

GENERALFORSAMLING
E/F Storløkke
Søndag den 26. marts 2023 10.30 i Storløkke Feriepark

Tilstede:

Bestyrelse:

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

Suppleanter:

Ingen.

Ejere

Hus 1, 2, 3, 6, 7, 19, 27, 30, 31, 32, 35, 38, 39, 41, 44, 45, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 61, 63, 66, 71, 72, 77.

Fuldmagt fra hus 69, 47 og 14

Der var således mulighed for sammenlagt 31 stemmer til generalforsamlingen.

Gæster

Torben Jensen – Storløkke (TJ)
Rasmus Lund - Team Bornholm (RL)
Thomas Lodahl – Rønne Revision (TL)

Ref: Dagsorden udsendt den 6. marts 2023

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

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent

Generalforsamlingen indledes med valg af dirigent jf. vedtægternes § 9.

TJ blev valgt som dirigent.

Da der er kommet nye ejere til præsenterede Torben sig selv, og oplyste om sine opgaver i ejerforeningen.

Torbens søn Max vil fremadrettet have sin gang på Storløkke – og Torben vil hovedsagligt være at finde i Æblehaven.

Torben og Max har dannet et firma, som løbende tager sig af driften af de 2 ferieparken, og det vil fremover hedde "Team-Jensen".

Der var ingen kommentarer til dagsordenen, som er rettidig rundsendt 6. marts 2023.

Valg af stemmetællere

Victoria (52) og Freddy (54) blev valgt som stemmetællere.

2. Årsberetning.

Årsberetningen var vedlagt indkaldelsen til generalforsamling.

BE havde følgende kommentarer til beretningen:

- * Halvdelen af den nye grillplads som er etableret nederst i ferieparken er betalt af Team Bornholm.
- * Fugtproblemerne er diskuteret, og der er foretaget punktmålinger i væggene. Husene har det problem, at murstenene ikke er af særlig god kvalitet. Når fugten er kommet ind i muren, har den svært ved at komme ud igen. Der er derfor forsøgt opsat riste i nogle af husene. Der har været mange frostsprængninger i murene, hvilket har krævet reparationer rundt omkring. Der kan ikke længere skaffes lignende mursten – og en løsning, hvor fugerne ”trækkes frem” er derfor ikke særlig pæn. Den bedste løsning er derfor at filse murene fremadrettet – og dette forventes løbende at ske, som et forsøg, på de mure, som fremover skal repareres.
- * Der har været usikkerhed om ejerskabet af fællesbygningen. Den ejes af ejerforeningen, som købte den for år tilbage.
- * Der er 2 el-ladestander ved fællesbygningen og flere vil blive etableret nederst i parken, hvis nødvendigt.
- * Internettet skulle nu fungere i alle huse.
- * Medlemmerne af ejerforeningen vil fortsat blive informeret via Facebook-gruppen om, hvad der sker i ejerforeningen.
- * Der er som en test opsat varmepumpe i BE,s hus. Han beskriver den som en meget dyr affugter (20.000 kr) – men den virker. Varmepumpen er uden udedel, og støjniveauet er alt for højt indendørs, og kan i øvrigt også høres, når man opholder sig i gården. Løsningen anbefales derfor ikke.

Der blev spurgt, om hele huset filses, hvis der forekommer fugtproblemer. Det vil kun være flader, som har skader, som vil blive filset. Ønskes yderligere filsning kan man selv bekoste det.

BE forklarede, at det vil blive tilstræbt at filse i en farve, som ligger tæt på murstenens farve. Et eksempel på en filset mur i parken kan ses på et af husene. Filsningen er 24 år gammel – men det kan ses i hjørnerne, hvordan det endelige resultat vil se ud.

Vores tage er blevet sorte – og der blev spurgt til vedligeholdelse/rensning af disse. BE oplyste at enkelte tage er blevet prøverenset af EH med godt resultat. På sigt vil alle tage blive rensede – og der vil blive indhentet tilbud på opgaven.

Enkelte ejere kunne berette, at de i forbindelse med stormvejr havde oplevet, at der faldt tegl ned fra tagene. BE forklarede, at der løbende udskiftes tagsten, hvis de er i dårlig stand.

Der blev foreslået at etablere SolarVenti, som en mulighed, da den kan forbedre indeklimaet ved at suge fugt ud og blæse ren luft ind.

BE oplyste, at vi har aftalt med vores ingeniør, at han vil forsøge at lave forskellige løsninger i nogle huse efter udlejningssæsonen – herunder også mekanisk ventilation. Der vil blive kigget på muligheder henover det kommende år.

Der blev forespurgt til hvordan det går med beplantningsudvalget? Der er ikke sket noget nyt siden sidst. Det blev af nogle ejere nævnt, at der er mange tornebuske – og det blev lovet, at de vil på sigt blive fjernet af TJ's folk.

