

Ejerforeningen Storløkke Feriepark

Referat af ordinær generalforsamling

3. april 2011

Repræsenterede feriehuse

38 af ejerforeningens 83 feriehuse var repræsenteret på generalforsamlingen.

Dirigent

Som dirigent på generalforsamlingen blev administrator Erik Hansen fra Rønne Revision enstemmigt valgt. Erik Hansen indledte med at konstatere, at generalforsamling var lovligt indkaldt og varslet, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

1. Årsberetning

Bestyrelsens årsberetning var udsendt til medlemmerne inden generalforsamlingen. Enkelte deltagere på generalforsamlingen ønskede uddybning af årsberetningen:

Skader på inventar

Gitte (hus 83) forespurgte til, hvordan man som husejer skal foreholde sig, hvis der opstår skader på inventar i forbindelse med udlejningen. Torben fra Receptionen kunne oplyse, at det heldigvis er sjældent, at der sker skader på inventar eller feriehuse. Rengøringspersonalet kontrollerer feriehusene efter hver afrejse, hvilket betyder, at langt hovedparten af eventuelle skader bliver konstateret og udbedret automatisk. Der vil imidlertid kunne være skader, som først kan opdages ved brug af huset, og hvis ejerne opdager sådanne skader, bedes de straks kontakte Torben, som herefter vil foranledige en løsning af eventuelle problemer.

Præcision i regnskabet

I bestyrelsens beretning fremgår det, at regnskabet for 2010 havde ramt budgettet med en præcision på 99,7%. Carsten (hus 79) forespurgte til beregningen bag denne procentsats. Rasmus (bestyrelsesformand) oplyste, at årets resultat var blevet et overskud på kr. 8.802 mod et budgetteret overskud på kr. 10.879. Dette gav således en difference på kr. 2.077, hvilket skal ses i forhold til et samlet ejerforeningsbidrag på kr. 648.000, hvormed præcisionen bliver 99,7%.

Havelåger

Kaare (hus 61) forespurgte til, hvem som forestod indsamlingen af havelåger i forbindelse med vinternedlukningen af feriehusene. Rasmus (bestyrelsesformand) oplyste, at viceværten på Storløkke foretager en indsamling af havelågerne inden vinteren, således at de ikke tager skade af frost- og snevejr. Indsamlingen gælder de huse, som har tilmeldt sig "Vinternedlukning" i receptionen hos Torben.

Specialinventar

Kaare (hus 61) oplyste, at han manglede en havegrill. Torben fra receptionen ville forsøge at finde denne. Torben henstillede dog til, at alt specialinventar i feriehusene blev mærket med husnummer. Det gør opgaven langt nemmere for rengøringspersonalet, når de skal genplacere inventar i feriehusene. Storløkke har således mange bookinger, hvor 2-3 familier lejer hver deres hus. Det indebærer, at der kan blive flyttet ting mellem husene – eksempelvis hvis familierne ønsker at spise sammen. Såfremt specialinventar er mærket med husnummer, vil rengøringspersonalet nemt kunne finde og tilbagelevere "for-byttet" inventar.

Forsikringspolice

Finn (hus 58) ønskede nærmere information om ejerforeningens forsikringsforhold. Administrator Erik Hansen oplyste, at der ville blive udsendt en forsikringsoversigt sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Årsberetningen blev herefter enstemmigt godkendt.

2. Årsregnskab 2010

Årsregnskabet udviste et overskud på kr. 8.802, hvilket som nævnt under bestyrelsens beretning var meget tæt på det budgetterede. Ejerforeningens formue inklusive tagfond udgjorde pr. 31. december 2010 kr. 1.788.311. Rasmus (bestyrelsesformand) konstaterede på denne baggrund, at ejerforeningen har en solid økonomi, ligesom driften af Storløkke har et markant lavere omkostningsniveau end andre sammenlignelige ferieparkere på Bornholm.

Årets resultat blev overført til egenkapitalen til brug for senere år.

