

Udskrift af forhandlingsprotokollen
for
Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit

Mandag den 17. maj 2010 kl. 19,30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit. Generalforsamlingen afholdtes i Frederiksborg Centret Hillerød, Milnersvej 39, 3400 Hillerød.

Hanne Norup bød velkommen til ejerne, revisor der ville fremlægge regnskab og budget, samt bemærkede, at ejendomsmægler Jette Birkholm også var til stede, hvis nogen ville kontakte hende efter generalforsamlingen-

Bestyrelsen havde udpeget advokat Flemming Kragh Hansen fra Lett Advokatfirma som aftenens dirigent.

Flemming Kragh Hansen konstaterede, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var lovligt varslet i henhold til foreningens vedtægter.

Ligeledes var dagsorden i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Bestyrelsen havde modtaget 88 fuldmagter og 93 stemmeberettigede var repræsenteret i salen. Generalforsamling var således beslutningsdygtig.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2009. Regnskab vedlagt.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2011. Budget vedlagt.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Ole Abel og Erik Sliben er på valg. Begge modtager genvalg.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra AP Statsautoriserede Revisorer.
7. Forslag fra Hanne Bruun: Honorar til formanden for bestyrelsen. Forslag vedlagt.
8. En ejer har bedt om ordet for at høre andre ejeres erfaring med RCI. Mail vedlagt.
9. Evt.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Ad dagsordens punkt 1. Formandens beretning.

I 2009 har vi holdt 4 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit.

Takket være vores altid servicemindede personale, er det lykkedes os at få tildelt RCI ”Silver Award” for 2010.

At vi mistede den for 2009 skyldtes, som tidligere meddelt, at vi måtte skifte til nyt rengøringselskab, så vi er glade for at have fået tildelt den igen.

Vores faste receptionist, Marianne har valgt at gå på efterløn fra i år, men er blevet erstattet af Anne.

I juli måned fik vi professionel hjælp til at udfærdige en ny hjemmeside for Rågeleje Klit. Både med dansk og engelsk tekst.

Samtidig er der nu mulighed for at se, om der er nogen lejlighed ledig til udlejning. Og hvis man er interesseret, kan man booke en lejlighed online.

Mange bruger efterhånden internettet til at lede efter ferietilbud, så vi håber på, at få en del mere udlejning på denne måde.

Vores udlejning er størst i højsæsonen. Men til gengæld har vi mange RCI-gæster. Der er faktisk kun fire uger, hvor der ikke har været nogen RCI-gæster hos os. Vi er det feriecenter i Danmark, der har flest gæster fra RCI.

Blandt de private ejere er der solgt 34 uger. Ejerforeningen har solgt 6 uger. Der er nu 38 uger på Rågeleje Klit, der er konverteret til RCI Points.

En ejer har bedt om en redegørelse for ”Feriecentrets aftale med RCI” denne er givet separat.

Der er foretaget følgende renoveringer/fornyelser i 2009:

Totalrenovering af underetage i lejl. A 4 og A 5

Nye gulvklinter, nyt køkken, større vandvarmer installeret under trappen til 1. sal.
Alle el-installationer fornyet/udvidet med flere stikkontakter etc.
Nyt køle/fryseskab, opvaskemaskine samt mikroovn.

Udskiftning af yderdøre i alle C-lejlighederne.

Opsætning af hegn mod Strandvejen og Stejlebakken.

Diverse malerarbejde på hele centret.

Nyt badeværelsesgulv lagt i lejl. A 4 og A 2.

Loftet er malet. Brusekabinevæg er malet.
Ny brusebadsforhængsstang, nyt armatur i bad, ny sæbebeholder etc.

Lejl. B 6 og B 7 er malet over alt. Lofterne er malet 3 gange.

Da vi gerne vil undgå at sætte det årlige administrationsbidrag op for at få råd til helt nye køkkener i B-lejlighederne, som vi havde påtænkt, så har Jørgen Nielsen som et forsøg i lejl. B6 og B7 skiftet køkkenbordspladen og malet køkkenlågerne lysegrå.
Lysarmaturet er udskiftet med spots under køkkenskabe.
Vandhanen er udskiftet og der er sat nye greb på låger og skuffer.
Der er indkøbt opvaskemaskiner, der vil blive installeret i alle B-lejl. løbende hen over året.

Da vi holdt bestyrelsesmøde i Rågeleje Klit i én af de B-lejl. hvor køkkenet er renoveret på denne måde, blev vi enige om, at hvis det kan gøres for en rimelig pris – og det kan det for ca. 15.000,- pr. lejlighed, inkl. installering opvaskemaskine– så vil alle køkkenerne i B-lejlighederne blive renoveret på denne måde.

Derved regner vi med at kunne udskyde en total udskiftning af køkkenerne i B-lejl. i 5-6 år og alligevel have et indbydende køkken.

Det vil måske ikke være muligt, at male alle B-lejl. for loftet skal males tre gange, så den enkelte lejlighed skal være ledig i flere sammenhængende uger, men det er planen, at der installeres en opvaskemaskine, selv om der ikke bliver malet.

