

Bestyrelsens beretning 2017 for Timeshare Foreningen Østersø Færgegård, Kalvehave

Velkommen til generalforsamling

Generalforsamling

Som tidligere omtalt i et brev af 29. marts 2017 udsendt til alle ejere og igen i nyhedsbrev august 2017 vil bestyrelsen på generalforsamlingen 2018, fremsætte omtalte forslag fra generalforsamlingen 2017.

Forslaget omhandler en ændring af udlejningsprovisionen ved udlejning gennem booking.com Det oprindelige forslag fra tre ejere, genfremsættes således. Vedtages det, vil det kunne få virkning fra 1. januar 2018.

RCI

Vort medlemskab i RCI består af 22 andele som weeks medlemmer og 25 andele som points medlemmer. Hos DAE har vi 10 medlemmer.

Vi har i år 2017 opnået RCI's udmærkelse "Hospitality Award". RCI gæsternes tilbagemeldinger til RCI, efter ophold hos os, ligger til grund for denne udmærkelse. Skiftet fra Silver skyldes især at en gæst har rapporteret til RCI at vi havde mider i vores tæpper i lejligheden og at en anden gæst har noteret at poolen desværre var lukket for sæsonen (Poolen er ALDRIG "sæson"lukket).

Vi har naturligvis til RCI tilbagemeldt at dette ikke er korrekt og bedt om at få slettet disse anmeldelser. Men desværre uden effekt hos RCI.

Personale

Vort personale består af Britta Andersen som centerleder, Linda Rasmussen som assistent og Anna Maier hver 3. weekend, plus rengøringspersonale efter behov.

Vedligeholdelse og nye indkøb foretaget i løbet af året

- ✕ Ny tagdækning, ny terrasse med nye skillevægge på 1. sal lejlighed 6-11 mod havnen er færdig med terrassegulvet i nonwood så der er mindre vedligeholdelse.
- ✕ Krukker med blomster er opstillet.
- ✕ P-pladserne mod hovedbygningen er malet med nye striber med 30 cm større afstand.
- ✕ Oliering af gelænder, maling udvendig af trappe og svalegang.
- ✕ De sidste døre er nu monteret. Alle døre og facadevinduer er nu af Velfac lavenergi kvalitet.
- ✕ Jerndragere i muren over døre og vinduer i lejlighed 1, 2 og 3 er udskiftet
- ✕ Grønalger i kældernedgange og på plankeværk foran restaurantens køkken, er afvasket
- ✕ Sprøjtet mod edderkopper rundt om bygningerne. Vil være årligt tilbagevendende.
- ✕ Plantet spiræa på skråning ved lejlighed 1, 2 og 3
- ✕ Nye måtter på trappe til svalegang
- ✕ Nyt pooltæppe er monteret
- ✕ Nye billeder er nu opsat i alle lejligheder.
- ✕ Tæpper i soveværelser lejlighed 4, 6 og 11 er skiftet
- ✕ Dørene på 1. sal på svalegangen er justeret til bedre tætning mod slagregn
- ✕ Ny internetforbindelse 500/500 megabit er etableret
- ✕ Ny informationsmappe i lejlighederne er i støbeskeen.

Udlejning

Nøgletal

Der har i året 2017 været 887 brugerskift, fordelt på 232 ejere, 201 RCI byttegæster, 448 lejere og 6 DAE (Dial an Exchange). Dette giver en belægning på 13430 persondøgn (gæster i centeret). For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 76,3 %. 19 solgte andele udgøres af private. Vi har i alt (incl. Booking.com) haft 577 uger til udlejning og heraf har 334 været anvendt. Tallene dækker alt fra hele ugen til enkelte dage i ugen. Brug af en uge kan også dække en eller flere lejere. For flere tal se vedlagte supplement. Udlejningspriserne for 2017 blev sat op med 1%. Fra september har vi besluttet et afbestillingsgebyr på al udlejning på 10% dog min. kr.250,-.

Udlejning booking.com

Vi har haft 179 gennemførte bookinger. En stor del af dem er enkelt- eller få dage og ikke hele uger. Vi har endvidere haft 118 bookinger, som efterfølgende er blevet afmeldt igen. Bookinger der bookes på booking.com: Personalet tjekker bookingen, skriver bekræftelse/aftale og kan nu opkræve betaling gennem kundens kreditkort. Herefter opdateres mapper og web. Det kræver alt sammen fortsat en del tid. Dog spares nu det at rykke for betalingen – forudsat at kundens opgivne kort virker! For flere tal se vedlagte supplement.

