

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Onsdag den 8. april 2015 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 for 2014 og budget for 2016.

Ejendomsmægler Jette Birkholm var forhindret i at deltage i generalforsamlingen, så evt. spørgsmål til Jette Birkholm kunne desværre ikke besvares.

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 40 fuldmagter og 58 stemmeberettigede var repræsenteret i salen.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2014.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2016.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Gudrun Møller afgår og modtager genvalg.
Bo Petersen afgår og genopstiller ikke.
Bestyrelsen foreslår valg af Margit Albertus, der de sidstede to år har været suppleant.
5. Valg af suppleanter.
6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra AP Statsautoriserede Revisorer.
7. Forslag til vedtægtsændringer.
8. Evt.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Ad dagsordens pkt. 1. formandens beretning.

I 2014 har der været afholdt 4 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit.

Vi er også blevet tildelt RCI Silver Award for 2015.

Vi har haft en god udlejning, som I vil kunne se af årsregnskabet. Det er ikke et beløb, vi har budgetteret med, så det har været en god "buffer" til uforudsete omkostninger.

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. er blevet en stor succes. Fra 26. september 2015 vil prisen blive forhøjet med 250,- kr.

Som lovet har I ejere fået samme tilbud fra 1. januar 2015. Det er efter princippet "først til mølle"

I 2014 er det lykkedes ejendomsmægler Jette Birkholm at sælge i alt 4 uger for ejerne. Alle sommeruger. Der er ikke solgt nogen af ejerforeningens uger.

Som omtalt sidste år, har vi stadig et par tunge, gamle inkassosager.

1 er med udlæg, hvor pantnaver ikke vil aflyse gælden så timeshareugen kan tilbageskødes til Ejerforeningen. 1 par er skilt og bor i Island og er under gældssanering. Man er i dialog med skifteretten i Island, så der er håb om en løsning i indeværende år.

1 ægtepar, der er skilt og hvor manden ikke kunne opspores. Han blev efterlyst i Statstidende og man har på den måde fundet ud af, at han er død. Der er sket henvendelse til hans bobestyrer. Man forventer en afslutning af sagen i indeværende år.

1 afdød der boede i Hamburg. Man har fundet arvingen, hendes bror, og er i forhandling med ham om at få timeshareugen tilbageskødet til Ejerforeningen.

Der vil således også i 2015 være udgift til inkassoadvokat.

Fremover bruger vi mest Dansk Kreditor Service. Deres koncept går på, at de møder op hos skyldner med en Dankortlæser og afregning sker på stedet. Dog kan de ikke påtage sig behandling af dødsboer og lignende tunge sager, dem må vi stadig gennem advokat med.

Af fornyelser/renoveringer i 2014 kan nævnes:

Totalrenovering af de sidste 2 køkkener i C- lejl. nemlig lejl. C 4 og C 7 incl. nye opvaskemaskiner og mikroovn.

Samtidig er disse lejligheder malet overalt.

Facaden mod vandet: Ståltegl over dørene er repareret. Mur, træværk og udhæng ved tagrender er malet.

Lysthuset har fået nyt tag og er blevet malet.

Tagpladerne på kontorbygningen er fornyet. Nogle af de gamle tagplader er blevet brugt til at lave et højbed med krydderurter til fra afbenyttelse. Det har mange benyttet sig af.

Der er installeret ny hovedstation til digitalt TV og indkøbt fladskærme. De nye digitale fjernsynsapparater er med 3 radioprogrammer DR1, DR 3 og DR klassisk.

Alle møblerne er dybderenset. Det har frisket gevaldigt op på dem. Vi prøver at udskyde fornyelse af møbler længst muligt. Efter belægningsstatistikken er B-lejlighederne dem, hvor alle sovesofaerne de fleste gange kommer i brug. Dvs. i B-lejl. skal der udskiftes både en dobbelt- og en enkelt sovesofa.

I B- og C-lejlighederne er spot i soveværelse og spot i køkkener udskiftet med LED-lys. Det skulle gerne give en besparelse på elregningen på ca. 10.000,- på årsbasis.

Vi har omlagt vores bogføringssystem fra Navision til e-conomic.

Udsendelse af fakturaer for januar kv. 2015 er foregået via e-mail som en vedhæftet fil.

