

GENERALFORSAMLING
E/F Storløkke
Søndag den 17. marts 2024 10.30 i Storløkke Feriepark

Tilstede:

Bestyrelse:

Bent Elling (BE)

Edvard Holm (EH)

Per Dettlaff (PD)

Freddy Jespersen (FJ)

Bitten Grønbech (BG)

Ejere

Hus 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 19, 22, 24, 27, 30, 31, 35, 38, 39, 41, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 59, 64, 66, 69, 70, 71, 72, 77 og 81.

Fuldmagt fra bestyrelsen: Hus 16 - 1 fuldmagt

Fuldmagt fra ejere: Hus 18 (14), 38 (83), 25 (59), 8 (56) – i alt 4 fuldmagter

Der var således mulighed for sammenlagt 44 stemmer til generalforsamlingen.

Gæster

Torben Jensen – Storløkke (TJ)

Marcus Persson (MP) – A/S Team Bornholm

Frederik Dam Hansen (FH) – Dancenter

Ingolf Holm (IH) - Ingeniør

Ref: Dagsorden udsendt den 6. marts 2023

BE bød velkommen til generalforsamlingen og de indbudte gæster.

DAGSORDEN

Dagsorden:

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

1. Valg af dirigent

TJ blev valgt til dirigent.

Han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt pr. 6. marts 2024.

a. Valg af stemmetællere

Berit (Hus 14) og Konrad (hus 49) blev valgt.

Der var i alt 44 stemmeberettigede til generalforsamlingen.

2. Årsberetning.

Bestyrelsens aflæggelse af årsberegning for det forløbne år.

Årsberetningen var vedlagt indkaldelsen til generalforsamling.

BE orienterede om, at Marcus fra Team Bornholm og Frederik fra Dancenter ville deltage i slutningen af mødet .

Før mødet blev det meldt ud, at der kun måtte medtages 1 fuldmagt pr. hus, hvilket mange var uforstående overfor. BE forklarede, at det er korrekt, at vi tidligere har modtaget flere fuldmagter pr. hus. Dette har vist sig at være en fejl, som administrators juridiske afdeling har gjort opmærksom på. Administrator vil blive bedt om en begrundelse for beslutningen, og denne vil blive udsendt til medlemmerne sammen med referat fra generalforsamlingen. Vores vedtægter stammer fra 2015, og vi har været overbevist om, at de var korrekte. Folketinget har dog i 2021 vedtaget en lovændring, som vi ikke kan gå imod.

Der var kommentarer til fiksning som er foreslået i hvid – og der blev henvist til punkt 5, hvor emnet behandles.

Der blev forespurgt til, hvorvidt man har overvejet at få en industrivaskemaskine til alle de nye dyner? TJ fandt forslaget interessant og vil lade det indgå i hans overvejelser. Umiddelbart mener han dog ikke, at det vil medføre en stor besparelse.

Der var forvirring omkring om vi samarbejder med Dancenter eller Danland? Slår man op på Danland vil man kunne finde Storløkke Feriepark, hvilket skaber forvirring. Det blev præciseret, at vi intet har med Danland at gøre – og vores samarbejdspartner er derfor fortsat Dancenter.

Da Frederik ville deltage senere på generalforsamlingen, blev der henvist til at spørge ham.

3. Årsregnskab.

Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og balance med påtegning af revisor.

Årsregnskab med balance var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der var forespørgsel til, hvorfor vores kemikalieforbrug er faldet? TJ forklarede, at udgiften i årsregnskabet afhænger af, hvornår kemikalier er indkøbt.

Udgiften til strømforbrug til pool er faldet, hvilken skyldes at strømprisen igen er faldet til mere normalt niveau. Energiforbrug er nogenlunde uændret.

Strømforbrug beløber sig til omkring kr. 130.000 om året, og der blev spurgt til, hvorvidt det er overvejet at opsætte ekstra solceller for at formindske forbruget? BE informerede om, at det har været overvejet p.g.a. stigende energipriser – efter priserne igen er faldet, vil det dog ikke være en god forretning.

