

Ejerforeningen Slotsklubben – Hotel Strandlot

Indkaldelse til generalforsamling 2009

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Slotsklubben – Hotel Strandlot

Tid: fredag den 3. april 2009 kl. 19.00

Sted: Nyborg Strand
Østerøvej 2, 5800 Nyborg
Telefon 6531 3131

Dagsorden:

(i henhold til vedtægternes § 6)

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse – med påtegning af revisor
3. Forslag fra bestyrelsen
4. Forelæggelse af et af administrator udarbejdet budget for Slotsklubben, herunder fastlæggelse af fællesudgifter og serviceafgift
5. Forslag fra medlemmerne
6. Valg af formand for bestyrelsen, f.s.v. han afgår
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af statsautoriseret revisor
10. Valg til udvalg
11. Eventuelt

Vedlagt findes **adgangskort**, som ved fremmøde til generalforsamlingen skal anvendes til registrering og udlevering af stemmesedler. **Adgangskortet skal derfor medbringes til generalforsamlingen.**

Der er ligeledes vedlagt **fuldmagtsblanket**, der skal anvendes, såfremt man ikke selv møder på generalforsamlingen, men alligevel ønsker at bruge sin stemme.

NB! Til de medejere, der modtager indkaldelsen som mail, fremsendes adgangskort og fuldmagtsblanket særskilt med almindelig post.

I tilfælde af restance til Ejerforeningen. Bestyrelsen henleder opmærksomheden på bestemmelsen i vedtægternes § 5 stk. 3, hvorefter medejere der er i restance ikke har stemmeret på generalforsamlingen. Medejere i restance kan generhverve deres stemmeret til generalforsamlingen ved indbetaling af det skyldige beløb til administrationen senest den **10. marts 2009**.

Ad 2: Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse – med påtegning af revisor

Der henvises til vedlagte "Årsregnskab og beretning for 2008".

Ad 3: Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen fremlægger følgende forslag:

1 **Ny vedtægter for ejerforeningen:** Ejerforeningens nugældende vedtægter er dels forældede, dels utilstrækkelige på nogle punkter, og endelig rummer de det problem, at de aldrig er blevet korrekt tinglyst. Bestyrelsen indstiller derfor, at der vedtages nye vedtægter, som bygger på de faktiske forhold i dag, og som er afstemt med de principper der generelt er gældende for vedtægter for de øvrige danske timeshare-projekter. Forslaget til ny vedtægter er udarbejdet i samarbejde med advokat Flemming Kragh Hansen, der har speciel ekspertise på timeshare-området.

De vigtigste nye punkter i det foreliggende vedtægtsforslag er:

- Stemmereglerne er ændret, således der ved afstemninger ikke tælles stemmer efter fordelingstal, men alene efter lejlighedsuger, således at én lejlighedsuge giver én stemme. NB! Der ændres naturligvis ikke ved de tinglyste fordelingstal som sådan.
- Medejernes nuværende solidariske hæftelse overfor ejerforeningen bortfalder. Fremover hæfter den enkelte medejer alene for egne forpligtelser.
- Der er indføjet en bestemmelse, der i modsætning til de nuværende vedtægter gør det muligt at opløse ejerforeningen, såfremt dette på et givet tidspunkt måtte være nødvendigt eller ønskeligt.

Desuden er der nogle ændringer af praktisk art. Eksempelvis:

- Afgifter skal være betalt 8 uger (nu 4 uger) inden brugsretten til en lejlighedsuge ønskes benyttet – dette af hensyn til forenkling og lettelse af administrationen.
- Ejerforeningen kan benytte en statsautoriseret eller en registreret revisor (nu kun en statsautoriseret)
- I tilfælde af ny generalforsamlinger, der skal afholdes, når der til vedtagelse af et forslag kræves kvalificeret flertal, gælder fuldmagtsblanketter automatisk til begge generalforsamlinger (dette forenkler administrationen betydeligt i sådanne tilfælde)
- Vedtægterne indeholder en oversigt over fordelingstallene, således at disse fremgår af selve vedtægterne.

I øvrigt henvises til selve vedtægtsforslaget, der er vedlagt som bilag til denne indkaldelse, og ligeledes kan ses på www.strandslot.dk

Ad 4: Forelæggelse af et af administrator udarbejdet budget for Slotsklubben, herunder fastlæggelse af fællesudgifter og serviceafgift

Budgetter for 2009 og 2010 er vedlagt indkaldelsen som bilag

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af de fremlagte budgetter for 2009 og 2010.

Ad 5: Forslag fra medejerne

Der er ikke indkommet forslag.

Ad 6: Valg af formand for bestyrelsen

Ove Knudsen er på valg og er villig til at genopstille.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Ove Knudsen som bestyrelsesformand.

Ad 7: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Hans Lembøl
Brian Sønderby

Begge er villige til genvalg

Der er ikke indkommet forslag til andre medlemmer af bestyrelsen. Det er muligt at stille forslag på generalforsamlingen.

Ad 8: Valg af suppleanter

Der er ikke indkommet forslag til suppleanter. Det er muligt at stille forslag på generalforsamlingen.

ad 9: Valg af statsautoriseret revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisor Jesper Kofoed Blem

Det fulde forslag til behandling på generalforsamlingen er fremlagt til gennemsyn på Strandslot, Bornholm og kan ligeledes findes på www.strandslot.dk

Bestyrelsen opfordrer til at medejerne så vidt muligt møder frem på generalforsamlingen og tager del i debatten.

Er man forhindret i at møde på generalforsamlingen, kan den vedlagte fuldmagtsblanket fremsendes til bestyrelsen. Man kan give sin fuldmagt til bestyrelsesformanden Ove Knudsen som repræsentant for bestyrelsens holdninger, men man kan naturligvis også give sin fuldmagt til andre end bestyrelsen – **i alle tilfælde skal den vedlagte fuldmagtsblanket anvendes.** Dette for at lette det administrative arbejde før starten af generalforsamlingen, hvor det skal fastlægges hvor mange stemmer der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Bestyrelsen håber på et stort fremmøde til en god generalforsamling.

