

GENERALFORSAMLING
E/F Storløkke
Søndag den 3. april 2022 kl. 10:15
I Storløkke Feriepark, Genvej 2-4, 3770 Allinge (Centerbygningen)

Tilstede:

Bestyrelse:

Bent Elling (BE)
Edvard Holm (EH)
Per Dettlaff (PD)
Tina Jacobsen (TJA)
Bitten Grønbech (BG)

Suppleanter:

Jannie Christensen (JC) - forhindret

Ejere

Hus 1, 5, 6, 7, 11, 19, 21, 27, 30, 35, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 48, 51, 52, 53, 54, 59, 61, 63, 66, 70, 71 og 83.

Fuldmagt

Hus 3, 8, 14, 24, 36, 55, 68 og 77

Gæster

Torben Jensen – Storløkke (TJ)
Jeanet Ramgil – Team Bornholm

Ref: Dagsorden udsendt den 21. marts 2022.

BE bød velkommen til generalforsamlingen

BE gjorde opmærksom på, at der var fejl i sidst udsendte dagsorden, da debat vedr. udbygning af etape 4 var glemt i denne version. Punktet ville dog stadig indgå i generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent

TJ blev valgt, og han indledte med at konstatere, at generalforsamling var lovligt indvarslet og at generalforsamlingen hermed var beslutningsdygtig.

a. Valg af stemmetællere

Hus 24 og 27.

2. Årsberetning.

Bestyrelsens beretning blev udsendt med indkaldelse til generalforsamling.

BE havde kommentarer til beretningen:

Han orienterede om, at det har været en glimrende sæson på Storløkke i det seneste år – en udvikling, vi håber det kan fortsætte. Dog vil vi næppe kunne forvente samme belægning som i sommeren efter corona (2021).

Han gav udtryk for, at det var dejligt at kunne mødes til generalforsamling igen – da de sidste 2 møder blev afholdt uden medlemmer.

Ejermødet i november forløb fint – og der var mange gode input fra medlemmerne, som der vil blive arbejdet videre med.

BE kunne fortælle, at grillplads nu er under etablering/renovering – og Rasmus (Team Bornholm) har lovet at betale halvdelen af de samlede udgifter.

Der er opsat el-ladestandere, og der arbejdes på at få andre udbydere på – bl.a. Clever, som opsætter ladestandere i Allinge by. Ladestanderne er i første omgang opsat af Team Bornholm – og de vil gradvist blive tilbagebetalt, således at vi på et tidspunkt selv ejer dem. Ladestander kan ikke forbeholdes gæster/ejere på Storløkke, da de kan bruges af alle, som ved, at de er der.

BE orienterede endvidere om, at der nu er opsat routere i alle huse, hvilket gerne skulle betyde bedre internetforbindelse. Herudover er der skiftet stik til TV i alle huse, hvilket skulle give bedre signal.

Der er endvidere skiftet tagrender i alle huse, hvilket har pyntet meget på helbredsindtrykket.

TJ tilføjede, at det er besluttet, at den fælles inventarliste er ændret, således at kopper er udskiftet med krus som standard. Hver enkelt hus bedes selv tage stilling til, om udskiftning er ok.

TJ orienterede desuden om, at han IKKE er på vej ud af Storløkke, som der har været rygter om. Han er her dog måske ikke så meget, og ikke de næste 30 år, og hans søn Max er nu vendt tilbage til øen og overtager derfor nogle af hans opgaver. Max præsenterede sig på mødet – og fortalte, at han bla. Tidligere har været ansat indenfor Scandic-koncernen i København.

Johnny vender tilbage til receptionen til den nye sæson.

3. Årsregnskab

Årsregnskab blev udsendt med indkaldelse til generalforsamling.

TJA – fortæller at der er et lille underskud på omkring 9.000 – men da vi har en egenkapital på 160.000, giver det ikke problemer.

