

E/F Storløkke Feriepark
Referat fra Ejerforeningens generalforsamling
25. marts 2012

Deltagere:

- 31 deltagende huse
- 4 huse repræsenteret ved fuldmagt

Generalforsamlingen blev indledt med, at administrator Erik Hansen blev valgt som dirigent. Erik Hansen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

1. Årsberetning

Bestyrelsens årsberetning var udsendt til ejerforeningens medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. I relation til punktet "Internet" oplyste bestyrelsesformand, Rasmus (hus 57), at anlægget netop var blevet forstærket, og at bestyrelsen havde opfattelsen af, at sendestyrken og rækkevidden af anlægget herefter var tilstrækkelig til, at der var trådløst internet i alle huse. Rasmus oplyste i den forbindelse, at kodeordet til internettet kunne indhentes hos Torben (hus 19+24) i receptionen.

Årsberetningen blev herefter enstemmigt vedtaget.

2. Årsregnskab 2011

Der var ingen kommentarer til årsregnskabet. Årsregnskabet for 2011 blev herefter enstemmigt vedtaget.

3. Budget for 2012

Bitten (hus 1) forespurgte til årsagen til reduktioner/tillæg i budgettet. Rasmus (hus 57) henviste i den forbindelse til vedtægternes §21.3, og oplyste samtidig, at reguleringerne ikke havde nogen netto-betydning for ejerforeningen.

Budgettet for 2012 blev herefter enstemmigt vedtaget.

4. Valg af bestyrelse

Rasmus (hus 57) informerede om, at han ikke ønskede genvalg, idet Rasmus (hus 57) var i gang med at sælge sit sidste hus på Storløkke Feriepark, hvorfor Rasmus (hus 57) i løbet af kort tid ikke længere ville være valgbar til ejerforeningen, idet medlemskab af såvel ejerforening som bestyrelse forudsætter ejerskab af et/flere feriehuse på Storløkke Feriepark.

Steen (hus 43) blev enstemmigt valgt til den ledige bestyrelsespost, således at bestyrelsen herefter er sammensat således: Kjeld (hus 49), Lars (hus 6), Kåre (hus 20), Ole (hus 71), samt Steen (hus 43).

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Kåre (hus 20) som formand.

5. Valg af bestyrelsessuppleanter

Leif (hus 7) og Bitten (hus 1) blev enstemmigt genvalgt som henholdsvis første og anden bestyrelsessuppleant.

6. Valg af revisor

Herdis (hus 63) og Torben (hus 15+23+56+59) blev enstemmigt valgt som henholdsvis revisor og revisorsuppleant.

7. Indkomne forslag

Til behandling på generalforsamlingen var indkommet fire forslag:

a) Tilladelse til opsætning af varmepumper

Forslagsstiller Marianne (hus 47) var ikke tilstede på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen drøftede forslaget – blandet kommentarerne var:

- Opsætning af varmepumper vil skabe støjgener hos naboer, uanset om der vælges støjsvage varmepumper.
- Erfaringerne fra andre ferieparker på Bornholm er, at der ikke skabes energibesparelser, idet varmepumperne også kan anvendes til air-condition om sommeren, hvilket bevirker et øget strømforbrug om sommeren. Endvidere er der relativt ofte gæsteklager over støj fra varmepumperne på disse øvrige ferieparker.
- Det vil være driftsmæssigt usikkert at anvende varmepumper som frostsikring i vinterperioden, idet kraftigt snefald – som eksempelvis i vinteren 2010/2011 – vil betyde, at varmepumperne tildækkes med sne og dermed går i stå (eller decideret går i stykker). Dermed sikres den nødvendige frostsikring ikke.

Med udgangspunkt i ovenstående drøftelse blev forslaget med stort flertal ikke vedtaget.

b) Administrative besparelser

Rasmus (hus 57) begrundede på bestyrelsens vegne forslaget om at gennemføre administrative besparelser. Forslaget går i hovedtræk ud på:

- At ejerforeningsbidraget opkræves via lejeindtægterne
- At materiale udsendes fra administrator/bestyrelsen pr. mail (og således ikke længere post) til ejerforeningens medlemmer. Endvidere skal ejerforeningens hjemmeside anvendes til kommunikation med ejerforeningens medlemmer.

Ejerforeningens bestyrelse forventer, at der vil kunne opnås en administrativbesparelse på cirka kr. 22.500 årligt fra og med 2013.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

c) Oppudsning af facader

Forslagsstillerne Bente og Jørn (hus 64) begrundede yderligere deres forslag om oppudsning af facader. Generalforsamlingen var dog generelt af den holdning, at:

- Husene er pæne, som de er i dag.
- En oppudsning vil betyde øgede driftsomkostninger i årene fremover.
- Der vil kunne opnås en pænere/billigere løsning, hvis man i stedet fokuserer på, at "trække fugerne" helt ud til niveau med murstenene, således at der ikke kan samle sig vand i fugerne.

