

Ejerforeningen Strandslot

Referat fra den ordinære generalforsamling 20. april 2018 kl. 1900.
Generalforsamlingen blev afholdt på Hotel Scandic Sydhavnen, København

Dagsorden:

(i henhold til vedtægternes § 6 stk. 5)

1. Valg af dirigent
2. Forelæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse – med påtegning af revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud iht. det godkendte regnskab.
4. Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot for det efterfølgende år, herunder fastsættelse af fællesafgift og serviceafgift.
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt han afgår
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
12. Eventuelt

Formanden, Henrik Brogaard, bød velkommen. Til stede var ved personligt fremmøde repræsentanter for 168 lejligheder. De fremmødte inklusive fuldmagter repræsenterede 224 lejlighedsuger.

1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Ove Knudsen, som blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

2 Forelæggelse af årsberetning

Formanden fremlagde den mundtlige beretning, der sammen med den skriftlige beretning, som var udsendt med materialet til indkaldelse af generalforsamlingen, udgjorde årsberetningen for Strandslot:

Den nyvalgte bestyrelse holdt sit første bestyrelsesmøde i umiddelbar forlængelse af generalforsamlingen den 31. marts 2017.

Bestyrelsen konstituerede sig med Brian Sønderby som næstformand, Mai-Britt Hedegaard som kasserer, Jens Ahm som sekretær og Bent Lyng bestyrelsesmedlem.

Endvidere tilrettelagdes bestyrelsesmøder for foreningsåret, og der har været holdt i alt 4 bestyrelsesmøder. Herudover har der været holdt mail og telefonisk kontakt i bestyrelsen. Jeg kan oplyse at der i bestyrelsen er et godt samarbejde.

I april måned faldt webmaster rollen på plads, og medejer Torkild Falstrup påtog sig opgaven som webmaster og dermed særligt tilknyttet bestyrelsen.

Siden har hjemmesiden nydt godt af Torkilds ekspertise og bestyrelsen er særdeles tilfreds med denne løsning.

Der er i foreningsåret udsendt nyhedsbreve og bestyrelsen opfordrer til, at alle medejere oplyser e-mailadresse, når denne ændres for at lette kommunikationen, samt at medejerne jævnlige besøge hjemmesiden. Herudover arbejdes der på at få liv i Strandlots facebook side.

Den 2. maj besøgte kasserer, sekretær og formanden Strandlot, og havde en drøftelse med medarbejdergruppen. Tilstede var daværende administrator Frank, nuværende administrator Jesper samt oldfrue Vibeke og bogholder Mona.

Det var et udbytterigt besøg, hvor mange af de praktiske og administrative rutiner blev drøftet.

I august måned modtog bestyrelsen en opfordring til at oprette en facilitet på hjemmesiden, hvor den enkelte ejer kan slå sin lejlighed op til leje.

Bestyrelsen valgte at følge opfordringen som et forsøg frem til 1. april 2018.

Bestyrelsen er klar over, at der kan være delte meninger om, at ejerne, med foreningens bistand kan udleje deres lejligheder. Imidlertid er det et vilkår for ejeren af lejligheden, at det økonomiske mellemværende er ejerforeningen uvedkommende, og dermed udelukkende et mellemværende mellem ejer og lejer, samt ikke mindst, at det er ejer, der hæfter for eventuelle skader, som følge af udlejning.

Det er naturligvis ejeren, der suverænt fastsætter lejens størrelse.

Der har været godt 29 ejere, der har benyttet sig af dette tilbud. Bestyrelsen har ikke en valid statistik over, hvor stort antal udlejninger det har kastet af sig, men et kvalificeret bud er knapt en tredjedel. Administrationen på Strandlot har ikke oplevet problemer i denne anledning.

Det er således op til generalforsamlingen at meningstilkendegive, hvorvidt vi fortsat skal have denne mulighed på hjemmesiden.

Det er vor web-master der styrer hjemmesiden.

Bestyrelsen har arbejdet videre med igangværende opgaver fra den tidligere bestyrelse:

Primært uge 9 problematik samt reovering af romerbadet med jacuzzi og sauna.

Uge 9 problematikken

På generalforsamlingen i 2017 fremlagde den afgående bestyrelse forslag om, at timeshare uge 9 lukkes.

Begrundelsen herfor var, at det er få medejere der benytter ugen, og dermed vil der være tale om en besparelse på længere sigt, men også et væsentligt årligt driftstab samt en ekstraordinær forhøjelse af fællesudgifterne.

Generalforsamlingen traf ingen beslutning, men gav mandat til, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslaget indebar, at ejerne af lejligheder i uge 9, skulle tilbydes en erstatningslejlighed i uge 10 eller 11.

Bestyrelsen har i indeværende år arbejdet med problemstillingen omkring uge 9, særligt med at afklare de samlede økonomiske konsekvenser for ejerforeningen og dermed for den enkelte medejer.