Udlejning var ikke stor i 2020 p.g.a. corona – men steg meget i 2021, hvilket har betydet en stor ekstra eludgift på 55.000, hvilket vi ikke havde budgetteret med.

Der blev spurgt ind til Æblehavens brug af vores swimmingpool. BE forklarede, at der reelt var tale om gæster til Storløkke, som blev flyttet til Æblehaven p.g.a. pladsmangel – og derfor fik lov til at benytte Storløkkes swimmingpool.

Årsregnskab blev herefter godkendt uden ændringer.

4. Budget.

Budget 2022 blev udsendt med indkaldelse til generalforsamling.

TJA forklarede, at ejerforeningsbidrag stiger med henholdsvis 200 kr. (type 1), 500 kr. (type 2) og 800 kr. (type 3), hvilket skyldes stigende elpriser samt generelle almindelige prisstigninger.

Det blev nævnt fra et medlem, at bidraget er steget løbende gennem flere år. BE forklarer, at dette skyldes afskrivninger, renovering af baderum og pool, tagrender m.m., hvilket har gjort det nødvendigt at hæve bidraget løbende.

Budget blev herefter godkendt uden ændringer

5. Indkomne forslag:

5a:

Forslag fra bestyrelsen vedr. varmepumper uden udedel.

Bestyrelsen har fået henvendelse fra Ingolf vedr. ny kompakt varmepumpe af mærket EMMETI fra Dansk Aircondition - uden udedel og med meget lavt lydniveau.

Det foreslås, at der testes i BE's hus (41), for at afgøre, om den virker mod fugt, før andre medlemmer begynder at bestille varmepumpen.

BE forklarer, at det længe har været diskuteret, hvilke muligheder der er for at afhjælpe fugtproblemer, som forekommer i mange huse.

Der er kigget på 3 typer varmepumper – og denne er den bedste mulighed, da der er froststyring på anlægget og samtidig kan den fjerne fugt – op til 25 liter vand i døgnet. Den kan derfor være en god ide for huse med fugtproblemer.

Varmepumpen har 2 muligheder – affugtning og aircon, og kan styres hjemmefra via App på tlf. og man behøver ikke at bruge aircon – det styrer man selv.

Pumpen vil kunne afhjælpe fugtproblemerne i alle typer af husene.

Ind og udsugning vil foregå ud til gårdene – og det vides endnu ikke, om der vil være støjgener, hvilket derfor skal testes.

BE vil på et senere tidspunkt fremlægge resultatet for medlemmerne.

BE betaler iøvrigt selv for forsøget, som beløber sig til en samlet pris på i alt omkring 12.000.

Forslaget blev debatteret – og der var mange spørgsmål - herunder:

Måske er det ikke muligt at opsætte varmepumpe i alle huse, fordi værelser ikke vender ud mod gården ? Når varmepumpe er afprøvet – og hvis det viser sig ikke at give støjproblemer, kan de i princippet opsættes alle steder.

Hvem står for installation af varmepumperne, hvis det viser sig at være en god ide?
Ejerne står selv for evt. installation af pumpe.

Er det alle huse som har fugtproblemer og brug for varmepumpe?

Fugtproblemer findes i omkring halvdelen af husene i ferieparken – og det er derfor ikke alle, som nødvendigvis har brug for en varmepumpe – det er således på frivillig basis.

Et medlem pegede på, at der også skulle være mulighed for evt. at opsætte solceller.
BE kunne fortælle, at der ikke er garanti for, at opsætning af solcelleanlæg vil afhjælpe fugtproblemet.

Der var enighed om, at det var et godt forslag, men der var en del forvirring omkring ude- og indedel, støjproblemer osv. - og det er derfor en god ide at teste pumpen i hus 41, så der er mulighed for at få facts på bordet, så vi kan diskutere emnet på et reelt grundlag.

BE lover en tilbagemelding ved næste generalforsamling i 2023.

5b:

Forslag fra bestyrelsen

Forslag vedr. udbygning af etape 4 i Storløkke Feriepark (debatoplæg er udsendt).

