

Ejerforeningen Strandslot

Referat fra den ordinære generalforsamling 26. marts 2010 kl.1900 til 2130
Generalforsamlingen blev afholdt på Hotel Hvide Hus, Køge

Dagsorden:

(i henhold til vedtægternes § 6 stk. 5)

1. Valg af dirigent
2. Forelæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse – med påtegning af revisor samt beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af underskud iht det godkendte regnskab.
4. Forelæggelse af budget for 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

Formanden, Ove Knudsen, bød velkommen. Til stede var repræsenteret 168 lejlighedsuger med et samlet fordelingstal på 6148. Ved fuldmagter til formanden var repræsenteret 128 lejlighedsuger med et samlet fordelingstal på 4700. I alt 296 lejlighedsuger med et samlet fordelingstal på 10848.

1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Ove Johansen, som blev valgt.

Dirigenten takkede for valget.

Dirigenten konstaterede derefter at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

2 Forelæggelse af årsberetning

Formanden gennemgik mundtligt årsberetningen, som var udsendt med materialet til indkaldelse af generalforsamlingen. Der henvises hertil.

3 Forelæggelse af årsregnskabet

Kassereren gennemgik regnskabet for 2009. Det gav anledning til nogen forvirring, at regnskabet, der var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, af tekniske grunde ikke var

færdigrevideret, og derfor på enkelte punkter fraveg det reviderede regnskab. På generalforsamlingen blev omdelt en opgørelse over budgetter og driftsregnskaber for årene 2011 til 2007. Generalforsamlingen godkendte det reviderede regnskab, som følger med dette referat som bilag.

4 Forelæggelse af budget

Kassereren gennemgik budget 2010 og 2011 og gjorde rede for de justeringer det havde været nødvendigt at foretage i budget 2010. Også til dette punkt var der en del spørgsmål, som bl.a. var affødt af, at man fandt det vanskeligt at gennemskue nogle af de regnskabstekniske ændringer. Der blev fremsat ønske om, at der i materialet til kommende generalforsamlinger ville indgå forklarende noter til sådanne ændringer, således at der ikke skulle bruges unødigt tid på generalforsamlingen til at udrede tvivlsspørgsmål, der kunne have været afklaret på forhånd. Generalforsamlingen godkendte herefter det opdaterede budget for 2010 og det nye budget for 2011.

Bl.a. på baggrund af ændringer i de budgetterede energiudgifter gennemgik Frank Pedersen nogle af de energibesparende initiativer, der allerede er gennemført (isolering, lavenergipærer, luft-luft varmepumpe i legerum) og fortalte om planerne om at opvarme det varme brugsvand med solpaneler eller med en luft-til-vand varmepumpe.

5 Forslag fra bestyrelsen

Som konsekvens af, at ejerforeningens navn, Ejerforeningen Strandslot, nu er registreret hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen havde bestyrelsen foreslået en redaktionel konsekvensændring i vedtægternes § 6 stk. 5, dagsordenens punkt 4, hvor navnet "Slotsklubben" udgår og erstattes af "Ejerforeningen Strandslot". Generalforsamlingen godkendte, at denne redaktionelle ændring blev foretaget. En enkelt medejer udtrykte utilfredshed med at ændringen gennemførtes på denne måde og ikke som en regulær vedtægtsændring. I betragtning af, at en sådan ville indebære en ny generalforsamling samt en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling med de udgifter dette ville påføre ejerforeningen, og i betragtning af, at ændringen under alle omstændigheder ville blive vedtaget, besluttede generalforsamlingen med overvældende flertal (ingen stemte imod, én undlod at stemme), at den redaktionelle ændring skulle foretages som foreslået af bestyrelsen.

Som konsekvens af, at renoveringen af taget på Strandslot må fremrykkes, og af at renoveringen på grund af ændrede bygningstekniske krav bliver dyrere, ønskede bestyrelsen generalforsamlingens mandat til at opkræve yderligere en (fjerde) tagrate ud over de tidligere vedtagne tre tagrater.

Der blev gjort rede for, at taget iflg. lokalplanen for området skal være et rødt tegltag, montering af solpaneler er p.t. ikke tilladt, men i samarbejde med Østkraft vil vi forsøge at få dette ændret, der skal skiftes en del tagspær, tagremmen er flere steder rådden og skal skiftes ud, regionskommunens bygningsmyndigheder har krævet et undertag af krydsfiner med tagpap.

