



Mødereferat fra generalforsamling lørdag den 14. februar 2026 kl. 12.00 i Action House, Actionvej 1, 9480 Løkken.

Formanden Claus Søndergaard startede med, at byde de i alt 56 deltagere fra 30 huse incl. bestyrelsen velkommen og gik herefter over til dagens program jfr. nedenstående. Herudover var der fuldmagter til bestyrelsen fra 3 ejere.

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab 2025 med revisors påtegning til godkendelse**
- 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse**
- 5. Indkomne forslag efter § 10**
- 6. Forelæggelse af budget 2026 til godkendelse**
- 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen**
- 9. Valg af revisor**
- 10. Eventuelt**

Referat:

1. Valg af dirigent og referent

Peter Lillebæk (LA52) blev valgt til dirigent. Peter takkede for valget og kunne konstatere at generalforsamling var lovlig indkaldt den 28/12-2025 dvs. 6 uger før d.d. Den 6/2-2026 er endelig dagsorden, årsrapport 2025, budget 2026, vedligeholdelsesplan og indkomne forslag jfr. pkt. 5 udsendt til samtlige medlemmer af foreningen. Susanne Rowney Thorsen (LA78) blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Velkommen til alle fremmødte til årets generalforsamling i vores EF.

Der er siden sidste generalforsamling igen kommet mange nye medlemmer i EF. Mange huse har skiftet ejere. I 2025 har 9 huse fået nye ejere (2024 16 huse). Et særligt velkommen i EF og til Generalforsamlingen til jer, som er her for første gang.

Udskiftninger i bestyrelsen

Der har været mange udskiftninger i bestyrelsen og der har været ombytninger af roller i bestyrelsen af den grund. Dét var ventet og varslet på sidste års generalforsamling, at formanden Frank Vangsgaard (LA31) udtrådte af bestyrelsen efter salg af sit hus 31/5-2025 og blev erstattet af 1. suppleant Tina Kjeldgaard (LA47). I praksis nåede Tina Kjeldgaard dog kun at deltage i få bestyrelsesmøder og hun trak sig. 2. suppleanten Ole Larsen (LA19) indtrådte i stedet i bestyrelsen. Suppleanterne var således "brugt op". Ny formand efter Frank blev Søren Salling Højgaard (HF56). Søren valgte så at sælge sit hus 31/10-2025. Ny formand blev Claus Søndergaard (LA48). Ole Larsen (LA19) valgte at sælge sit hus 30/11-2025.

Bestyrelsen er således i dag reduceret til 3 medlemmer og der skulle have været indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling herefter, men med de varsler der er hertil, så vi vil komme hen til jul/nytår 2025, så derfor valgte bestyrelsen, at trække den til en hurtig GF som er dags dato. En situation som vi håber at få rettet op på i dag.



Det skal nævnes, at der de seneste 2-3 år at "den gamle garde" af bestyrelsen er udtrådt af bestyrelsen pga. de har solgt deres huse og hermed er en utrolig stor viden om EF også væk, da de alle har været med i EF siden starten i 2007-2008.

Derfor har der også været afholdt ekstraordinært mange bestyrelsesmøder i 2025, hele 12 stk. samt et utal af mails er rundsendt i året.

Kasser posten

Kasser posten har været på noget af en rundtur de seneste år efter den kun har været hos to personer siden EF stiftelsen. Uffe Vithen overdrog posten til Djanik Gade sidst i 2023. Han måtte imidlertid kaste håndklædet i ringen og posten gik tilbage til Uffe Vithen som ekstern kasserer. Da Jesper Williams indtrådte i bestyrelsen i maj 2024 var det med intention om at overtage kasser posten. Men af tidsmæssige årsager måtte Jesper trække sig som kasser igen og igen overtog Uffe opgaven som ekstern kasser. Efter sommerferien er kasser posten igen tilbage i bestyrelsen til Annette E. Kirkeby.

Undervejs har Ejerforeningen selvfølgelig hele tiden håndhævet kravet om dobbelt godkendelse af transaktioner til andre konti end Ejerforeningens egne 2 konti.

