

**Referat af ordinær generalforsamling i Time-Share Foreningen Feriecentret Østersø Færgesgård den 1. marts 2018 kl. 19.15 i Ravensborghallen, Køge.**

**1. Valg af to stemmetællere.**

Som stemmetællere valgte forsamlingen Ove Thelin og Kenn Schneider.

**2. Valg af dirigent.**

Generalforsamlingen valgte Robert Olsson som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og dermed lovligt varslet.

**3. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning om det forløbne år.**

Bestyrelsens beretning og supplement til beretning med nøgletal var udsendt på forhånd, hvorfor formanden, Preben Larsen, kort kommenterede beretningens enkelte punkter, så der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Skiftet fra RCI Silver til RCI Hospitality blev drøftet. Ejer Erling Petersen mente, at der kunne være fejl i RCI's vurderinger/point til feriestederne for udregning af dette og det blev aftalt, at vi følger udviklingen og forsøger at følge op på disse vurderinger på RCI siden.

I forbindelse med dette kunne vi også se, at specielt vores "edderkop problem" har givet mange kommentarer. Vi fik sprøjtet i August 2017 – med en yderst tilfredsstillende effekt og planen er at der fremover sprøjtes 2 gange årligt for at eliminere problemet.

RCI har købt DAE (Dialanexchange).

Det blev drøftet om udregning af belægningsprocent bør ændres til mere retvisende metode.

Centerleder Britta Andersen tilpasser dette. Vi har mange punkter som angives til Danmarks Statistik og der findes også et punkt der fx angiver værelsesnætter, hvilket ville kunne bruges her.

På alle lejemaal er tilføjet 10% som forudbetaling. En væsentlig årsag hertil er de mange afmeldinger - i særdeleshed på booking.com udlejning. Ejer Erling Petersen mente, at dette ville kunne give et stort udsving i nedadgående retning for bookinger – måske op til 20%. Da største antal bookinger ligger i sommermånederne skal der henover året bedst muligt følges op på om antallet af bookinger evt. falder evt. som effekt af dette tiltag.

De 2 lejligheder som pt. ligger konkurs/ubetalt blev drøftet. Nils Vibe fra BRF Kredit havde været i kontakt med kurator for L103 og havde fået bekræftet, at vi kunne benytte den som "Brugeligt pant" Dvs. at vi kan forsøge at leje den ud for at få inddækket noget af den manglende kontingentbetaling. Det vil vi naturligvis gøre. Mht. L1601 er det ligeledes aftalt med ejer, at vi forsøger, at inddække omkostninger ved udlejning.

Bestyrelsen kunne meddele, at vi netop sammen med DTF har deltaget i Feriemessen i Herning. Ejer Erling Petersen spurgte om DTF gør noget specielt for at fremme salg af andele – dette sker desværre kun i ringe omfang, men et tiltag var dog nu messen, hvor i hvert fald 1.000 personer deltog i konkurrencen på standen. 1.000 potentielle købere 😊

Herefter konstaterede dirigenten beretningen uddebatteret, hvorefter forsamlingen tog årsberetningen til efterretning.

#### **4. Forelæggelse af regnskab til godkendelse.**

Regnskabet var udsendt på forhånd, og der havde været lejlighed til at indsende spørgsmål til regnskabet forud for generalforsamlingen, idet revisor fortsat ikke deltager i mødet. Der var ikke indkommet spørgsmål, og på mødet var der heller ikke yderligere kommentarer til regnskabet. Centerleder Britta Andersen gennemgik kort regnskabet med fremhævelse af ting, som vi fx havde fået lavet indenfor budgetrammerne til trods for, at disse ikke var medbudgetteret. Fx murværk i L1-2-3 og sprøjtning for edderkopper mv.

Dirigenten konstaterede herefter, at regnskabet kunne betragtes som godkendt.

#### **5. Forslag fra bestyrelsen.**

Bestyrelsen genfremsatte efter aftale ejerforslaget fra 2017 vedr. ændring af provisionssatserne mellem ejer og forening ved udlejning gennem booking.com. Dette gav, som sidste år, anledning til en længere drøftelse;

Forslagsstillerne mener, at udbytteprocenten skal være ens for ejerne uanset hvilken kanal der lejes ud igennem og at centret opnår større eksponering gennem booking. Endvidere mener de, at alle tomme lejligheder nemt kan lejes ud gennem booking.

