forståelse af aftalens indhold. Revision & Råd har herefter accepteret, at den hidtidige aftale med Tranberg videreføres i 2026.

Bestyrelsen foreslår herefter, at vi for 2026 benytter Revision & Råd for de revisionsopgaver, der følger af vedtægternes § 32.

Samtidig foreslås det, at bestyrelsen opfordres til at finde en løsning omkring revisionsopgaverne, der tager hensyn til de ressourcer, som bestyrelsen nu engang måtte kunne trække på.

Dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget.

Generalforsamlingens punkt 8: Eventuelt

Der blev fremført, at det var en rigtig god idé med beboermødet, som blev afholdt i oktober. Mere af den slags blev efterlyst. Det er op til den nye bestyrelse at tage det med i overvejelserne.

Der blev spurgt til, hvorfor der ikke blev afholdt vejfest i 2025. CM svarede, at det ikke var op til bestyrelsen at arrangere den slags, men at alle selvsagt var velkommen til at tage initiativet. Og i øvrigt blev der afholdt et sådant komsammen i 2025: Det var så Bent, der som beboer inviterede alle beboerne til sin 80-års fødselsdag.

Generalforsamlingen slut kl. 1830.

Godkendt



Carsten Mortensen
Formand



Ian Silo Jeppesen
Bestyrelsesmedlem



Charlotte Løvendal
Bestyrelsesmedlem



Bent Brink Larsen
Bestyrelsesmedlem



Hans Skjerning
Dirigent