Der er i den forbindelse udarbejdet et notat der er udsendt med den skriftlige beretning.

Notatet blev behandlet på bestyrelsesmøde på Strandslot den 4. november, og en enig bestyrelse besluttede, med baggrund i økonomien, at der ikke skal arbejdes videre med forslaget, men naturligvis at fremlægge denne beslutning for generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplevede i øvrigt, at efter april nyhedsbrevet havde omtalt uge 9 problematikken, kom der henvendelser fra ejere af uge 9 lejligheder, der var villige til at afstå deres lejlighed. Et tilbud bestyrelsen i alle tilfælde har takket nej til.

Afslutningen på ”uge 9” historien er, at bestyrelsen med beretningen lægger op til generalforsamlingen, at beslutningen om at arbejde videre med uge 9 problemstillingen henlægges, alene med følgende begrundelser:

- For at spare 20.000,- kr. årligt, skal ejerforeningen afholde engangsudgift til skøder og tinglysning på imellem kr. 165.300,- og 82.650,- kr.
- Ejerforeningen vil løbende oppebære et driftstab på 80.000,- kr. og i værst tænkelige situation kommer yderligere et årligt tab på 45.000,- i manglende brugsafgift.
- For den enkelte medejer betyder det minimum en forhøjelse på 2 % af årlig afgift.
- Det er kort og godt en rigtig dårlig forretning for Ejerforeningen Strandslot.

NB På generalforsamlingen sidste år, spøjte samme lukke-problematik om ugerne 51 og 52. Omkostninger og besparelser kan skønsmæssigt beregnes til det dobbelte af uge 9 regnestykket.

Vort bogholderi har ind i mellem ærgerlige opgaver med at rykke for forfaldne serviceafgifter. Bestyrelsen henstiller til, at disse afgifter betales rettidigt, da rykkere er irriterende for såvel ejere som for administrationen.

Desuden skal bestyrelsen opfordre til, at man husker at anmelde sin ankomst i god tid til Strandslot af hensyn til rengøringen.

I bestyrelsen har vi forholdt os til en ejer der ønskede at forære ejerforeningen sin lejlighedsuge. Efter skrivi frem og tilbage, (hvor bestyrelsen fastholdt, IKKE at ville modtage den omtalte lejlighedsuge) besluttede bestyrelsen, at sagen i givet fald må gå til inkasso.

Hen over året har der været arbejdet med skifte af administrator. Frank Pedersen fratrådte efter mere end 17 år som administrator, og Strandslot afholdt i den forbindelse en velbesøgt reception for Frank den 26. august. Det var glædeligt at opleve nuværende og tidligere bestyrelsesmedlemmer og medejere møde op, og derved sikre, at der blev taget en festlig afsked med Frank.

Årets økonomiske resultat betegner bestyrelsen som tilfredsstillende, og jeg henviser til det fremsendte regnskab, der efterfølgende fremlægges af kassereren.

Vor administrator Jesper er kommet godt i gang på Strandslot, og har arbejdet videre med såvel de opgaver der var påbegyndt, samt efter samråd med bestyrelsen taget initiativ til at iværksætte den påtrængende renovering af Romerbadet. Januar og februar 2018 har derfor været afsat til dette arbejde, og der er lagt billeder på hjemmesiden.

Desuden er der fældet et par større træer, mod naboejendommen ved parkeringspladsen, primært på grund af, at læmuren blev trykket alvorligt af rodnettet, hvilket medfører en nødvendig reparation af muren. Strandslots pompøse trappe fra salonen og ud mod promenaden vil der også blive taget vare på.

Det udendørs skakspil med tilhørende bænke er besluttet skal nedlægges og erstattes af bord/bænke sæt.

Det er nødvendigt, at udskifte indgangspartiet med hoveddør, da dørrammen er beskadiget og ikke kan repareres.

Herudover er der løbende vedligeholdelse af lejlighederne efter behov, herunder reparation af gulve i køkkener.

I bestyrelsen er vi af den opfattelse, at lejlighederne er pænt møbleret og den nuværende stil og ikke mindst standard bibeholdes.

Bestyrelsen har besluttet at iværksætte en opsparring, således at ejerforeningen er rustet til en opmaling udvendig af Strandslot inden for få år.

Bestyrelsen var under sit gennemsyn af Strandslots samlede bygning suppleret af en byggesagkyndig, og der var almindelig enighed om, at det er en sund bygning vi sammen ejer.

Fra RCI (den internationale timeshare organisation) har Strandslot på ny modtaget RCI Silver Crown Resort for 2018.

Det er en udmærkelse Strandslots ejere kan være stolte af. I særdeleshed fordi den er begrundet i en bedømmelse af den særdeles fine service vore medarbejdere udøver.