Der er ca. 15 ejere, der har meddelt, at de ingen e-mailadresse har. Disse ejere vil selvfølgelig få tilsendt opkrævninger, Nyhedsbreve, indkaldelser til generalforsamlinger og referater med posten som sædvanligt.

Hvad skal der så ske i 2015:

Ditlev Sørensen går i gang med badeværelserne i A-lejlighederne til efteråret. Der vil blive opsat nye fliser i bruseniche. Væggene spartles og monteres med glasvæv som males. Så opsættes nyt vaskekonsol med spejl.

I 2010 orienterede vi jer om, at i B-lejlighederne ville alle køkkenlåger løbende blive malet og få nyt greb. Derved regnede vi med at udskyde udskiftning af hele køkkenet. Det har også fungeret fint siden, for indmaden i skabene er stadig pæne. Dog er lågerne begyndt at hænge og malingen krakelerer, så lågerne vil blive udskiftet tilligemed nye emhætter.

Vi må se i øjnene, at der fremover vil forekomme flere og kraftigere storme. Derfor har Ditlev Sørensen forberedt, at der i tilfælde af stormvarsel, opsættes vandfaste plader på det nederste af dørene mod vandet i A- og B-lejlighederne.

Dem, der opholder sig i Rågeleje Klit, vil blive opfordret til at flytte deres køretøj hen på den store P-plads ved Søstjernen.

Vi får mange gange – når vi indkalder til generalforsamling - det spørgsmål, om administrationsbidraget sættes ned.

Bestyrelsen bestræber sig på at holde administrationsbidraget på samme beløb og med det som udgangspunkt ser vi, hvad der kan blive råd til af renoveringer og udskiftninger.

Nu har vi omlagt vores bogføringssystem med det for øje, at der kan spares penge.

Da vi varslede, at al information fremover ville foregå via e-mail, bad vi samtidig om at få en tilbagemelding fra de ejere, der ikke har en e-mailadresse. Det drejer sig om 15 ejere, så udgiften til disse vælter ikke vores økonomi.

Men der er desværre stadig ca. 160 ejere, der ikke har oplyst os om deres e-mailadresse og det giver os en udgift til merarbejde og porto.

Det er ikke rimeligt, at denne udgift skal fordeles på alle ejerne. Derfor har bestyrelsen besluttet, at de ejere, der ikke inden 15. juni 2015, har opgivet deres e-mailadresse til Receptionen, vil blive pålagt et gebyr på 35,- kr. ved opkrævning for juli kv. 2015.

Samtidig konstaterer vi, at der er 250 ejere, der ikke er tilmeldt PBS. Disse betaler et gebyr på 25,- kr. pr. opkrævning. Dette gebyr sættes op til kr. 35,00 for de ejere der ikke inden 15. juni 2015 har tilmeldt sig PBS. PBS opkrævninger bogføres direkte på den enkelte ejers konto i Rågeleje Klit og når bestyrelsen gør sig alle bestræbelser for at spare, må ejerne også bidrag til forenkling, så der bliver flere penge til gode for alle ejere.

Dirigenten spurgte, om der var kommentarer til formandens beretning.

Da ingen havde nogen kommentarer, konstaterede dirigenten at **formandens beretning var enstemmigt vedtaget.**

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2014.

Regnskabet blev gennemgået af statsaut. revisor Anders Ladegaard.

Anders Ladegaard kunne konstatere, at Ejerforeningen har en sund økonomi.

Årets resultat for 2014 blev 278.785 mod 68.622 i 2013.

Ejerbidraget er steget. Flere har husket at betale til tiden..

Andre indtægter er steget. Det har været en succes med udlejning til Ældre Sagens medlemmer.

De eksterne omkostninger på ejendommens drift er faldet.

Til de ”Eksterne omkostninger” administration er udgiften til Dansk Kreditor Service steget, men det modsvarer en bedre indtægt i ”Ejerbidraget” IT-assistance, software og hardware. Bogføringssystemet er omlagt fra Navision til e-conomic og der er installeret en ekstra linje til Internetforbindelse.

Under ”Tilgodehavender” er hensat alle, der ikke har betalt i 2014.

Balancen: Ejerforeningens egenkapital er på 732.845 mod 454.060 så der er penge på bogen til at modstå evt. storm- eller andre pludseligt opståede skader.

