

Årsberetning 2023

Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup Strand

Til at starte med, vil jeg lige repetere.....Der er ikke store bededag i år, men til gengæld får jeg ca 150 kr. i kompensation hver måned på min lønseddel, men allerhelst ville jeg gerne have genindført Store bededag, så Feriecentret kunne nyde godt af ekstra gæster, som en bededagsferie giver.

Der er kommet nye ejendomsvurderinger på lejlighederne, og med store forskelle. Ejerforeningens bestyrelse vil følge udviklingen, og kan vi påvirke til en mere ensartet vurdering, vil vi gøre det.

Jeg er royalist, og glad for vores nye regentpar, så vil inden selve årsberetningen fremføres, gerne afspille en video om den "Danske knagerække".....fremført af Pelle på 5½ år
"Pelle video" <https://www.youtube.com/watch?v=tnFRQj-NkpQ>



I forbindelse med årsberetningen kommer vi igennem følgende

- *Hvad er der sket det sidste år.
- *Vigtige samarbejdspartnere (Revision Deloitte, Danland, Bestgreen)
- *APSét generalforsamling
- *Solcellerne på taget af Blok D
- *Indboforsikring – eller mangel på samme.
- *Hvad vil bestyrelsen have fokus på i 2024.
- *Velkommen til Feriecentrets nye Tekniske serviceleder
- *Tak for indsatsen.
- *Lidt surt skal der være plads til.
- *Kort opsummering

Hvad er der sket det sidste år.

Året 2023 har været begivenhedsrigt år, hvor fokus har været at holde ting ved lige, tænke grøn energi og den besparelse det giver, se i krystalkuglen, samt sikre feriecentrets ejere og gæster en god oplevelse ved at være her på centret.

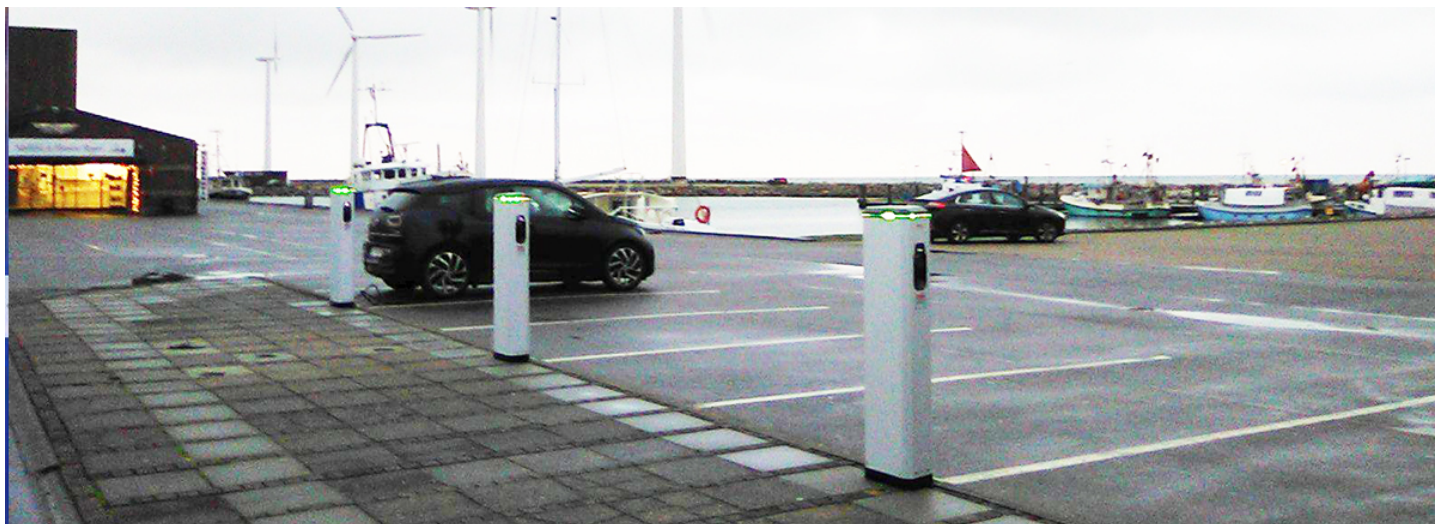
Det synes bestyrelsen vi har formået.

