

Udskrift af forhandlingsprotokol
for

Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit.

Onsdag den 7. maj 2025 kl. 19,30 afholdtes ordinær generalforsamling for 2024 i Ejerforeningen Feriecenter Rågeleje Klit. Generalforsamlingen blev afholdt i Gilleleje Hallen, Bøgebakken 19 C, 3250 Gilleleje.

Der var fysisk fremmødte ejere svarende til 60 stemmer og bestyrelsen havde herudover modtaget 10 fuldmagter svarende til 20 stemmer. Samlet var der således 80 stemmer til stede. Desuden deltog centerleder Lene Lehrmann, bogholder Henrik Birk og ejendomsmægler Lisa Carlsson.

Bestyrelsen havde bedt Eric Prescott om at påtage sig opgaven som aftenens dirigent. Eric Prescott bød velkommen og takkede for valget.

Eric konstaterede, at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var udsendt 5 dage for tidligt, men dette havde ikke medført nogle begrænsninger i medlemmernes rettigheder, adgang og forberedelse, hvorfor generalforsamlingen blev anset for 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 2024.
3. Vedtagelse af driftsbudget for 2026.
4. Vedtægtsændring omkring håndtering af ejere der ikke betaler deres ejergebyr.
5. Status på installation af ladestandere og batteri – v.Groeningen
6. Eventuelle forslag fra medlemmerne. Der er ikke modtaget 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.

Økonomi

Årsregnskabet 2024 viste et underskud på 150 tkr. Negative regnskabstal er uvant i Rågeleje Klit, men også ekstraordinært for 2024, men ikke så overraskende og skyldes især at vi simpelthen har haft færre indtægter fra ejerbidrag og lejeindtægter i 2024 pga. nedlukningen af centeret under tagbyggeriet.

Hvis ejerbidrag og lejeindtægt havde været normale ville vi have haft et overskud. Vi forventer at vende tilbage til mere normale regnskabs-tilstande og positive tal i vores budget for 2026. Palle gennemgår detaljerne.

Desværre har vi efter generalforsamlingen i 2024 mødt en udfordring i forbindelse med installation af ladestandere og batteriløsning. Den langsomme sagsbehandling hos Radius/Energinet har forsinket projektet,

og samtidig er tilslutningsgebyret for batteriet blevet væsentligt højere end forventet sidste år. Vi arbejder fortsat på at få både batteri og ladestandere i drift hurtigst muligt til fremtidig gavn i centret. Bent fra Groningen vil forklare nærmere om status for installation af batteri og ladestandere.

Årets gang i feriecentret

Det forgangne år har sædvanen tro været begivenhedsrigt i vores fælles forening. Særligt glædeligt er det, at vi nu nyder godt af det nye flotte tag med solceller, hvor solcellerne har været tilsluttet elnettet siden september. Udover det rent æstetiske og bidraget til den grønne omstilling har det også allerede bidraget positivt til at nedbringe vores eludgifter, elregningen er således faldet med 70 tkr ift. regnskabet i 2023 og vi ser frem til endnu større økonomisk effekt i år, hvor vi får hele sommerens solproduktion med.

Udover taget har vi i efteråret 2024 også fået moderniseret morgenmadscaféen, så den fremstår flot og moderne.

Vores personale gør et stort arbejde med løbende vedligehold af facader, træværk og lejligheder. Det er påkrævet et sted som Rågeleje der ligger meget udsat for vind og vejr. Alle lejligheder er nu nymalede og står rigtig flot. Tak for det.

Vi har igen i 2024 modtaget silver award fra RCI. Stor tak til personalet for indsatsen med at passe på vores center og at være vores venlige ansigt udadtil.

Markedsføring

Ejendomsmægler Lisa Carlsson melder at det generelt går fremad med salget af timeshare i DK, således også i Rågeleje Klit. Før i tiden var der næsten kun salg i sommeruger, men nu er der faktisk så småt kommet omsætning i ugerne uden for børnenes sommerferie. Lisa er til stede, så grib fat i hende hvis I har spørgsmål til hende.

