

Bestyrelsens beretning 2013.

Bilag: Specifikation vedrørende forbrug af godtgørelse vedr. "vandspild"

1. Udlejning:

Fra Team Bornholm, der som bekendt står for udlejning af ferieboliger i Storløkke Feriepark, har bestyrelsen indhentet følgende tilbagemelding for udlejningsforløbet i 2013. Som forventet blev sæson 2013 et konkurrencemæssigt hårdt år, men alligevel er det lykkedes at realisere en gennemsnitlig stigning på 2% i lejeomsætningen.

Stigningen er ujævnt fordelt mellem husene på Storløkke Feriepark, hvilket bl.a. skyldes:

- forskellige hustyper og
- forbedringer, som ejere har foretaget i de enkelte huse

og bestyrelsen kan kun, med "bullit 2" in mente, opfordre til, at hver enkelt ejer selv er opmærksom på husets tilstand, såfremt man ønsker en optimal udlejningsprocent.

Sidste år var det finanskrisen "der fik skylden" for, at belægningsprocenten holdt sig på niveau med 2011, mens det i år var lærer-lockouten, der var den store "synder". Bookningerne i foråret var mindre end normalt, hvilket dog – til dels – blev opvejet af en markant større belægning i efteråret.

Nedlæggelse af den direkte færgerute mellem Polen og Bornholm har betydet en nedgang i polske gæster, medens en god markedsføring har haft en god effekt på det svenske marked.

Sæson 2014 forventes at blive på niveau med 2013. Vurderingen er dog, at Storløkke Feriepark er et attraktivt feriested med gode feriehus og et bredt udbud af fællesfaciliteter.

Der vil også i 2014 blive foretaget "renoveringer" og lavet tiltag til nye events, herunder:

- Forbedring af produktet "Storløkke Feriepark" ved bl.a. at
 - Renovering af badeværelse (gulve og ventilatorer) i et stort antal boliger
 - Renovering af gangarealer (nye fliser)
 - Opdatering af trådløst internet
- "Reason-to-go" arrangementer, som:
 - Strikkefestival
 - Korfestival med forventet deltagerantal på over 400
 - Bjergcykelløb Bornholm
 - Folkemødet 2014
- Prisstruktur:
 - Team Bornholm vælger at hæve priserne til sæson 2014.
 - Prisstigningerne vil være bredt fordelt, men dog primært i sommerperioden samt for husene i type 4-6 personer.

2. Årsregnskab:

- Regnskabet for 2013 balancerede stort set, idet afvigelsen mellem de budgetterede og de faktiske udgifter kun beløb sig til kr. – 3.110,00. Dette skyldtes primært, at foreningen fik et overskud på kr. 20.700,00 som resultat af "vandspildsagen". Se medsendte bilag.
- Internettet har fortsat voldt en smule "økonomiske kvaler", hvilket har medført en større udgift end den budgetterede, ligesom driftsudgifter til vedligeholdelse, inventaraftale, nyanskaffelser og pasning af grønne arealer har været en smule større.

- Foreningen må forudse, at der vil være adskillige omkostninger, der stiger i 2014, hvorfor det formentlig vil blive nødvendigt at hæve det årlige ejerforeningsbidrag. Forhøjelsen vil fremgå af budgettet for 2014.

3. Den løbende drift:

- **NYHEDSBREV nr. 1/2013.**

- Bestyrelsen udsendte i november et nyhedsbrev. I brevet orienteredes om

- Trådløst internet
- Vandspild
- Varmepumper på Storløkke
- Ejerforeningens Bygningsforsikring
- Tagfond
- Strømafbrydelse
- Lynnedslag
- Stisystemet på Storløkke.

hvorfor ovennævnte emner kun – ganske kort - vil blive berørt i denne beretning.

- **Udendørs områder:**

- Tagrenovering:

- Beslutningen om at renovere alle tagene på Storløkke blev i sin tid truffet, fordi undertaget af type "Monarfol" var nedbrudt. Beslutningen var samtidig, at de "sunde tagsten" skulle genanvendes, hvilket vel var ganske fornuftigt, da en væsentlig del af tagstenene er genanvendt. Genbruget har dog medført, at tagene har fået et "lidt forskelligt" udseende, men til gengæld er tagene nu tætte, og det er vel det vigtigste. Endvidere vil alle tagene i løbet af 2-3 år få samme farve. Farveforskellen mellem de nye og brugte teglsten vil således hurtigt blive udlignet.
- Renoveringen er afsluttet med udgangen af 2013.

