

Kære delejer,

Hermed modtager du indkaldelse til ejerforeningens ordinære generalforsamling 2020. På grund af Covid-19 epidemien måtte vi desværre udskyde generalforsamlingen, der var planlagt til afholdelse i april måned.

Generalforsamlingen afholdes i stedet som tidligere meddelt fredag den 2. oktober kl. 19 på Scandic Sydhavnen som i tidligere år.

Bestyrelsen beder dig venligst om at være opmærksom på følgende:

Det er aftalt med Scandic, at deltagerne placeres i overensstemmelse med sundhedsmyndighedernes anbefalinger, dvs. med betydelig større afstand end vi er vant til. Derfor er der også reserveret et større lokale.

Af flere praktiske grunde vil det kun være delejere, der på forhånd har **tilmeldt** sig som deltagere i generalforsamlingen, der får adgang (vi kan bl.a. ikke i sidste øjeblik begynde at ændre på opstillingen).

VIGTIGT: Har du tilmeldt dig **efter** udsendelsen af nyhedsbrevet, udsendt **11. juni**, behøver du **ikke** at tilmelde dig igen. Din deltagelse **er** registreret.

Har du tilmeldt dig **FØR 11. juni**, skal du sende en **NY TILMELDING** inden 8. september.

Er du i tvivl – send en tilmelding.

Tilmeldinger sendes til foreningens kasserer på mail heeringmogensen@gmail.com og skal sendes **senest den 8. september**.

Alle rettidigt tilmeldte vil få tilsendt et adgangskort, der skal medbringes og afleveres ved indgangen, og som vil blive ombyttet med en stemmeseddel.

Med denne udsendelse følger en fuldmagtsblanket, som du kan bruge, hvis du ikke planlægger at deltage i generalforsamlingen. Her kan du give fuldmagt til bestyrelsen eller en anden delejer, der deltager i generalforsamlingen, til at stemme på dine vegne. Fuldmagtsblanketten skal være sendt pr. mail til kassereren heeringmogensen@gmail.com senest den 8. september.

Vi opfordrer dig til at læse og sætte dig ind i de medfølgende materialer inden generalforsamlingen, selv om vi indrømmer at der er meget denne gang. Men der er også vigtige ting på programmet.

Med venlig hilsen,

Ejerforeningens bestyrelse

Fuldmagt

Til brug ved Ejerforeningen Strandslots generalforsamling 2. oktober 2020

Undertegnede delejer giver hermed (markér ved afkrydsning)

☐ Formanden for ejerforeningens bestyrelse, Jess Folke Andersen
generalfuldmagt til på foreningens generalforsamling 2. oktober 2020 at
udøve stemmeret i overensstemmelse med bestyrelsens skøn.

Alternativt

☐ Generalfuldmagt til navngiven tredjemand til på mine vegne at møde på
foreningens generalforsamling 2. oktober 2020 og at udøve stemmeret på
mine vegne i overensstemmelse med vedkommendes skøn.

Navn på modtager af fuldmagt _____

Fuldmagtsmodtagers lejligheds- og ugenummer _____
(Ét lejligheds- og ugenummer er nok)

Egne Oplysninger

Navn _____

Lejlighed Uge Lejligheds- og ugenummer på én lejlighed er nok

Min underskrift _____

Den udfyldte blanket bedes senest den 8. september sendt pr. mail til:

Ejerforeningens kasserer på adressen heeringmogensen@gmail.com

Ejerforeningen Strandslot

Indkaldelse til generalforsamling 2020

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Strandslot

Tid: fredag den 2. oktober 2020 kl. 19.00

Sted: Scandic Sydhavnen
Sydhavns Plads 15
2450 København SV
Tlf. 8833 3666

!!!

Husk, når du ankommer til hotellet, at få udleveret en parkeringstilladelse i receptionen!

!!!

Dagsorden: (i henhold til vedtægternes **Punkt 6 Generalforsamling**)

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 i.h.t. det godkendte regnskab
4. Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot 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

Bemærk venligst: Af hensyn til den bedst mulige afvikling af generalforsamlingen bedes man tilmelde sig - gerne så hurtigt som muligt, og senest den 8. september. Tilmelding sker til foreningens kasserer på denne mailadresse heeringmogensen@gmail.com

For at reducere smitterisiko i forbindelse med Covid-19 er det aftalt med Scandic Sydhavnen, at deltagerne i generalforsamlingen placeres i overensstemmelse med de afstandsregler, der er anbefalet af sundhedsmyndighederne. DET ER DERFOR KUN DELEJERE, DER HAR TILMELDT SIG PÅ FORHÅND, DER KAN FÅ ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN.

Vedlagt denne indkaldelse er en **fuldmagtsblanket** der bedes udfyldt og sendt på mail til foreningens kasserer heeringmogensen@gmail.com senest 8. september, såfremt man ikke selv møder på generalforsamlingen, men alligevel ønsker at bruge sin stemme.

Er der restance i betalingerne til Ejerforeningen? Bestyrelsen henleder opmærksomheden på bestemmelsen i vedtægternes § 6 stk. 3, hvorefter delejere der er i restance, ikke har stemmeret på generalforsamlingen. Delejere i restance kan generhverve deres stemmeret til generalforsamlingen ved indbetaling af det skyldige beløb, så det er administrationen i hænde **senest den 8. september 2020.**

Ad 2 og 3: Forelæggelse af årsberetning samt Forelæggelse af årsregnskabet – til godkendelse... – med påtegning af revisor henvises til "Årsregnskab og beretning for 2019 samt den uafhængige revisors erklæringer senere i dette dokument.

Delejere, der ønsker at stille spørgsmål til årsregnskabet og budgettet, er velkomne til at stille spørgsmål til bestyrelsen inden generalforsamlingen på mail ejerforeningenstrandslot@hotmail.com, således at der på generalforsamlingen kan gives fyldestgørende svar, og afviklingen af generalforsamlingen derved lettes.

Ad 4: Forelæggelse af budget for Ejerforeningen Strandslot for det efterfølgende år...

Revideret budget for indeværende år (2020) samt forslag til budget for 2021 findes efter økonomi- og regnskabsberetningen

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af det reviderede budget for 2020 og forslaget til budget for 2021.

Ad 5: Forslag fra bestyrelsen:

Forslag om ændring af foreningens vedtægter § 4.1

Bestyrelsen foreslår en forenkling af regnskabs- og afgiftsprincipperne således at de hidtidige fælles- og serviceafgifter fra 2021 opkræves som én samlet afgift, og så der ikke længere er en mere eller mindre forståelig skelnen mellem fællesafgifter og serviceafgifter. Bestyrelsen foreslår, at beløbene for fælles- og serviceafgifter for 2020 sammenlægges til én administrationsafgift og nulstilles som index 100. Herefter beregnes afgifterne som hidtil med en årlig automatisk regulering på 2,5%, således at den samlede administrationsafgift for 2021 beregnes som index 102,5. Der sker derfor ikke nogen forhøjelse af afgifterne ud over den sædvanlige automatiske årlige regulering. I sammenhæng hermed foreslår bestyrelsen, at ejerafgiften pr. lejlighedsuge fra og med 2021 beregnes med udgangspunkt i afgiften for 2020 som index 100. Dvs. at ejerafgiften for 2021 vil være forhøjet med 2,5%, altså index 102,5. ***Se bilag sidste side i materialet for beregningsmodel.***

Det nedenstående forslag om ændring af ordlyden i vedtægternes § 4.1 er også indeholdt i bestyrelsens forslag til ny vedtægter. Det sættes særskilt til afstemning, da bestyrelsen finder det vigtigt at få gennemført denne administrative ændring, uafhængigt af om det samlede vedtægtsforslag godkendes.

Nuværende § 4.1

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.

Foreslås ændret til

4.1 Afgifter

Hver delejer betaler en årlig afgift for den eller de lejlighedsuger, vedkommende er tinglyst ejer af. Afgifterne for de 999 lejlighedsuger skal tilsammen dække den samlede udgift til drift og vedligeholdelse af ejendommen, dvs. timeshare-feriestedet Strandslot. Afgifterne for hver enkelt lejlighedsuge reguleres årligt med udgangspunkt i de respektive lejligheds fordelingstal i overensstemmelse med den procentvise ændring af det af generalforsamlingen godkendte budget, idet beregningsgrundlaget er de i år 2020 gældende afgifter, der regnes som index 100.

