

Referat af ordinær generalforsamling 2026

Tid og sted:

Afholdt d. 27.05.26, kl. 19.30 i Medborgerhuset "Æ fristen", Engvej 5, Havneby, 6792 Rømø.

1. Valg af dirigent og referent

Alan Fyrstenberg Thomsen blev valgt som dirigent.

Beatrice Kjeldsen valgt som referent.

Generalforsamlingen blev erklæret lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Dette blev enstemmigt godkendt.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Der henvises til udsendt tillæg.

Bemærkninger og spørgsmål

- Ejer af nr. 8 spurgte, hvad der kunne gøres for at få Lars Frederiksen til at fortsætte som formand.
- Lars Frederiksen meddelte, at beslutningen om ikke at fortsætte var truffet.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Der henvises til udsendt tillæg.

Bemærkninger og spørgsmål

- Ejer af nr. 60 spurgte ind til varmetabet.
- Alan forklarede, at det varme vand kommer ind og efterfølgende skal køles ned, hvilket medfører omkostninger. Det er ikke muligt præcist at se, hvor varmetabet opstår.
- Ejer af nr. 48 bemærkede, at det stammer fra vandvarmeren.
- Ejer af nr. 22 kommenterede, at underskuddet skulle dækkes af tidligere overskud.
- Alan bekræftede dette.

Beslutning

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Punkt 4.1

Tilføjelse af pkt. 23 i forretningsorden: "Omkostninger til vedligeholde af de syd- og vestvendte altaner, fremover påhviler hver enkelt ejer. Det giver ejerne mulighed for selv at tilrettelægge reparationer og udskiftning, i forhold til den enkeltes udlejningsplan. Der er også mulighed for at vælge individuelle materialer."

Lars Frederiksen redegjorde for baggrunden for forslaget.

Forslaget havde til formål at flytte omkostningerne til vedligeholdelse af altaner fra ejerforeningen til de enkelte ejere, således at den enkelte selv kan planlægge tidspunkt og materialevalg. Lars Frederiksen understregede, at alt synligt, som bidrager til ejendommens samlede helhedsudtryk, fortsat skal være underlagt ejerforeningen.

Der blev orienteret om:

- at emnet har været diskuteret gennem flere år,
- at løsningen vil påvirke ejerudgifterne positivt,
- at flere altaner aktuelt er i dårlig stand,
- samt at der er behov for at træffe beslutning nu.

Der blev henvist til vedligeholdelsesplanen i bilaget.

Lars Frederiksen gennemgik desuden et eksempel fra egen altan med estimerede omkostninger til materialer, arbejdstimer og planlægning. Der blev nævnt et samlet estimat på ca. 23.000–25.000 kr. for en fuld udskiftning. Derudover er estimeret tidsmæssigt at det tager en uge at lave.

Dette eksempel vil også blive lagt på hjemmesiden.

Debat og spørgsmål

Der blev blandt andet drøftet:

- tidligere erfaringer med malerarbejde og koordinering,
- forskelle på øst- og vestvendte altaner i forhold til hvad der skal startes med,
- forsikringsforhold i forhold til hvis nogen går igennem et bræt grundet dårligt udført arbejde, eller grundet mislighold,
- hvorvidt konstruktioner og brædder tidligere er blevet repareret,
- om ejerforeningen har tilstrækkelig økonomi til selv at afholde udgifterne,
- risikoen for forskelligt udtryk på altanerne,
- samt muligheder for fælles håndværkertilbud eller tilskud til materialer.

Bestyrelsen bemærkede blandt andet:

- ud fra tidligere erfaring med malerkoordinering vil koordinering af reparation af altaner være en vanskelig opgave for en kommende bestyrelse,
- forslaget vil mindske ejerforeningens fremtidige udgifter,
- altanerne lige nu ikke er i så dårlig stand at der burde være risiko for at nogen går igennem,
- forsikringen højest sandsynligt ikke dækker hvis nogen går igennem et bræt grundet mislighold, men ny bestyrelse er nødt til at tage denne med,
- der tidligere har haft været enkelte altaner ovenfor butikkerne der blev repareret, da det regnede ind til butikkerne,
- samt at der fortsat vil være krav til det visuelle helhedsindtryk.

Afstemning

Det blev præciseret, at:

- “Nej” betød vedligeholdelse betalt af ejerforeningen.
- “Ja” betød vedligeholdelse betalt af den enkelte ejer.

Resultat

- 18 stemmer for
- 3 stemmer imod

Fordelingstal:

- 622,7 for
- 80,5 imod

Forslaget opnåede 2/3 flertal blandt de fremmødte, men ikke blandt samtlige stemmeberettigede. Der skal derfor afholdes ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtagelse.

5. Forslag jf. §9

Punkt 5.1

Er der opbakning til at den kommende bestyrelse forhandler videre med OK vedr. opsætning af lynladere på p-pladsen mod øst?

Lars Frederiksen gennemgik forslaget om etablering af lynladere i samarbejde med OK på parkeringspladserne mod øst.

Det blev oplyst, at:

- OK ønsker at opsætte lynladere,

- ejerforeningen vil modtage 18.000 kr. årligt pr. 6 pladser,
- anlægget potentielt kan udvides op til 18 pladser, men ikke til mere end det,
- samt at der er tale om superchargere på 300 kWh.

Debat og spørgsmål

Der blev blandt andet drøftet:

- antal pladser,
- autocampere på parkeringsområdet,
- mulig øget trafik,
- støj fra ladestandere,
- samt eksisterende ladestandere på torvet.

Bestyrelsen oplyste blandt andet:

- at eventuel støj vil blive undersøgt nærmere,
- at færgetrafikken vurderes som den største belastning i området,
- at den allerede eksisterende lader potentielt
- samt at foreningen ikke afholder økonomisk risiko ved projektet.

