

GENERALFORSAMLING
E/F Storløkke
Søndag den 7.april 2019 kl. 10.15 i Storløkke Feriepark

Tilstede:

Bestyrelse:

Bent Elling (BE)
Edvard Holm (EH)
Per Dettlaff (PD)
Torben Hansen (TH)
Bitten Grønbech (BG)

Suppleanter:

Tina Jacobsen (TJA)
Jannie Christensen (JC)

Ejere

Hus 1, 2, 3, 5, 6, 7, 12, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 35, 36, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 48, 49, 50(fuldmagt), 51, 52, 53, 54, 56, 57, 59, 61, 64, 67, 68, 70, 71, 73, 77.

Gæster

Torben Jensen - Storløkke (TL)
Jacob Lund - Team Bornholm (JL)

Ref: Dagsorden udsendt den 20. marts 2018.

BE bød velkommen til generalforsamlingen og til Torben Jensen og Jacob Lund, som begge var inviterede til mødet for at informere om udlejningsforhold m.m.

1. Valg af dirigent

TJA blev valgt, og hun indledte med at konstatere, at indkaldelse til generalforsamling var lovligt indvarslet og at generalforsamlingen hermed var beslutningsdygtig.

a. Valg af stemmetællere

LK (hus 6) og Vicki (HUS ???) blev valgt som stemmetæller.

2. Årsberetning.

Bestyrelsens beretning blev udsendt med indkaldelse til generalforsamling.

BE kommenterede kort de nye fradragsregler, som han konstaterede var en forbedring for stort set alle.

Han kommenterede ligeledes på etablering af nye baderum, som er igangsat for at forbedre mulighederne for at vaske sig, før man benytter poolen. Snavs i poolen kan betyde at tilsynsmyndighederne kan lukke bassinet.

Der er ligeledes af byrådet vedtaget nye bestemmelser omkring etablering/vedligeholdelse af swimmingpools. Reglerne er tolket meget stramt, og har medført ekstra udgifter for ejerforeningen. Vi har været heldige at en del af udgifterne er finansieret via Team Bornholm, hvilket har betydet, at vi har undgået at skulle låne penge.

Grundet problemer med dårlig dækning på internettet, er der som forsøg opsat 12 ac i husene, hvilket allerede har givet én bedre dækning. Ejerne opfordres til at kontakte TJ, hvis man stadig oplever dårlig dækning. Det er konstateret, at den dårlige dækning skyldes civilforsvaret, som i perioder forstyrrer vores wifi-signal.

BE roste det flotte flisearbejde, som er blevet udført overalt i parken.

Han redegjorde efterfølgende for bestyrelsens forslag om, at vi fremadrettet opretter en vedligeholdelsesfond for at imødegå kommende udgifter, herunder bl.a. udskiftning af tagrender. Det vil betyde, at vi fortsat indbetaler samme beløb som vi tidligere har gjort til renovering af stisystemet.

BE orienterede om, at der arbejdes på at finde solcellelamper til gårdene. Når der peges på solcellelamper er det for at undgå omkostninger til opsætning af lamper med ledning. I øjeblikket afprøves en ny type, og TJ melder tilbage, når testen er overstået.

Til slut takkede BE for samarbejdet med partnere og bestyrelse og gav udtryk for fordelen ved at have lokale folk fra Bornholm med i bestyrelsen (Edvard og Per).

Der blev forespurgt til evt. filsning af husgavle efter frostsprængninger- og BE forklarede, at det ikke er planlagt at filse alle gavle, men kun de steder, hvor der virkelig er et behov. Et medlem var forvirret over, at få et vide, at reparationer af gavle var et fælles anliggende, da vedkommende netop selv har stået for efterfugning af sin mur. Det blev fastslået, at udgift til filsning/efterfugning er for egen regning, såfremt reparation ikke anses for tiltrængt.