4.1.1 Betaling af afgifter

Ved køb af en lejlighedsuge er ejeren af praktiske/administrative hensyn forpligtet til at oprette en aftale om betaling af skyldige afgifter via Betalingsservice eller tilsvarende aftale om automatisk overførsel af betaling.

Forslag fra bestyrelsen om nye vedtægter

Ejerforeningens eksisterende vedtægter stammer fra 2009. Praksis har vist, at der på en række punkter er behov for præciseringen og nye bestemmelser, hvor det har vist sig, at de eksisterende vedtægter enten ikke har dækket opståede problemer og spørgsmål, eller har givet anledning til usikkerhed m.h.t. fortolkningen i tvivlstilfælde.

Forslaget til ny vedtægter er indeholdt i indkaldelsen som bilag tillige med bestyrelsens bemærkninger til de respektive ændringer.

Bestyrelsen anmoder om generalforsamlingens godkendelse af forslaget.

Ad 6: Forslag fra delejerne

A. Forslag fra en delejer om, at ejerforeningens generalforsamling hvert 7. år skal afholdes vest for Storebælt af hensyn til de delejere der bor i Vestdanmark.

Bemærkning fra bestyrelsen: En optælling viser, at under 10% af delejerne bor vest for Storebælt.

B. Forslag fra en delejer om ny legeredskaber, f.eks. klatrestativ, gynger og rutsjebane altså en opdatering af den eksisterende udendørs legeplads.

C. Forslag fra samme delejer som under B om genindførelse af linnedpakker og afskaffelse af opredning, da forslagsstilleren ikke mener at det giver mening økonomisk. Det ønskes, at bestyrelsen redegør for økonomien.

Bemærkning fra bestyrelsen: Opredning har altid været en del af Strandslots servicekoncept, og et flertal af de nuværende delejere har købt deres lejlighedsuge(r) under denne forudsætning. Ordningen blev i 2018 afskaffet uden at spørgsmålet blev forelagt delejerne til afgørelse på en generalforsamling, og der var adskillige protester over serviceforringelsen. Bestyrelsen besluttede i 2019 at opredning skulle genindføres. For at undgå overflødige opredninger og unødigt merforbrug af sengelinned besluttedes det, at forudsætningen for opredning i lejligheden er, at man har meldt ankomst og antal personer senest 8 dage før ankomsten.

Om økonomien kan det oplyses, at udgiften til opredning, dvs. udgiften til ISS for denne tjenesteydelse, andrager omkring 50.000 kr. pr. år. Besparelsen ved at genindføre linnedpakker kan anslås til ca. 38.000 kr. pr. år, idet linnedpakkerne (ca. 1.500 stk.) koster ca. 8 kr. i pakning og emballage. Hertil kommer det miljømæssige aspekt i forbruget af plastic til indpakning.

*Det er bestyrelsens helt klare holdning, at linnedpakker **ikke** skal indføres igen. Servicen er en del af servicefilosofien i Strandslot-konceptet, der er med til at give os en Silver Award fra RCI, som vi har fået hvert år med undtagelse af 2018. Denne udmærkelse øger i øvrigt og vore lejligheds RCI-bytteværdi.*

D. Forslag fra en delejer om, at årets samlede indtægter fra 'hundeafgift' skal fremgå af en note i regnskabet, og at der som bilag til årsregnskabet lægges en oversigt over disse indtægters fordeling på lejlighed og lejlighedsuge.

Tilsvarende skal det fremgå af regnskabet (gerne i en note), hvilke ekstraudgifter ejerforeningen har afholdt i regnskabsåret pga. hunde på Strandslot.

Bemærkning fra bestyrelsen: Der er intet problem i at indtægterne fra "hundeafgiften" indgår i regnskabet. Det gør de allerede. Derimod kan bestyrelsen ikke gå ind for, at medarbejderne på Strandslot skal bebyrdes med detaljerede opgørelser over fordelingen af hunde på de forskellige lejligheder m.m. Det er ikke en unormal praksis inden for timeshare- og hotelverdenen, at der opkræves et standardgebyr for medtagelse af husdyr.

Ad 7: Valg af formand for bestyrelsen

Jess Folke Andersen er valgt for 2 år (2019-2021)

Ad 8: Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Hans Lembøl afgår efter eget ønske i forbindelse med generalforsamlingen. Herudover opstiller følgende til valg til bestyrelsen:

Helge Mogensen – afgår, villig til genvalg

Sabine Dedlow Steffensen – afgår, villig til genvalg

Helle Vangsgaard (ny) - delejer gennem 25 år

Rose Marie Opitz (ny) - delejer siden 2012

Henning A. Jensen (ny) – mangeårig delejer

Det er også muligt på selve generalforsamlingen at meddele at man ønsker at stille op.

Ad 9: Valg af suppleanter

Lisbet Willmarst er valgt som suppleant for 2 år i 2019

Der skal vælges yderligere en suppleant

Ad 10: Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Ingen medlemmer af arbejdsudvalgene er på valg, og der er ikke indkommet forslag. Det er muligt at stille forslag på generalforsamlingen.

Ad 11: Valg af statsautoriseret revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af statsautoriseret revisor Jens-Otto A. Sonne, Bornholms Revision.

Ad 12: Eventuelt

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

Er man forhindret i at møde på generalforsamlingen, kan man ved hjælp af fuldmagtsblanketten give fuldmagt til bestyrelsens formand, men man kan naturligvis også give sin fuldmagt til andre end bestyrelsen – **i alle tilfælde skal fuldmagtsblanketten anvendes og være indsendt senest den 8. september.** 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

Jess Folke Andersen

Formandens skriftlige årsberetning

Ejerforeningen Strandslot

Bestyrelsens beretning for 2019 og lidt for 2020 v/ formanden

Den tidligere bestyrelse valgte på generalforsamlingen den 5. april 2019 at træde samlet tilbage. Det betød en helt ny bestyrelse, hvor kun et enkelt medlem, Hans Lembøl, havde erfaring med bestyrelsesarbejde i ejerforeningen fra den forrige bestyrelse.

Den nyvalgte bestyrelse fik følgende sammensætning: Birgitte Kristiansen (næstformand), Hans Lembøl (sekretær), Helge Mogensen (kasserer), Lars Naalund (bestyrelsesmedlem) og Jess Folke Andersen (formand). Lars Naalund har efterfølgende ønsket at udtræde af bestyrelsen, og er blevet afløst af Sabine Dedlow Steffensen, der også stiller op til valg på den kommende generalforsamling.

Udover bestyrelsen var der også helt nye medarbejdere på Strandslot. Ejendomsinspektør Michael R. Falck og oldfrue Birgitte Mikkelsen, der startede den 1. marts 2019 og som vi ser frem til at samarbejde med i flere år.

Nyt var også linnedpakker, som den tidligere bestyrelse havde indført fra sæsonstart 2019 uden først at spørge delejerne. Sandsynligvis havde man troet, at oldfruen også stod for sengeredning og havde sat hendes timetal ned fra 25 til 20 timer. Det har vi sidenhen måtte sætte op til 25 timer igen, da de 20 timer ikke var tilstrækkelige til hendes opgaver. Vi blev kontaktet af mange delejere efter skiftet til linnedpakker, hvoraf de allerfleste gav udtryk for utilfredshed med denne serviceforringelse.

Vi har til stor tilfredshed for rigtig mange delejere fra starten af sæson 2020 igen indført sengeredning for de delejere, der 10 dage inden ankomst melder deres ankomst og hvor mange de kommer. Dette er vigtigt at huske.

Administrative rationaliseringer

Bestyrelsen har en målsætning om på en række administrative områder at rationalisere og dermed spare omkostninger. Som det fremgår af de forslag vi fremsætter på generalforsamlingen er det overordnede mål også at rationalisere nogle gamle administrative rutiner, som tiden er løbet fra.

Indkaldelse til generalforsamling vil primært ske per mail eller alternativt orienterer vi om, at indkaldelse med bilag ligger på hjemmesiden, hvorfra man kan hente den. Adgang til generalforsamling kræver fremover tilmelding, så vi kender det antal deltagere, vi skal bestille og arrangere pladser til. Ligeledes vil adgangskort også fremover blive sendt per mail.

Bestyrelsens målsætning, som er udmøntet i de fremsatte forslag, håber bestyrelsen meget at få generalforsamlingens opbakning til.