Torben (hus 15+23+56+59) oplyste, at han grundet sit ejerskab fik tilsendt 4 indkaldelser til generalforsamlingen. Torben anmodede på denne baggrund om, at administrator samlede disse indkaldelser til én udsendelse for dermed at spare ejerforeningen for porto. Administrator Erik Hansen var enig i denne betragtning, men oplyste samtidig, at det er administrator selv, som betaler for portoomkostningen, hvorfor de "for mange breve" ikke har været noget, som har belastet ejerforeningens økonomi.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

3. Budget 2011

Bidraget til ejerforeningen har været uændret siden 2006, hvorfor bestyrelsen anbefalede, at der skete en forhøjelse med kr. 400 pr. hus i 2011 svarende til cirka 1,30 kr. pr. dag pr. hus. Forhøjelsen af bidraget vil blive anvendt til en opsparingshensættelse, således at ejerforeningen har en opsparing, hvis der på et senere tidspunkt måtte vise sig behov for at lave større vedligeholdelsesopgaver.

Kaare (hus 61) forespurgte, om der var tilstrækkeligt med midler i tagfonden til at dække omkostningerne til renoveringen af tagene. Rasmus (bestyrelsesformand) oplyste, at prisen for renoveringen af tagene er baseret på en fastpris-aftale med viceværtssfirmaet på Storløkke Feriepark, Familie Ferie Bornholm. Midlerne i tagfonden er tilpasset denne fastpris-aftale, hvorfor midlerne i tagfonden præcist dækker renovering af alle tage. Det er således Familie Ferie Bornholm, som bærer risikoen for eventuelle meromkostninger ved renoveringen af tagene. Bestyrelsen lægger stor vægt på at have sådanne fastpris-aftaler, idet det i videst muligt omfang sikrer ejerforeningen mod uventede omkostningsstigninger. Eksempelvis er der også indgået fastpris-aftale på driften af fællesområderne inklusive swimmingpoolen.

Kaare (hus 61) forespurgte til reglerne angående vedligeholdelsesforpligtelse for terrassedøre og vinduer. Rasmus (bestyrelsesformand) oplyste, at praksis er, at ejerne selv forestår vedligeholdelse af terrassedøre samt vinduer. Feriehusene på Storløkke skal dog til stadighed fremtræde med et ensartet udtryk. I den forbindelse er det tidligere besluttet, at eksempelvis terrassedøre og

vinduesrammer alene må have en grøn eller hvid farve. Som udgangspunkt må der ligeledes ikke ske bygningsmæssige ændringer udvendigt, med mindre at der foreligger en skriftligt dispensation fra bestyrelsen. Rasmus oplyste på vegne af bestyrelsen, at man ville være åben overfor mindre ændringer, som ikke havde nogen betydning for helhedsindtrykket på Storløkke, ligesom bestyrelsen ville se på, hvilken betydning som ændringen havde for husejeren. Hvis en husejer eksempelvis fik behov for at gøre bredden på terrassedøren større af hensyn til handicapforhold, så var det klart et forhold, som ville øge sandsynligheden for en dispensation.

Gitte (hus 83) ønskede, at bestyrelsen indhentede et generelt tilbud på udskiftning af terrassedøre. Rasmus (bestyrelsesformand) indvilgede i, at bestyrelsen fik indhentet et sådant tilbud.

Carsten (hus 79) forespurgte til, om der var begrænsninger for den indvendige indretning af feriehusene. Rasmus (bestyrelsesformand) oplyste, at ejerne havde frie muligheder for at indrette deres feriehus indvendigt. Af hensyn til udlejningen kunne det dog være en god idé at spørge udlejningsbureauet, A/S Team Bornholm, før igangsætningen af større indvendige ændringer, idet A/S Team Bornholm kunne give råd og vejledning til den indvendige indretning.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

4. Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer opstillede fem kandidater, som alle blev valgt enstemmigt:

- Lars (hus 6)
- Ole (hus 71)
- Kjeld (hus 49)
- Kåre (hus 20)
- Rasmus Richter-Lund (ejer af flere huse)

5. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Leif (hus 7) samt Bitten (hus 1) stillede op som henholdsvis 1. og 2. suppleant til bestyrelsen. Begge kandidater blev enstemmigt valgt af generalforsamlingen.

