

E/F Storløkke Feriepark

Bestyrelsens beretning for 2008

Udlejningen

Udlejningen har vist et godt og tilfredsstillende niveau i 2008, ligesom gæstetilfredsheden har været på et højere niveau end i 2007 takket være de renoverede huse. For de huse, som ikke er fuldt ud renoverede, har der dog været en del gæster, som under deres ophold har klaget over standarden. Udover den generelle standard i de ikke-renoverede huse har klagerne også gået på mindre emner som eksempelvis, at de renoverede huse har store/nye parasoller, mens de ikke-renoverede huse har mindre/gamle parasoller. Umiddelbart kan dette synes som en bagatel, der ikke burde have betydning for gæsternes ferieoplevelser, men ikke desto mindre viste det sig i løbet af sommeren som værende et relativt stort problem.

Selvom langt hovedparten af Storløkkes gæster er meget tilfredse, er det alligevel ærgerligt, at nogle af gæsterne i de ikke-renoverede huse er utilfredse, da det kan påvirke Storløkke Ferieparks ellers overordnede gode ry.

Bestyrelsen kan derfor kun opfordre til, at alle husejere renoverer deres hus i videst muligt omfang – meget gerne til et niveau svarende til de renoverede feriehuse. Indretningen behøver ikke nødvendigvis være identisk med de huse, som K/S Ejendomsselskabet Allinge har renoveret – men der skal være tale om en pæn og moderne indretning af feriehusene, ligesom gårdhaverne skal fremstå pæne og vedligeholdte.

Udlejningen for 2009 er allerede i fuld i gang, og på trods af et ellers trægt rejsemarked grundet finanskrisen, er udlejningsresultaterne bedre end på samme tidspunkt i 2008. I relation til andre ferieparker på Bornholm klarer Storløkke sig ligeledes særdeles godt.

Årsregnskabet

Regnskabet for 2008 udviser et flot overskud på kr. 98.424. Bestyrelsen foreslår, at overskuddet overføres til egenkapitalen. I forbindelse med generalforsamlingens behandling af årsregnskabet vil enkeltposterne i regnskabet blive kommenteret nærmere. I nærværende beretning skal vi blot konstatere, at ejerforeningen er i god drift og har en solid økonomi. Eksempelvis udgør den samlede egenkapital i ejerforeningen (inklusive hensættelsen til tagfonden) over kr. 1,4 millioner. Der er ingen tvivl om, at Storløkke er den ejerforening blandt de bornholmske ferieparker, som har den bedste drift og den største formue. Den primære årsag hertil, at Storløkkes feriehuse er solidt bygget, ligesom der er indgået driftsaftale for swimmingpool, legeland med videre. Disse driftsaftaler sikrer en løbende drift til et fast og lavt prisniveau, således at uforudsete vedligeholdelsesomkostninger undgås i videst muligt omfang.

Ejerforeningens gode økonomiske fundament er selvfølgelig en fordel ”her-og-nu”, men hvis man som husejer påtænker at sælge sit feriehus, er det også en stor fordel. Specielt i relation til feriehusene i en række andre ferieparks-ejerforeninger på Bornholm, som kæmper med meget store driftsomkostninger samt gæld i et betydeligt omfang.

Den løbende drift

Internet

Ejerforeningens bestyrelse har undersøgt mulighederne for etablering af et trådløst internet i området. Imidlertid skaber dette problemer i relation til den nye terrorlovgivning, hvorefter al adgang til internettet skal gemmes på logfiler, således at myndighederne til enhver tid kan undersøge, hvem som har været på hvilke hjemmesider hvornår. Etableringen af et trådløst internet ville koste cirka kr. 100.000, ligesom der ville være meget betydelige driftsomkostninger. Denne løsning har ejerforeningens bestyrelse derfor foreløbigt fravalgt, og er i skrivende stund i færd med at undersøge alternative løsninger. Som en midlertidig løsning etableres der i stedet et trådløst netværk i centerbygningen, hvor ejere og lejere får gratis adgang. K/S Ejendomsselskabet tilbyder at betale for installationen, mens ejerforeningen betaler for den løbende drift. Denne løsning sikrer, at gæster og ejere kan komme på internettet, men det ville selvfølgelig være hensigtsmæssigt, at der også var trådløst internet i feriehusene, hvorfor bestyrelsen som nævnt arbejder på opgaven. Det er imidlertid også bestyrelsens vurdering, at trådløst internet inden for en periode på 4-5 år vil være nødvendigt, da det mobile bredbånd vil overtage markedet. Derfor er bestyrelsen påpasselig med at investere i en dyr løsning, som på relativt kort sigt kan/vil være unødvendig.

Øget udbud af TV-kanaler

Ejerforeningen har indhentet priser på et øget antal tv-kanaler. Kopi af tilbud er vedlagt nærværende beretning, og bestyrelsen indstiller til, at det under punktet "eventuelt" på generalforsamlingen drøftes, om der skal ske investering i flere tv-kanaler – og i givet fald, hvilke kanaler der skal være tale om.

På basis af generalforsamlingens holdning vil bestyrelsen efterfølgende indhente pristilbud fra flere leverandører.

Renovering af tage

Der er foretaget renovering af tagene på husene 9, 10, 11, 16, 17, 18, 68, 69, 70 samt 72. Arbejdet er udført i overensstemmelse med vedtægterne for tagfonden til en pris af kr. 27.200 + moms pr. hus med et prisreguleringsstillæg på 3% siden tagfondens oprettelse. Samlet pris inklusive moms er derfor kr. 35.020 (27.200 + 3% + 25% moms). Dét vurderes som værende en meget fordelagtig pris for ejerforeningen. En del af de renoverede tage har fået pålagt genbrugsteglsten. Da nogle af teglstenene fra de renoverede huse har været i fin stand med en fortsat lang levetid, er de bedste teglsten heraf er genanvendt. Dette sikrer en lav pris på tagrenoveringen, ligesom det også set udfra et miljø- og ressourcemæssigt perspektiv er fornuftigt.

El-tavler i terræn

Der er kommet nye regler fra Sikkerhedsstyrelsen. Disse regler betyder, at ejerforeningen skal have ekstra beskyttelse på de el-tavler, som står mellem husene. Arbejdet vil blive udført i foråret 2009 og vil beløbe sig til cirka 15.000 + moms, hvilket er indregnet i budgettet for 2009.

Vandspild

Der har været en lækage i den vandledning, som fører fra centerbygningen og ned til husene. Vandspildet er opgjort til minimum 742 m³ svarende til en omkostning på cirka kr. 30.000. K/S Ejendomsselskabet Allinge har pr. kulance valgt at dække denne omkostning. Lækagen er opstået på K/S Ejendomsselskabet Allinges terræn, men vandledningen anvendes udelukkende til ejerforeningens huse. K/S Ejendomsselskabet Allinge havde derfor ingen pligt til at erstatte vandtabet, men omvendt har K/S Ejendomsselskabet haft forståelse for ejerforeningens bestyrelses

synspunkt om, at ejerforeningens ejere ville være ærgerlige over at skulle betale for et vandforbrug, som de ikke har haft gavn af. På baggrund heraf har K/S Ejendomsselskabet Allinge tilbudt at dække denne omkostning.

På bestyrelsens vegne

Rasmus Lund

Formand for ejerforeningens bestyrelse