

Dagsorden: (jfr. vedtægternes Punkt 6)

Fremmødt antal ejere 215 stemmer 8068

Fuldmagt hos medlemmer 27 stemmer 909

Fuldmagt hos bestyrelsen 41 Stemmer 1653.

1. Valg af dirigent.
Kjeld Petersen blev valgt.
2. Forelæggelse af årsberetning.

Mundtlig beretning

Den mundtlige beretning supplerer den skriftlige beretning, der er lagt på ejerforeningens hjemmeside.

Det har i sandhed været et udfordrende år for bestyrelsen for Ejerforeningen Strandslot. Da den nuværende bestyrelse tiltrådte, var det med en intension om at gennemføre et servicetjek af Strandslots administration, arbejdsgange m.v. for at sikre, at Strandslot ikke brugte flere ressourcer end nødvendigt. Dette sammenholdt med oplysningen om, at Jesper Andersen havde opsagt sin stilling bevirkede en række negative henvendelser til bestyrelsen – primært kredsende om årsagen til Jesper Andersens fratræden. Bestyrelsen blev samtidig kritiseret for manglende åbenhed om forløbet. Bestyrelsen havde imidlertid ikke lyst eller mulighed for at gå i detaljer omkring personaleforhold. Her må delejerne acceptere og anerkende tingenes tilstand og stole på bestyrelsens dømmekraft. Det var adskillige delejere ikke indstillet på, hvilket førte til mange kritiske mails og spørgsmål til bestyrelsen. Samtidig oplevede bestyrelsen, at der blev stillet spørgsmålstejn til stort set alle bestyrelsens dispositioner – ofte på grundlag af informationer baseret på rygter og andre uidentificerede informationskilder – kulminerende med en skrivelse fra Hans Lembøl med opfordring til at kræve indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen blev ikke informeret om disse tiltag, ligesom der senere blev oplyst, at der ikke kunne samles den nødvendige opbakning til indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling. Som der er redegjort for ved information på hjemmesiden, valgte den daværende formand at fratræde med øjeblikkelig virkning, medens den resterende bestyrelse fortsatte foreningsåret ud, så Strandslot undgik at bruge store ressourcer på afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling. Hele dette forløb er der indgående redegjort for i den skriftlige beretning, hvortil henvises. Bestyrelsen fortsatte altså sit arbejde, og har blandt andet igangsat nødvendige renoveringsarbejder, som der indgående er redegjort for i den skriftlige beretning. Vores

ejendomsinspektør vikar, Kai Skov Hansen, vil efter beretningen vise nogen af de renoverings- og ombygningsarbejder, der er blevet udført det sidste halve år.

Af yderligere tiltag, der har skabt lidt debat, er bestyrelsens beslutning om at indføre linnedpakker ud fra tre vigtige hensyn: miljøet, besparelse på rengøringstimer og besparelse på vask. Nogle delejere synes det er en forringelse, da sengene ellers altid har været redt op; at det ikke er noget vandrerrhjem og tilsvarende. Bestyrelsen skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at Strandslot hverken er et hotel eller vandrerrhjem, og fandt af fornævnte grunde, at det er en god løsning. Der er jo tale om private lejlighedsuger, man ejer på samme måde som ens hjem – blot for en enkelt uge. Derhjemme må man også selv sørge for at rede sin seng, og bestyrelsen finder, at de sparede omkostninger kan bruges bedre på andre områder.

Et spørgsmål, der ofte dukker op på de årlige generalforsamlinger, er inddrivelse af forfaldne ejerbidrag. Bestyrelsen vurderer, hvorvidt de enkelte fordringer skal sendes til inddrivelse gennem inkasso. Inkasso er den eneste måde, Strandslot kan få sine tilgodehavender på lovlig vis. Bestyrelsen vurderer selvfølgelig om vi skal sende gode penge efter dårlige eller sagt på en anden måde: Det kan simpelthen være for dyrt at inddrive sit tilgodehavende, men vi gør hvad vi kan for at få inddrevet de forfaldne ejerbidrag, da alle delejere naturligvis skal betale, det man skylder. I den forbindelse har bestyrelsen oplevet, at nogle delejere ikke ønsker at betale det hele eller dele af det forfaldne beløb med begrundelsen, at de ikke bruger deres lejlighedsuger. Det drejer sig særligt om delejere, der eksempelvis har arvet lejlighedsugen, og så ikke kan komme af med den igen. Men her er der altså ikke noget at gøre. Er man registreret som ejer, må man betale sit skyldige beløb – alt andet vil være urimeligt over for de øvrige delejere.