Der blev forespurgt til administrationsomkostninger på kr. 4000 – hvilket dækker porto samt andre omkostninger hos administrator.

Årsregnskab blev herefter godkendt.

4. Budget.

Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget til godkendelse for det løbende regnskabsår.

Bestyrelsens forslag til budget er vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der var kommentarer til at elprisen er nedsat i det nye budget – da vi jo ikke kender fremtiden. BE forklarede, at det ikke forventes at elprisen stiger, og det er derfor ikke fornuftigt at fastholde en høj aconto indbetaling.

Budget blev herefter godkendt.

5. Indkomne forslag:

5a) forslag om filsning af alle huse i hvid over ca. 2 år. (se prisoverslag)

5a) Forslag fra Bent Elling nr. 41 – Forslag til filsning og finansiering til behandling under punkt 5a). (forslag og entreprise- og Finansieringstilbud vedlagt).

Der er fra bestyrelsen tidligere udsendt forslag om filsning af alle huse p.g.a. stigende fugtproblemer. Der er efterfølgende af BE udsendt præcisering af forslaget.

BE forklarer, at forslaget bunder i, at vi har flere og flere frostsprængninger i mange huse. Problemet har været forsøgt løst gennem flere år ved at udskifte sten og ved at udtrække fuger. Intet af dette vil dog på sigt forhindre frostsprængninger – og på nuværende tidspunkt udskiftes omkring 150 sten årligt. Vælger vi løbende udskiftning med sten og filsning af beskadigede mure, vil det give et "slidt" indtryk, da vi ikke længere kan skaffe de sten, som oprindeligt har været anvendt til byggeriet og ikke kan sikre, at vi kan få samme gule farve til filsning.

Forskellen på prisen ved henholdsvis filsning i hvid og i farvet er meget stor – og ved at filse hvid, kan vi senere male, hvilket er en langt billigere løsning. Såfremt vi udelukkende vælger at filse i gult for at bevare et alment udseende vil det på sigt blive en meget dyr løsning.

Bestyrelsen er klar over, at begge løsninger indebærer store omkostninger – og at det er et valg mellem "pest eller kolera". Når generel filsning er foreslået skyldes det, at det på sigt vil kunne afværge frostsprængninger – hvilket udskiftning af sten løbende ikke kan.

Der blev forespurgt til finansiering – og om rentefradrag og håndværkerfradrag kunne benyttes. Normalt kan ejerne ikke bruge rentefradrag, når finansiering foretages via ejerforeningen. Tanken er, at udgiften fordeles til de enkelte hus via fordelingsnøgle, når finansiering er på plads – og det vil så være muligt selv at optage privat lån til projektet - i så fald vil man kunne benytte sig af rentefradrag.

Håndværkerfradrag er bortfaldet – men det er muligt at benytte sig af regnskabsmæssig metode i forbindelse med indberetning til SKAT.

Der var utilfredshed med, at der ikke var indhentet flere tilbud på projektet – og BE kunne fortælle, at der var indhentet 3 tilbud – og at bestyrelsen har afgjort, at det fremlagte tilbud var det absolut billigste.

IH, som har udarbejdet beskrivelse af projektet, redegjorde for, at han har filset tusindvis af huse i sin tid, og han støtter sig derfor til de erfaringer han har gjort.

Hans forslag er, at der i første omgang filses i hvid – en udgift på kr. 330 kr. pr. m², + moms hvilket giver en ensartethed af ferieparken. Såfremt man senere ønsker andre farver, kan husene males i de farver man vælger. Såfremt der ønskes filsning i farver fra starten, vil det fordyre projektet med 1,5 millioner. Løsningen bliver ikke dårligere af, at den opdeles i 2 etaper – filsning og maling. Erfaringen er at malingen holder i min. 7 år – og IH anbefalede medlemmerne f.eks. at kigge på Klintely, som blev malet i 2006-2007 og ikke har været repareret siden – men blot rensat/spulet. Vælger man i første omgang at filse med farver vil det forøge udgifterne betydeligt – og han anbefaler derfor – ud fra egne erfaringer - denne løsning, som er langt billigere pr. m². Det kan vise sig, at mange sten har indvendige sprængninger, hvilket ikke kan konstateres på forhånd – og det kan give skader senere – men reparation af disse skader er billigere på sigt, set i forhold til den nuværende løsning.