Foråret 2023



Primanet fik færdiginstalleret feriecentrets nye og fremtidssikre netværk og internet. Bestyrelsen oplever stor velvillighed fra Primanet til at imødekomme og løse de enkelte ejers udfordringer desangående, og løsningen fungerer fint.

Det er også i foråret vi endelig får syn for sagen vedrørende udfordringer ved vores varmepumpeløsning fra Bestgreen. Der bliver sat flere tiltag i værk, så der kan findes en løsning. Lidt senere i årsberetningen kommer jeg tilbage til dette.



Der har gennem de sidste par år, også i foråret 2023 været forespørgsler omkring **ladestanderne til elbiler**. Bestyrelsen har stor forståelse for behovet for ladestanderne til elbiler, men lige nu henviser vi til ladestanderne på havnen. På tiden udnytter vi alt den strømkapacitet der er til rådighed på vores matrikel, og skal vi have fremført ekstra strøm til feriecentret, taler vi om en udgift på cirka en kvart million, bare til at få mulighed for mere strøm.



Spillekælderen har fået en opgradering, hvor der er kommet nye billardborde og spillemaskiner, samt skiftet vitale dele i de bestående gamle maskiner, så der i dag kun er lav energi spillemaskiner, også selvom der kan være lys i maskinerne, hvis de ikke er i brug.



Derudover er der nye veksle muligheder i spillekælder, så man også kan benytte kreditkort og lignende betalingsmetode. Det har været helt fantastisk for receptionen og vicevært teamet, som nu har minimal tidsforbrug på spillekælder frem for før renoveringen.

Sommer 2023:



I sommeren 2023 fik vi et helt nyt **vaskeri** på feriecentret.....prøv det. Maskinerne virker optimalt, betalingsmåden er suveræn og nem, og lige som ved spillekælder frigør det tid til receptionen og viceværtteamet, da der ikke er behov for hjælp til brugerne, for at vaske sit tøj rent og pænt.



Derudover blev den nyrenoverede udendørs-pool opgraderet med nyt **kunstgræstæppe**, og minigolfbanerne blev gennemgået og udbedret.



Projektet “**den udvendige legeplads**” gik i gang. Vores legeplads skal leve op til gældende regler, og derfor er der flyttet rundt på nogle legetøj-elementer, og trampolinerne er under opdatering. Der har desværre været misinformationer fra tidligere leverandør angående love og praksis desangående, så nu er det en ny samarbejdspartner vi satser på, og selvfølgelig legepladsinspektøren. Dette vil blive færdiggjort i forår/tidlig sommer 2024.

Efter endt højsæson i sommer 2023, hvor kvaliteten af rengøring af samarbejdspartner dalede hen over sommerferien, blev der med samme rengøringsfirma gennemgået krav til rengøringskvalitet, og det kører igen super godt.

Efterår 2023



Igen i år havde vi vores **årlige arbejdsdag** på feriecentret. En skøn dag, hvor der i nogle timer bliver arbejdet med forefaldende opgaver, spist rundstykker, drukket en sodavand eller øl.....spist pølser.....ja ja, vi spiser altså ikke hele tiden, selvom det kunne se sådan ud, når man ser på mig.

Mange ejere får talt om løst og fast, både med bestyrelsesmedlemmer, men også andre ejere, så det var helt igennem en skøn arbejdsdag d. 16 september 2023

Derudover havde bestyrelsen et vigtigt arbejde med at finde en **ny teknisk serviceleder**, da Jens Erik valgte at sige stop, og i stedet nyde sit velfortjente otium. Det gav anledning til at tænke tanker for fremtiden, og dermed sikre feriecentret en stabil drift fremadrettet.



Valget faldt på **Lars Dam**.....fordi han er god til Line-dancer (Glimt i øjet), og fordi han havde de faglige kompetencer, samt den rette indstilling til at arbejde på et feriecenter, som har højsæson, når mange andre gerne vil holde ferie.

