

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Mandag den 13. maj 2013 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 udvælgelsen 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 113 fuldmagter og 84 stemmeberettigede var repræsenteret i salen.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2012
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2014.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer. 1) Erik Sliben er på valg og modtager genvalg.
2) Valg af nyt bestyrelsesmedlem.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra AP Statsautoriserede Revisorer.
7. Vedtægtsændringer.
8. Evt.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Ad dagsordens pkt. 1. formandens beretning.

I 2012 har der været afholdt 4 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit.

Vi blev tildelt RCI Hospitality Award for 2012 og RCI Silver Award for 2013.

Der skal ikke ret meget til at ændre på den status. Vi har et par eksempler på RCI-gæster, der giver en meget dårlig bedømmelse af Rågeleje Klit og det skyldes i mange tilfælde, at Danmark er et dyrt land at gæste. Så selvom vores personale står på pinde for dem, smitter det negativt af på os i deres bedømmelse.

Selv om sommeren var dårlig, så har der været en lille stigning i udlejning i forhold til året før. Til gengæld er belægningsprocenten på RCI-gæster og ejere faldet.

Heller ikke i 2012 er der blevet solgt nogen af ejerforeningens lejlighedsuger
Det er kun lykkedes for Jette Birkholm at sælge 12 af ejernes lejlighedsuger. Alle sammen sommeruger.

5 lejlighedsuger er tilbageskødet ejerforeningen. Det er desværre alle sammen vinteruger, som vi ikke skal gøre os håb om at få solgt igen foreløbig

Mange af vore ejere har været med fra starten i 1984 og begynder nu at falde fra.
Skifteretten glemmer mange gange at tage hensyn til en timesharelejlighed og når først dødsboet er afsluttet har vi ikke mulighed for at få boet åbnet igen og få dækket vore udgifter til tilbageskødning.

Bestyrelsesmedlem Ole Abel døde pludseligt i december måned.
Ole Abel har været bestyrelsen til stor hjælp med sin faglige kunnen.

Jørgen Nielsen, der har nået folkepensionsalderen, valgte at stoppe med udgangen af december måned.

Ditlev Sørensen er pr. 1. januar 2013 ansat som daglig leder af Rågeleje Klit og Hanne Norup præsenterede Ditlev Sørensen for ejerne. Ditlev Sørensen kommer fra en tilsvarende stilling i Dansk Folkeferie.

Af fornyelser/renoveringer i 2012 kan nævnes:

Vi havde satset på at renovere 2 C-køkkener, men det er kun blevet til 1.

Plankeværket i og omkring gårdene i alle A-lejlighederne er udskiftet.

Spisestuestolene i alle A- og C-lejligheder er udskiftet.

El-tavlen til styring af vores kloakpumper er udskiftet.

Centret er løbende blevet malet.

Vi har fået trådløst internet. Hvilket har været en stor succes.

Etablering af den vedtagne mobilmast i solgården lader vente på sig.
Gribskov kommune sendte sagen til nabohøring i juni måned. P.g.a. sommerferie fik vi besked i september måned om at kommunen godkendte placeringen og havde givet byggetilladelse og så har vi faktisk rykket Telcon med jævne mellemrum lige siden. Den sidste melding lyder på at materialet er bestilt til maj eller juni måned.

Vi tog i foråret kontakt til Ældre Sagen og tilbød deres medlemmer at leje ejerforeningens vinteruger til en meget favorabel pris. Vi håbede på at få lidt mere liv i centret i vintermånederne. Vi kom sent i gang i foråret, men efteråret har desværre ikke vist den store efterspørgsel.

Der har været afholdt medlemsmøde i Dansk Timeshareejerforening 16. januar 2012. Mødet fandt sted i Vacance Vaugrenier i Nice.

Bo Petersen fra bestyrelsen deltog i mødet.

Vacance Vaugrenier havde indkøbt et fransk bookingsystem, som de foreslog alle medlemmerne at investere i.

Da vi har en næsten ny hjemmeside på dansk og engelsk incl. mulighed for booking, har vi ikke villet investere i et selvstændigt bookingsystem.

Hvad skal der så ske i 2013:

Vi har foreløbig fået renoveret køkkenet i C 3.

Ditlev Sørensen er meget økonomisk, så C 3 vil blive renoveret for ca. 87.000,- hvor vi for køkkenet i C 2 betalte Kr. 103.000,- for samme renovering: Nye køkkenelementer. Klinker i køkken og soveværelse. Ny, større varmtvandsbeholder, opvaskemaskine og mikrobølgeovn.

Kan prisen holdes på det niveau, kan der måske blive råd til renovering af to køkkener mere til efteråret, så vi holder vores plan for udskiftning af C-køkkenerne.

