

Bestyrelsens beretning 2018 for Feriecentret Østersø Færgård Kalvehave

Velkommen til generalforsamling

Generalforsamling

På generalforsamlingen marts 2018 blev det under punktet eventuelt foreslået bestyrelsen at invitere alle ejerne til brainstormingsmøde for at drøfte centerets fremtid.

Ligeledes under punktet eventuelt blev der valgt en gruppe til at drøfte kroens/restaurantens fremtid. Begge disse forslag beskrives senere i beretningen.

RCI

Vort medlemskab i RCI består af 22 andele som weeks medlemmer og 24 andele som points medlemmer. Hos DAE har vi 10 medlemmer.

Vi har i år 2018 erobret RCI's udmærkelse "Silver Crown Award" tilbage. 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

- ✕ Poolrummet er blevet malet
- ✕ Reparation af fletstole i lejlighederne
- ✕ Nyt raftehegn ind til naboen
- ✕ Alle buske og træer tæt på havemuren er fjernet
- ✕ Bøgehæk imellem hus og havemur klippet ned til højde med de øvrige hække
- ✕ Udskiftet gelænder på svalegang og trappe
- ✕ Bordgrill indkøbt til udlejning kr. 100,- incl. 1 gaspatron
- ✕ Fugtstop mellem fundament og sidemur udført lejlighed 1-2-3
- ✕ Hus/velkomstmappen i lejlighederne er opdateret. Dansk, engelsk og tysk.
- ✕ Tagpappet over lejlighed 3 og højtage over lejlighed 8 og 9 er skiftet
- ✕ Træ beklædningen ved receptionen er malet udvendig
- ✕ Tage på de røde bygninger er tjekket indvendig og manglede skumning er udført
- ✕ Hele gulvet i køkkenet i lejlighed 9 er blevet rettet op
- ✕ Det lave hegn omkring legeplads er skiftet
- ✕ Mønttelefon i kælderen og fax på kontoret er nedlagt
- ✕ Sprøjtet for edderkopper 2 gange i år – det virker bare
- ✕ "Gadesælger" er købt og stilles ude ved vejen
- ✕ Tæpper skiftet på 1. sal gang og soveværelser i lejlighed 13-15-17-19
- ✕ Mange buske fjernet og havemur pudset op indvendig, hvor det manglede
- ✕ Hegn bag lejlighed 18 rettet op og enkelte lamelhegn skiftet

Brainstormingsmøde/udvalg

I nyhedsbrevet i august 2018 kom bestyrelsen med en opfordring til alle om at komme med forslag til emner til et sådant møde. Senere kom vi med en mail som husker, kom nu med forslag. Vi fik forslag fra 9 ejere der blev sendt ud til alle ejerne. Et brainstormingsmøde blev holdt 26. november 2018.

Forslagene blev vendt og drejet. Et forslag vandt genklang – lad os prøve samlet at sælge de enkelte lejligheder, ejerne ønsker solgt.

Realmæglerne i Præstø var med på ideen, dog skulle der være mindst 25 deltagere. Vi sendte ideen ud i december nyhedsbrevet, som en forespørgsel til alle ejerne om hvor mange der kunne tænke sig at være med og senere også en rykker, vil du være med (bindende tilmelding kommer først senere). Resultatet blev ca. 40 private ejere og alle 57 Jyske Realkredits lejligheder.

I begyndelsen af det nye år sendes tilbuddet fra realmægleren ud til ejerne.

På mødet blev valgt et udvalg der skulle arbejde videre med ideerne. Vi havde det første møde 5. december 2018. Vi definerede vores arbejde til: at få udbredt størst mulig kendskab til feriecenteret gennem udlejning og til også at gennemgå vores markedsføring med baggrund i de indsendte forslag. Udvalget består af Claus Rubin, Erling Petersen, Henrik Goldby, Jeanette Goldby, Jeanne Biehl og Preben Larsen.

Nye møder er planlagt i det nye år dvs. januar og februar.

Arbejdsgruppe lejlighed 22 (kro/restaurant)

Lokalerne står tomme – hvad skal der nu ske.

På generalforsamlingen marts 2018 blev valgt en arbejdsgruppe bestående af: Erling Petersen, Lis Petersen, Ove Thelin, Britta Andersen og Preben Larsen. Vi har holdt 2 møder og har fået udarbejdet en del forslag eksempelvis til forskellige aktiviteter, priser på indretning osv. Både at købe/leje lokalerne viste sig umuligt, priserne var for høje.

Ejeren Per Engelbrechtsen satte lokalerne til salg, undervejs med en prisnedsættelse.

Sidst på året blev lokalerne udlejet foreløbig for hele 2019 med mulighed for forlængelse.

I lejekontrakten er indføjet at lokalerne stadig et til salg.

Arbejdsgruppen har herefter sat sig selv i bero.

