

1 Til stede var:

- 1) 25 medlemmer, heraf nogle ved fuldmagt,
- 2) herunder, følgende medlemmer af bestyrelsen:
 - 1) Lars Lindstrøm Madsen, formand
 - 2) Vera Erlang
 - 3) Micheli Gaarde
 - 4) Jan Carøe Mortensen
 - 5) Poul Bonde Rasmussen
- 3) Bjarne Ditlevsen, som gæst og ejerrepræsentant (Phoemsap Nielsen)
- 4) Diverse pårørende til medlemmer, alle uden stemmeret

2 Der var fremlagt følgende bilag:

- Bilag 1: Selve indkaldelsesmailen, udsendt 22. april 2026 vedlagt tre forslag fra bestyrelsen samt bilag 3 og 4,
- Bilag 2: Dagsordensforslaget
- Bilag 3: Udkast til årsrapport 2025 for ejerforeningen
- Bilag 4: Budget 2025/26 for Ejerforeningens fællesudgifter, jf. vedtægterne afsnit 17.7,
- Bilag 5: Bestyrelsens skriftlige beretning,

Disse dokumenter indgår som bilag til generalforsamlingen.

3 Der var følgende dagsorden:

Dagsordenen er i overensstemmelse med vedtægterne afsnit 17.7:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af referent
- 3) Bestyrelsens årsberetning for det forløbne år
- 4) Forelæggelse til godkendelse af revideret årsrapport med årsregnskab og status med påtegning af den generalforsamlingsvalgte revision, herunder med opgørelse i henhold til afsnit 9.3 om eventuel tilbagebetaling (Overskydende Bidrag) henholdsvis efterbetaling (Efterbetalingsbidrag) af Medlemsbidrag for regnskabsåret
- 5) Forelæggelse til godkendelse af Bestyrelsens forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag til Medlemsbidrag frem til næste ordinære generalforsamling i henhold til afsnit 9.3
- 6) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse

- 7) Behandling af eventuelle forslag fra Bestyrelsen:
 - a. Forslag til vedtægtsændring med nyt afsnit 12.5
 - b. Afstemning vedrørende værelser, dels selve fortsættelsen dels ændret fordelingstal
 - c. Forslag til vedtægtsændring vedrørende revision, afsnit 28.3
- 8) Behandling af eventuelle Medlemsforslag: ingen forslag
- 9) Valg af formand for Bestyrelsen: er på valg, Lars Madsen genopstiller
- 10) Valg af andre medlemmer til Bestyrelsen, på valg er:
 - Poul Rasmussen: genopstiller
 - Jan Carøe Mortensen: genopstiller
- 11) Valg af suppleanter til Bestyrelsen
- 12) Valg af eventuel administrator
- 13) Valg af revision
- 14) Valg af et eventuelt yderligere medlem til Grundejerforeningens Bestyrelse, jf. afsnit 20.14
- 15) Eventuelt.

.....

Der passerede herefter følgende:

Ad dagsordenen punkt 1 - Valg af dirigent

Som dirigent blev foreslået og valgt Bjarne Ditlevsen. Denne takkede for valget og konstaterede, at indkaldelse er udsendt den 22. april 2026, jf. bilag 1. Efter vedtægterne afsnit 17.4 er indkaldelsesfristen fra 14 dage til fire uger, hvilket således er rettidigt. Indkaldelsesmåden fremgår af afsnit 5.5, nemlig elektronisk – via mail til den oplyste mailadresse. Dette findes også at være i orden. Stedet for afholdelsen er i overensstemmelse med 17.2: Haderslev Kommune. Indholdskravet til indkaldelsen i afsnit 17.5 (årsrapport, budget, forslag til medlemsbidrag, eventuelle bestyrelsesforslag, eventuelle medlemsforslag) var ligeledes opfyldt. Årsrapporten og budgettet er udsendt med indkaldelsen.

Da der på dirigentens forespørgsel ikke var indsigelser mod indkaldelse og udsendelser, erklærede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til den angivne dagsorden med tilhørende bilag.

Ad dagsordenen punkt 2 – Valg af referent

Som referent blev foreslået og valgt Bjarne Ditlevsen.

Ad dagsordenen punkt 3 – Bestyrelsens årsberetning for det forløbne år

Ordet blev givet til formanden, LM, der aflagde beretning ud fra vedlagte kopi af beretningen, indsat som bilag 5, hvortil således henvises.

