

Bestyrelsens beretning 2019 for Feriecentret Østersø Færgård Kalvehave

Velkommen til generalforsamling

Generalforsamling

Generalforsamlingen er vores højeste myndighed, det er her mange beslutninger træffes. Nyhedsbrevene udsendes undervejs i regnskabsåret for at holde ejerne opdateret.

Det er her på generalforsamlingen at forslag fra ejerne drøftes og er til afstemning. Sådanne forslag kan have vidtrækkende virkning for alle ejere. Unidelta er vores nye storejer efter BRF. Unidelta har 57 stemmer/andele og vi øvrige ejere 143 stemmer/andele.

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. Ikke bare et år som i år med mange forslag, men hvert år.

RCI

Vort medlemskab i RCI består af 6 andele som weeks medlemmer og 17 andele som points medlemmer. Hos DAE har vi 10 medlemmer.

Vi har i år 2019 igen fået udmærkelsen "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

- ✘ Tagene øst og vest øverst har fået nyt tagpap og begge terrasserne er skiftet.
- ✘ Terrasserne til lejlighed 3, 4 og 5 er skiftet – Lejl. 5 er ydermere øget til ca. det dobbelte, så den bedre passer til lejlighedens størrelse.
- ✘ Trapperne til lejlighed 4 og 5 er skiftet til non-wood ligesom terrasserne.
- ✘ Legeplads/redskaberne er malet.
- ✘ Der er sprøjtet for edderkopper igen, 2 gange årligt.
- ✘ I sommerperioden er der fremover aftalt dobbelttømning af affaldscontainerne med kommunen.
- ✘ Flethegn ved lejlighed 1 og 2 terrasser er skiftet og malet.
- ✘ Ny Saunaovn.
- ✘ Bænkene i runddelen er blevet frisket op så de fremstår som nye.
- ✘ Nyt Bænkesæt ved lejlighed 5 er indkøbt og står til opsætning når vejret bliver bedre.
- ✘ Der er lagt nye tæpper i værelserne i lejlighed 1-5-7-8.
- ✘ Der er indkøbt nye bedre hovedpuder til alle lejlighederne.
- ✘ Indvendige døre i lejlighederne har fået monteret nye håndtag og låse.

- ⌘ Der er købt nyt bordtennis- og fodboldbord.
- ⌘ Trapperne til kældrene har fået ny belysning med tilslutning til censor.
- ⌘ Kældertrapperne er rensset for alger og rækværk er klargjort til ny maling.
- ⌘ Vaskekælder er malet og der er opsat nyt lys.
- ⌘ Aktivitetskælder er malet og der er opsat nyt lys.
- ⌘ Octopus bookingsystem sat i drift 1. januar 2020. Tilpasninger foregår løbende.

Brainstorming

Fra generalforsamling, brainstormingsmøde, udvalgsgruppe og bestyrelse.

Fra første møde 26. november 2018 og frem til nu er der blevet holdt en del møder om:

Salg af lejlighederne, er nu i en fælles markedsføring sat til salg for de ejere, der har ønsket at være med.

Aktivitets- og vaskekælder bliver malet og får ny belysning.

Fjernelse af 10% forudbestillingsgebyr.

Video fra drone af feriecenteret er lavet og er på hjemmesiden, Facebook og Instagram.

Drøftelser af visioner, hvordan kunne sådanne se ud for vores feriecenter.

Brainstormingsgruppen har i december nedlagt sig selv. Gruppen bestod af Erling Petersen, Henrik Goldby, Jeanette Goldby, Jeanne Biehl og Preben Larsen.

Jeg siger tak til alle der har været en del af dette, hvor en masse meninger er blevet delt.

Forløbet med bloksalg – solgt eller gratis

Første marts 2019 blev mæglers tilbud 1 og 2 sendt til ejerne med tilmeldingsfrist 15. marts.

Ved fristens udløb havde kun 3 tilmeldt sig tilbud 2, hvorefter dette bortfaldt.

Ny frist 25. marts blev udsendt til ejerne. Herefter var der 33 andele tilmeldt til tilbud 1.

Jyske Realkredit (BRF) der var blandt de første til at give en forhåndstilmelding trak sig i april fra bindende tilmelding og meddelte i juni at de havde solgt deres 57 andele til Unidelta Ejendomme Aps.

Mæglers tilbud var udregnet på basis af ca. 90 andele med markedsføringsudgifter ud fra dette antal. Efter denne reduktion i antallet bortfaldt naturligvis 2/3 del af al det, der var afsat til markedsføring.

Herefter blev lejlighederne oprettet på mæglers hjemmeside. Af vores 20 lejligheder var der andele fra 17 af lejlighederne. For hver af de 17 lejligheder er der lavet en oprettelse med tilhørende andele til salg.

Fra ejerne har mægler bedt om identitetspapirer og på kontoret har vi udfyldt et ejerlejligheds-skema med ferieforeningens udgifter, vedligehold, forsikringsforhold osv.

Vi var således langt henne i foråret 2019 før det hele var på plads. Opgaven viste sig mere tidskrævende end forventet. Der er solgt 3 andele via mægler.

Med den sene opstart et godt stykke henne på året var forventningerne forsigtige.

Hos mægler er der ugentlige forespørgsler, såvel som vi på feriecenteret jævnligt har fremvisninger af lejlighederne.