Vi annoncerer fortsat 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 liv i centret i lavsæsonen om vinteren. Som noget nyt har vi indgået samarbejde med Præsteforeningen og Kordegneforeningen, som også kan benytte samme tilbud.

Årets gang i bestyrelsen

Bestyrelsen har haft endnu et travlt år.

Bestyrelsen er begyndt en nødvendig oprydning i gamle restancer hos ejerne. I flere tilfælde har det vist sig næsten umuligt at få kontakt med de pågældende ejere, og inddrivelse af gæld er blevet både tidskrævende og frustrerende. Vi har måttet afskrive nogle af de gamle sager, og realiseret et tab på den konto. Det er også baggrunden for at vi i år fremlægger et forslag til vedtægtsændring, som skal give bestyrelsen mulighed for at overtage uger fra dårlige betalere efter den sædvanlige rykkerprocedure. Dette vil betyde at de uheldige sager ikke opstår i fremtiden og derfor i sidste ende styrke foreningens økonomi og lette administrationen og sikre en mere retfærdig fordeling af udgifterne.

Vi har også igangsat en oprydning i vores interne procedurer, især i bogholderiet, hvor vi har arbejdet på at gøre processerne mere effektive og gennemsigtige.

Ligeledes har bestyrelsen sammen med tinglysningen fået omstruktureret tingbogen til en mere logisk struktur, så det er blevet langt lettere at finde skøder i den digitale tingbog på tinglysning.dk. Dette har drillet i mange år, så det er virkelig en milepæl vi har nået der og vil minimere risikoen for fejl i fremtiden.

Til slut vil jeg gerne sige tak til alle for jeres opbakning og samarbejde gennem årene. Jeg er overbevist om at den nye bestyrelse uden mig vil fortsætte arbejdet med fokus på bæredygtighed, økonomisk ansvarlighed og den fortsatte positive udvikling af vores fælles dejlige feriecenter Rågeleje Klit.

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 2024.

Dirigenten gav ordet til Palle Skovmand fra bestyrelsen, der gennemgik regnskabet.

Regnskabet var fremsendt med indkaldelsen og Palle oplyste indledningsvis at regnskabet var godkendt af revisor Anders Ladegaard uden anmærkninger (blank revisionspåtegning).

Resultatopgørelsen i regnskabet er inddelt i 3 kolonner: Regnskab 2024, Budget 2024 og Resultatet 2023 således at udviklingen i indtægter og udgifter er belyst. De eksterne udgifter til nyt tag og ladestandere i 2024 på kr. 2.527.778 er medtaget under resultatdisponeringen som sidste år og påvirker derfor ikke årets resultat.

Årets resultatet er negativt med kr. 150.011 og skyldes især refusion af ejerbidrag i byggeperioden med kr. 471.000. Det korrigerede resultat er et overskud på kr. 321.000, hvilket er bedre end forventet og resultatet for 2023.

Ejerbidrag 2024 indeholder efterfaktureret af bidrag kr. 140.000 fra Q3 2023, som følge af en fejl i faktureringskørslen. Efterfølgende er kontrollen styrket, så lignende fejl ikke opstår fremover. Ejerbidrag for 2024 er uændret for 15. år i træk.

Andre eksterne omkostninger stiger med 3,5% fra kr. 1.592.948 til kr. 1.648.604, hvilket især skyldes afskrivning og tab på uerholdelige ejerbidrag fra tidligere år. Udviklingen i el, ejendomsskatter og ejendomsmægler i note 6 om Ejendommens drift blev kommenteret og forklaret.

Personaleomkostninger stiger fra kr. 900.518 til kr. 1.099.122 og det skyldes udover stigende lønninger som følge af inflation især flere timer til vores vicevært til vedligeholdelse af centret.

Balancen udviser aktiver i alt på kr. 750.130, hvoraf likvide beholdninger udgør kr. 485.705.

Tilgodehavender på kr. 75.147 omfatter faktureret ejerbidrag i 2. halvår 2024. Alle tilgodehavende beløb er modtaget i 2025. Et stort oprydningsarbejde omkring dubiøse debitorer gennem frivillige forlig m.v. har bevirket en ekstraordinær udgift. Rykkerprocedurer og anden opfølgning er væsentlig styrket pr 1/4 2025 og se også forslag til vedtægtsændring.