Der var følgende spørgsmål og bemærkninger til årsberetningen:

- en kort drøftelse af Air-bnb, dirigenten oplyste, at indskrænkninger i udlejningsretten skal tiltrædes af hver enkelt ejer ifølge afgørelse fra landsretten.
- mht. affaldssortering oplyste Poul, at – i tilfælde af tvivl – skal det betragtes som "restaffald".

Ad dagsordenen punkt 4 – Forelæggelse til godkendelse af revideret årsrapport med årsregnskab og status med påtegning af den generalforsamlingsvalgte revision, herunder med opgørelse i henhold til afsnit 9.3 om eventuel tilbagebetaling (Overskydende Bidrag) henholdsvis efterbetaling (Efterbetalingsbidrag) af Medlemsbidrag for regnskabsåret

Micheli Gaarde foretog en gennemgang af årsrapporten, bilag 3, hvor han bl.a. redegjorde for følgende:

- At der er en blank revisionspåtegning fra revisor,
- Medlemsindbetalingerne fungerer godt. Alle betaler,
- At der har været indtægter på i alt kr. 478.188 og omkostninger på i alt kr. 432.497 og finansielle indtægter på kr. 79 - idet de enkelte omkostningsposter blev gennemgået – således at der var et årsresultat på kr. 45.770, som bestyrelsen foreslog overført til det følgende regnskabsår
- At der er en balancesum på kr. 246.396, herunder en egenkapital på kr. 214.896, idet de enkelte aktiv- og passivposter blev gennemgået.
- Værelsesregnskabet blev særskilt gennemgået.

Der var enighed om, at saldiene på grundfonden fremover skal indgå som en note i årsrapporten.

Efter således endt gennemgang og enkelte spørgsmål blev årsrapporten med resultatdisponering (overførsel til næste regnskabsår) på dirigentens forespørgsel godkendt enstemmigt af alle de mødte, jf. vedtægterne afsnit 9.3.

Ad dagsordenen punkt 5 – Forelæggelse til godkendelse af Bestyrelsens forslag til budget for indeværende regnskabsår samt forslag til Medlemsbidrag frem til næste ordinære generalforsamling i henhold til afsnit 9.3

Dirigenten bemærkede, at budgetdokumentet indeholder budgettal for såvel – som vedtægterne foreskriver – indeværende år, kalenderåret 2026, og for kalenderåret 2027. Dirigenten bemærkede hertil,

at i praksis følger et budgetår ikke regnskabsåret, men derimod fra 1. juni i indeværende år til 31. maj det følgende år.

Micheli gennemgik forslag til budgettallene for begge de to år, 2026 og 2027 (budgetperiode fra generalforsamling – 1.6.2026 – til generalforsamling – 31.5.2027).

Omkostningsbudget:

Omkostningsbudget kalenderår 2026: kr. 478.250

Omkostningsbudget kalenderår 2027: kr. 510.950.

Det er på denne baggrund bestyrelsens forslag, at der skal være forhøjede betalinger til ejerforening og grundfond med virkning fra 1. januar 2027. Tallene for resten af 2026 er uændrede. De fremgår af dette bilag i den blå og orange kolonne midt på siden samt værelseskolonnen, med de varierede tal. Tallene for 2027 er ændrede. De fremgår af den blå og den orange kolonne til højre på siden samt værelseskolonnen med ens beløb (kr. 98). Dirigenten foreslår, at der fremover sættes årstal over de to talsæt. Der blev også udtalt et ønske om, at værelsesregnskabet udskilles til et særskilt delregnskab, der viser udgiften til udlejer som det ene tal og indtægterne fra benyttelsen i årets løb som det andet tal, og således at differencen mellem disse tal, fremstår som det beløb, der skal finansieres af ejerne via særskilte betalinger (i 2027 med kr. 98/md/lejlighed).

Det oplystes, at grundfonden skal anvendes til udvendig maling af punkthusene

Efter en kort debat blev forslaget – med dirigentens ovennævnte bemærkninger - godkendt enstemmigt af alle de mødte.

Ad dagsordenen punkt 6 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse:

Lars oplyste, at der ikke var ændringer i forhold til den tidligere vedtagne plan. Det blev påtalt af en ejer, at der principielt skal ske en "forelæggelse", svarende til en fremlæggelse af denne plan. Dirigenten måtte give ret heri. Dette skal ske fremover.

Dette forslag blev umiddelbart godkendt uden formel afstemning.

Ad dagsordenen punkt 7 - Behandling af eventuelle forslag fra Bestyrelsen

Der var tre forslag fra bestyrelsen, hvoraf de to var forslag til vedtægtsændringer, hvorfor dirigenten omtalte reglerne herfor. Dirigenten konstaterede, at alle tre forslag, herunder de ordrette forslag for vedtægtsændringerne har været udsendt sammen med indkaldelsen, og at der var mødt det tilstrækkelige antal.

