



STRANDSLOT SANDVIG

REFERAT

	Ejerforeningen STRANDSLOT
Generalforsamling	Fredag den 24. april 2026, kl. 19.00 – 22.45
Sted	Hotel Scandic, Sydhavns Plads 15, 2450 København NV
Referenter	Rose Marie Opitz / Gerhard Dall
Deltagere	101 ejere repræsenterende 205 stemmer. Desuden 87 gæster.

Dagsorden i henhold til vedtægternes pkt. 6: Generalforsamling

- 1. Valg af dirigent og stemmetællere**
- 2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse**
- 3. Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse**
- 4. Forslag til Budget for ejerforeningen for 2026 og 2027 til godkendelse**
- 5. Forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**
- 6. Forslag fra bestyrelsen**
- 7. Forslag fra medlemmerne**
- 8. Valg af formand for bestyrelsen f.s.v. vedkommende afgår**
- 9. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 10. Valg af suppleanter til bestyrelsen**
- 11. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg**
- 12. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor**
- 13. Eventuelt**

Formand for ejerforeningen **Carsten Machon** åbnede generalforsamlingen og bød velkommen til alle de fremmødte ejere fra Strandslot. Bestyrelsen var glad for at se det store fremmøde. 119 ejere med 87 gæster havde tilmeldt sig og fået udleveret adgangskort. 18 ejere var udeblevet uden afbud. De tilstedeværende 101 ejere repræsenterede 205 stemmer.

Formanden så frem til en god og konstruktiv generalforsamling, hvor vi møder hinanden med åbenhed, respekt og fokus på Strandslots bedste.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og stemmetællere

Carsten Machon foreslog på bestyrelsens vegne **Peter Westphal** som dirigent. Der var ikke andre forslag, og Peter Westphal blev valgt. Der blev desuden valgt 6 stemmetællere i tilfældet af, at der skulle være skriftlig afstemning. Der blev ligeledes udpeget 2 mikrofonholdere.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig. Dagsorden med vedhæftet materialet/link var udsendt den 30. marts pr. e-mail til samtlige ejere. De 3 ejere, som ikke er digitale, har fået tilsendt indkaldelse pr. brev via DAO. Dagsorden med bilag var samtidig gjort tilgængelig på Strandslots hjemmeside.

Dirigenten gennemgik dagsordenen. Efter ønske fra bestyrelsen blev dagsordenens pkt. 13 eventuelt indsat umiddelbart efter bestyrelsens beretning. Det skyldtes, at ejendomsinspektør Ulrik Andersen og administrator Anita Hertzberg skulle nå sidste fly tilbage til Bornholm.

Dirigenten oplyste, at ifølge vedtægterne kunne dagsordenens pkt. 6 og 7, forslag fra bestyrelsen og medlemmerne, vedtages med 2/3 af de tilstedeværende ejere.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig, og forsamlingen godkendte herefter dagsordenen.

Ad. 2 – Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse

Bestyrelsens beretning for 2025 er udsendt til alle, men Carsten Machon startede med at supplere beretningen, men allerførst præsenterede han bestyrelsen. Vi har to suppleanter i bestyrelsen, som deltager aktivt i bestyrelsesarbejdet: Dorthe Korsgaard og Peter Funder.

Dorthe Korsgaard er en aktiv medspiller, når der tænkes tanker i bestyrelsen, god til at stille skarpe og præcise spørgsmål. Dorthe er også medlem af Indretningsudvalget, hvor hun blandt andet har rollen som den hårde og ubarmhjertige indkøber, når der forhandles priser.

Peter Funder har været med de sidste 2 år. Peter er en kompetent sparringspartner, der tit vender tingene lidt eller helt på hovedet og ser situationen fra en ny vinkel, som ofte viser sig at være en god ide. Peter har været bestyrelsens repræsentant i det sikkerhedskoordinationsudvalg, som blev etableret i forbindelse med vedligeholdelsesprojekterne i 2024. Et udvalg, hvor man helst ikke vil lave fejl, og det gør Peter ikke.

Annette Falberg har været i bestyrelsen i 3 år og aktiv på flere fronter, bl.a. markedsføring og udvikling af hjemmesiden i tæt samarbejde med vores webmaster Torkild Falstrup. Annette er også en del af Indretningsudvalget, hvor hun foruden de praktiske opgaver sørger for, at

udvalget overholder de fastlagte budgetter, en vigtig opgave som vores kasserer lægger stor vægt på.

