

Ejerforeningen Strandslot

Referat fra den ordinære generalforsamling 8. april 2016 kl. 1900 til 2200.
Generalforsamlingen blev afholdt på Hotel Scandic Sydhavnen, København

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 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

Formanden, Ove Knudsen, bød velkommen. Til stede var ved personligt fremmøde og fuldmagter repræsenteret 231 lejlighedsuger med et samlet fordelingstal på 9.545.

Inden generalforsamlingen blev indledt, meddelte formanden, at to af de forslag, der var indgivet til behandling på generalforsamlingen, et fra bestyrelsen og et fra en medejer, forlods var trukket tilbage.

Forslaget fra bestyrelsen gik på, at lejlighedsuger hvis ejer i længere tid havde været i restance, skulle kunne afhændes af ejerforeningen. Det havde vist sig, at en sådan fremgangsmåde ikke var forenelig med lovgivningen, og derfor måtte forslaget naturligvis tages af bordet.

Forslaget fra en medejer gik på, at fristen for indgivelse af forslag til behandling på generalforsamlingen skulle reduceres til 14 dage før afholdelsen. Dette forslag ville konflikte med de eksisterende vedtægter, der kræver at generalforsamlingen skal varsles 3 uger inden afholdelse, og at alle forslag, der ønskes behandlet, skal fremgå af indkaldelsen. Hvis forslaget skulle behandles, ville det derfor kræve, at andre vedtægtsændringer måtte foreslås og behandles samtidigt. Sådanne vedtægtsændringer var ikke bragt i forslag. Forslaget kunne derfor ikke behandles.

Endelig redegjorde formanden for baggrunden for forslagene vedrørende rygning, som skulle behandles senere under dagsordenens punkt 5. Forslagene fremkom som konsekvens af, at der hvert år er et antal klager fra medejere og gæster, der ankommer til en lejlighed, hvor der har været røget på trods af henstillingerne om at undlade dette.

Herefter indledtes generalforsamlingen i henhold til dagsordenen

1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Niels Mortensen, som blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

2 Forelæggelse af årsberetning

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

Formanden nævnte, at en total reovering af spa-badet ville koste godt 300.000 kr. i henhold til et modtaget tilbud, og at pengene hertil ikke var til stede p.t., men at strategien er, at der spares penge sammen, så vi har råd til en total reovering om 2-3 år. Indtil da prøver vi at klare os med en midlertidig reparation af karret. Selve den temmelig omfattende teknik bag boble-badet, dvs. rør, pumper, tanke m.m., er nu up-to-date. Det er derfor "kun" karret, saunaen og selve rummet, der skal fornys.

Der var flere tilkendegivelser om, at spa-badet er et vigtigt aktiv, og at det derfor er vigtigt at vi har det, selv om det er dyrt i drift.

En medejer ville vide, om vi løb ind i moms-problemer m.h.t. de lejligheder, ejerforeningen har overtaget. Formanden oplyste, at da lejlighederne ikke sælges af ejerforeningen, men for ejerforeningen, der ikke har nogen indtægt i den forbindelse, er vi ikke momspligtige.

Beretningen blev godkendt.

3 Forelæggelse af årsregnskabet

Det udsendte regnskab for 2015 blev gennemgået. Takket være at vi har imødegået tabene på de 30 lejligheder, der er overtaget, ved at sænke tempoet i køkkenrenoveringen, er årsresultatet tilfredsstillende.

Der var flere forslag til, hvordan vi måske kunne fremme salget af lejligheder. Formanden nævnte, at ejerforeningen sammen med de andre ejerforeninger i Dansk Timeshareejer Forening deltager i feriemessen næste år. Desuden vil Jette Birkholm være til stede under hele Folkemødet i år.

Der blev gjort opmærksom på en meningsforstyrende fejl i note 5 til årsregnskabet, hvor en postering havde fået teksten "Årsregnskab for 2015". Den korrekte tekst skulle være "Badeværelserenovering". Det gav anledning til en vis munterhed.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4 Forelæggelse af budget

Budget for 2017 blev gennemgået og blev godkendt.

I forbindelse med dette punkt blev det nævnt, at det er et problem, at transporten til og fra Bornholm er så dyr, selv om mange af medejerne har en alder, der gør det muligt at benytte sig af Færgens pensionistrabat.