Vi har bedt jer om at oplyse, hvor mange personer, der bruger lejlighederne i 2013, så vi kan danne os et overblik over, hvilke lejlighedstyper, der benyttes mest.

Vores lænestole og sovesofaer er alle udskiftet i år 2000. Det var en stor udgift på én gang, men det har vist sig, at det kan betale sig at satse på kvalitet.

Det er 9. år, vi holder det samme administrationsbidrag.

Her indskød formanden er der var korrigeret i den tekst, der var sendt ud sammen med indkaldelsen.

Fordi bestyrelsens beretning var godkendt og klar til udskrivning den 6. marts.

Til gengæld blev driftsbudget for 2014 først færdigbehandlet 9. april og på det tidspunkt var det for sent, at ændre i teksten på beretningen. Den var udskrevet.

Sidste år aflagde formanden en beretning med ordene:

Vi regner med at udskifte køkkenelementer i 2 C-lejligheder i 2012.

Men der blev desværre kun råd til at udskifte 1 C-køkken i 2012.

Ligeledes blev det fremført:

Der satses på renovering af yderligere 2 C-lejl. i 2013 og de sidste 2 i 2014.

På nuværende tidspunkt er det kun køkkenet i C 3, der er udskiftet.

Så vi halter bagefter.

Vi har en forpligtelse til at leve op til ejerforeningens formål om at tilsikre, at feriecentret drives som et feriehotel af høj standard.

Vi får en del tilbagemeldinger fra RCI-gæster om negativ vurdering af vedligeholdelsen af centret.

Så hvis vi skal begynde på renovering af møbler fra 2015 har vi desværre været nødt til at forhøje administrationsbidraget for 2014 en lille smule.

Der behøver ikke være ens møbler i alle lejlighederne.

Vi vil fokusere på, om det kan gøres billigere og derved holde udgifterne i ro.

Sovesofaen i C 6 har vi været nødt til at udskifte. Erfaringen herfra vil indgå i vores overvejelser af valg af nye sovesofaer.

I dag er vi alle fortrolige med at indhente oplysninger via elektroniske medier. Det er en udvikling, bestyrelsen har fokus på og det er baggrunden for de foreslåede vedtægtsændringer.

Derved får vi mulighed for at spare penge til porto og i stedet udsende elektroniske fakturaer på opkrævning af administrationsbidraget, betaling af linned for RCI-gæster samt afregning af udleje.

Flere har også efterlyst muligheden for at sende fuldmagter til bestyrelsen ved generalforsamlinger.

Referater fra generalforsamlinger og nyhedsbreve kan vi fremover lægge på vores hjemmeside.

Vi har også oprettet en profil på face book.

Kommentarer til formandens beretning:

En ejer gjorde opmærksom på, at selv om vi får en indtægt fra Ældre Sagen på udlejning af ejerforeningens vinteruger så følger der slidtage med på disse lejligheder, som ejerne skal betale for.

Formanden svarede, at bestyrelsen havde taget dette initiativ for dels at få en lejeindtægt, dels for at få lidt liv i centret i vinterugerne. Tilbuddet lyder på ugerne 1 – 8 og 44 – 50.

Og så var det jo muligt, at der var nogen bedsteforældre, der tog deres børnebørn med på ferie og blev så begejstret for Rågeleje Klit, at de efterfølgende købte en timeshare hos os.

Men som sagt, har det ikke været den store succes. Der har kun været en enkelt udlejning til et medlem af Ældre Sagen.

En ejer spurgte, om tilbuddet også gælder ejerne.

Formanden svarede, at hvis man er medlem af Ældre Sagen, så ja.

Den sovesofa, vi har været nødt til at udskifte, fik megen kritik.

Den rager 5 cm ud fra væggen, fordi der sidder en stikkontakt på væggen, man er nødt til at friholde.

Ditlev Sørensen svarede, at der havde været leveringstid på den og da lejl. C-6 skulle benyttes, blev der byttet om på sofaen mellem C-4 og C-6.

Det ønskede ejeren af C-4 ændret.

En ejer foreslog anskaffelse af runde spiseborde til C-lejl. med en plade til. Der mangler spiseplads til gæster.

Formanden spurgte, hvor vedkommende ville opbevare pladen og ejeren svarede, at der findes et Piet Hein bord, hvor pladen ligger neden under bordet.

Formanden svarede, at vi kun kan møblere lejlighederne efter det antal personer, de er normerede til. Ikke efter evt. gæster.

Man har mulighed for at benytte morgenmadscaféen, hvis man får gæster.

En ejer forventede, at bestyrelsen gør alvor af at udskifte alle køkkenerne i C-lejl. Der betales i forvejen højere administrationsbidrag for en C-lejl. end for en B-lejl.

Formanden svarede, at bestyrelsen forsøger at dele sol og vind lige.

Der er ikke udskiftet køkkener i B-lejl. lågerne er malet, bordpladen er udskiftet.

