



## GENERALFORSAMLING 22. APRIL 2017

Den årlige generalforsamling (GF) blev afholdt lørdag d. 22. april 2017 fra kl. 12.30 til kl. 15.45 på Munkebjerg Hotel i den udvidede Skovsal med 158 deltagende (atter ny rekord i forhold til sidste års 128 deltagere). De tilmeldte repræsenterede tilsammen 134 stemmer, og 43 fuldmagter til bestyrelsen/bestyrelsesmedlemmerne/andre. I alt var der således 177 mulige stemmer til stede.

Carsten Kjær (CK) bød på bestyrelsens vegne velkommen til såvel gamle som nye medlemmer. CK fortalte, at der siden 2013 har været over 100 tilmeldte til GF, og i år er der 158 tilmeldte, og det er glædeligt!

### 1. VALG AF DIRIGENT

Bestyrelsen havde i indkaldelsen stillet forslag om valg af Jann Besenbacher, og der var ikke yderligere forslag, hvorefter Jann Besenbacher blev valgt med akklamation.

Dirigenten konstaterede, at GF var lovligt varslet. Der var til alle medlemmer udsendt brev d. 22. marts 2017 (B-Post), og fristen på 3 ugers varsling var således overholdt. Med indkaldelsen fulgte dagsorden (korrekt opstillet i hht. vedtægterne), orientering om tilmeldingsprocedurer, vejledning i afstemning med fuldmagt, bestyrelsens beretning, regnskab for 2016, budget for 2018, oversigt over foreningens ikke-solgte ferieuger, orientering om Påsketilbud på ferieuger, kort orientering om bytteordningerne i Dansk Timeshareforening (DTF) og i Dial An Exchange (DAE), oversigt over bestyrelsens sammensætning samt indskærpelse af, at lørdag er byttedag FRA KL: 15.00 og ikke før.

Endvidere indeholdt indkaldelsen årsrapport for 2016 fra foreningens revisor Beierholm og et nyhedsbrev fra DAE.

Dirigenten konstaterede dermed, at GF var beslutningsdygtig.

### 2. BESTYRELSENS BERETNING

Dirigenten fastslog, at beretningen består af den skriftlige beretning, de 3 nyhedsbreve fra hhv. september og december 2016 samt februar 2017 OG den mundtlige beretning, og gav herefter ordet til CK.

CK indledte med at præsentere bestyrelsen og foreningens administrator: Hans Stige (HS), som er kasserer, Pia Brunse (PB), som er sekretær og Finn Egelund Pedersen (FEP), som er foreningens daglige administrator. Dernæst kunne CK fortælle, at han nu bød velkommen for 28. gang i sin formandstid, og hvis nogen undrede sig over, hvordan det kunne hænge sammen med et 25-års jubilæum, så er forklaringen, at der har været 3 ekstraordinære generalforsamlinger, nemlig i 1997, 2003 og 2006.

Så det er 25. gang, CK aflægger beretning!

**Tagrenoveringen:** Efter at GF i 2016 med stort flertal besluttede også Sydfløjen skulle have renoveret taget, gik arbejdet i gang i sommeren 2016. I november blev de sidste papirer underskrevet, og selve arbejdet gik i gang. Endnu engang var vejrguderne os nådigt stemte – ingen vejrlig dage over-hovedet, men håndværkerne var også nogle seje folk! Arbejdet blev færdigt en uge før tid, og bestyrelsen er meget tilfredse med både tiden og arbejdets udførelse.

Nu udestår "følgeudbedringer", f.eks. skal sydfløjens gavle og murværk, (inkl. altanerne i lejlighederne 8, 12 og 16 samt svalegangen på 1. sal) males. Bestyrelsen vægter meget højt, at vedligeholdelsen passes nøje, og vi er rigtig godt med.