Bygningsrapport og projekter

Strandslot er et ferieresort, som vi ejer i fællesskab, og det betyder, at vi alle selvfølgelig har en interesse i at hus, lejligheder og område fremstår som et attraktivt sted.

Bestyrelsen fik derfor i oktober 2019 foretaget en gennemgang af bygningen ud- og indvendig for at kunne planlægge de forventede fremtidige udgifter til vedligehold af bygningen. Gennemgangen blev foretaget af bygningsingeniør Peter Thunbo, Thunbo Consult, bistået af ejendomsinspektør Michael Falck.

Resultatet af denne gennemgang er en stor rapport for drifts- og vedligeholdelse med registrering af problemområder, forslag til udbedring og overslag over forventede udgifter de næste 10 år. Rapporten har været tilgængelig på Strandslot og vil også ligge fremme til gennemsyn på generalforsamlingen.

På det økonomiske område ønsker vi også internt at arbejde med en form for drifts- og anlægsbudget for de kommende 10 år, hvor vi har afsat beløb til kommende større opgaver.

Den bygningssagkyndiges overordnede indtryk af bygningen er, at vores fælles bygning fra 1904 i det store og hele har det godt. Men i et hus med mere end 100 år på bagen, er der selvfølgelig altid noget der skal gøres.

Rapporten påpeger følgende hovedområder, der over de kommende år skal gøres noget ved:

Ny tagterrasse over salonen, nye brædder på altangange, revner i altan betondæk og gennemgang af stålkonstruktioner.

Udvendig facadereparation og maling.

Nye gulve, opvarmning og køkkenrenovering i lejlighederne.

Renovering af trappe til hovedindgang.

Nogle af ovennævnte opgaver går vi allerede i år i gang med at udarbejde projekter på, så de kan blive budgetteret over de kommende år.

Bestyrelsen har sammen med Michael gennemgået samtlige lejligheder i november. Der er enighed om, at lejlighederne er rimelig pænt møbleret og den nuværende standard alt i alt lever op til delejernes ønsker. Strandslot er stadig et sted vi kan være stolte af, ikke mindst takket være en god indsats af vore medarbejdere.

Da både medarbejdere og bestyrelse alle er nye har vi udarbejdet datablade for alle lejligheder og øvrige lokaliteter med registrering af indbo og til fremtidig registrering af nye indkøb og som huskeliste til kommende opgaver i de enkelte lejligheder.

Vi har ligeledes prøvet at få et historisk tilbageblik over større projekter og større anskaffelser, så vi kan se, hvornår vi sidst skiftede fx. varmtvandsbeholder osv. Dette er også for at prøve at kigge lidt ind i fremtiden og være på forkant med kommende større udgifter.

Hvad er der sket?

Bestyrelsen har holdt 8 møder frem til corona-nedlukningen og 10 møder indtil nu. Det er forholdsvis mange, men med de mange opgaver, vi har pålagt os selv, har det været nødvendigt.

Følgende arbejder og projekter er i årets løb udført og igangsat:

Muren i det sydøstlige hjørne af p-pladsen er rettet op og muren rundt om hele ejendommen er blevet malet ind- og udvendig.

Ny flisebelægning ved hovedindgang.

Den lille varmecentral har fået ny dør og er blevet malet. Væggen mellem varmecentral og affaldsrum er malet, det samme er affaldsrum og halvtag til cykler.

Strømskik til el-biler er opsat, hvor du som medejer kan købe en opladning.

BornFiber har installeret nyt WiFi udstyr, så alle lejligheder og øvrige rum nu er dækket med WiFi. Vores bredbåndsforbindelse er opgraderet til 100/100 og leveres gratis som betaling for BornFibers leje af antenneplads på huset.

Den store trappe mod havet skal renoveres.

Nogle lejligheder har haft kloaklugt, hvor der er prøvet forskellige løsninger uden det store held. Rør fra faldstammer ender på loftet og den bygningssagkyndig mener, at lugtgener skyldes dette. Vi har nu besluttet at føre rørene igennem taget og håber dermed at komme disse lugtgener til livs.

På generalforsamlingen blev der fremsat et forslag om at indrette motionsrum i kælderen. Bestyrelsen besluttede, at vi ville arbejde med et kælderprojekt, hvori et nyt motionsrum indgik. Efter lidt research fandt vi omkostningerne til motionsdelen for høje lige i øjeblikket.

Motionsrummet på Strandslot er ikke særlig veludstyret og lokalerne heller ikke spændende. Vi har derfor besluttet at tilbyde en nøglebrik til Local Fitness i Allinge (den tidligere skobutik). I år kan du låne brikken gratis hos Michael ved at erlægge et depositum på 200 kr.

Økonomi

Økonomisk er 2019 forløbet tilfredsstillende med et overskud på knap 13.000 kr.

Der henvises til det fremsendte regnskab, der også er indeholdt i indkaldelsen og som gennemgås af kassereren til orientering på generalforsamlingen.

Da bestyrelsen tiltrådte havde vi alt for mange debitorer (skyldnere), heraf var alene 16 sager hos inkassobureauet Intrum, heraf 2-3 stykker i eller på vej til fogedretten. Inkassobureau og fogedret er en meget dyr form for opkrævning af skyld, både for skyldner og for Strandslot. Efter en utrættelig indsats fra vores kassereres side, er det nu lykkedes at få lavet aftaler med alle skyldnere, så vi i dag ikke har nogen sager til inkasso hos inkassobureau.

Salg og markedsføring af Strandslot

Desværre er ejerforeningen fortsat ejer af cirka 30 lejligheder, som vi prøver enten at sælge eller leje ud. Hvis nogen har bekendte, der gerne vil besøge Bornholm, så sælger vi disse lejligheder meget fordelagtigt. Dette tilbud gælder selvfølgelig også vores nuværende delejere.

Jette Birkholm har i 2019 solgt 47 lejligheder, så det viser trods alt, at der stadig er interesse for ferielejligheder på delebasis.

Vi har i 2019 og i år sammen med Jette Birkholm haft annonce i Denne Uges Bornholm i månederne juni, juli og august. I 2019 udloddede vi et gratis ophold i en af ejerforeningens uger fra Sandvig Scenen. Det vil vi fortsætte med, når aktiviteten genoptages.

I julegave fik vi RCI Silver Award tilbage og det skyldes ikke mindst en rigtig god serviceindsats fra Birgitte og Michael. Det skal I have tak for, det er nemlig en ikke uvæsentlig del af de kriterier, som ligger til grund for tildelingen.

Dagligdagen

Dagligdagen forsøger vi at orientere om via vores nyhedsbreve, der løbende er udsendt siden april 2019.

I Kina giver man det nye år et navn. Hvis Strandslot skulle gøre det samme, så skulle 2019/2020 hedde "hundens år". Det vil jeg begrunde lidt nærmere i min mundtlige beretning.

Som noget nyt har Strandslot anskaffet en Weber gasgrill til gårdhaven, hvor man betaler en 20'er for lån af gasflasken.

Bestyrelsen har i højsæsonen indført en begrænsning i brugen af romerbadet, så alle de gode ydertider ikke bliver taget af de samme dag efter dag. Vi har derfor indført, at lejligheder med lige numre kan benytte romerbadet på lige datoer og omvendt.

Vi har siden nedlukningen 11. marts gennemført et fornuftigt corona-beredskab på Strandslot, og henstiller til at alle delejere fortsat efterlever de forholdsvis simple regler om afstand, vask eller spritning af hænder. Vis også hensyn, når du bruger romerbadet.

I skrivebordsskuffen på Strandslot lå nogle gamle fotos, hvoraf nogle var helt tilbage fra ombygningen i 1987. Disse fotos er sat i fotolommer i nogenlunde kronologisk rækkefølge og vil fremover ligge på Strandslot, så besøgende kan kigge billeder.

Strandslot har med formanden deltaget i årsmøde og generalforsamling i Dansk Timeshareejer Forening (DTF), der er en forening for danske timesharesteder i Danmark og udlandet. DTF's årsmøde og generalforsamling i 2021 holdes på Bornholm og arrangeres af Strandslot.

