

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Onsdag den 22. maj 2024 kl. 19,30 afholdtes ordinær generalforsamling for 2023 i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit. Generalforsamlingen blev afholdt i Gilleleje Hallen, Bøgebakken 19 C, 3250 Gilleleje.

Der var fysisk fremmødte ejere svarende til 70 stemmer og bestyrelsen havde herudover modtaget 3 fuldmagter svarende til 3 stemmer. Samlet var der således 73 stemmer til stede. Formanden bød velkommen og takkede for det flotte fremmøde til årets generalforsamling.

Bestyrelsen havde bedt Eric Prescott om at påtage sig opgaven som aftenens dirigent og der var ikke andre forslag, så Eric blev valgt.

Eric Prescott bød velkommen til ejerne og Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, der vil fremlægge årsregnskab for 2023 og budget for 2025. Desuden deltog centerleder Lene Lehrmann og bogholder Henrik Birk.

Eric Prescott takkede for valget 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 og dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2023.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2025.
4. Status på Tagprojektet.
5. Status på Ladestandere
6. Eventuelle forslag fra medlemmerne. Der er ikke modtaget nogle forslag.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad dagsordens pkt. 1. Formandens beretning.

Dirigenten gav ordet til formand Per Rosshaug, der fremlagde bestyrelsens beretning.

Årets gang i feriecentret (herunder tagprojektet og Ladestandere)

2023 blev et særligt travlt år for Rågeleje Klit. Der var især et stort projekt, som generalforsamlingen i 2023 havde givet bestyrelsen mandat til at realisere, som kom til at fylde: Udskiftning af tag.

Tagprojektet:

Der var mange hensyn at tage, ikke mindst at få det afviklet om vinteren med så få gener for vores ejere som muligt. Trods meget regnfulde og stormende arbejdsbetingelser lykkedes det at få taget færdigt, efter en fokuseret indsats fra håndværkerholdet, så vi kunne genåbne centret som planlagt 16. marts 2024 indenfor den forventede byggeperiode på 10-11 uger. Tagprojektet er udført indenfor den vedtagne budgetramme. Der er stadig mindre udeståender og uafklarede forhold omkring refusion af ejerbidrag og bestyrelsen har fokus på at løse dette inden næste fakturering.

Det gamle tag viste tydelige tegn på at være udtjent, så det var rettidig omhu at udskifte det i 2024.

Bestyrelsen synes taget er blevet rigtig flot, og forventningen er, at det får en meget lang levetid på 60-80 år. At løsningen så ovenikøbet er klimavenlig, og genererer indtægt til foreningen, gør løsningen ekstra attraktiv. Til solcelleanlægget tilknyttes et batterianlæg, hvilket muliggør at vi både kan tjene på køb/salg af el og ved at modtage betaling fra Energinet for at hjælpe dem med at stabilisere elnettet i Danmark.

Taget/batteriet er via Groeningen medfinansieret af en investor og forventes tilbagebetalt indenfor 4-5 år - hvorefter den fulde gevinst kan realiseres af ejerforeningen.

I praksis er det Groeningen, der administrerer batteriet for os, så ejerforeningen har i praksis ikke ekstra administration med det. Batteriet forventes tilsluttet ultimo maj 2024 og afventer godkendelse fra Radius.

Ladestandere:

Vi har også fået opstillet ladestandere i april/maj 2024. Vi valgte at benytte Groeningen som leverandør, da der kunne spares udgifter til nedgravning af kabel, når det kunne koordineres med tag/batteri projektet, og derudover sikrede det, at solceller, batteri og ladestandere blev forbundet optimalt med hinanden.

Bestyrelsen forventer, at ladestanderne tilsluttes juni 2024. Også dette projekt er udført indenfor den vedtagne budgetramme. Der sigtes efter en tilbagebetalingstid på 3-4 år for ladestanderne, finansieret via indtægter fra ladestanderne. Detaljer omkring priser arbejder bestyrelsen stadig på.

