

Udskrift af forhandlingsprotokol

for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Torsdag den 19. april 2012 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 regnskab.

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. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Bestyrelsen havde modtaget 166 fuldmagter og 77 stemmeberettigede var repræsenteret i salen.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2011.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2013.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Gudrun Møller og Bo Petersen 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. Tilbud fra TDC om opsætning af mobilmast i solgården.
8. Evt.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Ad dagsordens pkt. 1. formandens beretning.

Den meste kontakt, bestyrelsen imellem, foregår via e-mail.

I 2011 har der således kun været behov for at afholde 3 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit.

Vi blev tildelt RCI Silver Award for 2011. Men desværre har vi fået meddelelse om, at for 2012 får vi "kun" RCI Hospitality Award. Det skyldes desværre igen dårlig tilbagemelding på rengøring.

Derfor er rengøringselskabet atter udskiftet, så vi håber på en Silver Award for 2013.

Vi har haft en god lejeindtægt i 2011. Knap så stor som for 2010, men sommervejret har også drillet godt.

Af fornyelser/reoveringer i 2011 kan nævnes:

De sidste køkkener i B-lejlighederne er reoveret.

Vi satser på, at der ikke skal bruges penge på nye køkkenelementer i B-lejl. de første mange år.

Kældertrappen:

På grund af store mængder fugt de sidste 2 vintre(2010-2011) og deraf følgende frostskafer på trappen, var det nødvendigt at udskifte den. Der er nu etableret en ny kældertrappe af Holmegård sten, som burde holde mange år fremover.

Sokkelkant og vandret overdel v/kældertrappe:

Den vandrette flade på sokkelkanten mod flisegangen var efterhånden så beskadiget, og efterfølgende flere gange repareret. Denne flade er nu beklædt med terrassebrædder og malet sort som den øvrige synlige sokkel.

Udvendigt malerarbejde:

Påbegyndt maling af stakitter ved B-lejlighederne i maj, men p.g.a. mange gæster, har det ikke været muligt at færdiggøre det.

Lysthuset slebet ned og malet i slutningen af juni. – Lysthuset kan vel holde yderligere 3-4 år.

Generelt har udvendigt malerarbejde været umuligt p.g.a. vejret, som desværre viste sig fra sin rigtig lunefulde side sidste sommer.

Udvendige dørrin/sokler ved alle lejligheder, samt mur ved kældertrappe og reception repareret p.g.a. frostskafer.

Kontorhus repareret for diverse frostsprængninger på sokkel. Murværk eftersat og repareret. Bygningen og alt træværk er efterfølgende malet.

Vindskeder /dækbrædder over Caféen er udskiftet.

Der er opsat kufferthylder i alle lejligheder.

Gulvtæpper i alle C-lejl. er udskiftet.

Der er desværre ikke solgt nogen af ejerforeningens lejlighedsuger i 2011. Det går den forkerte vej.

Der har været et par dødsboer, hvor der ikke har været nogen arvinger og hvor vi så har valgt at tilbageskøde lejlighedsugen til ejerforeningen. Men der er 14 ejere, der har fået solgt deres lejlighedsuger.

Ligeledes har vi i regnskabet hvert år måttet hensætte store tab på ejere, der siden 2002 ikke har betalt administrationsbidrag.

Nu er det lykkedes os at opspore de sidste 26 stk. og heraf er de sidste 11 under behandling hos vores inkassoadvokatfirma.

Men der er ikke mange penge at hente hos dem. Hvis vi er heldige, får vi udgifterne til skødeudfærdigelse og tinglysning betalt. Ellers må ejerforeningen betale alle udgifter i forbindelse med tilbageskødning, men hellere det, så vi har lejlighedsugerne i vores egen beholdning.

Hvad skal der så ske fremover ?

Jørgen Nielsen har planer om en masse udvendigt malerarbejde lige så snart, det er muligt.

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

Lejligheden får samme store renovering som i C-1. Dog bliver der ikke lagt klinkegulv i stuen, men fast tæppe.

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

D.v.s. vores møbler skal holde til 2015. Det kan de også, hvis de bliver behandlet godt.

Personalet gør deres med rensning af sofaerne. Stolene bliver vi måske nødt til at udskifte tidligere.

Garderobeskabene i soveværelserne i A-lejlighederne har vi planer om at udskifte med højere skabe med skydedøre.

Som I kan se af budget for 2013 har vi i 9 år haft det samme administrationsbidrag og bestyrelsen vil gøre alt for, at det ikke stiger. Til gengæld må det tage lidt længere tid med renovering og udskiftning.

