

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Tirsdag den 9. maj 2023 kl. 19,30 afholdtes ordinær generalforsamling for 2022 i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit. Generalforsamlingen afholdtes i Gilleleje Hallen, Bøgebakken 19 C, 3250 Gilleleje.

Der var fysisk fremmødte ejere svarende til 119 stemmer og bestyrelsen havde herudover modtaget 7 fuldmagter svarende til 10 stemmer. Samlet var der således 129 stemmer til stede. Formanden bød velkommen og takkede for det store fremmøde til årets generalforsamling.

Bestyrelsen havde bedt Eric Prescott om at påtage sig opgaven som aftenens dirigent og der var ikke andre forslag, så Eric blev valgt.

Eric Prescott bød velkommen til ejerne, ejendomsmægler Lisa Carlsson og Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, der vil fremlægge årsregnskab for 2022 og budget for 2024. Desuden deltog centerleder Lene Lehrmann og bogholder Henrik Birk.

Eric Prescott takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var lovligt varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Ligeledes var dagsorden i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig og dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2022.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2024.
4. Tagprojektet.
5. Afstemning om tagprojektet.
6. Orangeri i den nuværende solgård.
7. Ladestandere.
8. Afstemning om ladestandere. Bestyrelsens forslag og forslag af Lars Franyo.
9. Eventuelle forslag fra medlemmerne. Se punkt 8.
10. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
11. Valg af suppleanter.
12. Valg af revisor.
13. Eventuelt.

Ad dagsordens pkt. 1. Formandens beretning.

Dirigenten gav ordet til formand Per Rosshaug, der fremlagde bestyrelsens beretning.

Økonomi:

2022 blev et godt, og også meget begivenhedsrigt år i Rågeleje Klit.

Vi fortsatte heldigvis de gode økonomiske takter fra 2021 med gode indtægter på både udlejning og kommission af udlejning. Det er ikke uden stolthed, at jeg kan sige, at vi igen i 2022 fik et meget pænt overskud til trods for, at vi endnu en gang har fastholdt ejergerbyret på samme niveau som i mange år, samtidig med at verden udenfor Rågeleje Klit gik amok i 2022 og oplevede voldsom inflation og stigende priser. Måden vi gør det på er simpel: vi bruger simpelthen pengene fornuftigt. De varmepumper vi købte for et par år siden gjorde fx at vi ikke blev ramt så voldsomt af energiprisernes himmelflugt i 2022, som vi ellers ville være blevet, hvis vi ikke havde gjort det. Vores sunde økonomi og pæne opsparing gør, at ejerforeningen står godt rustet til de udfordringer som venter i fremtiden. Her tænker jeg først og fremmest på den nødvendige udskiftning af tag, som ligger og venter rundt om hjørnet. Det er stærkt at vi som ejerforening er i stand til at investere i et nyt tag uden at skulle låne penge.

Udskiftning af nøglepersoner og andre organisatoriske ændringer:

Bestyrelsen har haft et særdeles travlt år, fordi 2022 viste sig at blive et opruds-år, hvor mange af de nøglepersoner, som er en forudsætning for at vores feriecenter kan fungere, stoppede af den ene eller anden grund. Så der er gået meget tid med at få bemandedt rollerne og at få dem til at køre igen.

Vi har således fået ny bogholder Henrik, som er fra lokalområdet. I modsætning til tidligere sidder bogholderen ikke fysisk på stedet mere. Samarbejdet med Henrik er heldigvis kommet til at fungere rigtig fornuftigt.

Vores mangeårige centerleder og vicevært Ditlev stoppede desværre også i 2022. Vi besluttede at ændre bemanningen og ansvaret, så Lene, som har arbejdet som receptionist i mange år i Rågeleje Klit, er blevet centerleder i Rågeleje klit i stedet for viceværten. Bestyrelsen er glade for at Lene havde lyst til at påtage sig mere ansvar, fordi hun kender det hele ud og ind, hvilket har gjort overgangen uproblematisk. Udover lederansvaret arbejder Lene på mange måder som hun hele tiden har gjort.

