

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Tirsdag den 17. november 2020 kl. 19,30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit. Generalforsamlingen afholdtes i Frederiksborg Centret Hillerød, Milnersvej 39. 3400 Hillerød.

Afholdelsen af generalforsamling for 2019 er blevet udsat flere gange i 2020 pga. Covid 19. I indkaldelsen til generalforsamlingen var betingelserne for fysisk fremmøde nærmere beskrevet. Herudover var der mulighed for at deltage elektronisk via Zoom i generalforsamlingen. Disse retningslinjer og Covid 19 situationen var generelt med til at begrænse det fysiske antal deltagere væsentligt.

Bestyrelsen havde bedt Eric Prescott om at påtage sig opgaven som aftenens dirigent.

Eric Prescott bød velkommen til ejerne og forretningsfører Frederik Sandgrav, samt revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, der ville fremlægge årsregnskab for 2019 og budget for 2021.

Optælling viste at der var 14 stemmer personligt fremmødt, 6 stemmer via Zoom og bestyrelsen havde modtaget 28 stemmer på fuldmagter.

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.

Dagsorden var som følger:

1. Formandens beretning.
2. Godkendelse af Ejerforeningens regnskab for 2019.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2021
4. Forslag om vedtægtsændring §15 omhandlende bestyrelsens forvaltning af foreningens midler.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Hanne Norup er stoppet i bestyrelsen og den ledige bestyrelsesplads er på valg. Bestyrelsen foreslår Palle Skovmand.
6. Valg af suppleanter. Geert Heide og Palle Skovmand er på valg. Geert Heide modtager genvalg. Eric Prescott stiller op.
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
- 8 Evt.

Ad dagsordens pkt. 1. Formandens beretning.

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

Bestyrelsen har i det forgangne år været igennem et formandsskifte efter at formanden gennem mange år Hanne Norup fratrådte maj 2019. Undertegnede overtog formandsposten efter Hanne. Hanne løste gennem sit mangeårige virke som formand rigtig mange af opgaverne i Rågeleje Klit. Derfor var der en opgave for den nye bestyrelse i at sikre, at alle disse opgaver blev løftet, også efter at hun stoppede. Den nye bestyrelse har identificeret opgaverne og fordelt opgaverne i bestyrelsen. Da Hanne udtrådte af bestyrelsen trådte Palle Skovmand til som aktiv suppleant i bestyrelsen. Bestyrelsen kommunikerer jævnligt pr. mails eller telefon i bestyrelsen, hvis der er noget, der skal afklares. Siden generalforsamlingen i 2019 har der også været afholdt 3 bestyrelsesmøder. Det første traditionen tro i Rågeleje Klit i september, hvor vi gennemgik hele centret sammen med vores daglige leder Ditlev Sørensen. På bestyrelsesmøderne diskuteres generelt en lang række forhold, der vedrører Rågeleje Klit: økonomi, vedligehold, markedsføring, hjemmeside, kystsikring for at nævne nogle eksempler. Vi diskuterer også, hvordan vi sikrer en økonomisk bæredygtig fremtid for Rågeleje Klit på lang sigt. Det kræver, at der fortsat er folk, der ønsker at eje uger deroppe, og derfor er bestyrelsen enige om at det er vigtigt, at både centret og prisen fremstår attraktive. Det mener bestyrelsen gør sig gældende idag, og vi arbejder på, at det skal fortsætte med at gælde. De årlige ejerindbetalinger er ikke steget i mange år, og det er der heller ikke planer om at de skal stige foreløbig, fordi økonomien fortsat idag er sund. For at det skal fortsætte, er vi generelt prisbevidste i vores beslutninger, men ikke så meget, at der gås på kompromis med vedligeholdelsen af centret. Bygninger og udendørs træværk, inventar, m.m. slides og skal løbende udskiftes, specielt et sted som Rågeleje Klit, der er så udsat for vind og vejr. Heldigvis har vi et dygtigt personale, som løbende vedligeholder centret, men der er også større renoveringer/fornyelser, som kræver større investeringer. Det er derfor vigtigt, at der løbende opspares tilstrækkeligt med midler til at disse investeringer kan foretages rettidigt, således at centret kan blive ved med at være i en indbydende og tidssvarende stand. Bestyrelsen har lavet en vedligeholdelsesplan med forventet levetid af bygningsdele og inventar, og herudfra fået et overblik over, hvor meget der løbende skal afsættes til fremtidig investering i inventar og diverse renoveringsopgaver, fx nyt tag.

Bestyrelsen ønsker, at centret skal følge det øvrige samfunds ambitioner om at være klimabevidste, og går derfor efter, at centret får et grønt og tidssvarende image. Så energibesparende løsninger vil indgå i overvejelserne, når vi renoverer og moderniserer centret, naturligvis med hensyntagen til æstetikken på stedet. Der er mange muligheder for energibesparende tiltag i centret: solceller, efterisolering, varmepumper for at nævne de mest oplagte. Hvis de energibesparende investeringer udføres klogt, kan de blive økonomisk neutrale investeringer eller tilmed økonomisk fordelagtige for vores forening uden at brugerne oplever besparelserne som forringelser. Energi bliver næppe billigere i fremtiden, så der kan være mange penge at spare ved at spare på udgifterne til energi.

