

Beretning for bestyrelsesarbejdet i foreningsåret 2018-2019 i Ejerforeningen Strandslot.

I umiddelbar forlængelse af generalforsamlingen den 20. april, hvor Henrik Brogaard blev genvalgt som formand, afholdt bestyrelsen konstituerende bestyrelsesmøde, hvor det besluttedes, at Brian Sønderby fortsatte som næstformand, Mai-Britt Hedegaard fortsatte som kasserer, Jens Ahm fortsatte som sekretær og Bent lynge som bestyrelsesmedlem.

På generalforsamlingen havde formanden meddelt, at administrator Jesper Andersen ikke deltog, med baggrund i at Jesper Andersen var sygemeldt.

Den 22. april modtog bestyrelsen Jesper Andersens skriftlige opsigelse, der var begrundet med at: ”Stillingen ikke svarede til hans forventninger.”

Orientering herom blev umiddelbart lagt på foreningens hjemmeside.

I foreningsåret er der afholdt 12 bestyrelsesmøder, og et udvidet bestyrelsesmøde med Jette Birkholm og repræsentanter fra den tidligere bestyrelse.

Bestyrelsesarbejdet i perioden efter generalforsamlingen og frem til ultimo august var svært belastet af et større antal skriftlige henvendelser til bestyrelsen fra medlemmer af ejerforeningen.

Det er væsentligt at starte beretningen med denne oplysning, idet bestyrelsen efterfølgende modtog ni mails fra ejere, der ønskede nærmere oplysninger om årsagen til Jesper Andersens fratræden.

I alt modtog bestyrelsen 22 mails over perioden 14. maj – 27. august.

Disse mails kredsede om baggrunden for Jesper Andersens fratræden, refererede til rygter, ”at nogen havde hørt dette eller hint”, ”at nogle havde talt med Jesper Andersen” etc.

Bestyrelsen valgte fra starten at svare konkret på henvendelserne med behørigt hensyn til, at en bestyrelse med arbejdsgiveransvar ikke kan videregive oplysninger af personalemæssig karakter. Henvendelserne gav bestyrelsen et væsentligt merarbejde, i det bestyrelsen til hver enkelt mail udarbejdede forslag til svar som hvert enkelt bestyrelsesmedlem forholdt sig til, hvorefter svaret blev sendt af sted. Det var bestyrelsens sikkerhed for, at den samlet kunne stå bag svarene.

Imidlertid sad vi i bestyrelsen også med en opfattelse af, at disse henvendelser forekom koordineret. Så godt som alle henvendelserne drejede sig om det samme, men var formuleret individuelt.

Desuden var spørgsmålene ofte formuleret som baseret på, at ”nogen havde hørt noget”.

I august måned udsendte tidligere bestyrelsesmedlem Hans Lembøl en opfordring til en række medlemmer af ejerforeningen, (bag om ryggen på bestyrelsen, og uden på nogen måde at have kontaktet bestyrelsen forinden) til at kræve en ekstraordinær generalforsamling. Denne opfordring bevirkede, at formanden med øjeblikkelig virkning trak sig fra bestyrelsen og som formand. Mere om det efterfølgende.

Jesper Andersens opsigelse betød, at Strandslot fra den 1. maj var uden administrator.

Bestyrelsen skulle derfor finde en løsning her og nu, og valgte at ansætte en vikar, frem for at bruge uger / måneder på stillingsopslag og flere ansættelsessamtaler og i øvrigt vente på at en ny administrator kunne tiltræde. Derfor vikar-ansatte bestyrelsen Boye Meyer der tiltrådte den 15. maj, så der kun var to ugers fravær af administrator.

Formanden rejste til Bornholm den 29. april, og forestod ansættelsen samt holdt møde med oldfruen og bogholderen.

Samtidig med disse opgaver trådte EU's databeskyttelseslovgivning (GDPR) i kraft den 25. maj og bestyrelsen havde forinden udarbejdet det nødvendige materiale, således at Strandslot opfylder kravene til Databeskyttelses-forordningen. Samtidig blev der udarbejdet en Privatlivspolitik for medlemmer af Ejerforeningen Strandslot samt dennes ansatte. Materiale herom er tilgængeligt på hjemmesiden.