Vedtægter igen, igen, igen, igen

Til GF i februar 2022 blev nye vedtægter for EF godkendt. I 2023 blev forslaget til nye vedtægter vedtaget for 2. gang. Dette på grund af konstaterede procedurefejl ved 1.

vedtagelse i 2022. Bestyrelsen har været i regelmæssig kontakt med vores advokat om færdiggørelse i form af indsendelse af vedtægterne til tinglysningsretten, men i november 2024 kom der skred i tingene, da vores advokat gik til en kollega i København for assistance til klargøring til dette skridt. Det betød, at bestyrelsens daværende medlemmer i februar i 2025 digitalt kunne underskrive anmeldelsen til tinglysningsretten. Efter et par ugers ventetid og nogle telefonopkald skrev også Hjørring kommune under. En uge senere fandt vi ud af at tinglysningsretten havde afvist vedtægterne. Dels på grund af procedurefejl omkring vedtagelsen. Dels på grund af selve udformningen af vedtægterne som et TILLÆG til de siden 2006 eksisterende vedtægter.

Det skal understreges, at bestyrelsen, i de mere end 3-4 år vi har arbejdet med de nye vedtægter, hele tiden punktligt har fulgt den juridiske vejledning, vi har modtaget. At udforme vedtægterne som et tillæg, blev for længe siden præsenteret som en praktisk og omkostningsmæssig fordel. Ligeledes er beslutningsprocesserne om vedtagelsen på de 2 generalforsamlinger foregået i henhold til vejledning. Ja, sågar med "ført hånd" i form af skriftlig instruktion og specifikt forslag til ordvalget i referater.

Udover at de vedtagne vedtægter nu formelt omformuleres som nye vedtægter; og ikke som til-læg til vedtægter sker der absolut ingen indholdsmæssige ændringer i dem. Ikke et komma bliver flyttet. Og så skal der nye underskrifter til fra den på det tidspunkt siddende bestyrelse og Hjørring kommune inden ny anmeldelse til tinglysningsretten troede vi. Sidenhen har vi rykket advokaten jævnligt (se bestyrelsesmøde referater) de fleste gange uden SU og andre gange med en historie fra de varme lande. Op til denne GF har vi presset ham for status og hvor han så smed håndklædet i ringen og sagde vi måtte finde en anden rådgiver hertil.

Så det er en opgave den nye bestyrelse skal i gang med, igen, igen, igen, igen, igen 😊

Bankskifte

Til tidligere GF blev det drøftet om Djurslands Bank var en for "lille" bank og vil kunne krakke, som det skete under finanskrisen og EF store indestående vil gå tabt på nær indskyder garantien på 100.000 euro.



Der var forslag om, at vi skulle sprede vores likvider i flere banker og dette blev undersøgt, men bankerne er ikke interesseret disse arrangementer, da det er forbundet med for meget arbejde mht. Hvidvasklov m.m. og disse omkostninger bliver væltet over på EF ca. 5-10.000 pr. bank vi brugte.

I stedet har bestyrelsen indhentet tilbud fra to banker som er med i the big five. Dette gennemgås under Indkomne forslag på dagens dagsorden.

Forsikringer

Vores forsikringsselskab Gjensidige varslede stigninger på EF ejendoms-, løssøre- og arbejdsskade forsikring fra 1/1-2026 på t.kr. 45 og næsten 20%. Skadestatistik over 5 år er fremsendt og den ser utrolig dårlig ud for EF. Vores forsikringsmægler Willis har haft vores forsikringer i udbud for en bedre pris. Tre selskaber har givet afslag på at give tilbud pga. vores vandskader og risiko og et selskab har givet tilbud på mere end t.kr. 100 end nuværende Gjensidige. Så vi må æde stigningen for 2026.

VE-Projekt

Annette E. Kirkeby har været til møde på Løkken Klit Camping vedr. kommuneplantillæg, som er sendt i høring vedr. VE-projekt mellem Vrensted og Løkken. Alle ejerforeninger omkring Nybæk Plantage, campingpladsen og Børglum Kloster mfl. deltager heri. Planen er, at der skal opføres 10 stk. ca. 200 meter høje vindmøller og næsten 100 hektar med solceller i området overfor campingpladsen.

Det er der stor modstand imod dette kommuneplantillæg.

Fjernvarme units

En ejer har forespurgt Willis omkring klausulen i vores ejendomsforsikring omkring fjernvarmeanlæggets/units og EF fik tilsendt en oversigt fra Willis med alle husene, hvor der var nogle der måske var lavet eller andre bemærkninger hertil. Denne liste har bestyrelsen været igennem og huse der har bemærkninger, får tilsendt en mail fra bestyrelsen, om at fremsende dokumentation for udbedring/check af units. Denne dokumentation SKAL fremsendes til bestyrelsen/Willis/Gjensidige da disse ejere pt. IKKE er dækket af forsikringen, hvis der sker en skade forvoldt af units.

