



STRANDSLOT SANDVIG

Ejerforeningen Strandslot Bestyrelsens beretning for 2024 v/ formanden

Som det snart er vanen tro, blev sidste års generalforsamling afholdt på Hotel Scandic Sydhavn. Tidspunktet var fredag den 26. april 2024. Som vi havde håbet på og forventet var der et ekstraordinært stort fremmøde, da væsentlige forslag som vedligeholdelsesprojekter og finansiering hertil var på dagsordenen. I alt mødte 219 ejere op og medvirkede til en god og konstruktiv generalforsamling.

Aftenen indledtes med velkomst af formanden, der som indledning til beretningen præsenterede bestyrelsen og medarbejderne. Ejendomsinspektør Michael Falck var til stede på generalforsamlingen. På valg var Helge Mogensen og Gerhard Dall, der begge blev genvalgt for en ny 2-årig periode. Henning A. Jensen ønskede ikke genvalg som suppleant. I stedet valgtes Peter Funder ligeledes for en 2-årig periode.

Som nævnt forløb generalforsamlingen både konstruktivt og positivt. Der var en god dialog i forbindelse med præsentationen af både vedligeholdelsesplanen og finansieringsmodellerne. Vedligeholdelsesplanen blev vedtaget med et stort flertal. Forslag til finansiering blev fremlagt i 2 modeller: kontant indbetaling af det fulde beløb eller betaling over 10 rater. Under debatten blev der fremsat et tillægsforslag på betaling i 9 rater med en højere 1. rate.

Finansieringsmodellen med kontant betaling blev vedtaget med et snævert flertal. Efter generalforsamlingen blev der fra enkelte ejere rejst kritik på afstemningsformen, men med en overvejende positiv indstilling til resultatet gik bestyrelsen i gang med planlægningen af de mest påtrængende vedligeholdelsesarbejder.

På generalforsamlingen blev der spurgt, om man eventuelt kunne få lov til at dele beløbet i enkelte afdrag, hvis man er ejer af flere uger. Bestyrelsen besluttede, at alle kunne betale beløbet i 3 afdrag, hvor 1. afdrag udgjorde 50%, 2. og 3. afdrag med hver 25% de følgende 2 år. Betingelsen herfor var, at man skulle give vores kasserer besked om det senest den 1. august 2024. Betalingsdagen var fastsat til 1. oktober, således at pengene ville være på kontoen, når arbejdet blev igangsat. 64% af ejerne valgte at betale det fulde beløb kontant.

Langt de fleste ejere betalte beløbet til tiden. Omkring 140 ejere nåede det ikke, og vi måtte igangsætte den normale rykkerprocedure. Heldigvis hjalp en påmindelse for rigtig mange, men desværre var der en lille gruppe til sidst, som kassereren måtte bruge ekstra meget tid på med snak og skrivi, før pengene blev betalt. Enkelte ejere opførte sig desværre på en måde, man ikke normalt vil kunne forestille sig, uanstændighed og direkte personlige trusler, først og fremmest mod kassereren, men enkelte også mod den øvrige bestyrelse.

Det kan man ganske simpelt ikke være bekendt under nogen omstændigheder. Både kassereren og den øvrige bestyrelse arbejder frivilligt for Strandslot til glæde for alle ejere. Blandt så mange ejere kan der ikke være enighed om alt, men man kan forvente respekt om de beslutninger, der træffes på generalforsamlingerne, og som et minimum kan man tale pænt, også selv om man ikke altid er enig.



STRANDSLOT SANDVIG

Som det sikkert er bekendt, har 2024 på flere fronter været et særdeles aktivt år. I løbet af året har bestyrelsen holdt 6 møder, hvoraf årets sidste møde blev holdt som et arbejds møde på Bornholm i kombination med afleveringsforretning, byggemøde og diverse møder med leverandører og håndværkere. Indretningsudvalget brugte et par dage på at færdiggøre og justere indretningen i en del af lejlighederne.

