	Ejerforeningen Strandslot
Generalforsamling	**Fredag d. 27. august 2021 kl. 19.00 – 21.30**
Sted	**Hotel Scandic Sydhavnen, Sydhavns Plads 15, 2450 København**
Referent	**Birgitte Kristiansen**

Dagsorden ifølge vedtægternes punkt 6.5:

1. Valg af dirigent
2. Forelæggelse af årsberetning
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
4. Budget 2022
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmer
7. Valg af formand
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

Formand Jess Folke Andersen åbnede generalforsamlingen og bød velkommen til alle fremmødte.
Han oplyste, at det, grundet **Corona situationen**, havde været lidt af et forhindringsløb at få lov til at holde en fysisk generalforsamling.
Derfor besluttede bestyrelsen hurtigt, at generalforsamlingen, som var planlagt til afholdelse den 23. april ikke kunne afvikles og vi derfor, i samarbejde med Hotel Scandic, rykkede datoen til i dag.

Bestyrelsen er meget glade for at se, at så mange er mødt frem og vi ser frem til en god og konstruktiv generalforsamling.

Strandslots webmaster Torkild Falstrup tager fotos under generalforsamlingen, hvoraf nogle vil blive offentliggjort internt på Strandslots hjemmeside. Det håber jeg er i orden for alle?

Ad 1 Valg af dirigent
Formanden fremlagde bestyrelsens forslag til dirigent, som var Advokat John Kahlke. Der var ingen andre forslag og John Kahlke blev valgt.

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

Dirigenten kunne oplyse, at der til stede ved personligt fremmøde og fuldmagter var 126 lejlighedsuger med et samlet fordelingstal på 6.247.

Ad 2 Forelæggelse af årsberetning
Formand Jess Folke Andersen aflagde bestyrelsens mundtlige beretning og sagde følgende:

Inden jeg går i gang med selve beretningen, vil jeg gerne præsentere bestyrelsen, som den ser ud lige nu.

Birgitte Kristiansen er den eneste arbejdsramte i bestyrelsen, men det skal selvfølgelig ikke komme hende til skade. Hun er næstformand, bindeled til vores ansatte på Slottet, Birgitte og Michael, og redaktør på vores Nyhedsbreve.

Helge Mogensen er vores kasserer – et job han tager meget seriøst og sørger for at få krasset skyldige beløb ind.

Rose Marie Opitz er ny fra 2020 og bestyrelsens sekretær og sørger for distribution af nyhedsbreve og andet til alle delejere.

Gerhard Dall har været suppleant, men er nu indtrådt i bestyrelsen, da Sabine Dedlow har valgt at trække sig.

Og jeg hedder **Jess Folke Andersen** er formand og får lov til at forsøge at binde det hele nogenlunde sammen til en helhed, forhåbentlig til alles tilfredshed.

Denne beretning skal ses i sammenhæng med beretning fra 2019, som kan læses på hjemmesiden, og den skriftlige beretning udsendt sammen med indkaldelsen til denne generalforsamling.

2020 blev et år, hvor mange af os måtte fokusere på det vi kunne, frem for det vi gerne ville.
Det blev også året, hvor vi efter to aflyste generalforsamlinger slet ikke holdt nogen generalforsamling, men i stedet en skriftlig afstemning om valg til bestyrelsen og godkendelse af regnskab og budget.
Nu hvor vi igen kan mødes håber jeg, at vi sammen kan være med til at løfte opgaverne i samlet flok for det Strandslot, som vi ejer sammen.

Administrative rationaliseringer
Vi nævner i den skriftlige beretning, at bestyrelsen har en målsætning om forenkling på en række områder:
Et af disse er at kunne **opkræve én samlet afgift** i stedet for det gammeldags system med fælles- og serviceafgift, hvilket også kan være med til at forenkle vores bogføring og regnskab.
Dette kan gennemføres uden at afgifterne på den enkelte lejlighed ændres.

