



Referat af foreningens ekstraordinære generalforsamling

afholdt lørdag d. 21. juni 2025, kl. 13:00,

Middelfartsalen, Kulturøen.

Dagsorden i følge indkaldelse af 6/6 2025:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Punkter til afstemning.

2.a Vedtægtsændring - tilføjelse til vedtægternes punkt 10.8 vedrørende bestyrelsens pligter. Tilføjelse punkt 10.8. *"Beslutningsreferater fra bestyrelsesmøder skal være tilgængelige for medlemmerne."*

Opdaterede vedtægter vedlagt som bilag til indkaldelsen.

2.b Bemyndigelse til at lade bestyrelsen indgå bedst mulig endelig aftale med Danland om brug af centerfaciliteterne, herunder svømmebassinet. Aftalen vil medføre en udgift for alle medlemmer til drift af svømmebassinet, og aftalen vil skulle godkendes af bestyrelsen samt af ejersforeningens advokat forud for indgåelsen.

2.c Forløb vedr. samarbejdspartner – 2 forslag stillet af en gruppe huse (127, 132, 148, 166, 179, 192, 210) – Forslaget vedlægges som særskilt bilag til indkaldelsen.

Deltagere:

Bestyrelsen, med undtagelse af næstformanden som var forhindret, deltagere fra 47 huse var repræsenterede i salen, heraf et hus med 2 stemmer, og 21 huse havde afgivet fuldmagt.

Stemmeberettigede: 67.

Desuden deltog advokat Emilie Remmer, Skov Advokaterne.

REFERAT

Formanden bød velkommen.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Nanette Borges hus 219 var foreslået som dirigent og blev valgt.

Karen Pilgaard hus 213 var foreslået som referent og blev valgt.

Dirigenten konstaterede at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt rettidigt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ad. 2a Vedtægtsændring- tilføjelse til vedtægternes punkt 10.8 vedrørende bestyrelsens pligter.

Tilføjelse punkt 10.8. ”Beslutningsreferater fra bestyrelsesmøder skal være tilgængelige for medlemmerne.”

Punkt 2a blev stemt for ved ordinær, men da det medfører vedtægtsændring, er der indkaldt til denne EGF.

Der blev skredet direkte til afstemning om Punkt 2a, bestyrelsesreferater fremlægges.

Resultat: 65 stemte JA, 2 blanke. Forslag og vedtægtsændring blev endeligt vedtaget.

Det blev ønsket at punkt 2c tages før 2b.

Ad. 2.c- Forløb vedr. samarbejdspartner – 2 forslag stillet af en gruppe huse (127, 132, 148, 166, 179, 192, 210)

Spørgsmål til afstemning:

Er du/ I tilfreds med, at der er indgået en eksklusiv aftale uden garanti for centerdrift i hele aftalens løbetid? (Afstemningen ønskes anonymiseret). Der stemmes ja eller nej

Inden gruppen fremlagde og argumenterede for forslaget, bad Liselotte (210), medlem af bestyrelsen, om ordet. Hus 210 står på forslaget, men man kan ikke være to steder på en gang, og trækker sig derfor som forslagsstiller. Liselotte forklarede at hun er blevet klogere på forløbet af at være kommet med i bestyrelsen.

Jakob, hus 127, talsmand for gruppen, uddybede baggrund for forslag 2c.

Ved GF 2024 blev der ytret klart ønske om et fællesskab med centerfacilitet uanset valg af udlejningspartner. Gruppen mener at den indgåede Allonge til rammeaftalen giver Danland lov til ikke at være med i fællesskabet, dette uden tidsbegrænsning.

Derfor ønskedes en afstemning om der er tilfredshed, og hvis ikke så skal bestyrelsen arbejde på at komme ud af aftalen.

Allongen har ikke kunnet tvinge Danland til noget, da de har fået et tilbud, som de syntes var for dyrt.

Emilie gennemgik derefter forløbet omkring kontraktforhandlinger med Landal og Danland.

Emilie har været tilknyttet forløbet i lidt over et år, og kendte de LOI'er (Letter of Intent), som Landal og Danland fremsendte efter ejermødet. Først blev der forhandlet med Landal, men de sendte så en kontrakt, som var magen til den forrige. Vi vendte tilbage og bad om at få rettet til i henhold til LOI. Emilie har gennemgået al kommunikation, og gentagen korrespondance som dog ikke førte til at kontrakten blev rettet i henhold til LOI.

På dette tidspunkt vurderes det at Danland skulle med ind.

Landals advokat havde i forløbet mundtligt tilkendegivet overfor Emilie at de forventede at afhænde centeret. Først lige før jul meldte de tilbage at de alligevel ikke ville frigøre centeret.



