

# Ejerforeningen Slotsklubben Hotel Strandslot

Referat fra den ordinære generalforsamling 25. april 2008 kl.19 til 22.

Generalforsamlingen blev afholdt på Hotel Hvide Hus i Køge.

---

## 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
  - Forslag om en rygepolitik for Strandslot
  - Forslag om etablering af et Teknisk Udvalg
  - Forslag vedrørende møbeludvalg
  - Forslag vedrørende udvidet brug af email
4. Forelæggelse af et af administrator udarbejdet budget for Slotsklubben, herunder fastlæggelse af fællesudgifter og serviceafgift
5. Forslag fra medlemmerne
  - Forslag om at opkræve afgifter én gang årligt i februar måned
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af statsautoriseret revisor

Formanden, Ove Knudsen, bød velkommen og konstaterede, at det måtte tages som tegn på, at tingene gik som de skulle, at der ikke var så stort fremmøde som ved tidligere lejligheder. (Til stede var repræsenteret 236 lejlighedsuger med et samlet fordelingstal på 8.667 – *referentens bemærkning*).

OK oplyste, at da der p.g.a. en fejl ikke var indkaldt korrekt til den annoncerede ekstraordinære generalforsamling, ville denne ikke blive afholdt, og følgelig udgik dagsordenpunktet med forslag til ændrede vedtægter. I stedet vil der på næste års ordinære generalforsamling blive fremsat forslag til ændring af foreningens vedtægter.

### ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Kenneth Valét, som blev valgt.

Dirigenten takkede for valget.

Dirigenten konstaterede derefter at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

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

Formanden supplerede den udsendte, skriftlige årsberetning med at slå fast, at bestyrelsen så det som sin opgave at skabe gode rammer for medejere og medarbejdere på Strandslot, og man satser på god forvaltning af økonomien og et åbent bestyrelsesarbejde. Den helt store sag i det forløbne år har været brandsikringen – stor tak til brandsikringsudvalget for godt arbejde.

Carl Hülsen fik herefter ordet for en kort gennemgang af brandsikringsarbejdet og viste en række billeder af bygnings- og sikringsdetaljer, der illustrerede hvilken omfattende opgave, der havde været tale om. CH konstaterede, at der var blevet udført 1. classes håndværk af 1. classes håndværkere. Alle brandkrav er nu opfyldt, alt er dokumenteret, alt er godkendt af brandmyndighederne, og der ventes nu kun på den formelle underskrift på godkendelsen.

CH gjorde udtrykkeligt opmærksom på, at da der overalt er opsat følere til det automatiske

brandalarmeringsanlæg (ABA), må der ikke ryges på gangarealerne, og der må ikke luftes ud til gangarealerne, ligesom branddøre ikke må blokeres. I øvrigt virker ventilationsanlægget langt bedre efter brandsikringen, idet der i den forbindelse er fjernet læssevis af redemateriale fra fugle, der p.g.a. manglende afskærmning har kunne komme ind i ventilationsanlægget.

CH gennemgik derefter kort situationen m.h.t. taget og konstaterede, at det af vores ekspert, Björn Herneke, er vurderet til at være i ganske god stand, således at en renovering ikke er noget akut behov. Der skal imidlertid ske en renovering inden for en tidshorisont på 4-5 år. Ligeledes gennemgik CH ejendommens energiforbrug, både m.h.t. el og olie, og mente, at der var gode muligheder for at opnå væsentlige besparelser ved bl.a. bedre energistyring og nyere teknologi. Bl.a. er slottets varmtvandsanlæg 50 år gammelt og formentlig ganske tilkalket.

Vagn Larsen henledte opmærksomheden på, at der efter gennemførelsen af brandsikringen inkl. ABA-anlægget burde være mulighed for at få forsikringspræmien reduceret med 20-25.000 kr.

M.h.t. de ny branddøre blev det oplyst, at man skal huske nøgler, så man ikke bliver smækket ude, idet dørene lukker af sig selv.