Andet:

Vi har fået ny vicevært. Thomas er startet og er faldet godt ind i rollen. Der er altid noget træværk, der skal vedligeholdes et sted som Rågeleje Klit og vi har allerede haft glæde af Thomas's praktiske færdigheder med fx udskiftning af medtaget træværk, og de bærende beslag på trappen for bare at nævne enkelte ting. Der er planer om at oppudse visse af vores facadevægge, der er lidt trætte at se på visse steder.

Under nedlukningen af centret har personalet også flittigt udnyttet muligheden for at male lejligheder. Det var en nyttig måde at bruge tiden på, mens centret var lukket. Alle B-lejligheder er således nymalet, samt 4 A-lejligheder.

Vi har igen i 2023 modtaget Silver Award fra RCI. Stor tak til hele personalet for indsatsen med at passe godt på vores center og at være vores venlige ansigt udadtil.

Markedsføring

Vi har fået en ny hjemmeside bl.a. med nye fotos og flot dronefilm af Rågeleje klit som baggrund. Det ser godt ud, og opdateres over sommeren med nye fotos og film, da vi jo ikke har rødt tag mere.

Ejendomsmægler Lisa Carlsson som overtog efter Jette Birkholm er kommet godt ind i markedsføringen af centret, og kører fx salgskampanjer på sociale medier, hvilket er en relativ billig og effektiv måde at målrette markedsføringen mod vores mest oplagte målgruppe: folk i hovedstadsområdet med lyst til billig ferie uden at skulle bruge ferien på vedligeholdelsesopgaver. Lisa er pga. sygdom ikke til stede i aften. Indtrykket er, at folk generelt er ved at få øjnene op for timeshare og de fordele feriefornen har. Vi samarbejder også med andre timesharesteder om fælles markedsføring af timeshare via DTF.

Bestyrelsen har også selv direkte markedsført Rågeleje Klit ved at have en messestand på Øregård Høstmarked. Vi annoncerer fortsat også hos Ældresagen med tilbud til medlemmerne om leje af vinteruger til reduceret pris. Et tilbud som ejerne også kan benytte. Udover at skabe indtægt til foreningen skaber det også liv i centret i lavsæsonen om vinteren.

Økonomi

Økonomisk blev 2023 et tilfredsstillende år, efter et par jubelår i 2021 og 2022 med rekordoverskud, er driftsresultatet i 2023 kommet ned på et mere beskedent niveau, der dog var bedre end budgettet. Som i resten af landet blev Rågeleje Klit ligesom resten af landet ramt af inflation, hvilket især har vist sig ved øgede lønudgifter. Vores egenkapital er derudover bragt væsentligt ned pga. af vores investeringer i tag og ladestandere.

Kysterosion og klimaforandringer forventes også at påvirke centret i fremtiden og udgifter til sikring mod stormflod og kystsikring er forventelige, men vi ved endnu ikke hvad udgifterne bliver. Kystsikringsplanerne for Nordkysten er således ikke konkrete pt, så det ikke vides hvad Rågeleje Klits udgifter til et kystsikringsprojekt vil være og hvornår de forfalder.

Bestyrelsen har fokus på, at Rågeleje Klit har en sund økonomi, og at dette også skal være tilfældet fremover, så en situation med ekstra opkrævninger kan undgås. Ejerbidraget har foreløbig været uændret i 14 år.

Vi ønsker generelt at have en opsparing, der giver os mulighed for uden videre at klare uforudsete udgifter, men også til at undgå at skulle lånefinansiere vores fremtidige projekter. Afstemning om evt. investering i Orangeri, som bestyrelsen omtalte på generalforsamlingen i 2023, er således ikke relevant, da opsparingen er for lille pt.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål til formandens beretning og det var der ikke.

Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2023.

Dirigenten gav ordet til Statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der gennemgik regnskabet. Resultatopgørelsen i regnskabet er inddelt i 3 kolonner: Regnskab 2023. Budget 2023 og Resultatet 2022 således at udviklingen i indtægter og udgifter er belyst.

