

Referat (tilrettet den 11-04-2025)

Invitation til generalforsamling

Indkaldt/udsendt Dato 6. april 2025

Tid: Dato: 6. april 2025 - kl. 12:00 til ca. 14:30

Sted: Centerbygningen, Genvej 2, 3770 Allinge.

Forslag: Sendes til mail: bestyrelsen@slferiepark.dk senest 7 dage efter modtagelse af indkaldelse til Generalforsamling, eller udfyldes på vores hjemmeside <https://slferiepark.dk/forslag/> hvor du også kan læse hvordan du udformer et godt forslag til Ejerforeningen Storløkke Ferieparks generalforsamling

Repræsenterede fra bestyrelsen

Titel.	Inviteret/ Deltager	Navn	Hus nr.	Mail.
Formand	Deltager	Freddy Jespersen (FJ)	54	f.jespersen@slferiepark.dk
Kasserer	Deltager	Per Dettlaff	53	p.dettlaff@slferiepark.dk
Bestyrelsesmedlem	Afbud	Bitten Grønbech Andersen	1	b.andersen@slferiepark.dk
Bestyrelsesmedlem	Deltager	Hans Edvard Holm	51	h.edvard@slferiepark.dk
Bestyrelsesmedlem	Deltager	Ole Koch Mikkelsen	31	o.mikkelsen@slferiepark.dk
Suppleant	Deltager	Brian Haas Rosenqvist	30	b.rosenqvist@slferiepark.dk
Suppleant		Vakant		

Repræsenterede Huse til Generalforsamlingen

Hus 1 ☐	Hus 10 ☐	Hus 20 ☐	Hus 30 ☒	Hus 40 ☒	Hus 50 ☒	Hus 60 ☐	Hus 70 ☒	Hus 80 ☐
Hus 2 ☐	Hus 11 ☒	Hus 21 ☒	Hus 31 ☒	Hus 41 ☒	Hus 51 ☒	Hus 61 ☒	Hus 71 ☒	Hus 81 ☒
Hus 3 ☒	Hus 12 ☐	Hus 22 ☒	Hus 32 ☐	Hus 42 ☐	Hus 52 ☒	Hus 62 ☐	Hus 72 ☒	Hus 82 ☐
Hus 4 ☐	Hus 13 ☐	Hus 23 ☐	Hus 33 ☐	Hus 43 ☐	Hus 53 ☒	Hus 63 ☐	Hus 73 ☒	Hus 83 ☒
Hus 5 ☐	Hus 14 ☒	Hus 24 ☐	Hus 34 ☐	Hus 44 ☒	Hus 54 ☒	Hus 64 ☒	Hus 74 ☐	
Hus 6 ☒	Hus 15 ☐	Hus 25 ☐	Hus 35 ☒	Hus 45 ☒	Hus 55 ☒	Hus 65 ☐	Hus 75 ☐	
Hus 7 ☒	Hus 16 ☐	Hus 26 ☐	Hus 36 ☒	Hus 46 ☒	Hus 56 ☐	Hus 66 ☒	Hus 76 ☒	
Hus 8 ☐	Hus 17 ☐	Hus 27 ☒	Hus 37 ☐	Hus 47 ☐	Hus 57 ☐	Hus 67 ☒	Hus 77 ☒	
Hus 9 ☒	Hus 18 ☐	Hus 28 ☐	Hus 38 ☒	Hus 48 ☐	Hus 58 ☐	Hus 68 ☐	Hus 78 ☒	
	Hus 19 ☒	Hus 29 ☒	Hus 39 ☐	Hus 49 ☐	Hus 59 ☐	Hus 69 ☐	Hus 79 ☐	
Antal fuldmagter (rødt kryds)			3 Stk.	Antal huse repræsenteret (sort kryds)				40 Stk.

Inviterede/deltagende gæster

Navn	Status	Firma	Mail.
Torben Jensen (TJ)		Team Jensen	torben@team-jensen.dk
Max Jensen (MJ)		Team Jensen	max@team-jensen.dk

FJ bød velkommen til generalforsamlingen.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.