Strandslot har deltaget (med administrator og formand) i årsmøde og generalforsamling i Dansk Timeshareejer Forening, DTF er paraplyorganisation for Timeshare stederne i Danmark.

Det er i den sammenhæng, at ejerforeningen har deltaget på feriemessen i Herning i 2018.

Det primære formål for DTF, var at reklamere for timeshare ideen, fortælle at det er en sund ide og forretning i Danmark. Jeg repræsenterede Strandslot på Feriemessens 3 dage. Det er indtrykket, at messegæsterne generelt viste skepsis overfor timeshare konceptet. Det er den erfaring vi kan udlede af, at have deltaget i Feriemessen.

På Feriemessen afholdt DTF en konkurrence, hvor gevinsten var en uges ophold kvit og frit på blandt andet Strandslot. Der var to vindere på Strandslot, og disse er kontaktet om indfrielse af deres gevinst.

Bestyrelsen håber naturligvis, at dette tiltag vil øge interessen for vore ferielejligheder.

Når DTF's deltagelse i Feriemessen er evalueret, vil bestyrelsen træffe beslutning om hvorvidt det er relevant for Strandslot at deltage yderligere i Feriemessen sammen med DTF.

Når det er sagt, er det en kendsgerning, at vor tilknyttede ejendomsmægler Jette Birkholm i året 2017 har solgt 50 lejligheder. Man kan godt sige, at det er i skærende kontrast til erfaringen fra

Feriemessen. Skal man uddrage erfaring af de to oplevelser er det, at timeshare indtil videre nok sælges bedst ved mund til øre metoden. Så hermed en opfordring til ejerne om at gøre reklame for jeres lejlighed på Bornholm. Fortæl venner og familie hvor skønt der er på Strandslot og på Bornholm.

Entreprisen med udskiftning af spaen var en større operation, da det var nødvendigt at gøre dørhullet større for at gelejde det nye kar ind. I samme moment er gulvet rettet, således at der nu er fald i den rigtige retning, nemlig hen mod gulvafløbet. Desuden er saunaen totalt renoveret, således at det samlede Romerbad nu fremtræder nyt og lækkert.

Et nyt tiltag på Strandslot er, at bestyrelsen har kontakt til en billedkunstner, der har indvilget i en ny kunstudstilling i salonen. Hensigten er at have skiftende udstillinger, og den ny udstilling er etableret.

Bestyrelsen er opmærksom på at der er indført en ny DataBeskyttelsesLov, der træder i kraft i maj 2018.

Bestyrelsen vil iværksætte de nødvendige tiltag, der er påkrævet ifølge lovændringen. På nuværende tidspunkt er regelsættet så nyt, at det ikke er implementeret, men bestyrelsen arbejder med opgaven sammen med vor administration.

Jeg vil slutte beretningen med at takke administrationen på Strandslot for den hjælpsomme måde de har støttet bestyrelsen. Jeg er godt klar over, at det ikke har været lige nemt for administrationen med udskiftning af kasserer, sekretær og formand samtidig. Tak for en stor hjælp.

Bestyrelsen skal også have tak, både for godt medspil og modspil i bestyrelsesarbejdet. Til bestyrelsen har vi tilknyttet vor webmaster, som også skal have tak for den entusiasme, han lægger i dette meget vigtige arbejde, nemlig vort ansigt udadtil.

Herefter satte dirigenten beretningen til debat.

Den tidligere formand, Ove Knudsen, oplyste, at uge 9 problematikken var opstået som følge af usikkerhed hos nogle medejere. Ove Knudsen var glad for, at den nuværende bestyrelse havde haft stor fokus på det her spørgsmål, så der ikke blev truffet forhastede beslutninger med øgede udgifter til følge. Han afsluttede sit indlæg med at oplyse, at den gamle bestyrelse bakker fuldstændig op om de tiltag, den nye bestyrelse har iværksat omkring uge 9 problematikken.

Der var forslag fra nogle medejere om øget PR arbejde for Strandslot og timeshare ideen.

Formanden kommenterede indlæggene. Han takkede Ove Knudsen for hans redegørelse om uge 9 problematikken.

Formanden oplyste, at bestyrelsen vil arbejde videre med PR aktiviteterne, og opfordrede medejerne til at melde sig til at arbejde videre med ideer til en øget PR indsats. Der er kommet tilkendegivelser fra flere, der nu arbejder i en PR arbejdsgruppe sammen med webmaster.

Efter at formanden havde kommenteret de fremlagte indlæg, blev bestyrelsens beretning enstemmigt godkendt.

3 Forelæggelse af årsregnskabet

Det udsendte regnskab for 2017 blev gennemgået af kassereren.

