

	<b>Ejerforeningen Strandslot</b>
<b>Generalforsamling</b>	<b>Fredag den 29. april 2022, kl. 19.00 – 20.15</b>
<b>Sted</b>	<b>Hotel Nyborg Strand, Østersøvej 2, 5800 Nyborg</b>
<b>Referent</b>	<b>Rose Marie Opitz / Gerhard Dall</b>

Dagsorden ifølge vedtægternes pkt. 6

- 1. Valg af dirigent og stemmetællere**
- 2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse**
- 4. Budget 2023 til godkendelse**
- 5. Forslag fra bestyrelsen**
- 6. Forslag fra medlemmer**
- 7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt vedkommende afgår**
- 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen**
- 10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg**
- 11. Valg af Statsautoriseret eller registreret revisor**
- 12. Eventuelt**

Formand Jess Folke Andersen åbnede generalforsamlingen og bød velkommen. Bestyrelsen var glad for at se så mange fremmødte, selvom vi i år var på Fyn, og vi ser frem til en god og konstruktiv generalforsamling. Dejligt, at vi igen kan afholde en generalforsamling på normal vis.

#### **Ad pkt. 1 - Valg af dirigent**

Formanden fremlagde bestyrelsens forslag til dirigent, Ove Knudsen, tidligere formand for Strandslot. Der var ikke andre forslag, og Ove Knudsen blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Dirigenten gennemgik dagsordenen. Da der ikke var forslag fra hverken bestyrelse eller medlemmer, så var der ikke grundlag for at vælge stemmetællere i første omgang.

Dirigenten kunne oplyse, at der var 56 delejere personligt til stede, repræsenterende 67 stemmer, og fuldmagter fra 39 lejlighedsuger. Dirigenten gav derefter ordet til formanden.

## **Ad pkt. 2 - Forelæggelse af bestyrelsens beretning**

Formanden præsenterede bestyrelsens øvrige medlemmer:

**Birgitte Kristiansen**, næstformand. Birgitte har desværre valgt at stoppe i bestyrelsen, og formanden takkede Birgitte for flot udført arbejde siden 2019.

**Helge Mogensen** er vores dygtige kasserer, der sørger for, at ejerforeningens debitorer betaler deres skyld og at vores kreditorer får deres penge.

**Rose Marie Opitz** er sekretær i bestyrelsen og sørger bl.a. for distribution af Nyhedsbreve og andet materiale til alle delejerne. Rose Marie er desuden bindeled til de 2 ansatte på Strandslot, Birgitte og Michael.

**Gerhard Dall** er nyvalgt til bestyrelsen og fungerende næstformand. Gerhard er redaktør på vores Nyhedsbreve og ejerforeningens informationsmateriale.

**Jess Folke Andersen** er formand og sørger for at binde det hele sammen til en helhed til forhåbentlig alles tilfredshed.

Formanden indledte med en lidt trist meddelelse, at Strandslots tidligere oldfrue Hannah Vibeke Nielsen døde i marts måned 68 år gammel. "Vibsen" blev bisat fra Allinge Kirke, og ejerforeningen sagde et sidste farvel med en båretbuket.

## **Administrative opgaver**

Bestyrelsen har efter kontakt med advokat John Kahlke besluttet, at vores nye vedtægter fra 2021 skal tinglyses, og tidligere tinglyste vedtægter aflyses, så vidt det er muligt.

Vi arbejder fortsat i bestyrelsen på at forenkle de administrative opgaver i Strandslots administration og i bestyrelsens arbejde.

## **Status på projekter**

Vi er som bekendt i gang med en stor reovering af terrasse, salon og den store trappe mod havet. Arbejdet med ny terrasse over salonen samt udskiftning af loft i salonen kom lidt sent i gang og har taget noget længere tid end beregnet. Ibrugtagning af terrassen er dog nært forestående, og salon og billardrum forventes færdig medio maj. Bestyrelsen valgte, som kompensation for støj og andre gener ifm. med reoveringen, at sætte 2 flasker rødvin ind i lejlighederne, og det er blevet godt modtaget af del-ejerne.

Reoveringen af den store trappe mod havet er ligeledes ved at nærme sig enden. Trappen forventes klar til brug ultimo maj.

## Fremtidige opgaver

Vi er klar over at brædderne på altangangene er ved at trænge til en udskiftning, og så snart vores store terrasse/salon projekt er slut – og betalt - tager vi beslutning, om et skift af disse brædder er muligt.