Der var flere medejere, der spurgte, hvor mange yderligere ekstraopkrævninger, man kunne vente. Formanden understregede, at det var bestyrelsens holdning, at det herefter er slut med at opkræve ekstra beløb, således at omkostninger til fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsprojekter skal dækkes af de almindelige service- og fællesudgifter, idet disse må tilpasses således, at der løbende er den egenkapital, der er fornøden til at dække både forudsete og uforudsete omkostninger.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til, som foreslået, at opkræve en fjerde og sidste tagrate på gennemsnitligt DKK 500 pr. lejlighedsuge primo 2011.

Tagrenoveringen går herefter i gang i efteråret 2010 og vil være afsluttet inden sæsonen begynder i 2011. Med opkrævningen af den fjerde tagrate kan foreningens egenkapital holdes intakt.

For god ordens skyld gør vi opmærksom på, at tagarbejdet vil indebære opstilling af stilladser. Det vil kunne indebære visse gener for de medejere, der tilbringer ugerne 51 og 52 på Strandslot

6 Forslag fra medlemmerne

Fra en medejer forelå forslag om at der fremover skulle stemmes efter princippet én lejlighedsuge, én stemme, og ikke efter fordelingstal som fastlagt i vedtægterne. Der blev gjort opmærksom på, at Strandslot er det eneste timeshare-sted i Danmark, hvor afstemninger på generalforsamlingerne bygger på fordelingstal. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man ikke kunne støtte forslaget, idet man på generalforsamlingen i 2009, hvor de nugældende vedtægter blev vedtaget, efter en grundig debat havde vedtaget, at der fortsat skulle stemmes efter fordelingstal. Forslaget blev herefter sat under vejledende afstemning ved håndsoprækning, og fik kun forslagsstillerens egen stemme, mens resten af forsamlingen tilkendegav, at man ikke ønskede nogen ændring.

7 Valg af formand

Formanden er først på valg i 2011.

8 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Anders Dalgaard og Sabine Dedlow blev genvalgt. Der var ikke opstillet andre kandidater.

9 Valg af suppleanter

Preben Schlichting var på valg og blev genvalgt. Der var ikke opstillet andre kandidater.

10 Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Til **Tagudvalget** valgtes Bent Lyng, Bjarne Nielsen og Ove Knudsen (tovholder)

Til **Energiudvalget** valgtes Bent Lyng og Brian Sønderby (tovholder) efterfølgende har også Poul-Erik Sone-Lund meldt sig til udvalget

Til **Møbeludvalget** valgtes Flemming og Ingelise Nyberg, Preben Schlichting samt Sabine Dedlow (tovholder)

11 Valg af statsautoriseret eller registreret revisor

Statsautoriseret revisor Jesper Kofoed Blem genvalgtes som foreningens revisor.

12 Eventuelt

Under dette punkt drøftedes følgende:

A: Kan man spare på lyset på gangene ved brug af tænd/sluk sensorer? Frank Pedersen oplyste, at besparelsen herved ville være marginal, mens udgifter til etablering til gengæld ville være ret store.

B: En medejer fremsatte et stærkt ønske om en ny og bedre havegrill, og vil fremsende et forslag til en sådan, som kan passe ind i omgivelserne. Bestyrelsen har givet grønt lys til fornyelsen. Den eksisterende grill skal fjernes.

C: Hvorfor kan vi ikke fratække moms? Der er en lang og skatteteknisk forklaring på dette. Facit er imidlertid, at det er undersøgt, og det er ikke muligt på den måde vores forening virker.

D: En medejer ytrede tvivl om, hvor vidt vi kender alle medejere. Det gør vi.

E: Der blev fremsat ønske om, at bestyrelsen til generalforsamlingen i 2011 fremsatte forslag om totalt rygeforbud på Strandslot, dvs. også i lejlighederne. Ønsket syntes at have meget stor tilslutning blandt de fremmødte.

F: Formanden meddelte, at bestyrelsen på generalforsamlingen i 2011 vil fremsætte forslag om, at der opkræves et særligt gebyr for medbringelse af husdyr i lejlighederne.

.....
Ove Knudsen, formand

.....
Ove Johansen, dirigent

Referent: Hans Lembøl

For god ordens skyld benytter bestyrelsen lejligheden til at gøre opmærksom på rykkerprocedurerne ved for sen indbetaling af afgifter:

I følge vedtægterne er ejerforeningen berettiget til at opkræve et gebyr, hvis betaling af afgifter ikke indgår rettidigt, således at der må rykkes for betaling. Gebyret skal dække omkostningerne ved håndtering af de ekstra opkrævninger. Rykkergebyrerne er fastsat således:

Første rykker udsendes 10 dage efter forfaldsdato. Gebyr kr. 200

Anden rykker udsendes 14 dage efter 1. rykker. Gebyr kr. 200 - ingen rente.