Bestyrelsen har omtalt sine arbejdsmæssige målsætninger, men vi har også et ønske om, at vi alle får det bedste ud af vores ophold på Strandslot. Det er selvfølgelig også bestyrelsens vision og missionen, som vi arbejder efter. For at det skal lykkes, skal vi hver især bruge stedet med tanke på, at det er et feriested, vi alle skal kunne nyde og have glæde af. Derfor skal vi alle tage hensyn til, at den lejlighed vi ejer i en eller flere uger er i sameje med andre, der er lige så interesserede som vi selv i at komme til en indbydende lejlighed. Jo bedre det lykkes, des færre regler behøver bestyrelsen at stille op, og jo lettere er det for vores medarbejdere at holde Strandslot i flot stand og med en hyggelig stemning.

Jeg vil slutte beretningen med at takke Michael og Birgitte for den måde de har grebet tingene an på i deres respektive og forholdsvis nye job. Bestyrelsen skal også have tak for både godt med- og modspil i bestyrelsesarbejdet.

Udover de nævnte skal der også lyde en stor tak til Torkild Falstrup, der er vores ihærdige administrator af foreningens hjemmeside.

Michael Fahlgren, der er administrator af foreningens Facebookside, skal også have en stor tak for et godt arbejde i årets løb.

Jette Birkholm, som ejerforeningen benytter som ejendomsmægler ved køb og salg af lejligheder, skal også have en tak for sit altid store engagement i Strandslot.

Med disse bemærkninger overgiver jeg årsberetningen sammen med den mundtlige beretning til generalforsamlingens behandling.

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr. 15 67 09 75

Beretning og Årsregnskab for 2019

Økonomi- og regnskabsberetning for året 2019

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.

Regnskabsberetning

2019 har i økonomisk henseende været et noget atypisk år, idet der bl.a. på lønsiden har været nogle ekstraordinære udgifter. Bl.a. har der marts måned været dobbelt dobbelt lønudbetaling i forbindelse med et introduktionsforløb for hhv. ny ejendomsinspektør og ny oldfrue, hvor det midlertidige bestyrerpar, der var ansat af den foregående bestyrelse, fungerede samtidig med de to ny medarbejdere. Der har desuden været en ekstra udgift i forbindelse med, at bestyrelsen efter forhandling med tidligere ejendomsinspektør Jesper Andersen besluttede, at denne var berettiget til en kompensation for præsterede overarbejdstimer, som den foregående bestyrelse i forbindelse med Jesper Andersens fratrædelse havde nægtet at udbetale ham. Til gengæld kan det på plussiden bemærkes, at takket være en meget energisk indsats fra kassereren er det lykkedes at minimere ejerforeningens tilgodehavender i form af ubetalte afgifter betydeligt. Det er dog bestyrelsens opfattelse, at året 2019 i økonomisk henseende er forløbet nogenlunde tilfredsstillende, omstændighederne taget i betragtning.

Foreningens egenkapital udgjorde ved årets slutning kr. 1.275.236,00 Som forventet en positiv balance og et udtryk for, at ejerforeningen har fået opbygget den økonomiske buffer, det igennem flere år har været ønskeligt at få tilvejebragt for at kunne undgå ekstraordinære opkrævninger hos medejerne, hvis større, uventede udgifter skulle melde sig.

Årsresultatet udviser et regnskabsmæssigt overskud på kr. 12.921,00, hvilket, alt taget i betragtning findes tilfredsstillende

Det er bestyrelsens opfattelse, at styringen af ejerforeningens økonomi er ansvarlig og hensigtsmæssig, men at det i de kommende år er nødvendigt med en stram økonomistyring for at sikre den forsvarlige drift og vedligeholdelse af Strandslot på et niveau, der imødekommer ikke mindst potentielle lejlighedskøberes forventninger til et timeshareferiested som Strandslot.

Forventninger til 2020 og 2021

I de kommende år forventes en alvorlig belastning af Strandslots økonomi, idet det er nødvendigt at gennemføre omfattende reparationsarbejder på bygningen. Det er dog bestyrelsens håb og forventning, at udgifterne kan afholdes af de løbende indtæger fra ejerafgifter samt af egenkapitalen, så ekstra opkrævninger kan undgås.

Bestyrelsen, marts 2020

Ejerforeningen Strandslot

CVR-nr.: 15 67 09 75

Årsregnskab for 2019

Ejerforeningen Strandslot, Strandgade 18, Sandvig, 3770 Allinge



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne • Tel. 5695 1066
Liseruten 1, 3730 Nexø • Tel. 5649 2695

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98
Bank: Nordea, kontonr. 0658-6282 621 493

Bestyrelsens påtegning

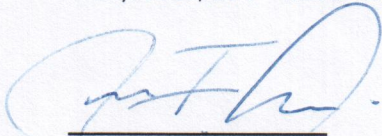
Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskab for perioden 1. januar til 31. december 2019 for Ejerforeningen Strandslot.

Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med foreningens vedtægter og beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

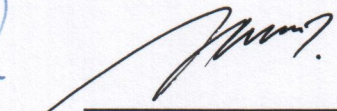
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

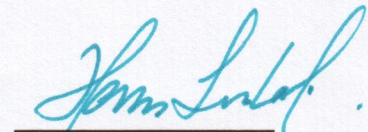
Bestyrelsen, den marts 2020



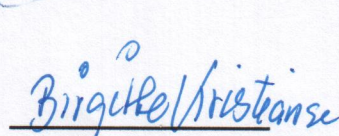
Jess Folke Andersen



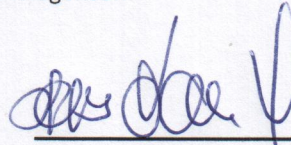
Helge Mogensen



Hans Lembøl



Birgitte Kristiansen



Lars Naalund

Resultatopgørelse for året 2019

	Note	2019 Kr.	2018 Kr.
Indtægter:			
Fællesafgifter delejere		1.684.940	1.643.837
Serviceafgifter delejere		1.528.355	1.491.075
Afregning husdyr m.m.		33.152	17.409
Salg og udlejning egne uger		39.156	0
Indtægter i alt		3.285.603	3.152.321
Fællesudgifter:			
Ejendomsskatter		37.535	31.742
Forbrugsafgifter		58.691	75.936
Reparationer og vedligeholdelse:			
- Bygninger og installationer	1	473.700	282.916
- Området	2	35.718	51.215
- Inventar og udstyr	3	201.306	108.227
- Spa-pool		35.215	68.076
Renovering SPA		0	431.049
TV-afgifter og internet		21.354	24.471
Olie		0	7.262
Elektricitet		394.782	351.098
Forsikringer		61.604	67.980
Renovation		36.423	35.836
Fællesudgifter i alt		1.356.328	1.535.808
Serviceudgifter:			
Løn- og personaleudgifter	4	880.522	864.472
Vask, rengøring ekstern service		557.382	464.453
Administrationsomkostninger	5	251.690	184.037
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	6	110.750	94.950
Serviceudgifter i alt		1.800.344	1.607.912
Tab ejerforeningens egne uger		95.055	87.218
Tab på øvrige debitorer		11.914	45.374
Udgifter i alt		3.263.641	3.276.312
Finansielle poster:			
Indtægt fra rykkergebyrer m.m.		360	7.533
Renteindtægter		0	0
Renteudgifter, gebyrer m.m.		9.401	7.887
Årets resultat		12.921	-124.345

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019 Kr.	2018 Kr.
AKTIVER			
Likvide midler:			
Kasse		1.550	0
Indlån 4720-60001200, driftskonto		1.272.429	1.137.232
Indlån 12810172		1.257	0
Indlån 0744477115 - Nordea		0	27.848
Likvide midler i alt		1.275.236	1.165.080
Tilgodehavender:			
Debitorer	7	279.811	323.725
Andre tilgodehavender		0	20.932
Forudbetalte poster		0	2.400
Tilgodehavender i alt		279.811	347.057
Aktiver i alt		1.555.047	1.512.137

Ejerforeningen Strandslot

Balance pr. 31. december 2019 (fortsat)

	Note	2019 Kr.	2018 Kr.
PASSIVER			
Egenkapital:			
Egenkapital primo		950.273	1.074.619
Årets resultat		12.922	-124.346
Egenkapital i alt		963.195	950.273
Gæld:			
Kreditorer		0	35.101
Anden gæld og skyldige poster		113.419	51.765
Skyldige personaleudgifter		133.217	52.598
Forudfaktureret		290.216	347.400
Afsat skyldige omkostninger		55.000	75.000
Gæld i alt		591.852	561.864
Passiver i alt		1.555.047	1.512.137

