

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Mandag den 19. maj 2014 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 og revisor, der ville fremlægge årsregnskab og budget.

Ligeledes blev ejendomsmægler Jette Birkholm budt velkommen.

Bestyrelsen havde udpeget advokat Flemming Kragh Hansen fra Lett Advokatpartnerselskab 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 59 fuldmagter og 92 stemmeberettigede var repræsenteret i salen.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2013.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2015.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Hanne Norup afgår og er villig til genvalg.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra AP Statsautoriserede Revisorer.
7. 1. Forslag til vedtægtsændringer fra Hanne og Bjarne Romme.
2. Modforslag fra bestyrelsen.
8. Evt.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Ad dagsordens pkt. 1. formandens beretning.

I 2013 har der været afholdt 4 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit.

Vi er også blevet tildelt RCI Silver Award for 2014.

Vi har haft en god udlejning, som I vil kunne se af årsregnskabet. Det er ikke et beløb, vi budgetterer med for det er godt at have en "buffer" i baghånden.

Vores samarbejdsaftale med Ældre Sagen om udleje til deres medlemmer af Ejerforeningens vinteruger til hhv. 1.000,- for C-lejl. 1.500,- for B-lejl. og 2000,- for A-lejl. alle med linnedpakker og slutrengøring incl. i prisen, var faldet ud af Ældre Sagens "Medlemstilbud", men er nu genetableret og der har efterfølgende været en del udlejning af disse vinteruger. Det er dejligt at få mere liv i centret i vintermånederne.

På sidste års generalforsamling blev formanden opfordret til at tage kontakt til Pensionisterne Samvirke og give dem det samme tilbud.

Det er gjort, men trods adskillige rykkere, har de ikke reageret.

Coop Danmark er blevet kontaktet for at høre, om de er interesseret i at vi giver deres personale samme tilbud som Ældre Sagen har fået. De har fået 2 henvendelser, men har ikke besvaret dem.

Vi er også kommet på Facebook, men da booking foregår via vores hjemmeside, kan vi desværre ikke se, om det er vores profil på Facebook, der fanger interessen.

www.bedandbreakfastdanmark.dk

I 2013 er det lykkedes ejendomsmægler Jette Birkholm at sælge én af ejerforeningens sommeruger.

Men vi måtte slå af på prisen for at få den solgt.

Jette Birkholm har solgt 12 timeshareuger for private ejere.

20 lejlighedsuger er tilbageskødet til ejerforeningen. På nær én er det er desværre alle sammen vinteruger, som vi ikke skal gøre os håb om at få solgt igen foreløbig

Vi bøvler stadig med at få tilbageskødet lejligheder fra ejere, der ikke har betalt administrationsbidrag siden ejerforeningen overtog administrationen efter konkursboet.

Vi mangler nu 3 tunge sager – ud af 26 - så det går i den rigtige retning.

1 med udlæg, hvor panthaver ikke vil aflyse. 1 par er skilt og bor i Island. 1 ægtepar, der er skilt og hvor manden ikke kan opspores.

Vi har 8 igangværende sager hos inkassoadvokaten, som er af nyere dato.

2 hvor vi afventer på en overdragelsesaftale.

2 der afventer indkaldelse til Fogedretten.

1 har afgivet insolvenserklæring og er derfor fredet i 6 mdr. før der indkaldes til Fogedret igen.

2 er gået konkurs.

1 afdrager.

1 dødsbo, hvor afdøde boede i Hamburg.

3 dødsboer underbehandling af bobestyrere, hvoraf det ene forventes afsluttet snart.

Vi må derfor stadig budgettere med udgift til advokat og ejendomsmægler, men det skulle gerne være for nedadgående.

Der sker også positive ting. Vi har langt om længe fået mobilmasten etableret til stor glæde – ikke bare for os – men også vore naboer.

Sovesofaen i C 6 – som vi var nødt til at udskifte – blev i første omgang udskiftet med den i C 4.

Det kom der så megen kritik af, at den nu er tilbage i C 6.

Bestyrelsen havde tidligere fået melding om, at ejerne savnede en høj hvilestol, derfor blev der indkøbt en stol til afprøvning ligesom nogle små sofaborde, der skulle være lettere at flytte rundt med, når sovesofaen skal slås ud.

