



STRANDSLOT SANDVIG

	Ejerforeningen STRANDSLOT
Generalforsamling	Fredag den 26. april 2024, kl. 19.00 – 22.15
Sted	Hotel Scandic, Sydhavns Plads 15, 2450 København NV
Referent	Rose Marie Opitz / Gerhard Dall

Dagsorden i henhold til vedtægternes pkt. 6: Generalforsamling

- 1. Valg af dirigent og stemmetællere**
- 2. Forelæggelse af bestyrelsens årsberetning til godkendelse**
- 3. Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse**
- 4. Forslag til Budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse**
- 5. Forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse**
- 6. Forslag fra bestyrelsen**
- 7. Forslag fra medlemmerne**
- 8. Valg af formand for bestyrelsen f.s.v. vedkommende afgår**
- 9. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 10. Valg af suppleanter til bestyrelsen**
- 11. Valg af medlemmer til arbejdsudvalg**
- 12. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor**
- 13. Eventuelt**

Formand for Ejerforeningen Carsten Machon åbnede generalforsamlingen og bød velkommen til alle fremmødte. Bestyrelsen var glad for at se så mange deltagere. Der var tilmeldt 219 deltagere, heraf 165 ejere, og næsten alle var mødt frem. Formanden så frem til en god og konstruktiv generalforsamling.

Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og stemmetællere

Carsten Machon foreslog på bestyrelsens vegne Peter Westphal som dirigent. Der var ikke andre forslag, og Peter Westphal blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig ved udsendelse af 27. marts 2024 og efterfølgende materiale udsendt den 14. april 2024. Dirigenten gennemgik dagsordenen.

STRANDSLOT generalforsamling 2024	Antal	Svarende til
Mulige stemmeberettigede	999	100 %
Stemmeberettigede i alt	983	98 %
Heraf stemmer til stede på generalforsamlingen	290	29 %
Fuldmagtsstemmer til bestyrelsen	41	4 %
Stemmer i alt (til stede + fuldmagter)	331	33 %

Dirigenten foreslog, at der blev valgt 6 stemmetællere, og de blev valgt sammen med 2 mikrofonholdere.

Per Braagaard gjorde indsigelse og mente ikke, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, fordi indkaldelse og efterfølgende materiale ikke var udsendt samtidig. Dirigenten oplyste, at vedtægternes §6.7 alene omtaler "dokumenter", som skal udsendes sammen med dagsordenen. Begrebet "dokumenter" er relativt upræcist. Normalt ville man angive, hvornår de fuldstændige forslag skal foreligge. Når vedtægterne er upræcise eller ufuldstændige, så må man skele til Normalvedtægten for ejerforeninger. Normalvedtægten angiver i §10 stk. 2, at "Forslag inkl. nødvendige bilag m.v. skal gøres tilgængelige for ejerne seneste 1 uge før generalforsamlingen". I indkaldelsen m.v. er bestyrelsens forslag angivet, og de specifikke beregninger er så udsendt 23 dage før generalforsamlingen. Ud fra dette og en helhedsbetragtning var det dirigentens vurdering og beslutning, at generalforsamlingen var fuldt beslutningsdygtig.

Generalforsamlingen godkendte herefter dagsordenen.

Ad pkt. 2. – Forelæggelse af bestyrelsens beretning

Formanden præsenterede bestyrelsens medlemmer:

Vi har 2 suppleanter: **Dorthe Korsgaard** har for så vidt ingen faste opgaver i bestyrelsen, men er yderst aktiv medspiller, når der tænkes tanker i bestyrelsen, og god til at stille skarpe spørgsmål. Dorthe er medlem af Indretningsudvalget, hvor hun har rollen som den hårde indkøber, når der skal forhandles priser.

Henning A. Jensen - Vores bornholmske repræsentation. Henning har deltaget i flere bestyrelsesmøder. Henning og hans frue er bortrejst og derfor ikke til stede i aften.

Annette Falberg – Champagneimportør og livsnyder. Annette blev valgt som bestyrelsesmedlem på generalforsamlingen i 2023. Er desuden medlem af Indretningsudvalget, hvor Annette bl.a. sørger for, at budgettet overholdes. Annette er desuden medlem af Markedsføringsudvalget og tovholder på opdatering af vores hjemmeside.