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2019

	2019 Kr.	2018 Kr.
1. Vedligeholdelse bygninger og installationer		
Varmepumpe til varmt vand	0	12.861
Gulvafslibning og køkkenelementer m.v.	27.818	0
Fremmed medhjælp	4.750	50.156
Tømrerarbejde	74.437	5.410
Smede og VVS arbejde	18.262	37.868
El-arbejde	70.089	36.332
Murerarbejde	44.857	0
Tæpperensning	19.065	19.673
Udskiftet vinduer	10.299	0
Maling udvendig	34.199	0
Maling indvendig	17.385	9.134
Tagarbejder	0	0
Badeværelsesrenovering	132.063	0
Brandeftersyn og skorstensfejlning	4.474	24.819
Brandsikring	0	8.015
Fællesrum	0	0
Nyt nøglesystem og diverse småanskaffelser	16.002	78.648
Selvrisiko	0	0
Note 1 i alt	473.700	282.916
2. Vedligeholdelse af området		
Havemøbler	15.056	0
Parkeringsplads	0	0
Gartnerarbejde og udvendig vedligeholdelse	7.858	42.933
Planter mv. og drift af plæneklipper	12.804	8.282
Note 2 i alt	35.718	51.215
3. Vedligeholdelse inventar og udstyr		
Møbler, gardiner og tæpper m.v.	44.114	50.559
Komfurer	2.492	4.714
Hvidevarer	493	0
Fladskærms TV og antenneanlæg	0	7.199
Diverse reparationer og småanskaffelser	154.207	45.755
Note 3 i alt	201.306	108.227
4. Løn- og personaleudgifter		
Administration og ledelse	358.413	213.723
Oldfrue, vask, rengøring og vikar m.v.	391.893	613.663
Regulering feriepengeforpligtelser	47.730	-46.250
Kørsel, ærinder o.l.	14.492	7.656
Lønsumsafgift	47.207	52.631
Øvrige personaleudgifter	20.787	23.049
Note 4 i alt	880.522	864.472

Ejerforeningen Strandslot

Noter for året 2019 (fortsat)

	2019	2018
	Kr.	Kr.
5. Administrationsomkostninger		
Telefon og ADSL	17.500	18.566
Porto og gebyrer	11.034	6.936
Kontorartikler	17.588	7.992
Kontingenter	22.688	27.489
EDB-udgifter, PBS og hjemmeside	17.236	13.862
Revision	16.250	15.625
Regnskabs- og administrativ assistance	81.585	6.250
Advokat og inkassoomkostninger	22.801	36.898
Dekoration og udsmykning	10.949	3.791
Reklame og PR	20.107	44.204
Diverse	13.952	2.424
Note 5 i alt	251.690	184.037
6. Bestyrelsesmøder og generalforsamling		
Generalforsamling	59.354	42.930
DTF Generalforsamling	13.645	13.238
Bestyrelsesmøder	37.751	38.782
Reception	0	0
Note 6 i alt	110.750	94.950
7. Tilgodehavender hos delejerne		
Overforfaldne tilgodehavender	154.546	156.082
Hensættelse til imødegåelse af tab debitorer	-151.096	-151.096
Forudfaktureret mm.	276.361	318.739
Note 7 i alt	279.811	323.725

BUDGET FOR		2021	2020
		Forslag	Vedtaget
1100	INDTÆGTER		
1110	Fællesafgifter + Serviceafgifter delejere	3.375.937	3.293.626
1220	Afregning husdyr m.v.	16.000	15.000
1230	Salg og udlejning af egne uger	4.000	0
1100	INDTÆGTER I ALT	3.395.937	3.308.626
1300	FÆLLESUDGIFTER		
1305	SKATTER OG AFGIFTER		
1310	Ejendomsskatter	-35.000	-35.000
1320	Forbrugsafgifter	-75.000	-78.000
1305	SKATTER OG AFGIFTER I ALT	-110.000	-113.000
1400	VEDLIGEHODELSE OG DRIFT		
1410	Bygninger og installationer	-170.000	-705.000
1420	Området	-20.000	-40.000
1430	Inventar og udstyr	-80.000	-175.000
1440	Varmepumpe t/det varme vand	-15.000	
1450	Spa-pool	-25.000	-70.000
1460	Olie	-4.000	-10.000
1470	Elektricitet	-380.000	-360.000
1480	Tv-afgifter	-30.000	-20.000
1490	Internet	-10.000	-15.000
1500	Brandeftersyn og skorstensfejning	-30.000	-30.000
1510	Renovation	-35.000	-40.000
1400	VEDLIGEHODELSE OG DRIFT	-799.000	-1.465.000
1600	FORSIKRINGER		
1610	Ejendomsforsikring	-60.000	-55.000
1620	Erhvervsforsikring inkl. Best.ansvar	-18.000	-18.000
1600	FORSIKRINGER I ALT	-78.000	-73.000
1300	FÆLLESUDGIFTER I ALT	-987.000	-1.651.000
3000	SERVICEUDGIFTER		
3005	LØN- OG PERSONALEUDGIFTER		
3010	Lønninger	-620.000	-570.000
3020	Pension	-50.000	-163.000
3030	Vikar + fremmed assistance	-25.000	-26.000
3040	Lønrefusioner og feriepenge	0	-35.000
3050	Kørselsgodtgørelse og parkering	-5.000	-5.000
3070	Lønsumsafgift	-60.000	-3.000
3060	Rejser, møder og kurser	-10.000	-55.000
3080	ATP	-7.000	-6.000
3090	Barselsfond, AER	-10.000	-10.000
3100	Arbejdsskadeforsikring	-3.500	-3.000
3110	Personaleudgifter	-5.000	-5.000
3005	LØN- OG PERSONALEUDGIFTER I ALT	-795.500	-881.000
3200	VASK OG RENGØRING		
3210	Rengøring m.v.	-325.000	-215.000
3220	Linned leje og vask	-240.000	-190.000
3230	Rengøringsartikler	-5.000	-15.000
3200	VASK OG RENGØRING I ALT	-570.000	-420.000

3600	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER		
3610	Kontorhold	-50.000	-95.000
3620	Falck	-25.000	0
3630	EDB/IT	-15.000	-10.000
3640	Betalingsservice	-10.000	-10.000
3660	Revision	-130.000	-20.000
3670	Advokatbistand / ejendomsmægler	-10.000	-55.000
3680	Incasso omkostninger og gebyrer	-8.000	0
3690	Reklame og PR	-10.000	-1.000
3600	ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER I ALT	-258.000	-191.000
3700	BEST.MØDER OG GENERALFORSAMLING		
3710	Bestyrelsesmøder	-40.000	-30.000
3720	Generalforsamling	-40.000	-45.000
3730	DTF Generalforsamling	-25.000	-15.000
3700	BEST.MØDER OG GENERALFORSAMLING I ALT	-105.000	-90.000
3000	SERVICEUDGIFTER I ALT	-1.728.500	-1.582.000
4000	EKSTRAORDINÆRE POSTER		
4410	Tab på debitorer	-75.000	-50.000
4420	Egne lejligheder	-35.000	-95.055
4430	Afsat til arbejder iflg. tilstandsrapport	-550.000	
4000	EKSTRAORDINÆRE POSTER I ALT	-660.000	-145.055
	UDGIFTER I ALT	-3.375.500	-3.378.055
	RESULTAT FØR RENTER	20.437	-69.429
4300	RENTER OG GEBYRER		
4310	Renteudgifter, bank	-5.000	0
4320	Rykkergebyr, debitorer	5.000	10.000
4330	Gebyrer mv.	-10.000	-5.000
4300	RENTER OG GEBYRER I ALT	-10.000	5.000
	PERIODENS RESULTAT	10.437	-64.429

FORSLAG
Til generalforsamlingen 2020

Ejerforeningen Strandslot

Vedtægter

Forord

Strandslot. Historie, administration, drift og service

Ejendommen Strandslot er et timeshare-feriested med en særlig historie og en atmosfære, der er præget af historien gennem mere end 100 år. Ejerforeningens Strandslot er en del af denne historie siden 1987.

