

Udskrift af forhandlingsprotokollen

for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit

Torsdag den 14. april 2011 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 og revisor der ville fremlægge regnskab og budget.

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 158 fuldmagter og 76 stemmeberettigede var repræsenteret i salen.

Der havde dog indsneget sig en ”trykfejl” i indkaldelsen. På slippen til at afgive fuldmagt til bestyrelsen var anført datoen 17. maj 2010.

Dette mente dirigenten ikke var til hinder for afvikling af generalforsamlingen, så hvis ingen havde indvendinger, ville han anse generalforsamlingen for lovlig. Der var ingen indvendinger.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2010. Regnskab vedlagt.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2012. Budget vedlagt.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Hanne Norup er på valg og modtager genvalg.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra AP Statsautoriserede Revisorer.
7. Tilbud fra TDC om opsætning af mobilmast på vores p-plads. Information vedlagt.
8. Evt.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Ad dagsordens punkt 1. Formandens beretning.

I 2010 har vi holdt 3 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit.

I 2010 fik vi tildelt RCI "Silver Award" og vi har fået at vide, at vi også er tildelt den for 2011. Det kan vi takke vores personale for. Alle er meget opmærksom på, at ejere og lejere skal have det godt under ophold i Rågeleje Klit.

Vi har skiftet rengøringselskab igen. Vi har brug for et rengøringspersonale, der kan levere hotelrengøring. Det kan unge mænd, der er vant til at gøre rent på kontor, desværre ikke levere.

De første 20 sekunder, efter man træder ind ad døren, er vigtige for at man føler sig godt tilpas.

Selv om foråret lod vente på sig, har vi har haft en god udlejning. Der er en god udlejning via vores hjemmeside.

Der er desværre ikke solgt nogen af ejerforeningens lejlighedsuger i 2010.

De lejlighedsuger, ejerforeningen har til salg, er vinteruger og de er meget svære at afsætte. Til gengæld kan vi glæde os over, at 19 private ejere har fået solgt deres. Mange af de nye ejere har købt for at konvertere ugen til RCI Points

Som vi tidligere har orienteret jer om, så kan vi ikke længere få penge for genbrugelige vinflasker. Tværtimod skal vi betale for at få afhentet den container, der var opstillet i skraldebøtterrummet. Derfor er containeren fjernet, men der er mulighed for at benytte de kommunale containere på P-pladsen over for Søstjernen. Der er opstillet containere til flasker og aviser.

Vi har tidligere orienteret jer om, at vi agtede at nedlægge solariet.

Solariet havde efterhånden nogle år på bagen. Sikkerhedsstyrelsen havde netop meddelt os, at de ville komme på kontrolbesøg og hvis vores solarie ikke levede op til deres krav om UV-udstråling, ville det koste os ca. 4.000 for kontrolbesøg + udgift til, hvad det vil koste at installere nye rør. Den udgift kan ikke stå mål med den indtægt, der er fra solariet, da det næsten ikke bruges mere.

Så den 7. april blev solariet nedtaget.

Der er foretaget følgende renoveringer/fornyelser i 2010:

I lejl. B5 er hele lejligheden malet

Lofter malet hvide. Køkkenlåger malet lys grå. Køkkenbord udskiftet. Lysarmatur udskiftet med spots under køkkenskabe. Vandhanen var af nyere dato og derfor ikke skiftet. Nye greb på alle låger og skuffer. Nødvendige reparationer udført

I lejl. B1 og B4 er køkkenet renoveret.

Loft/vægge malet – ny belysning under overskabe, alle stikkontakter etc. udskiftet. Nye bordplader i begge lejligheder og vandhane udskiftet i B 4. Køkkenlåger/skuffer malet grå. Nye greb på alle låger/skuffer.

Den sidste A-lejl. der manglede at få udskiftet køkken var A 6.

Her er hele underetagen renoveret. Nye gulvklinker, nyt køkken. Ny 110 liter vandvarmer. Alle elinstallationer fornyet/udvidet med flere stikkontakter. Ekstra gruppe i eltavle p.g.a. opvaskemaskine. Nyt større køl/frys, mikroovn og opvaskemaskine. Hele underetagen malet (vægge/lofter). Nye fodpaneler overalt.

Badeværelse renoveret med nye gulvklinter, og kant ved brusekabine, samt diverse fornyelser af inventar.

