



STRANDSLOT SANDVIG

Ejerforeningen Strandslot Bestyrelsens beretning for 2025 v/ formanden

Hvis beretningen for 2025 kunne skrives under blot én overskrift, ville den lyde sådan her: "Den gamle dame under stor forvandling". Alle der har besøgt Strandslot i løbet af året, både ejere og lejere, har kunnet opleve hvordan renoveringsprocessen skrider godt frem.

Men der er selvfølgelig mange andre væsentlige emner at berette om, og samlet set kan vi igen se tilbage på et spændende år på slottet, hvor vi også har kunnet byde velkommen til nye ejere.

Igen blev sidste års generalforsamling afholdt på Hotel Scandic Sydhavn. Tidspunktet var fredag den 25. april 2025. Der var pænt fremmøde til dette års generalforsamling. I alt mødte 171 engagerede ejere op og generalforsamlingen blev gennemført både positivt og konstruktivt.

Formanden indledte aftenen med en velkomst, hvorefter Peter Westphal blev valgt til dirigent og erklærede generalforsamlingen for rettidigt indkaldt. Formanden fik igen ordet til aflægning af den mundtlige beretning. Indledningsvis blev bestyrelsen og medarbejderne præsenteret. Både Birgitte og Ulrik var til stede på generalforsamlingen.

På valg til bestyrelsen var Rose Marie Opitz og Annette Falberg. De blev begge genvalgt for en ny 2-årig periode. Dorthe Korsgaard blev genvalgt som suppleant for en 2-årig periode. Til indretningsudvalget genvalgtes Rose Marie Opitz og Dorthe Korsgaard for en 2-årig periode, og Annette Falberg og Jette Birkholm genvalgtes for en 1-årig periode.

Det var med stor glæde, at bestyrelsen kunne meddele generalforsamlingen, at det udvendige vedligeholdelsesprojekt på de 3 facader: øst, nord og syd var gennemført, og at både stilladser og håndværkere ville holde pause fra maj måned og hele sommeren igennem. Ligeledes nåede VVS'erne næsten også at blive færdige med varmepumpeinstallationen til sæsonåbningen. Så alle ejere kunne holde deres ferie på slottet uden væsentlig rod, støj og uro fra håndværkerne.

2025 var igen et år med stor aktivitet. I løbet af året har bestyrelsen holdt 5 normale bestyrelsesmøder. Herudover har bestyrelsen haft en hel del arbejdsdage i forbindelse med renovering af lejlighederne. Årets sidste bestyrelsesmøde blev holdt på Strandslot i forlængelse af klargøring af de første 4 lejligheder til at håndværkerne kunne komme i gang med renoveringsarbejdet.

På det første møde efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig således: næstformand Gerhard Dall, kasserer Helge Mogensen og sekretær Rose Marie Opitz. Ud over de her nævnte består bestyrelsen af Carsten Machon, formand, Annette Falberg, bestyrelsesmedlem, Dorthe Korsgaard, suppleant og Peter Funder, suppleant.

Fokusområderne for 2025 blev også fastlagt på det første møde. Fortsættelse af vedligeholdelsesarbejderne og økonomien i forbindelse hermed har været de områder, bestyrelsen har koncentreret sig mest om året igennem.

Varmepumpeinstallationen blev tilendebragt i årets første måneder. Det samme gjorde renoveringen af sydfacaden, dog lidt forsinket på grund af vejsituationen. I oktober måned gik arbejdet med vestfacaden i gang. Lige så snart Strandslot havde sagt farvel til sæsonens sidste gæster i uge 44, startede vi op på renovering af lejlighederne.

Læs mere detaljeret om forløbet af de enkelte renoveringsprojekter i Logbogen på hjemmesiden og i Nyhedsbrevene. Hvis man ikke har fulgt med i Logbogen endnu, vil vi kraftigt opfordre alle ejere til at gøre det. Derved er man altid ajour med status på de enkelte projekter.

Håndværkerfradrag

På sidste års generalforsamling informerede vi om muligheden for, at hver ejer kunne udnytte det genindførte håndværkerfradrag i 2025. Efterfølgende har bestyrelsen som lovet undersøgt muligheden nærmere og sammen med revisor prøvet at finde en model for, hvordan det ville kunne lade sig gøre. Desværre har det vist sig at være ret så tungt administrativt, ikke mindst dokumentationskravene. Det konkrete fradrag vil være yderst begrænset i forhold til den totale realiserede entreprisenum.