Referat: Ole Koch Mikkelsen
Dirigent: Torben Jensen
Referent: Ole Koch Mikkelsen

2. Dirigenten bekræfter, at indkaldelsen til generalforsamlingen er udsendt i overensstemmelse med vedtægterne og med tilstrækkeligt varsel.

(§6.1 Medlemmerne indkaldes skriftligt til foreningens ordinære generalforsamling med minimum 2 ugers og maksimum 4 ugers varsel. Indkaldelsen sendes pr. mail eller brev fra bestyrelsen eller administrator.)

Referat: Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt efter foreningens vedtægter
Bemærkninger: Der var en enkelt fejl i en ugedag som dagen efter udsendelse blev rettet.

3. Valg af Stemmetæller.

Generalforsamlingen vælger to (2) stemmetællere til at bistå dirigenten med optælling af stemmer ved eventuelle afstemninger.

Referat: Generalforsamlingen valgte hus nr. 14 og 49 blev betroede erhvervet som stemmetællere.
Antal stemmeberettigede [43]. Heraf fuldmagter [3]
Bemærkninger: En fuldmagt udgik da bestyrelsen samlet kun kan bære en fuldmagt

4. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

- a) Gennemgang af højdepunkter og udfordringer fra det forløbne år.
- b) Spørgsmål til årsberetningen med mulighed for spørgsmål fra medlemmerne.
- c) Godkendelse af årsberetning.

Referat: Punkter er behandlet af generalforsamlingen som har godkendt punktet.
Bemærkninger FJ fremlagde sin årsberetning, som også var tilsendt ejerne inden mødet. Hvor følgende emner blev berørt: Købet af centerbygningen, udfordringer med DanCenter, Skift af formidler, Filtningsprojektet, affaldshåndteringen, GDPR-tiltag og hjemmesiden. Ejerne var tilfredse med beretningen og den blev godkendt.

5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og balance med påtegning af revisor.

- a) Præsentation af regnskab med påtegning af revisor.
- b) Spørgsmål og afstemning om godkendelse af driftsbudget.

Referat: Punkter er behandlet af generalforsamlingen som har godkendt punktet.
Bemærkninger: Revisor var ikke til stede så FJ fremlagde årsregnskabet, som ligeledes var tilsendt ejerne inden mødet. FJ kunne fortælle, at der i løbet af året havde været ekstraordinære udgifter på udskiftning af mursten, som skulle være klar inden filtnings, samt vedligeholdelse af de grønne områder. Det vil også forekomme i regnskabet for 2025. Ejerne var tilfredse af forelæggelsen og regnskabet blev godkendt.

6. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår.

- Gennemgang af budgetforslag.
- Spørgsmål og afstemning om godkendelse af driftsbudget.

Referat: Punkter er behandlet af generalforsamlingen som har som har godkendt punktet.

Bemærkninger: Idet revisor ikke var til stede, fremlagde FJ ligeledes driftsbudget for 2025, som ligeledes var tilsendt ejerne inden mødet. Ejerne var tilfredse af forelæggelsen og driftsbudget 2025 blev godkendt.

7. Behandling af indkomne forslag

Præsentation af forslag indsendt af medlemmerne før generalforsamlingen, mulighed for at stille uddybende spørgsmål og evt. afstemning om de indkomne forslag.

Referat: Indkommende forslag fra bestyrelsen.

Indkommet forslag: Ændring af finansieringsordning for lån til køb af centerbygningen

Forslag: Bestyrelsen foreslog, at generalforsamlingen giver bemyndigelse til at omlægge den nuværende fælles finansiering af lånet til køb af centerbygningen og fællesfaciliteterne, så den enkelte ejer får mulighed for at vælge enten at indfri sin andel af lånet eller fortsætte i en individuel finansieringsordning.

Baggrund

Siden overtagelsen af centerbygningen i 2017 har ejerforeningen haft en samlet finansieringsaftale med Familie Ferie Bornholm ApS. Den foreslåede ændring vil muliggøre, at hver enkelt ejer kan vælge en mere fleksibel løsning – enten ved at indfri deres andel af lånet eller fortsætte betaling via et særskilt finansieringsbidrag.