Det er ejers egen pligt at få bragt dette i orden.

Arbejdsdag 20/9-2025

Årets arbejdsdag måtte igen aflyses pga. for få tilmeldte, hvilket nu er andet år i træk.

Selvom arbejdsdagen blev aflyst, mødte en mindre flok op og gav en tårn for EF. Stor ros og tak til disse ejere.

Arbejdsdagen er tænkt som både en dag vi får lavet en masse småting som ellers "hænger", men også en mulighed for at møde andre ejere i EF og en social dag

Fællesområder og indhegning

Ukrudt på flisearealet og i bedene skal fjernes af ejer og indgår ikke i vores aftale med haveservicefirmaet. Hvis man ikke selv får det fjernet har vi aftalt med Brian Andersen fra haveservicefirmaet, at han kan kontaktes på 2162 7291 så han klarer det for ejers regning.

Vores haveservicefirma kan ikke alle steder komme til at slå græsset pga. nogen har opsat hegn på fællesarealet. Det er OK at opsætte et midlertidigt hegn, som nedtages når man kører hjem fra Nordenlys og nedtages hvis der slås græs imens man er i huset.

De få ejere der ikke følger disse anvisninger, har bestyrelsen skrevet til.

Der er opsat flere skilte med, at hundeejere bedes samle hundes efterladenskaber op.



Malerarbejdet 2024-2026

I 2025 var det etape 2. ud af i alt 3 etaper med maling af facader på husene. 2. etape er den største og omfatter alle lige numre på Hornfisken og alle ulige numre på Laksen.

Malerne blev færdige med etape 2 og malerne har nået alt efter planen og hængepartier fra 2024 er også malet færdigt. Vejret har også været med os i 2025 ift. 2024. Reklamationer på etape 2 udbedres i 2026.

Undertagene males ikke, men nedvaskes af malerne.

Rækværkerne på Laksen males ikke men udskiftes til plast i hhv. 2025 og 2026.

Ib Andreasen fra HF 49 har været bestyrelsen behjælpelig ift. ejere og malerfirmaet. Der skal lyde en kæmpe tak til Ib for dette arbejde.

Vandindtrængen

Den 7/1-2025 var det uvejr noget af dagen. Kraftig regn. Vindstød af orkanstyrke i et par timer. Primært fra vestlige retninger. Efterfølgende indløb der meldinger om vandindtrængen i i alt 12 huse; 11 strandhuse og 1 skipperhus. Stort set enslydende beskrivelser. Af de 12 huse har der på adskillige været gjort et eller flere tidligere forsøg fra tømrer på at afhjælpe problemet efter tidligere, lignende episoder. På

grund af de ret specielle vejrforhold, som vi af erfaring véd kræves, for at vandindtrængen sker, er der ofte gået flere år, før vandindtrængen er sket i samme hus igen, og dermed fortæller at forsøget på at afhjælpe ikke har virket efter hensigten.

Problemet har været kendt, siden de første huse stod nybyggede i 2006. Den dengang endnu ikke konkursramte byherre; og sidenhen Ejerforeningen, har haft adskillige håndværkere på opgaven, og der er tilsammen brugt ganske store summer på det.

Dette har efterladt Ejerforeningen med en efterhånden frustrerende fornemmelse af "at have kastet gode penge efter dårlige."

Nu prøver vi derfor en ny tilgang. Ejerforeningen har entreret med firmaet HJ-Energi, om en plan for, hvordan vi bliver problemet kvit. Forhåbentlig én gang for alle. Firmaet tilbyder Bygningsteknisk rådgivning:

HJ-Energi er en rådgivende ingeniørvirksomhed med speciale indenfor målinger, undersøgelser og dokumentation i bygninger og byggeri.

Den 23/1-2025 mødtes 2 repræsentanter fra HJ-energi, vores hustømrer Per Bundgaard samt 3 af bestyrelsens medlemmer på pladsen med henblik på at præsentere problemets karakter, omfang og historik. Dette for at HJ-Energi kunne vurdere, om de kunne træde ind i opgaven. Vi var den dag inde og kigge på 4 huse.