**Inventar:** Vi forsøger at male indvendigt i lejlighederne løbende, således at vi ikke pludselig står med 15 lejligheder, som skal males på én gang. Vi har i år afsat 100.000 kr. og næste år 170.000 kr. til inventarudskiftninger, som bl.a. vil blive anvendt til påbegyndelse af udskiftning af sovesofaer, spiseborde og –stole i de mest trængende lejligheder. Der er allerede indkøbt 4 sovesofaer, som bliver sat ind i lejlighed 8,



11, 12 og 13. Vi vil MEGET gerne have kommentarer til, hvordan såvel sidde- som sovekomfort opleves, så I må meget gerne skrive kommentarer på den gule seddel, når I har prøvesiddet og –lagt de nye sovesofaer! Sofaerne giver udfordringer mht. de små borde, for sofaerne er lidt bredere end de gamle, men vi har kig på mulige erstatninger. I lejlighed 2 og 6 er vi desuden nødt til at flytte om i stuerne, når de nye sovesofaer skal stilles op. Der er nemlig ikke plads til dem på den plads, hvor de gamle står.

Der er udskiftet spiseborde i 10 lejligheder, og også her er der udfordringer – denne gang i lejlighed 3 og 5, som har store stuer og derfor har plads til og kræver andre borde end i de øvrige lejligheder, ligesom spisestuestolene er faldefærdige.

**Manualer:** Arbejdsmetoden i bestyrelsen er blevet moderniseret i retning af et elektronisk arkiv. Vi har en samling på ca. 30 manualer (arbejds- og andre beskrivelser), og de er alle blevet reviderede og lagt i det elektroniske arkiv, som vi har oprettet i Google Drev. Det er en lettelse i det daglige arbejde, fordi det er hurtigt at finde dokumenter frem, når de ligger i et fælles, elektronisk arkiv.

**To-do-liste:** Ligeledes har vi en lang "arbejdsliste", som indeholder alle de opgaver, store som små. Som bestyrelsen skal arbejde med. F.eks. har vi haft et punkt, som hed "LED-belysning i alle entreer", og det punkt kan vi strege nu, for det er netop udført. Her står bl.a. også nogle opgaver, som drejer sig om knirkende gulve i nogle af 1. sals lejlighederne, og tæpper, som trænger til udskiftning.

**Stole:** Hvilestolene er under lup – de fleste er ikke længere behagelige nok.

**Møder:** Vi har holdt lange bestyrelsesmøder hos hhv. kasserer og sekretær, hvor vi har haft god tid til at drøfte emnerne på mødedagsordenerne. Ligeledes har vi været en uge på Højengran (HG) i januar, hvor vi har set på næsten alle lejlighederne for at vurdere hver enkelt lejligheds tilstand. Det er effektivt og udbytterigt at være sammen om bestyrelsesarbejdet i så mange timer, vi får talt tingene godt og grundigt igennem.

**Information:** Vi er kendt for i vores forening, at vi har et højt informationsniveau. Vi udgiver f.eks. informationsbrevene på vores hjemmeside og en meget omfattende beretning. Dette vægter vi fortsat højt – f.eks. kan beretningen allerede nu ses på hjemmesiden - og bestyrelsen overvejer pt. nøje, om beretningen efter 2018 skal sendes ud på anden måde end med brevpost. Vi vil fremlægge forslag til næste års GF, hvordan vi kan forestille os, at informationerne skal sendes ud fremover.

**Hjemmesiden:** Vi gør meget ud af at vedligeholde og opdatere denne. Og nu er der efter et lidt langt tilløb kommet beskrivelser med ORD af alle lejlighederne! Vi har desværre ingen tegninger, for der er over tid ændret så meget i indretningen af lejlighederne, at det ikke rigtig er muligt at fremlægge tegninger. – På hjemmesiden er der nu også lagt en dansk vejledning i, hvorledes man tilmelder sig DAE – den internationale bytteorganisation, som vores forening er medlem af. Vejledningen ligger under 'Medlemmer/ Bytte'.