Tredje rykker udsendes 14 dage efter 2. rykker. Gebyr kr. 200 - ingen rente

3 uger efter 3. rykker sendes sagen til inkasso. Minimumsfordring kr. 1.000

På de følgende sider findes det endelige og færdigreviderede regnskabsmateriale, der forelå og blev gennemgået på generalforsamlingen

Ejerforeningen Strandslot

Resultatopgørelse for året 2009

	2009	2008
Note	Kr.	Kr.
Indtægter:		
Fællesafgifter delejere	1.443.000	1.443.000
Serviceafgifter delejere	1.198.800	1.038.960
Afregning telefoner	2.619	299
Indtægter i alt	2.644.419	2.482.259
Fællesudgifter:		
Ejendomsskatter	24.252	23.404
Forbrugsafgifter	70.736	51.888
Reparationer og vedligeholdelse:		
- bygninger og installationer	1 164.518	374.604
- området	2 84.276	108.666
- inventar og udstyr	3 359.389	72.898
- spa-pool	178.928	35.763
TV-afgifter og internet	28.451	47.567
Olie	61.268	64.762
Elektricitet	328.933	352.137
Forsikringer	69.160	73.633
Renovation	38.519	34.419
Fællesudgifter i alt	1.408.430	1.239.741
Serviceudgifter:		
Løn- og personaleudgifter	4 660.483	571.262
Vask, rengøring ekstern service	429.738	426.716
Blomster og udsmykning	9.320	6.339
Administrationsomkostninger	5 115.406	193.921
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6 138.519	81.647
Serviceudgifter i alt	1.353.466	1.279.885
Renter, netto	28.218	19.755
Udgifter i alt	2.733.678	2.499.871
Resultat før hensættelser	-89.259	-17.612
Udgifter vedr. brandsikring	0	-390.992
Opkrævning til dækning af brandsikring	0	718.647
Restbeløb overført fra aktiver	0	-327.655
Opkrævning - tagrate 2	499.722	0
Tagrate 2 overført til egenkapital	-499.722	0
Hensættelser i alt	0	0
Årets resultat	-89.259	-17.612

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2009

	2009	2008
Note	Kr.	Kr.
AKTIVER		
Likvide midler:		
Kasse	3.986	5.478
Indlån 4720-60001200, driftskonto	759.537	781.895
Indlån 4720-10170346, tagrenovering	448.198	1.763
Indlån 4720-4811217956, tagrenovering	430.000	412.316
Likvide midler i alt	1.641.721	1.201.452
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos delejere	7 445.072	82.425
Tilgodehavender i alt	445.072	82.425
Aktiver i alt	2.086.793	1.283.877
PASSIVER		
Egenkapital:		
Egenkapital primo	619.342	636.954
Opkrævet i 2006 - tagrate 1	499.100	499.100
Opkrævet i 2009 - tagrate 2	499.722	0
Periodens resultat	-89.259	-17.612
Egenkapital i alt	1.528.905	1.118.442
Gæld:		
Kreditorer	58.763	39.006
Skyldige personaleudgifter	37.125	21.429
Fakturering vedr. 2010	357.000	0
Afsat skyldige omkostninger	105.000	105.000
Gæld i alt	557.888	165.435
Passiver i alt	2.086.793	1.283.877

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2009

	2009	2008
	Kr.	Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	35.820	24.305
Fremmed medhjælp	7.195	35.325
Udskiftet termostater	0	35.483
Udskiftet vinduer	17.949	0
Maling indvendig	5.148	128.750
Brandsikring	5.341	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	93.065	150.741
Note 1 i alt	164.518	374.604
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	81.076	37.756
Nyt cykelskur og flisebelægning	0	46.411
Planter mv. og drift af plæneklipper	3.200	24.499
Note 2 i alt	84.276	108.666
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	30.760	11.582
Hvidevarer	4.674	18.667
Fladskærms TV og antenneanlæg	276.160	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	47.795	42.649
Note 3 i alt	359.389	72.898
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	323.405	309.995
Oldfrue, vask og rengøring m.v.	215.976	196.230
Vikarassistance, rengøring	30.881	14.849
Kørsel, ærinder o.l.	6.342	3.570
Lønsumsafgift	28.740	27.385
Øvrige personaleudgifter	55.139	19.233
Note 4 i alt	660.483	571.262
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	47.515	52.443
Porto og gebyrer	5.257	8.687
Kontorartikler	12.531	16.586
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	20.960	56.817
Regnskabsassistance	0	11.625
Revision	14.750	13.438
Advokat	0	30.250
Diverse	14.393	4.075
Note 5 i alt	115.406	193.921