For det første gælder fradragsmuligheden først fra den 1. januar 2025 og omfatter kun arbejds løn ved installering af varmepumper og isolering. For det andet er det meste af det arbejde udført i 2024, og der resterer kun arbejds løn svarende 818.000 kr. For en lejlighed med et fordelingstal på f.eks. 40 ville et fradrag blot udgøre 880 kr., og den skattemæssige værdi vil typisk være et par hundrede kroner.

For at gennemføre processen, skal håndværkerne levere faktura for arbejds løn i perioden. Derefter skal Strandslots revisor udregne fradraget for hver enkelt af de mere end 650 ejere i forhold til fordelingstal og fremsende fakturakopi til hver ejer. Det vil medføre en omkostning for Ejerforeningen. Alt taget i betragtning har bestyrelsen derfor valgt at opgive tanken om håndværkerfradrag.

Administration

Driften af Strandslot var fra årets start lagt i nye hænder. Birgitte Mikkelsen startede i sin nye rolle som administrator i januar, og i februar startede Ulrik Andersen i jobbet som driftsassistent. Vi var glade for, at Birgitte ville overtage det administrative arbejde efter Michael Falck. Hendes baggrund for at påtage sig jobbet var, at hun igennem årene havde varetaget opgaverne i Michaels ferieperioder og på hans fridage.

Det gik desværre ikke helt som forventet. I løbet af året var bestyrelsen flere gange i dialog med Birgitte om opgaverne og det ansvar, der følger med jobbet. I januar 2026 erkendte Birgitte, at administrativt arbejde ikke var hendes store lyst, og vi aftalte en fratrædelsesordning. Bestyrelsen har takket Birgitte for hendes syv år lange arbejde med at gøre Strandslot til et dejligt sted at komme.

I forbindelse med Birgittes sygefravær sidste sommer trak vi store veksler på Ulrik. Vi valgte at ansætte en vikar, Ann Rubæk-Nielsen, som varetog administrationen hen over sommeren.

Ulrik startede som bekendt som driftsassistent i februar måned og blev bogstavelig talt kastet ud i jobbet. Der var stadig håndværkere i huset, både ude og inde, Birgitte var sygemeldt og slottet skulle stå klar til sæsonåbningen i uge 9.

Den heftige start medvirkede til, at Ulrik hurtigt fik overblik over alle de drifts- og administrative funktioner og klarede skærene flot i den periode, hvor han var alene om opgaverne og samtidig magtede at yde en god service overfor ejerne.

I løbet af året har Ulrik gennemført uddannelsen som sikkerhedskoordinator og kunne derfor overtage rollen fra PLE, da vi fortsatte renoveringsarbejderne i oktober måned.

Herudover tilbød Ulrik midlertidigt at udføre rengøring af fællesarealerne ved at øge sin arbejdstid. Aftalen blev, at det ekstra job ville gælde i 2025, og at han fra årsskiftet kom tilbage på den normale arbejdstid på 20 ugentlige timer, og at vi fik etableret en blivende løsning.

Vores målsætning var at opnå en større fleksibilitet i forhold til vores nuværende måde at håndtere rengøringen på. Samarbejdsaftalen med Rose Rengøringservice udløb pr.



STRANDSLOT SANDVIG

31.12.2025 og skulle derfor genforhandles. Samarbejdet med Rose Vang og hendes medarbejdere fungerer rigtig godt, der er høj kvalitet i udførelsen af rengøringsopgaverne, og vi vil gerne fortsætte, dog på nye vilkår. Prisen er i den høje ende, hvorfor vi også tænker økonomi ind i løsningen.

Bestyrelsen har valgt en kombinationsløsning med Rose Rengøringservice og egen medarbejder. Vi har fra 1. marts 2026 ansat Keila Andersen som rengøringsassistent. Hun får ansvaret for rengøring af hele stueetagen, lejligheder, salon og øvrige fællesarealer, samt de lejligheder hvor ejerne enten kommer senere end ankomstdagen eller rejser tidligere end afrejsedagen. Rose Rengøringservice skal varetage rengøring af lejlighederne på 1. og 2. sal. Keila vil herudover varetage hovedrengøringen i lukkeperioden.