Bestyrelsens redegørelse og kommentarer: Bestyrelsen redegjorde for, at ændringen ikke påvirker ejerforeningens overordnede hæftelse, og at den giver den enkelte, ejer følgende fordele:

- Mulighed for at opnå en besparelse på renter ved at indfri sin andel.
- Mulighed for skattemæssigt rentefradrag på rentedelen af bidraget, hvis man vælger at fortsætte i den nye finansieringsordning.

Bestyrelsen understregede, at omlægningen ikke medfører øget økonomisk risiko for ejerforeningen, og at tvangsinddrivelse i yderste konsekvens stadig er mulig gennem pantet i ejendommene.

Økonomiske konsekvenser

Indfrielsesbeløbene pr. 1. januar 2026 varierer efter hustype og ligger mellem 23.889 kr. og 30.200 kr.

Besparelsen ved indfrielse i form af sparede renter varierer fra ca. 4.400 kr. til 5.500 kr.

Ændringsgebyr for ejerforeningen: 5.000 kr.

Indfrielsesgebyr pr. ejer: 300 kr.

Afstemningsresultat

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag tilsendt bestyrelsen til behandling på foreningens generalforsamling

Forslag nr. 1 – Lejere betaler for vask/tørretumbler

Forslagsstiller: LB, hus nr. 41

Forslag: At lejere fremover betaler for brug af vaskemaskiner og tørretumblere via et betalingssystem.

Bestyrelsens bemærkning: Bestyrelsen mente, at omkostningerne ved etablering og drift af et betalingssystem ikke står mål med indtægten og det derfor ville være billigere at lade gæster vaske gratis, men idet der ikke var nogen økonomisk beregning, kunne afstemning kun gå på, om bestyrelsen skulle arbejde videre med at undersøge mulighederne for dette.

Bemærkninger: Emnet blev diskuteret meget og nogle synes, at den nuværende løsning uden betaling er en god service overfor vores lejere

Afgørelse: Forslaget blev afvist efter afstemning.

Forslag nr. 2 – Legeredskaber/svømmebræt/slanger m.m. i poolen

Forslagsstiller: LB hus nr. 41

Forslag: Efter en kort debat, hvor nogle ejere mente, at lejerne selv måtte have deres badedyr m.v. med, hvis de havde de lyst. For ellers skal ejerforeningen stå for opbevaring, vedligeholdelse mv. af disse ting. Der er også dem, som bare vil svømme rund uden at blive generet af en masse ting i vandet. Idet der ikke var en økonomisk beregning på dette, gik afstemningen på, om bestyrelsen skulle arbejde videre med forslaget og det blev besluttet, at det skal de ikke.

Afgørelse: Forslaget blev afvist efter afstemning.

Forslag nr. 3 – Isudbud i receptionen

Forslagsstiller: LB, hus nr. 41

Forslag: At skifte Krølle-Bølle is ud med mere almindelige og billigere is.

Bemærkninger: FJ meddele, at ejerforeningen ikke har indflydelse på dette, men beskeden ville blive givet videre.

Afgørelse: Forslaget kan ikke behandles, men ønsket videregives til forpagteren.

Forslag nr. 4 – Hundeindhegning på det grønne areal bag hus 72/74

Forslagsstiller: LB, hus nr. 41

Forslag: Opsætning af hundeindhegning, hvor hunde kan løbe frit, på arealet bag hus 72/74.

Bemærkninger: Et flertal i generalforsamlingen – herunder flere hundeejere – mente ikke, at der var behov for en særlig indhegning, da der allerede findes en hundelegeplads i Allinge. Andre gav udtryk for, at en indhegning kunne ende som en form for hundeparkering, hvilket ikke var ønskværdigt. Enkelte ejer påpegede at placeringen kunne flyttes til andet område. Idet der ikke var det fulde overblik over økonomien på dette, gik afstemningen på, om bestyrelsen skulle arbejde videre med forslaget og det blev besluttet, at det skal de ikke.