Det blev ligeledes nævnt, at det har været undersøgt, om man kunne gøre det lettere for ældre medejere, der har lejligheder på etagerne, ved at bruge trappevogne til bagagen. Desværre er Strandslot trapper ikke egnede hertil.

Til gengæld er der nu opsat gelændere på begge sider, så der er mulighed for bedre støtte, når man bruger trapperne.

Energiudvalget meddelte, at der for nogle af de penge, der i forhold til det oprindeligt budgetterede spares på regnskabet, takket være lavere udgifter til rengøring, bruges til anskaffelse af to luft/luft varmpumper til salonen og en til receptionen. Det vil nedbringe el-udgiften til opvarmning.

5 Forslag fra bestyrelsen

Forslaget om gradvis at gøre Strandslot røgfrit ved at indføje en bestemmelse i vedtægterne om, at solgte lejligheder i forbindelse med en ny ejers overtagelse skulle deklareres røgfri, affødte som ventet en del debat.

Nogle medejere opfattede forslaget som gående ud på et forbud mod rygning, og muligheden for et sagsanlæg blev nævnt.

Flere gjorde opmærksom på, at der ikke ville være noget problem, hvis alle blot efterlevede den nuværende opfordring til at undlade at ryge i lejlighederne.

En medejer gjorde opmærksom på, at selv om der set fra et rygersynspunkt var tale om at ryge i sin egen ejerlejlighed, var man ikke alene om lejligheden, da lejlighederne på Strandslot jo er delejligheder.

Jette Birkholm nævnede, at et af de andre timesharesteder, vistnok Jeckels, havde samme planer om at indføre røgfrihed på samme måde som foreslået af bestyrelsen.

Formanden meddelte, at bestyrelsen ønskede forsamlingens tilkendegivelse, og at hvis der var medejere, der var imod at gøre Strandslot røgfrit, ville man trække forslaget tilbage. Der blev derefter gennemført en tilkendegivelse ved håndsoprækning. Det store flertal af de tilstedeværende var tilhængere af at Strandslot skulle være røgfrit, mens 8 var imod. Forslaget blev derefter trukket tilbage, idet formanden konstaterede, at i betragtning af udviklingen m.h.t. til røgfrihed, måtte man nok regne med at det sidenhen ville blive fremsat igen.

De nuværende regler: Rygeforbud på fællesarealer og henstilling om at undlade rygning i lejlighederne er fortsat gældende.

Forslaget om, at lejligheder ved langvarig restance skulle kunne afhændes af ejerforeningen, var som nævnt indledningsvis, allerede trukket tilbage.

Forslaget om, at der administrativt indføres et gebyr, hvis der er røget i en lejlighed, gav også anledning til debat. Flere ville vide, hvordan det skulle administreres, og hvordan det skulle bestemmes, hvornår der skulle betales et gebyr.

Formanden gjorde opmærksom på, at et sådant gebyr skulle opfattes på linje med det gebyr, der allerede er for medbringelse af husdyr. Gebyret skal betales, hvis man medbringer et husdyr, uanset om det er en hund der fælder, eller om det er en skildpadde, og uanset om man selv gør rent efter dyret. Et gebyr for rygning skal kunne dække de ekstra omkostninger, der måtte være til ekstra udluftning og f.eks. udskiftning af gardiner, så generne for næste hold gæster blev minimeret.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og der var et betydeligt flertal for at indføre gebyret, der dermed var vedtaget.

Gebyret vil være gældende fra det tidspunkt, hvor bestyrelsen i samarbejde med Frank har udarbejdet et sæt administrative retningslinjer, der kan anvendes i det daglige af medarbejderne på Strandslot.

6 Forslag fra medlemmerne

Forslaget om anskaffelse af flere (sports)kanaler på slottets tv-anlæg blev drøftet. Bestyrelsen oplyste, at forudsætningen for at indføre flere kanaler end de nuværende, er, en ombygning/udskiftning af anlægget, og en udskiftning af samtlige tv-apparater. Dette vil være en udgift i omegnen af 100.000 kr., hvortil kommer de årlige afgifter for abonnement på de respektive kanaler.