Vi havde bedt om tilbagemeldinger på dette arrangement. Der var desværre kun 4 der fulgte denne opfordring, men de var alle sammen negative, så stolene blev flyttet tilbage igen.

Stormen "Bodil" og springflod 6. december 2013 lavede en del ravage.

Vandet stod helt op til soklen på terrassedørene i lejlighederne ud mod vandet. 5 cm mere så var vandet gået ind i lejlighederne.

Personalet udleverede nøgler til ledige C-lejl., så man kunne flytte, hvis vandet nåede ind i lejligheden.

Et stort stykke af Strandvejen og muren på promenaden ud mod vandet blev skyllet væk, så der var ingen passage fra Hesselbjergvej og hen til Rågeleje Klit

De ejere, der var i Rågeleje Klit, kunne ikke komme ud før næste dag. Da kunne man køre op på fortovet og hen til parkeringspladsen over for Søstjernen og videre til Vejby.

Men vi slap heldigt. Der kom lidt vand ind gennem ventilatoren i kælderen og forårsagede strømafbrydelse i kælderen.

Stormen efterlod en hel bræmme af store sten lige efter flagstangen. Vi har kontaktet Naturstyrelsen for at høre, om vi må fjerne dem. Det må man ikke.

Af fornyelser/renoveringer i 2013 kan nævnes:

Totalrenovering af 3 køkkener i lejl. C 3, C 5 og C 6 incl. nye opvaskemaskiner og mikroovn.
Samtidig er disse lejligheder malet overalt.

I A lejlighederne er trapper, gelænder og paneler malet hvide. Der er malet 4 køkkener og gang.

I alle B-lejl. er der malet paneler og der er udbedret løse gulvklinter i 5 lejligheder.
Baderum i kælder er malet

Skridsikring og maling af de to udvendige trapper til C-lejlighederne.

Filtsning og maling af kældertrappe.

Maling af indgangs parti ved kontor.

Maling af lysthus.

Alle gårdhaver i A- lejl er malet.

I B-lejl. er alt træværk, vindskeder og mur i gårdhaver malet og ståltegl over indgangsdøre er repareret.

Hegn ved p-plads er malet.

Alle havemøbler til lejlighederne og solgården er højtrykrenset og olieret.

Klitroserne ved parkering og i klitten er klippet ned.

Der er udskiftet 3 køleskabe og 2 fladskærme.

Bortset fra det lovpligtige arbejde, det kræver fagmand at udføre, har Ditlev Sørensen selv stået for at udføre disse opgaver. Vi har virkelig fået en centerleder, der sparer os for en masse udgift til håndværkere. Det sætter vi stor pris på.

Hvad skal der så ske i 2014:

I 2013 bad vi jer om at oplyse, hvor mange personer, der ankom til lejlighederne, så vi kan danne os et overblik over, hvilke lejlighedstyper, der benyttes mest.

Vi kan se, at B-lejlighederne har den største belægning i forhold til antal sengepladser i lejligheden. B-lejlighederne indeholder – foruden to senge – en dobbelt – og enkelt sovesofa. Det bliver derfor dyrt at skulle udskifte disse. De er indkøbt i år 2000 og vi vil i første omgang forsøge med en dybderensning for at udskyde udskiftningen længst muligt.

Vores lænestole er også fra år 2000. Der er 4 der er gået hul på. De er nu ombetrukket. Det blå stof findes nemlig endnu.

Alle TV- apparater vil blive udskiftet til fladskærme. De nye fladskærme er uden radio. Man kan evt. låne en lille radio i Receptionen.

Og vi skal have renoveret de sidste to køkkener, men det bliver først til efteråret. Taget på lysthuset skal renoveres.

De af jer, der har været i R.K. inden for de sidste 3 uger vil have bemærket, at Ditlev Sørensen har malet facaden mod vandet samt repareret stålteglene over dørene.

Vi har i nyhedsbrev med opkrævning for oktober kvartal 2013 varslet, at vi fra 1. januar 2015 vil opkræve administrationsbidragene via elektronisk medie.

Det system vi bruger til at udskrive fakturaer (Navision) vil blive rettet til, så der kan udskrives følgebrev og nyhedsbreve og sendes til jer på mail.

