

Bestyrelsens beretning 2023 for Feriecentret Østersø Færgesgård Kalvehave

Velkommen til generalforsamling

Generalforsamling

Til generalforsamlingen er der også i år fremsendt forslag. Det er her på generalforsamlingen at forslag fra ejerne drøftes og er til afstemning.

Sådanne forslag kan have vidtrækkende virkning for alle ejere.

Det er vigtigt for Østersø Færgesgård at alle ejere giver sin mening til kende, eventuelt ved at fremsende en fuldmagt og således deltage i beslutningerne med de virkninger disse måtte få.

RCI

Vort medlemskab i RCI består af 16 andele som weeks medlemmer og 19 andele som points medlemmer. Hos 7across (tidligere DAE) har vi 4 medlemmer.

Vi har i år 2023 fået udmærkelsen Silver Crown. RCI gæsternes tilbagemeldinger til RCI ligger til grund for udmærkelsen.

Personale

Vores personale består af Britta Andersen som centerleder, Linda Rasmussen som assistent og Tanja Wulff hver 2. weekend plus rengøringspersonale samt rengøringsfirmaer efter behov.

Vedligeholdelse og nye indkøb foretaget i løbet af året

- ✕ Hækken til venstre for kontoret er blevet ryddet og muren pletpudset og malet
- ✕ Indbetalt kr. 10.000 til projektet "Ny købmand". Opfordring, brug nu denne ny lokale købmand.
- ✕ Der er blevet sprøjtet for edderkopper.
- ✕ Legepladsen er synet og godkendt.
- ✕ Flisebelægninger er blevet rensset og imprægneret.
- ✕ Tagene på de røde huse er blevet skum rensset.
- ✕ Gavlen og facaden på lejlighed 1, 2 og 3 er blevet ordnet og malet.
- ✕ Havemuren indvendig ved lejlighed 3, 4 og 5 er blevet malet.
- ✕ Der er indkøbt nyt materiel til erstatning for det ødelagte materiale i aktivitetskælderen.
- ✕ Skure og pergolaer er blevet vasket og ordnet.
- ✕ Fisketegn kan fremover kun købes online på www.fisketegn.dk Er besluttet af Fiskeristyrelsen.
- ✕ Ved lejlighed 12 er hegnet blevet forlænget med 1 ½ fag.
- ✕ 3 lejligheder 4, 6 og 12 har fået nyt køkken. (2021 L 1, 2, 8, og 14. 2022 L 7, 11, 17 og 18)

Ejer

Der blev handlet 23 andele i år 2023.

Jyske Realkredit har 13 andele og øvrige ejere 187 andele per 31.12.2023.

Lisa Carlsson ejendomsmægler tlf. 3675 7461 mail: post@timeshare.dk

website: <https://timeshare.dk/> sælger for Jyske Kredit og private.

Fra 1.1.2023 til 31.12.2025 vil det fortsat være Jette Birkholm, der laver alle skøder og allonger.

Andre ejere har valgt selv at stå for salget.

Udlejning

Udlejninger i alt (alle ugedagene uanset hverdage eller weekenddage) det hele talt som

1 er lig med 1 rengøring, dvs. det samme som antal lejekontrakter

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Centeret	151	179	142	129	159	158	244	233	218
Booking	24	87	179	183	177	241	342	348	363
I alt	175	266	321	312	336	399	586	581	581

Understående, antal der indberettes til Danmarks Statistik vil aldrig være lig med antallet af lejekontrakter. Lejekontrakter kan kalendermæssig ligge i 2 uger eks. hen over en weekend.

Brugerskift alt	675	849	887	916	908	1071	1201	1189	1160
Ejere	211	219	232	203	247	267	276	277	297
RCI	208	212	201	207	195	182	161	165	154
7across	10	9	6	6	5	7	4	6	4
Lejere	246	409	448	500	461	615	760	741	705

Dette giver en belægning på 15.033 (18.200-2022), gæstenætter i centeret.

For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 81% (85% - 2022) på ugebasis og 65% (72% - 2021) på dagsbasis.

Vi anvender bookingsystemet Octopus. Da det både er os selv og vore gæster der reserverer, kan bookingoversigter derfor hurtigt ændre sig.

Udlejningspriserne for 2023 blev sat op med 1%.

Uge 8 har fra og med 2023 samme udlejningspris som uge 7.

Udlejningsbrevet blev udsendt primo september.

Økonomi

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

Vi har til dette formål brugt kr. 397.232

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

Vi har til dette formål brugt kr. 27.864

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 102.334. I år ingen andel heraf fra lejlighed 22.

Elpriser

Ved årsskiftet udløb vores fastprisaftale på el. Vi måtte lave en ny og desværre dyr aftale. Det der så rigtig ud i december 2022 holdt ikke længe. Vi sagde derfor aftalen op gældende fra 24. februar 2023. Ny aftale fra samme dato blev lavet. I denne aftale betaler vi timepris – time for time. Samtidig har vi aftalt månedsregninger og ikke kvartalsregninger. Vi vil derfor hver måned kunne udregne den interne pris gæsterne må betale ved afregning. Elprisen internt i feriecenteret vil for alle vore gæster være 3,50 kr. per kWh. Denne pris har holdt fra februar til december og fortsætter ind i 2024.

