

	<b>Ejerforeningen STRANDSLOT</b>
<b>Generalforsamling</b>	<b>Fredag den 21. april 2023</b>
<b>Sted</b>	<b>Hotel Scandic, Sydhavns Plads 15, 2450 København NV</b>
<b>Referent</b>	<b>Rose Marie Opitz / Gerhard Dall</b>

Dagsorden ifølge vedtægternes pkt.6

- 1. Valg af dirigent og stemmetællere**
- 2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse**
- 4. Budget 2024 til godkendelse**
- 5. Forslag fra bestyrelsen**
- 6. Forslag fra medlemmer**
- 7. Valg af formand for bestyrelsen f.s.v. 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 reg. Revisor**
- 12. Eventuelt**

Formand Jess Folke Andersen åbnede generalforsamlingen og bød velkommen til alle. Bestyrelsen var glad for at se så mange fremmødte, og formanden så frem til en god og konstruktiv generalforsamling.

#### **Ad pkt.1 – Valg af dirigent**

Jess Folke Andersen foreslog på bestyrelsens vegne Peter Westphal som dirigent. Der var ikke andre forslag, og Peter Westphal blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Dirigenten gennemgik dagsordenen.

I første omgang blev der ikke valgt stemmetællere, men 2 mikrofonholdere.

Dirigenten foreslog, at bestyrelsens forslag under punkt 5 og forslaget under punkt 6a blev behandlet under ét, da de vedrørte samme emne. Forsamlingen var enig i dette.

Dirigenten besluttede, at forslaget fra medejer Tina Jalsøe blev flyttet til pkt. 12 Eventuelt, da forslaget ikke var et egentligt forslag, men en konstatering.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamling var repræsenteret ved følgende:

<b>Strandslot Generalforsamling 2023</b>	<b>Antal</b>	<b>Svarende til</b>
Mulige stemmeberettigede	999	
Stemmeberettigede i alt	977	100 %
Heraf stemmer tilstede på generalforsamlingen	171	17,5 %
Fuldmagtsstemmer til bestyrelse og andre	31	
<b>Stemmer i alt (til stede + fuldmagter)</b>	<b>202</b>	<b>20,7 %</b>

## **Ad pkt. 2 – Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning**

Formanden præsenterede bestyrelsens øvrige medlemmer:

**Gerhard Dall** – næstformand i bestyrelsen og en fremragende redaktør af vores Nyhedsbreve og øvrigt informationsmateriale.

**Helge Mogensen** – vores dygtige kasserer. Et job han tager meget seriøst og sørger for, at ejerforeningens debitorer betaler deres skyld, og at vores kreditorer får deres penge.

**Rose Marie Opitz** – bestyrelsens sekretær, som sørger for referater og distribution af Nyhedsbreve og andet materiale til medejerne. Desuden er Rose Marie bindeled til vores 2 ansatte på Strandslottet, Birgitte og Michael, og et meget engageret medlem af Indretningsudvalget.

**Carsten Machon** – indtrådte som nyt bestyrelsesmedlem i april sidste år og er ansvarlig for vores hjemmeside og sociale medier. Desuden er Carsten medlem af vores Markedsføringsudvalg.

**Jess Folke Andersen** – er formand lidt endnu og har fået lov til at forsøge at binde det hele sammen til en helhed, forhåbentlig til alles tilfredshed.

Bestyrelsen har i 2022 valgt at invitere vores suppleanter til at deltage aktivt i arbejdet. Vores suppleanter er Lisbet Willmarst og Henning A. Jensen. Henning blev valgt som ny suppleant på generalforsamlingen i 2022 og har deltaget i flere bestyrelsesmøder.

### **Hvad er der sket?**

Som supplement til den skriftlige beretning fra bestyrelsen indledte formanden med, at heldigvis var vi næsten sluppet af med Covid 19, men har i stedet fået en krig i Ukraine med den utryghed, den giver og deraf forhøjede energipriser samt en inflation, som desværre er i den høje ende.

I den skriftlige beretning oplyste bestyrelsen beløbet for de samlede omkostninger for de 3 store og nu afsluttede projekter. Nogle af vores medejere har sammenlignet projektomkostninger med budget 2022 og regnskab for 2022. Det kan ikke lade sig gøre, da udgifterne til de 3 projekter har været afholdt over flere år. Men alle 3 projekter er afsluttet i 2022, og derfor er de samlede omkostninger med i regnskabet.

