

Bestyrelsens beretning 2022 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.

Jyske Realkredit har 23 andele og øvrige ejere 177 andele per 31.12.2022.

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 8 andele som weeks medlemmer og 18 andele som points medlemmer. Hos 7across (tidligere DAE) har vi 10 medlemmer.

Vi har i år 2022 fået udmærkelsen Hospitality. RCI gæsternes tilbagemeldinger til RCI ligger til grund for udmærkelsen. En enkelt RCI-gæst var dybt skuffet over os (hvad mon gæsten havde ventet). Da kun få RCI-gæster melder tilbage trækker en sådan RCI-gæst voldsomt ned, selvom øvrige RCI-gæster havde fine anmeldelser.

Personale

Vort 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

- ⌘ Internetudbyder skiftet fra Fibia til Telenor
- ⌘ Sømbeslag på pergolaer er skiftet ved lejlighed 18-20
- ⌘ Svalegang repareret
- ⌘ Udvendig isolering på rørforbindelser fra varmepumperne til pool udbedret
- ⌘ Trækasse bygget til beskyttelse af isoleringen på ovennævnte rør
- ⌘ Udskiftet: Vimpel, et par læhegn og en parabolstyring
- ⌘ Veluxgardiner og mørklægningsgardiner udskiftet flere steder
- ⌘ Poolventilation serviceret
- ⌘ Håndlister ved terrasser på 1. sal er slebet, algebehandlet og olieret
- ⌘ Sprøjtet for insekter om vinduer og døre
- ⌘ Velkomstbog: ny side med opdateret oversigt af Tv-kanaler
- ⌘ Lejl. 9 Ventilationsrør bad udbedret
- ⌘ Lejl. 9 Nyt gelænder med låge er opsat (endelige/korrekte beslag til låge opsættes snarest)
- ⌘ Lejl. 8 Ventilatorrist udbedret på garanti
- ⌘ Fuger på gavl ved lejl. 12 er repareret
- ⌘ Poolkant er nyfuget

- ⌘ Havemuren ved lejl. 3 til 5 er på indvendig side pudset (males når vejret tillader)
- ⌘ Gavl og facade ved lejl. 1 og 2 er repareret for revner (males når vejret tillader)
- ⌘ Brusekabiner i lejl. 12 til 20 er udskiftet
- ⌘ Nye køkkener lejlighed 7-11-17 og 18 er opsat. (1, 2, 8 og 14 sidste år)

Ejer

Der blev solgt 30 andele i år 2022 . 5 yderligere solgt men først med overtagelse i 2023.

Solgt 24 andele i 2021 og 23 andele i 2020.

Ejendomsmægler Jette Birkholm har overdraget sin forretning til ejendomsmægler Lisa Carlsson per 1.1.2023

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. Salg af andele gennem Realmægleren i Præstø er ophørt.

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
Centeret	151	179	142	129	159	158	244	233
Booking	24	87	179	183	177	241	342	348
I alt	175	266	321	312	336	399	586	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 i alt	675	849	887	916	908	1071	1201	1189
Ejere	211	219	232	203	247	267	276	277
RCI	208	212	201	207	195	182	161	165
7across	10	9	6	6	5	7	4	6
Lejere	246	409	448	500	461	615	760	741

Dette giver en belægning på 18.200 (16.520-2021) persondøgn, gæstenætter i centeret.

For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 86% (84% - 2021) på ugebasis og 73% (67% - 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 2022 blev sat op med 1%.

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

Udlejningsbrevet blev udsendt primo november. Dette vil fremover blive primo september.

Økonomi

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

Vi har til dette formål brugt kr. 530.801

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

Vi har til dette formål brugt kr. 52.305

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 192.064. I år ingen andel heraf fra lejlighed 22. Bindingsperiode med Fibia er udløbet. Vi har skiftet til Telenor og sparer ca. kr. 14.000,- per år. Med de mange prisstigninger på energi, har vi haft stor glæde af vores fastprisaftale på strøm. Desværre udløb denne aftale per 31. december 2022.

På råd fra advokat overtog vi Østersø Færgesø Færgesø ejerskabet af 1601. Vi opretholder kravet på gælden indtil der ligger en retslig afgørelse på sagen. Lejligheden er til salg hos ejendomsmægler.

En ejer med 3 andele 509, 1209 og 1210 er sendt til inkasso for manglende indbetaling af restbeløb (lejeindtægten dækker ikke hele kontingentet).

Lejlighed 1701 ligger i skifteretten. Vi tager kontakt for at få en aftale om det videre forløb.

Ejer af 1603 er gået konkurs. Vi prøver at få en aftale med bobestyrer om, at vi sætter lejligheden til salg.

En ejer i betalingsstandsning havde 12 andele, hvor der nu er solgt 9 og således 3 tilbage. Disse er 601, 602 og 1110.

Ifølge aftale med ejeren betales der afdrag, såvel som vi beholder lejeindtægt som a conto betaling på gælden. Ifølge aftale med ejer har vi lejlighederne til salg hos mægler.

Selskabet Unidelta mangler stadig at betale for strøm, hvorfor dette er sendt til inkasso hos vores advokat. Der skulle have været retsmøde i marts 2022, men det er nu fra advokaten meddelt at Unidelta er erklæret konkurs. Samtidig er det berammede retsmøde om den manglende betaling på ca. kr. 20.000,- afmeldt. Kravet fastholdes i konkursboet. Sidst nyt: Der er erklæret konkurs og ingen midler tilbage, så revisor har skrevet tabet i regnskabet – se noter for regnskab.

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.

Budget 2023

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

Kontingentet for 2023 vil være kr. 13.000,- (gl. kontingent 12.000,- var fra 2008)

Prisindekset er fra januar-december 2022 steget fra 107,9 til 116,0

Vores fastpris på el kr. 2,75 per kW udløb per 31. december 2022. Den nye pris for første kvartal 2023 er kr. 4,75 per kW. Prisen fastsættes kvartal for kvartal og oplyses få dage forinden.

Vi har i første omgang valgt ikke at ændre driften af pool-bygning, trods de højere el-priser.

Diverse

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

I de nye køkkener er der flere lysstyrker i loftslampen, klik på kontakten.

Opsætning af fugtstyrede ventilatorer januar 2022 i badeværelserne i den gule bygning ser ud til at fungerer fint – enkelte er blevet justeret.

Bestyrelse

På vort bestyrelsesmøde 6. september 2022 besluttede vi i det nye år, at gå i gang med overvejelser om priserne på udlejning og rengøring, således at dette kan indgå i udlejningsbrevet og i budget for næste år fra 1. januar 2024.

Mønsteret for udlejningernes varighed har over tid ændret sig især for Booking.com gæster.

Modsat tidligere har Booking.com gæsterne nu mange korte lejemål med 1 til 2 overnatninger.

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