Dirigenten spurgte, om der var kommentarer til regnskabet. Det var der ikke, hvorfor dirigenten konstaterede, at **Årsregnskab for 2014 var enstemmigt vedtaget.**

Ad dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2016.

Det var også statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2016.

Tidligere har bestyrelsen valgt ikke at medtage indtægt for udlejning. Det beløb blev holdt som en buffer til uforudsete udgifter. Men bestyrelsen har efter megen kritik, valgt at medtage indtægt for udlejning af E/F lejligheder samt kommission af udlejning i budget for 2016.

Da vejret har stor indflydelse på udlejningen, har bestyrelsen valgt at medtage en post på 100.000 til uforudsete udgifter under ”Administrationsomkostninger”

Administrationsbidraget for 2016 er uændret i forhold til driftsbudget for 2014.

Dirigenten spurgte, om der var kommentarer til budget 2016. Det var der ikke, hvorfor dirigenten konstaterede, at **Driftsbudget for 2016 var enstemmigt vedtaget.**

Ad dagsordens pkt. 4. Valg til bestyrelsen.

Gudrun Møller er på valg og genopstiller.

Bo Petersen er på valg og genopstiller ikke.

Bestyrelsen foreslog opstilling af Margit Albertus der de sidste to år har været suppleant.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater.

Der var ikke andre, der meldte sig, hvorefter dirigenten konstaterede, at **Gudrun Møller og Margit Albertus var valgt for en periode på 3 år.**

Ad dagsorden pkt. 5. Valg af suppleanter.

Suppleant Steen Haugsted genopstillede.

Dirigenten spurgte, om der var andre, der ville melde sig. Det var ikke tilfældet, hvorefter dirigenten konstaterede, at **Steen Haugsted var valgt som suppleant for en etårig periode.**

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.

Bestyrelsen var på generalforsamlingen i 2014 blevet pålagt at fremsætte en vedtægtsændring på næste generalforsamling gående på intern bytte.

Dirigenten gennemgik ændringsforslagene.

Forslag 1. § 4.4. En ensartet forretningsgang ved ejerskifte.

Forslag 2. § 15.5. Produktet girokonto findes ikke længere.

Forslag 3. § 21. Udlejnings- og bytteret. En tilføjelse: § 21.3. Ejerne har mulighed for at bytte deres timeshare andel internt i Rågeleje Klit efter regler og gebyr fastsat af bestyrelsen.

Forslag 4. § 26.1. opremser alle de vedtægtsændringer, der har været siden de oprindelige vedtægter, der blev vedtaget 27.12.1995.

Til vedtægtsændringerne var der følgende kommentarer:

En ejer ville vide, hvor stort gebyret for bytte bliver.

Formanden svarede, at bestyrelsen har vedtaget, at der oprettes en lukket gruppe på Facebook, hvor ejerne kan kommunikere indbyrdes. De ejere, der er interesseret i at bytte, skal oprette sig under denne profil. Efterfølgende gives besked til Receptionen om hvem og hvad man bytter med. Så alt efter hvor mange, der benytter sig af denne bytteret, tages der stilling til et gebyr.

Margit Albertus gjorde opmærksom på et par trykfejl i § 26.1 i de nuværende vedtægter.

Linie 3: tinglyste såvel sosm, skal være som

Linie 13: prioriteter, byrden. Skal være byrder.

Dette vil blive rettet i de vedtægter, der bliver endeligt vedtaget den 26. april 2015.

Ad dagsorden pkt. 8. Evt.

En ejer efterlyste et spejl i gangen i A-lejlighederne.

Formanden spurgte Ditlev Sørensen om der var plads til det. Det blev bekræftet, så det tager Ditlev Sørensen sig af ved lejlighed.

Hanne Bruun takkede bestyrelsen for at centret har så høj en standard.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 21,05 og sagde tak til forsamlingen.

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

Indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling søndag den 26. april 2015 kl. 18,00 i Feriecenter Rågeleje Klit udsendes torsdag den 9. april.

Man er velkommen til at deltage. De afgivne fuldmagter gælder både denne generalforsamling 8. april og den ekstraordinære 26. april.

Bestyrelsen består således af:

Hanne Norup. Formand.

Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.

Margit Albertus. Bestyrelsesmedlem.

Erik Sliben, bestyrelsesmedlem.

Flemming Carlson. Bestyrelsesmedlem.

Flemming Kragh Hansen
Dirigent

Hanne Norup
formand