Ejerforeningen
Nordenlys

Mødereferat fra ekstraordinær generalforsamling søndag den 1. november 2026 kl. 10.00 i SuperBrugsens mødelokale, Søndergade 11, 9480 Løkken.

Formand Claus Søndergaard byder alle velkommen og starter med at præsenterer holdet bag dagens møde, som er advokat Andreas Lybech fra advokatfirmaet HaugaardBraad, og fra bestyrelsen næstformand Jes Berg Gertsen, kasserer Annette Engilbertsdôttir Kirkeby og Dennis Worm. Sussanne Rowney Thorsen deltog ikke.

Til dagens møde er der fremmødt 27 ejere og bestyrelsen har modtaget 37 fuldmagter i alt 64 ejere dvs. den ekstra ordinære generalforsamling er beslutningsdygtig med mere end 2/3 flertal.

Inden dagens dagsorden gennemgik formanden forløbet omkring nye vedtægter, som skulle afløse de gamle vedtægter fra 2006-2007 fra Ejerforeningens stiftelse hvori badeland m.m. var en del af.
Tilbage i 2021 gik den daværende bestyrelse i gang med arbejdet med nye vedtægter assisteret af advokat Lars Fogh Andersen, Frederikshavn og hvor man tog udgangspunkt i Boligministeriets Normal Vedtægter for ejerforeninger og som blev tilpasset Nordenlys forhold.
Vedtægterne blev vedtaget på ekstraordinær GF 18/3-2023, men pga. procedurefejl omkring rettelser til vedtagne vedtægter ikke var udsendt inden GF, var vedtægterne igen på dagsordenen til GF 23/3-2024, hvor de blev godkendt.
Herefter skulle advokaten få vedtægterne godkendt af Hjørring Kommune og dem tinglyst. Efter lang tid sendte han opgaven videre til advokat Ulla Zurita, København som fik det indsendt.
Tinglysningsretten afviste vedtægterne da de var forsøgt tinglyst som Tillæg til de nuværende vedtægter. Herefter skulle advokaten få dem tinglyst som helt nye vedtægter, hvilket han ikke fik gjort, selvom vi har rykket ham min. hver måned, indtil han i februar 2026 meddelte E/F, at han ikke kunne hjælpe os mere og bad E/F om at finde anden rådgiver.
Den nuværende bestyrelse gik så vedtægterne igennem med nye øjne, kontaktede advokat Andreas Lybech, holdt møder i bestyrelsen og med Andreas og nu er vi kommet frem til nye vedtægter for Ejerforeningen Nordenlys, som vi vil præsentere for jer d.d.

Dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Forslag om ændring af Ejerforeningens vedtægter**

Referat:

1. Valg af dirigent og referent

Peter Lillebæk (Laksen 52) blev valgt til dirigent og kunne konstatere at den ekstraordinære generalforsamling var lovlig indkaldt den 13/10-2026 dvs. 2 uger før d.d. med oplysning om tid og sted, samt indeholdende en dagsorden for mødet.
Til referent blev valgt Claus Søndergaard (Laksen 48).

2. Forslag om ændring af Ejerforeningens vedtægter

Der henvises til bilaget "Vedtægter for Ejerforeningen Nordenlys" udsendt sammen med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling.

Advokat Andreas Lybech gennemgik vedtægterne punkt for punkt ved højtoplæsning og efter hvert punkt kunne der stilles opklarende spørgsmål til advokaten og bestyrelsen.

Det var særligt punkt 22, Ejerforeningens vedligeholdelsespligt og punkt 23, Ejernes vedligeholdelsespligt, der blev diskuteret blandt de fremmødte.

Punkt 25. Værneting
Her mente advokaten der var indsneget sig en fejl, idet værneting ved byretten i Aalborg retteligt skal være værneting ved byretten i Hjørring.

Bestyrelsen fremsatte herefter et ændringsforslag om, at pkt. 25 ændres, så det i stedet angiver værneting ved byretten i Hjørring. Dirigenten forespurgte de fremmødte, om der var indvendinger imod ændringsforslaget, hvilket ikke var tilfældet. Efter ændringsforslaget lyder pkt. 25.1 således:

"Enhver tvist, der måtte opstå imellem ejerne eller mellem en ejer og Ejerforeningen vedrørende Ejerforeningens forhold eller disse vedtægter, herunder forståelsen af vedtægterne afgøres ved de almindelige domstole med værneting ved byretten i Hjørring."

Til punkt 26. Sikkerhedsstillelse og tinglysning uddyber advokaten, at hvis vedtægten er tinglyst pantstiftende med den enkelte ejer som debitor, skal det ændres ved hvert ejerskifte. Hvis den derimod er tinglyst med den enhver tid værende ejer som debitor, så følger sikkerheden med automatisk, når der sker ejerskifte. Advokaten opfordrede ejerne til at afklare dette ved senere lejlighed.

Herefter var der 15 minutters pause, hvor de fremmødte kunne tænke over gennemgangen af vedtægterne.

Dirigenten spurgte om der var flere spørgsmål inden vi skulle gå til afstemningen, hvilket ikke var tilfældet. Dirigenten spurgte også om de fremmødte ønskede skriftlig afstemning eller afstemning ved håndsoprækning med grøn seddel stemmer for og rød seddel stemmer imod.
De fremmødte ønskede afstemning ved håndsoprækning.

Dirigenten oplyste generalforsamlingen, at der først stemmes om den foreslåede vedtægt sammen med ændringen til pkt. 25.

Blandt de repræsenterede var der 62 stemmer for, ingen imod og 2 undlod at stemme dvs. Ejerforeningen Nordenlys nye vedtægter er hermed godkendt med 62 stemmer for.

Til slut takkede formanden endnu engang for fremmødet til den ekstraordinære generalforsamling, som sluttede kl. 12.30 og med på gensyn til den ordinære generalforsamling til februar 2027.

Peter Lillebæk
Dirigent

Claus Søndergaard
Formand