B-lejl. har fået renoveret badeværelserne.

A-lejl. har fået nyt køkken.

C-lejl. fik som de første renoveret badeværelserne og nu er tiden kommet til nye køkkener.

Det administrationsbidrag, der betales for lejlighederne, er baseret på den fordelingsnøgle, der er tinglyst på de enkelte lejligheder og kan ikke ændres.

Ejeren mente ikke, de havde samme fordel som B-lejl. hvortil formanden svarede, at de har en pragtfuld udsigt.

Da der ikke var flere direkte spørgsmål konstaterede dirigenten, at formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2012.

Regnskabet blev gennemgået af statsaut. revisor Anders Ladegaard.

Årets resultat blev på 241.876. I regnskabet for 2011 var årets resultat 150.924.

Ejerforeningens egenkapital er på 385.438 mod 143.562 i 2011.

Kommentarer til årsregnskabet:

En ejer undrede sig over, at ejendomsskatterne er faldet. Formanden lovede at undersøge hvorfor.

En ejer ville vide fordelingen af bestyrelsens uger og fordelingen af ejerforeningens uger.

Formanden svarede, at bestyrelsen aldrig har talt om, hvilke lejlighedstyper de selv ejer, da det ikke er relevant for bestyrelsens arbejde.

Vi efterlever ejerforeningens vedtægter § 2.2 Formål, der siger, at vi skal sørge for at administrere ejendommen hvorfra feriecentret drives og tilsikre at centret drives som et feriehotel af høj standard.

Ligeledes mener bestyrelsen ikke, det har nogen betydning hvilke lejlighedstyper, ejerforeningen ejer.

Ejendomsmægler Jette Birkholm indskød, at det er et blandet mik

Ejeren mente, det er relevant at vide, for hvis det f.eks. er mange A-lejl. med det højeste administrationsbidrag, kan man i værste fald risikere at centret går konkurs, hvis den indtægt falder væk.

Det mente revisor nu ikke, der var fare for. Dertil har ejerforeningen for sund en økonomi.

En anden ejer ville vide, hvad ejerforeningen får i bankrente. Med et bankindestående på godt 500.000,- må det kaste en god rente af sig og der er aldrig opført nogen renteindtægt i årsregnskabet.

Svaret var, at manglende renteindtægt skyldes, at bankerne giver så lav en rente 0,125%

Ejeren mente, man kunne binde penge til en høj rente.

Dertil svarede formanden, at hvis man skal binde penge i en periode, skal det være for min. 2 år og så kan man måske opnå 1,25% i rente.

En ejer efterlyste den opstilling, der tidligere har været i årsregnskabet, hvor man havde kolonner med både budgettal og regnskabstal, så man kunne sammenligne det budgetterede med de faktiske tal.

Revisor svarede, at det er vedtaget ved lov, at sådan må et regnskab ikke længere opstilles.

Da der ikke var flere spørgsmål til årsregnskabet konstaterede dirigenten, at årsregnskabet for 2012 var enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2014.

Det var også statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2014.

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

Som formanden sagde, vil der ske en lille stigning i administrationsbidraget. Det drejer sig om hhv. 20,- kr. på A-lejl. og 15,- kr. på B- og C-lejl. pr. kvartal.

Kommentarer til driftsbudget for 2014:

En ejer spurgte, om det ikke var muligt at give ejerne det samme tilbud, som Ældre Sagens medlemmer har fået.

Det spørgsmål ville formanden tage med hjem til behandling i bestyrelsen.

En ejer spurgte, om man ikke kan ændre i regnskabsopstilling under pkt. 1, så ejerbidraget viser det nettobeløb, der kommer ind. I stedet for at vise en indtægt for alle lejlighederne og så under pkt. 2. fratække bidraget til ejerforeningens lejligheder.

Revisor svarede, at pkt. 1 viser, hvor stor indtægten kunne være, hvis der blev betalt for alle lejligheder, men regnskabet kan sagtens opstilles på den foreslåede måde, så det vil han foreslå bestyrelsen at fjerne i regnskab for 2013.

Ejendomsmægler Jette Birkholm ville sætte pris på en sådan opstilling. Potentielle købere fokuserer meget på de tal.

Da der ikke var flere spørgsmål til driftsbudget for 2014, konstaterede dirigenten, at budgettet var godkendt enstemmigt, inklusive den lille stigning i ejernes betalinger, der var indbygget.

Ad dagsordens pkt. 4. Valg til bestyrelsen.

Erik Sliben var på valg og stillede op til genvalg.

Som nyt bestyrelsesmedlem foreslog bestyrelsen Flemming Carlson, der desværre ikke kunne være til stede.

Flemming Carlson har tidligere været medlem af bestyrelsen, men måtte dengang trække sig p.g.a. arbejdspress. Han har nu mulighed for igen at deltage i bestyrelsesarbejde.

