

GENERALFORSAMLING
E/F Storløkke
Søndag den 18. marts 2018 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, 3, 6, 7, 8, 14, 15, 19, 20, 21, 23, 24, 38, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 51, 53, 55, 56, 57, 59, 61, 65, 70, 71 og 72.

Gæster

Torben Jensen – Storløkke (TL)
Rasmus Lund - Team Bornholm (RL)

Ref: Dagsorden udsendt den 1. marts 2018.

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

Herudover informerede han om, at der var en fejl i den udsendte dagsorden, idet pkt. 5 optræder 2 gange. Sidste punkt 5 samt øvrige punkter blev rykket, således, at der i alt var 9 punkter i stedet for 8..

1. Valg af dirigent

Som dirigent på generalforsamlingen blev enstemmigt valgt Tina Jacobsen, hus 38 (TJA).

Som stammetæller blev valgt Lars Kure, hus 6 og Konrad Herbst, hus 49.

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

2. Årsberetning.

Årsberetningen var vedlagt indkaldelsen til generalforsamling, og der var følgende bemærkninger:

BE orienterede om, at vores største problem stadig er internetforbindelsen. Dette skyldes, at vi ikke har valgt den dyreste løsning fra Bornfiber – at installere internet i alle lejligheder. Der arbejdes stadig med at løse problemet i forhold til den valgte løsning.

BE orienterede om, at det er et ønske fra Team Bornholm, at der opsættes planter og lys i gårdhaverne, hvilket ejerne har fået brev om.

Fra Team Bornholms side vil der i denne udlejningssæson blive lavet forsøgt med lys i gårdene og bestyrelsen har foreslået en solcellelampe set til kr. 200 pr. stk.

Det er naturligvis tilladt at opsætte de lamper, man har lyst til, men bestyrelsen ser det som en fordel, hvis vi laver en fælles løsning, da det kan betyde stordriftsfordele. Når bestyrelsen foreslår solcellelamper er det også for at undgå elektrikeromkostninger til opsætning af 230 V lamper.

LK nævnte, at han har haft krukker i gården – hvilket var svære at holde. Han har nu valgt at plante buske, som kan passe sig selv. BE gav udtryk for, at bestyrelsens holdning er, at opsætning af krukker og planter er en sag mellem Team Bornholm og ejerne.

En ejer nævnte, at hun har set et rottehus i nærheden af hendes hus. TL orienterede om, at der kun er en løsningsmulighed, hvis der konstateres rotter i ferieparken, og det er at ringe til kommunen. Generelt har der ikke været store problem med rotter på Storløkke. TL har dog haft tilkaldt en rottefænger, som har opsat rottefælder – og hun vil vende tilbage og tjekke disse til foråret.

OF synes ikke han tidligere har hørt om leasing af internettet, men kun af masterne. Han undrede sig endvidere over, hvorfor vi ikke bruger de kabler som tidligere blev brugt til telefonerne, da Storløkke fungerede som hotel. BE fortalte, at vi har hele tiden har haft "leaset" internetforbindelsen af Team Bornholm til en pris af kr. 8000 pr. år. Han informerede desuden om, at vi, som tidligere nævnt, har undersøgt muligheden for at få indlagt internet i hver enkelt lejlighed – men har konstateret, at det vil være en meget dyr løsning for de enkelte ejere – kr. 2000 pr. hus årligt. I den forbindelse er det også blevet undersøgt, hvorvidt vi kan bruge gamle telefonledninger, hvilket ikke er muligt.

Vi vil prøve at forbedre den forbindelse, vi allerede har – og en anden løsning kunne være at få ført vores fælles forbindelse ud til alle via routere. Det skal undersøges nærmere, om det kan lade sig gøre praktisk og økonomisk.

Det skal også undersøges, hvorvidt hegn og radiosignaler fra beredskabsstyrelsen forstyrrer vores signal.

BE har iøvrigt talt med Team Bornholm om, at der skal udarbejdes et spørgeskema til vores gæster for at få afdækket, hvor i parken de største problemer opleves.

De fleste har forbindelse – dog ikke "dybt" inde i huset – og vi skal nok ikke forvente forbedringer det næste år frem.

Det blev forespurgt til forsikring, som vi skiftede til for nogle år siden, og om det er muligt at se, hvad forsikringen dækker. Bestyrelsen lovede, at der vil blive lagt information på ejerforeningens hjemmeside.

Beretning blev herefter godkendt.

3. Årsregnskab.

