



STRANDSLOT SANDVIG

REFERAT

	Ejerforeningen STRANDSLOT
Ekstraordinær generalforsamling	Mandag den 13. juli 2026, kl. 10.00 – 10.30
Sted	Strandslot, Sandvig
Referent	Gerhard Dall
Deltagere	11 ejere, repræsenterende 114 stemmer, heraf 92 fuldmagter

Dagsorden i henhold til vedtægternes pkt. 6: Generalforsamling

- 1. Valg af dirigent og stemmetællere**
- 2. Forslag fra bestyrelsen – Vedtægtsændringer og bemyndigelse**
- 3. Eventuelt**

Ejerforeningens formand **Carsten Machon** bød velkommen til de fremmødte Strandslot ejere. 11 ejere repræsenterende 22 stemmer var til stede. Desuden var der afgivet fuldmagt fra 92 stemmer. Med i alt 114 stemmer var ca. 17 % af Strandslots ejere repræsenteret.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og stemmetællere

Den af bestyrelsen ønskede dirigent havde ikke mulighed for at deltage i den ekstraordinære generalforsamling. I stedet erklærede Carsten Machon sig parat til at påtage sig opgaven, og han blev valgt. Desuden valgtes to stemmetællere med henblik på eventuel skriftlig afstemning.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt og dermed beslutningsdygtig. Dagsorden med tilhørende materiale var udsendt den 18. juni pr. e-mail til samtlige ejere og med post til tre ejere, som ikke har e-mail. Dagsorden med bilag var samtidig gjort tilgængelig på Strandslots hjemmeside.

Dirigenten gennemgik dagsordenen. Han oplyste, at ifølge vedtægterne kunne dagsordenens pkt. 2, Vedtægtsændringer, vedtages med 2/3 af de tilstedeværende ejere. Bemyndigelsen til

bestyrelsen kunne vedtages med simpel majoritet. Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen som lovlig og beslutningsdygtig, og forsamlingen godkendte dagsordenen.

Ad. pkt. 2 – Forslag fra bestyrelsen – Vedtægtsændringer og bemyndigelse

Som bebudet på Ejerforeningens generalforsamling den 24. april 2026 foreslår bestyrelsen en ændring af vedtægternes §2.2 og §6.3, der begge blev trukket tilbage på generalforsamlingen med henblik på en omformulering. Desuden foreslår bestyrelsen en korrektion af §4.1, da den nuværende formulering er fejlbehæftet.

§ 2.2: Salg og overdragelse

Baggrunden for forslaget, der blev fremsat på generalforsamlingen den 24. april, var en aktuel situation, hvor en privat ejer ville overtage 16 lejlighedsuger (ejerforeningens uger) med henblik på at lave en udlejningsforretning. Heldigvis faldt handlen til jorden, idet det viste sig at vedkommende ikke havde økonomi til at betale fællesafgifterne. Tidligere har ejerforeningen været nødt til at overtage lejlighedsuger fra selskaber, der var gået konkurs, senest Lauritz.com. Det har været dyrt for foreningen og givet en masse bøvl undervejs. Bl.a. har det betydet, at Ejerforeningen har måttet overtage de nødstedte lejlighedsuger, hvor af en del har været svære at gensælge, fordi de ligger i yderugerne.

Køb og salg af lejlighedsuger foregår på det frie marked, sådan skal det være. Ejerforeningen skal ikke kunne blande sig i det under normale omstændigheder, hvor private og selskaber køber lejlighedsuger for at benytte dem til ferieophold. Men i tilfælde, hvor sigtet er kommercielt, vil det have stor betydning, at den til enhver tid siddende bestyrelse får en mulighed for at vurdere hensigten med købene, når man ønsker at erhverve flere lejligheder på én gang.

Derfor fremsatte bestyrelsen et forslag som tilføjelse til § 2.2 i vedtægterne, der skulle give bestyrelsen mulighed for at godkende en ejer, der vil købe mere end 3 lejlighedsuger, for fremover at undgå situationer som den før nævnte.

Forslaget mødte som bekendt modstand på generalforsamlingen, bl.a. fordi det blev tolket således, at nuværende ejere, der ejer 3 uger og ønsker at købe flere, skulle underlægge sig en bestyrelsesgodkendelse. Det var ikke hensigten med forslaget, men det kunne opfattes sådan. Derfor valgte bestyrelsen at trække forslaget tilbage med henblik på en omformulering.

Det nye forslag har udelukkende til hensigt at give bestyrelsen mulighed for at kræve sikkerhedsstillelse overfor en juridisk person, dvs. et selskab, organisation eller forening.

Forslaget lyder:

”Hvis en juridisk person erhverver en eller flere lejlighedsuger, kan bestyrelsen kræve supplerende sikkerhed for den juridiske persons opfyldelse af forpligtelserne, bl.a. fællesafgifter og andre bidrag, i henhold til vedtægterne. Som juridisk person anses selskaber, fonde, foreninger m.v. Den supplerende sikkerhed kan f.eks. være deponering eller sikkerhed for den ultimative ejer.”

En ejer spurgte, hvor mange lejlighedsuger, der i dag ejes af virksomheder o.lign., og formanden svarede, at det er ganske få.

Forslaget blev vedtaget med 113 stemmer for og 1 imod.