Initiativtagerne til etablering af Strandslot som timeshare-feriested ønskede at skabe et unikt feriested af høj kvalitet, byggende på den idé og filosofi, at med købet af en timeshare lejlighed på Strandslot blev man delejer i et fællesskab af delejere med adgang til et ferieophold, der skulle være en "nettoferie", dvs. at man blot skulle komme, nyde ferien og tage hjem uden at skulle have nogen praktiske opgaver eller problemer under opholdet.

Det er den filosofi og det koncept, der igennem årene har gjort Strandslot til et unikt feriested.

Hver delejer har investeret et større eller mindre beløb i en andel af Strandslot. Det er til enhver tid en forpligtelse for ejerforeningens bestyrelse, og i alle delejeres interesse, at værne om de samlede investeringer i feriestedet og om stedets materielle og historiske værdier

En af forudsætningerne for at Strandslots koncept kan fungere og bevares er, at den daglige drift varetages af et serviceminded, ansvarsbevidst og kompetent personale på en sådan måde, at de ferierende delejere og gæster ikke behøver at bekymre sig om andet end at nyde deres ferie. Tekniske og praktiske problemer løses via rettidig omhu og uden gene for delejere eller gæster. En anden lige så vigtig forudsætning er, at delejernes interesser forvaltes af en ansvarsbevidst bestyrelse, der har øje for Strandslots særlige værdier og særlige kvalitetskoncept, og som varetager bestyrelsesarbejdet med bevarelse af dette koncept for øje.

Strandslot er ikke et feriested som alle andre. Strandslot er - og skal bevares som - et unikt feriested.

Index

	Side
1. Foreningens navn, hjemsted og formål	6
1.1 Navn	
1.2 Hjemsted og værneting	
1.3 Formål	
1.3.1 Udlejningsvirksomhed	
2. Medlemmer	
2.1 Medlemsberettigede	
2.2 Salg og overdragelse	
2.2.1 Lejlighedsuger uden ejer	7
2.3 Rettigheder	
2.4 Timesharekalender	
2.5 Ansvar	
2.5.1 Ansvar for opdatering af adresseoplysninger m.v.	
2.5.2 Ansvar for skader på lejligheder	
2.6 Forhold ved brand eller anden ulykke	8
2.6.1 Lejlighedernes benyttelse i øvrigt	
2.7 Tvistigheder	
3. Hæftelser	
3.1 Ejerforeningens og delejernes hæftelser	
4. Foreningens indtægter	
4.1 Afgifter	
4.1.1. Betaling af afgifter	
4.2 Foreningens bankkonto	9
4.3 Gebyrer	
5 .Restancer	
5.1 Forhold ved restance	

6. Generalforsamling

6.1 Myndighed

6.2 Ankemulighed

6.3 Stemmeret m.v.

6.4 Beslutningsregler 10

6.4.1 Serviceniveau

6.5 Generalforsamlingens afholdelse

6.6 Ekstraordinær generalforsamling 11

6.6.1 Dagsorden for ekstraordinær generalforsamling

6.7 Indkaldelse til generalforsamling

6.8 Indgivelse af forslag

6.9 Referat

7. Bestyrelsen

7.1 Valg af medlemmer og formand

7.2 Valg af næstformand 12

7.3 Udskiftning

7.4 Undertallighed

7.5 Bestyrelsens udgifter

8. Foreningens daglige ledelse

8.1 Den overordnede daglige ledelse

8.2 Bestyrelsens opgaver og ansvar

8.3 Timeshare-bytte

8.4 Personale m.v.

8.5 Vedligeholdelse 13

8.6 Bestyrelsesmøder

8.7 Beslutningsdygtighed

8.8 Beslutningsregler

8.9 Referater

9. Tegningsregel

9.1 Tegningsregel

10. Revision

14

10.1 Revisor

10.2 Valg af revisor

11. Årsregnskab

11.1 Regnskabsår

11.2 Underskrivelse af regnskab

12. Ophævelse af tidligere vedtægter m.v.

12.1 Påtaleret

Bilag: Fordelingstal

15

Vedtægter

1. Foreningens navn, hjemsted og formål

1.1 Navn

Foreningens navn er "Ejerforeningen Strandslot".

1.2 Hjemsted og værneting

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 i perioden uge 9-43 inkl. samt uge 51 og 52 i henhold til RCI- timeshare-kalender for Strandslot

1.3.1 Udlejningsvirksomhed

Foreningen skal ikke udøve forretningsmæssig udlejningsvirksomhed, men skal hvor det er muligt, søge tab ved ikke solgte lejlighedsuger minimeret gennem udlejning af disse.

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, mailadresse, postadresse, telefonnummer 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, men hæfter ikke for den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser. Den tidligere ejer hæfter for restancer overfor ejerforeningen. Kopi af endeligt tinglyst skøde skal tilsendes ejerforeningen, før ejerskiftet registreres.

2.2.1 Overdragelse og overtagelse

Delejer kan ikke sælge eller overdrage deres lejlighedsuge(r) til ejerforeningen. Ejerforeningen kan under særlige omstændigheder og efter bestyrelsens beslutning i hvert enkelt, individuelt tilfælde overtage en lejlighedsuge med henblik på at søge den pågældende uge videreformidlet til salg via en ejendomsmægler. Ejerforeningen er i et sådant tilfælde berettiget til at oppebære et beløb modsvarende eventuelle restancer, påløbne udgifter til incasso m.v. samt dækning af salgsomkostninger i forbindelse med den pågældende lejlighedsuge.

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.

2.5.1 Opdatering af adresseoplysninger m.v.

Enhver delejer er forpligtet til at holde ejerforeningen opdateret m.h.t. adresse, mailadresse og telefonnummer. Ejerforeningen må ikke videregive disse oplysninger til andre delejere.

2.5.2 Ansvar for skade på lejligheder

Den tinglyste ejer af en lejlighedsuge 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. Delejerer kan ikke gøre nogen erstatningskrav gældende i denne anledning, men kan ej heller pålægges at deltage i udbedringsudgiften. Dog skal alle forfaldne afgifter for delejerens lejlighedsuge(r) betales uændret.

2.6.1. Lejlighedernes benyttelse i øvrigt

Af hensyn til brandsikkerhed må der i hver enkelt lejlighed ikke overnatte flere personer end det antal, der svarer til antallet af sengepladser/opredninger, som fremgår af oversigtsplanen samt beskrivelsen af den pågældende lejlighed.

2.7 Tvistigheder

Tvistigheder imellem medlemmer og ejerforeningen løses ved voldgift. Der henvises til Voldgiftsinstituttets regler.

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 Afgifter

Hver delejer betaler en årlig afgift for den eller de lejlighedsuger, vedkommende er tinglyst ejer af. Afgifterne for de 999 lejlighedsuger skal tilsammen dække den samlede udgift til drift og vedligeholdelse af ejendommen, dvs. timeshare-feriestedet Strandslot. Afgifterne for hver enkelt lejlighedsuge reguleres årligt i overensstemmelse med den procentvise ændring af det af generalforsamlingen godkendte samlede budget, idet beregningsgrundlaget er de i år 2020 gældende afgifter, der regnes som index 100.

4.1.1 Betaling af afgifter

Ved køb af en lejlighedsuge er ejeren af praktiske/administrative hensyn forpligtet til at oprette en aftale om betaling af skyldige afgifter via Betalingsservice eller tilsvarende aftale om automatisk overførsel af betaling.

4.2 Foreningens bankkonto

Bestyrelsen skal drage omsorg for, at foreningens midler indsættes på en særskilt bankkonto i ejerforeningens navn. Retten til at disponere over kontoen har det eller de medlemmer af bestyrelsen, som bestyrelsen bemyndiger hertil samt en eventuel ekstern servicepartner, med hvilken bestyrelsen har indgået en skriftlig aftale om varetagelse af ejerforeningens regnskab og betalinger.

4.3 Gebyrer

Ud over den i § 4.1. nævnte afgift kan ejerforeningen efter generalforsamlingens bestemmelse beslutte at opkræve gebyrer i særlige tilfælde og/eller for særlige ydelser. Sådanne gebyrers art og størrelse skal altid forelægges generalforsamlingen til godkendelse.

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 over sin lejlighedsuge. Ejerforeningen er i så fald berettiget til at disponere over ugen, herunder at 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 trufne afgørelser kan ethvert medlem indbringe for generalforsamlingen.

