

GENERALFORSAMLING
E/F Storløkke
Søndag den 13. marts 2016 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, 2, 3, 5, 6, 7, 14, 15, 19, 20, 23, 24, 26, 28 (fuldmagt) , 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 49, 51, 53. 56, 57, 59, ,
61, 64, 71, 72, 73, 77, 78.

Gæster

Rasmus Lund (Team Bornholm)

Ref: Dagsorden udsendt den 18. februar 2016.

BE bød velkommen til generalforsamlingen og til Rasmus Lund, som var inviteret i forbindelse med behandling af forslag om køb af centerbygning.

1. Valg af dirigent

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

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

SJ foreslog, at der blev valgt stemmetællere - og Torben Hansen (15 m.fl) og Konrad Herbst (49) påtog sig opgaven.

SL oplyste, at der var en lille fejl i dagsorden, idet pkt. 5 var nævnt 2 gange – det sidste pkt. 5 ændredes til 6 osv. – hvorefter dagsorden kunne godkendes.

2. Årsberetning

Bestyrelsens beretning blev udsendt med indkaldelse til generalforsamling.

BE kunne tilføje, at de nye vedtægter nu er tinglyst og godkendt. Forhåbentlig skaber ændringerne større tilfredshed for alle, da det ikke længere skal diskuteres, hvilken del af vedligeholdelsen der tilfalder ejeren og hvilken del, der tilfalder ejerforeningen.

Af beregningen fremgår at vi pr. 1. juli 2016 skifter forsikring til Bornholms Brandforsikring A/S, hvilket betyder bedre dækning og mindre selvrisiko.

Forslag vedr. køb af centerbygningen vil blive taget op under pkt. 5 på dagsordenen, hvilket også gælder forslag vedr. forlængelse af betalingsperiode til renovering af sti og sokler.

Der arbejdes stadig på forbedring af Internet og tv, og forhåbentlig vil vi omkring 2017 kunne blive omfattet af fibernet, så vi kan få bedre signal. TJ tilføjede, at det ikke bliver obligatorisk at vi skal tilmelde os fibernettet – det bestemmer vi selv. Det er blevet nævnt at TV-signal ændres til digitalt, og BE orienterede om, at ejerne får besked, når vi kender tidspunktet.

RL har sørget for etablering af flot overdækning over vores pool. Forhåbentlig kan det forlænge udlejningsperioden, hvis vi kan reklamere med overdækket pool. Overdækningen er forsikret via RL, som ejer af centerbygningen.

Årsberetningen blev herefter godkendt.

3. Årsregnskab

LK orienterede om, at vi i 2015 har haft et underskud på kr. 47.000.

De væsentligste årsager til underskud skyldes bl.a. udskiftning af samtlige lamper ved indgangspartier, som nu er udstyret med LED-pærer. Herudover har vi haft et lynnedslag, som har forårsaget skader, som vi selv har måttet dække. Hertil kommer en vanddifference på 310 km³ p.g.a. opfyldning af poolen samt ekstra betaling til BOXER – da kampagneprisen er ophørt, hvilket betyder at afgiften er steget fra kr. 15 pr. hus til kr. 19 + moms pr. hus. Vi er underlagt Verdens TV (Copydan) hvilket betyder, at der skal betales afgift pr. hus – dog med nedslag fordi der ikke udlejes hele året.

I året som er gået har der også været en forøgelse af omkostning til bestyrelsesarbejdet, da der har været en del rejser og møder p.g.a. køb af centerbygning.

Vi havde forventet at skulle betale en mindre forsikringspræmie, men Alm. Brand fastholdt opsigelsefristen, således at vi først pr. 1.juli 2016 vil kunne skifte til Bornholms Brandforsikring.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Budget

LK orienterede om, at vi sidste år havde været naive, da vi troede vi kunne nøjes med at opkræve det normale ejerforeningsbidrag.

Det er derfor nødvendigt at hæve ejerforeningsbidraget med kr. 1000 fra 2016, da vores udgifter er steget væsentlig fra sidste år bl.a. fordi vi betaler større afgift til BOXER og Verdens TV, som tidligere nævnt. Vi får en reel stigning på lejekontrakt af faciliteter i 2016 på ca. 11.000. Vi påregner dog, at driftsomkostningerne kan holdes på samme niveau. Herudover kan vi forvente udgifter til advokat og tinglysning i forbindelse med køb af centerbygning.

En ejer forespurgte, hvorfor udgifter til tinglysning var så højt. LK forklarede at beløbet er den samlede udgift for advokatbistand og tinglysning.

Budgettet blev herefter godkendt.

5. indkomne forslag

a) Bestyrelsens forslag til køb af centerbygningen

BE oplyser at bestyrelsen undersøgt om det var en god ide at overtage centerbygning med tilhørende arealer.

Bestyrelsen har i den forbindelse haft kontakt til advokater, teknisk bistand m.m, og alle har sagt god for projektet. Alternativet er, at vi risikerer at få en fremmed ejer ind, hvis Rasmus vælger at sælge til anden side. Der er ikke noget juridisk til hinder for at ejerforeningen selv ejer bygningerne. Bestyrelsen anbefaler derfor køb af centerbygning med tilhørende arealer.