Da kontrakten med Danland betinger centerdrift, stod vi i virkeligheden uden kontrakt. Derfor udarbejdedes allonge for at bibeholde udlejningskontrakt og holde dem fast på center-krav.

Landal har oplyst at Danland kunne "leje" centeret af dem, men i form af en virksomhedsovertagelse med medarbejdere, hvilket er helt usædvanlig i forbindelse med overtagelse af et lejemål.

Ejersforeningen har ingen krav i forhold til centeret og dermed ingen indflydelse på lejeforholdet for centeret.

Spørgsmål/svar og diskussion

Spørgsmål fra Jakob: Landal har mundtligt tilkendegivet at de vil afgive centeret, er det ikke juridisk bindende.

Svar fra Emilie: jo, hvis det kan dokumenteres, og det kan den ikke.

Der blev stillet spørgsmål til hvordan allongen blev til, om det var Emilies forslag.

Allongen var Emilies forslag, det er korrekt at den ikke er tidsbegrænset, det var Danlands forslag.

Jesper hus 132 fremlagde, at vi burde undersøge muligheden for at komme ud af erstatningen. Hver individuelle ejer kan opsigte deres udlejningsaftale med Danland, så mener Jesper at erstatning må bortfalde.

Sidse hus 132 ønskede oplyst detaljer om Landal kontrakt, rettelser til denne, hvornår de er tilsendt. Altså detaljer om kontraktforløb og hvem der har lovet hvad, mener at Landal har lovet en hel masse mere, og at Landal bliver ved med at række ud.

Emilie, ønskede sådan at gruppen havde taget imod tilbuddet om at gennemgå hele sagen i detaljer i stedet for at gennemgå det her på EGF. Der kommer ikke noget ud af at gennemgå forløbet så detaljeret på en EGF.

Sidse hus 132: Syntes der blev givet vildledning for den ekstraordinære generalforsamling. Følte sig ikke overbevist om, om vi ikke er i denne situation fordi nogle ønsker at have en aftale med Danland.

Per hus 206: Ønskede at der kunne ses bort fra mellemhandlere, Stensdal først og nu potentielt Landal som udlejer til Danland. Huske at de er professionelle og det kan blive dyrt for os.

Klaus hus 166: Havde gentagne gange henvist til punkt 9.1, betragter det som ulovligt mht. al logen.

Susanne hus 146: Havde svært ved at forstå at det stadig er den bedste aftale.

Peter hus 213/formand: Udtalte at vi havde jo troet og forventet at Danland kunne overtage centeret på almindelige forretningsmæssige vilkår. Beløbene i de to kontrakter forklaret.

Emilie: hvis vi havde forbundet udlejningsaftalen med leje af centeret, så havde vi været bundet til Landal de næste 15 år.

Jørgen hus 180 ønskede at stille et ændringsforslag, så der kommer konsekvenser, ikke bare om der er utilfredshed.

Emilie: det mindre i det mere, forslag kan ikke ændres til yderligere konsekvenser. Alle skulle have haft mulighed for at tage stilling.

Sidse hus 132: Udtalte at hun ikke har tillid til advokaten, mente der havde været kontakt til Danland lang tid inden bestyrelsen fortalte det, derfor heller ikke tillid til bestyrelsen.

Emilie forklarede at hun ikke er der for at bakke op om bestyrelsen, ikke for at bakke op om gruppen, udelukkende tage stilling til det der er til ejerforeningens bedste.

Anders hus 202/suppleant, forslaget er en urimelig sag. Ingen tvivl om at ingen af os kan være tilfredse med den nuværende situation, heller ikke bestyrelsen.

Vores omdømme er betydeligt rokket ved, kræver tid at skabe tillid til ejerforeningen, undrer derfor at vi skal bruge så meget tid på at kikke tilbage på hvad der er gjort hvornår og af hvem. Brug vores kræfter på at løse den nuværende situation.

Susanne hus 217: arbejde fremad, hvor er Stensdal i hele sagen, udtalte at hun er træt af at vi er i den situation, ønsker vi ser fremad, er vi sikre på at Stensdal vil afgive centeret?

Pia hus 127: enig med Anders, kan vi få en tilkendegivelse af om vi er tilfredse eller ej?

Jytte hus 160: tak til Emilie for overblik. Kikke fremad, nu er det første år snart gået, god tid til at få en god aftale om 3 år med den vi vil arbejde sammen med.

Per hus 206: nødig være i bestyrelsens sko. Give bestyrelsens mandat, bare det ikke bliver dyrere. Vil gerne have eksklusivaftalen væk.

Klaus hus 166: Henviste til 9.1 i rammeaftalen igen og mente, at Emilie havde lavet noget ulovligt med allongen. Dette gav anledning til en del ytringer rundt om i salen mht tonen i diskussionen.