I lejl. A1-A3-A5 & A6 er der lagt nye klinter på badeværelsesgulve, samt kant v/brusekabine. Brusekabiner malet. Nyt badeværelses inventar etc.

Så nu er alle A-lejlighederne renoveret.

I kælderen er toilet og baderum renoveret.

Der er lagt nye gulvklinter, kant v/brusekabiner samt nyt brusearmatur etc. i brusekabinerne. Brusekabiner malet grå.

Desuden er vaskekælderen renoveret efter vandskade. Der samlede sig pludselig en masse vand på gulvet. Det viste sig, da Nordkysten fik gravet ydervæggen fri i B 7, at der trængte vand ind ved en kabelindføring i muren. Der blev i første omgang etableret et dræn, men der skulle mere til, men nu er vaskekælderen i hvert fald tør.

I sommer blev der opsat hvidmalede læskærme mellem hver anden C-lejlighed på altangangen. Det har brugerne været glade for.

Der har været en god belægning i sommerugerne, men Jørgen Nielsen har alligevel fået tid til at male A-bygningen.

Først i november måned gik håndværkerne så i gang med lejl. C 1 efter at Jørgen Nielsen havde revet det gamle køkken ned.

Lejligheden er totalt renoveret.

Der er blevet malet over alt. Lagt nyt gulv i hele lejligheden med cremefarvede klinter med en grå/sandfarvet nist i.

Nye køkkenelementer fra Invita incl. opvaskemaskine, mikroovn og 55 liter vandvarmer.

Nye el-installationer overalt. Ny fralægningshylde i hele soveværelsets bredde til hynder, ekstra dyner, hovedpuder etc. samt kuffert opbevaring under ophold.

Hvad skal der så ske i år ?

Der er på nuværende tidspunkt installeret fralægningshylder i soveværelserne i alle C-lejl. og alle soveværelserne er malet.

Der manglede at blive renoveret køkkener i B2 og B3. Det er nu sket.

Der er afsat penge til at totalrenovere endnu en C-lejl., men vi vil gerne afvente tilbagemeldinger på C1 først.

Vi var selv i tvivl om det rigtige i at erstatte de faste tæpper med klinter.

Der er ingen tvivl om, at klinter er mest hygiejniske, men de er ikke støjdæmpende som tæpper er.

Klinkerne på kældertrappen var vand- og frostskaadede. Vi må konstatere, at vejret generelt har ændret sig med mere nedbør end tidligere. Det betyder, at der kommer meget vand fra skrænten.

Så hele kældertrappen er på nuværende tidspunkt fornyet.

Der skal males sternbrædder oven over morgenmadscaféen.

Vi holder møde hvert år med de 7 andre timesharesteder, der er medlem af Dansk Timeshareejer Forening. I år er det blevet afholdt i Skagen og man har bedt os om at minde jer om, at I kan foretage et éngangsbytte på de andre timesharesteder via hjemmesiden www.time-share.dk

Kommentarer til formandens beretning:

Hans Eriksen på vegne Mette Lindberg, der ejer 4 uger, som er erhvervet efter den forudsætning, at der er tæpper på gulvene, da klinker er hårdt for hendes ben, gjorde indsigelse mod, at man havde fjernet alle tæpper, især da han nu erfarede, at der efterfølgende var lagt et tæppe i stuen.

Jørgen Nielsen forklarede, at der jo i alle lejligheder er lagt et tæppe ved sofagruppen.

At der var valgt klinker ud fra et hygiejnisk synspunkt.

Personalet bruger hver uge mange kræfter på at rense tæpperne. I sommerperioden, hvor der ikke er ledige uger, kommer der mange klager på uhumske tæpper.

Ewald Olsen, der p.t. opholder sig i lejl. B 1, altså under den renoverede lejl. C 1, kunne berette, at de ikke hørte nogen lyde fra C 1.

Det var formanden glad for at høre.

Ewald Olsen efterlyste markering af trinene på den renoverede kældertrappe, idet han havde besvær med at se hvor trinene var om aftenen.

Jørgen Nielsen lovede at male en sort streg på væggen, der følger trinene.

Alice Damm spurgte, hvorfor man ikke i stedet havde lagt korkgulv i hele lejligheden.

Mette Lindberg ville vide, hvorfor det ikke var bragt op på en generalforsamling, inden man gik i gang med at ændre på hele lejligheden.

Formanden henviste til bestyrelsens ansvar i ejerforeningens vedtægter og hvis alle renovationer/ændringer skulle drøftes og godkendes på en generalforsamling, ville der aldrig blive foretaget noget.