Årets gang i feriecentret

Det mest bemærkelsesværdige vejrmæssigt var, at 2019 blev et usædvanligt vådt år, der med 905 millimeter tangerede nedbørsrekorden fra 1999, men året bød vejrmæssigt på mere af det hele. Vi fik det både varmere, mere solrigt, og altså især meget mere vådt end normalt. Sommeren 2019 blev den niende varmeste sommer siden 1874 efter en usædvanlig varm periode i slutningen af august. Hermed skriver sommeren 2019 sig ind i den klimatologiske udvikling, som peger mod et varmere klima i Danmark, hvilket forlænger sæsonen i feriecentret. Vejret i højsæsonen om sommeren har betydning for lejeindtægterne i centret, og lejeindtægterne holdt sig i 2019 da også på et pænt let stigende niveau, men Rågeleje Klit er meget mere end kun sommersæsonen. Det generelt mildere klima øger de rekreative muligheder udendørs også udenfor højsæsonen. En gåtur på en mennesketom strand en vinterdag kan være en smuk oplevelse, selvom man skal være forberedt på omskifteligt vejr. Det skal flere få øjnene op for, så centret i mindre grad oplever en lavsæson med ubenyttede ferielejligheder. Vores aftale med Ældresagen om udleje i vinterugerne til attraktiv pris hjælper med at holde liv i centret om vinteren, og sikrer også foreningen en indtægt i disse måneder.

Rågeleje Klit er placeret i et skønt, men også aggressivt miljø med sol, fugt, salt og vind. Det betyder som nævnt, at vores personale har en løbende stor opgave med at vedligeholde træværk m.m. Af

udskiftning og renovering kan nævnes: I år er facaden mod havet blevet rensat og malet, et stort arbejde, specielt fordi det blæste. Resultatet er blevet rigtig fint. Derudover er hvide hegnspæle og stakit på skrænten blevet udskiftet. Vores kontorbygning har fået lagt nyt gulv og er blevet malet. Vi har også fået ny flagstang, og der er kommet nye solsenge til solgården. I starten af 2019 blev de sidste klinker lagt på i B-lejlighederne, hvilket giver et lysere og mere indbydende udseende. Det er vores centerleder som klarer disse opgaver, hvor der ikke kræves specialister og tilladelser fra myndighederne, og han udfører opgaverne med bravour. Vi har fået ekstern hjælp til andre opgaver: Trappen, samt svalegangen til C lejlighederne er blevet skiftet i 2019. Vi har desværre haft vand i kælderen. Den ene pumpe var stået af i efteråret 2019 på et tidspunkt, hvor det regnede meget. Vi har fået en ny kloakpumpe installeret med GSM alarm, hvilket mindsker risikoen for vandskader fremadrettet, da vi bliver advaret, såfremt der er problemer med pumpen. Der er lavet noget arbejde med elinstallationerne og i den forbindelse er der skiftet 8 HFI relæer i lejlighederne. Omkring nytår 2020 blev der installeret en varmepumpe i receptionen. Det er et slags forsøg, hvor vi skal se, om vi kan nedbringe vores relativt store elregning. Hvis det fungerer godt, kan der være mere på vej af den slags energi-besparelser. Vi sparer op til nyt tag, da det gamle tag fylder 36 år. Formentlig skal taget skiftes om 5-10 år.

Vi har opdateret vores "Hus- og Ordensregler" efter en episode med nattestøj i centret, hvor udefrakommende folk havde slået sig ned på centrets område og lavet støj. Det er svært at dæmme op for den slags, da centrets område jo er åbent. Episoden er heldigvis enkeltstående og ikke noget vi normalt oplever i centret.

Markedføring

Feriecenter Rågeleje Klit indeholder i alt 1040 ferielejligheder, heraf 822 solgte uger = 79% af beholdningen. Trods der er frafald i ejerkredsen grundet dødsfald har vi stadig et lavt antal ledige uger på 218 stk, ud af de 329, som ejerforeningen fik overdraget 31.12. 2000 efter konkursen i 1995. Salg af ejerforeningens uger har i 2019 givet en indtægt på 48.420 kr i 2019 mod 25.000 kr i 2018. Vi har afholdt diverse åbent hus arrangementer og deltaget på feriemesser i 2019 for at øge salget, men det er svært at øge salget. Selvom tiden jo i høj grad er til deleøkonomi i mange andre dele af samfundet, så virker det stadig som om folk stadig er forskrækkede over ordet timeshare lejligheder, som nok skydes dårlig omtale af forskellige bondefanger udbydere af timeshare ferielejligheder tilbage i 80'erne, og 90'erne, som gav branchen et lidt dårligt ry. Det er ærgerligt, når timeshare branchen i Danmark i 2020 generelt er veldrevet og har været det i mange år.

Der har været en fin udlejning hen over året i Rågeleje Klit. Belægningsprocent: udlejning af E/F uger 2019 – 43,4%, heraf udgør ældresagen 34% i vores ydersæson / vinteruger fra uge 40 – uge 16 begge inkl.