Vi er ved at undersøge, om Strandslot skal have sin egen lade-stander til el-biler. Indtil den beslutning bliver taget, henviser vi til andre lade muligheder i nærheden, f.eks. Strandhotellet og ved Kæmpestranden.

Vi har i bestyrelsen besluttet at nedsætte 2 arbejdsudvalg, et Indretningsudvalg og et Markedsføringsudvalg. Mere om dette under pkt. 10. Det er vigtigt, at vi fortsætter den høje standard som hidtil har præget Strandslot.

## Dagligdagen i huset

Bestyrelsen har besluttet, at vi vil have et **Røgfrit Strandslot**. Efter i årevis – faktisk siden 2013 - venligt at have henstillet til, at man ikke røg i lejlighederne, vil vi stramme denne henstilling op og forbyde rygning inde i lejlighederne. Det har siden 2013 været røgfrit i salonen, på gangarealer, trapper og hall. Heller ikke i Romerbad, sauna eller i legerum i kælderen har det været tilladt at ryge. Vi mener, at tiden er moden til denne stramning. Det vil sige, at der ikke må ryges indendørs nogen steder. Dog vil det være muligt, under hensyntagen til sine omgivelser, at ryge på altanerne og på terrassen.

Formanden gennemgik de services, som findes på Strandslot. Nogle er mod betaling og andre gratis. Ny (for mange) er tilbuddet om opbevaring af mindre indbo genstande, som hynder og lignende, i kælderen. Mere kendt er prisen for en hund 300 kr., og hvis der er behov for ekstra rengøring, opkræver vi 400 kr. pr. rengøringstime. Det hænder, ikke ofte, men indimellem, at en lejlighed ikke er afleveret i den stand, som man skal ifølge vores husregler. Det koster også fremover 400 kr. pr. rengøringstime.

## Salg og markedsføring af Strandslot

Jette Birkholm, som ejerforeningen benytter som ejendomsmægler, har i 2021 solgt 90 lejligheder. Dette tal er en hel del over det normale og viser, at der fortsat er stor interesse for ferielejligheder på uge- og delebasis. Det er dejligt, at der stadig er så stor interesse for vores Strandslot. Tak til Jette Birkholm for dit engagement som ejendomsmægler og del-ejer.

Som det fremgår af dagsordenens pkt. 10, foreslår bestyrelsen, at vi etablerer et egentligt markedsføringsudvalg.

Strandslot er i 2022 blevet anerkendt **RCI Gold Crown Resort** efter i mange år "kun" at have fået Silver Crown. Det betyder en høj bytteværdi i RCI's byttesystem, og er udtryk for, at vores RCI gæster har følt sig velkomne og godt tilpas på Strandslot.

## Økonomi

På sidste års generalforsamling kunne vi meddele, at foreningen havde en forholdsvis stor egenkapital. Den igangværende renovering har naturligvis gjort et pænt indhug i egenkapitalen.

I den udstrækning vi har penge på kontoen, har vi flere projekter, som vi gerne vil tage fat på. Strandslot har en sund økonomi, og vi lægger ikke op til at der skal foretages ekstra indbetalinger.

Foreningen har flere gange været udsat for de såkaldte "phishing-mails", hvor man får tilsendt en faktura i EURO. Men heldigvis har vores kasserer Helge været opmærksom, og det er ikke lykkedes at narre penge ud af os. Vi har derfor besluttet at tegne en forsikring via vores bank, så vi er dækket ind mod den slags svindel op til 3 mio. kr. Forsikringen koster 475 kr. årligt.

### **Afslutning**

For at kunne drive vores dejlige feriested er vi nødt til at have gode og loyale medarbejdere. Der er vi så heldige at have i Michael og Birgitte. En stor tak til vores ejendomsinspektør og oldfrue for deres store indsats i den daglige drift af Strandslot.

Der var også en stor tak til vores webmaster Torkild Falstrup, der sørger for, at vores hjemmeside hele tiden er up-to-date.

Bestyrelsen skal også have tak for godt mod- og medspil.

Strandslot er et feriested, som vi ejer i fællesskab, og det betyder, at vi alle har en interesse i at huset, lejlighederne og omgivelserne fremstår som et attraktivt sted at holde ferie.