Der er forskellige årsager til fugt i de enkelte huse, og for at sikre udtørring af vægge vil projektet strække sig over flere år. Der er allerede igangsat arbejde vedr. udluftning (udluftsgriste) i

husene for at afhjælpe fugtproblemet. Selve filsningen ville kunne foretages i april/maj + oktober/november – udenfor udlejningssæson.

IH forklarede på forespørgsel, at der er en garanti på arbejdet på 5 år – hvilket til fremgå af endelig kontrakt.

Der udspandt sig en længere diskussion for og imod forslaget – da mange mente at det var svært at træffe beslutning på det foreliggende grundlag – og andre mente, at problemet skulle løses, da der ikke er tvivl om, at vi har et fugtproblem i ferieparken.

Mange påpegede også, at fugtproblemet måske skyldtes, at deres huse ikke var isoleret godt nok. Lofter kan isoleres – men væggene vil være svære at isolere da ikke alle har hulrum.

BE beklagede, hvis nogen havde den opfattelse, at bestyrelsen ikke havde informeret godt nok. Fugtproblemer har været diskuteret i flere år, hvilket evt. nye ejere muligvis ikke har været bevidst om.

Han præciserede at der findes forskellig fugt – og den fugt man oplever ved ankomst efter længere nedlukning er forskelligt fra fugt i væggene. Som nævnt er der løbende blevet udskiftet sten i de fugtige vægge. Der skulle måske udskiftes 500 sten pr. år, men det er ikke længere muligt at anskaffe den type, som ferieparken er bygget med. Der er også løbende blevet udfyldt fuger – men ingen af disse tiltag har fjernet problemet.

Alternativet for en filsning er at lade stå til – og hæve omkostningerne igen år efter år.

Bestyrelsen anbefaler derfor filsning af ferieparken, da fugtproblemet ellers sandsynligvis vil blive værre og værre p.g.a. slid – og at der vælges filsning i hvid med mulighed for senere at male i ønskede farver, da det er den billigste løsning.

Der er iøvrigt tidligere udsendt info via ejerforeningen vedr. finansiering – bl.a. om egen optagelse af lån.

Der var stadig ikke enighed om projektets gennemførelse – da flere mente, at de ikke havde et tilstrækkeligt grundlag at træffe beslutning på. Andre mente, at det var en løsning, som hurtigst muligt skulle igangsættes for at fremtidssikre vores huse og anbefalede løsningen.

Der blev derfor foretaget afstemning.

Der var 44 stemmeberettigede, og der blev afgivet 44 stemmer. Der var 1 BLANK stemme, 13 NEJ stemmer og 30 JA stemmer.

Forslaget blev herefter vedtaget.

Bestyrelsen arbejder videre med forslaget og udsender information til ejerne løbende.

5b) Forslag fra Karsten Kjeldsen nr. 16. Generalforsamlingen foreslås flyttet fra 2025 og frem til at skulle foregå i påsken

Argument: større sandsynlighed for at ejerne vil være på bornholm og dermed have mulighed for at deltage i generalforsamlingen.

Bliver dette forslag nedstemt så en opfordring til at fremtidige generalforsamlinger også kører på teams som alle andre møder gør. Dermed får vi "københavnere" også mulighed for at deltage virtuelt.

BE kommenterede, at forslaget kunne være fint – men at udlejningssæson er startet i påsken, og mange vil ikke kunne komme, da deres huse er udlejet. Han anbefalede derfor, at vi indstillede til, at vi fastholder den dato (sidste weekend før Palmesøndag), som vi i øvrigt har haft i årevis.