På bestyrelsens vegne

Ove Knudsen



Ejerforeningen Slotsklubben – Hotel Strandlot

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling 2009

Der indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Slotsklubben – Hotel Strandlot

Tid: fredag den 3. april 2009 kl. 21.00

Sted: Nyborg Strand
Østerøvej 2, 5800 Nyborg
Telefon 6531 3131

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag fra bestyrelsen til nye vedtægter (forelagt på den forudgående ordinære generalforsamling)

Vedlagt findes **adgangskort**, som ved fremmøde til generalforsamlingen skal anvendes til registrering og udlevering af stemmesedler. **Adgangskortet skal derfor medbringes til generalforsamlingen.**

Der er ligeledes vedlagt **fuldmagtsblanket**, der skal anvendes, såfremt man ikke selv møder på generalforsamlingen, men alligevel ønsker at bruge sin stemme.

NB! Til de medejere, der modtager indkaldelsen som mail, fremsendes adgangskort og fuldmagtsblanket særskilt med almindelig post.

I tilfælde af restance til Ejerforeningen. Bestyrelsen henleder opmærksomheden på bestemmelsen i vedtægternes § 5 stk. 3, hvorefter medejere der er i restance ikke har stemmeret på generalforsamlingen. Medejere i restance kan generhverve deres stemmeret til generalforsamlingen ved indbetaling af det skyldige beløb til administrationen senest den **10. marts 2009**.

Den hermed indkaldte ekstraordinære generalforsamling er en konsekvens af, at der på den ordinære generalforsamling fremlægges forslag fra bestyrelsen til ny vedtægter for ejerforeningen.

For at de ny vedtægter – under forudsætning af, at de godkendes på den ordinære generalforsamling – kan få gyldighed uden at skulle afvente forelæggelse om et år på næste ordinære generalforsamling, forelægges de af praktiske grunde på denne ekstraordinære generalforsamling, der forventes afholdt efter den ordinære generalforsamling ca. kl. 2100.

Bestyrelsen

Ejerforeningen Slotsklubben Hotel Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsberetning og årsregnskab for 2008

Bestyrelsens beretning

2008 har været et godt og roligt år, hvor vi har kunnet glæde os over, at brandsikringen er kommet på plads, og at økonomien har været positiv. I forbindelse med brandsikringen blev der gennemført en række bygningsmæssige forbedringer, således at huset i sig selv er blevet bedre. Bl.a. er ventilationen forbedret.

Vi har også kunnet glæde os over, at der flere steder er kommet ny udendørs møbler. De steder, der ikke er kommet ny udendørs møbler i 2008, får ny møbler i 2009. Renoveringen af køkkenerne og af lejlighederne generelt skrider frem i henhold til den renoveringsplan, der er fastlagt. Dermed sikres det, at standarden overalt i huset holdes på et højt niveau.

Det gamle informationsmateriale til gæster og medejere er blevet revideret og har fået et mere præsentabelt design. Den danske udgave forelå i 2008, og tilsvarende versioner på henholdsvis tysk og engelsk var klar til sæsonens start i år.

I 2008 fik vi etableret en ny hjemmeside, som de fleste forhåbentlig har haft lejlighed til at stifte bekendtskab med. Statistikken viser, at hjemmesiden er ganske flittigt besøgt. Vi bestræber os på at holde den så opdateret og informativ som muligt.

À propos hjemmeside vil bestyrelsen også gerne i år slå et slag for email, dvs. for at vi kan henvende os elektronisk til medejerne. I 2008 var der godt 80 medejere, der var med på at modtage post fra ejerforeningen som email. Det giver i sig selv en portobesparelse på 1.600 kr. Så derfor skal bestyrelsen opfordre til, at så mange medejere som muligt giver os tilladelse til at anvende email frem for traditionel brevpost. Bestyrelsen har holdt i alt 4 møder i årets løb, og det kan konstateres, at der har været et fremragende samarbejde i bestyrelsen. En af de største opgaver i 2008 har været at få udarbejdet et nyt sæt vedtægter til afløsning af de oprindelige fra 1987, som tiden er løbet fra på mange måder. De gamle vedtægter lider bl.a. også af den svaghed, at der ikke har været konsekvens med hensyn til tinglysning. Noget er blevet tinglyst i forbindelse med ændringer eller justeringer i tidens løb, men andet ikke er.

Bestyrelsen har derfor satset på at få udarbejdet et helt nyt sæt vedtægter, som dels svarer til de vedtægter, der er sædvanlige for de danske timeshare-ejerforeninger, dels har en sådan udformning, at de skal kunne holde mange år frem. Derfor har bestyrelsen også inddraget ejendomsmægler Jette Birkholm og advokat Flemming Kragh Hansen, der er den advokat i Danmark, der er mest kyndig på timeshareområdet, i udarbejdelsen af det forslag til vedtægter, der fremlægges på dette års generalforsamling.

Selv om året 2008 mest bød på positive ting, var der dog en enkelt begivenhed af mere trist karakter. I begyndelsen af november måned fik vi meddelelse om, at Jens Madsen var afdøet ved døden. Jens Madsen har en særlig plads i Strandlots historie, idet det var ham, der var primus motor i det projekt, der i slutningen af 1980'erne førte til det Strandslot, vi kender i dag. Igennem en ofte turbulent periode fulgte Jens Madsen med i udviklingen af Strandslot. Han var aktiv til det sidste, idet han med liv og sjæl deltog i projektledelsen, da den omfattende brandsikring skulle gennemføres, og han var således med til at sikre fremtiden for det Strandslot, han betragtede som sit livsværk.

Også i år må bestyrelsen fremhæve den store indsats, der gøres af vore dygtige medarbejdere på Strandslot. Uden at vi rigtig mærker det, når vi er på slottet, sker der hele tiden alle de ting, der er nødvendige for at stedet fremtræder smukt og hyggeligt, og for at det hele simpelthen bare fungerer. Tak er som bekendt kun et fattigt ord, men ikke desto mindre skal der her lyde en endogså meget stor tak til vore gode og trofaste medarbejdere, Frank, Vibeke og Dorte for den indsats de gør for, at vi bare kan slappe af og nyde vort ophold, når vi er på slottet. I skal vide, at jeres indsats i høj grad bliver påskønnet.