Der blev fra alle sider udtrykt stor ros og anerkendelse for det kolossale arbejde, brandsikkerhedsudvalget har udført.

Beretningen blev herefter godkendt, og Per Braagaard gennemgik årsregnskabet. PB kunne oplyse, at vi råder over godt 1. mio. kr., som kan anvendes. Ejerforeningens likviditet er god, men vi må desværre konstatere, at der er for store restancer ( 173.000 kr. p.t.). Restancerne vedrører 37 lejlighedsuger.

Regnskabet blev herefter godkendt.

### **ad 3 Forslag fra bestyrelsen**

Forslag om en rygepolitik for Strandslot - vedtaget

Rygepolitikken er herefter som følger: **På alle indendørs fællesarealer er rygning ikke tilladt. Rygning er tilladt i lejlighederne, men det henstilles at man så vidt muligt ryger udendørs af hensyn til de af lejlighedernes andre brugere, der ikke bryder sig om lugten af tobaksrøg.**

Forslag om etablering af et Teknisk Udvalg - vedtaget

Vedtagelsen lyder som følger: **Der etableres et teknisk udvalg, som efter aftale med bestyrelsen, og i samarbejde med ejendomsfunktionæren, der har ansvaret for den løbende tekniske og bygningsmæssige vedligeholdelse, kan bistå ejerforeningen i forbindelse med udarbejdelse, undersøgelse og gennemførelse af større tekniske udviklings- eller fornyelsesprojekter. Medlemmerne af udvalget vælges for et år ad gangen med mulighed for genvalg.**

Forslag vedrørende møbeludvalg - vedtaget

Vedtagelsen lyder som følger: **Møbeludvalgets opgave er, efter opdrag fra bestyrelsen at gennemgå Strandslot sammen med ejendomsfunktionæren og at forelægge bestyrelsen planer for udskiftninger og reparationer af inventar i lejligheder og på fællesarealer. Medlemmerne af udvalget vælges for et år ad gangen med mulighed for genvalg.**

Forslag vedrørende anvendelse af email - vedtaget

Vedtagelsen lyder som følger: **Der anvendes i videst mulig udstrækning email i den skriftlige kommunikation til medejerne, således at de medejere, der erklærer sig indforstået hermed og oplyser en email-adresse, modtager forsendelser i digital/elektronisk form i stedet for med brevpost. I øvrigt meddeles informationer til medejerne på ejerforeningens hjemmeside.**

Det blev i sidstnævnte forbindelse oplyst, at ejerforeningen har fået en ny hjemmeside. Hans Lembøl gennemgik ganske kort hjemmesidens opbygning og funktion. Der var ønske om link til byttesiden for timesharelejligheder i Danmark. HL lovede at dette og eventuelle andre relevante links ville komme med på hjemmesiden. Adressen på siden er som hidtil: [www.strandslot.dk](http://www.strandslot.dk)

### **ad 4 Forelæggelse af budget**

Per Braagaard forelagde budgetter for 2008 og 2009, idet han oplyste, at vi år beder om godkendelse, ikke kun af indeværende års budget, men også af budgettet for det kommende år, således at vi kommer ud af

den hidtige uhensigtsmæssige situation, at skulle godkende et årsbudget flere måneder inde i budgetåret. I begge de fremlagte budgetter var der satset på en 0-løsning.

Der blev spurgt om de øgede advokatudgifter. Svaret var, at der foretages en mere intensiv inddrivelse af restancer.

En medejer foreslog, at bestyrelsen og udvalgene blev honoreret kontant for deres arbejde. Dette blev konsekvent afvist af både medejere og bestyrelse.

Der blev spurgt, om man kunne udleje de lejlighedsuger, hvor der var restance. Dette er ikke muligt ifølge de nugældende vedtægter. Det blev i øvrigt oplyst, at medejere, der er i restance, ikke kan få adgang til at benytte deres lejlighedsuge.