Man kan roligt betegne disse to opgaver; Databeskyttelses- forordningen og Privatlivspolitik som store opgaver for en bestyrelse.

Uheldigvis holdt Boye Meyers helbred ikke til Strandslots trapper, og det stod klart, at bestyrelsen på ny skulle forholde sig til fortsat vikar ansættelse (midt i Strandslots travle sæson) eller annoncere og bruge op til flere måneder førend en ny administrator kunne ansættes. Samtidig var bestyrelsen sig bevidst, at oldfruen stod for at skulle pensioneres med fratræden den 26. september. Disse forhold og den utrolig varme sommer betød, at det var stort set umuligt at få plantet sommerblomster og andre opgaver, der indbefattede gravninger i jorden.

På den baggrund valgte bestyrelsen den 28. august (efter at der var afholdt bestyrelsesmøde, hvorunder Henrik Brogaard udtrådte af bestyrelsen) at vikar-ansætte Kai Skov Hansen og Inge Lindgren med virkning fra primo september. Der var således mulighed for, at Boye i et par uger kunne instruere Kai, og Inge kunne instrueres af Vibeke frem til Vibeke fratrådte.

En væsentlig begrundelse for at ansætte Kai og Inge, var at bestyrelsen fortsat ønskede et "virksomheds-tjek" af Strandslots samlede drift, både for så vidt angår udgifter og behov for personale, men også i forhold til de tilkøb der løbende er sket på personalesiden, samt et overblik der skal afdække om indkøbssiden er fornuftig. (På de senere års generalforsamlinger, er der jævnligt efterlyst økonomi til nyanskaffelser, hvilket der ikke har været budgetmæssig mulighed for).

Alt i alt en fornuftig pragmatisk løsning, set i lyset af at hovedformålet er, at Strandslot skal være bemanded bedst muligt, i hele åbningsperioden.

Efterfølgende er bestyrelsen gjort opmærksom på af flere ejere, at de ikke forstod bestyrelsens disposition, fordi disse ejere angiveligt havde kendskab til flere personer, der gerne ville ansættes som både administrator og som oldfrue. De samme personer havde blot ikke forinden gjort bestyrelsen opmærksom på, at de besad den viden.

På baggrund af en række oplevelser i folkemødeugen fandt bestyrelsen det nødvendigt at vedtage retningslinjer, der forinden var drøftet med Jette Birkholm, for samarbejdet med Ejendomsmæglerfirmaet Jette Birkholm:

Uddrag af retningslinjer for Strandslots samarbejde med Jette Birkholm:

"Jette Birkholm er fortsat Ejerforeningens samarbejdspartner hvad angår køb og salg af lejligheder samt kan forestå udlejning på ejeres vegne.

Ved udlejning er det økonomiske mellemværende udelukkende et anliggende mellem ejeren og lejeren og dermed Ejerforeningen Strandslot og dets medarbejdere uvedkommende. Ved udlejning via Jette Birkholm træder Jette Birkholm i ejers sted.

Jette Birkholm har ingen legitim adgang til at kræve eller aftale med medarbejdere på Strandslot, at der ydes særskilt service som for eksempel; indkøb til lejerne herunder udlæg af penge, at receptionen er åben ud over det sædvanlige på grund af tidlig eller sen ankomst, ligesom

administrationen på Strandslot ikke kan administrere at modtage forud bestilte lejede cykler, (som følge af udlejningen), hvor det indebærer administration og ansvar for nøgler til cyklerne.

Ønsker Jette Birkholm at yde en sådan ekstra-service, er det Jette Birkholm der personligt er ansvarlig for at være til stede og modtage for eksempel cykler og disses nøgler.

Mellemrengøring afregnes altid via regning, kontant betaling kan ikke finde sted.”