Der har været holdt årligt medlemsmøde i Dansk Timeshareejer Forening i Vacance Vaugrenier, Nice. Foreningen har fået et medlem mere. Château d' Azans A/S i Dole. Det ligger i Region France-Comté mellem byerne Dijon og Besanson. I kan finde det på vores hjemmeside under "Links"

Der kan I også se skemaet, hvis I ønsker at bytte med et andet timesharested.

Vi har for nylig indgået samarbejdsaftale med Ældre Sagen om udlejning af ejerforeningens vinteruger til nedsat pris. Iflg. deres markeds konsulent kan der være bedsteforældre, der ønsker at holde ferie med deres børnebørn. Så nu afventer vi spændt, om det holder stik. Tilbuddet findes på Ældre Sagens hjemmeside.

Sammen med opkrævning for april kv. udsendte vi en opfordring til de af jer, der ønsker at modtage opkrævninger via e-post om at sende en mail til vores bogholder med jeres mail-adresse. 18. april gjorde vi status og vores bogholder har modtaget mailadresser fra 171 ejere.

Da vi skal investere ca. 25.000,- i det system, der skal behandle fremtidige fakturaer, så kan det ikke betale sig på nuværende tidspunkt. Udgiften skal kunne tjene sig ind over max. 3 år.

Men bestyrelsen har planer om vedtægtsændringer til næste generalforsamling.

Efter de nugældende vedtægter skal indkaldelse til generalforsamling og referat af samme udsendes på skrift. Ligesom vi ikke kan modtage indscannede fuldmagter. Hvis vi kan få ændret dette, så vil der sikkert komme flere tilmeldinger til e-post.

Kommentarer til formandens beretning:

Johannes Møller ville vide, hvor mange af de 171 tilmeldinger der udgjorde den samlede mængde ejere.

Formanden svarede, at der er 563 ejere.

Da der ikke var flere kommentarer, blev formandens beretning godkendt.

Ad dagsordens pkt. 2. godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2011.

Regnskabet blev gennemgået af statsaut. revisor Anders Ladegaard.

Årets resultat blev på 150.924 hvilket må siges at være positivt set i forhold til regnskab for 2010.

Bestyrelsen har holdt igen med at bruge penge på renoveringer, så ejerforeningens egenkapital er igen positiv med 143.562

Tab på debitorer, ejere er faldet i forhold til 2010. for som formanden sagde, er det lykkedes at opspore de sidste ejere, der ikke har betalt bidrag siden 2002. Det har så bevirket en ekstra udgift til inkassoadvokat.

Der er således tilbageskødet 15 uger, så ejerforeningens beholdning nu består af 145 lejlighedsuger.

Kommentarer til regnskabet:

Kirsten Hink spurgte, om man ikke kunne undgå udgifter til inkassoadvokat og selv foretage disse tilbageskødnings.

Dirigenten svarede, at det kan man ikke. Det er en kompliceret sagsbehandling.

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

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2013.

Formanden gennemgik budget og startede med at beklage, at der havde indsneget sig en trykfejl.

Under "Realiseret 2011" var opført 0, kr. til Ejendomsmægler. Dette beløb skulle være 56.815 Til gengæld var udgift til ejendomsmægler medtaget under udgift til Advokat.

Formanden lagde vægt på, at ejerne de sidste 9 år har betalt det samme administrationsbidrag, hvilket der ikke er mange andre timesharesteder, der kan prale med.

Når der er mange penge i kassen, bliver der sat en del renovering i gang. Når der er lavvande i kassen skrues der ned for investeringerne.

Der er som vanligt ikke medtaget indtægt for udlejning eller kommission af udlejning, så der er en "buffer" at gøre godt med.

Kommentarer til budget for 2013:

Der blev spurgt til, hvorfor indtægt for udleje ikke medtages i budget.

Formanden svarede, at vi ikke kan forudse to år frem i tiden, hvordan udlejningen bliver. Det afhænger meget af vejret.

En ejer kunne ikke forstå, hvorfor man ikke udfærdiger et budget løbende.

Formanden forklarede, at vi ikke kan have et rullende budget. Det budget, vi arbejder efter i 2012 er vedtaget på generalforsamlingen i 2010 og der er fastsat et beløb, der skal opkræves hvert

kvartal. Hvis vi skal have rullende budgetter skal vi have det godkendt løbende af generalforsamlingen. Det er ikke muligt.

Dirigenten anbefalede, at man fokuserede på det uændrede administrationsbidrag.

Da der ikke var flere kommentarer til budget for 2013, satte dirigenten budgettet til afstemning.

Budget for 2013 blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Gudrun Møller og Bo Petersen er på valg. Begge modtager genvalg.

Da der ikke var andre forslag blev Gudrun Møller og Bo Petersen genvalgt med akklamation.