Rose-Marie Opitz har været med i bestyrelsen i 7 år med titlen af sekretær. Med sikker hånd på tasterne fremtryller Rosie velskrevne og fyldestgørende referater fra bestyrelsesmøderne. Rosie er den, der byder alle nye ejere velkommen. Rosie er særdeles aktiv i Indretningsudvalget, og hun har også det særlige indkøbsgen, der udløser gode rabatter.

Helge Mogensen er nok kendt af alle i Strandslot sammenhæng. Helges rolle som kasserer gør, at der altid er styr på tallene – både indtægter og udgifter. Helge har været ejerforeningens utrættelige og vedholdende kasserer siden 2018. Helge er både en positiv og venlig mand. Kun i tilfælde, hvor det kniber med indbetalingerne fra ejerne, kan tonen blive lidt skarp, og det er faktisk helt rimeligt.

Gerhard Dall er vores næstformand og skribent. En rigtig god sparringspartner i bestyrelsen, som han har været medlem af siden 2021. Gerhard er med sin journalistiske baggrund redaktør og forfatter på nyhedsbreve og andet informationsmateriale. Er forholdsvis ny ”superbruger” på vores nye mailsystem Octopus, dog uden at været en ottearmet blæksprutte, selvom det godt kan føles sådan.

Carsten Machon blev valgt til bestyrelsen i 2022 og trådte til som ny formand for 3 år siden. Det store vedligeholdelsesprojekt har været en stor opgave, og det gode samarbejde i bestyrelsen har virkelig stået sin prøve og vist sit værd. Der har skullet tages stilling til mange udfordringer i projekterne, og vi kan alle være stolte af, hvor godt projektet er lykkedes.

Foruden de tidligere nævnte i Indretningsudvalget er **Jette Birkholm** også medlem her. Jette er vores forhenværende ejendomsmægler og bidrager med masser af gode idéer og erfaring fra mange år i timeshare regi.

Vi har også en god webmaster, **Torkild Falstrup**, som sørger for at vores site er opdateret. Torkild er dygtig og kan hjælpe os andre, når vi ikke kan finde ud af det.

Så er der vores medarbejdere. Holdet er siden sidste generalforsamling ændret og udvidet nu til 3 medarbejdere. **Ulrik Andersen** har fået ny titel af Ejendomsinspektør, **Anita Hertzberg** er ansat som ny administrator efter Birgitte, og vi har en ny rengøringsassistent **Keila Andersen**. Tilsammen udgør trekløveret et stærkt hold, som står for slottets daglige drift. Som tidligere nævnt forlader Ulrik og Anita os ved 21-tiden, så de kan nå det sidste fly tilbage til Bornholm for at være klar til skiftedagen i morgen på slottet.

Den store vedligeholdelsesplan kender I alle. Vi opdaterer løbende logbogen på hjemmesiden, så alle ejerne kan følge med, og vi følger op med informationer i nyhedsbrevene. Selve den store plan er omfattende og dynamisk med ændringer og justeringer undervejs, både tidsplanlægning og økonomisk. Vi valgte at udføre både udvendige som indvendige projekter samtidigt, og det har været en udfordring. De udfordringer, vi er stødt på undervejs, er håndteret og løst på bedste vis, hvilket skyldes et stærkt samarbejde mellem entreprenører, håndværkere, medarbejdere og bestyrelsen.

Udfordringer er ofte overraskelser, der opstår, når man piller i et gammelt hus. Der har f.eks. været rørgennemføringer til det nye varmesystem, som ikke var helt så lette at løse, og vi stødte på ulovlige elinstallationer i forbindelse med nedtagningen af de gamle køkkener.

Når der er et vist antal håndværkere i huset, er vi af Arbejdstilsynet forpligtet til at oprette en sikkerhedsorganisation, som ledes af en sikkerhedskoordinator, der er uddannet til dette. I 2024 købte vi os til den funktion, men sidste år gennemgik Ulrik denne uddannelse og har derfor kunnet påtage sig den opgave. Så sparede vi udgiften til en ekstern koordinator.