Økonomi- og regnskabsberetning

Ejerforeningens formål er at administrere og vedligeholde ejendommen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, Bornholm på delejernes vegne, og på bedste vis varetage delejernes interesser i relation til ejendommen og den værdi den repræsenterer. Det er Ejerforeningens mål, at Strandslot fremtræder med en høj standard for vedligeholdelse og udstyr for derigennem at bidrage til sikring af den enkelte delejers investering i lejlighedsuger i ejendommen.

Økonomisk grundlag

Det økonomiske grundlag tilvejebringes gennem opkrævning af årlige afgifter fra samtlige 999 lejlighedsuger. Der opkræves en fællesafgift, som beregnes i forhold til lejlighedens størrelse og en serviceafgift, som opkræves med et ens beløb pr. lejlighedsuge. Fælles- og serviceafgifternes størrelse fastsættes for de kommende år på Ejerforeningens ordinære generalforsamling i forbindelse med gennemgang og godkendelse af budget.

I 2008 er derudover opkrævet et restbeløb på i alt 718.000 kr. til dækning af udgifter til brandsikring af Strandslot. Beløbet er opkrævet i forhold til lejlighedens størrelse med et gennemsnit på ca. 719 kr. pr. lejlighedsuge.

Beretning

Året 2008 har vi afsluttet arbejdet omkring brandsikringen af Strandslot. Under henvisning til note 8 udgjorde de samlede brandsikringsudgifter 1.718.000 kr., når der tages hensyn til at 26.000 kr. er overført til driften. Til dækning af brandsikringsudgifterne blev der opkrævet à conto 1.000.000 kr. i 2007 og et restbeløb på 718.000 kr. i 2008.

Ud over brandsikringsudgifter har året 2008 ikke budt på større udgiftskrævende opgaver, men der er løbende blevet gennemført en række planlagte forbedringer og vedligeholdelsesarbejder af både lejligheder og omgivelser.

I årets løb er der dog blevet konstateret behov for fornyelser på energiområdet, og det er blevet klart, at tagrenoveringen må frem rykkes til start i 2010.

Med et underskud for året 2008 på ca. 17.000 kr. og en egenkapital på mere end 1.118.000 kr. ved udgangen af året er Ejerforeningens økonomi fortsat på et fornuftigt niveau.

Regnskab

Året 2008 har været et godt år for Ejerforeningen. Resultatet blev et underskud på 17.000 kr. mod et overskud på 92.000 kr. i 2007. Dette resultat er eksklusive udgifter til brandsikring, som omtales ovenfor, samt opgjort i note 8. Resultatet er på niveau med budgettet for året.

Fælles- og serviceafgifter er i.h.t. budgettet opkrævet med uændrede beløb i forhold til 2007 med i alt 2.482.000 kr. De afholdte fællesudgifter på 1.287.000 kr. er ca. 250.000 kr. højere end for 2007 og ca. 47.000 kr. højere end budgetteret svarende til 3,8%. Det er især vedligeholdelsesudgifterne, der er årsag til disse afvigelser. Der har bl.a. været omfattende malerarbejder efter brandsikringen.

Serviceafgifterne er 96.000 kr. mindre end i 2007 og 9.000 kr. mindre end budgetteret.

Renteindtægterne på 20.000 kr. er 1.000 kr. mindre end i 2007 og ca. 2.000 kr. mindre end budgetteret for året.

Forventninger til året 2009

For 2009 forventes den løbende drift at blive forøget i forbindelse stigende udgifter til vedligeholdelse og reparationer, herunder udskiftning af de gamle fjernsyn til moderne fladskærme og et nyt antenneanlæg p.g.a. digitaliseringen af TV-signalet senere på året. Der henvises i øvrigt til bestyrelsens budgetoplæg for årene 2009 og 2010.

Bestyrelsen,

Den 21. februar 2009

Ove Knudsen

Brian Sønderby

Hans Lembøl

Sabine Dedlow

Anders Lund Dalgaard

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Slotsklubben, Hotel Strandlot.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Slotsklubben, Hotel Strandlot for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter ejerforeningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med danske regnskabsstandarder. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformation skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision.

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for ejerforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter.

Rønne, den 28. januar 2009
Bornholms Revision, Statsautoriserede revisorer

Jens-Otto A. Sonne

Jesper Kofoed Blem

statsautoriserede revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Anskaffelser og andre investeringer udgiftsføres på købstidspunktet.

Lejlighedsuger overtaget gennem tvangsauktion eller på anden måde optages i balancen uden værdi.

Tilgodehavender optages i balancen til den værdi de forventes at indgå. Nødvendige nedskrivninger udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Der beregnes og afsættes ikke indkomstskat, da Ejerforeningen ikke er skattepligtig og hos Skat er registreret som midlertidig ej skattepligtig fra 1. januar 1998.

Ejerforeningen Slotsklubben

Resultatopgørelse for året 2008

	Note	2008 Kr.	2007 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.443.000	1.443.000
Serviceafgifter delejere		1.038.960	1.038.960
Afregning telefoner		299	197
Indtægter i alt		2.482.259	2.482.157
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		23.404	22.381
Forbrugsafgifter		51.888	71.331
Reparationer og vedligeholdelse:			
- bygninger og installationer	1	374.604	215.969
- området	2	108.666	30.331
- inventar og udstyr	3	72.898	98.595
- spa-pool		35.763	56.955
TV-afgifter og internet		47.567	13.223
Olie		64.762	55.746
Elektricitet		352.137	362.313
Forsikringer		73.633	70.752
Renovation		34.419	39.200
Fællesudgifter i alt		1.239.741	1.036.796
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	571.262	648.022
Vask, rengøring ekstern service		426.716	387.730
Blomster og udsmykning		6.339	8.419
Administrationsomkostninger	5	193.921	166.481
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	81.647	164.900
Serviceudgifter i alt		1.279.885	1.375.552
Renter, netto		19.755	20.539
Udgifter i alt		2.499.871	2.391.809
Resultat før hensættelser		-17.612	90.348
Udgifter vedr. brandsikring	8	-390.992	-1.327.655
Opkrævning til dækning af brandsikring	8	718.647	1.000.000
Restbeløb overført fra aktiver	8	-327.655	327.655
Tab på tilgodehavender		0	-4.615
Salg af lejligheder		0	-12.147
Hensat til imødegåelse af tab		0	19.247
Hensættelser i alt		0	2.485
Årets resultat		-17.612	92.833