Bestyrelsen orienterede medarbejderne på Strandslot den 24. juni om vilkårene for samarbejdet med Ejendomsmæglerfirmaet Jette Birkholm. Medarbejderne var enige i vilkårene, og fandt, at disse retningslinjer var en beskyttelse af dem, som bestyrelsen tog ansvaret for.

Bestyrelsen skal understrege, at den hele tiden har haft som mål at have et godt, troværdigt og meningsfuldt samarbejde med ejendomsmæglerfirmaet Jette Birkholm, men det skal ske på en sådan måde, at Strandslot ikke får unødige omkostninger eller ansvar eller at medarbejderne stilles i en situation, hvor det kan være svært at sige nej.

Som anført i indledningen, valgte Hans Lembøl i august måned, uden på nogen måde forudgående at kontakte bestyrelsen, at udsende en opfordring til et antal medejere; til at kræve en ekstraordinær generalforsamling. I denne opfordring fremkom Hans Lembøl med så grove påstande og beskyldninger mod formand Henrik Brogaard, at han på bestyrelsesmødet den 28. august valgte at udtræde af bestyrelsen, og fratrådte som formand med øjeblikkelig virkning.

Bestyrelsen var først samme dag (den 28. august) fra anden side, gjort opmærksom på Hans Lembøls skrivelse.

Henrik Brogaards begrundelse for at træde tilbage blev kommunikeret på hjemmesiden:

”Orientering til medejerne på Strandslot

Jeg har besluttet at træde tilbage som formand for ejerforeningens bestyrelse og samtidig udtræde af bestyrelsen.

Baggrunden er, at der siden marts måned d.å. har været uro omkring min person, og det er aldrig godt, at en enkelt person står i vejen for en fornuftig udvikling.

Senest er der iværksat initiativ for at afholde en ekstraordinær generalforsamling. Jeg er af den opfattelse, at det vil være spild af ejernes ressourcer.

Det var min intention som bestyrelsesformand, at bestyrelsen blandt andet skulle stå for et virksomhedseftersyn ud fra den betragtning, at rutinerne herunder de ansattes arbejdsbeskrivelser har eksisteret i en længere årrække. Det vil være sundt for organisationen og Strandslots økonomi, at vurdere hvordan ansattes tidsforbrug harmonerer med opgaverne, herunder det konstaterede forbrug på tilkøbte arbejdstimer til at løse daglige tilbagevendende opgaver; samt om muligt at forhandle bedre priser på tilkøb af rengøringshjælp udefra.

Da Jesper Andersen opsagde sin stilling efter generalforsamlingen i 2018, besluttede bestyrelsen at ansætte Boye Meyer som vikar, blandt andet fordi han kunne tiltræde straks. Efter nogle måneder måtte Boye konstatere at helbredet ikke kunne klare trapperne. Bestyrelsen vurderede, at den bedste løsning var fortsat at dække administrator- og oldfruestillingen ved vikar resten af sæsonen incl. den årlige hovedrengøring, og samtidig få et kvalificeret bud på, hvordan ressourcerne passer til behov i forhold til timenorm m.v.”.

Strandslot stod nu uden bestyrelsesformand. For blandt andet at undgå store omkostninger til indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling indvilligede sekretæren Jens Ahm modvilligt i at fortsætte i bestyrelsen som ”fungerende formand”. Da hele bestyrelsen stod bag Henrik Brogaards

dispositioner som formand, havde det været naturligt at hele bestyrelsen trådte tilbage ved samme lejlighed. Det ville kaste Strandslot ud i et organisatorisk kaos ingen kunne være tjent med. Den nuværende bestyrelse ønske alene at sikre en så glidende overgang som muligt, så der på den ordinære generalforsamling kan vælges en ny bestyrelse i god ro og orden. Som afløser i bestyrelsen for Henrik Brogaard indtrådte suppleant Lisbet Willmarst i bestyrelsen for resten af foreningsåret.