Efterfølgende tilbød HJ-energi.dk at forestå dybdegående undersøgelser i samarbejde med tømrer. Undersøgelser hvor der "gøres destruktive anbrud" på 3 udvalgte "pilot-huse". Dette i håb om at kunne få forelagt en plan for endelige reparationer på alle huse med vandindtrængen.

De 3 huse blev; som planlagt, grundigt skilt ad, undersøgt, tjekket for fugt, utætheder, skimmel og konstruktionsmæssige problematikker sidst i februar. Ejerforeningen har ind til videre modtaget notat med de relevante fund. Som forventet påpeges der desværre deciderede konstruktionsfejl, men også fejl i samling af husenes elementer og dårligt håndværk."

Den korte konklusion er at terrassedørene på 1. salen er for "lange" og der skal monteres 2 cm lavere dør og hæve opkanten under døren 5 cm o.m.a. jfr. rapport.

Det blev besluttet at prøve med ny terrassedør m.m. på Skipperhus (LA43) og Strandhus (HF43).

LA43 er skiftet og HF43 skiftes i uge 7-8. LA43 har bekræftet at der ikke kom vand ind ved seneste storm i 2025. Prisen på montering pr. terrassedør inkl. udbedring af bundstykker m.m. t.kr. 20.

Bestyrelsen har fra tidligere bestyrelsesmedlemmer fået overleveret indmeldte vandindtrængen fra ejerne og så snart vi også har erfaringen med HF43, går vi i gang med flere huse i EF.



Vedligeholdelse/reparationer i øvrigt

- Alle tage er algebehandlet.
- Alle grantræer ved HF er fældet og jordvold er etableret.
- Rækværk på HF 9-15 er udbedret.
- Rækværk LA17-27 er udskiftet til plastik og i 2026 udskiftes foreløbigt LA29-35 og LA45-47, samt foreløbig 4 Golfhuse på LA.
- Inddækninger ved skorstenen på Golfhusene, som færdiggøres i 2026.
- Tagrender med bagfald og samleklapper der er utætte.
- Tagrender er checket og rensset for blade, nåle og andet skidt.
- Reparation af kloaklunken ved LA54.
- Alle kloakker er rensset af slamsuger.
- Snerydning foretaget.
- Ekstra vejchikane monteret.
- Pullert ved molokker flyttet pga. renovationsbilerne.
- Opsætning af lys overfor molokkerne.
- Lovpligtigt eftersyn af begge legepladser og udbedring af fejl og mangler.

Som det er fremgået af årets referater, har vi døjet med at få vores "hushåndværkere" i tale og få dem til at lave det vi bestiller af eftersyn/reparationer og indenfor en rimelig tidshorisont. Hvis det ikke bliver bedre i 2026, må vi finde andre der kan hjælpe os, de får trods alt penge for deres arbejde.

Med Annette E. Kirkebys mand Per Steen Pedersen har bestyrelsen aftalt, at han i første omgang ser på indrapporterede fejl/mangler/reparationer/vedligeholdelse og fikser det der kan laves uden andre håndværkeres tilkald.

Tak!

Lad os afslutningsvis føre til referat, at Ejerforeningen siger en stor tak for indsatsen til de nu tidligere medlemmer af bestyrelsen Frank Vangsgaard, Søren Salling Højgaard, Ole Larsen og ekstern kasser Uffe Vithen, fordi de stillede op til som frivilligt arbejde at drive og passe på vores Ejerforening Nordenlys. De ønskes alle god vind fremover.

Der var ros til bestyrelsens beretning.

Efter få opklarende spørgsmål og bemærkninger om udfordringerne med advokatens manglende arbejde og færdiggørelse af vedtægterne blev bestyrelsens beretning for det forløbne år godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2025 med revisors påtegning til godkendelse

Kasserer Annette Kirkeby gennemgik den reviderede årsrapport for 2025, som bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse.

Årets resultat udgør et underskud på 31.201 kr. Årsagen til underskuddet er blandt andet HJ Energis rapport om vedligeholdelser og reparationer.

Vi har sidste år indkøbt granit der ligger på gæste parkeringspladsen det er til "tungerne" ved husene, og under hegn så der ikke er kontakt mellem træværk og jord. Det er ejerne selv der må udføre dette og granitten kan frit afhentes. Der har også været reparationer af skorsten og tagrender, samt malet efter vores vedligeholdelsesplan.