Årsregnskab med balance vedr. 2017 var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsens forelagde regnskabet og balance med påtegning af revisor til godkendelse.

I den forbindelse undskyldte BE, at det rundsendte regnskab ikke var underskrevet, hvilket skyldtes, at det ikke kunne nås før generalforsamlingen. Årsregnskabet vil blive lagt på nettet i underskrevet stand.

Der var spørgsmål til betaling af vanddifference. Bestyrelsen forklarede, at differenceen skyldes vandafledningsafgift vedr. poolen. RL nævnte i den forbindelse, at der måske kan være en fejllæsning på bimåleren, som er fra 2006 og derfor forældet. Det vil blive undersøgt.

Der er overskud på regnskabet, og bestyrelsen foreslog, at vi generelt bygger lidt kapital op i ejerforeningen for at undgå at skulle låne penge (af Team Bornholm) i starten af året – og også af hensyn til evt. uforudsete udgifter. Hvis ejerforeningens forbrug bliver mindre, vil bestyrelsen naturligvis ikke ændre noget uden at have diskuteret det på generalforsamlingen.

Årsregnskab blev herefter godkendt.

4. Budget.

Bestyrelsens forslag til budget vedr. 2018 var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Bestyrelsens forelagde driftsbudget til godkendelse for det løbende regnskabsår.

Bestyrelsen orienterede om, at der var en fejl i budgettet, idet RL havde glemt at påføre afskrivninger. Der blev derfor omdelt en ny side 2 af budgettet.

TL fortalte, at flisefonden kører videre i 2019. Arbejdet er desværre forsinket p.g.a. sygdom blandt Torbens ansatte – og han har måttet finde folk udefra. Det kan betyde, at budgettet overskrides en smule, hvilket det dog umiddelbart ikke ser ud til.

Det blev i øvrigt foreslået, at vi omdøber vores flisefond til "investeringsfond" eller "vedligeholdelsesfond", da vi kan imødesee, at tagrender snart skal udskiftes.

En ejer nævnte, at der kommer sne ind af hans hoveddør – og det blev diskuteret, hvorvidt hoveddøren er en sag for ejerforeningen eller den enkelte ejer.

BE orienterede om, at vedligeholdelse/udskiftning af hoveddøre iflg. vedtægterne påhviler ejeren.

En anden ejer nævnte, at der drysser tagmateriale ned i gården. BE orienterede om, at problemet er diskuteret i bestyrelsen. Nedfald af tagmateriale behøver ikke at være et problem, med TJ og hans folk vil under alle omstændigheder gennemgå alle tage indenfor nærmeste fremtid.

Budget blev herefter godkendt.

5. Indkomne forslag:

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne af ejerforeningen.

6. Valg af bestyrelse:

På valg for 2 år er:

Per Dettlaff - villig til genvalg
Edvard Holm - villig til genvalg
Torben W. Hansen - kasserer - villig til genvalg
Alle 3 blev genvalgt.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Tina Jacobsen - villig til genvalg
Jannie Plambech Christensen - villig til genvalg
Begge blev genvalgt.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Anita Futtrup – revisor - villig til genvalg
Steen Jensen - revisorsuppleant - villig til genvalg
Begge blev genvalgt

9. Eventuelt.

Det blev foreslået og vedtaget, at næste års generalforsamling afholdes den 7. april 2019.

En ejer foreslog, at vi installerer varmepumper på Storløkke – og han vil gerne sørge for at få et tilbud hjem. BE orienterede om, at forslaget tidligere har været oppe at vende, men blev nedstemt, da kun bestyrelsen gik ind for ideen.

RL orienterede om, at det tidligere har været problemer med varmepumper p.g.a. støj. Varmepumper er dog nu blevet langt mere støjsvage. BE synes derfor vi skal forespørge Hasle Feriepark, da de har installeret varmepumper.

TJ gjorde opmærksom på, at pumperne kan bruges til aircondition om sommeren, hvilket vil være meget strømforbrugende. Dette skulle dog kunne styres, så det ikke er muligt.

BE lover at bestyrelsen kigger på ideen, som de ikke vil afvise, hvis der er kommet nye typer varmepumper, som er mere støjsvage. Bestyrelsen foreslår derfor, at ideen tages op på næste generalforsamling i 2019, men mener kun installation af varmepumpe skal gælde for dem, som har lyst, da der ikke skal være tale om tvang.