Afstemning

Det blev præciseret, at afstemningen omhandlede, hvorvidt den kommende bestyrelse skulle have mandat til at forhandle videre og indgå aftale med OK.

Resultat

- 18 stemmer for
- 3 stemmer imod

Fordelingstal:

- 622,7 for
- 80,5 imod

6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Lars Frederiksen gennemgik budgettet med henvisning til det udsendte tillæg.

Der blev blandt andet orienteret om:

- boligbidrag og forsikringsudgifter,
- renovation for butikkerne,
- indtægter fra parkeringskontrol,
- forventede indtægter fra lynladere,
- stigende varmetab og køletariffer,
- reducerede vedligeholdelsesomkostninger,
- behov for oprensning af afløb og brønde - Fast opgave til ny bestyrelse,
- samt udfordringer med synkende parkeringsplads.

Der blev også stillet spørgsmål til:

- parkeringsregler,
- brug af app og QR-koder,
- gæsteparkering,
- og aftalen med parkeringsselskabet Guardian.

Bestyrelsen oplyste blandt andet:

- at parkering foran bygningen er begrænset til 2 timer med en korrekt indstillet skive,
- at registrerede brugere kan parkere længere via appen omme foran,
- at afgifter koster 985 DKK, og foreningen modtager 30% af hver udstedt afgift,
- at foreningen er bundet af aftalen med parkeringsselskabet Guardian i 3 år, og derefter har 1/2 års opsigelsesvarsel.
- og at der tidligere er udsendt vejledning om systemet.

Beslutning

Budgettet blev godkendt.

7. Valg af formand for bestyrelsen

Ingen kandidater meldte sig til posten som formand.

Lars Frederiksen meddelte, at han ikke modtog genvalg.

Hans Thysen(Nr. 62) blev foreslået, men ønskede ikke at stille op med henvisning til eget fuldtidslandbrug og planer om salg heraf.

Det blev foreslået, at bestyrelsesmedlemmer midlertidigt vælges for 1 år, selvom dette er i strid med vedtægterne.

Der blev desuden drøftet mulighed for turnusordning samt ekstraordinær generalforsamling for at give flere mulighed for at stille op.

Resultatet var ingen formand for bestyrelsen.

8. Valg af bestyrelse

Christian Gerken er siddende 1 år mere.

Poul Erik Kjeldsen meddelte, at han ikke modtog genvalg.

Punktet blev ikke gennemført, da ingen kandidater meldte sig.

9. Valg af suppleanter

Punktet blev ikke gennemført, da der ikke blev valgt en bestyrelse.

10. Valg af revisor

Lars Frederiksen blev valgt som revisor. Derudover blev ét eksisterende medlem genvalgt.

11. Eventuelt

Under eventuelt blev blandt andet følgende drøftet:

- Fyrværkeri affyret fra altaner og terrasser ved nytår. Dette er forbudt, og bør gøres opmærksom på ved udlejning.
- Regler om brug af grill på altaner. Det blev præciseret, at kun el- og gasgrill er tilladt.
- Information til lejere via udlejningsbureauer vedrørende brug af QR-koder til parkering.
- Ikrafttrædelse af parkeringsordningen er ikke aftalt med en dato endnu.
- Kontrol af parkering og overholdelse af afmærkede pladser, da dette også bliver håndhævet på de almindelige pladser ved lejlighederne. .

Derudover blev den nye administrator, Beatrice Kjeldsen præsenteret.

Ekstraordinær generalforsamling

I forlængelse af den ordinære generalforsamling blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling med følgende dagsorden:

- 1 Valg af dirigent og referent
- 2 Vedtagelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
 - 1. Tilføjelse af pkt. 23 i forretningsordenen: "Omkostninger til vedligehold af de syd- og vestvendte altaner fremover påhviler hver enkelt ejer. Det giver ejerne mulighed for selv at tilrettelægge reparationer og udskiftning i forhold til den enkeltes udlejningsplan. Der er også mulighed for at vælge individuelle materialer."
- 3 Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Alan Fyrstenberg Thomsen blev valgt som dirigent.

Beatrice Kjeldsen valgt som referent.

Den ekstraordinære generalforsamling blev erklæret lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Dette blev enstemmigt godkendt.

2. Vedtagelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

2.1 Tilføjelse af pkt. 23 i forretningsorden: "Omkostninger til vedligeholde af de syd- og vestvendte altaner, fremover påhviler hver enkelt ejer. Det giver ejerne mulighed for selv at tilrettelægge reparationer og udskiftning, i forhold til den enkeltes udlejningsplan. Der er også mulighed for at vælge individuelle materialer."

Forslaget blev sat til afstemning.

Ved den ordinære generalforsamling opnåede forslaget 18 stemmer for og 3 stemmer imod, svarende til fordelingstal 622,7 for og 80,5 imod. Forslaget opnåede dermed det nødvendige flertal blandt de fremmødte, men ikke blandt samtlige stemmeberettigede.

På den ekstraordinære generalforsamling blev forslaget derfor genfremsat og sat til afstemning.

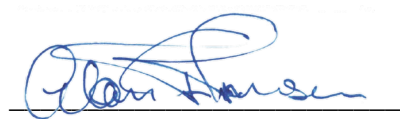
Beslutning

Forslaget blev vedtaget med flertal blandt de fremmødte, svarende til fordelingstal 622,7 for og 80,5 imod, og er dermed endeligt godkendt.

Referatet er udarbejdet af: Beatrice Kjeldsen

Referatet er godkendt af: Alan Fyrstenberg Thomsen

Haderslev, d. 03 juni 2026



Alan Fyrstenberg Thomsen

Dirigent