

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Torsdag den 20. april 2017 kl. 19,30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit. Generalforsamlingen afholdtes i FrederiksborgCentret Hillerød, Milnersvej 39. 3400 Hillerød.

Hanne Norup bød velkommen til ejerne, ejendomsmægler Jette Birkholm og revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, der ville fremlægge årsregnskab for 2016 og budget for 2018. Beklagede mange gange, at Anders Ladegaard i indkaldelsen står nævnt under AP Statsautoriserede Revisorer.

Bestyrelsen havde udpeget advokat Flemming Kragh Hansen som aftenens dirigent

Flemming Kragh Hansen takkede for udpegningen 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.

Bestyrelsen havde modtaget 45 fuldmagter og 39 stemmeberettigede var repræsenteret i salen.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2016.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2018.
4. Forslag om at bruge 170.314 kr. af overskud fra 2016 til renovering af eternittagene på Rågeleje
5. Klit.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Hanne Norup er på valg og modtager genvalg.
7. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
8. Evt.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Ad dagsordens pkt. 1. formandens beretning.

I 2016 har der været afholdt 2 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit.

Vores vedtægter siger, at bestyrelsen skal holde møde en gang i kvartalet eller så ofte, formanden finder det formålstjenligt.

Vi afholder altid et møde i Rågeleje Klit den lørdag, formandens ferieuge starter og gennemgår hele centret sammen med vores daglige leder, Ditlev Sørensen.

Derudover er der som regel kun behov for et møde mere, hvor vi underskriver Årsregnskab og fastlægger næste års budget. Vi kommunikerer jævnligt pr. mails, hvis der er noget, der skal afklares.

Sommeren var ikke særlig god. Vi gik lige fra vinter og over i sommer og hen over sommeren skinnede solen nogle dage og temperaturen kom op over 20 gr., men det blæste meget. Det har også udmøntet sig i vores indtægt på udlejning, desværre.

Vores samarbejdsaftale med Ældre Sagen om udleje af Ejerforeningens vinteruger til deres medlemmer har 46 benyttet sig af. Ejerne fik det samme tilbud fra 1. januar. Det har ikke været meningen, vi skulle tjene på den aftale. Mere for at få liv i centret i vintermånederne. Fra 26. september blev prisen sat op med 250,- kr. pr. lejlighed.

Den interne Face Book-gruppe, der blev oprettet for at ejerne kan bytte indbyrdes, har nu 24 ejere tilmeldt sig, men ingen har endnu byttet internt.

Der er også mulighed for at bytte med de andre- i alt 9 danskejede timesharesteder, der er medlem af Dansk Timeshareejer Forening – via hjemmesiden www.time-share.dk

I 2016 er det lykkedes ejendomsmægler Jette Birkholm at sælge i alt 10 uger for ejerne. Der er solgt 1 af ejerforeningens uger.

Gudrun Møller deltog i DTF's møde på Bornholm 27. februar. Hun er med i en gruppe bestående af bestyrelsesmedlemmer fra 9 danskejede timesharesteder. De har planlagt at deltage på en feriemesse i Herning i 2018.

Af de gamle, tunge inkassosager tilbage fra 2002 er der stadig de samme 3 tilbage Det er en sej proces. Et par bor i Island, hvor vi afventer besked fra Ombudsmanden. 1 ejer har tinglyst et stort udlæg, som vi ikke kan få fjernet og endelig 1 ejer som der venter politifremstilling på.

Siden 2015 har vi brugt Dansk Kreditor Service. Vi har p.t. 14 sager hos dem og netto har vi fået 28.914 kr.

Deres koncept går på, at de møder op hos skyldner med en Dankortlæser og afregning sker på stedet. Dog kan de ikke påtage sig behandling af dødsboer og lignende tunge sager, dem må vi stadig gennem advokat med.

På sidste generalforsamling var der et par af ejerne, der gerne ville fortælle andre om deres positive oplevelser gennem RCI. Jeg opfordrede dem til at sende mig et par linjer, vi kunne lægge ind på hjemmesiden.

Jeg har kun fået tilbagemelding fra én og vedkommendes oplevelser med RCI er lagt ind på vores hjemmeside under "links".