BE forklarede i øvrigt, at filsning lukker muren bedre end efterfugning, hvilket er grunden til at denne løsning er valgt.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

3. Årsregnskab

TH orienterede om, at vedligeholdelseskontoen er steget betydeligt i 2018, hvilket skyldes vinteren 2017/2018, som medførte mange frostsprængninger, og der er derfor brugt mange arbejdstimer på reparationer. Herudover har det været nødvendigt at bygge et skur til opbevaring af havemøbler, parasoller m.m., som vi tidligere har fået opbevaret gratis. Oversigt over de samlede udgifter kom først ind i november, og det har ikke været muligt at tage stilling til udgifterne undervejs.

Af budgetopfølgning vedr. centerbygningen fremgår, at vi har opnået et fornuftigt resultat, da vi har sparet 111.000 ved selv at eje bygningen, som vi tidligere lejede af Team Bornholm.

Det blev dog påpeget, at regnskabet ikke stemmer overens med de informationer vi fik, da vi skulle købe centerbygning m.m., da der er en stigning i udgifter på 3 %. BE orienterede om, at informationer er givet ud fra det daværende regnskab, men at vi har haft ekstra uventede udgifter til pool m.m., som også ville have medført forøgede lejeudgifter, hvis vi stadig havde lejet af Team Bornholm.

Bestyrelsen vil dog tage en snak med Rasmus Lund om regnskabet.

4. Budget.

TH orienterede om, at der på kontoen drift og vedligeholdelse er budgetteret med et beløb på 300.000 (som i 2018) for en sikkerheds skyld, og skulle posten udvise overskud, vil der kunne overføres penge til den omtalte renovering af tagrender, hvilket kunne bevirke, at renovering kunne ske hurtigere. TJ har lovet at sætte projektet i gang for egen regning, og vi kan så afdrage løbende.

Der er i øvrigt ikke konstateret så mange frostsprængninger i år, og der forventes derfor ikke store udgifter til vedligeholdelse.

TH orienterede endvidere om, at han fremadrettet vil modtage kvartalsregnskab fra TJ, så der bedre kan følges med i regnskabet.

Den foreslåede stigning af ejerforeningsbidrag jfr. forslag fra bestyrelsen - vil også give lidt overskud.

Udgifter til renovering af tagrender blev diskuteret, da prisen på kr. 14.000 pr. hus lyder dyrt.

BE forklarede, at renovering vil betyde udskiftning af tagrender, samt at eksisterende bæringer vil blive indkapslet i plastic. Det er muligt at se eksempel på renovering på hus 24.

Et medlem orienterede om, at de selv har fået skiftet tagrender privat, hvilket viste at zink er billigere end plastic. Et andet medlem ville evt. selv udskifte tagrender, hvilket vil betyde, at det foregår for egen regning. Nogle mente, at det var for tidligt at indbetale til vedligeholdelsesfonden, når vi ikke kender prisen.

Det blev forklaret, at vedligeholdelsesfonden ikke kun handler om tagrender - men om alle uforudsete og fremadrettede udgifter for at undgå, at vi pludselig skal indbetale ekstra til vedligeholdelse. Vedligeholdelsesfonden vil først træde i kraft fra 2020, og beløbet vil være uændret i forhold til, hvad der gennem nogle år har været indbetalt til stifonden - altså ikke en "ny" udgift.

Det blev herudover besluttet, at TJ aftaler med Ingolf, at der indhentes 2-3 tilbud vedr. renovering af tagrender på baggrund af hus 24.

Budgettet blev herefter godkendt.

5. Indkomne forslag:

a. Bestyrelsen foreslår, at der oprettes en vedligeholdelsesfond, hvor den første opgave er udskiftning af tagrender. Der indbetales kr. 2000 pr. år fra 2020.

BE forklarede, at forslaget er, at vi fra 2020 fortsat indbetaler samme beløb som til sokkelfond for at kunne imødekomme fremtidige udgifter - f.eks. renovering af tagrender og gavle.

Nogle ejere mente, at det var for diffust hvad pengene går til, og at beløbet måske bare burde ligge i ejerforeningsbidrag.

BE var enig i dette, men vi har valgt at holde udgifterne udenfor ejerforeningsudgifterne, så vi kan holde øje med de enkelte projekter, og så ejerne kan se, hvad pengene går til.