Som vi skrev i beretningen, kompenserede vi medarbejderne i byggeperioden med 2 flasker rødvin. Tak til jer, der brugte lejlighederne trods byggerod og støj.

Vi har haft et uheld med billardbordet, som derfor har fået nyt klæde og bander. Håber det bliver værdsat af spillerne. Udgiften hertil var på kr. 9.000. Husk, at vi alle har et fælles ansvar for at melde en skade, hvis man forårsager en sådan. I dette tilfælde måtte administrationen selv opdage skaden.

### **Hvad skal der ske?**

Vi står overfor at skulle skifte brædderne på altangangene, og stålkonstruktionen skal efterses. En udvendig facadereparation og maling kan heller ikke udsættes så meget længere. Facaden blev sidst malet i 2012.

Det er vigtigt at vi hensætter økonomiske midler til vedligeholdelse af slottet, så vi opretholder den høje standard, der hidtil har præget Strandslot.

### **Indretningsudvalget – nyt inventar**

Indretningsudvalget, som blev nedsat på generalforsamlingen i 2022, har holdt indledende møder, hvor udvalget blev enige om at prøve at få den gamle badehotel-stil tilbage. Udvalget nyindrettede 2 lejligheder ifm bestyrelsens november møde på slottet, og de blev godkendt af bestyrelsen. Udvalget fortsatte arbejdet med at indkøb af nyanskaffelser, og i februar 2023 blev de første 14 lejligheder istandsat.

De gamle sorte spisestuestole blev udskiftet med nye stole i kurveflet, nye sengeborde og lamper, nye knager, ny hylde til DAB radio med bluetooth-tilslutning, nye læselampe samt nye puder og plaider i sofaerne. Derudover blev flere af de gamle chatoller malet i smuk blå farve. De gamle lamper over spisebordene blev udskiftet med flotte Holmegård lamper, som det lykkedes udvalget at få samlet ind til meget få kroner. Desuden blev 3 af de 6 brændeovne fjernet (lejlighed 9, 14 og 5). Det giver mere plads og luft i indretningen.

Alle disse forbedringer blev gennemført med stor omkostningsbevidsthed for at få pengene til at række længst muligt.

Stor tak fra bestyrelsen til Indretningsudvalget og de frivillige hjælpere, der i februar lagde flere end 280 arbejdstimer i projektet. Indretningsudvalget består af Rose Marie Opitz, Annette Falberg, Dorthe Korsgård og Jette Birkholm. Som hjælpere til at gennemføre opgaverne skal der lyde en stor tak til Jens Birkholm og hustru Diane, Lau Falberg, Peter Westphal, Torkild Falstrup og hustru Marian samt vores nye ejendomsmægler Lisa Carlsson.

De resterende 13 lejligheder bliver færdiggjort i lighed med de første efter slutningen af denne sæson.

Vi har også fået lavet flotte vandbestandige skilte i Romerbadet. Tak til Alexander Lyngø for hjælpen med dette.

### **Økonomi – energitillæg**

Som det fremgår af indkaldelsen, valgte bestyrelsen på november-mødet at igangsætte en ekstra indbetaling på kr. 500 pr. lejlighed. Dette skete på forventet efterbevilling fra

generalforsamlingen. Det er vores klare forventning, at det bliver ved den ene ekstra opkrævning. Det sværeste er som bekendt at spå om fremtiden, og det er umuligt at vide, hvordan energipriserne vil udvikle sig resten af dette år, men vi har justeret budgettet og håber på lysere tider. Vi håber, at generalforsamlingen vil bakke op om forslaget og princippet.

Bestyrelsen besluttede desuden at lukke for saunaen i denne sæson. Saunaen har et stort elforbrug ved at stå tændt i dagtimerne. Det er en besparelse, som løber op på mellem kr. 33.000 – 68.000 afhængig af kWh prisen.

Vi har forsøgt at være meget energibevidste, og har desuden slukket for gulvvarmen i badeværelserne i juni, juli og august. Vi har også fået installeret en frekvensomformer i Romer badet og fået isoleret rørene til badet.

Vi opfordrer alle medejerne til at være energibevidste og spare på el-forbruget.

### **Markedsføring og salg**

Markedsføringsudvalget, som består af Jette Birkholm, Lisa Carlsson, Annette Falberg, Carsten Machon og Jess Folke Andersen, igangsatte i januar et salg af ejerforeningens "egne uger", som ligger i uge 9, 10 og 11. For at styrke ejerforeningens fremtidige økonomi blev alle nuværende ejere og deres familie og venner tilbudt at overtage ferieugerne til 0 kroner. Ejerforeningen betalte skødesalær, tinglysningsafgift og første års fællesudgift. Det er lykkedes at få solgt 8 lejligheder på den måde. Vi regner med at gentage dette tilbud.