**Internet:** Foreningens internet kører via Skagen Antennelaug, og pt. skal vi jo hver især betale for få en forbindelse, mens man er på HG. Vi har fået forespørgsler på, om ikke det kunne blive gratis ligesom det er på f.eks. mange hoteller, cafeer mm. På Jeckels, som også benytter Skagen Antennelaug, indførte man gratis internet tidligere på året. – Og nu er vi også kommet dertil, at vi vil tilbyde gratis internetforbindelse. I løbet af maj måned arbejder bestyrelsen videre med sagen således, at den gratis adgang forhåbentlig kan være indført senest pr. 1. juli 2017.

CK sluttede sin beretning med at takke såvel bestyrelse som administrator for arbejdsindsatsen og for det gode samarbejde.



Herefter gav dirigenten ordet til HS, som holdt en varm takketale til CK i anledning af CK's 25-års jubilæum. Ligeledes overrakte HS foreningens gave, som viste sig at være en lille skulptur, indkøbt i Galleri Bo i Skagen.

GF takkede CK med langt og varmt bifald.

Kl. 13.35 dekretede dirigenten pause indtil kl. 14.30. I pausen blev der serveret tapas, drikkevarer og kaffe med kage i foyeren.

GF blev genoptaget kl. 14.30, og dirigenten åbnede for bemærkninger og spørgsmål til beretningen.

**Lilian Boye-Hansen (bl.a. 03/12):** Ville meget gerne beholde spisebordet i lejlighed 3. CK svarede, at problemet er stolene, som er meget faldefærdige, og de stole, vi køber ind til øvrige lejligheder kan ikke komme ind under spisebordene i lejlighed 3 og 5. Så her er en udfordring.

**Birte Bonnesen (04/12):** Er glad for det nye spisebord i lejlighed 4, men stolene er for lave!

**Knud Rothmann (11/20):** Hvis vi ikke er på Facebook, får vi så ikke nyhedsbrevene? CK svarede: Jo, det gør man – det, vi primært bruger Facebook til, er, at der gives besked om det, når et nyt nyhedsbrev foreligger. Desuden lægges der fra tid til anden billeder og andre informationer ind.

**Niels Klausen (12/43):** Der er jo mange arbejdsopgaver på to-do-listen – har man overvejet at udvide bestyrelsen med suppleanter, som jo så også kunne blive "oplært" og være klar til at træde ind i bestyrelsen, hvis/når udskiftninger skulle foretages? CK svarede: Vi synes i bestyrelsen, at det fungerer fint med den nuværende model. Den blev indført i 2007, hvor antallet af bestyrelsesmedlemmer blev skåret ned fra 4 til 3, og vi synes, det er et passende antal svarende til arbejdets omfang.

**Villy Gade (15/17):** Når gulvene på 1. sal skal ordnes, således at de ikke knirker, vil det være en god ide at lægge et lydæmpende lag i det gulv. CK svarede: Ja, det er en særdeles god ide, som vi vil efterkomme.

Der var ikke yderligere kommentarer eller spørgsmål, og beretningen blev enstemmigt vedtaget.

### **3. GODKENDELSE AF FORENINGENS REGNSKAB FOR 2016 OG BESLUTNING OM ANVENDELSE AF OVERSKUD I HENHOLD TIL DET GODKENDTE REGNSKAB**

HS gennemgik regnskabet for 2016 vha. 3 diagrammer: Cirkeldiagram vedr. indtægter (bilag 1), søjlediagram vedr. variable omkostninger (bilag 2), søjlediagram vedr. faste omkostninger (bilag 3).

HS henviste til den med indkaldelsen udsendte Årsrapport og til side 8 i selve indkaldelsen.

**Indtægter (bilag 1):** Årsresultatet udviser et særdeles tilfredsstillende resultat med et overskud på 114.000 kr., og revisor meddeler, at "revisionen af regnskabet ikke har givet anledning til bemærkninger".