Lindholm

Pludselig skulle Lindholm bruges til udrejsecenter. Både Venstre og Dansk Folkeparti synes det er en glimrende ide at kunne bruge ¼ milliard kroner til indretning og derefter hvert år et par hundrede millioner kroner på driften af et sådan udrejsecenter. Blot for at kunne kalde Lindholm en øde ø. Hele Sydsjælland og Møn rejste sig i protest. I disse sparetider, hvor kommer de mange penge fra, det er jo uanstændigt. Og så et sådan center i Vordingborg kommune, der med en meget høj grad af turisme er stærkt afhængig, af netop denne turisme. Nogenlunde sådan skrives der og lyder det på de møder, hvor jeg har deltaget. Møder med flere hundrede mennesker. Mere om dette - henviser jeg hermed til vores udsendte nyhedsbreve samt offentlige medier.

Internet

Efter i flere år at have bøvlet med internetforbindelse kom der endelig i starten af året fibernet til Kalvehave. Der har været en del indkøringsproblemer der er blevet løst et efter et. Der er nu etableret kabel med en forstærker (over lejlighed 3) til lejlighederne 3 og 6. Vi håber med dette at have fået løst de sidste problemer med internetforbindelserne.

Udlejning

Nøgletal

Der har i året 2018 været 916 brugerskift, fordelt på 203 ejere, 207 RCI byttegæster, 500 lejere og 6 DAE (Dial an Exchange). Dette giver en belægning på 13763 persondøgn (gæster i centeret). For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 76 %. 7 solgte andele i løbet af året. Vi har i alt (incl. Booking.com) haft 587 uger til udlejning og heraf har 379 været anvendt. Tallene dækker alt fra hele ugen til enkelte dage i ugen. Brug af en uge kan også dække en eller flere lejere. Se talopstilling i vedlagte supplement. Udlejningspriserne for 2018 blev sat op med 1%.

Udlejning booking.com

Vi har haft 183 gennemførte bookinger. En stor del af dem er enkelt- eller få dage og ikke hele uger. Vi har endvidere haft 44 bookinger (118 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.

Økonomi

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

Vi har til dette formål brugt kr. 101.291

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

Vi har til dette formål brugt kr. 41.221

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 200.500

Som det blev nævnt på generalforsamlingen marts 2018 og igen i nyhedsbrevene august og oktober 2018, mangler nogle af ejerne at betale kontingentet. Aftalt med ejerne kunne foreningen beholde udlejningsindtægterne. Det viste sig at dette ikke helt kunne dække kontingentet. Uden udsigt til betaling måtte vi derfor i oktober 2018 meddele disse ejere, at restkontingentet ville blive sendt til advokat/inkasso.

Efter at flere lejlighedsandele er solgt står der 11 andele tilbage, heraf en ejer med 9 andele.

Status ved årsskiftet: 1 andel er i konkurs. De øvrige 10 andele er i sagsforløb hos vores advokat, men endnu er der ikke en afgørelse på betalingssspørgsmålet.

Med hensyn til fremtiden har vi lavet 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.

I august traf vi beslutningen om at ændre udskiftning af tagpap på 2 store tage til 2 små tage. Med denne reduktion af udgifterne ville vi sikre likviditeten.

Dette kan nu ses i regnskabet, ved at vi har et stort og ikke anvendt beløb stående. Regnskabet viser derfor et driftsmæssig overskud på kr. 156.704,-. Efter den obligatoriske afskrivning på fælleshuset med kr. 100.000,- giver det et regnskabsmæssigt overskud på kr. 56.704,-

Budget 2018

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

Kontingentet for 2019 vil uændret være kr. 12.000,-

Største vedligeholdelsesopgave i 2019 er nye tagbelægninger og terrasser på øst og vest tagene. Vi har valgt at skifte terrassebrædderne til nonwood. Disse skal ikke vedligeholdes med olie. Driftsoverskuddet fra 2018 overføres til 2019 og anvendes til de 2 store øst- og vesttage, sådan som det oprindeligt var tanken. (Vi beholdt pengene som likviditetssikring i 2018).

Vi har sat markedsføring op fra kr. 25.000,- til kr. 40.000,- hvis der kommer nye ideer.

Vi har ligeledes sat et beløb af til aktivitetsskælder og bedt maler og elektriker om forslag og tilbud på en opfriskning af lokalet.

Til vores administration af udlejning fik vi i 2017 et tilbud på et it-program der kunne håndtere begge vores udlejningssystemer. Dog fandt vi dengang ikke nogen fordel ved programmet. Vi vil derfor her i 2019 afprøve hvor meget bedre programmet er blevet. Er det forbedret betydeligt, ville vi måske derved kunne spare mange arbejdstimer.

Bestyrelse

I cvr-registeret 12296983 står vi nævnt som Feriecentret Østersø Færgesø.

Ordet Timeshare er ikke nævnt. Da dette ord ofte opfattes som noget negativt har vi besluttet at fjerne brugen af dette ord, Timeshare. Fra og med 2019 vil vi erstatte ordet Timeshare med netop Feriecentret Østersø Færgesø, alle de steder vi kan.

I vedtægterne kan vi ikke få ordet Timeshare ændret uden en del advokatarbejde, hvorfor vi indtil videre lader det være.

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

Vi siger 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