

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Mandag den 30. april 2018 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, revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, der ville fremlægge årsregnskab for 2017 og budget for 2019.

Ejendomsmægler Jette Birkholm der på møde i Ejendomsmæglernes Landsorganisation 16. marts 2017 blev kåret som "Årets Elitemægler". 32 som ejendomsmægler uden nogen reklamationer eller skader. Salen hylkede Jette Birkholm med applaus.

Bestyrelsen havde udpeget advokat Flemming Kragh Hansen som aftenens dirigent

Flemming Kragh Hansen 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.

Bestyrelsen havde modtaget 30 fuldmagter og 52 stemmeberettigede var repræsenteret i salen.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2017.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2019.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Gudrun Møller og Margit Albertus er på valg og modtager genvalg.
5. Valg af suppleanter: . Steen Haugsted og Geert Heide er på valg. Geert Heide modtager genvalg. Steen Haugsted genopstiller ikke. Bestyrelsen opfordrer andre til at stille op som suppleant.
6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
7. Evt.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Ad dagsordens pkt. 1. formandens beretning.

I 2017 har der været afholdt 2 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit, den lørdag formandens ferie i centret starter. Hvor vi gennemgik 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 budget. Vi kommunikerer jævnligt pr. mails, hvis der er noget, der skal afklares.

Sommeren kastede meget regn af sig, men på trods af det dårlige vejr har vi haft en god indtægt på udleje.

Vores samarbejdsaftale med Ældre Sagen om udleje af Ejerforeningens vinteruger til deres medlemmer har 46 benyttet sig af. Fra 26. september blev prisen sat op med 250,- kr. pr. lejlighed. vi har i 2017 haft en indtægt på 100.500,- på udlejning af E/F egne uger til Ældre Sagens medlemmer.

Den interne Face Book-gruppe, der blev oprettet for at ejerne kan bytte indbyrdes, har nu 31 ejere tilmeldt sig. Et enkelt par har talt om at bytte i 2018.

I 2017 er det lykkedes ejendomsmægler Jette Birkholm at sælge i alt 7 uger for ejerne. Der er solgt 1 af ejerforeningens uger.

Alle de danske timesharesteder har samme problem som os med at vores ejere begynder at falde fra og der sker meget lidt nysalg.

Dette er baggrunden for, at man på DTF's møde på Bornholm 27. februar blev enig om at nedsætte en arbejdsgruppe, der skulle arbejde for at gøre PR for timeshare med salg for øje.

Gudrun Møller kom med i en gruppe bestående af bestyrelsesmedlemmer fra 9 af de 10 danskejede timesharesteder. Det har nu resulteret i, at Dansk Timeshareejer Forening etablerede en stand på feriemessen i Herning 23. – 25. februar 2018. "Ferie for alle".

Gudrun Møller og Margit Albertus repræsenterede Rågeleje Klit på standen. Der blev udarbejdet en brochure over alle de 9 danskejede timesharesteder, der var repræsenteret på feriemessen.

De enkelte timesharesteder udloddede 1 uges gratis ophold af 1 – 2 timeshareuger blandt de besøgende på messen. Hvis nogen af disse under opholdet på Rågeleje Klit bliver så glade for os håber vi, at de vil købe nogen af E/F egne uger.

Gudrun Møller og Per Rosshaug har deltaget i DTF's møde i Vacance Vaugrenier i Nice fra 12. – 15. januar 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. Har søgt gældssanering, som er blevet nægtet, fordi de ejer 2 uger i Rågeleje Klit. Vi har tilbudt at tilbageskøde disse 2 uger, som vurderes til 0,- kr., men de mener selv, de er mere værd, fordi de i sin tid har købt dem dyrt. Så der er ikke så meget mere, vi kan gøre.

1 ejer har tinglyst et stort udlæg, som vi ikke kan få fjernet, så da må vi bare vente.

1 ejer der i Fogedretten har indvilget i, at timeshareugen tilbageskødes, men som ikke reagerer på hverken formandens eller ejendomsmægler Jette Birkholms skrivelser. Desværre bor vedkommende så langt væk, at vi ikke selv kan foretage et besøg. Det har vi ellers gjort med succes ved andre skyldnere. Vi må have vedkommende i Fogedretten igen.