Frede hus 178: vidste man virkelig at der var aftale mellem Stensdal og Landal i 15 år, så skal den aftale gennemgås grundigt for risici inden næste kontrakt.

Emilie: vi har ikke adgang til den, forretningshemmelighed.

Peter hus 213: vi har hørt om de 15 år, talt med Stensdal om kontrakten, men ikke set den.

Susanne: altid været godt tilfredse med Landal og deres serviceniveau. Danlands niveau er ikke godt nok.

Sidse hus 132: Ked af at det kommer til at lyde som om vi roder rundt i fortiden, kun interesseret i at komme ud af en dårlig situation, forstår stadig ikke allongen uden tidsfrist og aftalen uden centerdrift. Foreslår at alle opsiger, at vi ændrer vedtægterne så vi kommer ud af eksklusivitetsaftalen og vi bliver sat fri.

Mener at forslaget har en konsekvens.



Kristian hus 203: vores erfaringer, ingen bookninger overhovedet i 2 måneder, hus 203 lå tilfældigvis lavest i udlejning, ringet til Peter Mortensen, som havde blokeret for opkald. Ønske om tre-part forhandlinger mellem os, Stensdal og Danland.

Peter hus 213: vil gerne følge op på Danland, lige nu laver vi ikke andet end generalforsamlinger.

Sidse hus 132: Hvorfor skulle Landal åbne centeret når bestyrelsen ikke vil samarbejde.

Emilie: I stemte sidste gang, at bestyrelsen skulle tage en dialog med Danland om at afstå eksklusivitet, det ville de ikke. Husk at holde Danland op på at det der står i jeres individuelle aftaler, info til bestyrelsen som kan bruge samlet information overfor Danland.

Claus hus 218: Vi har ingen rettigheder til det center, tror ikke at Landal betaler ret meget, bare en tro. Det bliver vigtigt at vi kommer ud af eksklusiviteten hurtigst muligt.

Peter hus 213: enig, ville have ønsket at vi havde vidst det for et år siden. Fortæller kort om byggeplaner for centeret og møde herom med kommunen.

Kelly hus 134: hvad er det for noget med de 3 år og de 15 år.

Peter hus 213: det er derfor vi skal ud af eksklusivitetsaftalen, så vi ikke er påvirket af lejeforholdene for centeret.

Sidse hus 132: Hvorfor kan vi ikke komme ud af eksklusivitetsaftalen.

Liselotte hus 210: Det er en individuel beslutning folk tager at indgå eller opsige udlejningsaftalen. Tror ikke der er mulighed for centerdrift, hvis der ikke er eksklusivitet.

Emilie: Det er korrekt at det er en individuel beslutning om man vil opsige, Danland aftalen gælder stadig.

Susanne: Opfordre til at alle opsiger.

Sidse hus 132: Vil gerne udfordre præmissen, hvis alle opsiger, kan vi så komme ud af aftalen uden erstatning.

Emilie: Der er forskel på individuel aftale og den samlede aftale. Det der vil ligge til grund er, der vil komme et erstatningskrav på forventet indtjening og hvis der indgås aftale med en anden udlejer, så krav i forhold til den nye indtjening.

Carsten hus 123: Danland har ikke gjort det fantastisk, men de har ikke haft muligheden, skylden ligger i Landals beholden centeret. Imod at opsige en aftale hvis det koster ejerforeningen penge.

Jakob hus 103: Vaskeriet blev lukket, kunne man tænke sig at der indrettes vaskeri i fællesskuret.

Peter hus 213: Jeg hører, vi undersøger.

Liselotte hus 210: Fra bestyrelsens side opfattes forslaget som en mistillidserklæring.

Emilie: Der er kommet så mange kommentarer, spørgsmål og klager, så derfor har bestyrelsen ikke lyst til at fortsætte, hvis der bliver stemt at man ikke er tilfreds. Hvis man stemmer NEJ.

Jørgen hus 180: Kan vi ikke lave ændringsforslag, ønsker ikke at bestyrelsen går, men er ikke tilfreds. Hvad skal jeg så stemme?

Emilie: Så skule forslaget have været formuleret som et forslag, der peger på hvad der skal ske – ikke bare om tilfredshed.

Jørgen hus 180: Ændringsforslag: Kan vi stemme om, om vi er tilfredse med bestyrelsens arbejde?

Efter kort diskussion internt mellem bestyrelsen og advokaten blev der opstillet ændringsforslag.

