

Bestyrelsens beretning 2016 for Timeshare Foreningen Østersø Færgesgård, Kalvehave

Velkommen til generalforsamling

Vi har haft et godt år i Østersø Færgesgård, og hvor vi – igen – har holdt budgettet, uden at gå på kompromis med kvaliteten.

Internet/WiFi

Vi har kæmpet med at opnå bedre internet og det er nu lykkedes at få en forbedret hastighed. Vores internet havde en hastighed på 20/2 Mibt/s. Nu har det endelig været muligt at få hastigheden sat op, så det bedre svarer til forventninger vi har i dag.

Vi har i november fået hastigheden sat op til 50/10 Mibt/s.

Der har især været svagt signal i lejl. 3, 6, 8, 9 og 20. I disse lejligheder er der opsat en forstærker. Det ser ud til at disse tiltag har hjulpet. Hermed er mulighederne for tiden udtømte. Vi ligger desværre i et område med dårlig dækning.

Nedgravning af fibernet i Kalvehave er vedtaget, dog foreligger der for tiden ingen tidsplan.

RCI

Vort medlemskab i RCI består af 23 andele som weeks medlemmer og 25 andele som points medlemmer. Hos DAE har vi 10 medlemmer.

Vi har igen i år 2016 opnået RCI's udmærkelse "Silver Crown Award". RCI gæsternes tilbagemeldinger til RCI, efter ophold hos os, ligger til grund for denne udmærkelse.

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

- ✕ Køb af nye haveborde
- ✕ Tagene på gul bygning har fået fjernet mos
- ✕ En utæt pumpe til poolen er blevet repareret under garantien
- ✕ 20 Tagruder i de røde bygninger er blevet skiftet
- ✕ Foran lejl. 1,2 og 3 er buskene på stien fjernet, sådan at udsigten igen er der
- ✕ Mobilpay og Swipp fungerer nu som betalingsmiddel i receptionen (Swipp udgår dog igen)
- ✕ Udskiftning af beskadiget isolering over lejlighed 1 og 2 er udført
- ✕ Ny-opsætning af ekstra isolering under gulvet i lejl. 4 og 5 er gennemført

- ⌘ Oliefyldte el-radiatorer er sat op i lejl. 11, for at se om de er billigere i drift og giver bedre varme.
- ⌘ Taget på de røde bygninger er blevet algebehandlet for at sikre taget en længere levetid.
- ⌘ Det grå murværk på de røde bygninger er repareret og rensset og ser næsten ud som nye.
- ⌘ Fliserne på udearealerne er også blevet algerenset og det har også givet et flot "løft".
- ⌘ Facaden mod havnen på hovedbygningen er repareret og malet inkl. de hvide skillevægge
- ⌘ I kælder under gul bygning er et apparat til bekæmpelse af fugten installeret.
- ⌘ Udskiftning af billederne i lejlighederne er et ønske der jævnlige er blevet fremsat, og nu endelig.
 - I halvdelen af lejlighederne er 2 billeder udskiftet. I resten af lejlighederne skiftes i 2017.

Udlejning

Nøgletal

Der har i året 2016 været 849 brugerskift, fordelt på 219 ejere, 409 lejere, 212 RCI byttegæster og 9 DAE (Dial an Exchange). Dette giver en belægning på 12501 persondøgn (gæster i centeret).

For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 74 %.

Vi har i alt (incl. Booking.com) haft 595 uger til udlejning og heraf har 340 været anvendt. Tallene dækker alt fra hele ugen til enkelte dage i ugen.

Udlejningspriserne blev fastholdt uændret i 2016, men er sat op med 1% for 2017.

Udlejning booking.com

Vi har haft 87 gennemførte bookinger. En stor del af dem er enkelt- eller få dage og ikke hele uger.

Vi har endvidere haft 88 bookinger, som efterfølgende er blevet afmeldt igen.

Bookinger der bookes på booking.com: Personalet tjekker at booking ikke overlapper og skriver bekræftelse/aftale. Herefter opdateres mapper og web, der skal ofte rykkes for betalinger (bookinger ser sjældent betalingsfristen) og det kræver alt sammen tid.

Ved booking er tidsforbruget målt til ca. 15 minutter. Ved efterfølgende afbestilling af en bestilt booking bruges yderligere ca. 15 minutter, hvor det hele skal tilbageføres.

Omsætningen for udlejning via booking.com lander på rundt kr. 130.000,- i 2016.

Fordelingen heraf er 15% til booking.com, 25% til centeret og 60% til ejerne.

Økonomi

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

Vi har til dette formål brugt kr. 204.000

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

Vi har til dette formål brugt kr. 47.598

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 237.944

Årets stigning på udlejning, selvom dette medfører udgifter, har bidraget til årets positive resultat.

Det nye varmeanlæg der blev monteret midt i januar 2015 har i 2016 brugt 20% mindre end gennemsnitligt budgetteret. Cirka kr. 11.000,-. Dette svarer til en årlig besparelse på rundt kr. 65.000,- i forhold til det gamle oliefyrede anlæg.

Regnskabet viser et driftsmæssig overskud på kr. 54.479,-. Efter den obligatoriske afskrivning på fælleshuset med kr. 100.000,- giver det et regnskabsmæssigt underskud på kr. 45.521,-

Budget 2017

Som det fremgår af regnskabet har vi haft en samlet stigning på udlejning på små 60%.

Vi fastholder dette som udgangspunkt.

Sammen med Britta har vi gennemgået lejlighederne og det udvendige for at kunne danne et nyt budget.

Største vedligeholdelsesopgave i 2017 er ny tagbelægning under den lange terrasse mod havnen. Det dyreste er af- og genmontering af terrassen. Vi har valgt samtidig at skifte terrassebrædderne til nonwood. Disse skal ikke vedligeholdes jævnlige med olie.

Kontingentet bliver uændret kr. 11.400,- per år eller 950,- per måned per andel.

Bestyrelsen

Arbejdet med hjemmesiden er afsluttet. Vi er stadig glade for resultatet og den bliver brugt flittigt.

Vi synes, at vi er rimeligt godt repræsenteret i medie billedet. Alligevel er det centerpersonalets opfattelse, at de fleste gæster, der lejer, har stiftet bekendtskab med centeret via personlige kontakter snarere end omtale i medier.

Bestyrelsen valgte at støtte den årlige Havnefest i Kalvehave og kombinerede det med at tilbyde rundvisning på centeret for interesserede.

Jette Birkholm og BRF har afholdt et åbent hus arrangement i september efter annoncering i forskellige medier. Der kom en del gæster på besøg, cirka 20-30 personer.

Vi har i år haft 5 bestyrelsesmøder. Disse afholdes dels i Kalvehave og her i Ravnsborghallen.

Kirsten Riising Andersen har valgt at stoppe arbejdet i bestyrelsen. Vi har været glade for, at have haft Kirsten i bestyrelsen i de 8 år der er gået.

Vi siger tak - ikke kun til Kirsten, 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