Der blev forespurgt til brug af poolen, og TJ orienterede om, at poolen fremadrettet vil være opvarmet fra påske til og med efterårsferie.

Hvis der skal ske opvarmning allerede i marts, vil udgiften beløbe sig til 30.000-40.000 ekstra, hvilket er for dyrt i forhold til de få udlejninger der er så tidligt på året.

TJ orienterede om sin rolle i forhold til ejere og til Team Bornholm. Han oplyste bl.a. at reparationer m.m. op til 700 kr. udføres uden at spørge ejer. Er beløbet større vil ejer blive kontaktet, før der tages kontakt til håndværkere.

TJ orienterede endvidere om den fælles inventarordning, som betyder, at standardinventar suppleres fra en samlet pulje, som alle indbetaler til. I forbindelse med, at udlejningssæsonen går i gang, vil der blive ophængt inventarlister i alle lejligheder/huse.

TJ oplyste at Ingolf Lind-Holm bruges som bygningsingeniør i Storløkke, og det er ham, vi trækker på, når vi har spørgsmål samt brug for råd og vejledning i forhold til reparationer og vedligeholdelse af bygninger.

Et medlem forespurgte til, om rengøringen tjekker husene i forbindelse med slutrengøring, da det er et problem, at man mister f.eks. bageplader og ovnrister efter udlejning.

TJ oplyste, at det er et alt for stort arbejde for rengøringsfolkene at tjekke evt. mangler, hvilket især skyldes, at ejerne anskaffer sig mange og flere og flere forskellige ting til lejlighederne,

Da indkøbte støvsugere ofte forsvinder, og da der er mange forskellige mærker, blev det foreslået, at der blev indkøbt ens støvsugere til alle huse, da der så vil kunne benyttes ens støvsugerposer og det ville så ikke have den store betydning, hvis støvsugerne flyttes til andre huse.

TH gjorde opmærksom på, at udgiften vil beløbe sig til kr. 64.000, såfremt der købes støvsugere til alle til omkring 800 kr. pr. stk. - hvilket er en alt for stor udgift for ejerforeningen.

BE gjorde i den forbindelse opmærksom på, at han af og til modtager klager fra ejere, da der ofte sker større skader i lejlighederne, og han foreslog, at rengøringsfolkene evt. tager billeder, når de alligevel er i huset. TL orienterede om, at der løbende holdes øje med evt. skader især i forbindelse med hovedrengøringen. Han erklærede dog også, at der sker en vurdering fra gang til gang, da der er tale om en gråzone, hvor det kan være svært at afgøre om det er lejere eller ejere, som er ansvarlig for evt. skader. Han nævnte også, at han tror det kan skade vores udlejning, hvis vi bliver for "krævende".

Efter generalforsamlingen orienterede RL om udlejningen, som efter 2 dårlige somre forventes at blive mindre, da gæsterne måske vil søge til varmere egne. Han takkede for de istandsættelser m.m., som er foretaget - og nævnte iøvrigt, at der er 2 huse, som muligvis ikke længere kan lejes ud grundet manglende vedligeholdelse.

RL orienterede om, at det har været udmeldt i pressen, at udlejere er blevet "griske" i forbindelse med udlejning af lokaler og overnatning til det årlige Folkemøde. Der er dog også tale om, at priserne "pumpes op" af de forskellige organisationer og foreninger, som sikrer sig forskellige lokaliteter flere år forud. På Storløkke har der hidtil været udlejning til "sommerpriser" og TeamBornholm vil måske skrue lidt op henad vejen.

RL oplyste, at Færgen fra 1. september 2018 overtages af Molslinien, hvilket betyder at færgepriserne vil falde – i hvert fald om foråret og efteråret, men ikke i højsæsonen og weekender. Der er reklameret billetpriser på kr. 99.00, med disse gælder dog kun sene afgang kl. 22.30 og tidlige afgang kl. 06.30.

Molslinien har fra starten ikke været interesseret i markedsføring i forhold til Bornholm, hvilket den selv må klare. De har dog ændret lidt mening, og vil nu godt se på et evt. samarbejde. Det forventes dog ikke, at vil bruge meget store beløb på markedsføring.

Det giver udfordringer vedr. "pakkerejser" (ophold + færge) – da vi ikke kender priserne fuldtud – og da disse kan variere.

Vi kan muligvis få nye kunder i butikken, p.g.a. færger til Polen. Svenskerne er ikke så interesserede, da kursen er meget lav, og tyskere er mest til ferie i fritliggende huse.

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