Med udgangspunkt i ovenstående drøftelse blev forslaget med stort flertal ikke vedtaget.

d) El-besparende tiltag

Forslagsstillerne var ikke til stede på generalforsamlingen. Lars (hus 6) kommenterede på vegne af bestyrelsen forslagene:

1) Nye el-radiatorer

Da der er tale om et indvendigt forhold, er det grundlæggende set ikke noget, som vedrører ejerforeningen. Bestyrelsen har tidligere opfordret til udskiftning af radiatorer, såfremt ejerforeningens medlemmer havde radiatorer af den gamle type (med en alder på over 20 år), da der vil være en stor energibesparelse ved et sådant tiltag. Mange af termostaterne på de gamle radiatorer er således ustabile, og radiatorerne er dermed relativt dyre i drift.

2) El-radiatorer udskiftes med olie-radiatorer

Enhver ejer er fritstillet til at udskifte sine radiatorer med olie-radiatorer, såfremt man måtte ønske dette. Ejerforeningens bestyrelse har dog ikke opfattelsen af, at en udskiftning vil kunne betale sig..

3) Isolering af loftet

Enhver ejer er fritstillet til at isolere sit loft, såfremt man måtte ønske dette. Det er imidlertid vigtigt at have for øje, at Storløkke Feriepark er et sommerferiested og ikke en helårsbolig. En investering i yderligere isolering vil derfor kun vanskeligt kunne betale sig.

4) Lukke for varmen om vinteren

I øjeblikket foretager de fleste ejere wintersikring ved at have radiatorerne stillet på frostsikring, mens enkelte ejere aftapper vandet i feriehuset og lukker for varmen. Der er fordele/ulemper ved begge løsninger, og det står ejerne frit for at vælge mellem de to løsninger.

5) Opsætning af el-paneler på taget

Det er bestyrelsens opfattelse, at en investering i el-paneler på tagene ikke vil være synsmæssigt pæn. Endvidere må det med overvejende sandsynlighed vurderes som vanskeligt at få økonomi i opsætning af el-paneler.

6) Opsætning af varmepumper

Emnet er tidligere drøftet under forslag A, hvorfor det ikke er nødvendigt at drøfte yderligere.

7) Energiglas i døre og vinduer

Enhver ejer er fritstillet til at skifte de nuværende termoruder til energiglas, såfremt man måtte ønske dette. Der er således tale om et indvendigt forhold. Såfremt man har defekte termoruder, kan det være rentabelt at udskifte disse med energiruder – men der vil næppe være økonomi i at udskifte

velfungerende termoruder med energiruder. Igen er det vigtigt at være opmærksom på, at Storløkke primært er et sommerferiested.

Såfremt der som beskrevet i forslaget skal udarbejdes en beregning af investeringer og besparelsepotentiale vil det kræve et relativt bekosteligt rådgivningsarbejde fra en energikonsulent, oplyste Lars (hus 6). Det er bestyrelsens vurdering, at denne konsulentomkostning ikke vil stå mål med et eventuelt besparelsepotentiale.

Torben (hus 19+24) orienterede om, at el-forbruget i vinteren 2010/2011 var relativt højt grundet den lange og kolde vinter. Torben har gennemført målinger i vinteren 2011/2012 (der må betegnes som en normalvinter), som viser, at det koster cirka kr. 1.200 at frostsikre feriehuset pr. år. Omkostningen til frostsikring er således relativt lille, hvorfor der næppe vil være rentabilitet i at lave store energiinvesteringer, såfremt man fokuserer på el-forbruget i vinterperioden.

Carsten (hus 79) bakkede dette synspunkt op, idet hans erfaring fra byggebranchen også viste, at større energirenoveringer i feriehusene sjældent kan betale sig.

Generalforsamlingen konkluderede derfor, at det ikke ville være hensigtsmæssigt at bekoste en energirapport for Storløkke Feriepark, men at enhver ejer er velkommen til at lave indvendige energibesparende tiltag, såfremt man måtte ønske dette.

Med udgangspunkt i ovenstående blev forslaget med stort flertal ikke vedtaget.

8. Eventuelt

Gitte (hus 83) havde pr. mail forespurgt, om kommende generalforsamlinger fast kunne blive placeret på Palmesøndag. Holdningen på generalforsamlingen var imidlertid, at en placering på Palmesøndag, ville betyde, at ejerforeningens medlemmer ville være afskåret fra at tage på påskeferie andre steder end på Bornholm.

Generalforsamlingen henstillede derfor til bestyrelsen om fremover at placere generalforsamlinger på søndagen *før* Palmesøndag. For 2013 betyder det, at generalforsamlingen placeres den 17. marts 2013.

Torben (hus 15+23+56+59) henstillede endvidere til, at bestyrelsen i relation til fastlæggelse af tidspunktet tog højde for færgeafgangstider, således at det er muligt at komme til/fra generalforsamlingen, uden at det er nødvendigt med en overnatning.