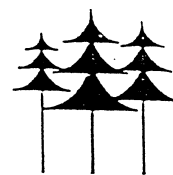
Foreningens forsikringsforhold er i år gennemgået af den forsikringsmægler, som bestyrelsen i 2016 har indgået aftale med for at sikre, at vi til enhver tid er billigst og mest hensigtsmæssigt forsikret. Denne aftale har bl.a. betydet, at foreningen nu også er forsikret på IT-fronten.

Kontingentindbetalingerne er fortsat foreningens største indtægtskilde, og det er endnu engang meget, meget glædeligt, at vi ingen restanter har. Alle betaler til tiden, og det er vi meget glade for!

Lejlighed 10, som ejes af Vestjysk Bank (VB), som har sat den til salg, giver os pt. en indtægt på 46.000 kr. årligt.

Foreningens værdipapirer er gode at have, om end de gav lidt mindre afkast i 2016 end i 2015.

**Variable omkostninger (bilag 2):** Rengøringen udviser en besparelse på 60.000 kr. i forhold til 2015. Det skyldes, at der i 2015 var 2 hovedrengøringer pga. køkkenudskiftningerne.



Elforbruget er det samme som i 2015, så det er lidt bedre end budgetteret. I 2017 skal vi huske, at der kan løbe lidt ekstra på pga. "håndværkerstrøm".

**Faste omkostninger (bilag 3):** Personaleudgifter er løn til FEP og rengøring – Inventar, har bestyrelsen været tilbageholdende med at anskaffe, idet vi ville være sikre på at have penge til tagreoveringen. – Indvendig vedligeholdelse dækker primært gulvafslibning i lejlighed 16 samt diverse maling. – Udvendig vedligeholdelse er primært brugt på afrensning af nordfløjen, algebehandling og maling af svalegang på 1. sal samt afrensning af terrasser i lejlighed 12-16. Mødekontoen er blevet væsentligt mindre, bl.a. fordi der ikke har været samme behov for kørsel, da vi har afholdt de længerevarende møder i stedet for kortere og hyppigere møder. – Der er som nævnt kommet flere og flere tilmeldinger til GF, og det er jo glædeligt, og betyder også stigning i omkostningerne til afholdelsen. Afskrivninger, hvor vi opererer med 10-årig afskrivning på køkkenerne, 20-årig på taget på nordfløjen. Næste år kommer sydfløjens tag også med i den 20-årige afskrivning.

HS afsluttede sin gennemgang med 1) at indstille den reviderede, godkendte og underskrevne årsrapport med et overskud på 114.000 kr. til GF's godkendelse, 2) at foreslå, at årets overskud blev overført til egenkapitalen.

Herefter åbnede dirigenten for kommentarer og spørgsmål:

**Carsten Laursen (02/04):** Der er sparet 1000 kr. på personalekontoen i forhold til 2015, men det meget vigtigt, at vi betaler det rigtige til personalet! **HS svar:** Bestyrelsen er HELT enig, og da her er tale om 2-års intervaller mellem lønforhandlingerne, er det tid i år for nye forhandlinger. Vi har hele tiden sikret os, at lønninger på rengøringen ligger i den høje ende. Og vi er generelt meget opmærksomme på løn- og prisstigninger generelt.

**Jacob Wisby (08/05 + 08/11):** Stor ros til et meget flot regnskab fra en, som selv sidder med sådanne ting!

**Jørgen Frølich (13/26 + 16/30):** Tak for en flot fremlæggelse. Kan ikke helt følge, hvorfor kontingentoversigten ser forskellig ud i bestyrelsens opstilling og i revisors opstilling. **HS svar:** Bestyrelsens "cirkeldiagram" viser det samme, men vi tilstræber en mere "pædagogisk tilgang til præsentation her på GF. Hvis man lægger indtægter for VB og kontingentet sammen, har man samme beløb som i revisors opstilling.

Herefter var der ikke yderligere kommentarer eller spørgsmål, og regnskabet blev enstemmigt godkendt.