Vi havde selv mange RCI-gæster i juleugen.

Stormen "Urd" 26.- 27. december var heldigvis ikke så slem som stormen "Bodil" i december 2013.

Vi kan takke Ditlev Sørensen for, at ristene over regnvandsbrøndene i Strandvejen hele tiden blev holdt fri for det tang og sand, der flyver op fra stranden. Ditlev forlod en julefrokost og kørte til Rågeleje og hele natten gik han sammen med 3 naboer og rensede ristene. Der er lavet en markering på stolperne ud mod vandet, hvor ristene er, men vandet stod over hegnet, så det var svært at finde markeringen. Heldigvis havde Ditlev vaders på. Fra 23.30 blev det slemt. Ved 01.30 var alt det påførte sand væk og de havde store problemer med at nå at holde ristene fri. Vandet væltede ind over i høje bølger. Der skulle renses hvert 5. min.

Kl. 04.30 stilnede det lidt af. Kl 06.00 kom kommunen med en stor traktor - typisk da det værste var overstået. Ingen hjælp igen fra deres side. De nåede ikke at spærre af, selv om politiet kom forbi og sagde, at det skulle ske. Man nåede at stoppe flere biler, som nemt kunne være kørt fast. Vi havde selv adviseret vores beboere om, at det ville være bedst at flytte deres bil til den store p-plads.

Vandet nåede halvt op på trappen ind til Receptionen. Næste dag virkede telefoner og Internet ikke, men ellers havde vi ingen skader.

Så vi håber, Miljøminister Esben Lunde Larsen ved sit møde med KL får skabt en national strategi for, hvordan man bedst sikrer og bevarer de danske kyster.

Ja, det er ikke forkert, når jeg siger, Ditlev Sørensen er en guldklump for centret.

Af fornyelser/renoveringer i 2016 kan nævnes:

Det har mest været malerarbejde, Ditlev Sørensen har foretaget.

A1-A6 maling af mur mod parkering 2 gange.

A1-A6 maling af gård indvendig og udvendig 2 gange.

B1-B7 maling af gård indvendig og udvendig 2 gange.

Maling af trapper til C lejl 2 gange.

Maling af solgård indvendig 2 gange.

Skift af hegn langs skråning og parkering. Hegnsbrædder sat indvendigt, så man ikke falder ud.

Maling af hegn langs skråning og parkering 2 gange.

Ny gyngemonteret den 14/8. den gamle var rådnet op i den ene jordstolpe.

Diverse små reparationer i lejlighederne.

Nye havemøbler i C-lejl. i foråret. Efterår alle havemøbler renses og oliet.

Sovesofaer og lænestole er sidst i december/først i januar udskiftet i A- og C-lejl. ligesom gulvtæpperne er dybderenset.

Hvad skal der så ske i 2017

Hegnet om gårdhaverne i A-lejl. ud mod gangstien er rådnet forneden og skal udskiftes.

Muren mod vandet skal males 2 gange.

Døre og paneler i lejlighederne skal males.

Som vi hører og selv har erfaret, så har vejret ændret sig meget de sidste par år. Vi skal være forberedt på flere storme. Så for at undgå, at der river sig nogle tagplader løs under en storm, har vi ladet vores tage gennemgå. Eternitpladerne er lige så gamle som byggeriet fra 1984. der er gået 33 år og man forventer en levetid på sådan et tag på 35 år. Der blev skiftet nogle enkelte plader i forbindelse med opførelsen af morgenmadscaféen samtidig med, at der blev etableret udluftning.

Det budgetterede beløb for 2017 på udvendig vedligeholdelse er på 40.000,-

Bestyrelsen har derfor besluttet, at bruge af årets overskud – under forudsætning af, at rengøringen godkendes – til en tagrenovering.

Eternitpladerne gennemgås. Miljøgodkendt eternitrensning. Algebehandling mod mos og alger. En gang grundbehandling. To gange topmaling med Nordsjö prof. Tagmaling fra Sadolin. Dækbræt udskiftes til alukapsel på vindskeder og stern. Montering af tætningsbånd i begge sider af rygningen.