Bestyrelsen har besluttet at anbefale minimums udlejningspriser, som fremover er en betingelse for, at man kan annoncere sin ferieuge på ejerforeningens udlejningsliste. Vi prøver at følge det øvrige marked for udlejning på Bornholm.

Vi har desuden besluttet, at det fremover koster kr. 300 pr. halve år at annoncere en lejlighedsuge på hjemmesidens salgsliste.

Vores mangeårige ejendomsmægler Jette Birkholm har besluttet at gå på pension. Jette har gennem årene formidlet køb og salg i hundredvis af Strandslots mange lejligheder. Selvom salget er overgået til vores nye ejendomsmægler Lisa Carlsson, så er Jette entusiastisk medlem af både Indretnings – og Markedsføringsudvalget. Stor tak til Jette Birkholm og velkommen til Lisa Carlsson.

Det er lykkedes for Strandslot i 2023 igen at blive godkendt som RCI Golden Crown Resort, og det er takket været vores dygtige ansatte på slottet: Michael Falck og Birgitte Mikkelsen. De gør begge en fantastisk stykke arbejde i dagligdagen på Strandslot. En stor tak til dem begge fra os alle.

Michael Falck underholdt os derefter med små historier og bemærkninger fra dagligdagen på slottet og gav gode råd om hensyntagen og respekt for fællesskabet.

### **Debat om beretningen**

Der var flere spørgsmål fra medejere omkring ejerforeningens økonomi og om meromkostninger i forbindelse med den store renovering af terrasse, salon og den store trappe mod havet.

En enkelt ejer var ked af at undvære brændeovnen. Det blev oplyst, at Strandslots brændeovne er forældede i henhold til gældende miljølovgivning.

Generelt var der stor tilfredshed med den nye indretning, men gulve og køkkener trænger til opdatering. Der var spørgsmål om el-ladestander, men bestyrelsen har besluttet at afvente udviklingen på området, som er i rivende udvikling. Brugerbetaling for Sauna og Romerbad i form af møntindkast har bestyrelsen ligeledes undersøgt, men har ikke fundet en brugbar løsning. Det blev bakket op af et stort flertal på generalforsamlingen.

Bestyrelsens årsberetning blev herefter vedtaget med applaus.

### **Ad pkt. 3 - Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse**

Kasserer Helge Mogensen gennemgik herefter årsregnskabet for 2022, som viste et underskud på 2.441.000 kr. Det store renoveringsprojekt til ca. 2.350.000 er helt dækket af tidligere års hensættelser på 2.450.000 kr., men foreningen sluttede året med en negativ egenkapital på 666.000 kr. Det negative resultat skyldtes primært ekstraudgifter til renoveringen, en voldsomt stigende elregning samt udgifter til rengøring.

En midlertidig bankkredit på 100.000 kr. i årets første måneder løste problemet. Fra 13. marts er alle kreditorer indfriet, og foreningens konto har været i plus.

En medejer spurgte, hvorfor foreningen ikke løbende har hensat til vedligeholdelse. Ejeren ville desuden vide, om energitillægget fjernes, nu da el er blevet billigere.

Helge Mogensen svarede, at der er hensat betydelige beløb til vedligeholdelsesprojektet i de foregående år i form af opbygget egenkapital, men erkendte, at hensættelserne burde have været vist tydeligere i regnskaberne. Med hensyn til energitillægget er der ingen planer om at betale penge tilbage til ejerne. Merudgiften til el i 2022 var voldsom, og selv om elprisen er faldet nu, ved ingen, hvad der sker i resten af 2023. Skulle der blive et lille overskud, vil beløbet blive hensat til forbedringer.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **Ad pkt. 4 – Forelæggelse af budget 2024 til godkendelse**

Helge Mogensen gennemgik både det reviderede budget for 2023, hvor der budgetteres med et overskud på 266.000 kr., og budgettet for 2024, som forventes at slutte med et overskud på 261.000 kr.

Enkelte medejere påpegede, at ejerforeningens økonomi fortsat er presset, og en medejer opfordrede bestyrelsen til at overveje et ekstrabidrag på 400 kr. igen i 2024 for at forbedre økonomien yderligere – i så fald opkrævet efter samme fordelingstal som fællesafgifterne.

