

Bestyrelsens beretning 2024 for Feriecentret Østersø Færgesø Kalvehave

Velkommen til generalforsamling

Generalforsamling

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

Sådanne forslag kan have vidtrækkende virkning for alle ejere.

Det er vigtigt for Østersø Færgesø 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 13 andele (2023 16) som weeks medlemmer og 19 andele (2023 18) som points medlemmer. Hos 7across (tidligere DAE) har vi 4 medlemmer.

Vi har i år 2024 fået udmærkelsen Silver Crown. RCI gæsternes tilbagemeldinger til RCI ligger til grund for udmærkelsen.

Personale

Vores personale består af Britta Andersen som centerleder, Susanne Kock som assistent og Mathilde Wulff hver 2. weekend plus rengøringspersonale samt rengøringsfirmaer efter behov.

Vedligeholdelse og nye indkøb foretaget i løbet af året

- ✕ Der er blevet sprøjtet for edderkopper.
- ✕ På legepladsen er overliggerbjælken udskiftet på sansegyngebanen.
- ✕ Sunket fortov ved trappen til hovedbygning er oprettet.
- ✕ Laurbær klippet helt ned ved L1 for adgang til kloak.
- ✕ Kloak/nedløb bag L 12-14 undersøgt med kamera og lunke oprettet.
- ✕ Al udelys tjekket, fejl fundet og nye lamper ved de røde huse opsat.
- ✕ El-lader til biler er sat op.
- ✕ Ny vimpel til flagstang
- ✕ Et ekstra hegn ved lejlighed 16 er sat op.
- ✕ Terrassegulve er blevet afvasket.
- ✕ Hegnet mod Strandvejen er skiftet.
- ✕ Hundemåtter på trappen er skiftet til gummiringmåtter. Det ser pænere ud og tiltrækker ikke fugt og skidt som tidligere belægning.
- ✕ Resten af de rustne beslag på pergolaer ved terrasserne er udskiftet.
- ✕ Lejligheder malet og væv skiftet hvor nødvendigt (specielt trappeopgange).
- ✕ Mange gamle elradiatorer skiftet til nye glastradiatorer.
- ✕ Gummifugerne i brusekabinerne er alle skiftet.
- ✕ 4 lejligheder 3, 15, 16 og 20 har fået nyt køkken.
(2021 L 1, 2, 8, og 14. 2022 L 7, 11, 17 og 18. 2023 4, 6 og 12)

Ejer

Der blev handlet 17 andele i år 2024 (2023 23).

Jyske Realkredit har 11 andele og øvrige ejere 189 andele per 31.12.2024.

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	2024
Centeret	151	179	142	129	159	158	244	233	218	193
Booking	24	87	179	183	177	241	342	348	363	312
I alt	175	266	321	312	336	399	586	581	581	505

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	1143
Ejere	211	219	232	203	247	267	276	277	297	348
RCI	208	212	201	207	195	182	161	165	154	152
7across	10	9	6	6	5	7	4	6	4	5
Lejere	246	409	448	500	461	615	760	741	705	638

Dette giver en belægning på 15.746 (15.033-2023), gæstenætter i centeret.

For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 83% (81% - 2023) på ugebasis og 67% (65% - 2023) på dagsbasis.

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

Vi har ændret linnedposen så der i stedet lægges 2 viskestykker ved hver udlejning i køkkenet og ikke nogen i linnedposen.

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. 449.323

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

Vi har til dette formål brugt kr. 33.127

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 70.129. I år ingen andel heraf fra lejlighed 22.

Elpriser

Vi betaler timepris. 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 udgjorde for vore gæster 3,50 kr. per kWh. frem til september og derefter resten af året 3,00 kr. per kWh.

Lejligheder i nød

301 og 2002 Pia Poulsen: Retten har givet os medhold i at vi har godt kr. 40.000 til gode.

Vi arbejder videre med at få pengene hjem

602 Vi er ejere: pris kr. 15.000 (henvendelse til Lisa Carlsson)

1501 og 1601 Vi er ejere: bud modtages meget gerne (henvendelse til Lisa Carlsson)

509, 1209 og 1210 Anita Strømseth og 1110 Allan Sandgren. Overtaget og solgt igen af foreningen.

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. Vi har i 2024 forsøgt med Intrum inkasso, men desværre ingen effektiv sagsbehandling der heller.

Budget 2025

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

Kontingentet for 2025 vil være kr.13.000,-. Pris for el er i starten af 2025 kr. 3,00 per kWh.

Vi mangler at skifte køkkenerne 5, 9, 10, 13 og 19.

Vi holder stramt budget til køkkenerne er færdige, så vi kan kigge mere til øvrige udskiftninger.

Vi har sammenlignet udlejningspriserne i vores nærområde med vores egne priser.

Klintholm Havn, Stege, Ulvshale, Råbylille Strand og Præstø.

Resultatet heraf blev, at vi besluttede at udlejningspriser 2025 blev forhøjet med 2%.

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.

Diverse

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

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

Bestyrelse

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