

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Mandag den 8. april 2019 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, revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, der ville fremlægge årsregnskab for 2018 og budget for 2020.

Ejendomsmægler Jette Birkholm havde desværre ikke mulighed for at deltage.

Advokat Flemming Kragh Hansen, som havde været dirigent ved Ejerforeningens generalforsamlinger gennem mange år, var gået på pension, så bestyrelsen havde bedt Hanne Bruun om at påtage sig opgaven som aftenens dirigent.

Hanne Bruun var ejer i Rågeleje Klit gennem mange år og havde også på et tidspunkt været formand.

Men inden Hanne Norup gav ordet til Hanne Bruun, vil hun gerne beklage, at indkaldelserne var sendt ud med 14 dages varsel. Alt materialet var klargjort til udsendelse 3 uge før, men der have været problemer med ejerkartoteket, så udsendelserne var foretaget manuelt. Det afstedkom desværre, at der på den slip til afgivelse af fuldmagt, var sket en sammenblanding med indkaldelsen fra 2018.

Bestyrelsen havde derfor besluttet at man ikke ville gøre brug af de modtagne fuldmagter. Men Hanne Norup regnede heller ikke med, det ville blive nødvendigt.

Derefter fik Hanne Bruun ordet.

Hanne Bruun 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 2018.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2020.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer: Erik Sliben og Per Rosshaug er på valg. Begge modtager genvalg.
5. Valg af suppleanter: Geert Heide og Palle Skovmand er på valg. Begge modtager genvalg.
6. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af statsaut. revisor Anders Ladegaard fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
7. Evt.

Ad dagsordens pkt. 1. Formandens beretning.

Dirigenten gav ordet til Hanne Norup, der fremlagde bestyrelsens beretning.

I 2018 har der været afholdt 3 bestyrelsesmøder. Heraf 1 i Rågeleje Klit, altid den lørdag formandens ferie i centret starter. Hvor vi gennemgik hele centret sammen med vores daglige leder, Ditlev Sørensen.

Derudover er der holdt 1 møde til underskrivelse af årsregnskab og 1 møde til udarbejdelse af budget for 2019. Vi kommunikerer jævnligt pr. mails, hvis der er noget, der skal afklares.

Sommeren var – som mange husker – utrolig varm, hvilket også gav sig udslag i belægningen.

I kalenderuge 23 (4. – 9. juni) var vandet 19-20 grader varmt, så der var lige så mange på stranden som på en højsommerdag. I juli og august var der så mange på stranden, at det var svært at finde en plads at ligge på. Badegæster kom også langvejs fra, så den store P- plads var fyldt godt op. Så sent som 6. september kunne man sidde ude og se solnedgangen.

Vores belægningsprocent for juni, juli og august er i 2018 på 74,1 % mod 2017 på 62,7 %, så der er ikke noget at sige til, at personalet har haft travlt. Altid med et smil på læben uanset varmen.

Vores samarbejdsaftale med Ældre Sagen om udlejning af Ejerforeningens vinteruger til deres medlemmer har også i 2018 været en stor succes. Vi har på Ældre Sagen alene haft en lejeindtægt på 129.000,-

Den interne Face Book-gruppe, der blev oprettet, for at ejerne kan bytte indbyrdes, har nu 34 ejere tilmeldt sig og enkelte par har byttet i 2018.

I 2018 er det lykkedes ejendomsmægler Jette Birkholm at sælge 27 uger for ejerne. Der er solgt 2 af ejerforeningens uger. Begge sommeruger, så det skæpper godt i kassen.

Gudrun Møller og Per Rosshaug deltog i DTF's møde i Vacance Vaugrenier i Nice fra 12. – 15. januar 2018. Hvor også "messegruppen" deltog og man fik planlagt deltagelsen i Feriemessen "Ferie for alle" i Herning 23. – 25. februar. Det var en fælles stand for Dansk Timeshareejer Forenings medlemmer. Gudrun Møller og Margit Albertus repræsenterede Rågeleje Klit.

Standen blev godt besøgt. Der blev udloddet 2 uger på de forskellige feriesteder til gæsterne og vi havde udarbejdet et tilbud til messegæsterne over Ejerforeningens egne uger.