Rose Marie Opitz – Sekretær i bestyrelsen siden 2019. Rose Marie sørger for fyldige referater fra vores bestyrelsesmøder og sørger for distribution af alt materiale, der udsendes til ejerne. Rose Marie er desuden engageret medlem af Indretningsudvalget. Rose Marie har en del uger på

Strandslot og er derfor ofte derovre, og har som opgave at være det daglige bindeled til vores 2 ansatte på Strandslot.

Helge Mogensen – vores utrættelige og altid oppe på mærkerne kasserer. Helge har siden 2018 haft konstant styr på tallene, både i forhold til indtægter og udgifter. Altid klar med en munter bemærkning, masser af gode ideer og har indimellem rollen som djævelens advokat på forslag, der fremsættes i bestyrelsen.

Gerhard Dall – næstformand i bestyrelsen og bestyrelsens journalistiske medlem. Gerhard er forfatter og redaktør på vores Nyhedsbreve og øvrige informationsmateriale. Gerhard er en god sparringspartner og har været med i bestyrelsen siden 2021 og næstformand siden 2022.

Carsten Machon - blev valgt til bestyrelsen i 2022 og blev valgt som ny formand på sidste års generalforsamling, så det er min første beretning. Selv om vi hver især har faste opgaver, så foregår alt i samarbejde på bedste vis.

Derudover har vi webmaster **Torkild Falstrup**, som sammen med Annette har formået at opdatere og forny vores hjemmeside, så den fremstår som en moderne, responsiv og flot informativ webside.

I Indretningsudvalget sidder desuden **Jette Birkholm**, vores tidligere mangeårige ejendomsmægler.

Til sidst, men ikke mindst har vi to dygtige ansatte på Strandslot: Ejendomsinspektør **Michael Falck** og oldfrue **Birgitte Mikkelsen**, som begge passer slottet på bedste vis i dagligdagen.

Formandens beretning var udsendt til alle ejerne den 27. marts 2024, men Carsten Machon knyttede en del supplerende kommentarer til beretningen:

Vi har som bestyrelse konstant fokus på økonomien, men har også haft fokus på vedligeholdelse af slottet og ny hjemmeside. Som I måske husker, viste sidste års regnskab et underskud på over 2 mio. kr. og en negativ egenkapital på godt kr. 600.000. Takket være jeres ekstra energitillæg på kr. 500 fik vi vendt skuden.

I november 2020 bekendtgjorde Boligministeriet en ny Normalvedtægt for ejerforeninger. Denne indeholder et fast dagsordenspunkt på generalforsamlingen om forelæggelse og godkendelse af en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Vi har taget udgangspunkt i den tilstandsrapport, som den daværende bestyrelse fik udarbejdet allerede i 2019. Vi har fulgt de anbefalinger, som planen indeholder. Vi har prioriteret de kommende projekter og udarbejdet estimer. I har alle fået en vedligeholdelsesoversigt udleveret, og som det fremgår af den, er der mange store og dyre ting, der presser sig på. Detaljerne om dette behandles under pkt. 5. Bestyrelsen har valgt en løsning med ejerbetaling, og der er 2 forslag, som generalforsamlingen skal tage stilling til under pkt. 6.

Strandslots hjemmeside er blevet moderniseret, har fået moderne design og flotte fotos af slottet og lejlighederne. De sidste 13 færdiggjorte lejligheder bliver fotograferet til juni og lægges på der. Annette og Torkild har været tovholdere på projektet, og faktisk har det nye design ikke kostet os noget i kr./øre, da opdatering er med i vores kontrakt med Group Online.

Indretningsudvalget har igen i vinter, både november og februar, lagt mange kræfter i nyindretning af lejligheder, som vi gerne vil have tilbage i badehotel stilen. Det er lykkedes for udvalget for små midler at få et flot resultat. Der er nu også styr på gulvtæpper, som drillede i starten. Det er blevet

et flot resultat og med et overholdt budget. Der har været mange positive tilkendegivelser, men også få kritiske bemærkninger fra ejerne. Stor tak til udvalget og deres hjælpere.