Ejerforeningen Slotsklubben

Balance pr. 31. december 2008

	<u>Note</u>	<u>2008</u> Kr.	<u>2007</u> Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		5.478	12.767
Giro, 60001200		781.895	658.442
Giro, 10170346, tagrenovering		1.763	412.411
Danske Bank, 4811217956, aftalekonto		412.316	0
Likvide midler i alt		<u>1.201.452</u>	<u>1.083.620</u>
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender hos delejere	7	82.425	173.695
Særskilt udlæg - brandsikring	8	0	327.655
Øvrige tilgodehavender		0	87.895
Tilgodehavender i alt		<u>82.425</u>	<u>589.245</u>
Aktiver i alt		<u>1.283.877</u>	<u>1.672.865</u>
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		636.954	544.121
Opkrævet vedr. tagrenovering	8	499.100	499.100
Periodens resultat		-17.612	92.833
Egenkapital i alt		<u>1.118.442</u>	<u>1.136.054</u>
Gæld:			
Kreditorer		39.006	440.486
Skyldige personaleudgifter		21.429	21.325
Afsat skyldige omkostninger		105.000	75.000
Gæld i alt		<u>165.435</u>	<u>536.811</u>
Passiver i alt		<u>1.283.877</u>	<u>1.672.865</u>

Noter

Ejerforeningen Slotsklubben

Noter for året 2008

	2008 Kr.	2007 Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	24.305	87.540
Fremmed medhjælp	35.325	0
Udskiftet olietanke	0	6.685
Udskiftet termostater	35.483	0
Maling indvendig	128.750	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	150.741	121.744
Note 1 i alt	374.604	215.969
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	37.756	0
Nyt cykelskur og flisebelægning	46.411	0
Planter mv. og drift af plæneklipper	24.499	30.331
Note 2 i alt	108.666	30.331
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	11.582	48.605
Hvidevarer	18.667	29.120
Diverse reparationer og småanskaffelser	42.649	20.870
Note 3 i alt	72.898	98.595
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	309.995	262.920
Oldfrue, vask og rengøring m.v.	196.230	187.818
Medhjælpere	0	64.296
Vikarassistance, rengøring	14.849	90.750
Kørsel, ærinder o.l.	3.570	2.521
Lønsumsafgift	27.385	25.914
Øvrige personaleudgifter	19.233	13.803
Note 4 i alt	571.262	648.022
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	52.443	42.581
Porto og gebyrer	8.687	19.494
Kontorartikler	16.586	20.981
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	56.817	16.962

Noter

Regnskabsassistance	11.625	0
Revision	13.438	13.000
Advokat	30.250	29.628
Diverse	4.075	23.835
Note 5 i alt	<u>193.921</u>	<u>166.481</u>

Noter

Ejerforeningen Slotsklubben

Noter for året 2008 (fortsat)

	2008	2007
	Kr.	Kr.
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	45.080	121.008
Bestyrelsesmøder	36.567	43.892
Note 6 i alt	81.647	164.900
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Løbende tilgodehavende	5.045	173.596
Særskilt udlæg - brandsikring (opkrævet i 2008)	0	327.655
Overdraget til incasso	1.134	0
Debitorer, der rykkes	40.512	0
Debitorer, afdragsordning	4.052	0
Debitor, konkurs	15.898	0
Debitor, afventer rykkerprocedure	15.784	0
Note 7 i alt	82.425	501.251
8. Udgifter - brandsikring og nyt tag	Brandsikring	Nyt tag
Udgifter afholdt i 2006	46.859	81.410
Udgifter afholdt i 2007	1.327.655	0
Udgifter afholdt i 2008	368.102	0
Overført til driften i 2008	22.890	0
Udgifter i alt	1.765.506	81.410
Brandsikring:		
Driftsført i 2006	-46.859	
A conto opkrævet i 2007	-1.000.000	
A conto opkrævet i 2008	-718.647	
Note 8 i alt	0	

Ejerforeningen Slotsklubben Hotel Strandslot

Budget 2009 og 2010

Ejerforeningen Slotsklubben

Budget for 2009 og 2010

	Note	Budget 2009	Budget 2010	Budget 2008	Faktisk 2008	Faktisk 2007
Indtægter:						
Fællesafgifter delejere		1.443.000	1.443.000	1.443.000	1.443.730	1.443.000
Serviceafgifter delejere		1.198.800	1.198.800	1.038.960	1.038.960	1.038.960
Afregning telefoner m.v.		0	0	0	299	197
Indtægter i alt		2.641.800	2.641.800	2.481.960	2.482.989	2.482.157
Fællesudgifter:						
Ejendomsskatter		23.500	25.000	23.500	23.404	22.381
Forbrugsafgifter		55.000	60.000	74.000	51.888	71.331
Reparationer og vedligeholdelse:						
- bygninger og installationer	1	220.000	229.000	282.500	422.193	280.265
- området	2	50.000	35.000	126.000	108.666	30.331
- inventar og udstyr	3	400.000	492.500	131.000	72.898	98.595
- spa-pool		85.000	35.000	51.000	35.763	56.955
TV-afgifter og internet		21.000	14.000	16.000	47.567	13.223
Olie		65.000	10.000	59.000	64.762	55.746
Elektricitet		375.000	385.000	365.000	352.137	362.313
Forsikringer		74.300	74.300	72.500	73.633	70.752
Renovation		40.000	40.000	40.000	34.419	39.200
Fællesudgifter i alt		1.408.800	1.399.800	1.240.500	1.287.330	1.101.092
Serviceudgifter:						
Løn- og personaleudgifter	4	631.431	657.052	576.000	571.262	583.726
Vask, rengøring eksternt service		450.000	470.000	412.000	426.716	387.730
Blomster og udsmykning		7.000	8.000	8.000	6.339	8.419
Administrationsomkostninger	5	130.500	141.000	180.000	193.921	166.481
Bestyrelsesmøder og generalforsar	6	100.000	110.000	113.000	81.647	164.900
Serviceudgifter i alt		1.318.931	1.386.052	1.289.000	1.279.885	1.311.256
Renter, netto		28.000	25.000	22.000	19.755	20.539
Udgifter i alt		2.699.731	2.760.852	2.507.500	2.547.460	2.391.809
Resultat før hensættelser		-57.931	-119.052	-25.540	-64.471	90.348
Hensættelser:						
Tab på tilgodehavender		0	0	0	0	-4.615
Tab på solgte lejligheder		0	0	0	0	-12.147
Hensat til imødegåelse af tab		0	0	0	0	19.247
Vedrørende brandsikring		0	0	0	46.859	0
		0	0	0		
Hensættelser i alt		0	0	0	46.859	2.485
Periodens resultat		-57.931	-119.052	-25.540	-17.612	92.833