- Trådløs internetforbindelse:

- Internetforbindelsen er blevet betragtelig forbedret, men bestyrelsen er fuldt ud klar over, at der forsat er "småproblemer", der skal justeres for at opnå en dækningsprocent, der nærmer sig de 100.
- Bestyrelsen er fortsat i tæt dialog med Service Centret, der forestår installationen, og der foretages løbende justeringer.
- Bestyrelsen forventer snarest at indgå en serviceaftale med henblik på den kommende drift af internetforbindelsen.

- Renovering af stisystemet:

- Sti fra P-plads ved fodboldbanen til hovedbygning, sti fra hus 49, langs multiarena til området med swimmingpoolen samt sti fra affaldscontainer til hus 49 er færdiglavet, og stierne fremstår nu rigtig flot med fuldstændige nye fliser. Gamle brugbare fliser er gemt og vil blive anvendt til reparation i nødvendigt omfang.
- Udgiften på ca. kr. 100.000,00 incl. moms finansieres gennem et femårigt, rentefrit lån.
- På grund af niveauforskelle har det været nødvendigt at renovere tre "tilgangsstier fra huse". Udgiften til denne renovering er afholdt af FamilieFerieBornholm.

- Vandspild:

- Sagen, hvor der blev konstateret et stigende vandspild på Storløkke Feriepark gennem årene 2010, 2011 og 2012, er nu afsluttet med følgende resultat:
 - Hovedmåleren er – efter en erkendt fejl – udskiftet

- Bornholms Forsyning har refunderet vandafgifter til et beløb på kr. 130.383 Specifikation for brug af godtgørelsen fra Bornholms Forsyning fremgår af vedhæftede bilag.
 - Et brud på vandledningsnettet er konstateret og repareret.
 - Alm. Brand har udbetalt erstatning for reparationen.
 - Ejerforeningen har refunderet udgiften til Familie Ferie Bornholm, der i første omgang havde dækket "vandspildsudgiften" for årene 2010 og 2011.
- Det har desværre vist sig, at der også i 2013 har været et vandspild, om end i mindre forhold end tidligere. Foreningen har indledningsvis drøftet vandspildet med ingeniør Ingolf Lind-Holm, der udtaler, at et vandspild – med de mange jordventiler, der findes i et vandledningsnet fra 70'erne – ikke kan undgås. Efter henvendelse fra ejerforeningen udtaler Bornholms Forsyning, at vandforbruget – efter udskiftning af hovedmåleren – er tilbage til "normalt" forbrug.
- Strømafbrydelse.
 - Mus havde gnavet hul i en ledning, hvilket forårsagede strømafbrydelse. Udgift kr. 1.001,41, der dækkes af Ejerforeningen.
- Lynnedslag:
 - Som følge af et lynnedslag opstod der en defekt på flere TV-kanaler. Pris kr. 9.603,75. Beløbet - minus selvriskoen – er dækket af bygningsforsikringen.
- **Øvrige områder/emner, der er blevet berørt i den forgangne sæson:**
 - Varmepumper på Storløkke Feriepark.
 - Med baggrund i henvendelse fra flere ejere vedrørende evt. installation af varmpumper, har bestyrelsen på bestyrelsesmøder drøftet emnet samt nedsat en arbejdsgruppe, der bl.a. har til opgave at udarbejde retningslinier for en evt. opsætning af varmpumper.
 - Ventilatorer på badeværelser.
 - Bestyrelsen har – i samarbejde med et lokalt firma (Nielsen El, Rønne) – fået udarbejdet et tilbud på udskiftning af ventilatorer på badeværelset. Flere ejere har allerede benyttet sig af tilbuddet, så en udskiftning kan finde sted i løbet af foråret 2014. Udskiftning bekostes af den enkelte ejer.
 - Udskiftning af dørlåse i hoveddøre.
 - Bestyrelsen har – i samarbejde med et lokalt firma (Bornholms Låse-Service, Åkirkeby) – fået udarbejdet et tilbud på udskiftning af låse i hoveddøren. Enkelte ejere har benyttet sig af tilbuddet, og en udskiftning skulle have fundet sted. Udskiftning bekostes af den enkelte ejer.
 - Justering af bygningsforsikringen.
 - Alm. Brand har ændret betingelser og pris på Ejerforeningens bygningsforsikring. Ændringernes omfang baserer sig primært på et stigende antal skader som følge af, at vejrforholdene er blevet mere ekstreme.
 - Af ændringer kan kort nævnes:
 - Udvidet vandskadedækning som følge af:
 - Indtrængende nedbør også fygesne
 - Opstigende vand fra afløbsledninger
 - Ændringen har også medført en præmiestigning, medens selvriskoen er forblevet uændret.
 - Bestyrelsen skal gøre opmærksom på, at forsikringen omfatter både en Bygningsforsikring og en Erhvervsforsikring, hvilket betyder, at indbo, der ikke er

dækket af egen familieforsikring, højst sandsynligt vil kunne dækkes af Erhvervsforsikringen.