Markedsføringsudvalget. Lisa Carlsson, vores nuværende ejendomsmægler, Carsten og Annette har haft fokus på salg og markedsføring af lejligheder. Ved en kampagne, vi gennemførte for at få solgt nogle af ejerforeningens lejligheder i yderugerne, lykkedes det at få solgt 7 lejligheder. Men da efterspørgslen er større end udbuddet i højsæsonen, har vi indtil videre valgt ikke at bruge ressourcer på markedsaktiviteter ud over, at de ledige lejligheder ligger til salg på vores hjemmeside.

Anvendte lejligheder: 85 % af vores lejlighedsuger er fuldt ud benyttet, men der er stadig omkring 150 lejlighedsuger, som ikke benyttes og står tomme år efter år. Koncentrationen af de tomme lejligheder ligger i yderugerne og jul/nytårs ugerne.

Lauritz.com havde oprindeligt 10 lejligheder på slottet. De 6 er overtaget af nyt firma, men der er stadig 4 lejligheder til salg.

Udlejningspriser: Sidste år blev det vedtaget, at såfremt en ejer ønsker at annoncere sin lejlighedsuge til udlejning på Strandslots hjemmeside, skal det være til markedspris. Det gav lidt diskussion, nok mest fordi der i et Nyhedsbrev fejlagtigt stod "Mindstepris". Det er vores indtryk, at det fungerer nu.

Hjertestarter er nu sat op udenfor ved indgangsdøren og tilmeldt til TRYG-fonden, så den kan bruges af hjerteløbere i Sandvig.

Affaldshåndtering skal omsider starte op pr. 1. oktober i år. Det er efterhånden mange år siden, resten af DK begyndte at sortere affald i stor stil, men der har været nogle uheldige beslutninger på Bornholm, som har gjort, at affaldssortering først kommer i gang i 2024. Det betyder, at der skal nye spande op i hver lejlighed til madaffald og restaffald. Indendørs skal der desuden også sorteres i plast/drikkekartoner, metal og glas. Det betyder også, at affaldsskuret udenfor skal udvides, så der bliver plads til nye store containere. Det kræver en byggetilladelse af Bornholms kommune, og vi har ladet os fortælle, at der kan være op til 3 års ventetid på dette. Men vi skal i gang, og vi skal nok få det til at fungere på én eller anden måde.

Der var enkelte kommentarer til bestyrelsens beretning, som derefter blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 3 – Forelæggelse af ejerforeningens årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse

Kasserer Helge Mogensen fremlagde regnskabet for 2023, som viste et overskud på 570.119 kr. Kassereren omtalte den udfordrende start på 2023, hvor bankkontoen var i bund, og der var ubetalte regninger på 321.000 kr., bl.a. på grund af den tårnhøje elpris i 2022. Helge takkede for de ekstraordinære indbetalinger fra ejerne på 488.500 kr. (energitillæg på 500 kr. pr. lejlighedsuge), som sammen med den midlertidige afskaffelse af den statslige elafgift bidrog til at rette økonomien op. Bestyrelsen og Indretningsudvalget har gennem hele året arbejdet særdeles omkostningsbevidst.

En ejer foreslog, at det trykte regnskab udvides med en budget-kolonne, så det er let at sammenligne forventningen til året med det endelige resultat. Den manglende budget-kolonne var en forglemmelse, og bestyrelsen sørger for, at budgettet er med igen fra 2025.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4 – Forslag til budget for ejerforeningen for det kommende år til godkendelse

Helge Mogensen fremlagde revideret budget for 2024 samt budgetudkast for 2025. På indtægtssiden er betalingen for husdyr på Strandslot stigende og ventes nu at nå 60.000 kr. årligt. Budgettet viser samlede indtægter på knap 3,7 mio. kr. og et forventet overskud på 69.000 kr. En af de større justeringer i forhold til det tidligere udkast er afsættelse af 95.000 kr. til nødvendige reparationer af døre og vinduer. Efter et udfordrende 2023 er der tale om et mere normalt budget.