Vi er desværre endnu ikke i mål med en langvarig løsning af viceværtrollen. Det har vist sig at være lidt svært at finde en ny Ditlev. Vi har allerede haft 2 viceværter ansat siden Ditlev, og den nuværende stopper 1. juni. Bestyrelsen og Lene har gennemført en ansættelsesproces og valgt en ny vicevært som kan tiltræde allerede pr. 15 maj, så der kommer ikke en periode uden fuld bemanning. Heldigvis er centret stadig i god vedligeholdelsesstand, så det er ikke kritisk, men det er vigtigt, at vi får ro på vicevært-rollen, så centret kan blive ved med at fremstå indbydende og vedligeholdt. Der er jo en evig opgave med fx at male træværk i centret.

Ny ejendomsmægler:

Ejendomsmægler Jette Birkholm stoppede sit mangeårige virke i og for timeshare-branchen, og solgte sin forretning til ejendomsmægler Lisa Carlsson med udgangen af 2022. Det var vigtigt, at det lykkedes at få en ejendomsmægler til at specialisere sig i timeshare og satse på det efter Jette Birkholm, da timeshare er en niche indenfor ejendomshandel som almindelige ejendomsmæglere sjældent kender til. Vi er glade for at Lisa har valgt at satse på det. Jette Birkholm er backup for Lisa i en overgangsperiode, så Lisa kan trække på al Jettes ekspertise, hvis der er behov for det.

Når ejerforeningen skal sælge ejerforeningens uger, bliver det fremover Lisa Carlsson vi benytter. Vi ser frem til samarbejdet, og jeg er sikker på at Lisa vil gøre alt hvad hun kan for at gøre timesharelejligheder til mere let omsættelige varer i fremtiden. Jeg ved at Lisa er til stede i aften, så I kan snakke med hende efter det formelle, hvis I har lyst.

Bestyrelsesarbejdet og sygdom i bestyrelsen:

Udover bemandings-situationen har bestyrelsen haft travlt med at forberede materiale for henholdsvis nyt tag og ladestandere til elbiler.

Bestyrelsen har derudover desværre været ramt af sygdom, og Margit har måttet trække sig, og suppleant Eric Prescott har trådt til i Margits sted. Palle har også været sygemeldt, men er heldigvis blevet frisk igen.

DTF: Dansk Timeshare Forening

Rågeleje klit har deltaget i generalforsamlingen i DTF. Ideen med DTF er at dele erfaringer og samarbejde med de andre timesharesteder om ting hvor der er en fælles interesse, og en af de ting der arbejdes på i år, er fælles reklamefremstød, sådan at folk bliver opmærksomme på at timeshare er et nemt og billigt alternativ til fx at købe sommerhus. Det er naturligvis langt mere økonomisk overkommeligt at købe den slags annoncering, hvis man deler regningen med andre.

RCI:

Vi har igen i 2022 fået RCI Silver Award. Det er et synligt bevis på at vores gæster værdsætter vores center og det er jo dejligt. Stor tak til receptionen, som er vores ansigt udadtil, for god og venlig modtagelse af vores gæster og ejere.

Hvad skal der ske i 2023?

Forhåbentligt skal vi i gang med at udskifte tag. Det kræver en del arbejde med planlægning og indhentning af tilbud etc. Måske skal vi installere ladestandere. Vi må se hvad generalforsamlingen beslutter. Foreløbig må vi nøjes med at drømme om et orangeri. Når vi er på den anden side af tagprojektet, må vi vurdere om hvornår det eventuelt kan bringes til afstemning på en fremtidig generalforsamling uden at sætte ejerforeningens økonomi over styr.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til formandens beretning og det var der ikke.

Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2022.

Dirigenten gav ordet til Statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der gennemgik regnskabet. Resultatopgørelsen i regnskabet er inddelt i 3 kolonner: Regnskab 2022. Budget 2022 og Resultatet 2021.

Ejerbidrag for 2022 er på niveau med 2021, idet ejergebyret er uændret for 13. år i træk. Andre nettoindtægter viste faldende indtægter fra udlejning og mindre salg af ejerforeningens egne uger. De samlede indtægter for 2022 er kr. 2.931.795 mod kr. 3.058.103 i 2021 svarende til et fald på 4,1 %.