6.3 Stemmeret m.v.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes af de fremmødte delejere med almindelig stemmeflerhed, idet den enkelte delejer har 1 stemme for hver lejlighedsuge, vedkommende er tinglyst ejer af. Dog har delejere, som på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse er i restance, ikke stemmeret.

6.3.1 Delegering og fuldmagt

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 dettes tegningsberettigede personer eller i henhold til skriftlig fuldmagt fra disse. Alle fuldmagter skal angive, hvilken generalforsamling fuldmagten vedrører.

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 de på generalforsamlingen fremmødte delejeres stemmer inklusive stemmer i henhold til eventuelle fuldmagter jf. § 6.3 og 6.3.1.

6.4.1 Serviceniveau

Beslutninger om væsentlige ændringer i serviceniveau skal forelægges generalforsamlingen og kan vedtages med almindeligt stemmeflertal jf. § 6.3.

6.5 Generalforsamlingens afholdelse

Hvert år afholdes i marts eller april måned ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen afholdes i Storkøbenhavn eller på Sjælland, med mindre det på det foregående års generalforsamling er besluttet, at generalforsamlingen skal afholdes andetsteds.

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 og stemmetællere
2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse
3. Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse
4. Forslag til budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg af formand for så vidt vedkommende afgår
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
11. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
12. Eventuelt

6.6 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling afholdes og indkaldes jf. § 6.7 i følgende tilfælde:

- Når en generalforsamling beslutter det
- Når bestyrelsen finder anledning dertil
- Når det til behandling af et givet emne skriftligt begæres af mindst 10% af ejerforeningens medlemmer

6.6.1 Dagsorden for ekstraordinær generalforsamling

Dagsorden for ekstraordinær generalforsamling skal som minimum indeholde følgende punkter:

- Valg af dirigent
- Fremlæggelse af det eller de spørgsmål, der skal behandles
- Debat og afstemning
- Eventuelt

6.7 Indkaldelse til generalforsamling

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med email med mindst 3 ugers varsel. Varslingsperioden regnes fra datoen for indkaldelsens afsendelse.

Indkaldelsen skal meddele tid og sted for generalforsamlingen og være vedhæftet dokumenterne (dagsorden, budget, regnskab m.v., skriftlig årsberetning, forslag fra bestyrelse og fra delejere samt øvrige dokumenter) til generalforsamlingen i pdf-format. Desuden skal førnævnte dokumenter samtidig med indkaldelsen lægges på foreningens hjemmeside.

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 med mail og offentliggøres på ejerforeningens hjemmeside senest 30 dage efter generalforsamlingens afholdelse.

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 indehavere, direktører og bestyrelsesmedlemmer for selskaber, der er ejere af en eller flere lejlighedsuger.

7.2 Andre poster i bestyrelsen

Bestyrelsen konstituerer sig med en næstformand, en kasserer og en sekretær.

7.3 Udskiftning

Hvert andet år er formanden på valg. Af bestyrelsens øvrige medlemmer og suppleanter er halvdelen på valg hvert andet år. Dette 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 mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger under 5, indtræder de valgte suppleanter i bestyrelsen.

7.5 Bestyrelsens udgifter

Der ydes ikke honorar til bestyrelsesmedlemmerne, men nødvendige udgifter, herunder møde- og rejseudgifter, 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 ejerforeningens og ejendommens fælles anliggender, herunder betaling af driftsudgifter, 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 ansætter det til Strandslots daglige drift nødvendige personale. Bestyrelsen kan herunder indgå aftale med 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 de fælles faciliteter, 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 enstemmig beslutning fra bestyrelsens side, og delejerne skal snarest via nyhedsbrev på mail samt på foreningens hjemmeside underrettes om årsagen til de forhold, der giver anledning til overskridelsen, ligesom delejerne skal orienteres om, at såfremt 10% af delejerne ønsker det, skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

8.6 Bestyrelsesmøder

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller, i hans forfald, af næstformanden, så ofte det findes hensigtsmæssigt, samt når 2 medlemmer af bestyrelsen begærer det. Et bestyrelsesmedlem er inhabilt og må ikke stemme i forhold, hvori den pågældende måtte have en personlig interesse.

8.7 Beslutningsdygtighed

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden, og i formandens fravær næstformanden, 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, og i formandens fravær næstformandens, stemme udslaget.

8.9 Referater

Der udarbejdes referat af hvert bestyrelsesmøde. Referatet udsendes til bestyrelsens medlemmer samt til suppleanter med email og betragtes som godkendt, hvis der ikke inden 14 dage er kommet indsigelser imod det.

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. Ophævelse af tidligere vedtægter m.v.

Nærværende vedtægter 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.

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

12.1 Påtaleret

Som påtaleberettiget er foreningen ved dens bestyrelse.

Sålydende vedtaget på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 2. oktober 2020

Signeret af bestyrelse og dirigent

Bilag til vedtægter 2020 for Ejerforeningen Strandslot: Tinglyst fordelingstal for lejlighederne på Strandslot

Juridisk var Hotel Strandslot fra starten en konstruktion bestående af 3 juridiske enheder: Ejerforeningen Slotsklubben, Strandslot Ferielejligheder A/S og Slotsadministrationen ApS. Formålet med fordelingstallene var dels at kunne beregne og fastsætte en salgspris og en årlig afgift for lejlighederne, dels at udtrykke det enkelte selskabs indflydelse og begrænse muligheden for, at ét af selskaberne havde mulighed for dominans. Tilsammen rådede de tre selskaber over 37.000 stemmer. For år tilbage opløstes Strandslot Ferielejligheder A/S og Slotsadministrationen ApS, således at kun ejerforeningen (i dag Ejerforeningen Strandslot) er tilbage. Fordelingstallene har derfor ikke længere samme relevans som ved Strandslots start, men de udgør det oprindelige beregningsgrundlag for ejerafgifterne, fastholdes de som en del af i vedtægterne, idet afgiftsberegningen trods nye reguleringsprincipper tager udgangspunkt i det oprindelige beregningsgrundlag.

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

Forslag til ny vedtægter - kommentarer

Kommentarer til forslag til nye vedtægter 2020

Bestyrelsen finder, at det er en god ide at forsyne vedtægterne med et forord, der beskriver Strandslots baggrund og ideerne bag det koncept, stedet er blevet drevet efter siden 1987, og som den nuværende bestyrelse mener, at der fortsat skal bygges på.

Ny § 1.3

Her er der tale om en præcisering af, at åbningsperioden er inklusive ugerne 9 og 43 og at ugenumrene refererer til RCI's timesharekalender.

Ny § 1.3.1.

Ny paragraf, nødvendiggjort af, at ejerforeningen har måttet overtage et antal lejlighedsuger, som vi må prøve at udleje for at minimere foreningens tab (se også par. 2.2.1).

Ny § 2.2.1

Det er nødvendigt at få præciseret i vedtægterne, at man som delejer ikke kan få lov til at aflevere sin uge, fordi man ikke længere ønsker at benytte den eller ikke kan betale afgiften for den. Lejlighederne er ejerlejligheder, og man kan jo heller ikke aflevere sit hus til nogen, fordi man ikke kan betale terminerne. Problemet er mærkbart i disse år, hvor en del ældre delejere ikke længere ønsker, eller ikke længere har mulighed for at benytte deres lejlighedsuge(r). Paragraffen indeholder imidlertid en katteløst, fordi der kan være helt særlige tilfælde, hvor bestyrelsen ud fra den foreliggende situation kan være nødt til at overtage en lejlighedsuge, for at den pågældende uge kan bevare en juridisk tilknytning til Strandslot.

Ny § 2.5.1

Det er nødvendigt at præcisere vedtægtsmæssigt, at man som delejer har en forpligtelse til at holde foreningen underrettet om aktuelle adresseoplysninger - specielt mailadresser, da vi på sigt påregner kun at kommunikere med delejerne via email, da det er blevet for dyrt og for usikkert at benytte gammeldags brevpost.

Ændret § 2.5.2

Redaktionel tilføjelse/ændring af hensyn til præcisering af ejer/ansvarsforholdet.

Ny § 2.6.1

Bestyrelsen har fundet det nødvendigt at præcisere dette i forbindelse med at der har været ønsker fra medejere om at indkvartere flere personer i en lejlighed, end der var beregnet sovepladser til.