Forslaget fik ikke tilslutning fra forsamlingen, og der sker derfor ikke ændringer af de nuværende tv-muligheder. Senest i begyndelsen af næste år regner vi med, at der er kommet fiber med bredbånd til Sandvig. Det giver os mulighed for en langt bedre forbindelse til internettet, og dermed også bedre muligheder for, med computer og tv-kort, f. eks. Boxer-kort, at tage sine egne kanaler med hjemmefra.

Forslaget om anskaffelse af faconsyede lagner fik ingen tilslutning.

Forslaget om, at der ikke skal anskaffes "designermøbler og dyre tæpper" blev kommenteret af formanden, der meddelte, at dels har vi aldrig købt designermøbler eller dyre tæpper, dels har vi et møbeludvalg, der indstiller til bestyrelsen, hvad der skal indkøbes, hvorefter bestyrelsen tager stilling hertil.

Der var ikke nogen afstemning, men derimod en konstatering af, at den nuværende møbelpolitik fastholdes.

7 Valg af formand

Formanden var ikke på valg i år

8 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Bent Lyng var på valg og blev genvalgt

Sabine Dedlow var på valg, men ønskede ikke genvalg

Allan Linnemann, hidtil suppleant, blev valgt til bestyrelsen (og vil varetage posten som kasserer)

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Ove Knudsen (formand)
Brian Sønderby (næstformand)
Bent Lyng
Hans Lembøl (sekretær)
Allan Linnemann (kasserer)

9 Valg af suppleanter

Lisbeth Willmarst blev genvalgt som suppleant
Sabine Dedlow blev valgt som suppleant

10 Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Der var ikke valg til arbejdsudvalg

11 Valg af statsautoriseret eller registreret revisor

Statsautoriseret revisor Jens-Otto A. Sonne blev genvalgt som foreningens revisor.

12 Eventuelt

Følgende blev berørt under dette punkt:

En medejer foreslog, at man via Ældre Sagen kunne annoncere overfor pensionister, og spurgte om Team Bornholm er inde i billedet.

Der blev spurgt om annoncering og udlejningsbureauer. Frank oplyste, at vi efterhånden har prøvet en del udlejningsbureauer, men at de ikke er meget for at udleje for Strandslot, da vi er meget anderledes end f.eks. hotellerne (forskellige typer lejligheder, og ikke mange muligheder for at leje sammenhængende uger).

På opfordring af en medejer, der sidste år var blevet generet af, at "underboen" grillede på terrassen, blev det understreget, at dette ikke er tilladt, og at al grillning skal foregå på den udendørs grill, der er beregnet til det.

Der blev spurgt, hvad vi gjorde i forbindelse med Folkemødet, og Jette Birkholm oplyste, at hun er til stede under hele Folkemødet.

En medejer foreslog annoncering på Facebook, og bestyrelsen efterlyste en Facebook-administrator – desværre uden at nogen meldte sig.

Afsluttende gjorde energiudvalget rede for sin virksomhed i det forløbne år:

Forholdene vedrørende eventuel tilslutning til fjernvarme var blevet undersøgt. Konklusionen var, at det ville blive alt for dyrt for Strandslot. Dels på grund af forbrugervilkårene, dels – og ikke mindst – på grund af de udgifter, der ville være forbundet med ændring af elvarme til et vandbåret varmeanlæg. I stedet satser vi på luft/luft varmepumper på fællesarealerne.

Der er gennemført termofotografering af bygningerne. På baggrund heraf vil udvalget undersøge, hvilke muligheder der måtte være ved at foretage en hulmursisolering. Kan besparelserne ved en

sådan opveje udgifterne? Og er det i det hele taget teknisk muligt at hulmursisolere, dvs. er bygningen opført på en sådan måde, at der er hulmur på større flader?

På generalforsamlingen blev der vist en video, en reklame for Strandslot, optaget i 1989 eller 1990. Det var interessant at se filmen fra dengang Strandslot var nyt, da bølgebadet stadig var der, og Strandslot havde sin egen bus.

Kopi af videoen på DVD kan købes på Strandslot for 50 kr.

Generalforsamlingen sluttede kl. 2200.

.....
Ove Knudsen, formand

.....
Brian Sønderby, næstformand

.....
Niels Mortensen, dirigent

Referent: Hans Lembøl 2016-04-09