3. Årsregnskab.

Årsregnskab med balance var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

RL pegede på, at vi på trods af de meget store stigninger i bl.a. elpriser – som er en stor udgift p.g.a. vores pool – har haft et lille overskud (fremgår af side 5). Generelt ser regnskabet fornuftigt ud set i forhold til de prisstigninger, vi har oplevet i samfundet.

Der blev spurgt til udgifter til centerbygningen og RL oplyste, at han står for udgifterne, da Team Bornholm har lejet fællesbygning og pool. Især poolen har RL været meget interesseret i, da den har stor betydning for udlejningen.

Alle husene har gadedørsbelysning, som brænder hele natten – og det blev forespurgt, hvorvidt der var skiftet til LED-pærer, hvilket TJ kunne bekræfte er sket for flere år siden.

Der blev spurgt til, hvad honorar til Rønne Revision dækker, og TL oplyste, at det dækker aflæsning samt udsendelse af forbrugsafregninger af el og vand.

Udgiften skyldes at ejernes indbetaling til ejerforeningen ikke var videreført til Rønne Revision pr. 31. december 2022.

Det blev foreslået at TV-pakker afskaffes, da gæsterne generelt bruger streaming. BE pegede på, at vi har valgt at have "gratis" kanaler. RL var ikke enig i at TV-pakker skal afskaffes før om 3-5 år, da der aktuelt er en del gæster, som er ældre og ikke nødvendigvis bruger streaming. Når alle på et tidspunkt udelukkende streamer, kan anlægget fjernes – og der vil så ikke skulle betales KODA-afgift (som lige nu beløber sig til omkring 60.000).

Da folk som nævnt streamer meget, er det til gengæld vigtigt, at internettet virker.

4. Budget.

Bestyrelsens forslag til budget var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

BE oplyste, at der ikke er lagt op til store investeringer i det kommende år. Der vil kun blive foretaget reparationer som tidligere nævnt – og vi forventer derfor, at budgettet holder.

RL orienterede om, at der er foreslået en lille stigning i ejerbidraget på 300 pr. år pr. hus – hvilket er en forholdsvis lille stigning set i forhold til øvrige prisstigninger.

Der blev spurgt til, hvorfor udgifter til inventaraftalen er reduceret i 2023? Dette skyldes, at TJ har købt ekstra meget ind af dyner og puder m.m. - hvilket ikke er nødvendigt i 2023.

TJ forklarede i den forbindelse de nye ejere om inventarordningen.

Han nævnte herunder, at udgifterne fremadrettet må forventes at blive højere, da priserne stiger på puder og dyner af god kvalitet – f.eks. er udgiften til en god hovedpude steget fra kr. 100 til kr. 250. Hensigten er at alt vil blive udskiftet løbende over tid. Indkøb foretages via Jysk Engros, hvor vi kan få rabat ved storkøb.

Generelt er det fornuftigt at have fællesindkøb for at sikre, at der indkøbes inventar af samme type, da det så er nemmere at foretage udskiftninger.

De ejere som måtte ønske ekstra service i deres lejlighed, evt. pga. opvaskemaskine, kan tilkøbe dette hos Torben. Team Bornholm vil efterfølgende sørge for at dette bliver rettet i inventarlisten i info-mappen.

Dette gælder selvfølgelig også for de ejere som allerede har gjort dette

Det blev foreslået, at ejerforeningsbidrag – p.g.a. stigende inventaromkostninger hæves med kr. 400 i stedet for kr. 300. Der blev foretaget afstemning – hvorefter forslaget blev vedtaget.

Budgettet blev herefter godkendt.

5. Indkomne forslag:

1) Forslag til ændring af opkrævning af ejerbidrag v/bestyrelsen

Forslag var vedlagt indkaldelse til generalforsamling.

Bestyrelsen foreslår, at vi fremover opkræver ejerbidrag gennem Rønne Revision, som vil opkræve via betalingsservice. Det er ikke muligt for Team Bornholm fremover at tilbageholde ejerbidrag over lejeindtægterne i deres nye system.

TL forklarede at tidligere opkrævningsmetode ikke længere kan anvendes p.g.a. samarbejdet med Dancenter. Det foreslås derfor at der fremadrettet opkræves hvert kvartal via betalingsservice med omkostning på 25 kr. pr. opkrævning. Normalt vil der være administrationsomkostninger i forbindelse med modregning, som nu vil bortfalde, og det er derfor omkostningsneutralt for ejerforeningen.

Rykkergebyr vil beløbe sig til 100 kr.

El- og vandregnskab vil fremadrettet fortsætte som den kører nu.

Team Bornholm indbetaler først lejeafregning den 10. i måneden, og det blev derfor aftalt at ejerforeningsbidrag opkræves den 15. i måneden.

