

GENERALFORSAMLING
E/F Storløkke
Søndag den 22. marts 2015 kl. 10.15 i Storløkke Feriepark

Tilstede:

Bestyrelse

Lars Kure (LK)
Bitten Grønbech (BG)
Bent Elling (BE)
Edvard Holm (EH)
Per Dettlaff (PD)

Suppleanter

Jannie Christensen (JC)
Tina Jacobsen (TJ)

Ejere

Hus 1, 3, 6, 7, 14, 15, 19, 20, 23, 24, 27, 28, 31, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 49, 51, 53, 56, 57, 59, 61, 71, 77, 78 og 79

Gæster

Rasmus (Team Bornholm)

Ref: Dagsorden udsendt den 3. marts 2015.

Generalforsamlingen blev indledt med, at BE bød velkommen til generalforsamlingen, og til Rasmus (Team Bornholm), som var indbudt i forbindelse med behandling af forslag (pkt. 4).

Herefter var der valg til dirigent.

Som dirigent på generalforsamlingen blev enstemmigt valgt Steen Jensen (hus 43).

Steen indledte med at konstatere, at indkaldelse til generalforsamling var lovligt indvarslet og at generalforsamlingen hermed var beslutningsdygtig.

DAGSORDEN:

1. Årsberetning

BE tilføjede til årsberetningen en stor tak til vores bornholmske bestyrelsesmedlemmer, Per og Edvard som i samarbejde med Ingolf har stået for gennemgang af sokler og stier – samt til Lars, som har stået for arbejdet omkring udarbejdelse af nye og reviderede vedtægter.

Herudover takkede BE for godt samarbejde med Susanne Mattson (Rønne Revision), Ingolf og Rasmus (Team Bornholm) samt Torben (Direktør - Storløkke).

Der var ingen kommentarer eller spørgsmål til den udsendte beregning, som herefter blev godkendt !

2. Årsregnskab 2014

LK orienterede om at regnskabet er udarbejdet af Rasmus i samarbejde med Susanne Mattson, Rønne Revision.

LK havde følgende kommentarer:

Udgifter til vedligeholdelse er i 2015 overskredet. Ekstraudgifter skyldes køb af hjertestarter til omkring 12.000, at udskiftning af pærer er overgået til ejerforeningen, samt et forhøjet vandforbrug p.g.a. problemer med vandmåler i 4 huse. For at undgå lignende spild fremadrettet, checkes hovedmåler jævnligt, så evt. spild kan opdages i tide.

Herudover er udgifter til bestyrelsesmøder overskredet med omkring kr. 4000 p.g.a. ekstra møder på Bornholm.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til årsregnskabet 2014, som herefter blev godkendt.

3. Budget 2015

LK henviste til bestyrelsens kommentarer i budgettet.

Hvis "kæden holdes stram" – mener bestyrelsen ikke, at ejerforeningsbidraget skal forhøjes i det kommende år.

Hvis budgettet overholdes, vil der ovenikøbet være et overskud på kr. 125 når året er omme.

Hus 15 gjorde opmærksom på, at pads til hjertestarteren skal udskiftes en gang årligt..

Bestyrelsen tager stilling til om udgift skal tilføjes i budgettet.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller kommentarer til budget 2015, som herefter blev godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag

a. Bestyrelsens forslag til nye vedtægter (udsendt 5. februar 2015)

BE orienterede om, at vi siden 2006 har haft vedtægter, som ikke længere er tidssvarende. Bestyrelsen har derfor i det forløbne år arbejdet på ændringer og nyt forslag er udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamling.

Ejere af hus nr. 44, 45 & 61 havde indsendt forslag til ændringer af de udsendte vedtægter, som følger:

§ 4, stk. 2:

Det foreslås, at der ikke henvises til tidligere vedlægter, da nogle ejere måske slet ikke har vedtægterne længere.

Efter diskussion om vigtigheden af ændringen, var der enighed om, at teksten ændres, således at henvisningen fjernes

§ 17, stk. 2:

Det foreslås, at teksten ændres, således at driftsbudgettet godkendes af generalforsamlingen, efter indstilling fra bestyrelsen.

Forslaget skyldes et ønske om, at sikre at bestyrelsen ikke anbringer penge i aktier og lign., uden at det er

besluttet på generalforsamlingen.

Bestyrelsen meddelte, at vores penge i dag indsættes på en bankkonto, hvilket man ikke havde tænkt sig at ændre på.

Der var dog enighed om, at teksten ændres til det af hus 44 m.m. fremsendte forslag.

Hus 44 m.m. frafaldt resten af bemærkninger til § 17.

§ 19.2.:

Hus 44 foreslog at ordet "udskiftning" blev tilføjet, hvilket der var enighed om.

§19.2:b

Hus 44 m.m. foreslår en ændring, der betyder, at der angives RAL farver, for at undgå diskussioner om, hvilken farve terrassedøre og vinduer skal have.

Der var enighed om at ændre teksten til den foreslåede formulering.