På det første møde efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig således: næstformand Gerhard Dall, kasserer Helge Mogensen og sekretær Rose Marie Opitz. Ud over de her nævnte består bestyrelsen af Carsten Machon, formand, Annette Falberg, bestyrelsesmedlem, Dorte Korsgaard, suppleant og Peter Funder, suppleant.

En stor del af bestyrelsens arbejde har koncentreret sig om vedligeholdelsesprojekterne. Dels med at få de konkrete tilbud i hus, vælge samarbejdspartnere og få lagt en tidsplan på en måde, så de fleste af projekterne kunne gennemføres i Strandslots lukkeperiode.

På generalforsamlingen lovede bestyrelsen, at alle projekter vil være transparente for alle ejere. Derfor oprettede vi en logbog på hjemmesiden, således alle vil kunne følge med under hele renoveringen. Herudover anvender vi Facebook og nyhedsbreve som informationskanaler.

Hvis man ikke for nuværende har fulgt med i logbogen, vil vi kraftigt opfordre alle ejere til at gøre det. Derved er man altid ajour med status på de enkelte projekter.

Til styring af vedligeholdelsesopgaverne har bestyrelsen nedsat et projektudvalg bestående af Helge Mogensen, Peter Funder og Carsten Machon. Herudover har vi været så heldige, at en af Strandslots ejere, Mitzi Jensen, der er projektleder hos Rambøll, har stillet sig til rådighed som rådgiver. Det er vi utrolig glade for.

Den endelige tidsplan kom på plads i starten af september måned. PLE, der er hovedentreprenør på de udendørs projekter, ønskede at udvide perioden, fordi der ville være en sandsynlig risiko for, at vintervejret ville bremse malerarbejdet. Opstartsdatoen den 1. november 2024 blev rykket til 1. oktober 2024, og slutdatoen den 28. februar 2025 blev rykket til 30. april 2025. Det har så givet den konsekvens, at vi desværre har måttet leve med stilladser og andre gener i åbningsperioden.

De indvendige opgaver med installering af nyt varmesystem har fulgt den oprindelige plan med start fra 1. november og blev næsten afsluttet ved sæsonåbningen den 1. marts 2025. Gange og fællesarealer blev færdige i den anden uge af marts.

I forbindelse med installering af varmepumpeanlæg havde regeringen afsat tilskuds midler til erhverv, der kunne søges igennem Energistyrelsen. Som vi har skrevet i både logbog og Nyhedsbreve var det en proces, der ikke var helt ligetil. Reglerne har været så uklare, at selv Energistyrelsen ikke har kunnet tolke dem helt.

Et af problemerne er, at Strandslots erhvervsandel ifølge BBR kun udgør et mindre areal. Langt de fleste kvadratmeter udgør privatandelen, og tilskudsordningen til private gælder ikke for fritidsboliger. Vi blev tilbudt et tilskud på 17.000 kr. som vi har sagt pænt nej tak til, da de administrative omkostninger vil overstige tilskudsbeløbet. Energistyrelsen har erkendt, at vi tilhører



STRANDSLOT SANDVIG

en kategori, der ikke er tænkt ind i ordningen. Vi har efterfølgende flere gang været i dialog med både Energistyrelsen og kommunen, bl.a. for at få ændret vores status i BBR, men det er stort set umuligt.

Det er naturligvis ærgerligt at vi ikke har fået et stort tilskud, men lykkeligvis har vi ikke budgetteret med det.

Status den 1. maj vil være, at facaderne mod nord, øst og syd er færdigrenoveret. Murene er hulmursisoleret og malet, stålkonstruktioner er repareret, og altanerne har fået nye brædder. Som nævnt er det nye varmeanlæg på plads, hvilket fremadrettet medfører en betydelig besparelse på el. Dermed er en betydelig del af den mest akutte vedligeholdelse gennemført. Istandsættelsen af Vestfacaden indledes den 1. oktober.

Administration

Michael Falck, der siden 2019 har været Strandslots ejendomsinspektør, valgte at opsiges sin stilling ved årets udgang for at gå på pension. Bestyrelsen tog formelt afsked med Michael i forbindelse med bestyrelsesmødet på Strandslot i november måned, hvor vi takkede ham for samarbejdet. Michael havde sidste arbejdsdag den 5. januar, hvor Gerhard og Helge var til stede.