Bestyrelsen er forpligtet til at Rågeleje Klits standard altid er af en så høj standard, at centret opfylder kvalitetskrav fra RCI eller lignende bytteorganisation, så når bestyrelsen kan se, der er behov for renovering og der er penge til det, bliver det udført.

En ejer ville vide, om der bliver erlagt en form for depositum til indkøb af ituslået porcelæn eller ekstra rengøring.

Formanden mente ikke, der gik meget porcelæn i stykker, hvilket Jørgen Nielsen bekræftede.

M.h.t. rengøring, så er det rengøringsselskabet, der melder tilbage, når de rykker ind lørdag formiddag. Hvis de kommer til en meget snavset lejlighed, hidkaldes personalet i receptionen og hvis rengøringspersonalet skal bruge ekstra tid til rengøring, så får den ejer, der har forvoldt det, en regning på ekstra rengøring.

Derefter blev formandens beretning godkendt.

Ad dagsorden punkt 2. Godkendelse af regnskab for 2010.

Regnskabet blev gennemgået af revisor Anders Ladegaard.

Årets resultat blev på -54.009.

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.

Bankforbindelsen var ændret. Man brugte ikke længere Amagerbanken.

Kommentarer til regnskabet:

Der blev spurgt til hvilken bankforbindelse, man havde valgt.

Formanden svarede, at ejerforeningen altid havde haft to bankforbindelser. Amagerbanken og giro. Giro var nu lagt ind under Danske Bank, så det var nu eneste bankforbindelse.

Der blev spurgt til posten ”advokatomkostninger”

Dirigenten svarede, at han ikke vidste om det var betaling til Lett Advokater alt sammen.

Formanden kunne bekræfte, at det var det.

Bestyrelsen var blevet opfordret til at gøre indsigelse mod ejendomsvurderingen i 2008 af de usolgte lejlighedsuger.

De nu 130 usolgte uger, ejerforeningen råder over, er for det meste vinteruger.

De er ikke til at sælge og der har derfor været sat advokat på for at få ændret ejendomsvurderingen af disse vinteruger.

Det er en længere proces, at forhandle med offentlige myndigheder.

Det endte med, at VurderingsAnkeNævnet var på besigtigelse i Rågeleje Klit, en kold og blæsende eftermiddag i november.

Alle roste centrets tilstand og beliggenhed, men måtte også indrømme, at de ikke selv ville købe en lejlighedsuge på den årstid.

Men det fik desværre ikke ankenævnet til at nedsætte vurderingen og den endelige afgørelse er netop kommet.

Efter samråd med Flemming Kragh Hansen vil vi ikke forfølge sagen til Landsskatteretten og forventer derfor ikke flere advokatomkostninger til dette formål.

Tab på debitorer gav flere kommentarer.

Formanden kunne bekræfte, at det er ejere, der har købt en lejlighedsuge for ca. 20 år siden under nogle forudsætninger, de ikke selv var klar over og som ikke havde betalt administrationsbidrag i mange år. Der udsendes hvert kvartal opkrævning til dem og derfor stiger posten jævnt til stor ærgrelse for os alle. Og det er ikke noget, der pynter i regnskabet.

Vi har haft Gudrun Møller fra bestyrelsen til at opsøge dem privat for at forklare, hvad det betyder, at de har købt en part af en ejerlejlighed. Vi har tilbudt, at tilbageskøde til ejerforeningen og det er lykkedes for enkelte. Andre har vi arbejdet på i fem år, uden at det er på plads endnu.

Nye dårlige betalere ryger til inkasso, hvis de ikke reagerer på vores rykkerskrivelse. Men Fogedretterne er desværre i gear til at tage alle disse opgaver. Det tager et par år.

De lejlighedsuger, der ikke betales administrationsbidrag for, spærres og hvis ejeren er medlem af RCI, får RCI besked på, at ugen ikke kan benyttes. Vi forsøger så at få ugen lejet ud.

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

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsorden punkt 3 vedtagelse af driftsbudget for 2012.

Budget blev gennemgået af revisor.

Bestyrelsen har valgt ikke at opgive noget tal for udlejning af ejerforeningens lejligheder ligesom kommission af udlejning ikke er medtaget.

Revisor gjorde opmærksom på, at man nu havde haft uændret administrationsbidrag de sidste 8 år, så nu skulle man nok overveje, at sætte prisen op, så der blev en "buffer".