Afgørelse: Forslaget blev afvist.

Forslag nr. 5 – Vandskåle, poser og stativ ved reception og pool

Forslagsstiller: LB, hus nr. 41

Forslag: Etablering af en mindre hundeeindhegning, hvor hunde kan løbe frit, på arealet bag hus 72/74.

Bestyrelsens bemærkning: Oplyste, at det vil kræve, at nogle vedligeholder disse stativer, fylder dem op og køber ind og igen en ekstra udgift for ejerforeningen, som nok burde ligge hos hundeejerne.

Bemærkninger: Et flertal i generalforsamlingen – herunder flere hundeejere – mente at de ansvarlige hundeejere selv har hundeposer, drikkeskåle og vanddunke med, idet der ikke var det fulde overblik over økonomien på dette, gik afstemningen på, om bestyrelsen skulle arbejde videre med forslaget og det blev besluttet, at det skal de ikke.

Afgørelse: Afvist efter afstemning

Forslag nr. 6 – Motionscykel

Forslagsstiller: LB, hus nr. 41

Forslag: Opsætning af en motionscykel til fælles brug i et lokale med adgang hele døgnet.

Bemærkninger: Ingen, da forslaget blev trukket af forslagsstilleren inden behandling.

Afgørelse: Forslag trukket

Forslag nr. 7 – A conto-betaling af vand

Forslagsstiller: JB, hus nr. 48

Forslag: At betaling for vand fremover sker a conto 4 gange årligt, ligesom for el og fællesudgifter.

Bemærkninger: Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at forslaget ville medføre ekstra administrative omkostninger, da det ville kræve mere arbejde for revisoren. Desuden blev det fremhævet, at den nuværende praksis med forudbetaling af vand sikrer, at foreningen har tilstrækkelig likviditet i årets begyndelse.

Afgørelse: Afvist efter afstemning

Forslag nr. 8 – Afvikling af fælles tv-antenne (flow tv) og overgang til TV on Demand samt fremtidssikring af internet.

Forslagsstiller: FJ, hus nr. 54

Forslag: Generalforsamlingen skulle give bestyrelsen mandat til at undersøge og gennemføre en planlagt afvikling af den fælles tv-antenne i Storløkke Feriepark ved udgangen af sæson 2025 – med mulighed for udsættelse til sæson 2026 – samt at anvende op til 50 % af de sparede midler på at fremtidssikre ferieparkens internetløsning.

Bemærkninger: Under debatten blev der udtrykt ønske om, at alle fortsat burde have adgang til det samme tv-udbud. Det blev dog modargumenteret, at der allerede i dag er stor forskel på, hvad der tilbydes i de enkelte huse – f.eks. Allente tv-pakker, Netflix og andre streamingtjenester.

Den overvejende bekymring blandt deltagerne var dog, at nogle gæster – særligt de mindre teknisk kyndige – kunne få svært ved at betjene tv'et og finde ud af at starte en tv-app eller bruge en streamingløsning.

Forslaget kom til afstemning og blev ikke vedtaget, men bestyrelsen arbejder videre med at kunne forbedre internettet i Storløkke Feriepark og vil i god tid inden næste generalforsamling komme med nyt på dette område.

Afstemning: Forslaget blev ikke vedtaget.

Forslag nr. 9 - Cykelskur –

Forslagsstiller: KS hur nr. 47

Forslag: Vi undersøger hvad det koster og hvor et cykelskur kan placeres.

Når alt er gennemgået, udsendes et konkret forslag.

Bemærkninger: Emnet blev diskuteret. I forslaget lå også, at der i Storløkke Feriepark kunne være mulighed for at låne cykler. Da ejerforeningen ikke vil stå for denne udlejning, må det være op til lejer af centerbygningen at gøre dette. TJ svarede, at man tidligere har haft denne løsning i Æblehaven, men indtjening ikke står mål med udgiften. Det vil også kræve et stort udvalg og en stor vedligeholdelse. Lejerne af vores huse har mulighed for at leje alle slags cykler i Nordbornholms Cykelforretning, som kun ligger 700 meter fra Storløkke Feriepark. Med hensyn til selve skuret, så kender vi ikke behovet for et sådant skur og hvis der skal være plads til en cykel for hvert hus, så skal det være noget af et skur der skal til.