Der var ikke den store debat om bestyrelsens beretning. Vedrørende rygeforbud blev det drøftet, om det var lovligt at forbyde røg i "egen" lejlighed, når delejerne har skøde på deres lejlighedsuge. Dirigenten foreslog en uformel håndsoprækning blandt de tilstedeværende, og her markerede 54 for at forbyde rygning i lejlighederne og 2 imod. Det er bestyrelsens håb, at rygere blandt delejerne vil bakke op om beslutningen og udelukkende ryge på balkon eller terrasse.

Jette Birkholm foreslog, at man på de fremtidige skøder gør opmærksom på, at Strandslot er røgfrit.

En delejer gav udtryk for, at på indretningsområdet kunne vi godt blive bedre og stræbe højere.

Med disse bemærkninger blev bestyrelsens beretning godkendt med applaus.

### **Ad pkt. 3 - Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab**

Helge Mogensen gennemgik regnskabet for 2021. Det viser et overskud på 333.185 kr. Efter den faste årlige stigning på 2,5 % er indtægterne steget til 3.417.890 kr. De samlede udgifter beløb sig til 3.066.276 kr. Antallet af debitorer er yderligere reduceret i årets løb, så der nu kun er to tilbage. Med årets overskud er egenkapitalen steget til 1.775.032 kr., og foreningen råder over likvide midler på i alt 2.067.593 kr. Regnskabet er tidligere fremsendt til alle delejere.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **Ad pkt. 4 - Forslag til budget 2023**

Helge Mogensen gennemgik budgettet for 2023. Bestyrelsen forventer et lille overskud på ca. 140.000 kr. Efter det store renoveringsprojekt på terrasse, salon og trappe bliver næste større

forbedringen udskiftning af brædder på altaner. Beslutningen er ikke truffet endnu, men udskiftningen vil formentlig ske i flere etaper. Helge Mogensen nævnte, at bestyrelsen ikke har planer om ekstraordinære opkrævninger.

Delejer Hans Lembøl kommenterede, at den faste årlige stigning på 2,5 % i fællesudgifter kan vise sig ikke at være tilstrækkelig på grund af den stigende inflation.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad pkt. 5 - Forslag fra bestyrelsen**

Bestyrelsen havde ingen forslag til denne generalforsamling.

#### **Ad pkt. 6 - Forslag fra medlemmerne**

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

#### **Ad pkt. 7 - Valg af formand for bestyrelsen for så vidt vedkommende afgår**

Formanden var ikke på valg i dette år.

#### **Ad pkt. 8 - Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Helge Mogensen var på valg og modtog genvalg for en 2-årig periode

Gerhard Dall var på valg og modtog genvalg for en 2-årig periode

Som nyt medlem foreslog bestyrelsen Carsten Machon, og han blev valgt for en 1-årig periode

Bestyrelsen består herefter af flg. personer:

**Jess Folke Andersen, Helge Mogensen, Rose Marie Opitz, Gerhard Dall og Carsten Machon.**

#### **Ad pkt. 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Henning A. Jensen blev valgt som ny suppleant for en 2-årig periode.

Lisbeth Wilmarst er valgt som suppleant og har 1 år tilbage af sin periode.

#### **Ad pkt. 10 - Valg af medlemmer til 2 arbejdsudvalg**

**Indretningsudvalg.** Bestyrelsen foreslog flg. til udvalget:

Jette Birkholm, Annette Falberg, Dorthe Korsgård og Rose Marie Opitz

De blev valgt af forsamlingen

#### **Markedsføringsudvalg:**

Følgende blev valgt efter forslag fra bestyrelsen: Jette Birkholm, Annette Falberg og Jess Folke Andersen.

#### **Ad pkt. 11 - Valg af statsautoriseret eller registreret revisor**

Statsautoriseret revisor Henrik W. Thorsen, Bornholms Revision A/S, blev genvalgt.

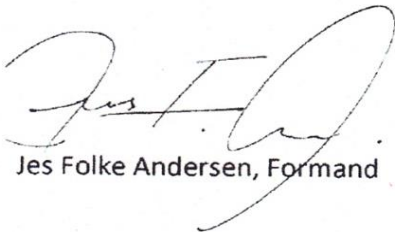
#### **Ad pkt. 12 - Eventuelt**

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet til formanden for en afsluttende bemærkning.

Formanden takkede de fremmødte for god debat, takkede dirigenten og takkede til slut bestyrelsen og de ansatte på Strandslot for godt og solidt arbejde gennem det forløbne år.

Der blev serveret kaffe og kage i foyeren.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.15.



Jes Folke Andersen, Formand



Ove Knudsen, Dirigent



Referent: Rose Marie Opitz/Gerhard Dall