Det samme tilbud har været fremlagt til alle lejere i året, der er gået og en lejer har købt en C-lejlighed i uge 43. Dette tilbud er gældende til 31.12.2019 og er at se på vores hjemmeside under "Nyheder."

Vi havde en annonce i Ugeposten i uge 29 i forbindelse med et arrangement i Gilleleje i håb om, at der var nogen, der manglede et sted at overnatte.

Vi har annonceret digitalt i Ugeposten, Ekstrabladet, - JP/Politiken samt Lokalaviserne. Med omtale af "Åbent hus arrangement" 3 søndage.: 26. august, 2. september og 7. oktober.

Vi ved, at mange har læst vores annoncer, men desværre mødte ingen af disse læsere op til vores åbent hus dage.

Af de gamle, tunge inkassosager tilbage fra 2002 er der nu 2 tilbage, men begge er tunge sager. Så det er op ad bakke.

Siden 2015 har vi brugt Dansk Kreditor Service/Intrum. Der er p.t. 6 sager, de behandler. I 2018 fik vi hentet 10.656,95 kr. hjem.

Også i 2018 har vi haft brug for service til vores kloakpumper
Som omtalt i Nyhedsbrev Maj 2018, så må der ikke smides brugte vådservietter i toilettet. **Brugte vådservietter skal i skraldespanden. Et toilet er ikke en udvidet skraldespand.**

På alle badeværelserne er der en "Lady" –pose til bind og en pedalspand til bleer, vådservietter og vatrondeller. Det kan 99,9 % af vores beboere heldigvis finde ud af bruge.

Vi fik opdateret vores "Hus- og Ordensregler" med den tilføjelse, at ejerne skal anmelde deres ankomst senest onsdagen før ferieugen starter.

Og det blev også tydeliggjort, at det ikke er tilladt at trække en ledning fra lejlighed eller solgården til opladning af sin el-bil.

den 25. maj 2018 trådte en Persondataforordning i kraft i hele EU. Ejerne blev derfor bedt om at kontrollere, om den adresse, der stod på indkaldelsen til generalforsamlingen, var korrekt. Der er kommet enkelte mails retur, der ikke kan leveres, fordi modtagerens mailbox er fuld, så vi anbefaler, at man jævnlige rydder op i sin indbakke eller får udvidet sin mailbox.

Der er opsat en telefon i Caféen - til brug for nødopkald – for de beboere, der ikke selv har nogen mobiltelefon. Denne mobiltelefon har været benyttet 29 gange i løbet af 2018. Så mange nødopkald har der vist ikke været, så det kunne tyde på, at den benyttes til private samtaler. Det er ikke meningen med den. Hvis man har et teleselskab, der ikke dækker Rågeleje Klit, må man tage fat i sin udbyder.

Af udskiftning og renovering i 2018 kan nævnes:

Bortset fra facaderne på de to bygninger, der vender mod vandet, er alt mur-, træværk og sokler malet 2 gange på resten af centret.

Diverse gelændere, overliggere, trapper er udskiftet.

Nyt skab i Morgenmadscaféen til ekstra service.

Caféstolene er blevet slebet. Bordpladerne kunne også godt trænge til det, for der er lavet mange, dybe ridser, men fineren er så tynd, at bordpladerne ikke kan slibes.

I november- december begyndte mureren at udskifte de brune gulvklinter i B-lejl med nogle lyse. De nye fliser er lidt større end dem i C-lejl.

På nuværende tidspunkt er der udskiftet fliser i alle B-lejlighederne. Fodlister er fornyet og dørkarme malet.

Hvad skal der så ske i 2019 ?

Foreløbig har vi afholdt medlemsmøde for Dansk Timeshareejer Forening 5. – 7. januar. Gudrun Møller havde sammensat program for weekenden.

Der var arrangeret fælles spisning lørdag aften på restaurant Søstjernen. Det var lækker mad, vi fik. Søndag var der fællesudflugt til Museet for Søfart i Helsingør for interesserede. Mandag blev der afholdt generalforsamling på restaurant Søstjernen med frokost og derefter hjemrejse.