Som følge af inflationen stiger især følgende omkostninger: Personaleomkostninger med kr. 34.279, rengøringsassistance med kr. 66.005 og elektricitet med kr. 48.195. Modsat er der sket besparelser på vedligeholdelse kr. 84.721 og reduktion i regnskabs- og bogholderimæssig assistance kr. 66.874 efter skifte til ny bogholder. Samlet er andre eksterne omkostninger faldet 3%,

Renter til pengeinstitutter skyldes betaling for negative renter på indeståender i Danske Bank, indtil dette ophørte i i løbet af 2022.

Så regnskabet viste et overskud på kr. 703.844 mod kr. 762.909 i 2021. Der er tale om et pænt overskud og væsentlig over det budgetterede. Af årets overskud henlægges kr. 300.000 til udskiftning af tag, solceller og kystsikring.

Egenkapitalen er på kr. 4.742.556, så ejerforeningen har en sund økonomi, hvilket er et godt salgsargument. De likvide beholdninger er samlet kr. 4.862.670 – og en væsentlig del heraf er reserveret til tagprojektet.

Værdi af ejerforeningens beholdning af egne lejligheder er forsigtig værdiansat til kr. 25.000 som i tidligere år.

Anders Ladegaard spurgte, om der var nogen spørgsmål til regnskabet og det var der ikke.

Regnskabet for 2022 blev enstemmigt godkendt.

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2024.

Det var også Statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2024, der fremgår af kolonnen yderst til højre i materialet. For at kunne vurdere realismen i budget 2024 er i oversigten medtaget realiserede tal og budgettal for både 2021 og 2022.

Anders Ladegaard konstaterede, at der var tale om forsigtig budgettering af indtægter og lidt højere udgifter og efter samme principper som driftsbudget 2023, herunder en buffer på kr. 100.000 til uforudsete udgifter.

Driftsresultatet for 2024 blev kr. 180.800 og det årlige ejergebyr bliver fastholdt uforandret, som det har været de sidste mange år.

Af årets resultat vil bestyrelsen henlægge kr. 150.000 til udskiftning af tag. Ultimo 2023 udgør egenkapitalen kr. 5.126156 og likvide beholdninger kr. 5.246.271.

Driftsbudgetterne for 2023 og 2024 er uden investering i nyt tag og ladestandere som behandles nedenfor i dagsordenens pkt. 4-5 og 7-8.

Anders Ladegaard spurgte, om der var kommentarer til budget 2024. Det var der ikke.

Driftsbudget for 2024 blev enstemmigt vedtaget.

Ad Dagsordens pkt. 4. Tagprojektet.

Formanden nævnte indledningsvis at Dansk Teknologisk Institut i rapport fra 2017 konkluderede at taget havde en restlevetid på 5 år og desuden drypper det flere steder med vand fra et utæt tag på gulvet i receptionsområdet, ligesom flere tagplader er revnet. Derfor skal taget udskiftes i 2023/2024 for at forhindre yderligere indtrængende fugt og skader.

Bestyrelsen har i samarbejde med arkitekt Ole Brockdorff fra Trio arkitekterne udarbejdet et beslutningsgrundlag med en investeringsramme for de 3 valgte alternativer: (1) Solcelletag, (2) Tagsten og (3) Bølgeeternit. Bestyrelsens anbefaling er et solcelletag, da dette er mest fordelagtigt på lang sigt.

Ole gennemgik indledningsvis de 3 alternativer (en teknisk gennemgang) med primært fokus på solcelletag. Der var en række spørgsmål til den tekniske gennemgang fra de fremmødte. Ole konkluderede, at det er en gennemprøvet løsning/teknik omkring solcelletag, batterier mv., at det ser visuelt flot ud og at det ikke larmer mere end det nuværende tag i regnvejr. Desuden at en levetid på 60 år er realistisk og der vurderes ikke særlige tekniske risici ved solcelletag.

Der skal søges om dispensation for solcelletag, men ikke til de 2 andre løsninger. Der har været kontakt til kommunen og det forventes at der gives dispensation uden særlige betingelser.

Usikkerheden er primært om der er asbest i de eksisterende tagplader og der tages højde for denne usikkerhed samt andre uforudsete udgifter i beregning af anlægsudgifter.