§ 4.1: Fællesafgift

Tilbage i 2021 vedtog Ejerforeningen en vedtægtsændring af den hidtidige afgift, der var delt i to afgifter: En kombination af serviceudgifter, der oprindeligt var ens for alle lejligheder, og fællesudgifter, der blev beregnet efter fordelingstal. Meningen var at sammenlægge de to afgifter til én afgift og samtidig vedtage en årlig procentvis stigning på 2½ %. Grundlaget for beregningen blev, at serviceafgiften blev fastlagt til index 100 i 2021 tal, og fællesafgiften skulle fortsat beregnes efter fordelingstal.

Formuleringen i vedtægten blev lidt kringlet og svær at forstå umiddelbart. Men ingen gjorde efterfølgende anfægtelser overfor de årlige opkrævninger. I forbindelse med udarbejdelse af de nye vedtægtsændringer var det meningen, at paragraffen skulle forenkles, og i forslaget kom der til at stå, at fællesafgiften beregnes efter fordelingstal. Det var ikke korrekt, og det gav anledning til en del debat på generalforsamlingen, men den nye paragraf blev vedtaget, selvom det blev konstateret, at beregningerne efter fordelingstal ikke var korrekte.

Problematikken opstår ved, at man lægger to forskellige beregningsmodeller sammen og tror, at den enkelte ejer kan kontrollere sin opkrævning ud fra fordelingstal. Det giver i stedet forvirring og uigennemsigthed.

Det er derfor nødvendigt at omformulere paragraffen, så den er til at forstå. Det betyder også, at vi budgetmæssigt fra 2027 igen budgetterer med to afgifter, men at vi fortsat opkræver dem som én fællesafgift.

Forslaget lyder:

”Hver ejer betaler en årlig fællesafgift for den eller de lejlighedsuger, vedkommende er tinglyst ejer af. Fællesafgifterne for de 999 lejlighedsuger skal dække den samlede udgift til drift samt årlig og fremtidig vedligeholdelse af ejendommen som timeshare feriested.

Den årlige fællesafgift består af en serviceafgift og øvrige drifts- og vedligeholdelsesudgifter og opkræves som én afgift én gang om året. Serviceafgiften fordeles som et fast beløb pr. lejlighed, og de øvrige drifts- og vedligeholdelsesudgifter fordeles efter de enkelte lejligheds fordelingstal.

Den årlige fællesafgift, indeholdende serviceafgiften og de øvrige drifts- og vedligeholdelsesomkostninger, indgår i budgettet og vedtages på den årlige generalforsamling.

Denne bestemmelse træder i kraft fra og med kalenderåret 2027.”

Forslaget blev vedtaget med 113 stemmer for og 1 imod.

§ 6.3: Stemmeret

Baggrunden for, at bestyrelsen ønskede en tilføjelse til den gældende paragraf, er det arbejdspres, der er i forbindelse med registrering af deltagere og udsendelse af stemmesedler, håndtering af fuldmagter mv. til den ordinære generalforsamling.

Der er altid fastsat en tidsfrist for tilmelding, og heldigvis lever de fleste ejere op til fristen, men en del tilmelder sig efterfølgende helt frem til generalforsamlingens start. Det giver et stort pres. Bestyrelsen skal kende det nøjagtige deltagerantal og antal stemmer til stede samt antal stemmer, der givet fuldmagt til, for at kunne afvikle generalforsamlingen korrekt.

Derfor ønskede bestyrelsen indført en regel om, at man kan udelukkes fra generalforsamling, hvis man ikke overholder tidsfristen. Det var der ikke stemning for på generalforsamlingen, bl.a. ud fra argumentet, at man ikke kan udelukke nogen fra generalforsamlingen, også selvom de ikke er tilmeldt. Bestyrelsen valgte derfor at trække forslaget for at undersøge juraen nærmere. Det er korrekt, at man ikke kan udelukke medlemmer fra at deltage i generalforsamlingen, men man kan forudsætte, at afgivelse af stemmer på generalforsamlingen kun kan ske efter rettidig tilmelding.

Forslaget lyder:

”Afgivelse af stemmer på generalforsamlingen forudsætter, at ejeren har anmeldt sin deltagelse til ejerforeningens bestyrelse per e-mail eller anden elektronisk kommunikation senest 5 dage før generalforsamlingens afholdelse.”

Forslaget blev vedtaget med 113 stemmer for og 1 imod.

Bemyndigelse

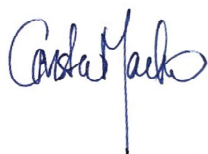
Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens bemyndigelse til at foretage få redaktionelle tilpasninger i vedtægterne udelukkende med henblik på at sikre en konsistent anvendelse af begreber. F.eks. at begrebet ”delejer” konsekvent ændres til ”ejer”.

Bemyndigelsen blev givet med 113 stemmer for og 1 imod.

Ad pkt. 3 – Eventuelt

En ejer gjorde opmærksom på, at foreningens indkaldelser risikerer at havne i spam mail. Så hvis ejere savner materiale fra foreningen, så kig i spam mail.

Dirigenten/formanden takkede for god ro og orden og takkede de fremmødte for deres engagement.



Carsten Machon
Dirigent/Formand



Gerhard Dall
Referent