Siden 2015 har vi brugt Dansk Kreditor Service. Vi har p.t. 7 sager hos dem. De sender også skyldnere i Fogedretten. Her har 3 indgået en betalingsaftale. Netto har vi fået 10.125,- kr. hjem.

Vi har desværre haft brug for service til vores kloakpumper 5 gange. Det har kostet os 25.000,- kr. fordi der bliver skyllet klude ud i toilettet. Selv om det højt og tydelig står på væggen i badeværelset: "Vi henstiller til, at der ikke smides klude o.l. i toilettet da vi har egen pumpestation, hvor disse genstande standser pumperne, med store omkostninger til følge". Derfor er alle gulvspande og –klude fjernet fra lejlighederne og der er stillet 2 spande + mopper i kælderen ved siden af støvsugerne til fri afbenyttelse.

Her tilføjede formanden, at selv om gulvspande og –klude blev fjernet fra lejlighederne, er det for nylig lykkedes nogen at skille sig af med tøjrester i toilettet. Dette indebærer stor udgift til reparation af pumperne og tilbagemeldingen fra Flygt Pumper er, at vi må se i øjnene, at pumperne skal skiftes inden for 1 år. Den snegl, der fører toiletaffaldet frem, er der flere hakker i. Det tyder på, at det ikke er almindeligt toiletaffald, der behandler.

Da vaskeriet hævdede prisen på linnedpakker, blev vi nødt til at sætte prisen op fra 1. oktober fra 75,- kr. til 90,- kr.

Selv om vi fik dybderenset gulvtæpperne i C-lejl. i januar måned, var de i mange C-lejligheder så plettede, at vi besluttede at udskifte dem.

Vi havde fra 3. juni og frem 3 gange annoncer i lokalaviser i Københavnsområdet, så for at måle, om det giver mere udlejning eller evt. salg, vil der til og med juni måned køre en kampagne over for *lejerne*, når de besøger Rågeleje Klit.

Jette Birkholm har udarbejdet en folder over nogle af ejerforeningens uger, som lejerne kan købe på favorable vilkår. Det er lykkedes at sælge 2 uger pr. 1. januar 2018.

Som I ved, havde bestyrelsen på sidste års generalforsamling fremsat forslag om at bruge 170.314,- kr. af overskud fra 2016 til reovering af eternittagene på Rågeleje Klit.

Dette forslag udløste en del diskussion og bestyrelsen blev pålagt at undersøge det tilbud, man havde indhentet hos Jydsk Tagteknik nærmere.

Vi havde efterfølgende en specialist fra Teknologisk Institut til at besigtige tagene.

Vi bad dem vurdere om de eksisterende tage kan fungere yderligere 5 år uden særlig levetidsforlængende foranstaltninger.

Det sagde de JA til. Mosbegroningerne vurderede de til "ikke farlige"

Dvs. selv om bestyrelsen fik mandat til at bruge 170.314 kr. af overskud fra 2016, så blev det ikke aktuelt. I stedet skal vi nu i gang med at henlægge penge til bundne reserver hvert år over de næste 5 år til nye tage.

Af udskiftning og reoveringer i 2017 kan nævnes.

Hegnene mellem gårdhaverne i Lejl. A1-A6 er udskiftet og malet 2 gange.

Muren mod vandet er malet 2 gange.

Kælderskakt og indgangen til Receptionen er malet.

I alle C- lejl. er spisestuestolene malet hvide.

I alle A-lejl. er spisestuestolene malet sorte.

I alle A- og C-lejl. Er alle dobbelte sovesofaer udskiftet.

Ligeledes alle lænestole i A- og C- lejl.

Alle sofaer i A- og C-lejl. er udskiftet. Der var ikke budgetteret med denne udgift i 2017.

Bordene var 10 år gamle og meget tunge. Vi har fået mange opfordringer til at udskifte dem. Vi kunne se, at lejeindtægterne var mere end 50.000,- over det budgetterede, derfor mente vi, det var forsvarligt at udskifte disse sofaer i 2017 frem for at vente til 2018.

Gulvtæpperne i alle C-lejl. er udskiftet.

Alle varmtvandsbeholdere i B-lejl. er skiftet.

Sidst i september måned fik vi problemer med WI-FI. Derfor blev der taget kontakt til TDC og vi indgik en aftale med dem om fibernet. Denne aftale indeholder også WI-FI og det blev samtidig gratis at benytte det, idet udgiften nogenlunde finansieres af besparelsen på telefoni.