Bestyrelsen har også et ønske om en mere **enkel afstemningsform** på generalforsamlingerne, således at delejerne har én stemme for hver uge, man ejer, og ikke det hidtidige system, hvor der stemmes efter fordelingstal.
Det gamle system betyder, at der aldrig kan træffes væsentlige beslutninger uden at der skal afholdes en ekstraordinær generalforsamling og der er flere gange brugt al for meget tid på stemmeoptælling.
Fra min side skal der lyde en opfordring til at bakke bestyrelsen op i de fremlagte forslag.

Siden 2019 har vores kasserer arbejdet med at få ajourført vores delejer-fortegnelse, så vi havde de mest basale oplysninger om alle delejere.
Formålet var at få så mange mailadresser, så vi primært kan udsende alt materiale elektronisk, også indkaldelse til generalforsamling.
Bestyrelsen takker for de mange, der har reageret, så vi fremadrettet kan kommunikere på så rationel og billig en måde og ikke skal bruge penge på porto.

Forestående projekter
Som omtalt tidligere fik vi sidste år en bygningssagkyndig til at udarbejde en rapport for drifts- og vedligeholdelse af Strandslot med registrering af problemområder, forslag til udbedring og forventede udgifter de næste 10 år.
Rapporten er tilgængelig på Strandslot og ligger også fremme til gennemsyn her på generalforsamlingen.

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.

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.

I de kommende år forestår der store **vedligeholdelsesarbejder,** der så vidt muligt skal gennemføres uden at der kommer ekstraopkrævninger.

Det første store projekt er **ny terrasse over salonen** og udskiftning af loft i salon og billardlokale. Det projekt igangsættes i efteråret.
Grunden er, at vi har haft problemer med vand og fugt i etagedæk mellem den store terrasse og vores salon og billardstue. Udover kondens i etagedæk trænger der også vand ned fra terrassetaget og ind i konstruktionen, og det er selvfølgelig ikke holdbart i længden.

Når projekt med terrasse og salon er færdig og vi når på den anden side af årsskiftet igangsættes renovering af **den store trappe** mod havet i foråret 2022.
Trappen har en del sætningsskader i form af større revner, hvor fugt trænger ind.

Hvad er de fremtidige opgaver?
Det mest omfattende bliver nok at færdiggøre renoveringen af køkkener, der tillige indebærer nye gulve og ny varmeinstallation. Gulvene i de fleste lejligheder er meget slidte og kan ikke afhøvles yderligere. Skal gulvene skiftes, må el-panelerne tages ned og erstattes med nye paneler eller el-radiatorer.

Brædderne på en del af altangangene skal også løbende skiftes. Revner i betondæk på altaner og stålkonstruktioner skal eftergås.
Udvendig facadereparation og maling kan heller ikke udsættes så meget længere (facaden er sidst malet i 2012).

Trappe og balkon ved hovedindgang er blevet repareret med skadeforebyggelse for øje. Den skal ad åre også renoveres helt.

Det er vigtigt, at vi opretholder den høje standard, der hidtil har præget Strandslot.

Økonomi
Som det fremgår af vores regnskab, har vi en del penge stående i Danske Bank og vi er lige som alle andre også ramt af negativ rente, der fra 1. august i år er blevet sat op til – 0,75%. Så ud fra den betragtning er det jo godt, at en del af vores beholdning skal bruges på projekter.

Salg og markedsføring af Strandslot
Hvis du får en ubændig trang til at forære tante Oda en uge på Bornholm, fordi hun aldrig har besøgt øen, så kan du stadig leje en uge på Strandslot.
Hvis du synes du selv skal have en uge mere på Strandslot, eller du vil give en spændende og anderledes gave til dit barn eller barnebarn, så sælger Strandslot de såkaldte egne lejligheder på meget fordelagtige vilkår.
Hvis du som delejer eller lejer ønsker at købe en af de pågældende uger, så tilbyder ejerforeningen at betale 50% af skødeomkostningerne. Det er bestyrelsens opfattelse, at det tjener alle delejeres interesse, at alle uger så vidt overhovedet muligt bliver solgt.