- Renovering af sokler:
 - På grund af andre opgaver, har ”projektet” ligget stille i år 2013, men er fortsat på bestyrelsens liste over fremtidige opgaver.
- Driftsaftale med Torben Jensen.
 - Ejerforeningen har med virkning fra 1. januar 2014 indgået en driftsaftale med Torben Jensen. Driftsopgaverne er mangeartede, men består primært i at føre tilsyn med ejerforeningens område og bygninger. Samtidig vil han også være behjælpelig med evt. udskiftning af inventar. Honoraret på kr. 28.220,00 svarer til en times ydelse pr. ejerlejlighed.
- **Hjemmeside for ejerforeningen:**
 - Ejerforeningens hjemmeside opdateres løbende ved bestyrelsens og FamilieFerieBornholms foranstaltning, og ejere er fortsat velkomne til at bidrage med tekster og forslag til forbedringer. Bidrag kan tilsendes formanden. Hjemmesidens adresse er www.familieferiebornholm.dk/ejersforloekke. Bestyrelsen opfordrer ejere til - jævnligt - at ”besøge” hjemmesiden.
- **Bestyrelsens sammensætning og bestyrelsesmøder:**
 - Bestyrelsen, der i øvrigt valgte at inddrage suppleanterne i bestyrelsesmøderne, har i det forløbne år afholdt seks bestyrelsesmøder samt gennemført gode og positive samtaler med såvel Rønne Revision ved Susanne Mattsson som Familie Ferie Bornholm ved Rasmus Lund. Sammen med vores ”vicevært” Torben Jensen og ingeniør Ingolf Lind-Holm har alle ydet en uvurderlig hjælp, og uden at komme ind på enkeltheder, skal der fra bestyrelsens side lyde en stor tak til alle for et forbilledligt samarbejde samt hjælp og støtte.
 - Også fra Ejerforeningens medlemmer har der været god aktivitet, hvilket har holdt bestyrelsen i ånde og bidraget til løsning af adskillige opgaver.
 - I bestyrelsen har Steen Jensen hidtil varetaget kassererfunktionen, men denne funktion er med virkning fra årets udgang overtaget af Lars Kure.
 - Bestyrelsen ser med fortrøstning frem til et godt og frugtbart samarbejde i 2014, når kendte og ikke mindst ukendte opgaver dukker op.
 - Sluttelig skal bestyrelsen gøre opmærksom på, at der i forbindelse med generalforsamlingen er flere medlemmer, der af forskellige årsager forlader bestyrelsen. Denne udskiftning betyder naturligvis, at andre må træde til for at løfte opgaven. Skulle der blandt ejerkredsen sidde en eller gerne flere, der har lyst til at give en hånd med i bestyrelsen – valgt for et år ad gangen – modtager formanden gerne information herom på mailadressen: karinogkjeld@gmail.com. Gerne inden 1. april 2014.

På bestyrelsens vegne

Sign.

Kjeld Andreasen

Formand for Ejerforeningens Bestyrelse.

Specifikation vedrørende forbrug af godtgørelse (tilbagebetaling) fra Bornholms Forsyning i forbindelse med konstateret "vandspild" på Storløkke Feriepark i perioden 2010 – 2013.

Indtægter:

Refusion fra Bornholms Forsyning (vandværk): kr. 130.383
(Dækker refusion 2010, 2011 og 2012).

Forsikringsdækning fra Alm. Brand i forbindelse med udbetalt erstatning for rørskade: kr. 22.940

Samlet indtægt: kr. 153.323

Udgifter:

Betaling for "vandspild" 2012
(Beløbet er indbetalt i 2013, da "vandspildsagen" først er afgjort i 2013): kr. 55.559

Refusion til FamilieFerieBornholm for dækning af "vandspild" i 2010 og 2011: kr. 27.678

Udgift til VVS-arbejde (Tejn Smedeforretning) i forbindelse med rørskade på vandledningsnettet: kr. 28.677

Indbetaling til Bornholms Forsyning for vandspild i 2013: kr. 20.709

Samlet udgift: kr. 132.623

Overskud fra "vandspildsagen" kr. 20.700

Sign.

Sign.

Kjeld Andreasen

Steen Jensen