Ejerforeningen Slotsklubben

Noter for 2009 og 2010

	<u>Budget 2009</u>	<u>Budget 2010</u>	<u>Budget 2008</u>	<u>Faktisk 2008</u>	<u>Faktisk 2007</u>
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer					
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	46.000	46.000	49.500	24.305	87.540
Udskiftet vinduer	18.000	18.000	15.000	0	0
Fremmed medhjælp	50.000	55.000	72.000	35.325	64.296
Udskiftet termostater	0			35.483	0
Maling indvendig	0			128.750	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	106.000	110.000	146.000	198.330	128.429
Note 1 i alt	220.000	229.000	282.500	422.193	280.265
2. Vedligeholdelse af området					
Nye hegn, havemøbler og flag	40.000	25.000	40.000	37.756	0
Nyt cykelskur og flisebelægning	0	0	55.000	46.411	0
Planter mv. og drift af plæneklipper	10.000	10.000	31.000	24.499	30.331
Note 2 i alt	50.000	35.000	126.000	108.666	30.331
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr					
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	35.000	70.000	70.000	11.582	48.605
Udskiftning af fjernsyn og antenne	265.000	0	0	0	0
Varmepumpe	0	187.500			
EI/Varmestyring	0	150.000			
Diverse hvidevarer	25.000	25.000	25.000	18.667	29.120
Reoler og møbler til kontor	25.000	0	0	0	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	50.000	60.000	36.000	42.649	20.870
Note 3 i alt	400.000	492.500	131.000	72.898	98.595
4. Løn- og personaleudgifter					
Administration og ledelse	337.144	350.629	324.500	305.620	262.920
Oldfrue, vask og rengøring	232.998	242.318	194.000	196.230	187.818
Vikarassistance	0	0	15.000	14.849	90.750
Kørsel, ærinder o.l.	4.100	2.500	2.500	3.570	2.521
Lønsumsafgift	30.389	31.604	30.000	27.385	25.914
Øvrige personaleudgifter	26.800	30.000	10.000	23.608	13.803
Note 4 i alt	631.431	657.051	576.000	571.262	583.726
5. Administrationsomkostninger					
Telefon og ADSL	50.000	50.000	41.000	52.443	42.581
Porto og gebyrer	6.000	6.000	12.000	8.687	19.494
Kontorartikler	15.000	20.000	20.000	32.297	20.981
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	24.000	25.000	22.000	41.106	16.962
Regnskabsassistance	0	0	10.000	11.625	0
Revision	13.500	15.000	15.000	13.438	13.000
Advokat	10.000	10.000	30.000	30.250	29.628
Diverse	12.000	15.000	30.000	4.075	23.835
Note 5 i alt	130.500	141.000	180.000	193.921	166.481

Ejerforeningen Slotsklubben

Noter for 2009 og 2010

	Budget 2009	Budget 2010	Budget 2008	Faktisk 2008	Faktisk 2007
6. Bestyrelsesmøder og general-					
forsamling					
Generalforsamling	55.000	60.000	68.000	45.080	121.008
Bestyrelsesmøder	45.000	50.000	45.000	36.567	43.892
Note 6 i alt	100.000	110.000	113.000	81.647	164.900

Ejerforeningen Slotsklubben

<u>Nyanskaffelser for 2009</u>	<u>Budget 2009</u>
Nye TV	139.000
Opsætning TV	25.000
Beslag	23.000
Antenneanlæg	66.000
Hylde til DVD afspiller	<u>12.000</u>
Sum	<u>265.000</u>

<u>Nyanskaffelser for 2010</u>	<u>Budget 2010</u>
Varmepumpe	187.500
EI/Varmestyring	<u>150.000</u>
Sum	<u>337.500</u>

Ejerforeningen Slotsklubben

Budget for 2009 og 2010

Bestyrelsens bemærkninger

Indtægter

Fælles- og serviceafgifter er i en årrække forblevet uændret. På grund af den almindelige pris- og lønudvikling samt behovet for nødvendige vedligeholdelsesomkostninger, specielt på energiområdet, forslår bestyrelsen en regulering af afgifterne og en samtidig justering af forholdet imellem fællesafgifter og serviceafgifter, da dette forhold har udviklet sig skævt over en årrække med regnskabsmæssige u hensigtsmæssigheder til følge.