Udkastet til 2025 budget viser indtægter på knap 3,8 mio. kr. og et anslået overskud på 205.000 kr. En ejer efterlyste en tredje kolonne i budgettet med det oprindelige udkast for året, så det bliver lettere at overskue bestyrelsens justeringer. Det vil ske fra og med næste år.

Budgettet for 2024 samt udkast for 2025 blev godkendt enstemmigt.

Ad pkt. 5 – Forslag til vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Forud for behandlingen af pkt. 5 og 6. oplyste dirigenten, at disse punkter kan afgøres ved simpelt relativt flertal. Årsagen er, at der er tale om forebyggende, afhjælpende og opretholdende vedligeholdelsesarbejder og betaling for disse. Der er ikke tale om forbedringer og forandringer, hvilket ville kræve 2/3 flertal.

Carsten Machon fremlagde herefter bestyrelsens forslag til en 10-årig vedligeholdelsesplan for Strandslot. Med udgangspunkt i tilstandsrapporten fra 2019 samt yderligere rådgivning fra specialister har bestyrelsen opdateret vedligeholdelsesplanen og prioriteret de mest presserende opgaver. Højeste prioritet har altaner og altangange, facader, stålkonstruktioner, hoveddørstrappen og betonterrassen, hulmursisolering, et nyt varmeanlæg samt isolering af betondæk mellem kælder og stueplan.

Den samlede vedligeholdelsesplan omfatter 11 projekter og anslås at ville koste ca. 8,5 mio. kr. Projekterne tænkes gennemført over en relativt kort årrække, fordelt efter hvilke vedligeholdelsesarbejder, der haster mest og med sigte på at opnå den bedste økonomi samlet set. Projekterne sættes først i gang, når likviditeten er til stede, og arbejdet vil i størst muligt omfang foregå i Strandslots lukkeperiode. Finansieringen sker gennem ejerbetaling efter fordelingstal.

Formanden nævnte, at det største enkeltprojekt – et nyt varmesystem baseret på varmepumper og radiatorer til en anslået pris på ca. 2,7 mio. kr. – vil give en årlig besparelse i strømforbrug i forhold til den nuværende elvarme på ca. 225.000 kr.

Flere ejere roste, at Strandslot endelig får en langsigtet vedligeholdelsesplan. En ejer kaldte planen for en bombe og nævnte, at så stort et vedligeholdelsesbehov ikke har været antydnet tidligere. Formanden svarede, at Strandslot ikke tidligere har haft en vedligeholdelsesplan, men at det ændres nu. Planen vil blive opdateret årligt på generalforsamlingen, inkl. en økonomisk oversigt, og de indbetalte penge er øremærket til fremtidige projekter. Fremover vil ejerne løbende kunne følge udviklingen i projekter og økonomi på Strandslots hjemmeside.

En ejer foreslog, at tilstandsrapporten lægges på Strandslots hjemmeside, så fremtidige købere kan undgå overraskelser og være informeret om kommende opgaver. Ejeren glædede sig over, at arbejdet med vedligeholdelse nu gøres transparent.

En ejer foreslog projektet reduceret således, at varmeanlægget til 2,7 mio. kr. blev taget ud. Dirigenten accepterede dette forslag som et ændrings-/tillægsforslag. Generalforsamlingen blev

dermed bedt om at tage stilling til de tre ligeværdige sidestillede forslag. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan blev vedtaget med 202 stemmer. 53 stemte for tillægsforslaget uden varmeanlæg. 11 stemte nej til vedligeholdelsesplanen.

Ad pkt. 6 – Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen fremlagde to forslag til fuld dækning af vedligeholdelsesplanen. Betaling baseres på fordelingstal, der er beregnet efter lejlighedernes størrelse. Forslag A: Samlet betaling på én gang. Eller forslag B: Betaling i 10 rater over 5 år.

En ejer var bekymret for, om de anslåede ca. 8,5 mio. kr. også bliver den reelle udgift, når hele vedligeholdelsesplanen skal betales. Formanden svarede, at de enkelte projekter er anslået i samarbejde med eksperter. Efter vedtagelse af vedligeholdelsesplanen er bestyrelsen ikke berettiget til at opkræve med end de ca. 8,5 mio. kr.