En ejer var bekymret for, hvem der skal betale lønomkostninger til de ansatte i reception osv. – også når driftsaftalen udløber om 5 år. BE forklarede, at lønudgiften er en del af driftsaftalen og derfor ikke noget, vi skal tage os af. Når driftsaftalen ophører om 5 år, vil der højst sandsynlig blive indgået en ny lignende aftale.

En ejer spurgte til, hvorfor ejerlejlighederne har matrikel nr. 311C og centerbygning med arealer har 311A. Hvor ligger 311B ? Dette er ikke umiddelbart forklarligt – men en eventuel køber af matrikel 311A kunne få den idé at få udmatrikuleret noget af fællesarealerne (fodboldbanen) til 311B, og så få den bebygget.

Der blev ligeledes udtrykt bekymring over, om budgettet kan holde over 20 år, da økonomien kan ændre sig på så lang tid. BE gav udtryk for, at vi vil forsøge at lægge budgetterne så stramt som muligt for ikke at opkræve unødige bidrag fra ejerne. Købet er baseret på vores viden i dag, men tilsvarende udgift vil være der, såfremt vi vælger fortsat at leje faciliteterne.

En ejer nævnte, at vi i forbindelse med køb via Thorkild Christensen blev oplyst om, at hus 19 var reserveret til reception, såfremt vi ikke længere vil kunne benytte os af den nuværende reception i centerbygningen. LK oplyste, at der skal forefindes en lokation, hvor der kan afhentes nøgler mv. i h.t. Storløkkes status som hotelejerlejligheder. En køberetsaftale angiver, at ejeren giver ejerforeningen ret til at erhverve ejendommen,

hvis vi ikke har andre muligheder. Hvis vi køber centerbygningen bortfalder dette krav. Omhandlede køberetsaftale er ikke tinglyst.

Bestyrelsen var fortalere for et køb af centerbygningen. Risikoen hvis vi ikke køber er, at RL kan sælge til anden side. Konsekvensen af dette er i værste fald, at en ny ejer kan bygge på det åbne areal samt opsætte hegn om poolområdet, hvorefter vores gæster skal betale ekstra for at bruge faciliteterne.

Det er altid usikkert at kigge 20 år frem i tiden, men budgettet ser meget flot ud, og vi vil kunne købe på meget favorable vilkår. Ejerne af Hasle Feriepark har også købt Team Bornholms andel, og er meget tilfredse med løsningen, som nu er på 2. år.

Bestyrelsen anbefalede fortsat køb af centerbygning og omkringliggende arealer, og der blev herefter foretaget en afstemning.

Der var 35 stemmeberettigede til stede - 33 stemte JA og 2 stemte NEJ.

Forslaget blev derefter godkendt, og bestyrelsen arbejder videre med køb af centerbygning m.m.

b. Bestyrelsens forslag til forlængelse af konto til renovering af sti og sokler fra 4 år til 5 år.

Vi vedtog sidste år, at alle fliser skulle skiftes, for at give Storløkke et pænt og ensartet udtryk.

LK henviste til det udsendte forslag, hvoraf det fremgår, at der i den forbindelse er sket en forståelses-/regnefejl vedr. størrelsen på det samlede areal.

For at sikre, at arbejdet kan færdiggøres inden udlejningssæsonen 2017, anmodede bestyrelsen derfor om forlængelse af indbetalingsperioden fra 4 til 5 år. Det blev i øvrigt betonet, at der ikke er tale om, at der bliver betalt 2 gange for noget, da det udelukkende drejer sig om det ekstra areal, som ikke blev medregnet i første omgang.

Der blev spurgt om soklerne inde i gårdhaverne også kunne forventes at blive renoveret? IH udtalte, at kun sokler som hører til husets udvendige del renoveres – og kun kosmetisk, hvis ikke yderligere er nødvendigt. Dette gøres også for at undgå fugt i husene. Alle sokler mod p-pladsen er dog renoveret, for at parken fremstår pænt.

Forslaget blev godkendt.

c. Eventuelle forslag fra medlemmerne.

Der var ikke indkommet nogle forslag.

6.Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg for 2 år er:

Hans Edvard Holm (hus 51)

Per Dettlaff (hus 53)

Villig til genvalg

Villig til genvalg

Bestyrelsesmedlemmerne blev genvalgt .

Lars Kure (hus 6)

Ikke villig til genvalg

Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev valgt:

Torben Hansen (hus 15 m.fl.)

7. Valg af suppleanter for bestyrelsen:

Tina Jacobsen (hus 38)

Villig til genvalg

Janni Plambech Christensen (hus 3)

Villig til genvalg

Begge blev genvalgt.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Ny revisor:

Lars Kure

Revisorsuppleant

Steen Jensen

Villig til genvalg

Revisorsuppleant blev genvalgt.

8. Eventuelt

Ny dato: 2. april 2017

Jannie gjorde opmærksom på facebook-siden "Ejere af storløkke". Her er der mulighed for at kontakte hinanden med gode tips, bytte og salg osv.

Steen Jensen
Dirigent

Bitten Grønbech
Referent