Helge Mogensen svarede, at ingen kasserer vil sige nej til ekstraintægter. Men han vurderede, at en ny opkrævning næppe bliver nødvendig, medmindre samfundsmæssige forhold kræver det. Økonomien kan blive stram sidst på året, men bestyrelsen har lagt en solid buffer ind i budgettet og vil holde igen med projekter i 2023.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad pkt. 5 – Forslag fra bestyrelsen**

Med henvisning til vedtægternes §4.3, gebyrer i særlige tilfælde, foreslog bestyrelsen, at ejerforeningen i 2023 opkræver et energitillæg på kr. 500 pr. lejlighedsuge. Tillægget opkræves sammen med den almindelige fællesudgift senest 8 uger før ankomst til Strandslot. Begrundelsen er, at tillægget er nødvendigt for at fastholde en sund økonomi i en tid med voldsomt stigende elpris.

Bestyrelsen bad om generalforsamlingens godkendelse, da opkrævningen er iværksat fra og med starten af 2023 sæsonen.

Alle støttede opkrævningen af energitillæg. Flere medejere kritiserede, at bestyrelsen har fravalgt princippet om forholdsmæssig fordeling efter lejlighedernes størrelse.

Formand Jess Folke Andersen forklarede fravalget af fordelingstal med, at elforbruget omfatter mange ting uden for den enkelte lejlighed. F.eks. spa, sauna og fællesarealer. Han nævnte, at ejerforeningen tidligere har opkrævet ens beløb pr. lejlighed til brandsikring og til udskiftning af tag, ligesom alle ejere også har betalt til reoveringen af terrassen – ikke kun de seks lejligheder, som kan benytte den.

Et større antal ejere støttede bestyrelsens forslag om ligelig betaling, bl.a. fordi årstider har større indflydelse på elforbruget end lejlighedernes størrelse. Flere advarede mod bureaukrati og millimeter-beregninger.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget med stort flertal, hvorfor der ikke var behov for stemmeoptælling.

#### **Ad pkt. 6 – Forslag fra medlemmer**

11 medejere repræsenterende 15 lejlighedsuger foreslog, at det varslede energitillæg og eventuelt kommende energitillæg blev opkrævet som en driftsudgift efter vedtægternes §4.1 og fordelt på samme måde som ejerforeningens øvrige udgifter.

Forslaget indgik i debatten under pkt. 5 og blev således ikke vedtaget.

#### **Ad pkt. 7 – Valg af formand for bestyrelsen for så vidt vedkommende afgår**

Jess Folke Andersen havde efter 4 år som formand for ejerforeningen valgt ikke at fortsætte en periode mere. En enig bestyrelse foreslog Carsten Machon som ny formand.

Carsten Machon blev valgt som ny formand for ejerforeningen for en 2-årig periode.

Herefter takkede Jess Folke Andersen af som formand gennem 4 år med et velfortjent bifald fra forsamlingen, og han modtog en gave fra ejerforeningen.

### **Ad pkt. 8 – Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Rose Marie Opitz var på valg for en 2-årig periode og modtog genvalg.

Bestyrelsen foreslog Annette Falberg som nyt bestyrelsesmedlem. Annette Falberg blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af flg. medlemmer: Carsten Machon, Helge Mogensen, Gerhard Dall, Rose Marie Opitz og Annette Falberg.

### **Ad pkt. 9 – Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Bestyrelsen foreslog Dorthe Korsgaard som ny suppleant for en 2-årig periode.

Dorthe Korsgaard blev valgt og er nu suppleant til bestyrelsen sammen med Henning A. Jensen.

### **Ad pkt. 10 – Valg af medlemmer til arbejdsudvalg**

Bestyrelsen foreslog, at de 2 udvalg, Indretningsudvalget og Markedsføringsudvalget, fortsatte deres arbejde for endnu en 2 års periode. Det blev godkendt af generalforsamlingen.

### **Ad pkt. 11 – Valg af statsaut. Eller registreret revisor**

Statsautoriseret Revisor Henrik W. Thorsen, Bornholms Revision A/S, blev genvalgt

### **Ad pkt. 12 – Eventuelt**

Dirigenten spurgte om forslagsstiller Tina Jalsøe var til stede og ville kommentere sine bemærkninger om bestyrelsens kommunikation af rygeforbud. Tina Jalsøe var ikke til stede.

Dirigenten takkede derefter for god ro og orden og gav ordet til Jess Folke Andersen, som afsluttede generalforsamlingen.



Carsten Machon, formand



Peter Westphal, dirigent



Referenter: Rose Marie Opitz / Gerhard Dall