

Mødeinformation og formalia

Generalforsamlingen blev afholdt i henhold til vedtægterne og indkaldelsen dateret den 23. marts 2026. Følgende dagsorden blev fremlagt og behandlet:

1. [Valg af dirigent.](#)
2. [Bestyrelsens årsberetning.](#)
3. [Godkendelse af årsregnskab 2025.](#)
4. [Godkendelse af budget for 2026.](#)
5. [Valg af medlemmer til bestyrelsen.](#)
6. [Valg af suppleant.](#)
7. [Valg af revisor.](#)
8. [Valg af administrator.](#)
9. [Indkomne forslag:](#)
 - [9.1 Opsparing til tag over 10 år.](#)
 - [9.2 Vicevært og feriepenge.](#)
10. [Eventuelt](#)
 - [Storskrald](#)
 - [El og opladning](#)
 - [ISTA/Varmemålere](#)
 - [Forsikring](#)

1. Valg af dirigent

Jacob Due-Frederiksen, revisor og administrator, blev valgt som dirigent og godkendt af de fremmødte. Jacob konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsen aflagde beretning for det forgangne år med fokus på følgende hovedpunkter:

- **Tagets tilstand:** Der har været foretaget en professionel vurdering af ejendommens tag ved Botjek. Botjeks vurdering lød på en restlevetid på 5-8 år, mens bestyrelsen på baggrund af de faktiske forhold vurderer en restlevetid på 10 år som værende mere realistisk. Det understreges dog, at rettidig omhu kræver påbegyndelse af opsparing nu.
- **Vedligeholdelsesarbejde:** Der er udført løbende murerreparationer ved murerfirmaet Erik Hansen samt udskiftning af træbeklædning på dele af ejendommen.
- **Vandskade i nr. 150:** Foreningen håndterer i øjeblikket en omfattende sag om en skjult rørskade i nr. 150 (1. sal tv.). Skaden har nødvendiggjort genhusning af beboerne i sommerhus, mens affugtning og reparationer pågår. Sagen føres gennem forsikringen (Topdanmark).

Beretningen blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

3. Godkendelse af årsregnskab 2025

Årsregnskabet for 2025 blev gennemgået. Det blev bemærket, at årets resultat udviser et underskud på 106.388 kr., hvilket primært kan henføres til uforudset vedligeholdelsesarbejde.

Bemærkninger til regnskabet: Der blev stillet spørgsmål til foreningens negative driftsegenkapital. Det blev præciseret, at foreningen teknisk set har dækket årets underskud ved at "låne" fra egne vedligeholdelsesmidler, som pr. 31. december 2025 udgør 622.221 kr. Den samlede egenkapital er således fortsat positiv, men behovet for en bidragsstigning er nødvendig for at sikre fremtidig balance i driften.

Regnskabet blev godkendt.

4. Godkendelse af budget for 2026

Budgettet for 2026 blev fremlagt med henblik på at bringe driften i balance.

- **Bidragsstigning:** Generalforsamlingen vedtog en stigning i ejerforeningsbidraget på mellem **93 og 110 kr. pr. måned** (afhængig af det enkelte medlems fordelingstal) med virkning fra 1. juni 2026.
- **Besparelser:** Der er budgetteret med en besparelse på ca. 15.000 kr. på renovation som følge af nye regler for emballagegebyr, der fremadrettet pålægges virksomhederne.
- **Vand og varme:** Acontobidragene fastholdes uændrede.

Budgettet blev godkendt.

5-8. Valg til bestyrelse, suppleanter og revision

Følgende blev valgt for den kommende periode:

- **Bestyrelse:** Claus Villadsen (Formand), Palle Meinert (Bestyrelsesmedlem), John Hald Nielsen (Bestyrelsesmedlem).
- **Suppleant:** Mark Feldberg.
- **Revisor:** Dansk Revision Esbjerg.
- **Administrator:** Dansk Revision Esbjerg.

9. Indkomne forslag:

9.1 Opsparing til nyt tag

Bestyrelsen fremlagde forslag om en målrettet opsparing til fremtidig udskiftning af ejendommens tag. To modeller blev drøftet (75.000 kr. vs. 100.000 kr. i gennemsnitlig opsparing pr. bolig).

Beslutning: Generalforsamlingen vedtog at følge den lave model med en opsparingsmålsætning på i alt 2,7 mio. kr. (svarende til ca. 75.000 kr. pr. bolig). Beslutningen blev truffet ud fra et ønske om realisme og for ikke at pålægge medlemmerne en for voldsom stigning nu, selvom det anerkendes, at priserne om 10 år forventes at ligge 25-35 % højere.

Dette resulterer i en forhøjelse af opkrævningen på **9,18 kr. pr. m² pr. måned** for de deltagende medlemmer med virkning fra 1. maj 2026.

Andelsboligforeningen har meddelt, at de ikke ønsker at deltage i stigningen på nuværende tidspunkt.

Enkelte ejere har endvidere mulighed for at vælge kontant indbetaling af deres andel på et senere tidspunkt.

9.2 Vicevært og feriepenge

Jacob informerede om behovet for at tilpasse vores havemands lønaftale, så den er i fuld overensstemmelse med ferieloven. Generalforsamlingen var enig, og Jacob vil tage kontakt til vores havemand og foretage de nødvendige justeringer.

10. Drøftelser under Eventuelt

- **Storskrald:** Der er udfordringer med ureglementeret affald. Vores havemand er villig til at hjælpe med at køre på genbrugspladsen mod betaling. Generalforeningen foreslår en løsning, hvor beboerne betaler ham et beløb. Der vil blive taget kontakt til ham for at se, om han er enig.
- **El og opladning:**
 - Et af skurene mangler en stikkontakt. Der mangler kun stikudtag; der er strøm og lys. Det er besluttet, at det ikke er vigtigt nok til at tilkalde en elektriker udelukkende til dette, men næste gang en elektriker er nødvendig, og det passer ind, vil vi få den monteret.
 - Der er en åben stikkontakt ved parkeringspladsen, og vi har modtaget henvendelse om, at den har været benyttet til opladning af kabinescooter. Vi har ikke personligt observeret det. Det nuværende fællesforbrug på ca. 1.000 kr./md. vurderes acceptabelt. Der besluttet ikke at gøre mere, med mindre forbruget begynder at blive målbart.
- **ista/Varmemålere:** ista har af egen drift iværksat udskiftning af en ventil og sendt en regning. Det var et mindre beløb, men kontrakten efterlyses.
- **Forsikring:** Mark har konstateret, at CVR-nummeret for søsterforeningen EF Vesterhøj er forkert, og at der, trods sammenlignelige bygninger, betales en forskellig præmie. Han har aftalt besøg af en forsikringsmand for at få orden i tingene.

Afslutning

Generalforsamlingen blev hævet i god ro og orden.



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Palle Meinert

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 2cf35c4d-8a00-43e9-8a4a-2f7ba77cd160

IP: 93.165.xxx.xxx

2026-04-20 08:32:57 UTC



Jacob Due-Frederiksen

Dirigent

Serienummer: f06bda67-57a9-46d8-9d97-34b5b5ca3c8f

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-04-20 08:47:49 UTC



Claus Villadsen

Formand

Serienummer: a06f45a0-9085-4ee6-96da-aa1246d807c9

IP: 188.120.xxx.xxx

2026-04-20 08:53:11 UTC



John Hald Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5c6ff1a7-c7e3-4c6a-9b71-2c2904d441cf

IP: 85.191.xxx.xxx

2026-04-21 08:04:57 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.