	Budget 2009	Faktisk 2008	Stigning	%
Fællesafgifter	1.443.000	1.443.000	0	0,0%
Serviceafgifter	1.198.800	1.038.960	159.840	15,4%
Sum	2.641.800	2.481.960	159.840	6,4%

Udgifter

De gamle fjernsyn udskiftes i 2009 til moderne fladskærme og antennteknikken tilpasses overgangen til det ny digitale sendenet

<u>Større nyanskaffelser</u>	Budget 2009	Budget 2010
Nye Digitale TV	139.000	
Opsætning af TV	25.000	
Beslag til TV	23.000	
Digital antenneanlæg	66.000	
Hylde til radio og DVD	12.000	
Varmepumpe		187.500
EI/Varmestyring		150.000
Sum	265.000	337.500

Ejerforeningen Strandslot

Vedtægter

Index

	Side
1. Foreningens navn, hjemsted og formål	4
1.1 Navn	
1.2 Hjemsted	
1.3 Formål	
2. Medlemmer	4
2.1 Medlemsberettigede	
2.2 Salg og overdragelse	
2.3 Rettigheder	
2.4 Timesharkalender	
2.5 Ansvar	
2.6 Forhold ved brand eller anden ulykke	
2.7 Tvistigheder	
3. Hæftelser	5
3.1 Ejerforeningens og delejernes hæftelser	
4. Foreningens indtægter	5
4.1 Service- og fællesafgifter	
5 .Restancer	5
5.1 Forhold ved restance	
6. Generalforsamling	5
6.1 Myndighed	
6.2 Ankemulighed	
6.3 Stemmeret m.v.	
6.4 Beslutningsregler	
6.5 Generalforsamlingens afholdelse	
6.6 Ekstraordinær generalforsamling	
6.7 Indkaldelse til generalforsamling	
6.8 Indgivelse af forslag	
6.9 Referat	
7. Bestyrelsen	7
7.1 Valg af medlemmer og formand	
7.2 Valg af næstformand	
7.3 Udskiftning	
7.4 Undertallighed	
7.5 Bestyrelsens udgifter	

8. Foreningens daglige ledelse	7
8.1 Den overordnede daglige ledelse	
8.2 Bestyrelsens opgaver og ansvar	
8.3 Timeshare-bytte	
8.4 Personale m.v	
8.5 Vedligeholdelse	
8.6 Bestyrelsesmøder	
8.7 Beslutningsdygtighed	
8.8 Beslutningsregler	
8.9 Referater	
9. Tegningsregel	8
9.1 Tegningsregel	
10. Revision	8
10.1 Revisor	
10.2 Valg af revisor	
11. Årsregnskab	9
11.1 Regnskabsår	
11.2 Underskrivelse af regnskab	
12. Foreningens opløsning	9
12.1 Opløsning af ejerforeningen	
13. Tinglysning og ophævelse af tidligere vedtægter m.v.	9
13.1 Tinglysningsbestemmelser	
13.2 Påtaleret	

Vedtægter

1. Foreningens navn, hjemsted og formål

1.1 Navn

Foreningens navn er "Ejerforeningen Strandslot".

1.2 Hjemsted

Foreningens hjemsted er Bornholms Regionskommune. Foreningens værneting er Rønne Retskreds

1.3 Formål

Foreningens formål er administration af ejendommen matr. nr. 12-a Sandvig bygrunde – Strandslot - og de deri værende ejerlejligheder nr. 1-27, der skal anvendes til ferielejligheder, samt at varetage medlemmernes interesser som delejere af ejerlejligheder i forannævnte ejendom samt sikre, at ejendommens bygninger og inventar til stadighed er i høj standard. Hver lejlighed er opdelt i 37 andele med brugsret til ugerne 9-43 + 51 og 52.

2. Medlemmer

2.1 Medlemsberettigede

Medlemmerne af ejerforeningen kan alene være de enkelte delejere af lejlighedsuger i ejendommen matr. nr. 12-a Sandvig bygrunde. Lejlighederne må alene benyttes som ferieboliger.

Samtlige delejere er pligtige til at være medlem af ejerforeningen.

2.2 Salg og overdragelse

Ved overdragelse/salg af lejlighedsuger, har både køber og sælger pligt til at underrette ejerforeningen om den nye ejers navn og adresse samt overtagelsesdato.

Sælger et medlem sin lejlighedsandel, er vedkommende fra skæringsdatoen ikke længere medlem af ejerforeningen, og har intet krav på nogen del af ejerforeningens formue. Den nye ejer indtræder fra skæringsdatoen som medlem i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser, idet den tidligere ejer hæfter for restancer overfor ejerforeningen, indtil skøde til den nye ejer er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger. Kopi af endeligt tinglyst skøde skal tilsendes ejerforeningen, før ejerskiftet registreres. Det påhviler køber at være opmærksom på eventuelle gældsforpligtelser overfor ejerforeningen.

2.3 Rettigheder

Tilhører en lejlighedsuge flere personer i forening, registreres de alle som solidarisk hæftende medlemmer, men der tilkommer dem kun rettigheder som ét medlem. Ejerforeningen kan dog kun opkræve afgifter og tilgodehavender hos én person.

2.4 Timeshare-kalender

Ved salg eller anden overdragelse af brugsretten til en lejlighedsuge skal sælger/overdrager gøre den, til hvem brugsretten sælges eller overdrages, opmærksom på, at Strandslot anvender en særlig kalender, timeshare-kalenderen, til at angive tidsrummet inden for hvilket brugsretten kan udnyttes. Timeshare-kalenderens ugenummerering er ikke nødvendigvis sammenfaldende med den almindelige kalenders ugenummerering. Timeshare-kalenderen, der gælder for Strandslot, er tilgængelig på ejerforeningens hjemmeside, og ajourføres således, at den altid viser timeshare-ugenumrene med tilhørende tidsrum for brugsret for det indeværende år samt 20 år frem. Det er ejers/brugers ansvar, via timeshare-kalenderen for Strandslot, at holde sig orienteret om, i hvilken periode den erhvervede brugsret er gældende i de respektive kalenderår.

2.5 Ansvar

Der må ikke uden ejerforeningens bestyrelses skriftlige samtykke foretages bygningsmæssige ændringer af lejligheden eller ændringer af dennes installationer og indretning i øvrigt.

Lejlighedsejeren er i brugsperioden personligt ansvarlig for enhver skade, der ikke er foranlediget af

sædvanlig slid og ælde. Det gælder skade på lejligheden, indbo, samt fælles faciliteter, som er forvoldt af ejeren selv eller dennes husstand eller andre, som ejeren har givet adgang til lejligheden og de dertil knyttede faciliteter.