Herefter præsenterede bestyrelsesformanden de økonomiske vurderinger af anlægsudgifter og langtidsøkonomi og der henvises til det udsendte materiale til generalforsamlingen. Der var en række spørgsmål til den økonomiske gennemgang fra de fremmødte og det konkluderes at der var tale om et godt gennearbejdet materiale.

Byggeperioden vurderes at blive på ca. 10 uger og der vil blive ydet fuld refusion af ejergebyr i byggeperioden, da Rågeleje Klit vil blive omdannet til en stor byggeplads. Derfor kan lejlighederne ikke benyttes i byggeperioden.

Næste fase, afhængig af hvilken tagløsning der vælges, bliver at udarbejde et udbudsmateriale til brug for indhentelse af 3 tilbud, herunder undersøge om der kan ydes kommunale tilskud til solcelletag.

Hvis de modtagne tilbud eller andre forhold bevirker at budgetrammerne overskrides, vil projektet blive stoppet og revurderet og der informeres til ejerne herom.

Det blev besluttet, at der i kvartalsvise nyhedsbreve skulle informeres om projektets udvikling og status, ligesom det overvejes at indkalde til et informationsmøde med ejerne, når det valgte tilbud/løsning foreligger.

Dirigenten spurgte, om der var yderligere spørgsmål og kommentarer til tagprojektet. Da dette ikke var tilfældet, var de fremmødte klar til at stemme om tagprojektet.

Herefter konkluderede dirigenten, at bestyrelsen havde vurderet at der ifølge vedtægternes §11 skulle 2/3 flertal blandt de fremmødte, for at vedtage budgetrammen for solcelletag og almindeligt flertal blandt de fremmødte for at vedtage budgetrammen for de 2 øvrige løsninger.

Ad Dagsordens pkt. 5. Afstemning om tagprojektet.

Afstemningen viste, at 78 % stemte ja til solcelletag med en budgetramme på kr. 4.550.000.

Dirigenten konkluderede at forslaget om solcelletag foreløbig var vedtaget, men at den endelige beslutning skal vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Da forslaget med den højeste budgetramme blev vedtaget, skulle der ikke stemmes om de 2 øvrige alternativer.

Ad Dagsordens pkt. 6. Orangeri i den nuværende solgård.

Arkitekt Ole Brockdorff orienterede om overvejelserne og mulighederne omkring et Orangeri og viste foreløbige tegninger/billeder herover. Baggrunden er at få en bedre udnyttelse af den nuværende solgård især i perioden oktober-april (yder ugerne).

Projektet er stadig på idestadiet, men formålet med at præsentere ideen på generalforsamlingen allerede nu er for at fornemme om der er en positiv indstilling hertil fra ejerne.

Der skal ansøges kommunen herom, men hvis det bygges indenfor det eksisterende areal, burde dette ikke blive et problem.

Spørgsmål og kommentarer fra de fremmødte vedrørte især at det bør sikres at Orangeriet også kunne bruges om sommeren og at der ikke bliver for varmt heri. Ole oplyste, at der vil blive taget højde herfor.

Der er endnu ikke nærmere vurderet, hvilken investering der er tale om.

En vejledende afstemning (baseret på håndsoprækning) viste et stort flertal som var positive overfor et Orangeri.

Dirigenten konkluderede at ideen om et Orangeri er blevet positivt modtaget og at der kan arbejdes videre hermed i bestyrelsen til præsentation på en senere generalforsamling efter at tagprojektet er afsluttet og der er overblik over Rågeleje Klit økonomiske situation.

Ad Dagsordens pkt. 7. Ladestandere.

Bestyrelsesformanden redegjorde for beregning af budgetrammen på kr. 350.000 baseret på tilbud fra Homecharge og med ekstra forventede udgifter til gravearbejde og udstyr mv.

Der var en række spørgsmål til gennemgangen fra de fremmødte til formanden. Indledningsvis konkluderes, at ladestandere kun var til benyttelse for ejere og lejere og formanden oplyste at bestyrelsen vil have særlig fokus på at sikre dette i den valgte løsning.