De udvendige vedligeholdelsesarbejder er nu færdige. Slotte er hulmursisoleret, malet og fremstår nu på bedste vis. Renoveringen af muren ud mod Strandpromenaden havde vi lagt ind i planen til udførelse i 2033, men på sidste generalforsamling var der et par ejere, **Annette Brasholdt** og **Peter Hillebrandt**, som tilbød deres hjælp med at reparere muren, og projektet er nu næsten gennemført. Stor tak til Annette og Peter.

Den indvendige opvarmning fra de nye varmepumper fungerer rigtig godt og giver en konstant og behagelig varme. På trods af, at der har været brugt byggestrøm i store mængder, kan vi dog se besparelser på strømforbruget.

Før håndværkerne kunne komme i gang, skulle lejlighederne tømmes for alt. Bestyrelsen valgte at gøre dette arbejde selv sammen med frivillige. Det var en fysisk og logistisk krævende opgave, men derved kunne vi følge processen, og det blev billigere. Vi fik renoveret 4 lejligheder før jul og 5 efter nytår. De næste 2 år vil vi fortsætte på samme vis, 9 lejligheder om året.

Da den nye sæson startede 1. marts, var der 9 nyrenoverede lejligheder at tage i brug. Der er lagt nye gulve, malet og sat nye køkkener op, soveværelserne er shinet op, og ikke mindst er der sat nye gardiner op.

På sidste års generalforsamling lovede vi at kigge på det gamle netværk i huset. Det er nu udskiftet og erstattet med wi-fi med optimal dækning i hele huset. Hver lejlighed har sit eget password, og det nye netværk gør det muligt at streame TV, hvilket mange har efterlyst. Vi har justeret TV pakken ned, så vi nu har DR's kanaler, TV2, TV2 News og TV2 lokal. Øvrige programmer skal streames.

Indbetalingerne til vedligeholdelsesafgifterne kører efter planen. Flere ejere, som i første omgang valgte at dele beløbet i tre, har valgt at betale hele beløbet.

Facaderenoveringen endte med at koste 112.000 kr. mere end budgetteret i 2025, hovedsagelig fordi vi valgte at få ordnet de 4 skorstene, som vi ikke havde tænkt på i første omgang.

Budgettet for hulmursisolering er overskredet med godt 21.000 kr. i 2025 på grund af større materialeforbrug, og varmepumpeinstallationen blev også en smule dyrere – totalt knap 30.000 kr. - end budgetteret.

Ejendomsinspektør Ulrik Andersen har planer om at omlægge P-pladsen i løbet af forår/sommer for at skabe mere plads. Bilerne bliver større og bredere, og det giver pladsproblemer indimellem. Desuden prøver vi at skabe plads i kælderens til særligt dyre cykler, som flere ejere medbringer til slottet, og som helst skal stå sikkert om natten.

Efter påske gik 4 medarbejdere fra Nordlandets Anlægsgartner i gang med at forårsklargøre hele udenomsarealet, hvilket var stærkt tiltrængt. Der blev tyndet ud i beplantning, gravet ukrudt op og lagt flis i bunden. Dette gør, at de grønne områder bliver lettere at holde for Ulrik. De små terrasser ud for lejlighed 5 og 6 har desuden fået lagt fliserne om, så der også her ser pænt ud og er nemt at holde.

Vi har planer om at modernisere de nuværende administrative retningslinjer. Vi har nu arbejdet med SharePoint i 2-3 år, og alle i bestyrelsen og medarbejderne er ret fortrolige med det. Næste fase bliver at få udarbejdet en ny struktur for administrationen, bl.a. med ny arkiveringsstrategi med det formål at droppe de fysiske arkiver. Målet er, at både medarbejdere og bestyrelse har direkte adgang til dokumenter og bilag, uanset hvor man befinder sig. Dette vil gøre det langt nemmere at overdrage tøjlerne til nye fremtidige bestyrelsesmedlemmer.

Vi arbejder med at energioptimere slottet. Allerede nu kan vi se en god besparelse på strømforbruget. Vi arbejder på hvis muligt at reducere elforbruget yderligere ved at tilslutte de gamle luft til luft varmepumper til det nye varmesystem og om muligt at installere batterier til lagring af strøm.

Der er nogle ejere, som slet ikke anvender deres lejligheder. Vi har en anvendelsesprocent på 85,3. Det betyder, at 147 lejligheder står tomme, flest i yderugerne i forår og jul/nytår.