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2009 (fortsat)

	2009	2008
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	101.464	45.080
Bestyrelsesmøder	<u>37.055</u>	<u>36.567</u>
Note 6 i alt	<u>138.519</u>	<u>81.647</u>
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Løbende tilgodehavende	84.799	82.425
Tagrate 2	34.681	0
Forudfaktureret vedr. 2010	<u>325.592</u>	<u>0</u>
Note 7 i alt	<u>445.072</u>	<u>82.425</u>

Ejerforeningen Strandslot

Budget for 2011 og 2010

	Note	Budget 2011	Revideret Budget 2010	Afviselser
Indtægter:				
Fællesafgifter delejere		1.443.000	1.443.000	0
Serviceafgifter delejere		1.198.800	1.198.800	0
Afregning telefoner		0	0	0
Indtægter i alt		2.641.800	2.641.800	0
Fællesudgifter:				
Ejendomsskatter		26.000	26.000	0
Forbrugsafgifter		73.000	72.000	-1.000
Reparationer og vedligeholdelse:				
- bygninger og installationer	1	202.000	229.000	27.000
- området	2	10.000	10.000	0
- inventar og udstyr	3	105.000	370.000	265.000
- spa-pool		36.000	35.000	-1.000
TV-afgifter og internet		30.000	28.000	-2.000
Olie		50.000	50.000	0
Elektricitet		350.000	350.000	0
Forsikringer		75.000	72.000	-3.000
Renovation		40.000	40.000	0
Fællesudgifter i alt		997.000	1.282.000	285.000
Serviceudgifter:				
Løn- og personaleudgifter	4	622.000	599.000	-23.000
Vask, rengøring eksternt service		465.000	447.000	-18.000
Blomster og udsmykning		8.000	8.000	0
Administrationsomkostninger	5	213.000	213.000	0
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	110.000	110.000	0
Serviceudgifter i alt		1.418.000	1.377.000	-41.000
Renter, netto		2.000	20.000	18.000
Udgifter i alt		2.413.000	2.639.000	226.000
Resultat før hensættelser		228.800	2.800	-226.000
Hensættelser:				
Hensættelser inventar og ejendom		270.000	0	-270.000
Hensættelser i alt		270.000	0	-270.000
Periodens resultat		-41.200	2.800	44.000

Ejerforeningen Strandslot

Noter for 2011

	Budget 2011	Budget 2010	Afvigelser
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer			
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	30.000	46.000	16.000
Udskiftet vinduer	15.000	18.000	3.000
Fremmed medhjælp	57.000	55.000	-2.000
Diverse reparationer og småanskaffelser	100.000	110.000	10.000
Note 1 i alt	202.000	229.000	27.000
2. Vedligeholdelse af området			
Nye hegn, havemøbler og flag	5.000	5.000	0
Planter mv. og drift af plæneklipper	5.000	5.000	0
Note 2 i alt	10.000	10.000	0
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr			
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	40.000	70.000	30.000
Varmepumpe og varmvandsbeholder mv	0	215.000	215.000
Diverse hvidevarer	25.000	25.000	0
Diverse reparationer og småanskaffelser	40.000	60.000	20.000
Note 3 i alt	105.000	370.000	265.000
4. Løn- og personaleudgifter			
Administration og ledelse	285.873	274.878	-10.995
Oldfrue, vask og rengøring	233.599	224.614	-8.985
Kørsel, ærinder o.l.	4.400	4.000	-400
Pensionsbidrag	40.944	39.369	-1.575
Lønsumsafgift	29.870	28.721	-1.149
Øvrige personaleudgifter	27.313	27.417	104
Note 4 i alt	622.000	599.000	-23.000
5. Administrationsomkostninger			
Telefon og ADSL	50.000	50.000	0
Porto og gebyrer	8.000	8.000	0
Kontorartikler	20.000	20.000	0
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	25.000	25.000	0
Regnskabsassistance	70.000	70.000	0
Revision	15.000	15.000	0
Advokat	10.000	10.000	0
Diverse	15.000	15.000	0
Note 5 i alt	213.000	213.000	0
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling			
Generalforsamling	65.000	65.000	0
Bestyrelsesmøder	45.000	45.000	0
Note 6 i alt	110.000	110.000	0