Hvad skal der så ske i 2018 ?

De fleste har efterhånden selv en mobiltelefon med. Vi har en årlig udgift til telefoni på 31.000,- kr. så for at spare denne udgift nedlægges alle vores fastnettelefoner og erstattes med 1 mobiltilf. til Receptionen, 1 til Bogholderiet og en ekstra til udlån til dem, der ikke selv har en mobil tlf.

Alle gulvtæpper i A-lejlighederne er nu udskiftet.

Til efteråret starter vi udskiftningen af gulvene i B-lejlighederne. Vi får mange tilbagemeldinger om, at lejlighederne virker mørke. Det vil der nu blive rådet bod på ved at udskifte de brune klinker med hvide.

Selv om det kun er ½ år siden, vi fik nye sofaborde, så er nogen af dem allerede meget skjoldede af fedtpletter.

Ligeledes er nogle sofasæder allerede blevet rensset. Vi vil gerne henstille til, at man passer på tingene. De skal holde i mange år og gerne være med til at give feriecentret et godt omdømme og en høj salgspris.

Den 25. maj 2018 træder en ny Persondataforordning i kraft i hele EU. Den erstatter den tidligere lov om Databeskyttelse.

Vi er i fuld gang med at implementere reglerne.

Vi har ingen offentligt tilgængelige lister over ejerne og gemmer ingen personfølsomme oplysninger – CPR-nr. Kommunikationen med jer foregår for det meste via jeres e-mailadresser.

Derfor vil vi gerne bede jer om at kontrollere jeres adresse, der er anført på indkaldelsen om den er korrekt. Og er der ændring i jeres tlf. nr. så giv os venligst besked hurtigst muligt. Som noget nyt giver loven nu tilladelse til, at man kan få oplyst de informationer, der gemmes om ens egen person, så vi skal have tingene på plads inden 25. maj.

Den 1.marts modtog jeg selv en BBR meddelelse fra Gribskov kommune med oplysninger om min timesharelejlighed i Rågeleje Klit. Da man selv har pligt til at kontrollere oplysningerne, hev jeg mit skøde frem og kunne konstatere et par afvigelser. Det samlede areal på min lejlighed var ikke korrekt. Og lejligheden stod anført med ”Ferielejlighed til erhvervsmæssig udlejning”. Jeg har gjort indsigelse og oplysningerne er nu berigtiget for alle lejlighederne, så det er muligt, I har fået 2 BBR-meddelelser, men så ved I hvorfor.

Dansk Timeshareejer Forening har bedt om at medlemsmødet i 2019 holdes i Rågeleje Klit. Vi kan se, E/F disponerer over flest uger i timeshareuge 1 (lørdag 5. januar) Det er muligt, vi vil få brug for at leje nogen af ejernes uger også, men det ved vi mere om, når vi nærmer os årsskiftet. Vi agter at bede om en forhåndstilmelding fra medlemmerne i DTF.

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

Hanne Bruun spurgte, med henvisning til ændring af telefoni, om telefonnumrene til Receptionen og Bogholderiet var ændret.

Bogholder Frederik Sandgrav svarede, at der ikke var sket ændringer i disse numre.

Ena Sørensen mente ikke, det var tilrådeligt at nedlægge fastnettelefonerne. De bruger Telia og deres mobil fungerer ikke i Rågeleje Klit.

Kirsten Hink spurgte, om der gælder særlige regler for telefoni, da vi har hotelstatus.

Hanne Norup lovede at undersøge det.

En ejer spurgte, hvad Ældre Sagens medlemmer betaler for at leje E/F lejligheder.

En A-lejl. koster 2.500,- en B-lejl. koster 1.750,- og en C-lejl. koster 1.500,-.

Som nævnt i formandens beretning, har alle de danske timesharesteder samme problem med at ejerne begynder at falde fra og der sker meget lidt nysalg.

Den ejer, der er ophav til den skrivelse, der ligger på vores hjemmeside under Profil og Links: ”Tænker du timesharelejlighed – aldrig i livet” fortalte igen varmt om, hvordan de bruger den lejlighed, de arvede.

Ejendomsmægler Jette Birkholm indskød, at ejerne selv er de bedste ambassadører. De skal fortælle familie, venner, bekendte og kolleger hvor dejligt Rågeleje Klit er.