Erfaringen fra bestyrelsesarbejdet i foreningsåret giver anledning til at gøre opmærksom på, at når en forening på en generalforsamling har valgt en bestyrelse, er det nødvendigt, at samme bestyrelse får arbejdsro. Er man utilfreds med bestyrelsen er der mulighed i vedtægterne for at skaffe sig af med den. Den form for chikane og sabotagelignende aktion, som bestyrelsen var udsat for i nævnte periode, er ikke i orden og må betegnes som udpræget amoralsk adfærd. Bestyrelsen er trods alt ulønnet, og er valgt på en generalforsamling for at gøre en reel indsats for Ejerforeningen.

Den 1. september startede som nævnt Kai Skov Hansen og Inge Lindgren som henholdsvis oldfrue og administrator, og den ansættelse har været meget givende for Strandslot. På trods af indledende modstand fra personalet er det lykkedes Inge og Kai at få sat skik på rengøringen og administrationen på Strandslot. Det viste sig, at der igennem lang tid ikke har været foretaget den nødvendige vedligeholdelse indendørs, og der var et svigt i den løbende rengøring. Kælderen var meget beskidt, og trængte til en kraftig oprydning. Det romerske bad bar præg af svigt af rengøring, hvor der eksempelvis ikke i meget lang tid har været foretaget afkalkning af fliser på vægge og gulve. Ved et enormt knokkelarbejde er det lykkedes Inge og Kai at få sat skik på de seneste års forsømmelser på Strandslot, så alle lejligheder rengøringsmæssigt nu fremstår indbydende. Der er endvidere foretaget en kraftig oprydning i kælderen, hvor mange gamle effekter, der ikke længere bruges, er blevet kasseret, ligesom kælderen har gennemgået en hovedrengøring. Inge og Kai vil i forlængelse af formandens beretning på generalforsamlingen vise en række billeder, så medejerne kan danne sig et indtryk af de mange tiltag og forbedringer, der er sket på Strandslot det seneste godt og vel halve år.

Bestyrelsen besluttede i november at indlede en proces til sikring af fast ansættelse af en administrator og oldfrue. Administratorens stillingsbetegnelse blev samtidig ændret til ejendomsinspektør, hvilket er mere passende i forhold til stillingens indhold og karakter. Der blev nedsat et ansættelsesudvalg, hvori indgik repræsentanter fra medejere, der har tilkendegivet, at de ønsker at opstille som kandidater til bestyrelsen. Efter et rigtig godt forløb i ansættelsesudvalget blev Michael Renee' Falck ansat som ejendomsinspektør og Birgitte Mikkelsen som oldfrue. Michael er til stede i dag, og vil senere præsentere sig selv. Såvel Michael som Birgitte startede på Strandslot den 1. marts i år, hvorved der var en måneds overlap, hvor Inge og Kai kan sætte dem ind i jobbet. Strandslot har store forventninger til den nye ejendomsinspektør og oldfrue, og ser frem til et godt samarbejde med medejere og bestyrelse. Bestyrelsen håber medejerne vil tage godt i mod dem, og lige have tålmodighed med, at de kommer godt ind i jobbet.

På bestyrelsens budgetmøde i november blev det kommende års istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder drøftet og besluttet. Desværre viste den tekniske gennemgang af Strandslot, at mange af de opgaver, der blev besluttet på budgetmødet i november 2017 ikke var blevet udført under ledelse af den daværende administrator. Bestyrelsen besluttede derfor på budgetmødet at tage udgangspunkt i de arbejder, der henstod fra 2017, og sørge for, at de bliver udført sammen med andre presserende arbejdsopgaver. De vedtagne opgaver er igangsat, og

forventes færdige inden eller umiddelbart efter sæsonstart 2019. Af større arbejder der igangsættes kan nævnes:

- Udskiftninger af sovesofaer.
- Udskiftning af indgangsparti.
- Reparation af trappe fra opholdsstuen og mur mod nabo.
- Rensning af alle lodrette hvide rør og glasfacader.
- Udskiftning og oliering af nødvendige brædder på den store altan og øverste altan.
- Måtter med gummi udskiftes i alle lejligheder.
- Indkøb af tæpper under sofaer i lejlighederne, så vi undgår skader på linoleumsgulvene.
- Der foretages røgtest af afløb ved de lejligheder, hvor der har været kloaklugt.
- Sikring af alle badeværelser mod vandskader.
- Indkøb og installering af nyt nøglesystem, da bestyrelsen ikke aner, hvor mange nøgler, der er i omløb.