Ejerforeningen Strandslot deltager i samarbejdet i Dansk Timeshare Forening, der er overbygning for de enkelte timeshareforeninger i Danmark. Det er en lille skare, der har samme udfordring med at sælge lejlighedsuger – særligt i yderperioderne. Det må også konstateres, at timeshare ideen primært er eftertragtet blandt den mere modne del af befolkningen, så der forestår et større informationsarbejde med at overbevise den yngre del af befolkningen om det attraktive ved at eje en timeshare lejlighed. Strandslot klarer sig godt i den sammenhæng, men særligt aldersproblematikken vil også på sigt blive en udfordring for Strandslot.

Her i januar lykkedes det efter en rigtig god ansættelsesproces at få ansat ny ejendomsinspektør og oldfrue. Michael Renee Falck og Birgitte Mikkelsen tiltrådte 1. marts 2019 som henholdsvis ejendomsinspektør og oldfrue. Vi havde nedsat et ansættelsesudvalg, hvori Bent Lynge fra den nuværende bestyrelse indgik sammen med Hans Lembøl og Lars Naalund, der har tilkendegivet, at de ønsker at opstille til bestyrelsen her ved generalforsamlingen. Tanken med denne konstruktion var at få ansat personer, der var kendt af såvel den nuværende som den kommende bestyrelse, hvilket forhåbentlig kan befordre et rigtig godt samarbejde fremadrettet. Ved start den

1. marts var der et overlap på en måned, hvor Inge og Kai kunne lære Michael og Birgitte op i deres nye arbejdsfunktioner. Michael og Birgitte er kommet rigtig godt fra start, så det tegner godt for fremtiden. Nu håber bestyrelsen, at I vil tage rigtig godt imod vore nye medarbejdere, og lige giver dem noget tålmodighed med at komme rigtig ind i jobbet. Michael er til stede i dag, og vil om lidt præsentere sig selv.

Jeg vil gerne her endnu engang rette en stor og dybfølt tak til Inge og Kai for den kæmpeindsats, de har gjort i det halve år de fungerede som ejendomsinspektør og oldfrue. Igennem den relative korte periode har det lykkedes dem at få sat skik på rengøringen og foretaget kraftig oprydning i kældere og på fællesarealer. Inge og Kai har også været effektive tovholdere på de opgaver, bestyrelsen besluttede at sætte i gang i forbindelse med vores budgetmøde i november. Når man kommer til Strandslot i dag, kan man virkelig se den store forandring, der er sket med Strandslot i den periode, Inge og Kai har haft det daglige ansvar for slottet. Desværre har der været nogle episoder, hvor delejere ikke har kommunikeret på en ordentlig måde med dissiderede overfusninger af Inge og Kai, og ofte på områder, hvor det er bestyrelsen, der har truffet beslutninger om dette og hint, og derfor har ansvaret herfor. Igen har man ikke rettet henvendelse til bestyrelsen om klagepunkterne, hvor det rettelig hører hjemme, men det er naturligvis nemmere at overfalde de medarbejdere, der er til stede, og ikke der, hvor det rettelig hører hjemme. Det er simpelthen ikke i orden.

Kære Inge og Kai. Endnu engang tak for jeres kæmpe og imponerende indsats. Den er i hvert fald anerkendt af bestyrelsen og mange delejere, der har tilkendegivet, hvor flot der er blevet på Strandslot.

Jeg vil også gerne her rette en stor tak til min bestyrelseskolleger, der gennem den turbulente periode alle har bakket loyalt op om de fælles beslutninger, der er truffet.