BE fremlagde kort forslaget, som er udsendt til ejerne inden generalforsamlingen. Der skal stemmes om, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre på et salgsprojekt for etape 4, hvor der vil kunne bygges 12 nye (type 3) huse.

Udbygningen vil betyde, at vi mister det grønne område/boldbanen – men som erstatning kan det store friareal ud mod Tejnvej benyttes – f.eks. til paddle baner osv.

Såfremt udbygningen gennemføres, vil de nye huse skulle være en del af den samlede udlejning – og de nye huse vil så være dyrere i udlejning.

En fordel ved at sælge området er, at vi vil kunne nedbringe vores samlede gæld i ejerforeningen med omkring 1.200.000 – hvilket vil give en årlig rentebesparelse på over 37.000 årligt.

Til gengæld kan det være en ulempe for de huse, som ligger yderst og tæt på området, som skal bebygges. De vil så pludselig ligge ”i midten” omgivet af andre huse.

Bestyrelsen ønsker ikke at anbefale for eller imod – men synes det er op til medlemmerne at tage stilling til en evt. beslutning om, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med at undersøge salgsprojektet.

Forslaget blev diskuteret – og der var generelt ikke stor opbakning til projektet/salget. Det blev påpeget, at der udover, at der forsvinder et grønt område vil være min. 12 ekstra biler, mange ekstra personer i poolen, ekstra gæster ved vaskemaskiner og det kan forringe værdien af vores huse, som ikke matcher de nybyggede huse - så holdningen var, at vi på sigt vil tabe penge, hvis projektet gennemføres.

Iøvrigt blev det bemærket, at 12 huse ved vores indgang til ferieparken ikke vil se godt ud, at selve udbygningen kan give gener i form af byggerod, at der ville blive "overfyldt" - og endvidere var der bekymring i forhold til, om det vil skade udlejning af de øvrige huse.

Et enkelt medlem syntes projektet lyder spændende – men kan godt forstå argumenterne. Det kan dog sagtens håndteres, at der er forskellige udlejningshuse – det sker allerede i Gudhjem Feriepark – og trækker gæster til, da manglende plads kan gøre, at man så alligevel lejer en ekstra billigere lejlighed. Han synes derfor salgsprojektet skal undersøges nærmere.

Et medlem studsede over den lave pris på 1.200.000, som giver ret til at bygge 12 huse på grunden. BE forklarede, at der var tale om et bud, og at bestyrelsen selvfølgelig vil indhente andre bud, hvis der skal arbejdes videre med projektet.

Det blev foreslået at en evt. udbygning i stedet kunne ske på arealet mod Tejnvej -men området er ikke byggemodnet, hvilket det grønne område/oprindelige etape 4 er.

Der var også bekymring for, om opførelse af nye moderne boligheder vil gøre, at de nuværende ejere vil blive presset til at løfte vores huse op i niveau med de nybyggede – og det bør også medtages i overvejelserne.

Det blev foreslået, at man kunne gøre det nuværende grønne område mere hyggeligt, så det måske ville blive brugt mere. Dette kunne f.eks. ske ved plantning af buske osv.

I forbindelse med oplægget til udbygning har der været talt om, at filsning af de nuværende huse kunne indgå i forhandlingerne.

Det er åbenbart blevet misforstået, idet filsning er blevet opfattet som, at husene så vil fremstå som "grå" huse i stedet for gule.

Filsning kan ske i alle farver – og vil blive en realitet på mange huse fremadrettet – da det kan modvirke frostskeer. Der er allerede eksempler på filsning i ferieparken, hvilket er sket når mange sten er udskiftet p.g.a. frostskeer i f.eks. gavle. Da det ikke længere er muligt at få nøjagtig samme farve sten har håndværkerne filset for at give væggen et ensartet udtryk. Filsning er stort set "usynligt" - og mange ejere havde derfor ikke bemærket, at filsning allerede er udført flere steder i ferieparken.