Ja, takket være Jørgen Nielsen sparer vi mange penge til håndværkere. Hvis vi skulle betale en maler for at gøre det arbejde, han laver, så ville vi ikke være nået så langt i dag.

Mange ejere, der aldrig har været i Rågeleje Klit, men kun har købt deres lejlighed for at bytte gennem RCI, er begyndt at komme og har efterfølgende meldt sig ud af RCI, fordi de er blevet overrasket over vores høje standard.

Vi holdt i weekenden 27. – 28. februar medlemsmøde for Dansk Timeshareejer Forening.

Det går på skift imellem de 8 timeshare feriesteder, der er medlem af foreningen.

Vi fik meget ros for centrets tilstand. Det var dejligt at høre. De ved jo, hvad der skal til. Mange af dem skal ud i store investeringer med kontingentforhøjelse til følge.

Nu har vi i flere år fastholdt det samme administrationsbidrag, men har alligevel fået foretaget en masse udskiftninger og renoveringer.

Vinteren har været streng. Det har været umuligt, at fjerne sne på p-pladsen fordi den er belagt med småsten. Og som vi alle sikkert har oplevet, så har man kunnet starte forfra mange gange p.g.a. snefygning, så det har personalet brugt meget tid på. Til gengæld har der været et smukt syn ud over vandet, men vi håber ikke, det bliver sådan til næste vinter.

Vi har i nyhedsbrevet, der fulgte med opkrævning for januar kv. 2010 gjort opmærksom på, at stoppestedet for bus 360, der tidligere stoppede ud for os, er nedlagt. Man skal derfor stige af og på bussen på den store p-plads over for restaurant Søstjernen. Nu kører bussen mellem Helsingør og Rågeleje Klit og ikke som tidligere fra Hillerød til Rågeleje Klit.

Hvad er så planen for 2010?

Der er allerede foretaget en del renoveringer i årets første måneder:

På nuværende tidspunkt er alle underetager i A-lejl. renoveret (køkken og badeværelser)

Køkken i lejl. B-5 er også renoveret. De sidste køkkener i B-lejl. tages til efteråret.

Til sommer skal centret males udvendigt. Med den beliggenhed tæt på vandet, er det nødvendigt at male facaden i hvert fald hvert andet år.

Kældertrappen skal repareres for frostskafer.

Kommentarer til formandens beretning:

Hans Aage Marquardsen ville gerne have uddybet bemærkningen: ” En ejer har bedt om en redegørelse for ”Feriecentrets aftale med RCI” denne er givet separat”.

Hvilke fordele der var ved at være medlem af RCI.

Spørgsmålet blev gemt til punkt 8 på dagsordenen.

Hanne Bruun kom også med en stor tak til personalet som blev modtaget med applaus.

Ewald Olsen spurgte – med henvisning til bemærkningen om maling af centret facade – om bestyrelsen havde overvejet at beklæde facaden med fibercement, som gavlene er blevet. Jørgen Nielsen bruger ca. 5.000,- til maling af facaden. Beklædning med fibercement vil koste ca. 225.000,-.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen vil overveje det.

Derefter blev formandens beretning godkendt med akklamation.

Ad dagsorden punkt 2, godkendelse af regnskab.

Regnskabet blev gennemgået af revisor Anders Ladegaard.

Årets resultat blev på kr. 807.

Stigningen i ”Tab på debitorer, ejere”

Revisor har kendskab til, at der føres en benhård praktik mod dårlige betalere, men der er lang ekspeditionstid i Fogedretterne.

Der var ingen kommentarer til årsregnskabet, som dirigenten derefter satte til afstemning.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget med akklamation.

Ad dagsorden punkt 3 – vedtagelse af driftsbudget for 2011.

Budget blev gennemgået af revisor.

Der er ikke opgivet nogen tal for udlejning af ejerforeningens lejligheder ligesom kommission af udlejning ikke er medtaget. Bestyrelsen har valgt at udelade dette. Det vil, hvis udlejningen bliver lige så god som i 2009 betyde en merindtægt på godt 100.000.

Der var ingen kommentarer til budget for 2011 som derefter blev sat til afstemning.

Budget 2011 blev enstemmigt godkendt med akklamation.

Ad dagsordenens punkt 4 - valg af bestyrelsesmedlemmer.

Ole Abel og Erik Sliben er på valg og begge modtager genvalg.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var andre forslag. Da dette ikke var tilfældet konstaterede dirigenten, at Ole Abel og Erik Sliben var genvalgt med akklamation.

Ad dagsordenens punkt 5 – valg af suppleanter.

Der var ingen, der meldte sig som suppleant, hvorefter dirigenten bemærkede, at så tog vi et år mere uden suppleanter.

Ad dagsordenens punkt 6 – valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af statsautoriseret revisor Anders Ladegaard fra AP Statsautoriserede Revisorer, som foreningens revisor.

Revisor blev genvalgt.

Ad dags ordenens punkt 7 – Forslag fra Hanne Bruun: Honorar til formanden for bestyrelsen.