Søstjernen har fået ny ejer, så der nu også er åbent i vintermånederne. Mandag tilbud til fast lav pris. Pensionistportioner. Take Away. Det var superb, det vi fik. Kødet var så mørt, at det kunne tykkes med øjenbrynene.

7 af 10 medlemmer deltog og alle kom med positive tilbagemeldinger om Rågeleje Klit. Vedligeholdelse, indretning og møbler.

Vi besluttede igen i år at deltage i Feriemessen i Herning igen 22. – 24. februar sammen med Skagenklit. Gudrun Møller og Margit Albertus repræsenterede Rågeleje Klit. Det blev en god oplevelse. Flere end 700 gæster besøgte standen og gav sig tid til at høre om Rågeleje Klit og ejernes byttemuligheder i det meste af verden. Ingen var bagefter i tvivl om, hvor Rågeleje ligger. Der blev igen udlovet en uges gratis ophold til 2 af gæsterne blandt dem, der opgav deres mailadresse og gav tilladelse til, at vi må kontakte dem med materiale. Messetilbud kan ses på hjemmesiden.

Vi annoncerer i Visit Norkysten og Visit Rågeleje for at gøre opmærksom på vores dejlige feriecenter. Ligesom vi annoncerer i Gribskov Kommunes sommerferiebrochure.

Vi håber, at I ejere også fortæller vidt og bredt om jeres ophold i Rågeleje Klit. I er de bedste ambassadører. Så derfor har I fået visitkort udleveret. Rekvirer gerne flere.

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 2018.

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

Regnskabet er nu inddelt i 3 kolonner. Helt th. resultatet i 2017. Budget 2018 og realiseret i 2018. Ejerbidraget for 2018 var lidt mindre end i 2017.

Andre nettoindtægter viste, at Jette Birkholm havde solgt E/F uger for 25.000,-

Så regnskabet viste et overskud på kr. 392.924,- mod 438.393,- i 2017.

Og en Egenkapital på 2.470.323,-. Så ejerforeningen har en sund økonomi, hvilket er et godt salgsargument.

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

Det var der ikke, så

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2020..

Det var også statsaut. Revisor Anders Ladegaard, der fremlagde driftsbudgettet for 2020.

Driftsresultatet blev 109.900,- og det årlige administrationsbidrag forblev uforandret som det har været de sidste 13 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 2020. Det var der ikke.

Driftsbudget for 2020 blev enstemmigt vedtaget.

Ad Dagsordens pkt. 4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Erik Sliben og Per Rosshaug er på valg og begge modtager genvalg.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter Erik Sliben og Per Rosshaug blev genvalgt for en periode på 3 år med akklamation.

Ad Dagsordens pkt. 5. Valg af suppleanter.

Geert Heide og Palle Skovmand er på valg. Begge modtager genvalg.

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

Geert Heide og Palle Skovmand blev valgt som suppleanter for en periode af 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 6. 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. 7. Evt.

Der var intet at berette hvorfor dirigenten Hanne Bruun takkede for en god generalforsamling og gav ordet til Hanne Norup

Hanne Norup takkede ligeledes de fremmødte, dirigenten og revisor og afsluttede med at sige, at det var den sidste generalforsamling, de ville se hende til, idet det efter flere års forsøg nu var lykkedes for hende at få solgt sin timeshare.

Erkendte, at det var lidt vemodigt efter 24 år som formand, men turde ikke andet end slå til når muligheden viste sig.

Men bestyrelsen ville vende tilbage med en dato for en afskedsreception.

Efterfølgende overrakte bestyrelsen Hanne Norup en stor buket blomster og takkede for hendes arbejde. Hanne Norup takkede og lovede at stå til rådighed for den nye bestyrelse.

Efterfølgende kom flere ejere og takkede Hanne Norup

Bestyrelsen består således af:

Hanne Norup. Formand til og med 30. april 2019

Fra 1. maj 2019 Per Sand Rosshaug. Formand

Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.

Margit Albertus. Bestyrelsesmedlem.

Erik Sliben. Bestyrelsesmedlem.

Hanne Bruun
Dirigent

Hanne Norup
Formand