#### 4. INDKOMNE FORSLAG

Der var ikke indkommet forslag

#### 5. GODKENDELSE AF BUDGET FOR 2018 – HERUNDER FASTSÆTTELSE AF KONTINGENT 2018

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der KUN kunne stemmes om kontingentsatsen – ikke om budgettet som helhed. Han gav derefter ordet til HS.

HS indledte med at understrege, at bestyrelsen går efter, at kontingentet holdes i ro i de nærmest følgende, hvilket affødte klapsalver fra forsamlingen.

HS henviste i øvrigt til side 9 i GF-indkaldelsen samt til, at han ville gennemgå budgettet vha. et søjlediagram (bilag 4).

**Forventet resultat 2017:** Det forventede regnskabsresultat for 2017 svarer på nuværende tidspunkt stort set til det vedtagne budget for 2017. Renter og gebyrer kan jo ikke forudses, men et kvalificeret gæt lyder på, at der bliver tale om ca. 10.000 kr. mindre end det vedtagne budget. – De faste omkostninger indeholder den tidligere omtalte yderligere afskrivning på sydfløjstaget, og tagene har, som også tidligere nævnt, en afskrivningsløbetid på 20 år, - mens selve taget forventes at holde i 40-50 år!).

Det skal igen nævnes, at både udgiften til de nye køkkener og til tagreoveringen af nordfløjen, er finansieret af de penge, vi havde i kassen. I 2017 aktiveres dele af den kredit på 500.000 kr., som vi har aftalt med Spar Nord, således at vi kan sikre de løbende forretninger. Vi fik et tilbud om kredit på 700.000 kr. men det havde vi ikke brug for, så vi nøjedes med 500.000 kr. Endnu har vi ikke rørt kreditten, og vi nedskriver den med 50.000 kr. om året.

I 2017 igangsætter vi de arbejder med den udvendige vedligeholdelse, som CK omtalte i sin beretning, ligesom vi samarbejder med Fællesforeningen om at få udskiftet stolper på P-pladsen og få malet affaldsgården.



Vi forventer et overskud på 55.000 kr. i 2017.

**Budgetforslag 2018:** På søjlediagrammet kan man se budget 2018 sammenholdt med budget 2017 og forventet resultat 2017.

Indtægter svarer til budgettet i 2017. Rengøringsudgifter svarer også til budgettet i 2017. Beløbet til inventaranskaffelser er hævet betragteligt i forhold til regnskab 2016 og budget 2017. pga. anskaffelser af nye sovesofaer, hvilestole, spisekestole mm. Der er besparelser på den udvendige vedligeholdelse, idet store dele af udgifterne er afholdt i 2016 og forventet 2017 – dog skal stakitterne i lejlighed 1-7 males. Endelig skal det huskes, at afskrivninger på tag fra 2018 indeholder både nord og sydtagene.

Budgetforslaget udviser et overskud på 57.000 kr. til styrkelse af kassebeholdningen.

Budgetoplægget er baseret på en forudsætning om, at der er uændret kontingent i 2018 i forhold til 2017. Kontingentet foreslås således fortsat at være 2.800 kr., og vi forventer, at det holdes i ro i de nærmest følgende år.

HS sluttede med, på bestyrelsens vegne, at indstille budgetforslaget 2018 med uændret kontingent i forhold til 2017 til GF's godkendelse.

Herefter åbnede dirigenten for kommentarer og spørgsmål:

**Carsten Laursen (02/04):**Prisen for algebekæmpelse må ikke være højere end 5-8.000 kr., for en sådan foranstaltning kan kun holde 8-12 måneder, hvorefter den skal gentages – hvis nogen derfor tager højere pris og lover, at det holder længere, skal man være meget opmærksom!

