

Bestyrelsens beretning 2020 for Feriecentret Østersø Færgård Kalvehave

Velkommen til generalforsamling

Generalforsamling

Igen i år måtte vi udsætte vores generalforsamling. Denne gang fra 6. marts til 2. oktober. Med opfordring fra generalforsamlingen sidste år holder vi i år generalforsamling på en lørdag. Til generalforsamlingen i år er der fremsendt mange forslag. Det er her på generalforsamlingen at forslag fra ejerne 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. 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 7across (tidligere DAE) har vi 10 medlemmer.

Vi har i år 2020 igen fået udmærkelsen "Silver Crown Award". RCI gæsternes tilbagemeldinger til RCI, efter ophold hos os, ligger forsat 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.

PS: I år 2021 har vi fået et rengøringsfirma til hjælp med rengøringen.

Vedligeholdelse og nye indkøb foretaget i løbet af året

✕ Efter reparation i efteråret på garantien er havemuren nu blevet malet på den indvendige side.

✕ Terrasserne ved lejlighed 1 og 2 er blevet rensset for grøn belægning.

✕ Kældertrapperne og fliserne mellem dem er blevet rensset for grøn belægning.

✕ Gelænderet ved trapperne er blevet malet.

✕ Efter et pumpeudfald i aktiviteteskælderen med vandskade til følge er forsikringen ved at få kælderen udtørret. Pladerne på væggen ved trappen bliver udskiftet.

✕ Der er opsat ekstra gelænder mod fald fra øverste trappe i lejlighed 9.

✕ 3 badeværelser lejl. 1, 2 og 3 renoveret

✕ Mur / sokkel malet (på vores egen del)

✕ Hegn udskiftet efter behov, hvor de er blæst i stykker

✕ Tagtjek på den gule bygning

✕ Spuling af dræn bag de røde huse

✕ Paneler i poolområdet skiftet

- ⌘ Legeplads betalt sidste lille rate, er opfrisket 2020
- ⌘ Havearbejdsaftale med firma – Græsslåning, hække, ukrudt
- ⌘ Gulvtæpper udskiftet i sidste værelser i lejl. 2, 9 og 10 – Den løbende udskiftning af tæpperne i alle lejlighederne er nu afsluttet
- ⌘ Herudover er der selvfølgelig foretaget løbende udskiftning af køleskabe, komfurer mv.
- ⌘ Bærende dårlige bjælke under lejlighed 9, udbedret.
- ⌘ Jernbjælke som bærer svalegang rustskader, udbedret.

Ejer

Både Jyske Realkredit og Realmæglerne Præstø har i årets løb fået solgt flere andele.

Jyske Realkredit 7 andele

Realmægler 11 andele og

Privat handlet 5 andele

i alt 23 andele. Fra januar-september 2021 er der solgt yderligere 18 andele.

Andele til salg hos mægler kan ses på

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

I lejlighed 22 (tidligere kro/restaurant) er der blevet lavet og renoveret meget i år, blandt andet pillet en del inddækninger ned. Det var herved at fejlene blev fundet under lejlighed 9 dårlige bjælker og rust og fugt på stålbjælken over toiletterne, begge dele er udbedret og betalt af os (var vores ansvar).

Lejlighed 22 blev i august 2020 overtaget af Michael Schou. Lejligheden vil blive opdelt og fuldstændig nyrenoveret til 2 helårsboliger. Den ene skal sælges og Michael Schou beholder den anden. Renovering/ombygningen forventes færdig medio 2021.