Årets resultat er mindre end for 2022 men stadig over budget. Dette skyldes stigende udgifter som følge af inflation til især personale samt stigning i udgifter til vedligeholdelse af centret. Ejerbidrag for 2023 er som tidligere nævnt uændret for 14. år i træk.

Årets resultat er ikke påvirket af tagprojektet idet udgift til tagprojektet på kr. 1.856.964 er placeret under overskudsfordelingen, idet dette giver det mest retvisende billede for en ejerforening som Rågeleje Klit. Tagudgiften i 2023 omfatter 1. rate af entreprisesummen som forfaldt i december 2023. Resten af investeringen i nyt tag indgår i regnskabet 2024 og der henvises til status på tagprojektet nedenfor under dagsordenens punkt 4.

Anders Ladegaard bemærkede at Rågeleje Klit har en sund økonomi og at det var flot og udtryk for rettidig omhu at investeringen i nyt tag kan betales med egne opsparede midler/bankindestående og således at der ikke er behov for ekstraregninger til ejerne i hverken 2023 eller 2024.

Samlet viser regnskabet et overskud på kr. 262.200 og en egenkapital på kr. 3.147.792. De likvide beholdninger er samlet kr. 3.299.596 og en væsentlig del heraf er reserveret til tagprojektet og Ladestandere i 2024.

Værdi af ejerforeningens beholdning af egne lejligheder er forsigtig værdiansat til kr. 25.000 som i tidligere år. Andre tilgodehavender indeholder tilgodehavende moms hidrørende fra tagprojektet.

Anders Ladegaard spurgte, om der var nogen spørgsmål til regnskabet og det var der ikke.

Regnskabet for 2023 blev enstemmigt godkendt.

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2025.

Det var også Statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2025, der fremgår af kolonnen yderst til højre i materialet. For at kunne vurdere realismen i budget 2025 er i oversigten medtaget realiserede tal og budgettal for både 2022 og 2023, samt budgettal for 2024.

Anders Ladegaard konstaterede, at der var tale om forsigtig budgettering af indtægter og lidt højere udgifter og efter samme principper som tidligere år, herunder en mindre buffer til uforudsete udgifter. Dette sikrer at det realiserede resultat i tidligere år har oversteget det budgetterede resultat.

Likvide beholdninger 1/1 2025 udgør kr. 667.396 efter at investering i nyt tag og el ladestander er afsluttet i regnskabsåret 2024 således at disse investeringer er indeholdt i regnskaberne for 2023 og 2024. Dette har selvfølgelig reduceret foreningens likviditet, men uden at det har været nødvendig med optagelse af bankgæld.

Driftsresultatet for 2025 blev kr. 120.000 og det årlige ejergebyr bliver fastholdt uforandret, som det har været de sidste mange år.

Ultimo 2025 udgør egenkapitalen kr. 635.592 og likvide beholdninger kr.787.396.

Anders Ladegaard spurgte, om der var kommentarer til budget 2025. Det var der ikke.

Driftsbudget for 2025 blev enstemmigt vedtaget.

Ad Dagsordens pkt. 4. Status på Tagprojektet.

Formanden redegjorte for status på tagprojektet. Der har løbende været udsendt information om udviklingen i projektet til ejerne og formanden konkluderede med tilfredshed at det lykkedes at overholde budgetrammen og at bestyrelsen var meget tilfreds med det nye ”flotte” tag.

Budgetrammen var 4,55 mio. kr. og den realiserede investering udgør 4.16 mio.kr. Dette dækker over lidt større refusion af ejerbidrag i byggeperioden, da projektet startede primo januar fremfor medio december. Endvidere besparelse til udsugningsanlæg, idet en løsning med central udsugning blev fravalgt, så udsugning som hidtil er fra de enkelte lejligheder op til taget.

Formanden oplyste, at al drift og vedligeholdelse af taget varetages af Groeningen, herunder handel med produceret strøm. Bent Løje Nielsen fra Groeningen redegjorde på forespørgsel nærmere for, hvorledes drift og vedligeholdelse af taget fremover tilrettelægges så produktion af strøm optimeres, herunder at defekte solpaneler løbende udskiftes.