Økonomi

”Indvendig vedtægtsbestemt vedligeholdelse” er vægge, lofter, gulve, køkkenskabe, gardiner, møbler, hvidevarer, lys- og varmekilder.

Vi har til dette formål brugt kr. 109.415

”Almindelig indv. vedligeholdelse” er småanskaffelser, udstyr, service og bestik.

Vi har til dette formål brugt kr. 53.782

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 327.983

Varmeanlægget der blev monteret midt i januar 2015 har i 2017 fortsat brugt mindre energi end forudsagt og besparelsen i forhold til det gamle oliefyrede anlæg er derfor stadig omkring 65.000. Regnskabet viser et driftsmæssig overskud på kr. 30.579,-. Efter den obligatoriske afskrivning på fælleshuset med kr. 100.000,- giver det et regnskabsmæssigt underskud på kr. 69.421,-

Budget 2018

Vi har gennemgået lejlighederne og det udvendige for at kunne danne et nyt budget.

Største vedligeholdelsesopgave i 2018 er nye tagbelægninger og terrasser på øst og vest tagene.

Vi har valgt at skifte terrassebrædderne til nonwood. Disse skal ikke vedligeholdes med olie.

I december 2008 blev kontingent sat til kr. 12.000,- årligt.

Ud over prisindekset på ca. 10%, kom i 2010 moms med en udgift på årligt kr. 200-250.000,-

Fra 2008 til 2018 er der ”gemt i tallene” en årlig besparelse på ca. 20%, en halv million kroner.

For 2016 og 2017 blev kontingent sat ned til kr. 11.400,- årligt.

Med nye årlige udgifter: Forventet manglende kontingent fra de 2 lejligheder i konkurs, Wi-Fi, fibernetforbindelse og forventet ændring af provisionssatser mellem ejere og centeret er kontingentet for 2018 er således udregnet til årligt kr. 12.000,-.

2 lejligheder i "konkurs"

Tages med her i beretning da dette kan påvirke vores regnskab ved manglende kontingent.

Ejeren af lejlighed 1 periode 3 er gået konkurs.

Ifølge vores aftale med konkursboet og anden panthaver kan lejligheden overtages for 1 krone og ved betaling af dokumentomkostninger/skødeskrivering.

Panthavere er villige til at slette deres tilgodehavende.

Der er således en lejlighed til økonomisk gunstig overtagelse.

Ejeren af lejlighed 16 periode 1 er gået i "selvvalgt" betalingsstandsning.

Ifølge vores aftale med ejeren kan lejligheden overtages mod betaling af 1 krone og ved betaling af dokumentomkostninger/skødeskrivering.

Panthaver er villig til at slette tilgodehavende.

Der er således en lejlighed til økonomisk gunstig overtagelse.

Vi har spurgt advokat om hvad det vil koste per lejlighed, hvis vi vil begære en auktion. Vi må påregne en omkostning på kr. 20-25.000,- og et tidsforløb på 3-4 måneder. Der er ikke garanti for, at nogen så kommer og byder og ej heller med hvilken pris. Dermed kan omkostninger være spildt. Vi har lejlighederne på den blå avis.

Skulle der være "nogen" der kender en eventuel køber. Meddel venligst dette til vores kontor, der kan formidle kontakt.

Bestyrelsen

Indenfor de nærmeste måneder når ny lokalplan er godkendt kan lokalerne til kro og restaurant også anvendes til andre formål (se beretning for Ejerforeningen). I den anledning ser vi meget gerne på generalforsamlingen forslag både om lokalernes anvendelse og centerets profilering. Ideer/forslag fra mange mennesker/ejerne giver da forhåbentlig et godt arbejdsgrundlag.

Vi er stadig glade for vores hjemmeside og den bliver brugt flittigt.

Det er centerpersonalets opfattelse, at de fleste gæster, der lejer, har stiftet bekendtskab med centeret via personlige kontakter snarere end omtale i medier. Undtagelsen er dog booking.com hvor det foregår via internettet.

Vi har i år haft 7 bestyrelsesmøder. Disse afholdes dels i Kalvehave og her i Ravensborghallen. Zita Fammé har solgt sin lejlighed og er trådt ud af bestyrelsen. Vi har sagt pænt tak for Zitas indsats med en lille opmærksomhed.

Suppleant Mads Gjørlund lejlighed 17 er indtrådt i bestyrelsen

Vi siger tak - ikke kun til Zita, men også til Britta og Co og andre som medvirker til feriecenterets bedste. Tak fra bestyrelsen for et godt år.

P.b.v.

Preben Larsen

Formand