

E/F Storløkke Feriepark

Bestyrelsens beretning for 2011

Udlejningen

Storløkke Feriepark havde igen i 2011 et godt udlejningsår, som blev på niveau med de gode år i 2009 og 2010. Frem til sommeren tegnede 2011 til at blive et nyt rekordår, men den våde sommer mindskede antallet af gæster, hvorfor Storløkke Feriepark ”kun” fik en udlejning på niveau med de to foregående år. Det er dog igen i 2011 glædeligt, at Storløkke Feriepark har klaret sig bedre end de øvrige bornholmske ferieparkere.

Til sæson 2012 har udlejningspriserne på Storløkke Feriepark fået nogle opadgående justeringer – specielt for de større huse på Storløkke Feriepark. Umiddelbart kan det forekomme risikabelt i en tid, hvor der bliver talt om uro på de finansielle markeder. Det er imidlertid udlejningsbureauets vurdering, at Storløkke Feriepark står så stærkt på gæsternes favoritliste, at der er grundlag for prisjusteringer i opadgående retning.

Årsregnskabet

Regnskabet for 2011 udviser et overskud på kr. 7.187, hvilket er meget tæt på det budgetterede resultat på kr. 6.902. Det har dog været nødvendigt at anvende kr. 10.000 af ejerforeningens opsparing i driftsåret, idet vedligeholdelsesomkostningerne har været højere end forventet. Dette kan primært henføres til, at udbedring af de frostsprængte mursten grundet den hårde vinter 2010/2011 blev mere omfangsrig end først forventet.

I sammenligning med øvrige ferieparkere på Bornholm har vi fortsat et meget lavt omkostningsniveau, samtidig med at indholdet i ejerforeningens ydelse overfor ejerne i væsentlig udstrækning er større end i andre ferieparkere. Eksempelvis betaler ejerforeningen for renovation samt inventar-/servicepakken, hvilket er omkostninger, som i andre ejerforeninger betales særskilt af ejerne udover ejerforeningsbidraget.

Ejerforeningen har forsat en solid formue, som pr. 31. december 2011 udgjorde over kr. 1,5 millioner inklusive tagfond. Den gode drift i ejerforeningen kan primært henføres til, 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 omkostninger undgås i videst muligt omfang.

Den løbende drift

Internet

Bestyrelsen fik etableret det trådløse internet i foråret 2010. Løsningen fungerede godt i 2010, men i løbet af 2011 har der været flere tilfælde af udfald. I 2012 vil bestyrelsen derfor investere i en udvidelse af anlægget, således at sendestyrken bliver bedre. Investeringen forventes at være i niveauet kr. 10.000, som indgår i budgettet.

Sokler/Fodmure

Renoveringen af sokler/fodmure vil blive igangsat i 2012. Jævnfør ejerforeningens ingeniør er der for nærværende primært tale om et kosmetisk problem, som ikke har nogen byggeteknisk påvirkning. Det er dog vigtigt, at renoveringen bliver igangsat, således at vi kan få soklerne/fodmurene i god stand, før end at det får en byggeteknisk betydning. Det forventes, at renoveringsarbejdet vil foregå over de næste 5-8 år, således at alle huse vil få renoveret sokler/fodmure indenfor denne periode.

Tv-anlæg & Tv-kanaler

Ejerforeningens tv-anlæg har siden 2010 været delvist digitaliseret. Med overgangen til MPEG4 fra og med januar 2012 er der nu behov for at opgradere tv-anlægget yderligere. Omkostningen vil være cirka kr. 15.000, som er indarbejdet i budgettet.

Fra og med januar 2012 er TV2 blevet en betalingskanal. Ejerforeningens bestyrelse har besluttet, at det af hensyn til gæstetilfredsheden er nødvendigt at have TV2 installeret, selv om at dette medfører en meromkostning på cirka kr. 12.000 årligt. TV2 opkræver således en afgift pr. feriehus pr. måned på kr. 12.

Varmepumper

Bestyrelsen har i løbet af året fået en forespørgsel om, hvorvidt det er tilladt at opsætte varmepumper på/ved husene på Storløkke Feriepark. Bestyrelsens vurdering er, at dette ikke vil være i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægtsbestemmelser om, at husene skal fremtræde ensartet udvendigt. Opsætning af varmepumper vil derfor kræve en vedtægtsændring, som i givet fald skal godkendes på generalforsamlingen.

Beskæring af træer/buske

I løbet af sommeren er buskene på området mellem feriehusene blevet beskåret, da de efterhånden var blevet for større. I februar 2012 er der igangsat en beskæring af træerne langs Tejnvej, da træerne efterhånden tog havudsigten fra fællesfaciliteterne. Her i vinterperioden kan der derfor se lidt bart ud, men når foråret kommer, vil der hurtig ske tilgroning, således at området igen bliver "naturligt" at se på.

Hjemmeside for ejerforeningen

Ejerforeningens hjemmeside www.familieferiebornholm.dk/ejerslorloekke bliver brugt stadig mere af ejerne – og i den forbindelse er det væsentligt at påpege, at ejerne altid er meget velkomne til at komme med nyhedstekster samt forslag til forbedringer.

Multiarena

Tennisbanen er ikke blevet brugt meget i de forgangne år. Derfor har ejerforeningsbestyrelse sagt ja til et forslag om, at tennisbanen omdannes til en multiarena med beachvolley-, hockey- og fodboldbane. Omkostningen på op mod kr. 400.000 betales af Familie Ferie Bornholm ApS, som driver fællesfaciliteterne for ejerforeningen. Etableringen af multiarenaen medfører således ingen

ekstraomkostninger for ejerforeningen, da ejerforeningen har en fastpriskontrakt med Familie Ferie Bornholm ApS. Arbejdet er i gang i skrivende stund (primo marts) og det tegner til at blive flot.

Centerbygning

Centerbygningen får i foråret 2012 lavet en facaderenovering. Det kommer til at give et visuelt pænere indtryk af bygningen, og dermed også hele området omkring fællesfaciliteterne. Omkostningen til ombygningen betales af Familie Ferie Bornholm ApS, hvorfor dette i lighed med multiarenaen heller ikke er en omkostning, som berører ejerforeningen. For ejerforeningen vil det blot være fordel, at centerbygningen fremtræder så pæn som muligt, idet den er med til at give Storløkke Ferieparks gæster et godt førstehåndsindtryk af feriestedet.

God dialog

Afslutningsvis vil bestyrelsen sige tak for endnu et godt år. I april 2011 havde vi som altid en hyggelig generalforsamling, og det var dejligt at se, at så mange medlemmer mødte op. Tak for året der er gået – og jeres mange positive tilbagemeldinger. Vi er glade for at være bestyrelse for en ejerforening med så mange rare og hyggelige medlemmer.

På bestyrelsens vegne

Rasmus Richter-Lund

Formand for ejerforeningens bestyrelse