Budgetterne for hhv. 2008 og 2009 blev herefter godkendt.

*Generalforsamlingen holdt herefter kaffepause; efter denne gik man videre med dagsordenen.*

### **ad 5 Forslag fra medlemmerne**

Der var indkommet følgende forslag fra medejere: **Fællesudgifter skal være betalt senest 15. februar for alle lejligheder, og nøgler kan ikke udleveres, hvis rettidig betaling ikke har fundet sted.**

Da forslaget vil kræve en vedtægtsændring, kunne det ikke behandles, men det blev fra flere sider understreget, at det ville være en rigtig god ide, hvis de administrative arbejdsgange i forbindelse med opkrævning af service- og fællesafgifterne kunne forenkles, da det er et ret tidkrævende arbejde.

Det blev i øvrigt i denne forbindelse oplyst, at de tidligere annoncerede ekstraordinære indbetalinger til tagrenovering ikke vil blive opkrævet nu, men først når udgifterne faktisk kommer.

### **ad 6 Valg af formand for bestyrelsen**

Ove Knudsen var på valg, og var villig til genvalg. Ingen andre var opstillet.

Ove Knudsen blev genvalgt som formand for bestyrelsen.

### **ad 7 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

På valg var:

Per Braagaad

John Kofoed

Ingen af disse ønskede genvalg

Bestyrelsen havde foreslået følgende til valg til bestyrelsen. Der var ingen andre forslag

Sabine Dedlow

Anders Lund Dalgaard

Begge blev valgt

Bestyrelsen består herefter af:

Ove Knudsen - formand

Sabine Dedlow

Anders Lund Dalgaard

Brian Sønderby

Hans Lembøl

### **ad 8 Valg af suppleanter**

På valg var

Anders Lund Dalgaard (valgt i 2007 for 1 år)

Foreslået af bestyrelsen til valg:  
Preben Schlichting

Herefter valgt:  
Preben Schlichting

Suppleanter er:  
Allan Linnemann  
Preben Schlichting

### **ad 9 Valg af statsautoriseret revisor**

Statsautoriseret revisor Jesper Kofoed Blem genvalgt som foreningens revisor.

Herefter var der valg til Møbeludvalget: Flemming og Ingelise Nyberg blev genvalgt.

Bestyrelsen foreslog, at valg til Teknisk Udvalg først fandt sted i 2009, da der p.t. ikke er nogen aktuelle projekter (dog må medejere med ekspertise gerne melde sig, så bestyrelsen har overblik over, hvor der blandt medejerne er teknisk ekspertise at trække på i påkommende tilfælde).

Afsluttende fik Jette Birkholm lejlighed til at orientere om RCI og det pointsystem, timeshareejere i Danmark nu også vil kunne benytte sig af. Timeshareuger klassificeres "byttmæssigt" med point, der kan bruges til flere forskellige formål, herunder bl.a. billeje og flybilletter. Systemet er billigere og mere fleksibelt end det nuværende byttesystem. Foreløbig er systemet tilgængeligt for timeshareejere på Rågeleje Klit, men har man en lejlighed der, vil timesharelejligheder, man ejer andre steder, også kunne indgå i konverteringen af timeshare-uger til point. Jette Birkholm oplyste, at interesserede timeshareejere var velkomne til at kontakte hende for mere detaljerede informationer om pointsystemet, som man kan tilmelde sig for en éngangsbetaling hvorefter man betaler en årlig afgift. Kontaktinfo for Jette Birkholm: Ejendomsmæglerfirmaet Jette Birkholm - Bonnesvej 3, 2670 Greve - Telefon: 36 75 74 61 - Telefax: 36 75 74 88 - E-mail: [post@timeshare.dk](mailto:post@timeshare.dk)

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen.

---

Dirigent Kenneth Valét

---

Bestyrelsesformand Ove Knudsen

Referent: Hans Lembøl