Som det kan ses af både den skriftlige og mundtlige beretning, har det været et meget udfordrende år for bestyrelsen. Bestyrelsen har prøvet i denne mundtlige gennemgang som i den skriftlige beretning at give en så objektiv fremstilling af forløbet som muligt – set med bestyrelsens øjne. På sidste års generalforsamling blev vi kritiseret for manglende åbenhed om visse forhold. Her har bestyrelsen forsøgt at være mere åben, selvom vi fortsat skal respektere fortrolighed omkring personsager m.v. Bestyrelsen mål med beretningen er ikke at fremstille Strandslot som et konfliktfyldt sted, men alene en redegørelse og begrundelse for bestyrelsens handlinger. Bestyrelsen selv er af den mening, at vi har levet op til det ansvar, vi har som bestyrelse ved dels at gennemgå administrative rutiner og arbejdsgange, og dels taget initiativ til iværksættelse af den nødvendige vedligeholdelse og forbedring af Strandslot.

Bestyrelsen må imidlertid konstatere, at hver eneste aktivitet 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, så der kan blive valgt en bestyrelse, der kan opnå delejernes fulde tillid.

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 samarbejdspartner i og omkring Strandslot.

Med disse ord overgiver jeg beretningen til generalforsamlingens behandling.

Spørgsmål og kommentarer.

I en kommentar til den skriftlige årsberetning bemærkede Hans Lembøl, at årsberetningen var meget lang og havde karakter af et forsvarsskrift i relation til den turbulens, der havde været i 2018. Den burde have holdt sig til at være en faktuel redegørelse for forløbet af det forgangne år. Hans Lembøl gjorde opmærksom på, at han fandt det ærgerligt, at årsberetningen tog de negative temaer op, idet de efter hans opfattelse var blevet bilagt på et møde med bestyrelsen i september, hvorefter der faktisk havde været et positivt samarbejde, bl.a. i forbindelse med ansættelse af nye medarbejdere på Strandslot.

Jens Ahm, kommenterede på ansættelsesudvalget.

Mona Hedetoft havde spørgsmål til de nye medarbejders ansættelsesforhold, de blev afklaret af Jens Ahm og Hans Lembøl.

Efter beretning fremviste Kaj og Inge billeder og andre ting til forsamlingen fra deres vikariat på Strandslot.

Kommentarer omkring dyner og indretning med mere.

Der var også spørgsmål til inventar i lejlighederne, det blev den nye bestyrelses opgave at følge op på dette.

3. Forelæggelse af årsregnskabet til godkendelse med påtegning af revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til det godkendte regnskab.

Godkendt efter gennemgang og få afklarende spørgsmål.

4. Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslet for det efterfølgende år, herunder fastlæggelse af fællesafgift og serviceafgift.

Godkendt. Efter afklarende spørgsmål.

5. Forslag fra bestyrelsen.

6. Forslag fra medlemmerne.

Forslag 1

Bestyrelsen skal arbejde videre med at finde et rum og udgifter på det.

Forslag 2,

Bestyrelsen skal undersøge om det kan lade sig gøre via en advokat og også via en forhåndsgodkendelse fra skattevæsenet.

Forslag 3.

Bestyrelsen skal kigge på om gebyret kan hæves.

7. Valg af formand for bestyrelsen for så vidt formanden afgår.

Formanden afgår.

Jess Folke Andersen valgt.

8. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Valgt for 2 år Birgitte Kristiansen 7640

Hans Lembøll 7202

Valgt for 1 År Lars Naalund 6984

Valgt for 1 År Helge Mortensen 6372

9. Valg af suppleanter.

Sabine Detlev Steffensen

Lisbeth Wilmarst

10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg.

11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor.

Jens A Otto Sonne.

12. Eventuelt

Poul Kofoed Kristiansen. Sikkerhed omkring for persondata lovgivningen. Fjern alt personrelateret fra hjemmesiden

Ingemand. Ros til bestyrelsen

Birgitte Kristiansen takker for valget.