6. Valg af revisor og revisorsuppleant

Herdis (hus 63) blev enstemmigt genvalgt som revisor. Torben (hus 15, 23, 56 og 59) blev ligeledes enstemmigt valgt som revisor-suppleant.

7. Behandling af indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

8. Eventuelt

Under punktet ”Eventuelt” blev følgende forhold drøftet:

TV-kanaler

Bitten (hus 1) anmodede om, at der blev udarbejdet en liste over tv-kanaler, som kunne ligge i feriehusene. Torben fra Receptionen indvilgede i at påtage sig denne opgave.

Sengelinned

Margit (hus 27) forespurgte, om det var muligt at leje sengelinned i receptionen. Torben fra receptionen bekræftede, at ejerne havde mulighed for at leje sengelinned og håndklæder. Prisen er 100 kr. pr. sæt, som består af sengelinned samt et stort og lille håndklæde. Hvis ejerne ankom til deres feriehus udenfor receptionens åbningstid, havde ejerne mulighed for at ringe til Torben på forhånd og reservere sengelinned. Herefter ville Torben sørge for, at det blev bragt ud til ejernes huse. Torbens telefonnummer er 20 22 11 79.

Orientering om opgavefordeling

Steen (hus 43) havde modtaget en mail fra Rasmus (bestyrelsesformand), som i oversigtsform viste, ”hvem som gør hvad” i relation til opgaverne på Storløkke. Steen gav udtryk for, at oversigten havde givet et godt overblik og opfordrede til, at oversigten blev lagt ud på ejerforeningens hjemmeside: www.FamilieFerieBornholm.dk/ejerstorloekke. Rasmus påtog sig opgaven med at få oversigten lagt ud på hjemmesiden.

Tennisbanen

Der var flere forespørgsler til planerne for tennisbanen. Rasmus (bestyrelsesformand) oplyste på vegne af Familie Ferie Bornholm, der driver fællesarealerne inklusive tennisbanen, at en renovering og opgradering af tennisbanen var planlagt. For sæson 2011 havde man dog valgt at prioritere udvidelsen/opgraderingen af legeområdet ved swimmingpoolen samt anlæggelse af petanquebanen. Opgraderingen af fællesarealerne er ikke noget, som påvirker ejerforeningens økonomi, idet omkostningerne dækkes af Familie Ferie Bornholm grundet den omtalte fastpris-aftale.

Inventar-serviceordningen

May-Britt (hus 50) roste serviceordningen, hvorefter det er ejerforeningen, som forestår udskiftning af standardinventar i feriehusene (eksempelvis bestik, porcelæn, glas, knive, parasoller m.v.) Samtidig opfordrede May-Britt til, at man afleverede eventuelt overskydende inventar til Torben i receptionen.

Sokler, tage og mursten

Finn (hus 58) forespurgte til bestyrelsens vedligeholdelsesplaner. Rasmus (bestyrelsesformand) orienterede på vegne af bestyrelsen om, at tagrenoveringen skete som en løbende proces i tæt samarbejde med ejerforeningens ingeniør, som var den, der prioriterede tage i henhold til renoveringstidspunkt. Renoveringen af tagene vil blive betalt af ejerforeningens tagfond, hvorfor renoveringen ikke vil medføre ekstra omkostninger for ejerforeningen.

Med hensyn til mursten så har vinteren 2010/2011 været præget af hård frost og meget sne, hvilket har bevirket en del frostsprængte mursten. I løbet af de kommende uger vil de defekte mursten være udskiftet. Bestyrelsen forventer, at omkostningen hertil kan holdes inden for det almindelige vedligeholdelsesbudget.

Soklerne på husene vil blive gennemgået, og eventuelle skader efter vinterens sne/frost vil blive udbedret.

Generalforsamling i 2012

Ejerforeningens medlemmer indstillede til bestyrelsen, at generalforsamlingen i 2012 afholdes den 25. marts kl. 10:00.

Generelforsamlingen blev som altid afviklet i en glad og hyggelig atmosfære, og dirigent Erik Hansen takkede for god ro og orden.

For referatet:

Som dirigent

Rasmus Richter-Lund

Erik Hansen