**Inge-Lise Mærsk Møller (05/46):** Hvad med vejen? Kan den ikke ordnes – den er så fuld af huller, at det er meget svært at køre på den. **HS svar:** Vi har en aftale med Jørgen Lassen, som kommer og vedligeholder vejen med jævne mellemrum. Men det er en vanskelig opgave, fordi vejen jo ikke er en "rigtig vej" med vejkasser, asfaltering mm. Så det gøres så godt, som det er muligt.

**Carsten Juel (01/46):** Når der tales om algebekæmpelse, kunne man så ikke tage ukrudtsbekæmpelse med? Den store terrasse i f.eks. lejlighed 1 ser slem ud. **HS svar:** Jo selvfølgelig – Det skal vi nok tage med "i puljen".

Herefter var der ikke yderligere kommentarer eller spørgsmål, og kontingentet blev enstemmigt vedtaget.

## 6. VALG AF BESTYRELSE

**Hans Stige og Carsten Kjær er på valg i år – begge er villige til genvalg.**

Begge genvalgt med stor akklamation.

## 7. VALG AF REVISOR

**Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm, Skagen**

Genvalgt med akklamation

## 8. EVENTUELT

**Marie Brændstrup (12/52):** Var der ikke forslag om nye lamper på sidste års GF? **CK svar:** Også lamperne, standerlamperne, har vi fokus på. De nuværende standerlamper har glasskærme, som er skrøbelige, og som ikke kan fås mere.

**Lisbeth Larsen (bl.a. 07/13):** Hjertestarteren bør ikke sidde inde i vindfanget ved kontoret, da kan være besværligt at få adgang til den. Den bør sidde udendørs, så den er hurtig at komme til. – Kunne man ikke få beskåret fyrrebuskene på arealet over mod sømærket? De er ved at være så høje, at de tager al udsigt. Det blev gjort for nogle år siden, så kunne det ikke gøres igen? – **CK svar:** Da vi anskaffede hjertestarteren, turde vi ikke hænge den op udendørs – vi var nervøse for, om der kunne blive begået hærværk mod den. Men vi er nok blevet lidt roligere nu, så vi gerne tage placeringen op i Fællesforeningsregi. – Mht.



fyrrebuskene er det lidt mere kompliceret, idet det ikke, som vi først troede, er Statsskovvæsenet, som ejer arealerne, men derimod er arealet ejet af privatpersoner. Der er i dag tale om et meget stort areal med høje fyrretræer og buske, og bestyrelsen er meget opmærksom på problematikken.

Herefter var der ikke yderligere kommentarer eller spørgsmål, og dirigenten afsluttede GF med tak for god ro og orden kl. 15.45.

CK bad om ordet og fortalte levende om sine 25 år på formandsposten – CK var med til sin første GF i 1987, og allerede i 1988 er han citeret for at udtale sig om møblementet: " Der er dårlig siddekomfort i sofaen i lejlighed 13" – og således var grundstenen lagt til formandskarrieren ☺

CK sluttede af med at takke alle for gode timer under årets – og tidligere års – GF'er, takkede for dejlige gaver og takkede dirigenten for smukt udført arbejde.