Vi har fået et godt samarbejde med Restaurant Søstjernen, hvor vi får en del enkelt nætters udlejning ved større arrangementer, også vores ejere kan nyde godt af en restaurant med priser, som alle har råd til.

RCI-gæster fra 24 LANDE, 101 uger, 405 personer. USA 23%, Tyskland 14%, DK 13%, GB 8%, S 7%. Vores udlejningspriser har været uændret de sidste 13 år. Foreningen fik ny hjemmeside i 2019 med et mere moderne og indbydende design og med fokus på bedre overskuelighed.

Inkasso

Vi har stadig nogle gamle inkassosager, der er svære at afslutte. Ved ejere som ikke betaler efter 3. rykker, meddeles det til "Intrum" kreditorservice, hvor De går ud personlig, med dankortmaskinen, for opkrævning.

Hvad skal der så ske i 2020?

Ja, pga. den udskudte ordinære generalforsamling, er 2020 jo næsten allerede gået, så 2020 er næsten allerede historie når dette skrives, hvilket jo gør det nemmere at udtale sig om 2020. Året 2020 har jo været domineret af corona. Det har ikke været nødvendigt at lukke centeret ned, så

Rågeleje Klit er sluppet helskindet gennem krisen, især ift. resten af hotelbranchen i fx København, som har haft store problemer i 2020. Mere om 2020 ved næste generalforsamling som jo allerede om et halvt år.

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

Formandens beretning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordens pkt. 2. Godkendelse af ejerforeningens regnskab for 2019.

Dirigenten gav ordet til statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der gennemgik regnskabet.

Resultatopgørelsen i regnskabet er inddelt i 3 kolonner. Helt th. resultatet i 2018. Budget 2019 og realiseret i 2019.

Ejerbidraget for 2019 blev lidt mindre end i 2018. Andre nettoindtægter viste stigende lejeindtægter fra Ældresagen, samt at Jette Birkholm havde solgt E/F uger for 48.000,-. De samlede indtægter for 2019 er kr. 2.980.331 mod kr. 2.928.328 i 2018 svarende til en stigning på 1,7 %.

Samlet er andre eksterne omkostninger steget 8,2%, hvilket især skyldes en stigning i personaleomkostninger, ejendommens drift og administrationsomkostninger.

Så regnskabet viste et overskud på kr. 232.493,- mod 392.924,- i 2018.

Egenkapitalen er på 2.702.816 -, så ejerforeningen har en sund økonomi, hvilket er et godt salgsargument. De likvide beholdninger på 2.948.068 – og en del heraf er reserveret til udskiftning af tag på sigt.

Anders Ladegaard spurgte, om der var nogen spørgsmål til regnskabet. En ejer ønskede faldet i ejerbidrag yderligere forklaret. Dette skyldes færre solgte lejlighedsuger, netto.

Der var ikke yderligere spørgsmål og **Regnskabet blev enstemmigt godkendt.**

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2021.

Det var også statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2021.

Anders Ladegaard konstaterede, at der var tale om forsigtig budgettering af indtægterne samt en buffer på kr. 100.000 til uforudsete udgifter.

Driftsresultatet blev 196.700,- og det årlige administrationsbidrag forblev uforandret som det har været de sidste 14 år.

Af årets resultat vil bestyrelsen henlægge 150.000, til udskiftning af tagene og der vil blive henlagt til dette over de næste år indtil vi har penge nok.

Anders Ladegaard spurgte, om der var kommentarer til budget 2021. Det var der ikke.

Driftsbudget for 2021 blev enstemmigt vedtaget.

Ad Dagsordens pkt. 4 Forslag om vedtægtsændring §15 omhandlende bestyrelsens forvaltning af foreningens midler.

Dirigenten gav ordet til Per Rosshaug, som nærmere forklarede og motiverede ændringerne i vedtægterne og henviste til det udleverede bilag.

Dirigenten konstaterede at der var 2/3 flertal for forslaget og ja til afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling for vedtagelse af de nye vedtægter.

Ad Dagsordens pkt. 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Hanne Norup er stoppet i bestyrelsen og den ledige bestyrelsesplads er på valg. Bestyrelsen foreslår Palle Skovmand.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter **Palle Skovmand blev valgt for en periode på 3 år med akklamation.**

Ad Dagsordens pkt. 6. Valg af suppleanter.

Geert Heide og Palle Skovmand er på valg. Geert Heide modtager genvalg. Eric Prescott stiller op som ny suppleant.

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

Geert Heide og Eric Prescott blev valgt som suppleanter for en periode af 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 7. 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. 8. Evt.

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

Bestyrelsen består således af:

Per Sand Rosshaug. Formand

Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.

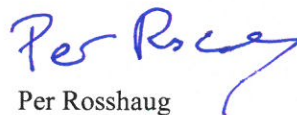
Margit Albertus. Bestyrelsesmedlem.

Erik Sliben. Bestyrelsesmedlem.

Palle Skovmand. Bestyrelsesmedlem.



Eric Prescott
Dirigent



Per Rosshaug
Formand