Økonomien har de seneste år været påvirket og presset af inflation – alting stiger også for Rågeleje Klit. Egenkapitalen ultimo 2024 udgør kr. 470.003 mod kr. 3.147.792. ultimo 2023. Den beskudne formue/buffer er ikke stor nok til at sikre en fornuftig økonomi og vedligeholdelse af centret fremover.

Investering i nyt tag (inkl. refusion af ejerbidrag på kr. 471.000 og mistet udleje på kr. 50.000) udgør i regnskaberne 2023 og 2024 i alt kr. 4.541.000. mod den godkendte ramme på generalforsamlingen i 2023 på kr. 4.550.000. Investering i ladestandere udgør i regnskabet 2024 kr. 341.000 og svarer til den godkendt ramme på generalforsamlingen i 2023.

Projektet med tag og ladestandere forløb meget tilfredsstillende i opførelsesperioden 2/1-16/3 2024, men efterfølgende har der været problemer og stor forsinkelse med tilslutning af batteriet pga. Radius, som har bevirket stigende eksterne tilslutningsafgifter på batteriet. Groeningen vil under dagsordenens punkt 5 besvare alle spørgsmål til installation af batteri og ladestandere og baggrunden for forsinkelsen.

Palle Skovmand spurgte, om der var yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet og det var der ikke.

Regnskabet for 2024 blev enstemmigt godkendt.

Ad Dagsordens pkt. 3. Vedtagelse af driftsbudget for 2026.

Det var også Palle Skovmand, der fremlagde driftsbudgettet for 2026. Driftsbudgettet for 2026 fremgår af det udsendte budgetmateriale vedlagt indkaldelsen af kolonnen yderst til højre i materialet. For at kunne vurdere realismen i budget 2026 er i oversigten medtaget realiserede tal for 2022, 2023 og 2024 samt budgettal for 2023, 2024 og 2025.

Driftsbudgettet for 2026 udviser et overskud på kr. 239.500. Budget 2026 er baseret på uændret ejerbidrag (Dvs. A-lejligheder kr. 3.662 i årligt bidrag og B+ C lejligheder kr. 2.815 i årligt bidrag). De samlede opkrævede ejerbidrag er på normalt niveau igen kr. 2.540.000.

Investering i tag og ladestandere færdiggøres i 2025 som planlagt og belaster derfor ikke regnskabsåret 2026.

Andre indtægter/udgifter i alt på kr. 380.000. Bestyrelsen har meget fokus på at øge udlejning af ejerforeningens egne uger (E/F uger).

Der vil være særlig fokus og prioritering af udvendig vedligeholdelse over perioden 2025 – 2027, herunder facaderenovering. Målsætningen er at alt det udvendige fremstår som flot og nymalet ultimo 2027. Udvendig vedligeholdelse disponeres og tilpasses svarende til de økonomiske midler.

Alt vedrørende tag og ladestandere er betalt ultimo april 2025 og der vil ikke komme yderligere udgifter hertil fremover for Rågeleje Klit, dette gælder også hvis installation af batteriet forsinkes yderligere.

Installation af batteriet er imidlertid blevet væsentlig dyrere pga. en større ekstern tilslutningsafgift for batteriets tilslutning til elnettet. Samlet er udgifterne steget kr. 550.000. i forhold til estimat på generalforsamlingen 2024.

Bestyrelsen vil som følge heraf opkræve et ekstraordinært administrationsbidrag på 25 % pr 1/8 2025 (916 kr. for A-lejligheder og 704 kr. for B+C- lejligheder). Dette svarer til en indtægt på i alt kr. 635.000. Der henvises til vedtægternes § 6.5.

Groeningen vil under dagsordenens punkt 5 besvare alle spørgsmål til installation af batteri og ladestandere og baggrunden for forsinkelsen.

Palle Skovmand spurgte, om der var kommentarer eller spørgsmål til budget 2026. Det var der ikke.

Driftsbudget for 2026 blev enstemmigt vedtaget.