RL forklarede, at Team Bornholm midlertidigt vil dække evt. underskud i ejerforeningen, hvis det forekommer.

2) Tilladelse til montering af ekstra udluftning i de enkelte huse med ventilation med varmegenindvinding v. Freddy Jespersen, hus 54.

Forslaget er mailet til ejerne 20. marts 2023.

Freddy foreslår at der gives tilladelse til at opsætte ekstra ventilation med varmegen-indvinding, hvilket han har prøvet og kan anbefale.

Den nævnte ventilationsløsning har en DB på 30 og er således mindre støjende udvendigt end ventilationen vi allerede har på toiletterne.

Ventilation mod gangareal er ikke så kritisk – men kan være et problem ind mod gården.

BE gav udtryk for, at det var et godt forslag – men mener, at vi skal holde fast i, at Ingolf (ingeniør) undersøger forskellige muligheder i det kommende år – med henblik på fælles løsning.

Vi skal forstå, at der er forskel på fugtproblemer. Fugt i murene afhjælpes ikke af ventilation men kræver reparation af mure, hvorimod meget ophold i husene med påvirkning af indeklima kræver ventilation.

Det er en kendsgerning at fugtniveauet er blevet forstærket af, at mange af ejerne tager ophold i husene i ydersæsonen.

Reglerne i ejerforeningen er, at man indvendigt må gøre, hvad man har lyst til indvendigt – men at ejerforeningen beslutter, hvad der kan tillades udvendigt.

Derfor skal der findes et system, med et støjniveau, som man selv kan acceptere, men som ikke generer naboerne.

Man skal ligeledes være opmærksom på, at det kan blive en dyr affære, hvis der f.eks. indkaldes teknikere p.g.a. problemer med anlægget/installationen.

Der udspandt sig en længere diskussion af muligheder, og flere ejere mente, at vi efter 10 år, hvor vi stadig oplever fugtproblemer i flere huse, ikke længere kan udsætte at tage en beslutning.

Det blev derfor besluttet, at der nedsættes et udvalg, som arbejder med forskellige løsninger, og som kan tage kontakt til Ingolf.

Freddy opsætter gerne genindvindingsanlæg – og lægger hus til et forsøg.

Herudover arbejder Ingolf videre med at teste forskellige systemer indenfor kort sigt – herunder Solar Venti, så der kan meldes tilbage til lejerne allerede inden næste generalforsamling.

Udvalget består af: Per, Edvard, Freddy og Ingolf og Bent.

3) Mulighed for at installere varmepumpe i husene med eller uden udedel v/ Freddy Jespersen, hus 54.

Bestyrelsen er imod opsætning af varmepumper, da det vil medføre unødigt støj i ferieparken. Erfaringen fra andre ferieparken er, at pumpen også bruges til aircondition af gæsterne i sommerperioden – hvilket er ekstra støjende.

Brug af aircondition vil ydermere give et øget strømforbrug – da man ikke kan forbyde gæster at bruge den, hvis den er installeret.

Prismæssigt hænger det i øvrigt heller ikke sammen, set i forhold til levetid og udgifter til løbende vedligeholdelse/eftersyn.

Det kan derfor blive en dyr løsning – men måske en ide for dem, som ønsker at benytte huset i vinterperioden.

Freddy understreger, at der er en signalværdi i "grøn energi". Han fortæller også, at der findes varmepumper, som ikke indeholder aircondition.

RL bemærker, at Hasle feriepark har haft mange gæster i november og december, hvilket har medført en regning på 8.200 pr. lejlighed pr. måned med varmepumpe – hvilket overstiger "normalt" forbrug.

I Hasle feriepark har der også været klager over støj fra andres pumper, da støjen virker irriterende, selvom det ikke overstiger tilladt støjniveau. I den forbindelse nævnte PD, at han selv har ny varmepumpe installeret i sit hus i Hasle – hvilket til tider irriterer naboerne, da varmepumpen går i resonans med muren og derfor støjer ekstra.

Et medlem fortæller, at deres hus har modtaget en elregning på kr. 21.000, og er sikker på, at det ville have været billigere med varmepumpe. Medlem mener heller ikke, at støj fra evt. brug af aircondition er noget problem, da larmen fra poolen vil overstige støjen..

BE oplyser, at det for mange år siden efterhånden blev besluttet, at varmepumper ikke var tilladt i ferieparken, og emnet har været diskuteret siden. Konklusionen har gentagne gange været, at de fleste varmepumpesystemer larmer meget, hvilket vi ikke ønsker i ferieparken.

Flere medlemmer foreslog, at vi en gang for alle afskaffer forslag om opsætning af varmepumper i ferieparken.

Andre mente, at man også kunne vælge at isolere sine huse bedre.