Dette – inkl. opsætning og nedtagelse af stillads – beløber sig til 170.314,- kr. Dette giver taget en forlænget levetid på 10 år.

Til indvendig vedligeholdelse er der i budget for 2017 afsat 254.000, vi har brugt 246.000,- til nye sovesofaer og lænestole i A- og C-lejlighederne. Senere på året håber vi, udlejningen bliver så god, at der bliver råd til at udskifte sofabordene i A- og C-lejlighederne.

Dirigenten spurgte, om der var nogen kommentarer til bestyrelsens beretning.

En ejer havde haft svært ved at få printet materialet ud. Ville gerne have hjælp til det.

Bogholder Frederik Sandgrav forklarede, at vedkommende, der havde adgang til vores hjemmeside, havde holdt ferie, så han havde været nødt til at være kreativ.

Det ville blive anderledes næste år.

Med henvisning til formandens beretning om nye møbler bemærkede en ejer af en B-lejlighed, at spisebordet var for lille til at man kan sidde 5 personer rundt om bordet. Ønskede et større spisebord.

Dirigenten spurgte, om der var flere kommentarer til formandens beretning. Det var der ikke, hvorfor **dirigenten konstaterede, at formandens beretning var enstemmigt vedtaget.**

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2016.

Regnskabet blev gennemgået af statsaut. Revisor Anders Ladegaard.

Han kunne igen for 2016 konstatere, at E/F har en meget sund økonomi. Årets resultat blev 496.452 mod 409.710 i 2015.

Ejerbidrag er steget lidt i forhold til 2015 grundet god inkassering af gammel gæld og større indtjening på gebyrer.

Andre indtægter er faldet. det skyldes mindre udlejning som Hanne Norup havde nævnt i bestyrelsens beretning.

Tab debitorer, ejere er faldet væsentligt. Der har ikke været mange dårlige betalere, der måtte afskrives.

Kommission af udlejning og udlejning af E/F lejligheder er faldet grundet dårligt vejr i 2016.

Balancen: Ejerforeningens egenkapital er på i alt 1.639.007, så der er penge på bogen til at modstå evt. storm- eller andre pludseligt opståede skader.

Dirigenten spurgte, om der var nogen kommentarer til regnskab for 2016. Det var der ikke, hvorfor dirigenten konstaterede, at **Årsregnskab for 2016 var enstemmigt vedtaget.**

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2018.

Det var også statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2018.

Driftsresultatet blev 212.300 og det årlige administrationsbidrag forblev uforandret.

Dirigenten spurgte, om der var kommentarer til budget 2018. Det var der ikke, hvorfor dirigenten konstaterede, at **Driftsbudget for 2018 var enstemmigt vedtaget.**

Ad Dagsordens pkt. 4 + 5. Forslag om at bruge 170.314 kr. af overskud fra 2016 til renovering af eternittagene på Rågeleje Klit.

Hanne Norup oplæste det udsendte forslag fra bestyrelsen, der gik ud på at bruge 170.314,- kr. incl. moms af overskuddet fra 2016 på kr. 496.452 til tagrenovering af eksisterende bølgeeternittage på Feriecenter Rågeleje Klits bygninger.

Begrundelse: Som vi hører og selv har erfaret, så har vejret ændret sig meget de sidste par år. Vi skal være forberedt på flere storme. Så for at undgå, at der river sig nogle tagplader løs under en storm, har vi ladet vores tage gennemgå.

Der er ikke taget højde for denne udgift i det vedtagne budget for 2017.

Men sådan som vejret har ændret sig radikalt de sidste par år, tør vi ikke vente til vi har sparet op til denne udgift. Vi kan risikere, at hvis der under en storm ryger flere tagplader, at Forsikringssselskabet ikke yder fuld dækning med henvisning til, at vi ikke selv har gjort nok for at begrænse evt. skader.

Eternitpladerne er lige så gamle som byggeriet fra 1984. Der er gået 33 år og man forventer en levetid på sådan et tag på 35 år. Der blev skiftet nogle enkelte plader i forbindelse med opførslen af morgenmadscaféen samtidig med, at der blev etableret udluftning

Vi har fået et tilbud fra Jydsk Tagteknik.