Ad Dagsordens pkt. 4. Vedtægtsændring omkring håndtering af ejere der ikke betaler deres ejergebyr.

Palle Skovmand redegjorde for bestyrelsens forslag og baggrunden herfor. Ændringen vedrører konsekvenserne af en eksklusion af medlemmer og er med det formål at få afsluttet inddrivelsen af de sidste gamle dubiose debitorer på en hensigtsmæssig måde.

Praksis omkring overtagelse af lejlighedsuger er uændret og som udgangspunkt overtager ejerforeningen ikke uger, men det er op til ejerne selv at sælge deres lejlighed, hvis de ikke ønsker at eje lejligheden længere.

Dirigenten konstaterede at der var mere end 2/3 flertal blandt de fremmødte ejere og forslaget kan derfor vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

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

Ad Dagsordens pkt. 5. Status på installation af ladestandere og batteri – v.Groeningen

Bent Løje Nielsen fra Groeningen orienterede omkring status på installation af batteri og ladestandere med særlig vægt på baggrunden for forsinkelsen med tilslutning af batteriet til elnettet og konsekvenserne heraf.

Der var efterfølgende en række spørgsmål og kommentarer til den tekniske løsning og det økonomiske, som blev besvaret af Bent. Bent oplyste at levetiden på batteriet er ca. 20 år.

Palle Skovmand oplyste, at al drift og vedligeholdelse af soltaget og ladestandere som oplyst på generalforsamlingen sidste år skal varetages af Groeningen, herunder handel med produceret strøm.

Bestyrelsen vil indenfor kort tid sørge for at der bliver opsat en skærm udenfor receptionen, hvor ejerne vil kunne følge med omkring anlæggets drift.

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

Ad Dagsordens pkt. 6 Eventuelle forslag fra medlemmerne.

Der er ikke modtaget forslag.

Ad Dagsordens pkt. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Per Rosshaug og Erik Sliben er på valg og ønsker ikke genvalg

Helga Scheitel har af personlige årsager valgt at træde ud af bestyrelsen. **Christian Albertus** som er suppleant, træder ind i bestyrelsen i stedet for Helga Scheitel.

Bestyrelsen foreslår valg af **Mette Lilli Adamsen** og **Charlotte Trine Risum**, så bestyrelsen kommer op på 5 personer.

Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, hvorefter **Mette Lilli Adamsen** og **Charlotte Trine Risum** blev valgt for en periode på 3 år med akklamation.

Ad Dagsordens pkt. 8. Valg af suppleanter:

Christian Albertus er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Helga Scheitel.

Arnfinn Thorsteinsson er villig til valg som ny suppleant.

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

Ad Dagsordens pkt. 9. Valg af revisor.

Bestyrelsen ønsker ikke genvalg af revisor Anders Ladegaard. Bestyrelsen foreslår i stedet valg af BDO København. Dirigenten spurgte, om der var andre kandidater. Det var der ikke, så **BDO København** blev valgt for 1 år.

Ad Dagsordens pkt. 10. Eventuelt

Ejendomsmægler Lisa Carlsson redegjorde for timeshare-markedet i Danmark og med særlig fokus på situationen for Rågeleje Klit. Det er positivt at der ses et stigende salg af vores lejlighedsuger over 2023 - 2024 og denne tendens forventes fortsat i 2025.

Forslag omkring opsætning af vandmålere blev vurderet urentabelt og droppet.

Mulighederne for servering af morgenmad i Cafeen blev drøftet og bestyrelsen orienterer herom i næste nyhedsbrev.

Palle Skovmand takkede afslutningsvis Per og Erik for deres store indsats i bestyrelsen for Rågeleje Klit og havde lidt rødvin med fra bestyrelsen i den anledning.

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

Bestyrelsen består herefter af:

Palle Skovmand. Formand

Gudrun Møller. Bestyrelsesmedlem.

Christian Albertus. Bestyrelsesmedlem.

Mette Lilli Adamsen. Bestyrelsesmedlem.

Charlotte Trine Risum. Bestyrelsesmedlem



Eric Prescott
Dirigent



Per Rosshaug
Formand (afgående)