18-5-2019



Jens Ahm Formand



Kjeld Petersen Dirigent

Referat fra ejerforeningens generalforsamling 2019. Ny bestyrelses bemærkninger

Flere har henvendt sig og spurgt efter referatet fra ejerforeningens generalforsamling 5. april 2019. Bestyrelsen har først modtaget referatet den 20. maj. At det ikke straks derefter er blevet lagt på hjemmesiden skyldes, at bestyrelsen har fundet det nødvendigt at forsyne det med nedenstående kommentarer:

Referatet indledes med en skriftlig gengivelse af den mundtlige beretning. På side 1 i denne står følgende om initiativet i august 2018 til indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling: *"Bestyrelsen blev ikke informeret om disse tiltag, ligesom der senere blev oplyst, at der ikke kunne samles de nødvendige underskrifter til indkaldelse af en ekstraordinær generalforsamling"*.

Denne fremstilling er ikke korrekt. Der blev indsamlet over 100 underskrifter, mere end rigeligt til at forlange en ekstraordinær generalforsamling indkaldt. Når dette ikke skete, skyldes det, at den daværende bestyrelse inviterede initiativtagerne til et møde, der fandt sted den 24. september 2018. På dette møde blev konfliktpunkterne drøftet, og der var enighed om, at der var fundet en vej frem, hvorefter initiativtagerne ikke længere fandt det relevant at søge en ekstraordinær generalforsamling indkaldt.

Punkt 4, Forelæggelse af budget... Her skal det bemærkes, at forsamlingen godkendte, at en nyvalgt bestyrelse var berettiget til at foretage justeringer af budgetterne for hhv. 2019 og 2020, hvis det skulle vise sig nødvendigt

Punkt 5: Det kan virke forvirrende, at der er et punkt 5, Forslag fra bestyrelsen, hvor der intet står. Bestyrelsen fremsatte imidlertid ikke nogen forslag.

Punkt 6, Forslag fra medlemmerne giver ikke megen mening, da der intet står om, hvad forslagene gik ud på. Derfor følgende information om disse:

1. forslag drejede sig om etablering af et motionsrum i kælderen. Forslagsstillerne fandt det nuværende motionsrum ubrugeligt og ville gerne have motionsfaciliteter med ordentlige og professionelle redskaber, der evt. kunne lejes i stedet for at ejerforeningen skulle købe dem. Konklusionen på dette blev, at den kommende bestyrelse skulle arbejde videre med forslaget i en sammenhæng, der omfattede anvendelsen af kælderen i det hele taget.

2. forslag gik ud på, at ejerforeningen udbyder de lejligheder, for hvilke der mangler at blive betalt afgift, til udlejning til andre delejere, evt. for en nedsat pris, med henblik på i det mindste at opnå en minimering af ejerforeningens tab. Den ny bestyrelse skal arbejde videre med forslaget og få vurderet juridiske og skattemæssige forhold. Det er dog allerede sådan, at ejerforeningen på grundlag af de gældende vedtægter er berettiget til at søge tab ved restancer dækket ved at søge restanceramte lejlighedsuger udlejet.

3. forslag drejede sig om en forhøjelse af afgiften for rygning i lejlighederne, hvis der er generende røglugt efter rygernes afrejse. Forslagsstillerne foreslog en forhøjelse af afgiften fra 500 til 2.500 kr. Generalforsamlingen afviste en så kraftig forhøjelse, og der tegnede sig en stemning for helt at fjerne afgiften, på

grund af de mange problemer der er, dels med at fastslå, hvor megen røglugt, der er for meget, dels med at inddrive afgiften, da brugerne af lejligheden typisk er afrejst, når røglugten konstateres. Endelig diskuteredes det, hvad de 500 kr. egentlig skulle dække. Skulle det dække vask og rengøring, eller var det bare en form for "straf". I øvrigt kunne ingen oplyse, i hvor mange tilfælde afgiften faktisk var blevet pålagt. Konklusionen blev, at den ny bestyrelse skulle arbejde videre med spørgsmålet om størrelse og relevans af denne afgift og desuden gøre, hvad der var muligt for at henstille til, at man undlader at ryge i lejlighederne.

Afslutningvis er navnene på to bestyrelsesmedlemmer og en suppleant forkerte:

Helge Mortensen skal være Helge **Mogensen**

Hans Lembøll skal være Hans **Lembøl**

Sabine Detlev Steffensen skal være Sabine **Dedlow** Steffensen