På budgetmødet blev endvidere besluttet, at der fremadrettet bliver udleveret linnedpakker til lejlighedsejerne ved ankomst til Strandslot. Det betyder store lettelser i oldfruens arbejdsopgaver, ligesom Strandslot sparer meget på regnskabet ved væsentlig færre vaskeopgaver, og indkøb af yderligere linnedmateriale.

Med udgangen af november stoppede Strandslots regnskabsfører Mona Hedetoft efter eget ønske. Bestyrelsen besluttede herefter at indgå aftale med Strandslots revision om at forestå den daglige regnskabsførelse og bogføring. For at holde tingene adskilt sørger revisionsfirmaet for de praktiske opgaver, medens ejendomsinspektør og/eller kassereren godkender de enkelte regninger. Indtil nu har det været en meget velfungerende ordning, der i øvrigt har den sidegevinst, at ordningen er billigere end den hidtidige løsning af vores regnskabsopgaver.

Strandslot deltager i samarbejdet i Dansk Timeshare Forening (DTF). Den fungerende formand og ejendomsinspektør deltog i årsmødet primo januar 2019 i Rågeleje. Det var et godt årsmøde, selvom de enkelte timeshare foreninger har store udfordringer med salg af lejligheder – typisk i forbindelse med generationsskifter. En problemstilling også Strandslot kan genkende. DTF arbejder videre med problemstillingen herunder hvilke markedsføringstiltag, der skal iværksættes. Økonomien i DTF er imidlertid meget stram, så det er begrænset, hvilke tiltag, der er mulighed for at gennemføre.

Da den nuværende bestyrelse tiltrådte i 2017 havde den som mål, at den ville lave et administrativt ”servicecheck”, hvor de forskellige rutiner og sædvaner skulle gås efter i sømmene. Det betyder eksempelvis, at det ikke er muligt at leje eller tilkøbe ekstra overnatninger i tilslutning til en ejeruge. En sådan trafik giver ekstra administration, opvarmning, rengøring m.v. Det er der ikke ressourcer til, så det kan fremover ikke lade sig gøre. Hvad to ejere finder ud af bilateralt blander Strandslot sig ikke i, så længe Strandslot ikke bliver involveret, og aftalen gælder på tidspunkter, hvor der i forvejen er åbent på Strandslot. Strandslot er ikke noget hotel, hvor der kan bookes ekstra overnatninger.

Som det kan ses, har det været et meget udfordrende år for bestyrelsen. Bestyrelsen kan konstatere, at hver eneste aktivitet nærmest er blevet fuldt meget nøje. Det er selvfølgelig helt legitimt, når det vel at mærke sker på en ordentlig og konstruktiv måde, og hvor fakta ikke baseres på rygter, udtalelser fra tilfældige unavngivne personer, og at man samtidig ikke gør sig den ulejlighed at præsentere bestyrelsen for den utilfredshed, man måtte sidde inde med. Denne udvikling har bevirket, at bestyrelsen går af ved denne ordinære generalforsamling. For mig personligt vil det

være fuldstændig umuligt at arbejde i en bestyrelse, der skal fungere i lyset af mistillid og løsrevne påstande m.v.

Der skal ikke herske tvivl om, at den afgående bestyrelse ønsker det bedste for Strandslot og dets fremtid. Vi håber derfor, at der nu kan sammensættes en bestyrelse, der kan få arbejdsro, og dermed mulighed for at passe sit arbejde til gavn for alle medejere, medarbejdere og samarbejdsparter i og omkring Strandslot.

Bestyrelsen ser frem til en god, ordentlig og saglig debat på generalforsamlingen den 5. april 2019.

Jens Ahm
fungerende formand