Bestyrelsen mener, at denne omfordeling af 15% indtægt fra forening til ejere, der lejer ud gennem booking.com, ændrer ikke på omkostningerne, der både giver mere arbejde til kontoret og mere slid på lejlighederne. Disse omkostninger bliver jo ikke mindre ved en anden afregning mellem parterne. Hvor disse omkostninger før blev betalt af en større andel af lejen, må disse omkostninger nu betales over kontingentet af alle ejere.

Jeanette Goldby mente også, at ejerne passer bedre på deres lejligheder end lejerne, men at eksponeringen er god og det giver liv i centret.

Svend Åge Monnerup udtrykte, at han var fuldstændig ligeglad med booking og udlejning generelt, da han udelukkende ønsker at benytte sin lejlighed selv. Udlejninger/booking giver slid og dette forslag vil medføre omkostninger som han ikke finder det fair at skulle betale.

Sune Hansen mente at udlejning/booking giver slid og mere slid og bør ikke skulle koste for de ejere, som ikke benytter det.

Bent Larsen har forsøgt at leje sin lejlighed ud gennem booking i højsæson uger men uden held – dvs. at der naturligvis ingen garantier er for udlejning uanset hvor mange tomme lejligheder der lægges på booking og underordnet sæson.

Erling Petersen mente, at mere udlejning giver større eksponering af centret, så vi også kan få solgt flere andele.

Per Winther mente, at det er godt med høj udlejning, men hvad er omkostningerne i form af slid og administration. Det bør kun belaste dem som lejer ud og ikke alle ejere.

Gitte Olsson mente ligeledes, at de ejere som udlejer bør bære udgiften til slid/administration.

Lis Petersen fremsagde, at hvis alle ejere brugte lejlighederne hver gang, så ville der også være ekstra arbejde for centret, men ingen indtjening på fx rengøring.

Centerleder modargumenterede med, at ejerne jo så er der en hel uge af gangen og ikke som booking, hvor der nogle gange kan være 3 skift i en lejlighed på en uge. Endvidere betaler ejerne jo rengøring gennem kontingentet, så det er ikke gratis for dem heller.

Jan Nielsen syntes, at der bør udregnes nye priser for udlejning. Hvis centeret skal fungere som serviceorgan for ejerne, så bør den enkelte ejer have den egentlige pris – den egentlige omkostning.

Bent Larsen kommenterede, at vi må kigge på udregning af priser, men at det fremsatte forslag pt. ikke kan give anledning til ændringer.

Nils Vibe fremsatte, at han med sine 58 andele ville stemme for forslaget, da han har en udgift på godt 700.000 i kontingent og måske blot 200.000 i udlejning – 15% her vil have stor betydning. Per Winther kommenterede, at dette forslag nu skulle til afstemning og det der bestemmes på GF kun kan ændres på GF igen.

Forslaget kom til afstemning og blev vedtaget med 67 ja stemmer, 57 nej stemmer og 1 blank stemme.

#### **6. Forelæggelse af budget samt fastsættelse af budget og kontingent.**

Bestyrelsen har som vanligt sammen med centerlederen gennemgået centret og lejlighederne for at konstatere behov for udskiftning og vedligehold samt prioritere indsatserne.

På den baggrund og med henvisning til beretningens afsnit om budget hvor kontingentforløbet for de seneste år blev vist, præsenterede Preben Larsen budgettet.

Det årlige kontingent sættes til kr. 12.000

I budgettet var der på forhånd indregnet kr. 50.000 (sat ud fra 2017 udlejning) til betaling af større omkostninger, i tilfælde af at forslaget under punkt 5 blev vedtaget.

Endvidere er der sat et stort beløb af til drift af vor nye fiberforbindelse på 500/500 mb og til forbedring af vores WI-FI, som fortsat ikke fungerer optimalt. Kenn Schneider stillede sig til rådighed for rådgivning om Wi-Fi. Dette takkede bestyrelsen ja til.