Lejligheder i nød

1501 og 1601 er vores og overtaget grundet en dansk konkurs og fra en fransk ejer. Vi har sat salgsprisen til papiromkostningerne, forventeligt cirka kr. 6000,- Henvendelse til kontoret. 301 og 2002 Pia Poulsen, vi kan ikke længere få fat i ejer og prøver nu et inkassobureau. 602 og 1110 Allan Sandgrens lejligheder kan ikke sælges eller overtages medmindre mægler lykkedes med at få kreditor til at fjerne udlæg. 509, 1209 og 1210 Anita Strømseth, ejer er dømt til betaling for udeblivelse i retten. Der er ikke betalt og advokat arbejder på, at finde ud af hvordan vi kommer i mål med betaling eller at overtage lejlighederne. Problemet er at ejer bor i Norge. 1301 Mægler siger at fuldmagt er på vej fra den franske ejer, så vi kan sætte lejligheden til salg. 3 lejligheder der har været i betalingsproblemer er solgt.

Østersø Færgesø har oprettet en fast aftale med vores advokat om sådanne manglende betalinger, således at disse skyldige beløb efter forfaldsdato og korrekt retslig fremgangsmåde, herefter med det samme vil blive sendt til advokat/inkasso. Inkassogebyrer vil naturligvis blive tillagt ejers gæld til feriecenteret. Der arbejdes på ny måde at håndtere dette, da det tager al for lang tid gennem advokaten.

Budget 2024

Vi har gennemgået lejlighederne og det udvendige for at kunne danne et nyt budget. Kontingentet for 2024 vil være kr.13.000,-
Den nye pris for el er i starten af 2024 kr. 3,50 per kW.

Tillykke til de mange nye private ejere. Det er glædeligt, men har indvirkning på budgettet da der formentlig bliver mindre lejeindtægt end tidligere, hvor Jyske Kredit havde alle andelene liggende til udlejning.

Priser Udlejning og Rengøring

Nettoprisindekset er fra januar-december 2023 ændret fra 117,4 til 117,2.
Forbrugerprisindekset er fra januar-december 2023 ændret fra 116,4 til 116,7.

Vi har sammenlignet udlejningspriserne i vores nærområde med vores egne priser. Der er rækkehuse ned til Stege Havn til ca. samme priser som vores, samt feriehusene ved Klintholm havn. Hvis vi går nord på mod Præstø er sommerhuse lidt billigere at leje. Dancenter fra Møn og Kalvehave har priser liggende som vores 4 personers lejligheder. Resultatet heraf blev, at vi besluttede at fastholde vore udlejningspriser uændret for 2024, dog på nær 1 % som tidligere beskrevet.

Med hensyn til rengøring, har vi måttet forhøje priserne. Disse priser har vi fundet nødvendige at forhøje dels fordi priserne er af ældre dato og ikke kan holde længere. Desuden må vi, når der er mange gæsteskit have hjælp fra et rengøringsfirma. Deres timepris er betragteligt højere end vores egen timepris.

Rengøringspriserne for 2024 blev sat op med 50 kr. Således at lejligheder nu koster 500 kr. for de små, 550 kr. for mellemstore og 600 kr. for store lejligheder for 1. januar 2024.

Lejlighedernes størrelse kan ses i udlejningsbrev.

Linnedpakker stiger fra 85 kr. til 100 kr. fra 1. januar 2024.

Diverse

Link: naturen i Kalvehave og omegn <https://www.youtube.com/watch?v=Y5oUWQ3PUi4>

Link: Kalvehave Butikshus <https://kalvehavebutikshus.dk/>

Bestyrelse

På vort bestyrelsesmøde 6. september 2022 besluttede vi i det nye år 2023, at gå i gang med overvejelser om priserne på udlejning og rengøring, således at dette kan indgå i udlejningsbrevet og i budget for det følgende år. Kan ses under punktet budget. Vi vil følge op på dette hvert år.

Som meddelt i nyhedsbrev oktober 2023 er forslaget om pergolaer blevet trukket tilbage.

Da Coop besluttede at lukke et antal Daglig Brugser landet over, gik det også ud over Kalvehave. Aktive borgere i Kalvehave gik straks i gang med at finde en løsning. Foreningen Kalvehave Butikshus blev etableret. Bestyrelsen besluttede at investere i 4 anparter a' kr. 2500,- per styk for at vise opbakning til projektet. En større investering i flere anparter, må godkendes på en generalforsamling. Flere ejere har af egen drift købt andele i projektet.

Vi har i år haft 5 bestyrelsesmøder.

Tak til Britta og Co og andre som medvirker til feriecenterets bedste. Tak fra bestyrelsen for et godt år.

P.b.v.

Preben Larsen

Formand