Spørgsmål til afstemning:

Ændringsforslag:

- 1) Er du tilfreds med bestyrelsens indsats og arbejde? (seddel nr. 8)
- 2) Er du/ I tilfreds med, at der er indgået en eksklusivaf tale uden garanti for centerdrift i hele aftalens løbetid? (Afstemningen ønskes anonymiseret) (seddel nr. 9)

Der stemmes ja eller nej

Afstemningsresultat

67 stemmer, 58 ja, 9 nej.

62 stemmer, 14 ja, 17 blanke, 31 nej.

Liselotte hus 210, tak fordi der er opbakning til bestyrelsens arbejde. Vi vil arbejde for at få løst den nuværende situation, på trods af det kludetæppe af aftaler, hvoraf der er nogle vi ikke har indflydelse på.

Carsten hus 123: findes der en måde, hvorpå bestyrelsen kunne have givet garanti for centerdrift.

"2B. Bemyndigelse til at lade bestyrelsen indgå bedst mulig endelig aftale med Danland om brug af centerfaciliteterne, herunder svømmebassinet.

Aftalen vil medføre en udgift for alle medlemmer til drift af svømmebassinet, og aftalen vil skulle godkendes af bestyrelsen samt af ejerforeningens advokat forud for indgåelsen.

Der stemmes ja eller nej (stemmeseddel nr. 10)

Jesper hus 132: stemmer om mandat til bestyrelsen, ikke hvorvidt vi vil have adgang eller ej. Et mandat som gør at bestyrelsen kan indgå en hvilken som helst aftale med en hvilken som helst løbetid.



Susanne hus 146: ingen rammer, hvad nu hvis det bliver dobbelt så dyrt. Der må begrænsning på.

Emilie: Hvad nu hvis aftalegrundlaget er anderledes skruet sammen, så sammenligningen er svær. Så har bestyrelsen ikke bemyndigelse og så skal vi have ny generalforsamling.

Hans Chr. hus 124: vi har lige konstateret at vi har tillid til bestyrelsen, så der er vel ikke mere at snakke om nu.

Jakob hus 127: budgettet godkendt, hvad med det beløb der er afsat til svømmehal?

Peter hus 213: det der var i budgettet, var Fredericia svømmehal, ikke svømmebassiner i centeret.

Jakob: så kommer der underskud på budgettet.

Peter: Nej, ejerbidraget bliver sat op.

Bestyrelsen ville tilstræbe at indgå en aftale, der er så tæt på den gamle aftale som muligt og uden væsentlige meromkostninger for det enkelte hus.

Afstemningsresultat

64 stemmer afgivet, 10 nej, 54 ja.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, hvorefter formanden takkede dirigenten for god mødeledelse.

EVENTUELT

John hus 182: med i bestyrelsen 2 år, der har været anderledes arbejde en jeg først troede, vi arbejder fremad og arbejder for alle i foreningen.

Per hus 206 redegjorde for arbejdet i udvalget for virtuel deltagelse som han, Nanette hus 219 og Anders hus 202 har deltaget i. Løsning med krypterede linjer, dyr løsning. Løsningsforslag med en Teamskonto, hvor bestyrelsen betaler 69 kr om måneden, og indkøber kamera og et par højtalere. Vedtægterne skal ændres for at det kan gøres. Bestyrelsen prøver at finde den smidigste løsning på dette.

Liselotte hus 210: nu har vi haft lidt travlt med forberedelse til denne EGF, bestyrelsen ønsker at arbejde med opgradering en generel Microsoft løsning.

Nanette hus 219, der skal også arbejdes på en opdatering af vedtægterne så vi kan komme i gang inden 2027.

Per hus 206: Der kommer også en engangsudgift til udstyr, 15000-20000,- pakkes i kuffert så det kan tages med uanset hvor vi holder GF.

Peter hus 213: det har været diskuteret længe, da vi har ejere der bor rundt om i verden.



Ejersforeningen
Oddevejen

John hus 182: ved GF stemte vi om adgang til Fredericia svømmehal, det blev stemt ned. Der er en mulighed for at købe adgang hos Danland og dermed fortsat have adgang.

Pia hus 127: Nyhedsbrev, opfordring til at det præciseres at man ikke må holde i vængerne.

Susanne hus 146: Vil gerne være P-vagt, Lejere bør have information at de ikke må parkere i vængerne. Ønsker at bestyrelsen tager initiativ til at få lukket vaskeriet op.

Klaus hus 166: fremtid med centeret, ønsker at vi kun betaler for det vi faktisk har adgang til.

Peter hus 213: Privat parkeringsskilte, de er ikke lovlige, der er ret præcise krav til skiltning om p forhold, vi har sagt det til kommunen, prøver igen.

Referatet er underskrevet af dirigenten og formanden:

Middelfart den 27. juni 2025

Nanette Borges

Dirigent

Peter Kristensen

Formand