Ses hos <https://www.realmaeglerne.dk/> - skriv i søgefeltet: kalvehave havnevej 45 og klik på søg.

Udlejning

Nøgletal

Der har i året 2019 været 908 brugerskift, fordelt på 247 ejere, 195 RCI byttegæster, 461 lejere og 5 DAE (Dial an Exchange). Dette giver en belægning på 13.606 persondøgn (gæster i centeret). For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 76 % på ugebasis og næsten 58% på dagsbasis. 7 solgte andele i løbet af året.

Se talopstilling i vedlagte supplement. Udlejningspriserne for 2019 blev sat op med 1%.

Udlejning booking.com

Vi har haft 176 gennemførte bookinger. En stor del af dem er enkelt- eller få dage og ikke hele uger. Vi har endvidere haft 23 bookinger (44 sidste år), som efterfølgende er blevet afmeldt igen. Bookinger der bookes på booking.com: Personalet tjekker bookingen, skriver bekræftelse/aftale og kan nu opkræve betaling gennem kundens kreditkort. Herefter opdateres mapper og web. Det kræver alt sammen fortsat en del tid. Dog spares nu det at rykke for betalingen – forudsat at kundens opgivne kort virker! Se talopstilling i vedlagte supplement.

Fremover skulle vi gerne spare en del tid gennem Octopus på denne koordinering mellem booking og centerudlejning, da alt går ind i samme system og kalender og derfor ikke skal dobbelt opdateres hele tiden. Det bliver også muligt at koble andre kanaler på – dog skal dette strømlignes, så opsætning er ens med eksisterende for at det virker optimalt.

Økonomi

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

Vi har til dette formål brugt kr. 166.884

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

Vi har til dette formål brugt kr. 41.874

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 394.665

På råd fra advokat har vi Østersø Færegård overtaget ejerskabet af lejlighed 103 og 1601.

Lejlighederne er sat til salg hos ejendomsmægler. Vi opretholder kravet på gælden indtil der ligger en retslig afgørelse på disse sager.

En ejer i betalingsstandsning havde 12 lejligheder, hvor der nu er solgt 5 og således 7 tilbage. 210, 601, 602, 1107, 1108, 1109 og 1110.

Ifølge aftale med ejeren betales der nu afdrag, såvel som vi beholder lejeindtægt som a conto betaling på gælden. Vi har således en forventning om at få hele tilgodehavendet betalt.

Ligeledes ifølge aftale med ejer har vi lejlighederne til salg hos mægler.

Østersø Færegård 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.

Som noget nyt har booking.com fra 1. juni 2019 indført 15% provision på rengøring.

Budget 2020

Vi har gennemgået lejlighederne og det udvendige for at kunne danne et nyt budget. Kontingentet for 2020 vil uændret være kr. 12.000,- sådan som det også var helt tilbage i 2008.

I 2010 blev der af folketinget indført en moms, der hvert år koster os mellem kr. 200.000-250.000. I 2018 blev på generalforsamlingen vedtaget at flytte betalingen af 15% provision til booking.com fra ejer til feriecenteret. Årlig mindre indtægt kr. 50.000-60.000 for feriecenteret. Fra 1. juni 2019 har booking.com indført 15% provision på rengøring. Årlig udgift kr. 14.000. Foråret 2018 fik vi fibernet. Årlig udgift kr. 24.000. Bookingsystemet Octopus fra januar i år, koster årligt kr. 24.000. Fra 2008 til 2020 er prisindekset steget 17%.

Det er betydelige besparelser/omlægninger der er har muliggjort, at vi har kunnet holde uændret kontingent. Bestyrelsen vil fortsætte arbejdet med besparelser, der kan indpasses i feriecenteret.

Nye dyner der er med i budgettet er allerede købt.

I nyhedsbrev december skrev vi om omfattende fugtskader i væggene på badeværelser i lejlighed 1, 2 og 3. En uventet udgift på kr. 170.000. En hård start på det nye budget.

Diverse

Projekt Lindholm blev efter mange møder og megen skriviery lykkeligvis aflyst.

Internettet ser nu til efter opstarten først på året 2019, til at fungere fint.

Annoncer i bladet Ældresagen med start i december 2019.

Hvert år er der ca. 30 uger, hvor der ikke bliver anmeldt anvendelse i lejlighederne.

Vi har gjort hos bekendt med vores lejligheder hos brobyggerne af Storstrømsbroen.

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

Link: projekt om Kalvehave www.kalvehavevirke.dk

Bestyrelse

Sidst i april fik bestyrelsen et udkast til visioner fra brainstormingsgruppen. Forslaget blev behandlet på bestyrelsesmøder (aug. og okt.) og endte med at omfatte vedtægterne, forretningsordenen og hvordan defineres bestyrelsens arbejde. Undervejs i denne proces har brainstormingsgruppen (sept. og nov.) fået besked om forløbet i bestyrelsen. I januar 2020 besluttede bestyrelsen et tillæg til forretningsordenen om bestyrelsens arbejde. Arbejdet med visioner er sat i bero grundet forslag fra ejere til generalforsamlingen.

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

Tak til Per Winther for mange års virke i bestyrelsen. Det har været en glæde at du har været med. Vi siger også tak – til ejerne der har deltaget i møderne, stillet forslag og 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