Et medlem fortalte i den forbindelse, at han stort set ikke har haft frostskeer på sit hus, siden det er blevet filset.

Til slut var der afstemning om, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre på et salgsprojekt for etape 4

Størsteparten af medlemmerne stemte NEJ til forslaget, og der vil derfor ikke ske yderligere i sagen.

5c:

Forslag fra Freddy Jespersen

Forslag om tilladelse til opsætning af varmepumper med udedel (bilag udsendt)
Forslaget trækkes tilbage, og medlem vil vende tilbage til næste år, når han har undersøgt nærmere.

BE understreger, at det ikke er "lovligt" at opsætte varmepumpe med udedel uden vedtagelse på generalforsamlingen, da det for mange år siden blev vedtaget IKKE at opsætte disse varmepumper.

5d

Forslag fra Jens Busk

1) Hvert hus har 2 stemmer (bilag udsendt)

Da flere ejere af samme hus kan være uenige om forskellige beslutninger, synes Jens, at hvert hus skal have 2 stemmer.

Forslaget blev kort debatteret – og der var enighed om, at vi fastholder, at hvert hus har 1 stemme.

Bestyrelsen tilføjede iøvrigt, at en evt. vedtægtsændring som denne kan beløbe sig i ca. 50.000 kr.

2) Fælles indkøb af støvsugere gennem vores inventar ordning (bilag udsendt)

I forbindelse med fællesmøde i november blev der talt om fælles inventar i husene.

Jens har fundet en støvsuger på tilbud til kr. 674 pr. stk. og foreslår, at vi køber samme støvsuger til alle huse.

BE oplyste, at der er talt om forslaget i bestyrelsen, og alle synes det er en god ide med fællesindkøb – men der er dog mange som HAR købt støvsuger. Mange synes at vores inventarordning allerede er dyr i forvejen – og herudover vil der så være udgifter til vedligeholdelse – indkøb af poser mm.

TJ mente, at det rent driftsmæssigt vil være lettere, hvis alle støvsugere var ens – da alle så ville anvende samme støvsugerposer, som kunne udleveres i receptionen. Herudover ville der kunne ske hurtig udskiftning i tilfælde af, at støvsugeren går i stykker.

Han foreslog, at støvsugerne skiftes fremadrettet, når behov opstår, da mange jo allerede har egen støvsuger i huset. Indtil en evt. udskiftning opfordrede han til, at man mærker sin egen støvsuger med husnr.

Flere fortalte, at de allerede har valgt løsning med støvsuger uden poser, hvilket også kan være en god mulighed.

Forslaget blev frafaldet, da vi blev enige om en løsning, hvor TJ udsender tilbud til ejerne om evt. køb af støvsuger.

6. Valg af bestyrelse:

På valg for 2 år er:

Edvard Holm (Hus 51) Villig til genvalg – blev genvalgt

Per Dettlaff (Hus 53) Villig til genvalg – blev genvalgt

Bitten Grønbech (Hus 1) Villig til genvalg - blev genvalgt

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Jannie Plambech Christensen (3) Villig til genvalg – blev genvalgt

Steen Pedersen (68) – blev valgt

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

Anita Futtrup (Hus 71) Villig til genvalg - blev genvalgt

Freddy Jespersen (hus 54) – blev valgt

9. Eventuelt

Beplantning i ferieparken

Der blev forespurgt, hvorvidt vi selv må sætte ny beplantning op, når det gamle er fjernet. BE oplyste, at det må man IKKE på fællesarealer.

Medlem fortæller i øvrigt, at hans fugtproblemer stort set er forsvundet efter at den tjørn, som groede op af væggen er blevet fjernet. Det foreslåes derfor, at der IKKE plantes op af væggene.

Det blev foreslået, at der måske i stedet for plantes "Øer" rundt omkring på området – da planter generelt dæmper støj fra multiarena m.m.