Der var været fint salg af lejligheder. I 2025 har Lisa Carlsson solgt 52 lejligheder, og på nuværende tidspunkt har Lisa 64 lejligheder i kommission. Der er dog p.t. 13 lejligheder, som er endt som ejerforeningens af forskellige grunde, til salg. Kontakt gerne Lisa Carlsson.

Vi har flere gange igennem de sidste år opfordret ejerne at tilmelde betalingen for egen lejlighed til Betalingsservice. P.t. er der 329 ejere, som stadig bruger indbetaling via girokort. Det er hovedsagelig "gamle" ejere. Det er dyrt for ejeren og dyrt for ejerforeningen. Det er en omkostning for ejerforeningen på omkring kr. 20.000 kr. om året. Fremover vil vi blive nødt til at opkræve gebyr. Så vi kan kun opfordre til at få lagt betalingen ind via Betalingsservice. Det er muligt at få hjælp i banken til at lave betalingsservice, men let at gøre selv.

PBS nr.: 3788601 – Debitorgruppe: 00001 – Aftalenr. 000 000 0000 plus 5 cifre for lejligheden (XX0YY - XX=ugennummer, YY=lejlighed).

Formanden sluttede med at takke for godt og motiverende samarbejde med bestyrelse og udvalg. Også stor tak til vores 3 medarbejdere, som passer godt på slottet og på ejerne, så alle kan nyde et dejligt ophold på slottet.

Bestyrelsens beretning for 2025 blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse

Kasserer Helge Mogensen fremlagde regnskabet for 2025, som på forhånd var udsendt til alle ejere. Årets driftsregnskab viste et overskud på 469.000 kr., som er overført til vedligeholdelseskontoen. Driftsresultatet var knap 100.000 kr. mindre end budgetteret, hvilket primært skyldtes ekstra udgifter til bygninger og installationer, et merforbrug til ekstra rengøring samt lønomkostninger i forbindelse med personaleændringerne. Til gengæld var der anvendt 65.000 kr. mindre end budgetteret til inventar og udstyr.

Fra vedligeholdelseskontoen, som består af ejernes tidligere indbetalte ekstrabidrag, er i årets løb anvendt godt 3 mio. kr., hvilket er væsentligt mere end budgetteret. Det skyldes en fremrykning af udgifter, bl.a. at alle 9 nye Vordingborg køkkener og udgifter til maling og nye gulve i 4 lejligheder blev betalt i 2025, men var budgetteret i 2026.

Helge Mogensen nævnte, at vi nu ser de første tegn på en besparelse på el, efter at Strandslot er hulmursisoleret og et nyt varmesystem installeret. I 2025 var elforbruget fortsat belastet af et stort forbrug af byggestrøm, men udgiften faldt dog ca. 55.000 kr. De første tre måneder af 2026 tyder på en besparelse på ca. 40 % sammenlignet med tidligere. Men ingen ved, hvordan energipriserne udvikler sig fremover, så vi budgetterer forsigtigt.

Helge Mogensen beklagede, at ejerforeningen nu igen har inkassosager over for dårlige betalere. Siden 2021 havde kassereren fået nedbragt antallet af inkassosager fra 65 til 0, men problemet er desværre dukket op igen.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4 – Forslag til budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse

Helge Mogensen fremlagde revideret budget for 2026 samt budgetudkast for 2027. Budgettet viser samlede indtægter på lidt over 3,8 mio. kr. og et forventet driftsresultat på godt 600.000 kr.

Som tidligere bebudet af bestyrelsen rummer udkastet til 2027 budgettet en stigning i ejernes fællesbidrag fra 2,5 %, der har været gældende i mange år, til 5 %. Begrundelsen er usikkerhed om den almindelige økonomiske udvikling og behovet for at holde likviditeten på et stabilt niveau. Stigningen til 5 % svarer til ca. 90.000 kr. ekstra i indtægt, så den samlede indtægt ventes at runde 4 mio. kr. Det anslåede driftsoverskud i 2027 er på ca. 900.000 kr. Det årlige resultat af driften overføres til vedligeholdelse.

En ejer stillede spørgsmål til sammenhængen mellem budgettet og det beløb, som hver enkelt lejlighed skal betale i fællesafgift. Ejeren kunne ikke få tallene til at stemme og mente at have konstateret en fejl i fremskrivningen.