Jette Birkholm efterlyser lejligheder i højsæsonen til salg. Jette er til stede i aften, så hvis du går i salgstanker, så kontakt Jette i pausen.

I 2019 udloddede vi et gratis ophold i en af ejerforeningens uger fra Sandvig Scenen. Det har vi gentaget i år, hvor der igen er aktivitet på scenen.

Vi har beholdt vores RCI Silver Award, der er den højeste udmærkelse for et feriested i vores kategori. Ud over at det betyder en høj bytteværdi i RCI's byttesystem, er det også et udtryk for, at vores RCI-gæster og delejere føler sig velkomne og godt tilpas på Strandslot.

Dagligdagen
I højsæsonen er der mange biler på Strandslot, så husk kun én bil pr. lejlighed på P-pladsen. Michael har prøvet med afmærkning på muren og med skiltning at optimere antallet af p-pladser.
Vi har også en plads til en el-bil, men her skal man kun holde, når man oplader din bil.

I Kina giver man det nye år et navn. Hvis Strandslot skulle gøre det samme, så skulle 2019/2020 hedde "**hundens år**", som jeg nævnte i min skriftlige beretning for 2019.
Begrundelsen er flere hundeepisoder i årets løb:
Vi har oplevet en delejer blev bidt af anden delejers hund med skadestuebesøg og 4 sting til følge.
Desuden har vi oplevet nogle kedelige eksempler på hundeejere, der har udvist manglende hensyn og mangel på god hundeejer adfærd.
Vi er derfor nødt til at understrege, at:

- Hunde SKAL holdes i snor i husets fællesarealer og på området.
- Hunde må IKKE luftes på terrassen og da slet ikke med efterladenskaber til følge.
- Hunde må IKKE drikke af køkkenets Margretheskåle (Medbring selv drikkeskål og hundekurv).
- Hunde må IKKE spise store blodige kødben på lejlighedens tæppe.
- Husk at meddele om skader, som din hund har forvoldt.

- Husk at støvsuge efter din hund i lejligheden.

Manglende betaling for hund er skyld som anden skyld

Hvis I ønsker redte senge ved ankomst, så skal I huske at melde jeres ankomst og antal personer, senest 10 dage før ankomst.

Spa-bad og badetider hver anden dag blev sidste år indført som forsøg i højsæsonen, men fra i år er det blevet en fast regel året rundt.
Det betyder selvfølgelig ikke, at man ikke kan booke en ledig tid lige nu og her, men IKKE på forhånd på en ulige dato, hvis man har et lige lejlighedsnummer.

Husk også jævnligt at besøge **ejerforeningen hjemmeside**, hvor du findes mange nyttige informationer og tips.
På hjemmesiden kan du også kontrollere den rigtige dato for din ankomst, så du ikke risikerer at møde op en uge for tidligt eller for sent.

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. Mappen er også med på generalforsamlingen, så hvis nogen ikke har kigget i albummet på Strandslot, så er muligheden der i dag.

Afslutning
For at kunne drive vores dejlige feriested er vi nødt til at have gode og loyale medarbejdere. Derfor skal der lyde en stor tak til vores ejendomsinspektør Michael R. Falck og oldfrue Birgitte Mikkelsen.

Der skal også lyde en stor tak til vores frivillige:
Torkild Falstrup, der er webmaster. Det vil sige, han er den der sørger for vores hjemmesiden hele tiden, er up-to-date. Og til Michael Falgren, der er vores FaceBook administrator.