Forslaget blev sendt til afstemning og blev ikke vedtaget.

Afstemning: Forslaget blev ikke vedtaget.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen for en 2-årig periode

- | | |
|-------------------------------|----------|
| ❖ Freddy Jespersen (hus 54) | Genvalgt |
| ❖ Ole Koch Mikkelsen (hus 31) | Genvalgt |

9. Valg af suppleanten for bestyrelsen for en 1-årig periode

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| ❖ Brian Haas Rosenqvist (Hus 30) | Ønsker ikke genvalg |
| ❖ Ledig post som suppleant | |

Referat: Følgende personer blev valgt til suppleant for bestyrelse Kenneth Olesen hus nr. 81.

Susanne Mortensen hus nr. 40

10. Valg af revisor og revisorsuppleant for en 1-årig periode

- | | |
|----------------------------------|----------|
| ❖ Anita Futtrup (Hus 71) | Genvalgt |
| ❖ Konrad Wilhelm Herbst (Hus 49) | Genvalgt |

11. Eventuelt.

a) Bornholms Formidling (BF):

Flere ejere gav udtryk for deres oplevelser med BF. Der blev nævnt frustration over, at det kan være svært at komme i kontakt med bureauet, ligesom der blev udtrykt bekymring over, at udlejningen indtil videre har været begrænset. Enkelte påpegede også, at ejerhjemmesiden hos BF ikke fungerer helt optimalt, og at man endnu ikke har et fuldstændigt overblik over indtjeningen i de enkelte uger. Samtidig blev det fremhævet, at det kan tage tid at få nye systemer og samarbejder til at fungere, og nogle udtrykte tillid til, at det nok skal komme på plads – ikke mindst fordi BF tidligere har stået for udlejningen med gode erfaringer. Freddy Jespersen tog kommentarerne til sig og lovede at bringe bekymringerne videre til BF.

b) Ladestandere:

Storløkke Feriepark råder i øjeblikket over to ladestandere. Det er dog fortsat en udfordring, at udbyderne af ladestandere kræver relativt høje beløb for opsætning og drift. Bestyrelsen følger udviklingen tæt og vil i løbet af året undersøge mulighederne for at forbedre tilbuddet til elbilsejere, hvis markedet ændrer sig i en mere fordelagtig retning.

c) Filsning:

TJ kunne oplyse, at arbejdet med filsning skrider planmæssigt frem – endda i en sådan grad, at det, hvis både vejr og mandskab holder, forventes færdigt ved udgangen af 2025. Der blev fra enkelte ejere udtrykt utilfredshed med det svineri, der til tider følger i kølvandet på arbejdet. FJ understregede, at lidt rod er svært at undgå i opstartsfasen, men at det ser ud til, at håndværkerne nu har fundet en god rytme og håndterer det mere hensynsfuldt. Der var bred enighed om, at filtsningen ser rigtig flot ud og bidrager positivt til ferieparkens udtryk. Eventuelle gener i forbindelse med arbejdet kan meldes direkte til TJ.

d) Affaldssortering:

De nye affaldsøer i området er nu etableret, og der var enighed om, at de fremstår pæne og velintegrerede i omgivelserne. Storløkke Feriepark er dog ikke tilknyttet denne ordning, da vi har vores egen affaldssortering ved centerbygningen. Der vil ikke blive informeret om affaldsøerne i vores infomateriale, og MJ kunne oplyse, at de fysiske informationsmapper i husene udfases. Fremover vil lejere i stedet modtage relevant information digitalt før ankomst.

e) Mødetidspunkt generalforsamling:

Der var et ønske om at Generalforsamlingen blev afholdt tidligere end kl. 12 – Derfor er besluttet, at næste års generalforsamling er søndag den 22. marts 2026 kl. 10.30

Bestyrelsen takkede for god ro og orden