Flere syntes, at det er rart at generalforsamlingen ligger før sæson, så vi har mulighed for selv at gennemgå husene forinden.

BE ønsker i øvrigt ikke at køre på teams – da han også synes, at det er en mulighed for at ejerne mødes. I øvrigt kan afstemning heller ikke afholdes på Teams.

Forslaget blev ikke vedtaget, og vi fastholder derfor vores nuværende aftale.

6.Valg af bestyrelse:

På valg for 2 år er:

Per Dettlaff (Hus 53) Modtog genvalg.

Hans Edvard Holm (Hus 51) Modtog genvalg.

Bitten Grønbech Andersen (Hus 1) Modtog genvalg.

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

Brian Haas Rosenqvist (Hus 30) Modtog genvalg.

Ole Koch Mikkelsen (Hus 31) Modtog genvalg.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Anita Futtrup (Hus 71) Modtog genvalg.

Konrad Wilhelm Herbst (Hus 49) Modtog genvalg.

9. Eventuelt.

Herunder forslag til dato for næste generalforsamling

Bestyrelsen foreslår at næste generalforsamling afholdes søndag, den 6. april 2025 (uge 14, søndag før palmesøndag).

Forslaget blev vedtaget, da udlejningssæson først starter til påske.

Rensning af tage i ferieparken vil blive iværksat løbende. Der er mulighed for at se effekten ved at sammenligne hus 82 og 83. Det forventes at alle tage er rensset ved udgangen af 2024.

Der blev forespurgt vedr. evt. fællesspisning i forbindelse med vores generalforsamling. Da nogen skal stå for maden kræver det, at et vist antal er tilmeldt. Der var stemning for forslaget, og der vil derfor i forbindelse med indkaldelse til næste generalforsamling blive mulighed for at tilmelde sig.

Beplantning ved murene er fjernet og der blev spurgt til, om der vil blive etableret ny beplantning. Der vil ikke fremadrettet blive plantet op ad murene p.g.a. fugtproblemerne – i stedet vil der fremadrettet blive oprettet "planteøer" i området.

BE orienterede om ny affaldsordning fra 1.1.25. Der etableres 2 affaldsøer – og der vil blive informeret henover efteråret – også med hensyn til affaldsspande i husene. Vi må afvente hvordan det fungerer – hvis det f.eks. ikke overholdes.

Der er ikke foretaget detaljeret gennemgang af husene efter overtagelse af Dancenter. TJ orienterede om, at der er sket en ny opdeling af opgaverne, hvilket betyder at gennemgangen nu er overtaget af Team Jensen. Beslutningen er taget sent, så der er ikke foretaget den "strenge gennemgang" denne gang. Fra næste efterår vil der igen blive foretaget en grundig gennemgang.

Det blev meldt, at en brandalarm ikke virker i et enkelt hus – og forespurgt til, om det ikke er et lovkrav. Det er det ikke.

BE oplyste på forespørgsel, at tagene løbende gennemgås af Team Bornholms medarbejder. De kan dog ikke garantere, at de ser alle skader – og der blev derfor opfordret til, at man henvender sig til TJ, hvis der konstateres problemer.

Der blev spurgt til EL-ladestandere – og BE orienterede om, at der lige nu ikke er behov for ekstra standere. Hvis behovet opstår, vil der blive opsat flere på den store P-plads mod Tejnvej. Det vil ikke blive Clever ladestandere!

Freddy har fået opsat varmegenindvindingsrør i hus 54 som forsøg. Det har afhjulpet en del fugtproblemer. Man er velkommen til at kigge forbi og se systemet og få nærmere information.

Orientering Team Bornholm

Marcus Persson orienterede om, at han er direktør for Team Bornholm fra 1. februar 2024.

Han har erfaring gennem de seneste 7 år fra lignende job.

Rasmus og hans bror fortsætter med at lave arrangementer – via Group Bornholm.