Hanne Bruun havde året før under pkt. Evt. henstillet til ejerne, at der udbetales et honorar til Hanne Norup for hendes store arbejde gennem årene. ”Hvordan det skal gøres, må man finde ud af.”

Hanne Bruun havde derfor i år stillet dette konkrete forslag, at der udbetales et engangsbeløb på 14.000,- til Hanne Norup som anerkendelse for hendes arbejde i bestyrelsen.

Hun uddybede sit forslag med, at hun godt ved, der er andre i bestyrelsen, der også fortjener tak for den tilstand, centret har i dag, men at Hanne Norup siden 1995 havde været primus motor for at få centret op at stå og derfor fortjener denne anerkendelse.

Forsamlingen bad om skriftlig afstemning. Stemmerne blev optalt af revisor.

Forslaget blev vedtaget med 88 for, 11 imod og 1 ugyldig.

(Nogle ejere blev først registreret efter at generalforsamlingen var startet)

Bestyrelsen brugte ikke sine fuldmagter i afstemningen.

Ad dagsordenens punkt 8 – En ejer har bedt om ordet for at høre andre ejeres erfaring med RCI.

Birgit Solberg gik på talerstolen og fortalte, at hun i januar 2009 havde været på ferie på Tenerife. Der var hun blevet opsøgt af nogle søde mennesker, der talte godt for sig og fik hende overtalt til at skifte fra RCI til RCI Points. Dette skifte kostede hende 33.000,- og selv om man lovede hende at sende alle papirerne med det samme, så lykkedes det først at få alt på plads i juli 2009, så Birgit Solberg følte sig rigtig dårligt behandlet af RCI.

Hanne Norup kommenterede Birgit Solbergs oplevelse med, at det var et typisk eksempel på dét bestyrelsen i årevis har advaret ejerne mod, når de ferierer på Tenerife.

Ligesom bestyrelsen altid henviser til ejendomsmægler Jette Birkholm, fordi man så vil få en grundig vejledning.

Ejendomsmægler Jette Birkholm gjorde opmærksom på, at RCI ikke har nogen salgsorganisation, så det har ikke været folk fra RCI, der opsøgte Birgit Solberg, men lokale ejendomsmæglere.

Der findes to former for points. Pure points, som vi ikke vil have med at gøre i Danmark og RCI Points uge til uge, som Rågeleje Klit opererer med.

Man kan med et års varsel konvertere sine points tilbage igen.

Hans Aage Marqvardsen spurgte til, hvad ejerforeningen betaler til RCI.

Vi betaler ikke noget. Det er de enkelte ejere, der melder sig ind i enten RCI eller RCI Points, der betaler for at blive medlem og derudover betales et beløb for at bytte.

Fordele og ulemper ved at være medlem må den enkelte selv gøre op, ud fra hvilke rejser man foretager.

Anne Marie Poulsen fortalte, at de havde købt 4 uger på Rågeleje Klit for at bruge RCI Points til at rejse for nu og når de blev ældre ville de i stedet for at rejse, så benytte Rågeleje Klit.

De ville aldrig have købt en lejlighed i Rågeleje Klit, hvis ikke vi havde haft denne byttemulighed gennem RCI.

Hans Aage Marqvardsen havde købt sine uger for at benytte Rågeleje Klit.

Hanne Bruun fortalte, at de både kom i Rågeleje Klit og byttede gennem RCI. De havde besøgt en masse steder i Europa, hvor de ellers ikke ville komme og alle steder havde standarden og betjeningen været høj.

Dirigenten bemærkede, at ejerforeningen ikke kan hjælpe Birgit Solberg. RCI er et salgspareparameter, men man skal huske, at der er en fortrydelsesret.

Hvortil Hans Eriksen tilføjede, at hans far altid havde sagt til ham, at han aldrig måtte skrive under på noget, han ikke forstod.

Ad dagsordenens punkt 9 – Evt.

Ewald Olsen bemærkede, at de havde været i Rågeleje Klit i Påsken i en C-lejl. hvor de oplevede, at dørene mod vandet ikke var tætte. Om vi ville gøre noget ved det?
Ligeledes kunne han konstatere, at fugerne omkring indgangsdørene revner.

Hanne Norup spurgte, om han havde gjort receptionen opmærksom på det. Nej det havde han ikke. Jørgen Nielsen noterede sig det.

Mette Lindberg, der altid er en ivrig bader, når hun er i Rågeleje Klit, efterlyste en badebro, da der er mange sten i vandkanten.

Hanne Norup forklarede, at Rågeleje Klit ikke selv har råd til at opføre og vedligeholde en badebro. Den udgift skal fordeles på flere lodsejere.

Men Kystsikrings Lag Vest har længe været i forhandling med Gribskov kommune. Der er nemlig opført bølgebrydere vest for Heatherhill, hvilket har bevirket, at sandet aflejrer sig på en anden måde end hidtil.

De berørte kommuner er indstillet på at gøre noget i form af sandfodring, men det er et økonomisk spørgsmål.

Generalforsamlingen afsluttedes kl. 20,45.

Som dirigent:

Formand:

Flemming Kragh Hansen

Hanne Norup