Bestyrelsen skal også have tak for både godt med- og modspil i bestyrelsesarbejdet. Hertil vil jeg knytte en bemærkning om, at jeg desværre i noget korrespondance med nogle (få) delejere har oplevet, at de troede, at vi arbejdede som en professionel og lønnet bestyrelse.
Det gør vi ikke, vi arbejder frivilligt med en fælles målsætning om at Strandslot skal fungere til alle delejeres tilfredshed.

Jette Birkholm er ejendomsmægler med speciale i timeshare-handler og er Ejerforeningens samarbejdspartner og i andre sammenhænge også en engageret delejer. Tak for dit engagement.

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.
De allerfleste af os delejere udviser også loyalitet og ansvar for vores fælles feriested, og det skal I have tak for.

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

En enkel delejer ønskede ordet til beretningen:
Der blev spurgt om Strandslot havde en forsikring til udbedring af vandskaden på terrassen.
Formanden svarede, at skaden desværre ikke var en forsikringsskade, som vi kunne benytte os af.
Ingen ønskede efterfølgende ordet og beretningen blev enstemmigt godkendt med akklamation.

Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse
Kasserer Helge Mogensen aflagde bestyrelsens regnskab 2020, som i forvejen var udsendt til alle delejere ved indkaldelsen.
Regnskabet blev vist på storskærm, så ingen var i tvivl om, hvilket punkt der blev gennemgået.

En enkel delejer ønskede ordet til årsregnskab 2020:
En enkel delejer ønskede at vide, hvad risikoen er ved et evt. bankkonkurs. Med en formue på 1,8 mio. er vi kun dækket med 750.000 kr.
Kassereren svarede: Ja det er korrekt, men nu forestår der en omfattende renovering, som betyder, at egenkapitalen bliver mindre.

Året overskud bliver tilført kapitalen.

Ingen ønskede efterfølgende ordet og årsregnskabet blev enstemmigt godkendt med akklamation.

Ad 4 Budget 2022
Kasserer Helge Mogensen fremlagde budget for 2022 og gennemgik de enkelte poster punkt for punkt.

Han oplyste blandt andet, at han havde foretaget telefonopkald til 70 debitorer og udarbejdet en betalingsaftale/ afdragsordning.
Helge modtog stor applaus for dette flotte arbejde.

En enkel delejer ønskede ordet og efterlyste at se budget for 2023 og 2024.
Kassereren svarede, at bestyrelsen arbejdede budgetmæssigt ud fra tilstandsrapporten og kunne ikke på nuværende fremvise budget for 2023 og 2024.

Der udsprang efterfølgende en debat om de fremtidige istandsættelser, blandt andet udskiftning af el-panelerne.
Kassereren pointerede, at INGEN projekter blev igangsat uden der var penge til det.

Ingen ønskede efterfølgende ordet og budget for 2022 blev enstemmigt godkendt med akklamation.

Ad 5 Forslag fra bestyrelsen

Forslag om ændring af vedtægter § 4.1 vedrørende Fælles og serviceudgifter

Bestyrelsen foreslår, at de hidtidige fælles- og serviceafgifter fra 2022 opkræves som én samlet afgift, så der ikke længere er en mere eller mindre forståelig skelnen mellem fællesafgifter og serviceafgifter.
Bestyrelsen foreslår, at beløbene for fælles- og serviceafgifter for 2021 sammenlægges til én administrationsafgift og nulstilles som indeks 100.

Herefter beregnes afgifterne som hidtil med en årlig automatisk regulering på 2,5%, således at den samlede administrationsafgift for 2022 beregnes som indeks 102,5. Der sker derfor ikke nogen forhøjelse af afgifterne ud over den sædvanlige automatiske årlige regulering.

Der udsprang en debat for yderligere forståelse af bestyrelsens forslag.

Ingen ønskede efterfølgende ordet og forslaget blev enstemmigt vedtaget med akklamation.