Forslag nr. 1 – et nyt afsnit 12.5:

Dirigenten læste teksten på dette forslag op.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning, hvor 23 ud af de 25 stemte for og 2 undlod at stemme. Forslaget var derfor vedtaget som et tillæg til vedtægterne, et nyt afsnit 12.5. Bestyrelsen indskriver denne tekst i vedtægterne.

Man drøftede herefter at sætte en foreløbig beløbsramme på en sikkerhedsstilling. Denne blev foreslået indtil videre at skulle udgøre kr. 3.000. Dette forslag blev enstemmigt godkendt. Dette beløbs-spørgsmål er et tema, som generalforsamlingen kan beslutte at tage op til almindelig beslutning.

Forslag nr. 2 – gæsteværelser:

Dirigenten gennemgår papiret for dette forslag, som indeholder to dele, nemlig dels spørgsmålet om, hvorvidt generalforsamlingen ønsker at fortsætte med lejemålet på de gældende vilkår eller ophøre, dels spørgsmålet om ændret intern fordelingsnøgle.

Der var en kort debat om fortsættelsestemaet. Dirigenten bad om tilkendegivelse ved håndsoprækning, først de, der var for forslaget, og derefter modstandere mod forslaget. Der var ingen modstandere og et stort antal tilhængere. Det blev derfor vedtaget at fortsætte.

Dernæst bestyrelsesforslag om at omlægge fordelingsnøglen efter antal boliger og ikke boligstørrelse. Der var tilsvarende ingen imod og et stort antal for. Dette blev derfor vedtaget.

Forslag nr. 4 – ændring af revisionsbestemmelsen i vedtægternes afsnit 28.3:

Dirigenten gennemgik dels nugældende formulering dels ændringsforslaget. Det blev oplyst, at det var revisors anbefaling at gøre revisionsopgaven enklere. Dirigenten gjorde opmærksom på, at dette principielt betød en reduceret kontrol.

Efter en kort drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning, også ved håndsoprækning, alle stemte for (ingen imod og mere end 2/3 af de mødte). Forslaget blev derfor vedtaget.

Ad dagsordenen punkt 8 – Behandling af eventuelle medlemsforslag

Ingen forslag var fremsat.

Ad dagsordenen punkt 9 – Valg af formand for bestyrelsen

Fast dagsordenspunkt (i vedtægternes standarddagsorden), og formanden er på valg i år. Idet formanden var indstillet på genvalg, og idet der ikke var andre forslag, blev Lars Lindstrøm Madsen genvalgt for en ny to årig periode.

Ad dagsordenen punkt 10 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Et bestyrelsesmedlems 2 årige valgperiode var udløbet og en indsat suppleant 1 årige valgperiode var udløbet. Begge poster var på valg for en to årig periode:

- Poul Bonde Rasmussen, genopstiller
- Jan Carøe Mortensen: genopstiller

Dirigenten opfordrede til forslag til bestyrelsesmedlemmer. Idet der ikke var andre forslag, blev Poul Bonde Rasmussen og Jan Carøe Mortensen genvalgt for en ny to årig periode.

Ad dagsordenen punkt 11 – Valg af 1- 2 suppleanter til bestyrelsen, jf. Vedtægterne afsnit 20.3

Der blev bragt to emner i forslag:

- 1) Poul Rudolf
- 2) Michael Feidenhansl (ikke mødt, men havde givet tilsagn om opstilling).

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning, hvis resultat blev, at Poul Rudolf blev valgt som 1. suppleant, og Michael Feidenhansl som 2. suppleant.

Ad dagsordenen punkt 12 – Valg af eventuel administrator, jf. Vedtægterne afsnit 21

Der var enighed om indtil videre ikke at vælge en administrator.

Ad dagsordenen punkt 13 – Valg af revisor, jf. Vedtægterne afsnit 28

Som revisor blev foreslået og enstemmigt genvalgt Søren Mikkelsen fra Mortensen og Beierholm.

Ad dagsordenen punkt 14 – Valg af et eventuelt yderligere medlem til Grundejerforeningens bestyrelse

Micheli blev foreslået og valgt.

Ad dagsordenen punkt 15 – Eventuelt

Lars rettede en tak til bestyrelsen for et godt samarbejde

Generalforsamlingen afsluttet

Som referent og dirigent:

.....

Bjarne Ditlevsen