Der var forslag om at opsætte en skærm i receptionen hvor ejerne kunne følge med anlæggets drift. Bent Løje Nielsen bekræftede at dette var muligt og bestyrelsen ville sætte det i gang.

Dirigenten spurgte, om der var yderligere spørgsmål og kommentarer og det var der ikke, så redegørelsen omkring tagprojektet taget til efterretning.

Ad Dagsordens pkt. 5. Status på Ladestandere.

Formanden konkluderede at investeringsrammen var overholdt og at bestyrelsen var tilfreds med at have valgt en fremtidssikret løsning så der hvis der bliver behov herfor kan opsættes ladestandere til alle parkeringspladser. Endelig i ibrugtagning afventer godkendelse fra Radius.

Bent Løje Nielsen fra Groeningen gennemgik en række plancher omkring den tekniske løsning og økonomien heri, samt besvarede spørgsmål fra deltagerne.

Dirigenten spurgte, om der var yderligere spørgsmål og kommentarer og det var der ikke, så redegørelsen omkring ladestandere er taget til efterretning.

Ad Dagsordens pkt. 6 Eventuelle forslag fra medlemmerne.

Der er ikke modtaget nogle forslag.

Ad Dagsordens pkt. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Gudrun Møller er på valg og er villig til genvalg. Geert Heide har af personlige årsager valgt at træde ud af bestyrelsen.

Helga Scheitel er villig til valg til bestyrelsen. Helga har en uddannelse som cand.jur. og redegjorde kort for sin jobbaggrund og erfaring med bestyrelsesarbejde samt formålet med stille op.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter **Gudrun Møller og Helga Scheitel blev valgt for en periode på 3 år med akklamation.**

Ad Dagsordens pkt. 8. Valg af suppleanter:

Margit Albertus er på valg og ønsker ikke genvalg. Christian Albertus er villig til valg som ny suppleant.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke hvorefter **Christian Albertus blev valgt som suppleant for en periode af 1 år.**

Ad Dagsordens pkt. 9. Valg af revisor.

Bestyrelsen havde foreslået genvalg af Statsaut. Revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke.

Statsaut. Revisor Anders Ladegaard blev genvalgt med akklamation for 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 10. Eventuelt

Der var forespørgsel om hvorvidt man burde anse en servicehund som et hjælpemiddel og ikke som en hund og dermed undlade at opkræve et beløb for rengøring. Bestyrelsen vil overveje forholdet og i første nyhedsbrev redegøre for sin beslutning.

Problematikken omkring affaldssortering blev drøftet og det er bestyrelsens holdning, at man skal følge kommunens retningslinjer.

Der var også en forespørgsel omkring flytning af busstoppested til den stor P-plads. Bestyrelsen er enig i at det er en god ide, men mener ikke det er en bestyrelsesopgave og anbefaler den pågældende ejer selv at henvende sig til kommunen/trafikselskabet og undersøge dette.

Anlæggelse af en Petanguebane for at bruge arealet ved lysthuset blev drøftet. Bestyrelsen vil overveje dette som en investering i 2024- 2025, når økonomien hertil er fastlagt.

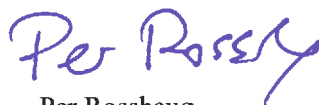
Det blev endvidere foreslået at undersøge muligheden for at udleje uger i yderperioder til fagforeninger på samme vilkår som til Ældresagen. Bestyrelsen vil drøfte dette med ejendomsmægler Lisa Carlsson.

Der var intet yderligere at berette, hvorfor dirigenten takkede for en god generalforsamling.

Bestyrelsen består således af:

Per Sand Rosshaug. Formand
Palle Skovmand. Bestyrelsesmedlem.
Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.
Erik Sliben. Bestyrelsesmedlem.


Eric Prescott
Dirigent


Per Rosshaug
Formand