Situationen gav bestyrelsen mulighed for at ryste posen med hensyn til den hidtidige organisationsstruktur. Vi besluttede, at organisationen fremover skal bestå af 2 ligestillede medarbejdere, fordelt på administration og på den praktiske drift. Birgitte blev tilbudt den nye rolle som Strandslots administrator, og som ny medarbejder er Ulrik Andersen ansat som driftsassistent. Vi er utrolig glade for, at Birgitte, som er godt inde i Strandslots funktioner, har accepteret sin nye rolle, og Ulrik er kommet rigtig godt fra start.

Den ugentlige rengøring varetages fortsat af Roses Rengøring Service, som vi har forlænget samarbejdsaftalen med i 2025. Samarbejdet med Rose og hendes medarbejdere fungerer rigtig godt og der er høj kvalitet i udførelsen af rengøringsopgaverne.

Foreningens nyhedsbreve, materialer til generalforsamling og andre ejerinformationer har i en årrække været udsendt via mailsystemet Google Groups. Succes'en har været svingende og ind i mellem udfordrende. Bl.a. fordi grundlaget er baseret på 2 separate adressekartoteker, hvilket øger risikoen for fejl, og vi har som afsender ingen kontrol med hvem der åbner de fremsendte mails.

Særligt i forbindelse med informationerne om den særlige vedligeholdelsesafgift i 2024 fik vi flere henvendelser end normalt fra ejere, der ikke havde modtaget mails. Vi kunne konstatere, at en del af problemerne var, at de pågældende ejere ikke havde meddelt ændring i mailadressen, selvom det er ejerens eget ansvar at gøre det.

Vi har nu taget et helt nyt, moderne og mere sikkert mailsystem i anvendelse. Det hedder: Octopus og har en lang række faciliteter, som gør, at vi som afsender har langt større kontrol med de udsendte mails.



STRANDSLOT SANDVIG

Grundlæggende sendes alle mails nu med udgangspunkt i ét adressekartotek. Nyhedsbrevet sendes ikke længere som vedhæftet fil, hvilket betyder færre mails i SPAM. Vedhæftede filer vedlægges som link. Vi modtager bl.a. informationer om, hvor mange der åbner de fremsendte mails, hvem der ikke modtager dem og adresser med fejl.

Det første nyhedsbrev, der blev udsendt via Octopus havde en "åbningsgrad" på ca. 70% og kun få fejlmeddelelser. Åbningsprocenten på de efterfølgende udsendelser er stigende og nu over 80 %, så det tegner rigtigt godt.

Vedligeholdelsesplanen

Da generalforsamlingen i 2024 besluttede, at vedligeholdelsesafgiften skulle indbetales på én gang, gav det bestyrelsen mulighed for at fremrykke væsentlige projekter og derved en chance for at begrænse ulemperne for ejerne i et vist omfang.

Samtidig kunne vi arbejde videre med de kommende projekter. Herunder udskiftning af alle vinduer og døre, som efter tilstandsrapporten fra 2019 er anbefalet at skulle ske inden for en 10-årig periode.

Den opdaterede vedligeholdelsesplan fra 2025 til 2035 (vedlagt via link) skal godkendes af generalforsamlingen den 25. april. I modsætning til sidste år er der ikke behov for yderligere ejerbetaling. Som vi lovede på sidste års generalforsamling, bliver vedligeholdelsesprojekterne fremover finansieret ved henlæggelser i driftsregnskabet.

Indretningsudvalget

Det effektive og initiativrige indretningsudvalg, bestående af Rose Marie Opitz, Annette Falberg, Dorte Korsgaard og Jette Birkholm, har også i årets lukkeperiode gennemgået lejlighederne og opjusteret på indretningen. Dog med det i baghovedet, at alle lejlighederne skal gennemrenoveres de næste 3 år.

