

# Bestyrelsens beretning 2021 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 40 andele og øvrige ejere 160 andele.

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.

På generalforsamlingen 2021 fortalte Nils Vibe Jyske Kredit at de af firmaet PwC havde fået lavet en rapport til intern brug om Østersø Færgesgård og at Jyske Kredit gerne ville indbyde til et møde og fortælle om rapporten. Indbydelse til orienteringsmøde herom blev sendt ud til alle ejerne i Østersø Færgesgård. Mødet blev holdt 23. november. 30 personer deltog i mødet. Jyske Kredit laver ikke et referat fra mødet.

### RCI

Vort medlemskab i RCI består af 6 andele som weeks medlemmer og 17 andele som points medlemmer. Hos 7across (tidligere DAE) har vi 11 medlemmer.

Vi har i år 2021 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 Tanja Wulff hver 2. weekend, plus rengøringspersonale samt et rengøringsfirma efter behov.

### Vedligeholdelse og nye indkøb foretaget i løbet af året

- ✘ I aktivitetskælder er luft til luft varmepumpe opsat.
- ✘ Gul bygning malet udvendig
- ✘ Nye køkkener med nye hårde hvidevarer samt nyt service, lys og køkkengulv er installeret i lejlighederne 1, 2, 8 og 14.
- ✘ Nye brusekabiner, blandingsbatterier og bruser er opsat i lejlighed 4-11
- ✘ Poolen er fuldt funktionsdygtig igen – har kørt upåklageligt siden uge 41.
- ✘ Nye radiatorer med glasfront lejlighed 5 og 17
- ✘ Nye udvendige trapper lejlighed 4 og 5
- ✘ Nye wc'er i poolrum
- ✘ Ekstra arbejde udendørs med fx vask af skure og hegn
- ✘ Alle HPFI-relæer er kontrolleret og lever op til standarderne
- ✘ Malerarbejde udført i 13 lejligheder

## Ejer

Der blev solgt 24 andele i 2021 og 23 andele i 2020.

Jette Birkholm ejendomsmægler tlf. 3675 7461 mail: [post@timeshare.dk](mailto:post@timeshare.dk)

website: <https://timeshare.dk/>

sælger for Jyske Kredit og private.

Og

Realmægleren i Præstø tlf. 5599 1417 mail: [4720@mailreal.dk](mailto:4720@mailreal.dk)

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

sælger for private

Og

andre ejere har valgt selv at stå for salget.

Lejlighed 22 (tidligere cafe/restaurant) blev i august 2020 overtaget af Michael Schou. Lejligheden er nu blevet opdelt og fuldstændig nyrenoveret til 2 helårsboliger. Arbejdet er afsluttet. Den ene beholder Michael Schou og den anden er sat til salg med en pris på 3 millioner.

## 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
Centeret	151	179	142	129	159	158	244
Booking	24	87	179	183	177	241	342
I alt	175	266	321	312	336	399	586

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
Ejere	211	219	232	203	247	267	276
RCI	208	212	201	207	195	182	161
7across	10	9	6	6	5	7	4
Lejere	246	409	448	500	461	615	760

Dette giver en belægning på 16.520 persondøgn, gæstenætter i centeret.

For lejlighederne er belægningsprocenten i alt på 84 % på ugebasis og næsten 67 % på dagsbasis.

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

Udlejningspriserne for 2021 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. 547.358

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

Vi har til dette formål brugt kr. 43.804

Udvendigt vedligehold efter plan har kostet kr. 79.364 heraf kr. 14.479 betalt af lejlighed 22

Med de store prisstigninger på energi, har vi nu stor glæde af vores fastprisaftale på strøm.

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 er sendt til inkasso for manglende indbetaling af restbeløb (lejeindtægten dækkede ikke hele kontingentet).

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.

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.

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 2021**

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

Kontingentet for 2022 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 ca. kr. 25.000

Foråret 2018 fik vi fibernet. Årlig udgift kr. 24.000.

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

Prisindekset er steget fra 88,2 i 2008 til 106,5 2021 dvs. 20,7%.

Det er betydelige besparelser/omlægninger der har medvirket til, 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,- Men, selv med indtægten fra stigende udlejning må vi alligevel regne med, at vi skal til at drøfte udgifter/ønsker set i forhold til kontingent.

Der har i de seneste år været en noget større udlejning, særligt i dag til dag udlejning, end sædvanligt. Dette har nødvendigt gjort at vi har indledt samarbejde med et rengøringsfirma. Den stigende udlejning betyder også, at vi hvert år fremover må regne med ligeledes stigende udgifter til det indvendige vedligehold.

I 2022 er afsat et større beløb til køkkener kr. 380.000 samt til brusekabiner i de røde blokke kr. 105.000, så vi kan fortsætte opdateringen af lejlighederne. Desuden bliver hele øverste gelænderopsats på trappen i lejlighed 9 udskiftet (var midlertidigt ekstra børnesikret).

I de ældre lejligheder nr. 1-11 bliver opsat nye ventilatorer med fugtstyring på badeværelserne (for at få bugt med fugtgener). Ventilatorerne kan også startes via lyskontakten.

Største post til det udvendige vedligehold i 2022 er kr. 160.000 til reparation af svalegang.

### **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**

På bestyrelsesmødet 25. oktober 2021 drøftede vi forslaget fra generalforsamlingen om oprettelse af arbejdsgruppe til kvalitetsudvikling af Østersø Færgesø.

Forslaget gik på oprettelse af en arbejdsgruppe med udvalgte deltagere af begge køn til støtte for bestyrelsen og centerlederens varetagelse af udviklingsfunktionen.

Drøftelserne endte ud med at forsamlingen vedtog at opfordre bestyrelsen til at overveje, at oprette en sådan arbejdsgruppe.

Forslag kan naturligvis som altid sendes til bestyrelsen. Vi er dog kommet frem til, at vi finder det bedre end at oprette en arbejdsgruppe, at forslag om dette emne sendes til generalforsamlingen, således at hele ejerkredsen kan deltage i noget så vigtigt som feriecenterets udvikling.

Vi har i år haft 5 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