1. Eternitpladerne gennemgås.
2. Miljøgodkendt eternitrensning.
3. Algebehandling mod mos og alger.
4. En gang grundbehandling. To gange topmaling med Nordsjö prof.

5. Tagmaling fra Sadolin. Dækbræt udskiftes til alukapsel på vindskeder og stern.

6. Montering af tætningsbånd i begge sider af rygningen.

Dette – inkl. opsætning og nedtagelse af stillads – beløber sig til 170.314,- kr. incl. moms.

Dette giver taget en forlænget levetid på 10 år.

Et helt nyt tag vil koste 1,4 – 1,6 mio.

Dirigenten spurte, om der var nogen kommentarer til forsalget.

Kirsten Hink ville vide, om der er asbest i tagpladerne. Det blev bekræftet. Dernæst om man havde undersøgt tagpladerne for fugt. Når der er alger på taget, er der også fugt.

Ditlev Sørensen svarede, at pladerne bliver rensed, inden de males.

Kirsten Hink foreslog at man foretog en gennemgribende renovering af tagene og fik lagt teglsten på som på den gamle Rågeleje Kro.

Hanne Norup svarede, at et helt nyt tag vil koste 1,4 – 1,6 mio. og det skal der først spares op til. Nu foretager vi en renovering, der kan udskyde udskiftning af tagene. Iflg. tilbuddet giver det en estimeret merlevetid på 10 – 15 år.

Kirsten Hink ville vide, om der kunne opnås håndværkerfradrag.

Hanne Norup svarede, at håndværkerfradrag på udskiftning af bestående tag var faldet væk i 2016. Der kan kun opnås fradrag for isolering og det er ikke muligt, at isolere taget indefra.

Kirsten Hink havde undersøgt Bolius hjemmeside. Iflg. den giver en tagrensning og –maling ikke taget længere levetid.

Desuden havde Jydsk Tagteknik ikke det bedste omdømme, så man risikerede at kaste gode penge efter dårlige penge.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen lyttede og bestyrelsen blev pålagt at gå hjem og undersøge tilbuddet nærmere.

Dirigenten spurgte derefter, om generalforsamlingen kunne blive enige om, at bestyrelsen fik bemyndigelse til at bruge 170.314 kr. incl. moms af overskuddet fra 2016 til en eventuel renovering af tagene.

Forslaget blev godkendt under forudsætning af, at bestyrelsen fik et tilbud, bestyrelsen vurderede skulle udnyttes.

Ad Dagsordens pkt. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Hanne Norup er på valg og modtager genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter Hanne Norup blev genvalgt for en periode på 3 år med akklamation.

Ad Dagsordens pkt. 7. Valg af suppleanter.

Der var 3 kandidater at vælge mellem: Steen Haugsted, Henrik Røbel og Geert Heide.

Da Henrik Røbel ikke var til stede, foreslog dirigenten valg af Steen Haugsted og Geert Heide

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter dirigenten fastslog, at Steen Haugsted og Geert Heide var valgt som suppleanter for en periode af 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 8. Valg af revisor.

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

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

Ad Dagsordens pkt. 7. Evt.

Det drejede sig om Rågeleje Klits omdømme udadtil.

Ejeren af uge 27 gjorde opmærksom på, at de havde haft et problem, da de sidste sommer var i Rågeleje Klit. Én af ejerne havde haft hund med og ladet denne være indelukket i lejligheden hele dagen. De havde været nødt til at tilkalde hjælp fra personalet. Han har ikke selv noget imod hunde, men det er synd, hvis nogen udebliver pga. hundeglam.

De gange, de havde været i Rågeleje Klit efterår og vinter, havde der ikke været noget problem med hunde.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 20,20 og sagde tak for en god generalforsamling.

Hanne Norup takkede ligeledes de fremmødte, dirigenten, revisor og Jette Birkholm.

Bestyrelsen består således af:

Hanne Norup. Formand.

Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.

Margit Albertus. Bestyrelsesmedlem.

Erik Sliben. Bestyrelsesmedlem.

Per Sand Rosshaug. Bestyrelsesmedlem.

Flemming Kragh Hansen
Dirigent

Hanne Norup
formand