Et af de vigtige områder, som indretningsudvalget har taget fat om, er udskiftning af al service. Det nuværende sortiment kan ikke længere leve op til standard, og der mangler bl.a. forskellige dele der ikke kan suppleres i de bestående stel. Der er nu valgt et helt nyt sortiment, som vil blive præsenteret på generalforsamlingen.

Hjemmesiden

Vores nye hjemmeside, der blev implementeret sidste år, er blevet godt modtaget. Den indeholder alle relevante informationer og er nem at navigere i. Den bliver løbende opdateret af vores trofaste og vedholdende webmaster Torkild Falstrup, således at den til enhver tid er aktuel.



STRANDSLOT SANDVIG

Et eksempel på en ny facilitet er logbogen på vedligeholdelsesprojekterne, som vi håber er til glæde for alle ejere.

Salg og udlejning

Efterspørgslen efter lejlighedsuger i højsæsonen har de seneste år været stigende, og det er den fortsat i højsæsonen, så de lejlighedsuger, der udbydes, bliver stort set solgt ret hurtigt.

Det kniber fortsat lidt mere med lejlighedsugerne i de sene efterårsuger, jul/nytår og de tidlige forårsuger. Ejerforeningen har stadig lejligheder til salg i ugerne 51, 52, 9, 10 og 11. De 3 lejlighedsuger, der har været ejet af konkursramte Lauritz.com, har ejerforeningen overtaget og sat dem til salg gennem Lisa Carlsson.

Markedsføringsudvalg

Der har blot været afholdt ét møde i udvalget i 2024. Aktiviteterne har koncentreret sig om salg af ejerforeningens lejligheder, der kommer til at foregå gennem Lisa Carlsson.

Annonceringen foregår på Facebook og på Boligsiden.dk. Udvalget besluttede fortsat at droppe den løbende annoncering i "Denne uges Bornholm", da effekten af annonceringen er yderst begrænset.

Udvalget finder ikke at der på nuværende tidspunkt er behov for yderligere markedsføring af Strandslot, hvorfor bestyrelsen har besluttet at nedlægge udvalget for nuværende.

Hvordan er året så gået?

Som det første kan vi igen i år glæde os over, at RCI har tildelt os en "Gold Crown Resort Award". Det er i høj grad udtryk for at Strandslot har en høj kvalitet, og at vores medarbejdere står for at yde en rigtig god service overfor vores ejere og lejere. Tak for det.

Der har generelt været livlig aktivitet på Facebook. Både den officielle side, Strandslot Ferielejligheder, og på Strandslots Venner, hvor der er dialog om mangt og meget. Specielt i forbindelse med indbetaling af vedligeholdelsesbidrag oplevede bestyrelsen, at interessen for at skrive og kommentere var steget. Ind i mellem ret negativt, men heldigvis mest positivt. Bestyrelsen er utrolig glad for det høje aktivitetsniveau. Det er med til at styrke ejernes engagement og tilhørsforhold til Strandslot.

Selvom "den gamle dame" er under forandring med visse gener for ejerne, har bestyrelsen oplevet en stor forståelse for situationen. En stor tak for det til alle ejere. På sidste års generalforsamling lovede vi at informere kraftigt om alle vedligeholdelsesprojekter og status på opgaverne, således at alt er transparent. Det har vi så gennemført via den nævnte logbog på hjemmesiden og gennem nyhedsbrevene.



STRANDSLOT SANDVIG

Som det fremgår af vedligeholdelsesplanen, vil der være også projekter i gang i de kommende år. Men vi planlægger efter, at arbejdet kommer til at foregå i lukkeperioden, 1. november til 28. februar, og heldigvis er de fleste opgaver indendørs og derfor ikke vejrafhængigt, som det udendørs malerarbejde har været.

Det er bestyrelsens håb, at alle ejere fortsat vil nyde opholdet på vores dejlige slot, der snart fremstår nymalet og med ny belægning på balkonerne.

Med disse ord overgiver jeg årsberetningen sammen med den mundtlige beretning til generalforsamlingens behandling.



Carsten Machon