**Carsten Kjær, formand**

Dato: 17/5 - 2017

**Jann Besenbacher, dirigent**

Dato: 17/5 - 2017

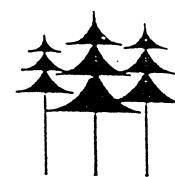
**Pia Brunse, referent**

Dato: 16/5 - 2017

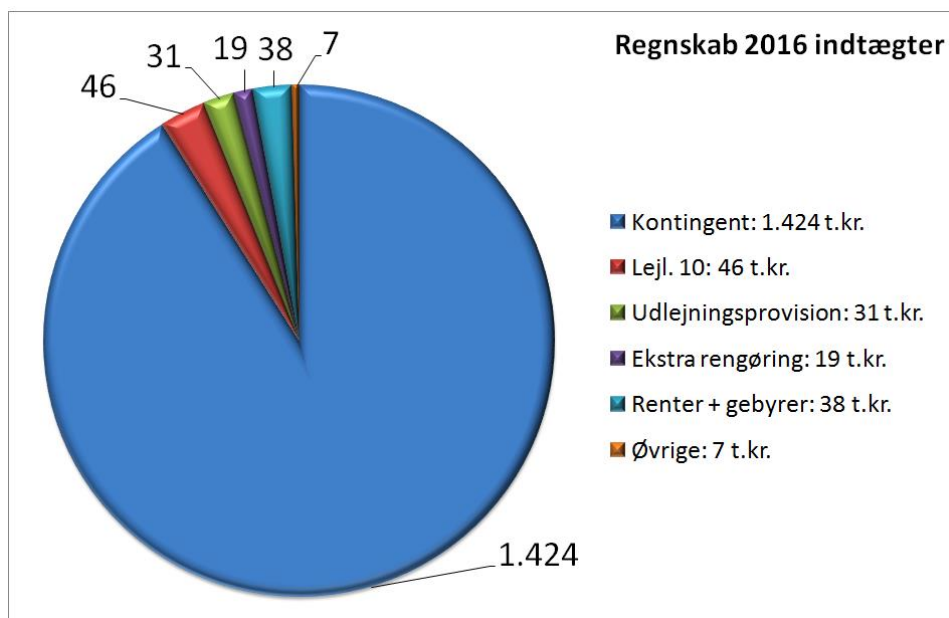
Efterfølgende har bestyrelsen konstitueret sig således:

Carsten Kjær, formand, Hans Stige, næstformand og kasserer, Pia Brunse, Sekretær

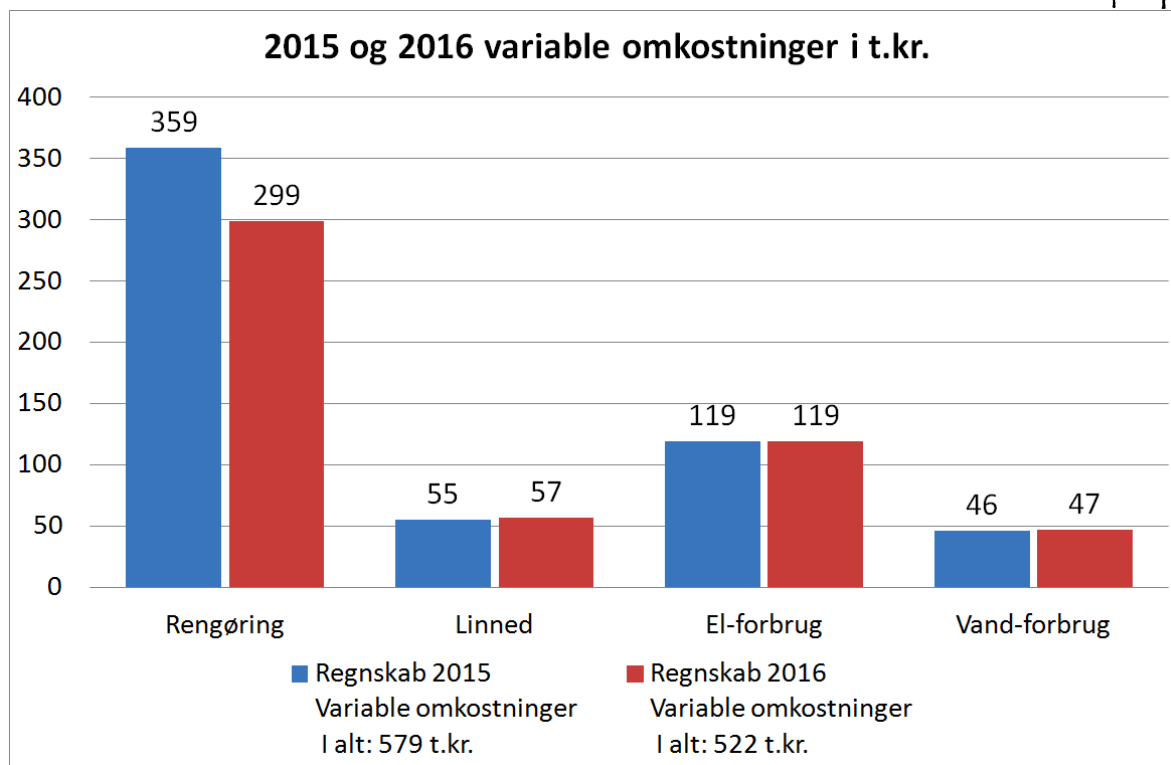
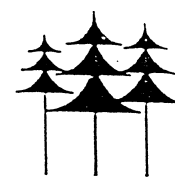
Generalforsamlingen 2018 afholdes lørdag d. 7. april kl. 12.30 på Munkebjerg Hotel, samme lokale som dette års generalforsamling..