Strandslot har en tilfredsstillende økonomi, der tillader opsparing til større renoveringsopgaver. I den forbindelse blev renoveringen af spaen omtalt som en stor renoveringsopgave. Kassereren oplyste videre, at administrationsomkostningerne er steget som følge af ekstra lønudgifter i forbindelse med overlap mellem den tidligere og nuværende administrator.

Efter gennemgangen var der en større debat om inddrivelse af skyldige fællesomkostninger. Flere beklagede, at Strandslot havde mange fordringer, og spurgte om der kunne gøres mere for at nedbringe de skyldige beløb.

Bestyrelsen oplyste, at vi sender skyldige beløb til inddrivelse gennem et inkassobureau og går helt til fogedretten, hvilket er den administrative mulighed. Næste skridt vil være en retssag, hvilket vil medføre store omkostninger. Der skal afvejes i forhold til gældens størrelse. Det vil være dumt ”at smide gode penge efter dårlige”.

Efter forespørgsel kunne kassereren oplyse, at der er 15 lejlighedsuger, der har restance. Kassereren kunne i øvrigt oplyse, at Strandslot er blandt de timeshareforeninger i Danmark, der har det laveste antal restancer.

Der blev endvidere rejst spørgsmål om elforbruget, der er steget fra 2016 til 2017 på trods af, at der er sat varmpumper op, der burde mindske strømforbruget.

Bestyrelsen svarede, at det er svært at sammenligne strømforbruget mellem to regnskabsår, da forbruget ændrer sig som følge af temperatur udsving m.v. (Det man kan måle er antallet af graddage.) En del af forklaringen skyldes også, at da der nu bruges mere el til varme, er olieforbruget faldet.

En medejer havde haft problemer med at finde en ledig lejlighed i maj på trods af, at der er mange ledige lejlighedsuger.

Herefter blev regnskabet godkendt.

4 Forelæggelse af budget

Budget for 2018 blev forelagt. Der var ingen bemærkninger til budgettet.

5 Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen godkender bestyrelsens beslutning om at skrinlægge ideen om, at timeshare uge 9 lukkes med den i årsberetningen anførte begrundelse om, at det er dårlig økonomi for Strandslot at lukke en eller flere uger.

Generalforsamlingen vedtog indstillingen enstemmigt.

6 Forslag fra medlemmerne

Der var ikke modtaget forslag fra medlemmerne.

7 Valg af formand

Da formanden ikke er på valg, udgår punktet.

8 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Kasserer Mai-Britt Hedegaard og bestyrelsesmedlem Bent Lynge. Begge modtager genvalg, og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Henrik Brogaard (formand, valgt 2017)

Brian Sønderby (næstformand, valgt 2016)

Jens Ahm (sekretær, valgt 2017)
Mai-Britt Hedegaard (kasserer, valgt 2018)
Bent Lyng (valgt 2018)

9 Valg af suppleanter

Suppleanterne Lisbeth Willmarst og Sabine Dedlow blev genvalgt for en to årig periode.

10 Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Som oplyst under formandens beretning, blev det besluttet at nedsætte et PR udvalg. Foreløbig deltager Michael Fahlgren og webmaster Torkild Falstrup i dette arbejde.

11 Valg af statsautoriseret eller registreret revisor

Statsautoriseret revisor Jens-Otto A. Sonne blev genvalgt som foreningens revisor.

12 Eventuelt

Følgende blev berørt under dette punkt:

En medejer mente, at nogle af gulvene på altanerne er meget nedslidte.

Der blev svaret, at bestyrelsen er opmærksom herpå.

En medejer spurgte om, hvad lejlighederne blev solgt for.

Ejendomsmægler Jette Birkholm svarede, at der er store forskelle i salgspriserne – afhængig af størrelse og hvilken tid på året, man ønsker at have sin lejlighedsuge. Hun tilføjede, at priserne for de attraktive uger er stigende.

En medejer opfordrede til, at man overvejer at udskifte sofaerne i lejlighederne. Kassereren svarede, at bestyrelsen er opmærksom herpå, og der er indledt udskiftninger.

Generalforsamlingen sendte herefter en hilsen til administrator Jesper Andersen, der var forhindret i at deltage i generalforsamlingen grundet sygdom.

Da ikke flere ønskede ordet afsluttede dirigenten generalforsamlingen ved at give ordet til formanden. Formanden takkede dirigenten for hans udmærkede og kompetente ledelse af generalforsamlingen. Navnlige takkede han dirigenten for hans hjælp med at svare på spørgsmål for emner, der var startet under den tidligere bestyrelse.

Som tak for deres indsats overrakte formanden en vingave til dirigenten og webmasteren.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.55

Næste års generalforsamling holdes fredag den 5. april 2019 kl. 19.00 på Hotel Scandic Sydhavn som sædvanligt.

.....
Henrik Brogaard
formand

.....
Ove Knudsen
dirigent

Referent: Jens Ahm 21. april 2018.