Han medgiver, at det tilbud, vi har fået hjem på tagrender er dyrt, men for at byggeriet skal fremstå pænt, er det nødvendigt at tagrender udskiftes. Der er dog ingen problemer i at lægge udgifterne i almindelig vedligeholdelse.

Der er i øvrigt ikke tale om en merudgift, da beløbet som skal indbetales er det samme, som der løbende er indbetalt til projektet vedr. renovering af sokler og stisystemer, som nu er afsluttet.

En ejer syntes, at vi skulle foretage en afstemning vedr. forslaget, da vi ikke har en reel beregning af, hvad projektet omkring tagrender indeholder. BE understregede, at en vedligeholdelsesfond ikke kun handler om tagrender, og hvis vi ikke har en generel vedligeholdelsesfond, vil der skulle indhentes penge fra ejerne, hver gang der skal ske renovering.

Der var også spørgsmål til, hvem der har vurderet, at tagrende skal udskiftes. BE redegjorde for, at vores ingeniør har vurderet at reparationer er nødvendige p.g.a. forøgede utætheder.

En anden ejer, syntes godt om forslaget om at kalde den fremtidige fond for en vedligeholdelsesfond, da det jo er ligegyldigt hvad der vedligeholdes - men vigtigt at parken fremstår udlejningsvenlig.

Der blev foretaget afstemning, og der var flertal for forslaget - dog skal fonden kaldes "tagrendefond" i stedet for "vedligeholdelsesfond".

b) Forslag fra Jens Busk (hus 48) - om etablering af luft til luft varmepumpe. Varmepumpe monteres af lokalt firma fra Bornholm, som også skal stå for service. Alle huse skal have den samme type pumpe.

Jens Busk fremlagde sit forslag om varmepumpe, og henviste til, at der er varmepumper på andre feriesteder på øen. Han foreslog endvidere, at der benyttes en lokal montør, at pumpen skal være et solidt mærke og at det skal gøres ensartet i hele parken. Etablering af varmepumpe kan sikre, at huset holdes varmt i de kolde måneder/ydersæsonen.

BE orienterede om, at forslaget er blevet diskuteret i bestyrelsen, at forslaget var oppe for 4 år siden til og blev nedstemt og blev nedstemt igen for 1 1/2 års tid siden.

Bestyrelsen kan sagtens se, at det kan være en fordel, men mener også der er hensyn at tage, da varmepumper støjer udendørs til gene for andre. Det kan også diskuteres om varmepumpen udelukkende er til ejerbrug eller også til lejere som aircon, og hvem skal passe varmepumpen, hvis der opstår problemer. Der er undersøgt priser, og hvis der skal etableres varmepumpe, som ikke støjer unødigt vil prisen min. ligge 18.000 pr. hus.

En ejer fortæller, at de har et hus med varmepumpe, hvilket har bevirket, at der ikke længere fugtigt i huset og giver bedre klima i huset. Det er muligt at få varmepumper uden aircon, hvilket ville betyde, at kun ejerne kunne bruge pumpen - og ejeren mente det kunne være en god ide, at få en ud og præsentere forskellige muligheder.

TJ orienterede om, at de har opsat pumper i flere ferieparkers tilbage i 2005, men at man gik bort fra ideen p.g.a. meget vedligeholdelse. Man skal tænke sig meget om, da der er en del vedligeholdelse i forhold til, hvad der kan indhentes - herunder snerydning, reparationer m.m. Der er således flere ting bestyrelsen skal tage med i betragtning, når der kigges på varmepumper. Det skal ligeledes vurderes, om det overhovedet er en god ide økonomisk.

Det blev til slut afholdt afstemning, og da der ikke var flertal for forslaget, blev Jens Busk's forslag om varmepumper afvist.

Nogle ejere (hus 48 og 52) vil arbejde videre med ideen, og vil komme med et nyt forslag på generalforsamlingen næste år.

6. Valg af bestyrelse:

På valg for 2 år er:

Bent Elling (hus 41) blev genvalgt

Bitten Grønbech (hus 1) blev genvalgt

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Tina Jacobsen (hus 38) blev genvalgt

Jannie Plambech Christensen (HUS 3) blev genvalgt

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Anita Futtrup (HUS 71) revisor - blev genvalgt

Steen Jensen (HUS 43) revisorsuppleant - blev genvalgt

9. Eventuelt.

Det blev foreslået, at næste års generalforsamling afholdes den 29. marts 2020.