Der vil blive skiftet mere tag og flere terrasser i 2018, så vi løbende vedligeholder og undgår skader. Marianne Nielsen spurgte til "tab på ejere" om hvor mange andele som reelt lå i selskaber og derfor "let" kunne meldes konkurs. Centerleder Britta Andersen havde ikke reelle tal, men kunne meddele, at det ikke er mange som ligger i selskaber.

Budgettet blev herefter af dirigenten konstateret for godkendt.

#### **7. Forslag fra medlemmerne.**

1 forslag var fremsat af Lis og Erling Petersen vedr. fremtidige udsigter og benyttelse af kro/restaurant. Dette forslag bliver behandlet under punkt 10.

#### **8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 3 suppleanter.**

På valg var tre bestyrelsesmedlemmer:

Per Winther (efter andele), Bent Endru Larsen (efter fremmødte), Mads Gjørnlund (efter fremmødte). Alle 3 bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt uden modkandidater for en 2-årig periode.

Som suppleanter valgtes:

Robert Olsson (efter andele), Sune Hansen (efter fremmødte) og Svend Åge Monnerup (efter fremmødte).

#### **9. Valg af revisor.**

Øernes Revision blev valgt til at fortsætte som vores revisor.

#### **10. Eventuelt.**

Under eventuel blev drøftet forslag fra ejere fra punkt 7. Da kro/restaurant ikke tilhører feriecentret er det jo ikke muligt at vedtage noget ud fra forslag, men blot at drøfte forhold og komme med gode idéer.

Forslaget blev fremlagt af Erling Petersen, som naturligvis er fortalere for, at lokalerne ikke står tomme – hvilket der bestemt også er enighed om.

Kjeld Nielsen ytrede om vi evt. kunne benytte det som forsamlingshus / fælleshus, som vi tidligere havde hvor poolen nu er.

Ove Thelin m.fl. forelagde, om det kunne være en mulighed at timeshare foreningen købte kro/restaurant, da vi nok kunne få den billigt.

Marianne Nielsen spurgte om driftsomkostningerne på kro/restaurant var kendt og der blev også spurg om der var kendt gæld i ejendommen. Disse ting er ikke bestyrelsen bekendt.

Kro/Restaurant er sat til salg for 1.395.000 og som Bent Larsen sagde, så menes det ikke at ejer Per Engelbrechtsen er villig til at gå så langt ned at foreningen kan deltage i køb. Alle andre muligheder ville skulle prøves først.

Ove Thelin foreslog, at der blev nedsat en gruppe til drøftelse af / forslag til kroens fremtid.

Endvidere blev der foreslået en seminardag for ejerne til brainstorming ang. hele centrets fremtid – Dette blev på GF modtaget som en god idé og bestyrelsen blev opfordret til at invitere til seminardag.

Erling Petersen mente, at visioner er nødvendigt for centret, så vi har planer for fremtiden.

Gruppen til drøftelse af kro/restaurant blev valgt til at være Ove Thelin, Erling Petersen og formand Preben Larsen.

Ejer Per Engelbrechtsen har udlovet "dusør" til den der kan hjælpe med at sælge kro/restaurant!

Slutteligt blev der spurgt til den strandpark, som har været projekteret i Kalvehave. Centerleder og bestyrelse havde intet nyt hørt siden deres møde med Formanden for lokalforeningerne Thomas Finke sidste år og mente ikke at projektet på nuværende tidspunkt var i støbeskeen.

Dette punkt blev afrundet og dirigenten takkede for god ro og orden under generalforsamlingen.

Der deltog i generalforsamlingen i alt 36 fremmødte for ejere, med sammentalte fuldmagter blev der repræsenteret 125 andele. Der var desværre 14 afbud på dagen for GF grundet vejret.


Preben Larsen takkede dirigenten for indsatsen og overrakte en vingave.

**Efter GF vedtog bestyrelsen at næste generalforsamling er 14. marts 2019.**

Referent: Britta Andersen

-----

Godkendt 26/3 - 2018



Robert Olsson, dirigent



Preben Larsen, formand