§23.3:

Hus 44m.m. finder at teksten vedr. udlejningsformidler er forvirrende.

Hus 71 erindrede, at tidligere vedtægter blev ændret, fordi ejere skulle have lov til selv at vælge udlejer, og mente derfor ikke, at det er nødvendigt at ændre teksten.

Rasmus orienterede om, at der pga. lovændringer vedr. optagelse af lån for år tilbage blev tinglyst tillæg om, at alle skal have lov til frit at vælge udlejningsformidler.

BE gjorde opmærksom på, at der er udlejningspligt for husene, og gav udtryk for vigtigheden af, at teksten vedr. formidler indgår i de nye vedtægter.

Der var herefter enighed om, at teksten i § 23.3 ændres til:

Det er frit for den enkelte husejer at vælge udlejningsformidler.

§ 14, 1.: Hus 44 m.m. havde spørgsmål til denne paragraf, hvilket var besvaret i det udsendte materiale.

Hus 71 forespurgte efterfølgende til hvordan "fordelingstal" mellem hustyper var udregnet, samt hvorfor de var fjernet fra nye vedtægter.

LK forklarede at fordelingstal gik på udregning af omkostninger og indtægter for de enkelte huse – men aldrig har været anvendt, da udgifter fordeles med lige stor andele til alle.

Efter gennemgang og ændringer af de udsendte vedtægter, erklærede bestyrelsen, at det ikke var muligt for generalforsamlingen at godkende forslag til nye vedtægter, før de er omskrevet.

Det blev foreslået, at vi bibeholder de nuværende vedtægter frem til næste generalforsamling, hvilket BE forklarede, ikke kan lade sig gøre, da udarbejdelse af nye vedtægter er sat i gang.

Afstemning kan ikke ske via brev, da vi skal overholde formalia, hvilket betyder, at der inden 14 dage skal ske indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling på Storløkke.

b. Bestyrelsens forslag til etablering af konto for renovering af sokler og stisystem.

LK orienterede om, at kommende sokkelrenovering, som vi har talt om i flere år, har medført, at alle sokler i alle huse nu er gennemgået.

Gennemgangen har resulteret i, at Ingolf har udarbejdet et forslag til renovering. Iflg. hans forslag kan hele renoveringen gennemføres over en 4-årig periode.

Stisystemerne er ligeledes gennemgået, og mange stier trænger til renovering. Det er besluttet, at anlægge helt nye stisystemer, da udgiften er den samme, som hvis renovering sker med genbrug af gamle fliser. Der vil i øvrigt blive taget stilling fra hus til hus om, hvorvidt der skal fjernes hække rundt om husene. Hvis hække fjernes, vil der ikke blive genetableret nye hække. Der var enighed om, at fjernelse af hækkene måske var en god ide, da beplantning og jord op mod husene måske ikke er hensigtsmæssigt.

Hus 40 forespurgte om ejerne evt. får renoveringsplanerne tilsendt. LK oplyste at planen fortæller i hvilken rækkefølge skaderne skal udbedres, og vil blive udsendt, efterhånden som husejere vil blive berørt af renoveringsarbejdet..

Der blev endvidere spurgt, om der kunne komme skjulte omkostninger senere til f.eks. genetablering af beplantning osv. LK oplyste, at der er aftalt en fast pris vedr. renoveringen – og der er derfor ikke noget at være nervøs for.

Torben forklarede at Ingolf prioriterer renovering af soklerne således:

1. Reparation her og nu (hvis der er hul mellem sokkel og mur)
2. Snarlig reparation (huller på vej)
3. Kosmetisk (uden betydning) – her fjernes hække i øvrigt ikke.

Det er regnet ud, at den samlede sokkel- og stirenovering vil beløbe sig til kr. 1700 pr. hus pr. år i de 4 år renoveringen vil foregå.

Bestyrelsens forslag til etablering af konto for renovering af sokler og stisystem blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

c. Bestyrelsens forslag til køb/fortsat leje af fællesfaciliteterne/centerbygningen.

BE orienterede om, at vores aftale om leje af fællesfaciliteter og centerbygning udløber i 2016. Rasmus har derfor tilbudt ejerforeningen at købe faciliteterne for en købesum på kr. 2.950.000, i stedet for at leje dem.

Rasmus orienterede om, at vi kan fortsætte aftalen i dens nuværende form, men at det kan blive billigere for ejerforeningen på sigt, at eje faciliteterne. Alt er efterhånden renoveret – bl.a. er der installeret solceller på centerbygningen, og solcelleanlægget forventes at levere strøm til drift af poolen, som netop er forsynet med nye pool-pumper og varmepumper. Disse forbedringer vil betyde, at driften vil blive billigere fremover. Herudover er det planlagt at overdække poolen med et tag på 15 x 17 meter, hvilket betyder, at poolen kan bruges 2 måneder mere årligt – så sæsonen strækker sig fra maj til september.

