

Bestyrelsens beretning 2025 for Feriecentret Østersø Færgård Kalvehave

Velkommen til generalforsamling

Generalforsamling

Til generalforsamlingen er der i år et enkelt 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 Færgård 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

Vores medlemskab i RCI består af samlet 30 andele. Hos 7across (tidligere DAE) har vi umiddelbart kun 1 andel, men kan ikke rigtigt få svar fra RCI om de går med under de samlede RCI-andele efter de blev lagt sammen

Vi har i år 2025 fået udmærkelsen RCI's Gold Crown.

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.
- ⌘ Lejligheder 7-8-9-10-11 har fået foretaget malerarbejde.
- ⌘ En del el radiatorer er skiftet til nye glasradiatorer.
- ⌘ Gavlfacaden mod indkørslen er blevet repareret og malet.
- ⌘ Ved lejlighed 15 er afløbet blevet omlagt så der er fald på afløbet.
- ⌘ Ruderne er blevet matteret i entredørene i lejlighed 12-20.
- ⌘ Lejl. 19 har fået skiftet brandvindue fra Velux og lejl. 1 har fået udskiftet ødelagte ruder.

5 lejligheder 5, 9, 10, 13, og 19 har fået nyt køkken. Dermed er køkkenerne færdige.

Det hele blev sat i gang efter en beslutning på generalforsamlingen 2021. Citat herfra:

”Vi har tænkt os at begynde på en renovering af køkkenerne, da flere er godt nedslidte. De nye køkkener vil naturligvis være i god kvalitet svarende til de gamle.

Der vil være flere skuffer (hvor det er muligt) og færre låger. Større køle/fryseskab og alle hårde hvidevarer bliver som ikke indbygget, så disse nemt kan skiftes.

Dette medførte en længere debat med, at vi f.eks. kunne nedsætte et udvalg til hvordan sådan en renovering kunne laves. Det endte med at forsamlingen udtrykte tillid til, at den valgte bestyrelse også i dette tilfælde på ejernes vegne kunne træffe gode løsninger.”

Herefter blev budgettet sendt til skriftlig afstemning efter andele som beskrevet i vedtægterne.

Resultatet blev 74 stemte ja og 11 nej. Hermed var budgettet godkendt.”

Med dette in mente er køkkenerne blevet færdige.

Ejer

Der blev handlet 16 andele i år 2025 (2024 17).

Jyske Realkredit har 8 andele og øvrige ejere 192 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.

Årsskiftet er passeret og dermed overtager Lisa Carlsson dette arbejde. Vi takker Jette Birkholm for mange års arbejde og tilknytning til Østersø Færgesø.

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

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Centeret	179	142	129	159	158	244	233	218	193	196
Booking	87	179	183	177	241	342	348	363	312	331
I alt	266	321	312	336	399	586	581	581	505	527

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	849	887	916	908	1071	1201	1189	1160	1143	1129
Ejere	219	232	203	247	267	276	277	297	348	370
RCI	212	201	207	195	182	161	165	154	152	133
7across	9	6	6	5	7	4	6	4	5	1
Lejere	409	448	500	461	615	760	741	705	638	625

Dette giver en belægning på 14.704 (15746-2024), gæstenætter i centeret.

For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 80% (83% - 2024) på ugebasis og 66% (67% - 2024) på dagsbasis.

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

Udlejningsbrevet blev udsendt primo september.

Økonomi

Vi har fået nyt regnskabssystem der kan arbejde med digital regnskabsføring.

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

Vi har til dette formål brugt kr. 449.496

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

Vi har til dette formål brugt kr. 42.646

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 60.762. Lejl. 22 har betalt for sin egen del af gavlreparation og maling på kr. 6944. Lejl. 22 har desuden betalt kr. rundt kr. 6100 til den faste græsslåning og hækkedklipping i løbet af året.

Elpriser. Vi betaler timepris. Samtidig har vi aftalt månedsregninger og ikke kvartalsregninger. Elprisen internt i feriecenteret udgjorde for vores gæster 3,00 kr. per kWh. frem til september og derefter resten af året 3,50 kr. per kWh.

Lejligheder i nød

301 og 2002 Pia Poulsen: Retten har tidligere givet os medhold i at vi har godt kr. 40.000 til gode. Dette er siden steget til kr. 55.000. Vi arbejder på at få overdraget lejlighederne, så vi derefter kan sælge dem.

Allan Sandgren (erklæret insolvent) ejede fra start 12 lejligheder - der alle er blevet solgt. Men desværre er der en restgæld på kr. 117.795. Som vi formodentlig kommer til at afskrive.

Østersø Færgesgård har oprettet en fast aftale med vores advokat om sådanne manglende betalinger, så 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.

En gylden mulighed

Vi Østersø Færgesgård ejer følgende lejligheder

Lejlighed 602 salgpris kr. 10.000 (henvendelse til Lisa Carlsson)

Lejlighed 1501 og 1601 bud modtages meget gerne (henvendelse til Lisa Carlsson)

Budget 2026

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

Kontingentet for 2026 vil være kr.13.000,-. Nogle elafgifter er faldet væk. Lige så snart vi ser de første nye regninger for 2026 vil prisen blive rettet til.

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 2026 blev forhøjet med 2,5%.

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 deres 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 mistet bestyrelsesmedlem Claus Rubin. Claus har været i bestyrelsen i rigtig mange år og der været et værdifuldt medlem.

Et par af os fra bestyrelsen var til stede ved bisættelsen i Vallensbæk Kirke.

Vi vil savne Claus. Æret være hans minde.

Vi har i år haft 4 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