Med opkrævningen af oktober kvartal 2014 vil der være en blanket, hvor vi beder jer om at oplyse jeres mailadresse.

Har man ingen PC eller mailadresse, skal dette blot oplyses.

Kommentarer til formandens beretning:

Bjarne Romme ville gerne vide, om Rågeleje Klit var forsikret, hvis vi skulle blive udsat for en storm som den, der ramte Rågeleje 6. december 2013 eller om centret ville gå konkurs.

Han havde hørt to andre ejere, der havde udtalt, at ”bare Rågeleje Klit ville gå konkurs, så kunne de da komme ud af det”

Desuden mente Bjarne Romme, at bestyrelsen gør for meget ud af Ældre Sagens medlemmer, der i deres tilbud får opvasketabs, mens ejerne selv må medbringe dem. At linnedpakke er gratis, mens ejerne skal betale.

At receptionen har for kort åbningstid. Gæsterne kan ikke nå at få svar på deres spørgsmål fra den ene dag til den anden.

Formanden svarede, at man ikke kan forsikre sig mod naturfænomener som stormflod. Der vil man få erstatning af Stormflodsudvalget. Desuden er Ditlev Sørensen i gang med at undersøge, hvordan man kan lave opdæmning foran dørene mod vandet.

At bestyrelsen gør alt for at spare og derfor bliver Receptionens åbningstid ikke ændret.

Hanne Brun indskød, at man for år tilbage efter kritik fra RCI hvor de medlemmer, der byttede med Rågeleje Klit, var blevet afkrævet betaling for linnedpakker, selv om de også betalte for linned på deres eget timestarested, havde indført den ordning, at hvis man var medlem af RCI og havde deponeret sin uge i RCI, så blev man efterfølgende debiteret for det linned, der var blevet brugt.

Formanden tilføjede, at bestyrelsen på en ekstraordinær generalforsamling 15.8.1995 havde foreslået linnedpakker til alle ejere. Forslaget blev nedstemt og i stedet blev man enig om den ordning, man har nu.

Desuden er tilbuddet til Ældre Sagens medlemmer et forsøg på at få mere liv i centret i vintermånederne og på den måde får vi lidt penge ind på Ejerforeningens usolgte vinteruger.

Ewald Olsen var utilfreds med, at Rågeleje Klit nu havde fået en mobilmast. Efter masten er opstillet, fungerer hans mobil ikke. 1.lørdag i uge 15 havde han kunnet høre wiren i masten vibrere i stormen. Møblerne i de 3 typer lejligheder behøver ikke at være de samme. Stolene må gerne være de samme. Siddemålet i sofaerne er liggemål og hans kone har svært ved at nå gulvet. Radioen fungerer kun hvis man hiver antennen ud. Det havde han talt med Ditlev Sørensen om. Der mangler skridsikring på det sidste trin i gården.

Dirigenten svarede, at han kunne se, bestyrelsen havde noteret sig det, Ewald Olsen og andre ejere havde fremført, og dirigenten forstod bestyrelsesformanden således, at alle forslag ville blive vendt på ny i bestyrelsen.

Da der ikke var flere kommentarer til formandens beretning, satte dirigenten beretningen til afstemning.

Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2013.

Regnskabet blev gennemgået af statsaut. revisor Anders Ladegaard.

Anders Ladegaard indledte med at sige, at regnskabet så lidt anderledes ud for 2013 end de andre år. Hidtil havde man taget indtægt for alle lejlighedsuger og så bagefter trukket den manglende indtægt på ejerforeningens uger fra. For 2013 var det den reelle indtægt, der var opført.

Årets resultat blev på 68.622. I regnskabet for 2012 var årets resultat 241.697

Ejerforeningens egenkapital er på 454.060 mod 385.438 i 2012.

Kommentarer til årsregnskabet:

Bjarne Romme mente, at når der var brugt 20.000,- på etablering af internet og man i 2013 havde en indtægt på 13.644 burde lejen af internet kunne sættes ned til 25,- kr. pr. uge.

Da der ikke var andre kommentarer til regnskabet, satte dirigenten årsregnskab for 2013 til afstemning.

Årsregnskab for 2013 blev enstemmigt vedtaget med akklamation.