2.6 Forhold ved brand eller anden ulykke

I tilfælde af, at lejligheden ved brand eller anden ulykke skulle blive helt eller delvist ubrugelig i brugsperioden, uden at Strandslot er fuldstændig ødelagt, fortsætter vedtægternes bestemmelser uforandret, idet skaden forudsættes udbedret snarest muligt. Delejereren kan ikke gøre nogen erstatningskrav gældende i denne anledning, men kan ej heller pålægges at deltage i udbedringsudgiften. Dog skal alle afgifter (fællesafgifter og serviceafgifter) for delejerens lejlighedsuge(r) betales uændret.

2.7 Tvistigheder

Tvistigheder imellem medlemmer og ejerforeningen løses ved voldgift. Der henvises til Det Danske Voldgiftsinstituts regler. Afgørelser træffes af én juridisk dommer.

3. Hæftelser

3.1 Ejerforeningens og delejernes hæftelser

Ejerforeningen hæfter med sin formue for ejerforeningens forpligtelser. Medlemmerne hæfter ikke for ejerforeningens forpligtelser. Ved aftaler indgået af ejerforeningen forpligtes, henholdsvis berettiges, alene ejerforeningen direkte.

4. Foreningens indtægter

4.1 Service- og fællesafgifter

Foreningens indtægter er de serviceafgifter og fællesafgifter, som ejerforeningen opkræver hos medlemmerne. Ejere af ejerlejlighederne betaler en fast serviceafgift pr. lejlighedsuge samt en fællesafgift fastlagt i forhold til det tinglyste fordelingstal. Afgifterne skal tilsammen dække de samlede udgifter til drift og vedligeholdelse af ejendommen. Afgifterne skal godkendes af generalforsamlingen. Bestyrelsen skal drage omsorg for, at foreningens midler indsættes på en særskilt bankkonto i ejerforeningens navn.

5 .Restancer

5.1 Forhold ved restance

Det er en betingelse for udnyttelse af brugsretten til en lejlighedsuge, at de til enhver tid fastsatte afgifter er indbetalt senest 8 uger før den uge hvori brugsretten er gældende. I modsat fald er medlemmet uberettiget til at disponere sin lejlighedsuge, og ejerforeningen er berettiget til at disponere ugen, herunder lade den udleje. Indkomne lejebeløb afregnes til medlemmet med fradrag af udlejningsprovision samt restancen til ejerforeningen. Ved for sen indbetaling er ejerforeningen endvidere berettiget til, ud over de forfaldne afgifter, at opkræve et af bestyrelsen fastsat gebyr.

6. Generalforsamling

6.1 Myndighed

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed

6.2 Ankemulighed

De af bestyrelsen truffene afgørelser kan ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, indbringe for generalforsamlingen.

6.3 Stemmeret m.v.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes med stemmeflerhed regnet efter lejlighedsuger. Dog har delejere, som på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse er i restance, ikke stemmeret.

Hver lejlighedsuge har én stemme pr. lejlighedsuge, dvs. én stemme for hver lejlighed købt med brugsret til en bestemt uge.

Stemmeretten kan delegeres til et medlems ægtefælle/samlever eller til en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt dertil. Såfremt et medlem er et selskab eller anden juridisk person, kan det pågældende medlem lade sig repræsentere på generalforsamlingen af dennes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse. Alle fuldmagter skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører. I tilfælde af afholdelse af ny generalforsamling til vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, gælder fuldmagten automatisk også den nye generalforsamling, med mindre fuldmagten forinden er blevet tilbagekaldt af fuldmagtsgiveren.

6.4 Beslutningsregler

Til beslutninger om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse, af væsentlig økonomisk betydning for foreningen, eller om ændringer i denne vedtægt kræves, at der opnås et flertal på 2/3 af samtlige mulige stemmer efter antal lejlighedsuger. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte efter antal lejlighedsuger, afholdes ny ekstraordinær generalforsamling inden 4 uger. På denne generalforsamling kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de på den ekstraordinære generalforsamlingen afgivne stemmer efter antal lejlighedsuger.

6.5 Generalforsamlingens afholdelse

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen vælger en dirigent, der leder generalforsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende generalforsamlingens lovlige indvarsling, sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og resultat heraf.

På generalforsamlingen kan kun træffes beslutning om de forslag, der er optaget på dagsordenen, og om ændringsforslag hertil.

Dagsordenen skal omfatte flg. punkter:

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 Slotsklubben 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

6.6 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes i følgende tilfælde:

- Når generalforsamlingen beslutter det
- Når bestyrelsen finder anledning dertil
- Når det til behandling af et angivet emne skriftligt begæres af mindst 10% af ejerforeningens medlemmer
- Når en tidligere generalforsamling har besluttet dette

6.7 Indkaldelse til generalforsamling

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen, skriftligt ved almindeligt brev, med mindst 3 ugers varsel, eller med den elektroniske teknologi, der til enhver tid er den mest hensigtsmæssige. Delejerne, der overfor ejerforeningen har tilkendegivet, at meddelelser fra ejerforeningen må tilsendes dem elektronisk, modtager kun indkaldelse elektronisk, f. eks. som e-mail. For indkaldelser sendt elektronisk, gælder også at indkaldelse til generalforsamling skal ske med mindst 3 ugers varsel, idet varslingsperioden regnes fra tidspunktet for indkaldelsens afsendelse.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med denne offentliggøres på ejerforeningens hjemmeside. Ved indkaldelse til ordinær generalforsamling skal årsregnskab og budget fremsendes til medlemmerne.

6.8 Indgivelse af forslag

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest 1. februar til ejerforeningens bestyrelse.

6.9 Referat

Det påhviler bestyrelsen at sørge for, at der udarbejdes et referat af generalforsamlingen. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen, hvorefter det udsendes til delejerne og offentliggøres på ejerforeningens hjemmeside.

7. Bestyrelsen

7.1 Valg af medlemmer og formand

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun foreningens medlemmer og disses ægtefæller/samleverer samt direktører og bestyrelsesmedlemmer for selskaber, der er ejere af en eller flere lejlighedsuger.

7.2 Valg af næstformand

Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte

7.3 Udskiftning

Hvert andet år afgår formanden. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter afgår halvdelen hvert år. Afgangsordenen bestemmes for samtlige valgte medlemmer og suppleanter ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt, eventuelt ved lodtrækning. Genvalg kan finde sted. Indtræder en suppleant i bestyrelsen, fungerer denne i bestyrelsesmedlemmets sted indtil udløbet af den valgperiode, for hvilken den fratrådte var valgt.