BE forklarede, at der er kigget på ny beplantning, hvilket er MEGET dyrt, og det er derfor vigtigt, at vi planter det rigtige.

Det foreslåes derfor, at der nedsættes et "grønt udvalg" bestående af medlemmerne af bestyrelsen bosat på Bornholm – Per og Edvard – samt Vicky (hus ???) som på sigt kan finde ud af, hvad der vil være hensigtsmæssigt at plante. Såfremt andre ønsker at deltage i udvalget, er de velkomne til at kontakte bestyrelsen.

Tidspunkt for generalforsamling

Der blev forespurgt, om generalforsamling måske kan flyttes til 10.30 for at få færgerne til at passe. Det blev vedtaget at generalforsamling fremadrettet afholdes kl. 10.30.

Gennemgang efter lejrskolebesøg

Det opleves af og til, når der har været lejrskoler i ferieparken, at huset er efterladt med det varme vand løbende, køleskabe har været åbne og tilfrosne, gardiner har været indsmurt i tomatsovs, radiatorer har kørt på højeste styrke, lidt hærverk og lign.

Man undrer sig over, at rengøring ikke opdager ødelæggelser/beskadigelser m.m.
Det er et problem, som bør løses ved at der afsættes tid til gennemgang af husene efter afrejse.

TJ forklarede, at rengøringsprocedure har været den samme gennem alle årene og at han modtager tilbagemelding fra Team Bornholm – som er hans ledetråd – og den er sjældent dårlig. Man prøver at udbedre tingene løbende – og det er individuelt hvor lang tid rengøring tager. Generelt er evaluering god.

Iøvrigt oplyser han, at evt. hærverk skal dækkes af Team Bornholm, da det er deres gæster, som er i ferieparken. Ejerne har dog oplevet, at svaret gentagne gange har været, at ødelæggelser skyldes almindelig slitage, og der bør derfor være vurdering i forbindelse med udtjekning, så vi ikke selv skal tage diskussionen med Team Bornholm.

Der var enighed om, at der generelt bør være mere tid til gennemgang af alle huse efter f.eks. lejrskole.

Liste over ejere

Et medlem forespurgt til en liste over alle ejere i Storløkke i lighed med den, vi fik i "gamle" dage. Det er desværre ikke længere muligt at udlevere denne p.g.a. GDPR-regler, hvilket er rigtig ærgerligt.

Åbning af pool

Et medlem mener, at poolen bør være klar, når vi åbner sæsonen – f.eks. 1. marts. TJ orienterede om, at dette ikke sker, fordi det vil koste et anseligt beløb at opvarme så tidligt.

Gasgrill

Medlem fortalte, at det stort set er umuligt at opdrive en kulgrill, og vil vide, om det er muligt at hente gas i receptionen, hvis man er nødsaget til at købe gasgrill. Det foreslås, at man bruger mindre gaspatroner, som kan købes overalt – og at gæster selv sørger for dette.

Opvaskemaskine

Det blev forespurgt, hvad man gør, hvis man har opvaskemaskine mht. salt og afspænding. Andre medlemmer fortæller, at de har disse ting stående under vasken – og det plejer at fungere.

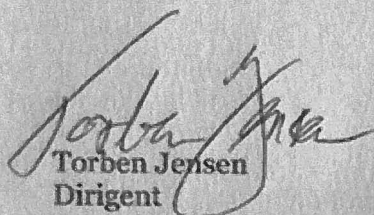
Udskiftning af hovedpuder

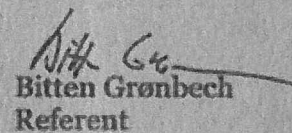
TJ orienterede om, at der i øjeblikket udskiftes hovedpuder i husene i forbindelse med hovedrengøring. De som selv gør hovedrent skal kontakte Torben vedr. udskiftning.

Generalforsamling 2023

Det var enighed om, at næste generalforsamling afholdes den 26. marts 2023 kl. 10.30.

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


Torben Jensen
Dirigent


Bitten Grønbech
Referent