Forslag om nye vedtægter 2021
Ejerforeningens nuværende vedtægter stammer fra 2009.
Praksis har vist, at der på en række punkter er behov for præciseringer og nye bestemmelser, hvor de eksisterende vedtægter enten ikke har dækket opståede problemer eller har givet anledning til usikkerhed m.h.t. fortolkning i tvivlstilfælde.

Forslaget til nye vedtægter er udsendt i indkaldelsen sammen med bestyrelsens bemærkninger til de respektive ændringer.
I § 6.3 foreslår bestyrelsen en mere **enkelt afstemningsform** på generalforsamlingen, således at delejerne har **én stemme for hver uge, man ejer**, og ikke som det hidtidige system, hvor der stemmes efter fordelingstal.

En delejer ønskede efterfølgende ordet og ønskede at "forordet" i de samlede vedtægter burde udelades. Delejeren mente ikke, at "historien" om Strandslot hørte til i vedtægterne.
Hans Lembøll svarede, at det var med omhu, at "forord" skulle med for at præcisere, at Strandslot er noget særligt.

Samme delejer stillede ændringsforslag til § 6,4,1, som handler om Serviceniveauet på Strandslot; at væsentlige ændringer skal forelægges generalforsamlingen. Delejeren mente paragraffen skulle udgå eller omformuleres?

Bestyrelsen ville ikke trække eller omformulere sit forslag.

Dirigenten spurgte om afstemningen skulle være skriftligt – dette var ikke tilfældet.

Ingen ønskede efterfølgende ordet og bestyrelsens forslag til nye vedtægter blev godkendt med 1 stemme imod.

Det skal dog pointeres, at ovennævnte to vedtægtsforslag først kan implementeres efter beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6 Forslag fra medlemmer
Der var indkommet 4 forslag fra delejerne:

Ingen af forsalgsstillerne var til stede på generalforsamlingen til at kunne begrunde deres forslag.

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

Bemærkning fra bestyrelsen:
- 14,3% af delejerne bor vest for Storebælt,
- 3,5% bor i udlandet,
- 1,2% bor på Bornholm og
  resten øst for Storebælt.

Forslaget blev taget til efterretning

Det er bestyrelsens indstilling at afholde generalforsamling vest for Storebælt med passende intervaller.

Forslag B
Forslag fra en delejer om nye legeredskaber, f.eks. klatrestativ, gynger og rutsjebane – altså en opdatering af den eksisterende udendørs legeplads.
Bemærkning fra bestyrelsen: Strandslot er allerede i gang med en opdatering med en nedgravet trampolin, balancebom m.m. **Derfor blev forslaget ikke behandlet.**

Forslag C
Forslag fra en delejer om genindførelse af linnedpakker og afskaffelse af opredning, da forslagsstiller ikke mener det giver mening økonomisk.

Bemærkning fra Bestyrelsen: Opredning har altid været en del af Strandslots servicekoncept og der er nu krav om 10 dages varsel før ankomst for at få redt sengene – ellers bliver der udleveret linnedpakke.
Udgift til opredning ca. 50.000 kr. pr. år.
Besparelse ved at genindføre linnedpakker ca. 38.000 kr. pr. år.

Forslaget fra delejer blev nedstemt. Generalforsamlingen tilsluttede sig nuværende ordning med redte senge, hvis man meddeler ankomst 10 dage før.

Forslag 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:
"Hundeafgiften" indgår som en selvstændig post i regnskabet.
Bestyrelsen kan ikke gå ind for, at medarbejderne på Strandslot skal bebyrdes med detaljerede opgørelser over fordelingen af hunde i lejligheder og uger samt opgørelse over afholdte ekstraudgifter pga. hunde.

En delejer ønskede ordet og spurgte, om der blev gjort ekstra rent når der havde været hund i lejligheden?
Formanden oplyste, at der blev gjort ekstra rent og at bestyrelsen i øvrigt ville se på de forskellige afgifter der var på Strandslot.
Ejendomsinspektøren oplyste i den forbindelse, at hunde **ikke** må være i møblerne og

han opfordrede delejerne til at ringe og høre om der havde været hund i lejligheden ugen før.