7.4 Undertallighed

Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, kan bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

7.5 Bestyrelsens udgifter

Der ydes ikke honorar til bestyrelsesmedlemmerne, men nødvendige udgifter afholdt i forbindelse med bestyrelsens arbejde dækkes efter regning.

8. Foreningens daglige ledelse

8.1 Den overordnede daglige ledelse

Bestyrelsen har den overordnede daglige ledelse af alle ejerforeningens anliggender.

8.2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

Det påhviler bestyrelsen at sørge for en god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og

kombineret grundejerforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede, samt sikre, at der forefindes en receptionsordning til betjening af lejlighedsejere/ lejere og byttere, samt ved eventuel husorden at sørge for, at ro og orden opretholdes. Bestyrelsen fører forsvarligt regnskab over de på fællesskabets vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter.

8.3 Timeshare-bytte

Bestyrelsen beslutter, om der skal indgås aftale med RCI eller andre tilsvarende timeshare-bytteorganisationer.

8.4 Personale m.v.

Bestyrelsen antager det til Strandslots daglige drift nødvendige personale. Bestyrelsen kan herunder antage en administrator og indgå i en administrationsaftale om udlicitering af udvalgte driftsopgaver.

8.5 Vedligeholdelse

Bestyrelsen er berettiget og forpligtet til at foranledige, at der bliver foretaget løbende vedligeholdelse af ejendommen med dertil hørende istandsættelse af fællesfaciliteterne, i et sådant omfang, at Strandslot altid fremtræder i vel vedligeholdt stand.

Bestyrelsen er dog uberettiget til at lade foretage vedligeholdelse og reparationer, der medfører, at det på generalforsamlingen vedtagne budget overskrides med mere end 10%, med mindre bestyrelsen kan godtgøre, at overskridelsen har været nødvendig for enten at undgå eller udskyde tab. En eventuel overskridelse kan kun ske ved en samlet énstemmig beslutning fra bestyrelsens side, og der skal under alle omstændigheder ske underretning til medlemmerne hurtigst muligt om årsagen til de forhold, der giver anledning til overskridelsen.

8.6 Bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte anledning findes at foreligge, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Et bestyrelsesmedlem er inhabil og må ikke stemme i forhold, der vedrører medlemmets lejlighedsuge(r) eller medlemmets forhold i øvrigt.

8.7 Beslutningsdygtighed

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

8.8 Beslutningsregler

Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, gør formandens stemme udslaget.

8.9 Referater

Der udarbejdes referat af hvert bestyrelsesmøde. Referatet underskrives af de medlemmer, der har deltaget i mødet.

9. Tegningsregel

9.1 Tegningsregel

Ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden og et medlem af bestyrelsen eller ved underskrift af tre bestyrelsesmedlemmer.

10. Revision

10.1 Revisor

Ejerforeningens regnskaber revideres af en statsautoriseret eller registreret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

10.2 Valg af revisor

Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

11. Årsregnskab

11.1 Regnskabsår

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

11.2 Underskrivelse af regnskab

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

12. Foreningens opløsning

12.1 Opløsning af ejerforeningen

Beslutning om opløsning af ejerforeningen kan alene træffes, såfremt der på to på hinanden følgende generalforsamlinger stemmes herfor i overensstemmelse med beslutningsreglerne, afsnit 6.4, dog således at der ved afstemning om opløsning af foreningen kræves et særligt kvalificeret flertal på $\frac{3}{4}$ af de afgivne stemmer.

13. Tinglysning og ophævelse af tidligere vedtægter m.v.

13.1 Tinglysningsbestemmelser

Nærværende vedtægter begæres tinglyst servitutstiftende på ejendommen og erstatter fuldstændigt og i enhver henseende alle tidligere vedtægter, tinglyste såvel som ikke tinglyste, herunder de oprindelige vedtægter af 4.7.1987, tinglyst den 4.9.1987, ændrede vedtægter af 13.4.2002 samt tillæg tinglyst den 10.1.2005. Tillige erstatter nærværende vedtægter ethvert tidligere tinglyst eller ikke tinglyst tillæg, bilag eller supplement. Samtidig ophæves administrationsaftale tinglyst den 4.9.1987 og samejeoverenskomst tinglyst den 4.9.1987. Nærværende vedtægter begæres desuden tinglyst pantstiftende på hver enkelt andel af ejerlejlighederne nr. 1-27 af matr. nr. 12-a Sandvig bygrunde, for et beløb af kr. 30.000 til sikkerhed for fællesafgifterne.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende prioriteter, byrder, servitutter, rettigheder og forpligtelser henvises til ejendommens blad i tingbogen.

13.2 Påtaleret

Som påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.

Sålydende vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 3. april 2009 samt på efterfølgende ekstraordinær generalforsamling den 3. april 2009.

Nyborg, den 3. april 2009

..... Formand

..... Næstformand

..... Kasserer

..... Sekretær

..... Bestyrelsesmedlem

..... Dirigent ved generalforsamlingen

Bilag. Tinglyst fordelingstal for lejlighederne

Lejlighed 1	59/1000
Lejlighed 2	66/1000
Lejlighed 3	39/1000
Lejlighed 4	40/1000
Lejlighed 5	37/1000
Lejlighed 6	28/1000
Lejlighed 7	30/1000
Lejlighed 8	24/1000
Lejlighed 9	33/1000
Lejlighed 10	42/1000
Lejlighed 11	44/1000
Lejlighed 12	28/1000
Lejlighed 13	24/1000
Lejlighed 14	32/1000
Lejlighed 15	42/1000
Lejlighed 16	38/1000
Lejlighed 17	24/1000
Lejlighed 18	44/1000
Lejlighed 19	34/1000
Lejlighed 20	24/1000
Lejlighed 21	55/1000
Lejlighed 22	55/1000
Lejlighed 23	47/1000
Lejlighed 24	32/1000
Lejlighed 25	25/1000
Lejlighed 26	44/1000
Lejlighed 27	10/1000