Pr. 1. april er Anita Hertzberg, Allinge, ansat som ny administrator på Strandslot. Hun kommer med solid erfaring fra bl.a. hotelbranchen. Anita har haft flere arbejdsdage i marts for at lære slottets rutiner, så hun kan komme godt fra start. Samtidig fratræder Ann Rubæk-Nielsen efter endnu en god indsats som vikar.

Vedligeholdelsesplanen

Den 1. oktober 2025 forfalder 2. rate af vedligeholdelsesafgiften for de ejere, der havde valgt at dele indbetalingen i tre rater. Det gav ikke de store problemer, tværtimod var der en del ejere, der valgte at indbetale både 2. og 3. rate. Det er vi utrolig glade for, da vi har valgt at fremrykke en del af opgaverne, hvilket kræver ekstra fokus på økonomien.

Når man går i gang med et så stort projekt på en "gammel dame", kan det ikke undgås, at der dukker overraskelser op undervejs. Det har vi løbende skrevet om i logbogen. Senest konstaterede vi ved nedbrydning af de første køkkener, at en del af det gamle el-arbejde er udført ulovligt og måtte laves om. Det er sandsynligvis et problem, der vil forfølge os i de resterende køkkener.

Blandt de opgaver, vi har valgt at fremrykke, er udskiftning af gardiner i lejlighederne og udskiftning af al service og en del af interiøret, hvorefter de nyrenoverede lejligheder fremstår med helt nyt og tidssvarende look.

Samtidig er der også projekter, vi har valgt at udskyde. Herunder udskiftning af alle vinduer og døre, som var planlagt at skulle starte i 2029. Det er udskudt til 2031.

Den opdaterede vedligeholdelsesplan fra 2026 til 2036 (vedlagt via link) kommer til godkendelse på generalforsamlingen den 24. april.

Indretningsudvalget

Opgaverne for indretningsudvalget i 2025 har først og fremmest drejet sig om lejlighedernes renovering og nyindretning. Lige fra den logistiske planlægning, over rømning af lejlighederne og til nyindretningen. Tak til udvalget der sammen med Ulrik og frivillige har lagt rigtig mange arbejdstimer i både at klargøre lejlighederne til håndværkerne og efterfølgende i den nye indretning.

Stilen på de renoverede og nyindrettede lejligheder er videreført i badehotel-stilen, som indretningsudvalget startede op i 2021.



STRANDSLOT SANDVIG

Økonomi

Siden vi startede vedligeholdelsesprojekterne, har økonomien været fordelt på 2 budgetter: driftsbudget og planlagt vedligehold. Sidstnævnte budget er dels baseret på den indbetalte vedligeholdelsesafgift og dels på overført overskud fra driftsregnskabet. Den indbetalte vedligeholdelsesafgift er dedikeret til facaderenovering, hulmursisolering og nyt varmesystem. De øvrige vedligeholdelsesarbejder finansieres gennem overført overskud, både de planlagte og de fremtidige.

Driftsøkonomien er baseret på de indbetalte fællesafgifter med en årlig stigning på 2½ %. Denne procentvise stigning har ligget fast i en årrække og har hidtil på rimelig vis matchet driftsudgifterne, selv under inflation og heraf mærkbart stigende priser, men nu er tiden kommet, hvor vi må vise rettidig omhu og tænke langsigtet. Der er behov for en større fleksibilitet, hvor vi fastsætter fællesafgifternes størrelse ved budgetgodkendelsen på den årlige generalforsamling. Den langsigtede budgetlægning er vigtig i forhold til fremtidens planlagte vedligehold for at undgå nye ekstraopkrævninger.

Hjemmesiden

Det er bestyrelsens helt klare indtryk, at hjemmesiden bliver flittigere besøgt nu end tidligere. Vi har dog ikke nogen konkret statistik på det, da Groupe Online ikke længere tilbyder denne service. Faciliteter som bl.a. logbog, ankomstskema og udlejning medvirker til mange besøge.