Der blev forespurgt vedr. muligheden for, at der opsættes el-stander på Storløkke, da der jo er en politisk beslutning om at vi alle inden 2030 skal køre i elbiler. Bestyrelsen vil undersøge muligheden, som dog skal være uden udgifter for ejerne.

Der blev talt om imprægneringsbehandling af fliser for bedre vedligeholdelse? BE understregede, at en sådan behandling skal foretages hvert år, hvilket kan blive rigtig dyrt. En anden ejer fortæller, at deres nanobehandling har holdt i rigtig mange år.

Der savnes informationer på vores hjemmeside - f.eks. om hvilket arbejde bestyrelsen har gang i. BE var enig i dette - og TJ lovede derfor, at der fremadrettet vil blive orienteret på hjemmesiden. Han mener dog ikke, at der skal stå for meget, da ejendomsmæglere bruger siden flittigt.

Der er allerede etableret en lukket facebookgruppe, men ikke alle er interesseret i at være på facebook, og kan så miste information.

Det blev foreslået, at vores nuværende hjemmeside også kan indeholde en side, som kræver login, og kun kan tilgås af ejere.

TJ orienterede om vanskeligheder omkring at inventar - også privat - fragtes rundt mellem lejlighederne, herunder bl.a. støvsugere. Vi har et rum i kld. som kan stå til disposition for ting, som fejlagtigt er havnet i en lejlighed, så andre ejere har mulighed for evt. at finde manglende genstande. Rummet kan evt. også bruges til at sætte ting i, som man ikke længere bruger.

TJ understregede at det ikke er en mulighed at smide storskrald i ferieparkens containere. Eget storskrald skal derfor køres til nærmeste genbrugsstation - eller kan fjernes mod betaling.

En ejer har sovesofa til salg - foreslås at han annoncerer på facebookgruppen.

Jacob Lund præsenterede sig og fortalte, at hans opgaver og primære fokus i Team Bornholm især er af logistisk art.

Han bemærkede også hævelse af bundfradraget, som gør det mere attraktivt at udleje.

Lejrskoler er vigtige for os - men også for børnene - og det er et vigtigt marked, da det giver mange ambassadører som vender tilbage til øen. Herudover giver skoler også belægning i ydersæsoner.

Ældresagens medlemmer trækker rigtig mange gæster med til øen, da det er blevet moderne, at holde generationsferie med bedsteforældre og børn.

JL orienterede i øvrigt om, at ejere har mulighed for at spærre til bekendte med 20 % rabat.

Han fortalte, at vores huse kontrolleres hvert år, og at ejerne er gode til at lytte til/følge de anvisninger der gives m.h.t. reparationer/vedligeholdelse.

2018 var et rekordår i forhold til 2017 - hvilket var generelt på Bornholm. Udlejning startede sløvt pga. varslet lockout, men endte med at blive rigtig god. 2019 forventes at blive endnu bedre, da vi allerede har solgt 22 % mere end forventet på dette tidspunkt. F.eks. er højsæson juli er solgt tidligere end normalt.

Problemer med Bornholmslinien og pakkerejser er pludseligt faldet på plads, og vi kan derfor tilbyde bedre priser end i 2018.

Bornholmslinien har nu også flere afgangene til Tyskland, hvilket betyder forøget sommerhusudlejning.

Polen er nu også godt med da landet har fået det bedre økonomisk. Polferries sejler til Rønne i hele sommerperioden, og Team Bornholm er deres størst europæiske samarbejdspartner. Fordelen er, at de kommer i august, da deres ferie ligger senere. Vi forventer os meget af dette marked.

Generelt er Bornholm godt på vej på alle måder.

Efterfølgende var der mulighed for at drøfte udlejningsmæssige forhold med udlejningsbureauet A/S Team Bornholm og Bornholmske Feriehuse ApS.

Tina Jacobsen
Dirigent

Bitten Grønbech
Referent