Dette anlæg afventer i øjeblikket godkendelse i Danmark, da det er det første af sin slag..

Kommunen vil ikke godkende, hvis overdækning ikke kan bære 50 cm sne (selvom vi aldrig bruger anlægget om vinteren). Rasmus forventer dog, at der vil blive givet en dispensation, hvis vi kan garantere, at der ikke bades i perioden 1. december – udgangen af marts.

Den manglende godkendelse, betyder at anlægget først kan opføres i efteråret, når udlejningssæsonen er

afsluttet.

Rasmus føler, at han når overdækning af poolen er etableret, har nået sit mål med Storløkke – og hans ønske fremadrettet er, at have større fokus på markedsføring og udlejning.

Rasmus vil derfor gerne indgå en handel med os – og tilbyder at låne os pengene til 3% årligt. Denne rente er lidt højere end markedsrenten lige nu, men vil til gengæld være uændret i de 20 år, som det vil tage at tilbagebetale lånet.

Ejerforeningens afdrag på lånet, vil ikke kunne mærkes for ejerne. Vi betaler årligt lejeafgift samt driftsomkostninger til Rasmus, og hvis vi bliver ejere bortfalder lejeafgiften, som så vil blive indbetalt som afdrag på vores lån.

Rasmus redegjorde for, at der naturligvis også kan være ulemper forbundet med købet. Vi skal være forberedt på løbende omkostninger i forbindelse med driften, som vi så selv skal afholde. Der forventes dog ikke de store udgifter til reparationer, da alt er renoveret igennem de seneste år.

Den samlede besparelse på de 20 år, som lånet løber vil være på 3,4 millioner, og købet vil ydermere kunne hæve værdien på husene.

Hus 44 forespurgte, hvad der ville ske, hvis vi vælger IKKE at købe.

Rasmus er interesseret i at sælge, og vil sandsynligvis prøve at finde en anden køber, hvis vi ikke er interesseret. Hans ønske er dog, at sælge til ejere, som har samme interesse for udlejningen, som han selv, da han ellers kan få kritik og problemer i forbindelse med udlejning.

BE opfordrer generalforsamlingen til at vedtage, at der arbejdes videre med undersøgelser omkring overtagelse af Storløkke.

Forslaget blev herefter godkendt.

d. Forslag fra hus 44, 45 & 61 vedr. træ-alu vinduespartier.

Hus 44 m.m. foreslog, at vi i forbindelse med udskiftning af vinduespartier åbner mulighed for udskiftning til træ-alu vinduer (træ indvendig – aluminium udvendig), da det kræver langt mindre vedligeholdelse.

Generalforsamlingen var enige om, at det var et godt forslag, og der vil blive rettet henvendelse til Ingolf vedr. afgivelse af tilbud på facaderenovering, hvor der anvendes denne type vinduer.

5.Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår, at vi følger forslaget i de nye vedtægter.

På valg for 2 år er:

Bent Elling (hus 41)

Bitten Grønbech (hus 1)

Villig til genvalg

Villig til genvalg

På valg for 1 år er:

Lars Kure (hus 6)

Villig til genvalg

Hans Edvard Holm (hus 51)

Villig til genvalg

Per Dettlaff (hus 53)

Villig til genvalg

Bestyrelsen blev enstemmigt genvalgt.

6. Valg af suppleanter for bestyrelsen:

Tina Jacobsen (hus 38)

Villig til genvalg

Janni Plambech Christensen (hus 3)

Villig til genvalg

Suppleanter blev enstemmigt genvalgt.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Torben Hansen (hus 15 m.fl.) som revisor

Villig til genvalg

Steen Jensen (hus 43) som revisorsuppleant

Villig til genvalg

Revisor og revisorsuppleant blev enstemmigt genvalgt.

8. Eventuelt.

- LK forudså at arbejdet omkring evt. køb af Storløkke bliver en stor mundfuld, og opfordrede til, at interesserede ejere melder sig til at hjælpe med opgaven.
- Torben havde en bøn til ejerne om at HUSKE at ejerspærre deres huse, når de selv bruger dem, da det kan give problemer i forhold til udlejning samt planlagte håndværksmæssige opgaver, hvis det ikke er klart, hvornår husene er beboet.
- BE orienterede om at næste generalforsamling afholdes den 13. marts 2016 kl. 10.15.
- BE orienterede om, at han har kontaktet flere forsikringsselskaber for at undersøge, om vi evt. kunne opnå en billigere forsikring på Storløkke.
Gjensidige har givet et tilbud, som reducerer vores udgifter med 40.000 årligt samt indeholder en lavere selvrisiko. Der arbejdes videre med sagen, og vi regner med at indgå aftale.
- BE orienterede om, at Ingolf har foreslået nye lamper til indgangspartierne. Lamperne bruger LED-pærer, hvilket på sigt vil medføre en besparelse, da det er dyrt at udskifte de nuværende pærer løbende.

Steen Jensen
Dirigent

Bitten Grønbech
Referent