Bestyrelsen har konstateret, at fremskrivningen er korrekt. Til gengæld er det ukorrekt, at der i forslaget til vedtægtsændring (§4.1) stod, at fællesafgiften for de 999 lejligheder fordeles efter fordelingstal. Siden 2021 har fællesafgiften været en kombination af serviceudgifter, der

oprindelig var ens for alle lejligheder, og fællesudgifter, der blev beregnet efter fordelingstal. Bestyrelsen vil tage initiativ til en omformulering af §4.1.

Budgettet for 2026 samt udkast for 2027 blev godkendt med en stemme imod.

Ad pkt. 5 – Forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Formand Carsten Machon gennemgik den opdaterede tiårige vedligeholdelsesplan, som er et fast punkt på ejerforeningens generalforsamlinger. Vedligeholdelsesoversigten og budgettet for planlagt vedligehold var udsendt som en del af materialet til generalforsamlingen og kan ses på Strandlots hjemmeside.

Alle projekter i vedligeholdelsesplanen er budgetteret så præcist som muligt, men selvfølgelig med større usikkerhed med årene. Bl.a. derfor bliver vedligeholdelsesplanen opdateret og godkendt hvert år. Finansieringen af de mange projekter er baseret på ejernes ekstraordinære indbetalinger samt driftsregnskabets overskud, der i fuldt omfang henlægges til vedligeholdelse. Bestyrelsen kalkulerer ikke med flere ekstraindbetalinger fra ejerne.

Formanden gennemgik de enkelte vedligeholdelsesprojekter.

9 lejligheder er renoveret, de næste 9 bliver renoveret fra november til marts, og de sidste 9 lejligheder bliver sat i stand fra november 2027 til marts 2028. Arbejdet omfatter nye gulve, nye køkkener inkl. hvidevarer, maling og nye gardiner.

Reparation af ydermuren mod havet er udskudt til 2035, efter at to frivillige ejere, Annette Brasholt og Peter Hillebrandt, sidste år gav muren en grundig overhaling.

Renovering af gange og trapper med maling og nye tæpper er planlagt til 2029, og i 2030 skal salon og billardstue have nyt gulv af samme type som lejlighederne.

Udskiftning af vinduer og døre er budgetteret til over 4 mio. kr. Bestyrelsen har udskudt projektets igangsættelse til 2031 af økonomiske årsager. Vi ville gerne gå i gang tidligere, men det vil ikke være ansvarligt.

Badeværelser indgår ikke i den igangværende renovering af lejlighederne, men er fortsat på vedligeholdelsesplanen i 2030-2032.

Udskiftning af møbler og havemøbler er flyttet fra driftskontoen til vedligeholdeskontoen. Indretningsudvalget har indregnet en løbende udskiftning af slidte møbler og interiør fremover.

En renovering af spa og sauna er udskudt et år til 2035.

De indvendige døre er lige som vinduerne fra åbningen af Strandlot som timeshare-resort i 1987. En udskiftning er lagt ind i budgettet fra 2029 og frem.

En ejer kaldte de nye lænestole for et fejlkøb og efterlyste desuden en bedre læseplads og bedre belysning i den nyrenoverede lejlighed 11. Annette Falberg fra Indretningsudvalget svarede, at udvalget inden næste sæson vil gennemgå de renoverede lejligheder og vurdere behovet for mere belysning. Det gælder også køkkenerne.

Den opdaterede vedligeholdelsesplan blev enstemmigt godkendt.

Herefter var der en kort pause.

I pausen var der en diskussion om budgetterne, jf. punkt 4 om, hvorvidt opgørelsen af fællesafgiften for de enkelte ejere var beregnet efter nye principper, og sammenhængen til bestyrelsens forslag til ændring af vedtægts §4.1. vedrørende afgifter.

På opfordring præciserede dirigenten, at fællesafgiften er opgjort efter samme princip som har været gældende siden 2021, samt at forslaget til ændringen af §4.1. alene er en redaktionel ændring, hvor de principper, der blev anvendt i 2021 og tidligere, udgår af vedtægterne.

Ad pkt. 6 – Forslag fra bestyrelsen

Dirigent Peter Westphal gennemgik enkeltvis bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer. I de fleste tilfælde var der tale om en modernisering og redaktionel opdatering, mens et par ændringsforslag indeholdt reelle ændringer.