Ad dagsordens pkt. 5. Valg af suppleanter.

Bestyrelsen havde ingen emner til suppleanter og ingen i salen meldte sig, så dirigenten fastslog, at man fortsatte endnu et år uden suppleanter.

Ad dagsordens pkt. 6. Valg af revisor.

Bestyrelsen forslår genvalg af statsaut. Revisor Anders Ladegaard fra AP Statsautoriserede Revisorer.

Revisor blev genvalgt med akklamation.

Ad dagsordens pkt. 7. Tilbud fra TDC om opsætning af mobilmast i solgården.

Formanden gennemgik kort det udsendte materiale. Der var intet nyt i baggrunden for tilbuddet.

På generalforsamlingen i 2011 havde generalforsamlingen stået næsten lige i for eller imod en mobilmast. Man havde været usikker på, hvor meget elektronikskabet ville støje. Det havde bestyrelsen efterfølgende undersøgt og meddelt ejerne. Elektronikskabet vil ikke støje mere end et køleskab gør.

Nu synes tiden moden til at ejerne ønsker en mobilmast. Der er kommet mange positive tilbagemeldinger og masten giver også mulighed for mobilt bredbånd.

Af de tilbagemeldinger, bestyrelsen har modtaget, er 180 ejere for en mast.

Kun 13 har tilkendegivet et nej.

Kommentarer til forslaget:

Johannes Møller spurgte, hvor langt der er til den nærmeste mast.

Formanden kendte ikke afstanden til de nærmeste master.

Kirsten Hink meddelte, at hun ikke havde problemer med at komme på nettet med Telenor.

Formanden svarede, at det havde man også hørt fra andre ejere. Telcon havde forklaret, at det kunne tænkes, masten i Vejby kunne klare dækningen for Telenor.

Der var bred enighed om, at det ville være godt med en mobilmast, så man ikke skal op ved kontoret hver gang, man vil være sikker på at få forbindelse.

Gurli Møller spurgte, om placeringen ved solgården skal ud i en ny nabohøring.

Formanden svarede, at Telcon havde forespurgt kommunen og fået at vide, at en placering i solgården skal i fornyet nabohøring og sandsynligvis med fornyet informationsmøde samt til ny politisk behandling i Plan- og Miljøudvalget.

Gurli Møller spurgte også, hvorfor kommunen ikke opsætter en mast på den store p-plads ved Søstjernen.

Formanden svarede, at placeringen i solgården er sidste mulighed ellers må kommunen på banen og finde en placering. Masten skal følge strandvejen så tæt som muligt for at få optimal dækning.

Kirsten Hink konstaterede, at det bedste ville være en internetforbindelse i alle lejlighederne.

Hertil svarede formanden, at da Rågeleje Klit har erhvervsstatus som hotel, er vi underlagt "Antiterrorloven" og det betyder, at hvis vi skal have internet i lejlighederne, så skal vi bekoste et logningsystem. Det koster ca. 55.000 i oprettelse + en månedlig udgift til behandling. Derudover skal der være en godkendt kontaktperson til rådighed døgnet rundt. Da vi ikke har døgnbemandet reception, kan det ikke lade sig gøre.

Vi har forsøgt at få dispensation fra loven, men har fået afslag. Det kan være svært at forstå, når man kan være på nettet i S-tog eller "surfe" frit på alle biblioteker.

Formanden kunne ud fra den positive stemning i salen og de tilbagemeldinger, bestyrelsen havde fået, konstatere, at man nu kan bede Telcon indsende en ansøgning til kommunen om opsætning af mobilmast i solgården.

Ad dagsorden pkt. 8. Evt.

Kirsten Fink spurgte, om ejerforeningen havde samarbejde med turistforeningen og om vi i så fald, gennem turistforeningen, kunne få kommunen til at gøre noget ved den niveauforskel, der er mellem vejbane og cykelsti på strækningen mod Vejby.

Da der ikke var flere kommentarer sluttede dirigenten generalforsamlingen kl. 20,30.

Formanden takkede dirigenten, revisor og ejerne for en god generalforsamling og lovede at ejerne vil blive orienteret om udfaldet af ansøgningen til kommunen om en mobilmast.

Da generalforsamlingen var afviklet, samledes bestyrelsen og udpegede Hanne Norup til formand for ejerforeningen.

Bestyrelsen består således af:

Hanne Norup, formand.

Gudrun Møller, bestyrelsesmedlem.

Bo Petersen, bestyrelsesmedlem.

Erik Sliben, bestyrelsesmedlem.

Ole Abel, bestyrelsesmedlem.

Som dirigent:

Advokat Flemming Kragh Hansen

Formand:

Hanne Norup