Team Bornholm A/S opgave fremadrettet er at formidle pakkerejser til Bornholm og Dancenter står nu fremadrettet for al kontakt til os. Team Bornholm kan derfor ikke længere besvare spørgsmål fra os.

Marcus har overtaget 8 medarbejder – og opgaverne er ikke forandret – servicering, pakkerejser m.m.

Det blev forespurgt hvorfor priserne er forskellige når der udlejes via henholdsvis Team Bornholm og Dancenter, hvilket der ikke var et svar på.

Orientering Dancenter

Frederik Dam Hansen præsenterede sig og fortalte, at han erstatter Jeanett Ramgil på mødet, da hun ikke længere er ansat i Dancenter. Han havde fået opgaven overdraget meget sent, og ville derfor ikke love, at han kunne svare på alle spørgsmål.

Der blev forespurgt til, om vores formidlingsaftale er videreført til Dancenter eller skal vi have en ny aftale? På vores ejerside er "formidlingsaftale" blank. FH kendte ikke noget til formidlingsaftaler – men vil følge op på sagen – og give besked til ejerne.

Han forklarer, at han er i gang med at opbygge et nyt team, så der kan komme styr på tingene – og håber på en fair chance til at komme i mål.

Der blev forespurgt til betydningen af farvekoder i udlejningsoversigten. FH forklarede, at farverne afspejler prisen på udlejning i de forskellige perioden – f.eks. folkemøde, som er RØD og en "højsæson"-periode.

Det blev foreslået, at der måske blev udnævnt en enkelt kontakt blandt lejerne, som kunne sende spørgsmål til Dancenter eller FH, så de ikke drukner i spørgsmål. Der blev ikke taget stilling til, hvem som evt. kunne være kontaktperson.

Der blev spurgt til muligheden for at lægge private billeder ind på egne huse, da det måske kan forbedre udlejningen. Det har i øvrigt tidligere været sådan at udlejning blev fordelt ligeligt mellem ejerne – uanset forbedringer af husene – og det blev nævnt, at det ikke er meningen, at vi skal "konkurrere" med hinanden. Evt. henvendelse vedr. ændringer af billeder rettes til FH.

Det blev præciseret, at vi ifølge tidligere formidlingsaftale har pligt til udlejning – og derfor kun kan spærre 5 uger i udlejningsperioden – heraf 3 uger i højsæsonugerne.

Afregning af leje og el kommer fremadrettet fra Dancenter – og udbetaling vil fremadrettet være sidst på måneden.

Af og til ødelægges inventar i lejlighederne – og Dancenter dækker mindre ting. Ved større skader vil der være en selvrisiko på kr. 1000. Småreparationer udføres stadig af Team Jensen med efterfølgende opkrævning. Nemmest at kontakte dem, hvis der skal udbedres skader. Sker der skader i forbindelse med udlejning til skoler, skal henvendelse ske til Dancenter, selvom udlejning er sket via Team Bornholm. BE nævnte, at der tidligere har været sondret imellem om Team Bornholm skulle foretage reparationer eller der skulle ske henvendelse til lejerne. I den forbindelse blev der i øvrigt opfordret til, at personalet tjekker husene grundigt i forbindelse med rengøring.

Der blev forespurgt til, hvornår der åbnes for spærring i forbindelse med folkemøde, hvilket ikke er muligt lige nu. Spærring kan ske via Dancenter – og der kan i øvrigt "krydsspærres", såfremt man ønsker at ejerspærre sit hus fremadrettet i en årrække.

Der blev givet udtryk for, at Dancenter føles langt væk fra os i forhold til Team Bornholm – som tidligere var de med til at dække større projekter. Der blev spurgt om, der er taget stilling til om det kan fortsætte? Dette kunne FH ikke svare på.

Evt. henvendelse til Dancenter – rettes til Frederik.Hansen@dancenter.com.



Torben Jensen
Dirigent



Bitten Grønbech
Referent