Der var en længere debat om den foreslåede tilføjelse til vedtægternes §2.2., hvor det blev foreslået, at en erhvervelse af mere end 3 lejlighedsuger alene kan ske med bestyrelsens forudgående godkendelse. Formanden forklarede, at baggrunden for forslaget var, at bestyrelsen havde oplevet, at én investor ville købe 16 lejlighedsuger, som tilhører ejerforeningen, til 0 kr. med henblik på at lave en udlejningsforretning, hvilket ikke ville være gavnligt for slottet. Imidlertid viste det sig, at den pågældende investor ikke havde økonomi til at betale første rate af fællesafgifterne. På baggrund af debatten valgte bestyrelsen dog at trække forslaget tilbage, men vil arbejde videre med et alternativt forslag for at løse problemstillingen.

Vedrørende den foreslåede ændring til vedtægternes §2.7. oplyste en deltager, at den korrekte betegnelse er "Retten på Bornholm". Formuleringen af forslaget blev ændret.

Der var ligeledes debat om den foreslåede ændring til §6.3. og 6.3.1., hvor bestyrelsen foreslog, at stemmeret og deltagelse på generalforsamlinger forudsætter en tilmelding senest 5 hverdage før generalforsamlingens afholdelse, og at fuldmagter alene vil være gyldige, hvis de er fremsendt til bestyrelsen senest 5 hverdage før generalforsamlingens afholdelse. Bestyrelsens forslag var alene begrundet i praktiske forhold. Det er meget vanskeligt lige op til generalforsamlingens start at holde styr på deltagere og fuldmagter, der dukker op uden forudgående tilmelding, og ligeledes dem som er tilmeldt, men som ikke deltager uden afbud. På baggrund af debatten valgte bestyrelsen dog at trække forslagene tilbage.

De resterende forslag (undtagen forslagene vedrørende tilføjelsen til §2.2, §6.3. og 6.3.1. som blev trukket tilbage) blev alle godkendt enstemmigt enkeltvis ved håndsoprækning.

Dirigenten anmodede herefter om en bemyndigelse til bestyrelsen til at implementere de ændringer i formuleringen af vedtægterne, som Tinglysningsretten måtte kræve. Bemyndigelsen blev givet enstemmigt.

Ad pkt. 7 – Forslag fra medlemmerne

1: Ejer Annette Brasholt havde foreslået opsætning af sensorer på Strandlots indendørs fællesarealer, så lamperne ikke er tændt døgnet rundt, men kun ved behov. Det vil give en besparelse på el. Formand Carsten Machon oplyste, at problemet er løst ved hjælp af et sluk-ur. Det indebærer, at halvdelen af lyset slukkes om natten. Bestyrelsen anbefalede, at forslaget blev forkastet, og det skete enstemmigt.

2: Annette Brasholt havde ligeledes indsendt forslag om at udvide Strandlots åbnings sæson med vinterferieugerne 7 og 8 (hvilket ville kræve, at uge 6 blev inkluderet). Carsten Machon oplyste, at det ville kræve en ændring af alle ejerandele fra 1/37 til 1/40 og dermed hele beregningsgrundlaget for fællesafgifter, da de delvist er baseret på fordelingstallene. Samtlige skøder vil skulle tinglyses på ny til en pris på ca. 2000 kr. pr. lejlighedsuge plus muligvis udgift til landmåler. Bestyrelsen erklærede sig parat til at støtte forslaget, hvis forsamlingen ønskede det. Men på betingelse af, at mindst 50 % af lejlighedsugerne er solgt inden 1. januar 2029. En udvidelse af sæsonen vil tidligst kunne ske fra 2029 på grund af de igangværende renoveringer af lejligheder.

Forslaget blev enstemmigt forkastet.

3: Ejer Kirsten Witte havde indsendt forslag til ny rygepolitik på Strandlot. Forslaget var delt i tre dele, hvor rygeforbuddet blev mere og mere omfattende:

A: Rygning er ikke tilladt i lejlighederne

B: Rygning er ikke tilladt på indendørs fællesarealer (uændret)

C: Rygning er ikke tilladt på udendørs fællesarealer, herunder gårdarealer, balkoner, terrasser og øvrige fælles udendørsarealer.