Ad dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2015.

Det var også statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2015.

Som de andre år, har bestyrelsen valgt ikke at medtage indtægt for udlejning. Det holdes som en buffer til uforudsete udgifter.

Administrationsbidraget for 2015 er uændret i forhold til driftsbudget for 2014.

Kommentarer til driftsbudget for 2015:

Hans Erik Andersen mente, at man ville komme ud med et underskud, når der kun blev afsat 60.000,- til advokat. Det var revisor ikke enig i, han sagde, at dertil har foreningen for sund en økonomi og sætter ikke noget i gang, før man har penge i kassen til det.

Formanden supplerede med, at bestyrelsen får en oversigt over skyldnere hvert kvartal, så hvis det viser sig, når vi kommer til efteråret, at der ikke er penge til at renovere de sidste 2 køkkener, så bliver det udskudt.

En ejer efterlyste størrelsen på administrationsbidraget.

Formanden svarede at det var anført nederst på budgettet. Der var ingen stigning i administrationsbidraget i forhold til 2014.

Da der ikke var flere kommentarer til budgettet, satte dirigenten det til afstemning.

Driftsbudget for 2015 blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 4. Valg til bestyrelsen.

Hanne Norup var på valg og stillede op til genvalg.
Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater.

Bjarne Romme meldte sig og gik på talerstolen.

Han startede med at sige, at Ejerforeningen er blevet en ældresag. Den drives ikke på den optimale måde.
Det ville han gerne være med til at ændre.

Har tidligere været ansat som embedsmand i Søværnet. Bor i Aarhus. Ejer siden 2009 2 uger i Rågeleje Klit.
Uge 18 + 51. Er god til elektronik og telefoner.

En ejer spurgte, hvad han helt konkret havde at sælge sig selv på. Bjarne Romme svarede: ” At bestyrelsen er mere fokuseret på ejerne.”

Hanne Brun rejste sig og sagde, man skulle ikke glemme, at Hanne Norup havde gjort en kæmpe indsats for ejerne dengang Rågeleje Klit gik konkurs og ejerforeningen overtog administrationen.

Dirigenten bekendtgjorde, at der skulle være skriftlig afstemning.

En optælling af stemmer viste 36 stemmer til Bjarne Romme og 56 til Hanne Norup ud af de 92 stemmeberettigede, der var repræsenteret i salen, og hertil kom de 59 stemmer, som bestyrelsen havde i kraft af fuldmagter. Selv uden disse fuldmagter var **Hanne Norup genvalgt.**

Ad dagsorden pkt. 5. Valg af suppleanter.

Suppleanterne Steen Haugsted og Margit Albertus stillede op til genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre, der ville melde sig.

Ewald Olsen og Bjarne Romme meldte sig.

Dirigenten bekendtgjorde, at der skulle skriftlig afstemning til. Der skulle stemmes om:

1. Ewald Olsen.
2. Bjarne Romme.
3. Margit Albertus.
4. Steen Haugsted

Enten ved at anfør navn eller nr.

En optælling af stemmesedler viste 6 ugyldige. 2 blanke. Ewald Olsen havde fået 42 stemmer. Bjarne Romme 59, Margit Albertus 48, Steen Haugsted 29 fra de ejere, der var repræsenteret i salen. Men med de fuldmagter, bestyrelsen havde modtaget – nemlig 59 – blev det **Margit Albertus og Steen Haugsted der blev valgt for 1 år.**

Ad dagsorden pkt. 6. Valg af revisor.

Bestyrelsen havde foreslået genvalg af statsaut. Revisor Anders Ladegaard fra AP Statsautoriserede Revisorer.

Statsaut. Revisor Anders Ladegaard blev genvalgt med akklamation.

Ad dagsorden pkt. 7.

1. Forslag til vedtægtsændringer fra Hanne og Bjarne Romme.
2. Modforslag fra bestyrelsen.

1. Hanne og Bjarne Romme havde stillet forslag til Ejerforeningens vedtægter § 21.1 hvor de ønskede tilføjet § 21.1.4: Mod et gebyr, kan ejere af en lejlighed, gennem receptionen – og som en service, anmode om bytning til anden ledig lejlighed/uge indenfor +/- 4 uger fra den uge men ejer, såfremt der er ledige foreningsejede lejligheder.