Dirigenten spurgte, om der var flere forslag. Da det ikke var tilfældet, konstaterede dirigenten at

Erik Sliben og Flemming Carlson blev valgt til bestyrelsen for en periode på 3 år.

Ad dagsorden pkt. 5. Valg af suppleanter.

For en gangs skyld havde bestyrelsen fået tilbud fra 2 ejere, der gerne ville stille op som suppleanter.

Det drejede sig om Steen Haugsted og Margit Albertus.

Dirigenten spurgte, om der var andre, der ville melde sig. Da det ikke var tilfældet, konstaterede dirigenten at

Steen Haugsted og Margit Albertus blev valgt som suppleanter for en periode på 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. Vedtægtsændringer.

Dirigenten startede med at fastslå, at der ikke var et tilstrækkeligt antal ejere repræsenteret til at vedtægtsændringerne ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling – forudsat de øvrigt opnåede to tredjedeles flertal. Der skulle under alle omstændigheder en ekstraordinær generalforsamling til, som er forvarslet.

Derefter gennemgik dirigenten de enkelte punkter.

De vedtægtsændringer, der var udsendt til ejerne sammen med indkaldelsen, indeholdt dels faktuelle ændringer, dels ændringsforslag fra bestyrelsen med henblik på at spare administrationsomkostninger ved brug af elektronisk teknologi.

Det skal understreges, at brug af elektronisk teknologi kun skal anvendes over for de ejere, der har tilmeldt sig denne ordning.

Dirigenten gennemgik ændringerne i pkt. 1,2,3 og 4 .

Pkt. 5 omhandlende § 8.7. Generalforsamlinger. Her foreslog dirigenten en mere uddybende tekst efter indlæg fra salen.

Pkt. 6. omhandlende § 11. Stemmeret. Det blev tydeliggjort, at fuldmagter både kan sendes med post og som pdf-fil.

Pkt. 7. Forhandlingsprotokol. Forsamlingen bemærkede, at ikke alle har adgang til en computer, hvorfor der blev taget højde for, at man kan modtage referat af generalforsamlinger både med post og at referat vil være at se på ejerforeningens hjemmeside.

Pkt. 8. omhandlende § 19.1. Aflæggelse af årsregnskab. Det blev tilføjet, at årsregnskab sendes fysisk til de medlemmer, der ikke har tilmeldt sig elektronisk kommunikation.

Pkt. 9, 10 og 11 blev enstemmigt godkendt.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om man overordnet set kunne acceptere de ændringer, der var gennemgået og herefter gennemgik dirigenten med forsamlingen alle ovenstående punkter enkeltvis og konstaterede punkt for punkt, at forsamlingen godkendte de tekstmæssige ændringer, der fremgår af vedhæftede beslutninger.

Dirigenten konstaterede, at samtlige ændringsforslag var vedtaget enstemmigt og generalforsamlingen fik herefter den tilkendegivelse, at der med indkaldelsen til den varslede ekstraordinære generalforsamling søndag den 9. juni kl. 18,00 i Rågeleje Klit, ville blive medsendt de opdaterede forslag, generalforsamlingen enstemmigt havde godkendt.

Ad dagsorden pkt. 8. Evt.

En ejer beklagede sig over, at vedkommende havde måttet kassere madvarer, fordi køleskabet ikke fungerede.

Formanden svarede, at køleskabene løbende bliver udskiftet og spurgte, om det var meldt til Receptionen. Det var det ikke.

En ejer gjorde opmærksom på, at det vil være en fordel med skydedøre i garderobeskabene i A-lejl. Det er bestyrelsen selv opmærksom på.

Der blev efterlyst nye fladskærme.

Ditlev Sørensen svarede, at de muligvis bliver skiftet i 2014.

En ejer foreslog en udvidelse af hjemmesiden med kolonner der kan udfyldes med hvor mange personer, der ankommer, om man ønsker linned eller leje af andet f.eks. barneseng.

Formanden svarede, at vedkommende skal sende en mail til Receptionen med disse informationer. Personalet skal alligevel lægge sådanne informationer ind i et andet system, så det vil blive dobbelt arbejde.

En ejer udtrykte håbet om, at bestyrelsen vil bibeholde det harmoniske interiør og farvevalg, når møblerne skal udskiftes. De har set alt for mange grelle eksempler i udlandet.

En ejer gjorde opmærksom på at det kunne være en idé at kontakte Pensionisternes Samvirke og give dem et tilbud magen til det, Ældre Sagen har fået.

Hanne Bruun ville gerne have det sidste ord for at takke bestyrelsen for det store arbejde, den gør.

Dirigenten sluttede generalforsamlingen kl. 21,32.

Formanden takkede revisor og dirigent.

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