Forslaget, som betød ekstra arbejde for vores medarbejdere, blev nedstemt af generalforsamlingen.

Ad 7 Valg af formand
Jess Folke Andersen er på valg og modtager genvalg:
Jess Folke Andersen blev enstemmigt valgt med akklamation

Ad 8 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
Birgitte Kristiansen er på valg og modtager genvalg
Rose Maria Opitz er på valg og modtager genvalg
Begge blev enstemmigt valgt med akklamation

Ad 9 Valg af suppleanter
Der skal vælges to suppleanter til bestyrelsen
Lisbet Willmarst og Carsten Machon modtager valg.
Begge blev valgt med akklamation

Bestyrelsen består herefter af følgende personer:
Jess Folke Andersen
Birgitte Kristiansen
Helge Mogensen
Rose Marie Opitz
Gerhard Dall

Ad 10 Valg af medlemmer til arbejdsudvalg
Punktet udgik da Strandslot ikke for nuværende har arbejdsudvalg.

Ad 11 Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Henrik W. Thorsen,
Bornholms Revision A/S.
Bornholms Revision blev valgt med akklamation

Ad 12 Evt.
Ejendomsinspektør Michael R. Falck fik ordet for nogle praktiske bemærkninger:

Han oplyste, at både oldfrue Birgitte Mikkelsen og ham nu havde været ansat på Strandslot i 2½ år. De var og er glade for arbejdet og takkede for godt samarbejde.

Michael redegjorde for udfordringerne med rengøring om lørdagen. ISS passer rengøringen, men virksomheden er udfordret med at skaffe personale.

Derudover blev der henstillet til, at såfremt man flytter rundt på køkkentingene, at de bliver stillet tilbage til lejligheden inden afrejse.
At man skal huske at melde sin ankomst og også meget gerne, hvis man ikke kommer.

Michael efterlyste initiativ til grillaftner eller anden fælles aktivitet.
Henviste til Strandslots minibibliotek, hvor læste aviser kunne lægges, så andre kunne få glæde af dem.

Gulvvarmen på badevælrelser er dyre at bruge, så tænd og brug med omtanke.

I Romerbadet skal man vaske sig inden spa-pool benyttes og når Rød lampe lyser er vandet urent, og spa-pool må IKKE bruges.

Michael henstillede også til, at plantekummer ikke bruges som askebæger.

Der blev redegjort for besparelser ved at Strandslot selv vasker viskestykker, karklude, bademåtter samt håndklæder fra fællesrummene i stueetagen.
Til slut kunne Michael præsentere en stol, som forslag til altanerne.

Kasserer Helge Mogensen ønskede ordet og oplyste, at en restance til hundeafgift er en restance hos Strandslot, hvilket vil betyde, at der ikke er adgang til lejligheden, før restancen er betalt

En delejer ønskede ordet og efterlyste en inventarliste i køkkenerne, ønsket om en ny sofa og om muligheden for private ting i lejligheden.
Formanden oplyste, at bestyrelsen havde besluttet, at inventarliste fremover kun bruges internt, men oplyste også, at det var uhensigtsmæssigt, hvis alle delejerne efterlod private ting i lejlighederne.

Ingen ønskede efterfølgende ordet.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet til formanden for en afsluttende bemærkning

Formanden takkede de fremmødte for den gode debat og de mange konstruktive forslag.
Takkede dirigent John Kahlke for at have ført os sikkert gennem aftenen.
Takkede bestyrelsen og de ansatte for et godt og solidt arbejde gennem det forløbne år.

Der er nu kaffe og kage ude i foyeren.

Tak for i aften, kom godt hjem og på gensyn i 2022.

....

Jess Folke Andersen, formand John Kahlke, dirigent