Jørn (hus 64) forespurgt til, om de fordele, som Team Bornholm tilbyder sine lejere, også var tilgængelige for husejerne. Rasmus (Hus 57) orienterede på vegne af Team Bornholm om, at husejerne generelt var velkommen til at anvende Team Bornholms tilbud på lige fod med lejere. Tilbuddene skifter løbende, hvorfor man som husejer kunne henvende sig i receptionen på Storløkke for at høre om aktuelle tilbud.

Rabatterede færgebilletter var dog ikke omfattet af ordningen, idet Team Bornholm kun må sælge færgebilletter i forbindelse med køb af ferieophold. I den forbindelse henviste flere øvrige af ejerforeningens medlemmer dog til, at man som husejer allerede har adgang til rabatterede færgebilletter via anvendelse af "færge-bizz" og/eller pensionistfærgebilletter.

May-Britt (hus 50) forespurgte til, hvornår tagrenoveringen er gennemført. Rasmus (hus 57) oplyste, at sidste etape af tagrenoveringen vil være færdig ultimo 2013.

Carsten (hus 79) forespurgte til, om swimmingpoolen kunne opvarmes med solvarme. Rasmus oplyste, at swimmingpoolen er opvarmet i perioden 25/5-30/8, og opvarmningsomkostningen betales af udlejeren af poolen, Familie Ferie Bornholm. Ejerforeningen har således ingen særskilt omkostning til opvarmning. Rasmus (hus 57) oplyste endvidere, at Familie Ferie Bornholm overvejede at ændre opvarmningskilden til et solcelleanlæg.

Carsten (hus 79) forespurgte til, hvordan han skulle forholde sig, såfremt han ønskede at montere et ekstra vindue i sit feriehus. Bestyrelsen orienterede om, at han i givet fald skulle indsende en tegning/beskrivelse til bestyrelsen, hvorefter bestyrelsen ville vurdere forslaget – herunder om det ville være nødvendigt med en godkendelse på en generalforsamling.

Torben (hus 19+24) orienterede på vegne af receptionen om:

- at der er gennemført en opgradering af tv-anlægget, som betyder, at tv-kanalerne skal geninstalleres. Såfremt man som husejer har valgt en forårsklargøring via receptionen, er kanalsøgningen automatisk inkluderet i forårsklargøringen.
- at vaskeriet er blevet gratis at anvende for såvel husejere som lejere.
- at der vil blive etableret streger på multibanen i løbet af de kommende uger.

Dorte (hus 70) forespurgte til den videre proces for multibanen. Torben (hus 19+24) orienterede om, at der ville blive sået yderligere græs, ligesom der vil blive etableret bænke/siddepladser ved multibanen. Etableringen af multibanen sker uden omkostninger for ejerforeningen, idet Familie Ferie Bornholm betaler for etableringen. Generalforsamlingen havde generelt stor ros til etableringen af multibanen.

May-Britt (hus 50) udtrykte en stor tak for god service til viceværterne på Storløkke, Torben og hans øvrige receptionspersonale.

Kåre (hus 20) orienterede på vegne af bestyrelsen om de påtænkte tiltag i 2012:

- Renoveringen af sokler indledes i 2012.
- Containerpladsen mellem p-plads og hus 54 udvides.
- Hække bliver løbende justeret/klippet.
- Det opsættes kroge til ophængning af tørrestativer i gårdhaverne.
- Der vil blive monteret nye nummerskilte, som skal sidde udvendigt på husene (som et supplement til de nuværende husnumre, der er monteret på indgangsdørene).
- Der er indgået en serviceordning med Torben i receptionen, således at alle ejere gratis kan kontakte Torben for at bede om udførelse af mindre serviceopgaver – eksempelvis at Torben tænder for varmen i feriehuset før ejernes eget brug af feriehusene i kolde perioder. Serviceordningen kommer til at koste kr. 8.000 + moms for ejerforeningen, hvilket således tilsvarende cirka kr. 100 + moms pr. hus.
- Der er indgået aftale med Torben i reception om græsklipning for 2012. Prisen stiger med kr. 2.500 inklusive moms i forhold til 2011, men i denne forbindelse skal det bemærkes, at prisen ikke har været justeret de seneste 5-6 år.

Bilag 1

I forbindelse med at Rasmus (hus 57) ønsker at udtræde af bestyrelsen, udtrykte Kaare (hus 44-61) en stor tak til Rasmus for hans indsats i bestyrelsen. Kåre (hus 20) fulgte op på dette udsagn, og

takkede, på bestyrelsens vegne, ligeledes Rasmus for et godt og rart samarbejde i de forløbne år i bestyrelsen.

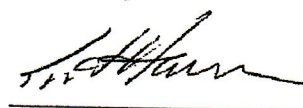
Dirigent Erik Hansen afsluttede herefter generalforsamlingen med at takke for god ro og orden samt en hyggelig tone på generalforsamling.

For referatet:



Rasmus Richter-Lund

Som dirigent



Erik Hansen