Til slut erklærede Freddie, at han trækker sig forslag tilbage og foreslår, at test af varmepumpe lægges ind under det nye udvalg, som skal arbejde med forskellige løsningsmodeller.

6. Valg af bestyrelse:

På valg for 2 år er:

Bent Elling (Hus 41) Modtog genvalg.

Tina Jacobsen (Hus 38) Ønsker ikke genvalg.

Freddy (hus 54) Blev valgt som nyt medlem af bestyrelsen.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen (valg for 1 år):

Jannie Plambech Christensen (Hus 3) Ønsker ikke genvalg.

Brian (30) – blev valgt som suppleant

Ole Mik (31) – blev valgt som suppleant

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Anita Futtrup (Hus 71) Modtog genvalg.

Konrad (49) blev valgt som revisorsuppleant

9. Eventuelt. Herunder forslag til dato for næste generalforsamling

Bestyrelsen foreslår at næste generalforsamling afholdes søndag, den 17. marts 2024 (uge 11 - søndag før palmesøndag).

Baderum m.m. er lukket udenfor åbningssæsonen. Det vedtages at der fremadrettet vil være åbent i vaskerummene.

Der var forslag om trampolin til de "små gæster" – og forslag om solsejl eller lign. over børnepoolen. Bestyrelsen vil kigge på det.

Det blev forespurgt om det er tilladt at opsætte køjesenge i husene. RL oplyste, at det står ejerne frit for – dog skal der koordineres med Team Bornholm. Ideen er fin – dog er det et krav, at der ligger gode madrasser i køjesengene, samt at sovekapaciteten i husene ikke udvides.

Det blev foreslået at kategorisere husene niveaumæssigt. RL forklarer, at det har været forsøgt – men at det generelt gav højere udlejning til de huse, som havde "laveste niveau", da de generelt var billigere.

Det blev ligeledes foreslået, at der lægges flere billeder ud på hjemmesides for at præsenterer ferieparks bedre. Ejere opfordres til at fremsende evt. billeder til team-bornholm.

Det er beregnet, at fælsning af hele parken vil koste 1.000.000 – hvilket ikke er realistisk lige nu. Der var i den forbindelse forslag om, at alle huse indbetaler et beløb – eller at der måske oprettes en "fæls-fond" ligesom vi tidligere har haft en tagfond - for at sikre, at arbejdet kan gennemføres hurtigt. Bestyrelsen vil kigge på muligheden, som betyder, at vi skal optage lån i ejerforeningen.

Indtil beslutning er taget vil de fugtige huse blive fælsset først – og skal foregå via ejerforeningen for at sikre, at farven er ens overalt.

Vi har modtaget skrivelse fra Bornholms regionskommune vedr. Ændringer i BBR-meddelelse. BE opfordrer alle til at melde tilbage til kommunen og rette til el, da vi lige nu står opført forkert i BBR.

Det blev foreslået, at der skulle være mulighed for at slukke lampen i indgangspartierne. Torben forklarede, at det er styret centralt, og derfor ikke muligt at slukke individuelt. BE gav udtryk for, at parken vil være MEGET mørk, hvis der slukkes for belysningen, så derfor ikke en god ide. Sensor blev foreslået, så der altid vil være mulighed for lys generelt, da der kan være meget mørkt om vinteren.

RL orienterede om, at udlejning er 3-doblet siden 2006, hvor salget af huse startede. Der var rigtig mange bookinger under corona – og derfor kan vi ikke helt sammenligne med nuværende udlejning.

Han regner dog med, at det trods alt vil blive et godt udlejningsår.

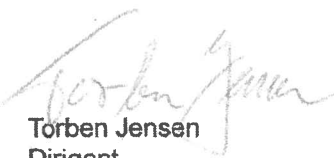
Krigen i Ukraine gjorde udslag i udlejningen – da der gik rygter om tanks på Bornholm og krigslignende tilstande – og senere p.g.a. sprængninger af nordstream2 – dette anses dog ikke længere som et problem i forhold til udlejning.

Gæsterne forespørger lige nu billigere udlejning til forskel fra tiden under corona.

Vi er kåret som verdens 2. bedste feriehuse – hvilket har givet mange nye gæster fra nye lande..

Der vil være yderligere markedsføring for at få flere gæster bla. Via vores nye samarbejde med et andet udlejningsbureau Danland, hvilket betyder, at vores ferieparks vil være at finde på omkring 130 udlejningsportaler. Danland tror i øvrigt, at øen har en stor fremtid – og vil gerne sætse på os.

Som noget nyt får vi mange henvendelser om last-minute tilbud – hvilket vi indtil videre ikke har brugt, da det kan vænne gæsterne til at booke i sidste øjeblik for at åbne en bedre pris.


Torben Jensen
Dirigert


Bitten Grønbech
Referent