Bjarne Romme motiverede deres forslag med: ”Nogle mennesker kan pludselig blive forhindret i at komme til Rågeleje Klit i den købte uge pga. sygdom, uopsættelige arbejdsopgaver eller store familiefester.”

Dirigenten fastslog, at forslaget krævede tilslutning fra 2/3 af de tilstedeværende ejere for at dette forslag til vedtægtsændringer kunne gå videre.

2. Bestyrelsen mente ikke, man behøvede vedtægtsændringer, men havde forståelse for, at der kan opstå en situation, hvor man ikke har mulighed for at benytte sin timeshare og havde derfor stillet følgende modforslag :

”Man kan bytte sin timeshareuge med en tilsvarende af Ejerforeningens usolgte uger inden for samme kategori. Dvs. blå periode med blå. Hvid periode med hvid. Under forudsætning af, at der er ledige uger at bytte med. Mod et gebyr på p.t. 500,- kr. De højrøde timeshareuger – ugerne 26 -32 - indgår ikke i denne ordning. Anmodning om bytte skal være fremsendt til Receptionen senest 14 dage inden og gebyret skal betales inden bytteugen tages i brug.

Af kommentarer til de to forslag kan nævnes:

Bjarne Romme mente, at et gebyr på 500,- kr. er ren chikane.

Formanden svarede, at det ikke blot er personalet i Receptionen, men også bogholderiet, der skal involveres.

En ejer mente, det vil være bedst at få det lagt ind i vedtægterne, så kommende bestyrelser ikke kan lave om på det.

En ejer mente, 14 dages varsel er for meget.

En ejer foreslog, at ejernes navne og e-mailadresser blev gjort tilgængelige.

Formanden svarede, at de kan ikke udleveres. Ejerne er beskyttet af Datasikkerhedsloven.

Hvortil en ejer meddelte, at man godt må udlevere sin egen mailadresse.

Formanden nævnte, at man havde bedt Receptionen om at notere hvor mange, der henvendte sig om bytning. Der var for 2013 noteret 7 ejere, så bestyrelsen havde ikke set det som det store problem.

En ejer kunne ikke forstå, hvorfor man lige pludselig ikke kunne bytte internt, det havde man kunnet i mange år.

Formanden svarede, at bestyrelsen havde opdaget, at man fra Receptionens side havde indført denne bytteordning, som ikke var godkendt af bestyrelsen, hvorfor det var blevet stoppet.

Jette Birkholm kommenterede, at der fandtes andre byttemuligheder. F.eks. medlemskab af RCI. Dansk Timeshareejer Forening har også en hjemmeside, hvor man bede om bytte med andre danske timesharesteder,

Flere ejere mente, der var tilgængelige programmer til at løse sådan en opgave.

Formanden kommenterede det med, at der dels er en udgift til sådan en opgave, dels en udgift til vedligeholdelse af hjemmesiden.

Bjarne Romme trak forslaget tilbage.

Dirigenten meddelte derefter at så ville bestyrelsens forslag gælde fra 20. maj 2014.
Det var der mange, der protesterede imod, så bestyrelsens forslag blev også trukket tilbage.

Bestyrelsen blev pålagt til på generalforsamlingen i 2015 at fremsætte en vedtægtsændring gående på intern bytte.

Ad dagsorden pkt. 8. Evt.

Hans Erik Andersen ville vide, om man kan benytte sin timeshareuge, hvis RCI ikke har gjort brug af den.

Jette Birkholm svarede, at når man har overdraget sin timeshareuge til RCI og fået en anden uge, har man ingen rettighed til at benytte sin uge i Rågeleje Klit, uanset om der kommer en RCI-gæst eller ej.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 21,15 og sagde tak til forsamlingen.

Formanden takkede ejerne for en god generalforsamling og sagde tak til dirigent, revisor og Jette Birkholm.

Bestyrelsen består således af:

Hanne Norup. Formand.

Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.

Bo Petersen. Bestyrelsesmedlem.

Erik Sliben, bestyrelsesmedlem.

Flemming Carlson. Bestyrelsesmedlem.

Flemming Kragh Hansen
Dirigent

Hanne Norup
formand