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 |
|---------|------|------|------|------|------|------|
| Center | 151 | 179 | 142 | 129 | 159 | 158 |
| Booking | 24 | 87 | 179 | 183 | 177 | 241 |
| I alt | 175 | 266 | 321 | 312 | 336 | 399 |

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 |
| Ejere | 211 | 219 | 232 | 203 | 247 | 267 |
| RCI | 208 | 212 | 201 | 207 | 195 | 182 |
| DAE | 10 | 9 | 6 | 6 | 5 | 7 |
| Lejere | 246 | 409 | 448 | 500 | 461 | 615 |

Dette giver en belægning på 13.202 persondøgn, gæstenætter i centeret.
For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 81 % på ugebasis og næsten 59 % på dagsbasis.
I 2019 indkøbte vi bookingsystemet Octopus og fik det sat i gang, således at i 2020 er alle bookinger sket gennem bookingsystemet. Vi tilpasser løbende med opdateringer. Det er både os selv og vore gæster der reserverer/ændrer bookinger. Oversigter kan derfor hurtigt ændre sig.
Det er vores indtryk at Octopus fungerer tilfredsstillende.
Udlejningspriserne for 2020 blev sat op med 1%.

Økonomi

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

Vi har til dette formål brugt kr. 222.741

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

Vi har til dette formål brugt kr. 33.946

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 20.674

Der har i år ikke været fælles udvendig vedligeholdelse af gul bygning (lejlighed 22 og os).

På råd fra advokat overtog vi Østersø Færgegård ejerskabet af 1601 og (103 er solgt i 2020).
Sidste lejlighed er til salg hos ejendomsmægler. Vi opretholder kravet på gælden indtil der ligger en retslig afgørelse på sagen.

En ejer i betalingsstandsning havde 12 andele, hvor der nu er solgt 8 og således 4 tilbage.

Disse er 210, 601, 602 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.

Selskabet Unidelta mangler stadig at betale for strøm, hvorfor dette er sendt til inkasso hos vores advokat. En afgørelse forventes næste år 2021.

Østersø Færgegård 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 2021

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

Kontingentet for 2021 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.

Fra 1. juni 2019 har booking.com indført 15% provision på rengøring. Årlig udgift kr. 18.000.

Foråret 2018 fik vi fibernet. Årlig udgift kr. 24.000. Der arbejdes fortsat på eks. bedre dækning.

Bookingsystemet Octopus fra januar i år, koster årligt kr. 24.000.

Prisindekset er steget fra 88,2 i 2008 til 103,6 2021 dvs. 17,5%

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. Vi har som nævnt i en lang årrække kunne holde kontingentet på kr. 12.000,-
Det er hvert år vores håb, at vi ved dette arbejde kan holde størrelsen på kontingentet et år mere.

Der har i år 2020 været en noget større udlejning, særligt i dag til dag udlejning, end sædvanligt.
PS: Efter første halvår i 2021 tillader vi os, at forvente en yderligere stigning i udlejningen. Dette har betydet, at vi har indledt et samarbejde med et rengøringsfirma til at supplere vores egne ansatte med rengøring.

Den stigende udlejning betyder også, at vi hvert år fremover må regne med ligeledes stigende udgifter til det indvendige vedligehold.

Til den indvendige vedligeholdelse er i år afsat et større beløb, så vi kan begynde på en opdatering af lejlighederne.

Udvendig maling af væggene på den gule bygning kr.40.000,- er først med i det budget, der er til godkendelse på generalforsamlingen i oktober. Men der er nu så meget afskalning på væggene at bestyrelsen har besluttet, at få skaderne udbedret og bygningen malet inden det bliver rigtig efterår.

Vi har undersøgt mulighederne for opsætning af ladestandere til el-biler. Vi vil ikke på nuværende tidspunkt opsætte sådanne, da vi her og nu finder det både for dyrt og u håndterbart, men i stedet vil vi løbende følge udviklingen, for så at se på mulighederne.

Diverse

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

PS: da poolbygningen blev bygget, valgte nogle ejere (fremfor kontant) at betale deres andel af udgiften ved at optage et fælles lån. Sidste afdrag på dette lån, blev færdig betalt her i april 2021.

Bestyrelse

Vi har i år haft 7 bestyrelsesmøder. Det har været et år med mange drøftelser.

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