Indestående i Djurslands Bank udgør t.kr. 3.243.
Ultimo året udgør egenkapitalen incl. henlæggelser t.kr. 3.201.

Efter et enkelt opklarende spørgsmål blev årsrapporten for 2025 godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse

Formanden gennemgik vedligeholdelsesplanen for det kommende år.

Der er råd i bærende stolper i Skipperhusene. Det er aftalt med tømreren at der laves nogle boreprøver. Vandindtrængen har første prioritet.

Malerarbejdet fortsætter i 2026 som planlagt og der vil blive udsendt en malerplan lavet sammen med malerfirmaet Jeppesen.

Herudover løbende vedligeholdelser prioriteret efter behov.

Jes Gertsen spørger om der er en små reparationsliste, Annette Kirkeby svare, vi har ikke en liste på nuværende tidspunkt. Der vil blive lavet en som bliver sendt ud, så kan ejerne evt. melde tilbage om de mener der er noget der mangler at komme på listen.

Herefter blev vedligeholdelsesplan for ejendommene godkendt.

5. Indkomne forslag efter § 10

Vi har fået tilbud fra Nykredit/Spar Nord og fra AL Sydbank. Der er ikke den store forskel i deres priser og renter, men bestyrelsen indstiller til at vi vælger Nykredit/Spar Nord i Hobro, hvor vi er tæt på rådgivere og bekendt med deres netbank.

Forslaget blev godkendt.

Forslag fra John Grønvaldt, Hornfisken 47.

John foreslår at der afholdes to fastlagte arrangementer om året i foreningen og der indkøbes et telt til ca. 5.000 kr. til formålet.

Arrangementerne er en sommerfest, hvor vi mødes til noget grill og hygge i teltet. Dette kunne evt. være i forbindelse med arbejdsdagen. Det andet var, at vi skulle gå på besøg ved hinanden, få en bid brød og en snak. Til afslutning skulle vi mødes ved legepladsen og ønske hinanden god jul og godt nytår. Dette arrangement bliver den 7/11-2026.

Forslaget blev godkendt.

6. Forelæggelse af budget 2026 til godkendelse

Kasserer Annette Kirkeby gennemgik budgettet for 2026.

Fordelingsnøglen er udregnet efter antal kvm på hhv. Strandhuse, Golfhuse og Skipperhuse.

Opkrævning for 2026 bliver således for Strandhuse kr. 24.308, Golfhuse kr. 23.744 og Skipperhuse kr. 22.596. En lille stigning på ca. 2,5%

Jes Berg Gertsen (HF42) spørger om der måske skal en større stigning til på baggrund af bygningsvedligeholdelse og måske også stigende advokat omkostning. Er der evt. set på det langtidsbudget som tidligere kasserer Uffe lavede?

Annette Kirkeby svarede, at det kan være svært at planlægge i forhold til henlæggelser. Vil vi have flere penge ind nu eller måske betale et større beløb på en gang hvis taget evt. skal udskiftes om 20 år.



Dirigenten konkluderer og foreslår, at der til næste års generalforsamling udarbejdes et budget med lidt længere horisont.

Budgettet for 2026 blev godkendt.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer.

Dennis Worm (LA42) nyvalgt.

Jes Gertsen (HF42) nyvalgt.

Bestyrelsen vil efterfølgende konstitueret sig til første kommende bestyrelsesmøde 5/3-2026.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som 1. suppleant blev valgt Per Danmark (LA66) og som 2. suppleant blev valgt Jørgen Haack (HF41).

9. Valg af revisor

Som revisor genvælges statsautoriseret revisor Henrik R. Christensen, revisionsfirmaet Christensen & Kjær, Odder.

10. Eventuelt

*Der foreslås en arbejdsweekend den 27 – 29 marts 2026.

*Nytårsaften blev der affyret så meget krudt at området lignede en slagmark, der opfordres til at man rydder op efter sig.

*Det ønskes at Petanquebanen tromles.

*Der ønskes at der bruges mikrofon til næste års generalforsamling.

*Spørgsmål om rækværket skiftes for alle på Laksen. i 2026 udskiftes foreløbigt LA29-35 og LA45-47, samt foreløbig 4 Golfhuse på Laksen.

*Ros til bestyrelsen for at holde ud i perioden hvor der kun var 3.

Til slut takkede formanden for fremmødet og for en god og konstruktiv generalforsamling igen i år.

Dirigent Peter Lillebæk (LA52)