Hvor kan man få en uges ferie i Danmark for max. 3.662,- kr.

Man kommer til en rengjort lejlighed med alt nødvendigt indbo. Man skal ikke bekymre sig om vedligeholdelse. Man kan sætte sig ned og nyde udsigten over vandet hvor ikke to dage er ens og nyde solnedgangen.

Eller man kan melde sig ind i RCI og bytte sin uge med andre timesharesteder.

En ejer opfordrede bestyrelsen til et oplæg om hvad RCI kan bruges til.

Jette Birkholm svarede at på hendes hjemmeside står alle disse oplysninger.

Om Rågeleje Klit står bl.a. Bytteorganisationen RCI har tildelt Rågeleje Klit sølv-status, hvilket kun gives til få udvalgte feriesteder for høj kvalitet, service, rengøring, vedligeholdelse samt for gode check ind- og ud-faciliteter. Rågeleje Klit er altså byttemæssigt et af de allerbedste feriesteder, når der skal investeres. Også fordi man her har mulighed for at konvertere sine timeshares til RCI POINTS

Dirigenten spurgte, om man kunne vedtage formandens beretning. Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2017.

Regnskabet blev gennemgået af statsaut. Revisor Anders Ladegaard.

Som det fremgik var Ejerbidraget lidt mindre i 2017.

Andre nettoindtægter viste, at Jette Birkholm havde solgt for 54.100,-

Så regnskabet viste et overskud på kr. 438.393,- mod 2016 kr. 496.450,-
Og en Egenkapital på 2.077.400,- hvilket er et godt salgsargument.

Dirigenten spurgte, om der var indvendinger mod Regnskab for 2017 eller man kunne godkende det. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2019.

Det var også statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2019.

Driftsresultatet blev 172.318 og det årlige administrationsbidrag forblev uforandret som det har været de sidste 12 år.

Af årets resultat vil bestyrelsen henlægge 150.000, til udskiftning af tagene og der vil blive henlagt til dette over de næste år indtil vi har penge nok.

Dirigenten spurgte, om der var kommentarer til budget 2019. Det var der ikke, hvorfor dirigenten konstaterede, at **Driftsbudget for 2019 var enstemmigt vedtaget.**

Ad Dagsordens pkt. 4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Gudrun Møller og Margit Albertus er på valg og modtager genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter **Gudrun Møller og Margit Albertus blev genvalgt for en periode på 3 år med akklamation.**

Ad Dagsordens pkt. 5. Valg af suppleanter.

Steen Haugsted og Geert Heide er på valg. Geert Heide modtager genvalg. Steen Haugsted genopstiller ikke.

Bestyrelsen havde modtaget en mail fra Henning A. Jensen, Rønne om at han gerne ville stille op som suppleant.

Palle Skovmand meldte sig også.

Dirigenten spurgte, om Henning A. Jensen var til stede. Det var han ikke, hvorefter dirigenten meddelte, at han havde den holdning, at den kandidat, der var til stede, skulle vælges.

Geert Heide og Palle Skovmand blev valgt som suppleanter for en periode af 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 6. Valg af revisor.

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

Dirigenten bemærkede, at Anders Ladegaard gjorde så godt, at han burde genvælges.

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

Ad Dagsordens pkt. 7. Evt.

Hanne Bruun sagde, med henvisning til Formandens beretning, at Bestyrelsen igen havde udvist rettidig omhu. Og kunne anbefale RCI. De havde rejst siden 1989 og haft megen glæde af det. Så hun ville gerne appellere til ejerne om ikke at tale Rågeleje Klit ned, men OP.

Per Rosshaug indskød, at trenden i samfundet hælder mod at dele: F.eks. Delebiler. Så deleferie vil sikkert også blive populært.

Da der ikke var mere at diskutere, afsluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 20,45 og sagde tak for en god generalforsamling.

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

Bestyrelsen består således af:

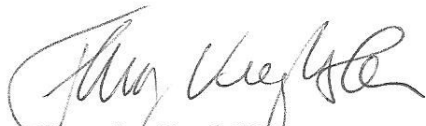
Hanne Norup. Formand.

Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.

Margit Albertus. Bestyrelsesmedlem.

Erik Sliben. Bestyrelsesmedlem.

Per Sand Rosshaug. Bestyrelsesmedlem.



Flemming Kragh Hansen
Dirigent



Hanne Norup
formand