Ændret § 4.1

Bestyrelsen ønsker med denne vedtægtsændring at gøre op med det komplicerede, upraktiske og ulogiske system med to forskellige typer afgifter og to forskellige konteringsystemer, byggende på fordelingstal og skelnen mellem fællesafgifter og

serviceafgifter. Ingen andre timesharesteder har et sådan todelt system, og begrundelserne for Strandslots todeling af afgifterne bygger på nogle præmisser, der i dag er historie.

Det vil lette alle administrative arbejdsgange, at der kan arbejdes med ét konteringsystem, og én afgift, og især at vi i den administrative praksis ser bort fra fordelingstallene. Disse er i dag kun til besvær, men vi lader dem leve videre "i baggrunden" da de er tinglyste, og en afskaffelse af dem ville kræve en ny og meget dyr tinglysningsproces.

Nogle kunne måske frygte, at når der kun opkræves én afgift, og der i beregningen af denne ikke længere indgår fordelingstal, vil der ske store ændringer m.h.t. betalingen for de enkelte uger. Det bliver imidlertid ikke tilfældet. Ingen delejere vil komme til at mærke nogen ændring i forholdet mellem de forskellige afgifter, idet bestyrelsen foreslår følgende model:

De afgifter, der på basis af den hidtidige beregningsmodel og ud fra budgettet for 2020 er gældende i dette år og beregnet efter de nuværende principper, "fastfryses" som index 100. Den prisregulering på 2,5%, der er for 2020, er den normale regulering.,

Med afgifterne for 2020 som index 100, vil afgifterne fremadrettet være koblet til det årlige budget, forstået på den måde, at når det samlede budget stiger 2,5% (som p.t. er den årlige stigning), stiger afgiften for hver enkelt lejlighedsuge også 2,5% . Dvs. at det hidtidige forhold imellem de forskellige afgifter for de forskellige lejlighedsstørrelser fortsat vil være det samme som før, mens budgettet og bogføringen forenkles. Ingen bliver belastet mere, og ingen bliver belastet mindre i forhold til nu.

Ny § 4.1.1

Af administrative grunde vil det være en stor lettelse (og minimere problemet med restancer), hvis alle betaler deres afgifter via Betalingsservice. Da bestyrelsen ikke mener, at kravet skal indføres med tilbagevirkende kraft, vil forpligtelsen til at benytte Betalingsservice kun gælde kommende delejere.

Ny § 4.2

Det er hensigtsmæssigt at udskille dette i en egen paragraf og at præcisere, hvem der må disponere over ejerforeningens bankindestående. En nødvendig præcisering, når bogholderiopgaven er udliciteret som tilfældet er nu.

Ny § 4.3

Indførelse af nye eller forhøjelse/ændring af eksisterende gebyrer bør ikke kunne foretages uden videre af en bestyrelse uden at have været forelagt og besluttet på en generalforsamling.

Ændret § 5.1.

Redaktionel ændring a.h.t. præcisering

Ændret § 6.3

Det nuværende system bygger på et samlet fordelingstal på 37.000 = 37.000 stemmer. Da der i de senere år typisk har været under 10.000 stemmer repræsenteret på en generalforsamling, er det indlysende, at det er umuligt at opnå blot et simpelt flertal ved en afstemning

Det nuværende system, hvor delejere og fuldmagtsgivere på en generalforsamling stemmer

på grundlag af fordelingstal, er derfor både upraktisk, ulogisk og udemokratisk. Desuden gør systemet det umuligt at vedtage forslag, der kræver kvalificeret ($\frac{2}{3}$) flertal uden at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag kan vedtages med almindeligt flertal af de fremmødte.

Det giver ingen mening, at man på en generalforsamling kan stemme om et forslag, og at forslaget kan opnå et flertal af de tilstedeværende og repræsenterede stemmer uden at kunne vedtages, hvorefter der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, hvor måske 6 eller 8 personer kan stemme forslaget til vedtagelse (det er faktisk sket i et par tilfælde).

Det er grunden til at bestyrelsen foreslår, at afstemninger foretages efter princippet 1 uge = 1 stemme. Det er retfærdigt. Det giver en nem og forenklet optællingsprocedure og dermed en mere effektiv afvikling af afstemninger, og det gør det muligt at vedtage forslag, der kræver kvalificeret flertal, på en ordinær generalforsamling uden at skulle afholde en ekstraordinær.

Ændret § 6.4.

En konsekvensændring i formuleringen på baggrund af ændringerne i medfør af par. 6.3, der gør det muligt at vedtage f.eks. ændring af og i vedtægter med kvalificeret flertal på en generalforsamling.

Ny § 6.4.1

En paragraf, som den nyeste historie har vist nødvendigheden af at have i vedtægterne, jf. indførelse af linnedpakker, reduktion af oldfruens timetal og afskaffelse af kontorhjelpe, og indgåelse af kontrakt med Bornholms revision.

Ændret § 6.5

Det må være rimeligt at få præciseret, hvor generalforsamlingen skal holdes som standard (flertallet af delejere bor på Sjælland og i Storkøbenhavn), samtidig med at der åbnes mulighed for, at en generalforsamling kan beslutte, at den næste generalforsamling kan afholdes andetsteds.

Det bør præciseres, at årsberetning og budget skal godkendes af generalforsamlingen

Ændret § 6.6.

Regler for indkaldelse af ekstraordinær generalforsamling bør præciseres.

Ny § 6.6.1

Der bør også være regler for dagsorden for en ekstraordinær generalforsamling.

Ændret § 6.7

Her lægges op til, at indkaldelse alene foregår pr. email.

Ændret § 6.9

Det bør fremgå af vedtægterne, at referat af generalforsamlingen skal offentliggøres, og at det skal ske inden en bestemt tidsfrist.

Ændret § 7.5

Møde- og rejseudgifter bør specifikt nævnes, da det er dem, det drejer sig om, og da "nødvendige udgifter" kan være hvad som helst.

Ændret § 8.2

Redaktionel konsekvensændring

Ændret § 8.4

Redaktionel ændring

Ændret § 8.5

Redaktionel ændring samt tilføjelse om underrettelse af delejerne

Ændret § 8.6.

Bestemmelse om habilitet. Redaktionel ændring.

Ændret § 8.9

Præcisering samt konstatering af etableret praksis

§ 12.1 Foreslås fjernet

Denne paragraf foreslås fjernet, da det, den rent faktisk udtrykker, blot er, at ejerforeningen ikke kan opløses, idet det i praksis aldrig nogen sinde vil være muligt at samle det antal stemmer, der ville kræves i følge de nuværende afstemningsregler.

Det tjener ikke noget formål at specificere i vedtægterne, hvordan der skal forholdes i en hypotetisk situation. Skulle en opløsning af foreningen eventuelt komme på tale på et fremtidigt tidspunkt, kan det kun komme på tale efter fremsættelse af et forslag herom, der under alle omstændigheder skal fremsættes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, der så skal træffe nærmere bestemmelse om, hvad der skal ske.

13 og 13.1 Ændret nummerering

Disse paragraffer bliver som konsekvens til ny 12 og ny 12.1

Forslag til ny afgiftsberegning fra 2021

Strandslot. Faktureringsskema for året 2020 nuv. system og 2021 NYT SYSTEM

Budgetteret indtægt	2020 3.293.626	2021 3.375.967
	Checksum 3.293.555	Checksum 3.375.894
Lejlighed	2020 Nuværende beregning Fælles + serviceafgift Baseret på fordelingstal	2021 Foreslået beregning Én samlet afgift 2020 + 2,5%
1	4.322	4.430
2	4.649	4.765
3	3.389	3.474
4	3.435	3.521
5	3.295	3.377
6	2.875	2.947
7	2.968	3.042
8	2.688	2.755
9	3.108	3.186
10	3.529	3.617
11	3.622	3.713
12	2.875	2.947
13	2.688	2.755
14	3.062	3.139
15	3.529	3.617
16	3.342	3.426
17	2.688	2.755
18	3.622	3.713
19	3.155	3.234
20	2.688	2.755
21	4.135	4.238
22	4.135	4.238
23	3.762	3.856
24	3.062	3.139
25	2.735	2.803
26	3.622	3.713
27	2.035	2.086
I alt pr. uge	89.015	91.240

Udgangspunkt for lejlighedsafgift 2021: Faktiske afgifter i 2020 tillagt 2,5% (forventet stigning i budget 2021).