Man vil også fremover have en fast parkeringsplads pr lejlighed som i dag og når man skal oplade, trækker man en ledning hen til sin bil. Derfor arbejdes med en løsning med tilstrækkelige lange ledninger. Når bilen er fuldt opladet, skal kablet retur i ladestanderen, og i alle elbiler modtages der information herom, så er det bare at huske at flytte stikket retur så andre kan oplade.

Det konkluderes at en løsning med 3 ladestandere med 2 bokse hver (i alt 6 ladestandere) var passende til 20 biler og at der ikke umiddelbart var brug for lynladere. Det blev frarådet at bruge mere end en udbyder.

På nuværende tidspunkt er ikke fastlagt en endelig betaling (kilowatt pris) for opladning, men det er klart at prisen skal være konkurrencedygtig, så ladestanderne benyttes. Omvendt kan det ikke forventes at investeringen tjenes fuldt hjem.

Herudover redegjorde Lars Franyo for forslaget om at udbygge bestyrelsens oplæg med yderligere ladestandere fra Clever.

Dirigenten spurgte, om der var yderligere spørgsmål og kommentarer til de 2 forslag omkring ladestandere. Da dette ikke var tilfældet, var de fremmødte klar til at stemme om ladestandere.

Herefter konkluderede dirigenten, at de 2 forslag omkring ladestandere kan vedtages med almindeligt flertal.

Ad Dagsordens pkt. 8. Afstemning om Ladestandere. Bestyrelsens forslag og forslag af Lars Franyo.

Den første afstemning viste, at 68 % stemte ja til bestyrelsens forslag til ladestanderløsning med 6 ladestandere og en budgetramme på kr. 350.000.

Den anden afstemning viste, at 69 % stemte nej til at udvide bestyrelsens forslag med 4 ekstra ladestandere fra Clever med en budgetramme på kr. 40.000.

Dirigenten konkluderede, at bestyrelsens forslag om ladestandere med en budgetramme på kr. 350.000 var vedtaget.

Ligesom for tagprojektet gælder, hvis prisstigninger eller andre forhold bevirker at budgetrammen for ladestandere overskrides, vil projektet blive stoppet og revurderet og der informeres til ejerne herom.

Ad Dagsordens pkt. 9 Eventuelle forslag fra medlemmerne.

Behandlet under pkt.8, hvorfor dirigenten konkluderede dette punkt var behandlet.

Ad Dagsordens pkt. 10. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Palle Skovmand er på valg og er villig til genvalg. Margit Albertus ønsker i en periode at være suppleant og ønsker derfor ikke genvalg til bestyrelsen.

Suppleant Geert Heide er på valg og er villig til at træde ind i bestyrelsen i stedet for Margit Albertus.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter **Palle Skovmand og Geert Heide blev valgt for en periode på 3 år med akklamation.**

Ad Dagsordens pkt. 11. Valg af suppleanter:

Geert Heide og Eric Prescott er på valg. Geert Heide er villig til genvalg og stiller som nævnt i punkt 10 op til bestyrelsen. Eric Prescott ønsker ikke genvalg. Margit Albertus er villig til valg som ny suppleant.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke hvorefter **Margit Albertus blev valgt som suppleant for en periode af 1 år.**

Ad Dagsordens pkt. 12. Valg af revisor.

Bestyrelsen havde foreslået genvalg af Statsaut. Revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke.

Statsaut. Revisor Anders Ladegaard blev genvalgt med akklamation for 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 13. Eventuelt

Der var forespørgsel til mulighed for fibercement i bygningen og taglejligheder ud mod vandet. Bestyrelsen har noteret sig disse synspunkter, men dette vil ikke indgå i tagprojektet.

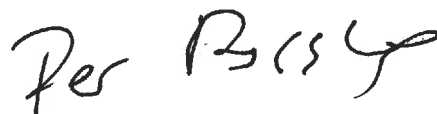
Der var intet yderligere at berette, hvorfor dirigenten takkede for en god generalforsamling.

Bestyrelsen består således af:

Per Sand Rosshaug. Formand
Palle Skovmand. Bestyrelsesmedlem.
Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.
Erik Sliben. Bestyrelsesmedlem.
Geert Heide. Bestyrelsesmedlem.



Eric Prescott
Dirigent



Per Rosshaug
Formand