Og så kan vi takke vores super webmaster Torkild Falstrup for, at siden altid er fuld opdateret, så alt indhold til enhver tid er aktuelt og vedkommende.

I løbet af foråret vil billederne af de lejligheder, der er nyrenoveret, blive skiftet ud med nye billeder.

Melding af ankomst har vi med jævne mellemrum skrevet om i nyhedsbrevene med en kraftig opfordring til at melde sin ankomst, og hvor mange man kommer. Det er en stor hjælp for vores medarbejdere til at planlægge sengeredninger og rengøring, og det har den fordel for ejerne, at sengene er redt, når man har meldt sin ankomst senest 10 dage før.

Langt de fleste husker tilmelding, men vi vil gerne have alle med. En ny formular på hjemmesiden skal blot udfyldes og sendes – det gør livet lettere for alle. Når formularen er sendt, modtager ejeren en kvittering – og sengen står redt ved ankomst. Så hermed igen en opfordring til at få meldt sin ankomst i god tid.

Salg og udlejning

I løbet af 2025 er der gennem ejendomsmægler Lisa Carlsson solgt 52 lejlighedsuger, og vi kan dermed byde velkommen til mange nye ejere. Liggetiden for lejlighedsuger, der udbydes i højsæsonen, er fortsat kort. Det kniber lidt mere med lejlighedsugerne i de tidlige forårsuger, de sene efterårsuger og jul/nytår. Det indbefatter også Ejerforeningens 15 lejligheder i ugerne 51, 52, 9, 10 og 11, selvom de udbydes til 0 kr. og skødeomkostningerne betalt.

Der er heldigvis flere, der får øjnene op for, hvor dejligt der er på Bornholm også udenfor højsæsonen. Først og fremmest skønne naturoplevelser, der er helt unikke i forhold til det, solskinsøen har at byde på om sommeren. I løbet af marts måned i år har vi overdraget 3 af ugerne til ejere, der har oplevet glæden ved at nyde Strandslot og Bornholms natur i det tidlige forår.



STRANDSLOT SANDVIG

Hvordan er året så gået?

Som det indledningsvis er nævnt, så har året på slottet været præget af de igangværende renoveringsarbejder. Det meste af arbejdet er selvfølgelig foregået i lukkeperioden, men på grund af vejrliget har det været nødvendigt at starte tidligere og slutte senere, så en del ejere har måttet affinde sig med støj og uro. Tak for jeres forståelse og tålmodighed.

2025 var også året, hvor vi skulle lære at sortere affald. Som den sidste kommune i Danmark blev affaldssorteringen startet op på Bornholm i januar måned. En ny vane for Strandslots ejere, men heldigvis er de fleste af os vant til sorteringen hjemmefra.

Der er i løbet af året udsendt 5 nyhedsbreve, hvori forløbet af renoveringsarbejderne er beskrevet. At de fleste af ejerne har fulgt med her, ved vi, da 70-80% af ejerne har åbnet nyhedsbrevet få timer efter modtagelsen. Med dette i kombination med logbogen på hjemmesiden er vi sikre på, at alle kan være ajour med hele forløbet.

Det har naturligt også medført en høj aktivitet på Facebook. Her har mange givet deres kommentarer. Langt de fleste har været yderst positive, men enkelte kritiske bemærkninger har der også været. Bestyrelsen er utrolig glad for det høje aktivitetsniveau. Det er med til at styrke ejernes engagement og tilhørsforhold til Strandslot.

På nuværende tidspunkt er de udvendige arbejder afsluttet. Der er planlagt 1 års gennemgang af øst-, nord- og vestfacaden i begyndelsen af maj måned. De første 9 lejligheder er nyrenoverede. Men vi er ikke i mål endnu. I henhold til vedligeholdelsesplanen vil der også være projekter i gang i de kommende år. Dog vil arbejdet komme til at foregå i lukkeperioden, fra primo november til ultimo februar, og heldigvis er opgaverne indendørs og derfor ikke vejrafhængigt, som det udendørs malerarbejde har været.

Det er bestyrelsens håb, at alle ejere fortsat vil nyde opholdet på vores dejlige slot, der nu fremstår nymalet og med ny belægning på balkonerne.

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

Ejerforeningen Strandslots bestyrelse
Carsten Machon, formand