Dirigenten redegjorde for, at forslagene ville kunne vedtages med to tredjedeles flertal. I timeshare-ejendomme anses det rent juridisk ikke som en urimelig indskrænkning af ejernes råderet. Dette skyldes:

- Der er mange brugere af samme lejlighed.
- Gener fra røg er derfor større, idet røg fra én ejer går ud over alle øvrige.
- Der er hyppig udskiftning af brugere, hvilket medfører lugtgener for efterfølgende brugere. Lugtgener rammer således skiftende gæster.
- Vedligeholdelse og rengøring bliver dyrere.
- Forholdet minder om feriehoteller, feriecentre og aparthoteller, hvor rygeforbud er almindeligt.

Formand Carsten Machon tilføjede, at rygeforbud ofte ses som en driftsmæssig og saglig regulering og ikke en indskrænkning i ejernes råderet og privatliv på samme måde som i en helårsbolig. Han tilføjede, at samtlige timeshare-feriesteder i Skagen og i Rågeleje har

rygeforbud. På Jeckels i Skagen skal ejere betale et gebyr på 2500 kr., hvis de har røget i lejligheden.

Dirigenten præciserede, at Strandslots balkoner og den store fællesterrasse juridisk tilhører ejerforeningen som fællesområder, men at de individuelle lejligheder har en eksklusiv brugsret til balkonerne og den store terrasse. Han mente derfor, at disse mest korrekt burde være omfattet af forslag A. Forslagsstilleren samtykkede til denne ændring.

Dirigenten oplyste, at afstemningerne skulle gennemføres som tre individuelle afstemninger, og at dette ville ske ved skriftlig afstemning. På kraftig opfordring fra salen accepterede dirigenten i første omgang at forsøge ved håndsoprækning. Dirigenten fremhævede, at forslag A var inklusive balkoner og terrasser med eksklusiv brugsret.

Forslag A og forslag B blev begge vedtaget ved håndsoprækning med over to tredjedeles flertal. Forslag C fik ved skriftlig afstemning 89 stemmer for og 72 stemmer imod og opnåede dermed ikke to tredjedeles flertal. Det er således fortsat tilladt at ryge på Strandlots udendørs fællesarealer.

For de forslag, der blev vedtaget, anmodede dirigenten om bemyndigelse til bestyrelsen til at formulere den endelige vedtægtsbestemmelse og implementere de ændringer i formuleringen, som Tinglysningsretten måtte kræve. Bestyrelsen fik ligeledes bemyndigelse til at fastsætte en bod ved overtrædelse. Med fem stemmer imod og resten for blev bemyndigelserne godkendt.

Ad pkt. 8 – Valg af formand for så vidt vedkommende afgår

Formand Carsten Machon var ikke på valg i år.

Ad pkt. 9 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Helge Mogensen og Gerhard Dall blev begge genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af Carsten Machon, Gerhard Dall, Helge Mogensen, Annette Falberg og Rose-Marie Opitz.

Ad pkt. 10 - Valg af suppleanter til bestyrelsen

Peter Funder blev genvalgt for en 2-årig periode.

Ad pkt. 11 – Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Annette Falberg og Jette Birkholm blev begge genvalgt til Indretningsudvalget for en 2-årig periode.

Ad pkt. 12 – Valg af statsautoriseret revisor

Bornholms Revision blev genvalgt.

Ad pkt. 13 - Eventuelt

Ejendomsinspektør Ulrik Andersen opfordrede ejerne til at være med til at passe godt på slottet og tage hensyn til naboen, til de næste gæster og til personalet. Der har været uheldige episoder med hundeefterladenskaber, både på legepladsen og på den udendørs grill-terrasse. Der har flere gange været problemer med stoppede kloakker. Husk, at det er et gammelt hus, og systemet kan ikke klare, at karklude o.lign. skylles ud i toilettet. Reglerne for benyttelse af spa og sauna skal overholdes. Og husk at stille lånte ting tilbage, lød opfordringen fra ejendomsinspektøren.

Han understregede til slut, at personalet har ét overordnet mål: et højt serviceniveau.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet til Carsten Machon, som takkede deltagerne for deres engagement. Formanden sluttede med et: "Nyd Strandslot!"



Carsten Machon, formand



Peter Westhøj, dirigent