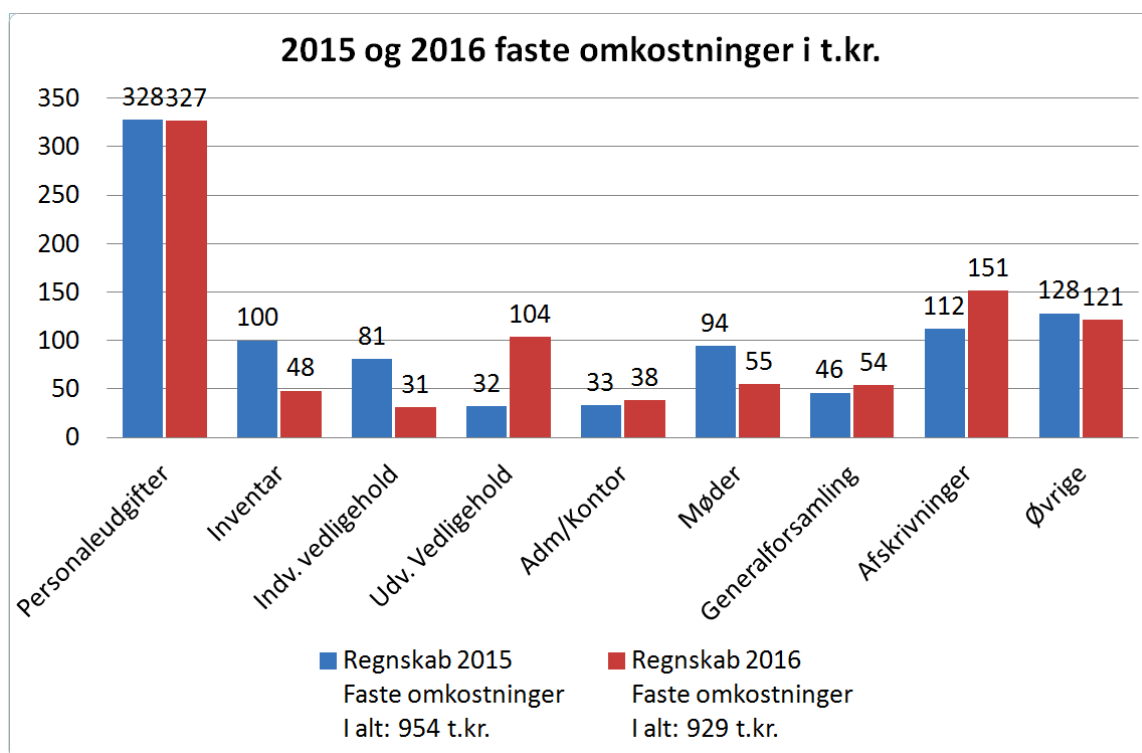
**Bilag 1:**



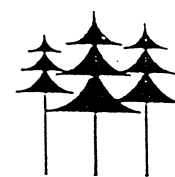
**Bilag 2:**



#### Bilag 3:







**Bilag 4:**