Dirigenten bemærkede, at alle andre danske timeshareferiesteder også hævede prisen.

Det blev foreslået, at graduere administrationsbidraget efter sommer- og vinteruger.

Formanden måtte beklage. Det kan ikke lade sig gøre, idet fordelingsnøglen af udgifter til administration er tinglyst på feriecentret.

Budget 2012 blev derefter godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4 – valg af bestyrelsesmedlemmer.

Hanne Norup var på valg og modtog genvalg.

Da der ikke var andre forslag, blev Hanne Norup genvalgt med akklamation.

Ad dagsordenens punkt 5 – valg af suppleanter.

Dirigenten bemærkede, at man havde kørt sidste år uden suppleanter, så da der ikke var nogen, der meldte sig, 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 med akklamation.

Ad dagsordenens tilbud fra TDC om opsætning af mobilmast på vores p-plads.

Hanne Norup gennemgik i korthed den udsendte skrivelse om

"Tilbud fra TDC om opstilling af en mobilmast for enden af vores P-plads. "

"I bestyrelsens beretning for 2008 har vi orienteret om, at vi havde fået en forespørgsel fra Telcon på vegne af TDC, om vi var interesseret i, at de opstillede en mobilmast på vores matrikel."

Da dækningen er meget dårlig i området, sagde vi ja til tilbudet.

Vi var enige om, at klitarealet ud mod vandet, var det bedste sted.

Men det satte Danmarks Naturfredningsforening sig imod. De ville ikke have tekniskabe i klitten.

Telcon har efterfølgende udarbejdet tegninger, hvor masten og teknikskabene placeres ved skraldebøtterrummet.

Det forslag har Gribskov kommune sendt i nabohøring og det er blevet forkastet.

En placering ved kontoret vil også blive forkastet med henvisning til lokalplanen.

Så er der kun én mulighed tilbage, nemlig placering for enden af vores P-plads og det er det, vi har bedt om jeres tilkendegivelse af.

Fordele: Markant bedre forhold for at kunne tale i mobiltelefon indendørs i hele centret.
Årlig lejeindtægt fra TDC på 10.000,- på det areal mast og teknikskabe etableres på.

Ulemper: Vi binder os for en uopsigelig aftale med TDC i 10 år.

Aftalen er bindende for TDC i 5 år.

Kablet etableres indvendigt i teleflagstangen.
Teknikskab i skraldebøtterrum støjdæmpes mest muligt.

Bo Petersen tog sig af de tekniske spørgsmål.

Med en mobilmast kan vi også få mobilt bredbånd.

Der var følgende spørgsmål/kommentarer til etablering af mobilmast:

Har man spurgt andre udbydere ?

Det er lovgivning, der bestemmer udbyder f.eks. Sonofon.

Han man tænkt på andet mobilt bredbånd. F.eks. Wii Fii ?

Hvor meget støjer den blæser, der skal afkøle elektronikken ?

Det er ikke indtægten på de 10.000 om året, der er afgørende. Masten er grim.

Ved salg af timeshares vil det være en fordel at have mobildækning og bredbånd.

Nej, det vil ikke være nemmere at sælge timeshares med den kæmpemast.

Ikke alle udbydere har problemer med dækning. F.eks. sagde Karin Olsen, der p.t. opholdt sig i lejl. B 1, at hun havde fin dækning i lejligheden med Telenor.

Der blev afholdt skriftlig afstemning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke blev taget nogen beslutning. Ejerne skulle med afstemningen give bestyrelsen et fingerpeg på, om det var et forslag, der skulle arbejdes videre med.

Bestyrelsen havde på forhånd fået 112 tilkendegivelser for at gå videre med tilbuddet om etablering af mobilmast og 80 der sagde, det ikke ville være en god idé med placering af mobilmast.

I salen stemte 39 for og 36 imod.

Det giver i alt 151 for og 116 imod, så bestyrelsen lovede at undersøge, hvor meget støj der vil komme fra teknikskabet.

Ejerne vil blive orienteret og så kan spørgsmålet tages op på næste generalforsamling.

Ad dagsordenens punkt 8 – Evt.

Hans Eriksen gjorde indsigelse mod, at der var flyttet om på parkeringspladserne.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 21,00

Hanne Norup sagde tak til forsamlingen, dirigenten og revisor.

Som dirigent:

Formand:



Flemming Kragh Hansen



Hanne Norup