En anden ejer påpegede, at der er et stort efterslæb med vedligeholdelsen, og opfordrede til at komme i gang med arbejdet. Han foreslog, at det ved betaling i én omgang bliver muligt for folk med flere lejligheder at betale i 2-4 rater. Formanden svarede, at bestyrelsen vil tage dette som en henstilling, og bestyrelsen er parat til at se på særlige tilfælde.

En ejer stillede forslag om betaling i 9 rater, men en højere betaling i starten. Efter en yderligere debat og inden afstemning adspurgte dirigenten forslagsstiller, om vedkommende ville fastholde sit forslag, og om dette skulle opfattes som et ændrings-/tillægsforslag. Dette blev bekræftet.

Generalforsamlingen blev herefter anmodet om at tage stilling til de tre ligeværdige sidestillede forslag. Ved afstemningen fik forslaget om betaling i én rate 117 stemmer, betaling i 10 rater fik 112 stemmer og tillægsforslaget om betaling i 9 rater med en højere første rate fik 32 stemmer. Afstemningen betyder, at ejerne indbetaler det fulde beløb til vedligeholdelsen den 1. oktober i år.

Carsten Machon konstaterede, at ejerforeningen dermed får pengene til rådighed fra starten. Det giver mulighed for at kombinere de forskellige projekter på den mest hensigtsmæssige måde og derved opnå besparelser og højere tempo i udførelsen.

Efter afstemningen havde flere deltagere indsigelser mod proceduren. Dirigenten og formanden fastholdt, at afstemningen var gennemført korrekt.

Ad pkt. 7 – Forslag fra medlemmerne

Ingen forslag indkommet.

Ad pkt. 8 – Valg af formand for så vidt vedkommende afgang

Carsten Machon blev valgt for 2 år på generalforsamlingen i 2023 og var derfor ikke på valg i år.

Ad pkt. 9 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Gerhard Dall og Helge Mogensen blev begge genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af Carsten Machon, Helge Mogensen, Gerhard Dall, Annette Falberg og Rose Marie Opitz.

Ad pkt. 10 – Valg af suppleanter til bestyrelsen

Henning A. Jensen ønskede ikke at forsætte efter 2 år som suppleant. Peter Funder blev efter bestyrelsens forslag valgt som ny suppleant for en 2-årig periode.

Dorthe Korsgaard blev sidste år i 2023 valgt for en 2-årig periode.

Ad pkt. 11 – Valg af medlemmer til arbejdsudvalg

Indretningsudvalget og Markedsføringsudvalget blev sidste år valgt for en 2-årig periode, og begge udvalg fortsætter deres arbejde.

Ad pkt. 12 - Valg af statsautoriseret eller registreret revisor

Bornholms Revision blev genvalgt.

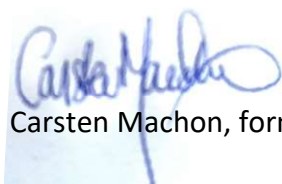
Ad pkt. 13. Eventuelt

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der under dette punkt ikke kan vedtages noget.

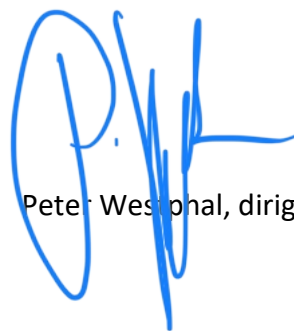
En ejer synes, at det var svært at streame tv programmer og kunne ønske en opdatering af tv-apparaterne. Michael Falck gjorde opmærksom på, at Wi-Fi på slottet er så godt, som det kan blive.

En ejer foreslog, at Strandslot indfører en "hilse-på-dag" en af ugens første dage, så ejerne kan mødes til medbragt kaffe/kage eller en drink i salonen til en snak med andre ejere. Bestyrelsen opfordrer ejerne til at tage ideen op.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet til Carsten Machon, som afsluttede generalforsamlingen.



Carsten Machon, formand



Peter Westphal, dirigent



Referenter: Rose-Marie Opitz / Gerhard Dall