Allersidst på året og start af 2024

Som mange sikkert har lagt mærke til, er der blevet opført affaldsøer forskellige steder på feriecentret. Øerne er ikke færdig organiseret / indrettet endnu, men i samarbejde med Marius Pedersen, vil dette blive gjort i takt med, kravene fra myndighederne bliver strammet til. Der vil blive opsat piktogrammer ved hver affaldsø, hvor og hvilket affald der må være på de enkelte øer.

Sidst på året var også tidspunktet, hvor gæster og ejers hunde har gjort et stort indtryk.....i hvert fald er der efterladt mange hundeputter i fast form på vores græsplæner. Vær sød vise hensyn, og saml din hunds ekskrementer op, og smid dem i skraldespandene på de nye affaldsøer.

Vigtige samarbejdspartnere

Danland:



Vores samarbejde med **Danland** fungerer godt, og ejerforeningens bestyrelse har løbende kontakt og dialog med dem via vores kontaktperson Peter Mortensen. Vi har god sparring med Peter (Peter Mortensen har et indlæg under punktet "Eventuelt")

I øvrigt ligger vores feriecenter stadig i top på de forskellige ratinglister, specielt med fokus på en meget høj service tilfredshed.

Revision Deloitte: Hidtil har samarbejdet virket godt. Vi har dog været så uheldige det seneste års tid, at på bare 1 år er medarbejderen hos Deloitte, som udfører vigtige funktioner for os, som procedurer ved kundeaftaler, lønafregninger, faktura opkrævninger hos ejere ved forbrug af varme og vand, og andre opkrævninger, procedurer ved ejerskifte af lejligheder, samt mange andre funktioner, - er skiftet 3 gange.....altså 3 forskellige medarbejdere har skullet sætte sig ind i vore rutiner og opgaver, og det er ikke lykket.

Senest her i starten af 2024, hvor vi opdager, at Deloitte ikke har opkrævet betaling for forsikringer i 2023. Dette vil vi i bestyrelsen ikke acceptere, og derfor agter vi at skifte revisionsfirma.

BestGreen:

Skiftet fra olievarme til "luft til vand" varme via el har været godt for feriecentret. Det var en meget god aftale vi indgik for godt 4 år siden, og besparelserne har været store, også selvom der de sidste 1½ års tid, har været udfordringer ved nedbrud af 1 eller flere af de 5 turbiner. Komplikationerne består i alarm fra anlægget ved nedbrud til BestGreen ikke har været eksisterende grundet ændring af service-leverandør-aftaler mellem BestGreen og serviceformidler på anlægget. Bestyrelsen har via dialog og henhold til indgået kontrakt, netop fået denne besked på mail.....Jeg refererer:

Hej Peter,

Det lykkes os i onsdags at få anlægget online i overvågningsplatformen, og har nu igen adgang til styringen på varmepumpeanlægget.

Gastech afventer i øjeblikket en reservedel til varmepumpe nr. 2, og denne skulle derfor gerne være tilbage i drift inden længe.

Jeg har været i dialog med Lars Dam, som også er orienteret.

Bestyrelsen føler sig trygge med Bestgreen aftalen

Generalforsamlingen APS

Nu da APSét er ejet af Ejerforeningen, er der afholdt generalforsamling for APSét på sidste bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Feriecenter Bønnerup Strand.

Årsberetning, regnskab osv. er lagt ud på vores hjemmeside ejfk.dk .Klik ind under APS, hvor der er tilgang til disse dokumenter, samt ligeledes nye vedtægter for APS.

Bestyrelsen i APSét skrumper.....eller rettere bliver gjort mindre. For nuværende består bestyrelsen i APS af direktør Roberto Vejrup, formand William M. Christensen og næstformand Erling Staal.

Samtidig siger vi tak for indsatsen til Torben Meisner, Birger Agergaard og Christian Christiansen, der nu får lidt mere tid til at drikke kaffe på terrassen.

Solcellerne på taget af blok D:



Det var en god beslutning at få installeret **solceller på taget** af blok D. Solcellerne producerer og producerer, og hele 7% mere end hvad der var beregnet ved anskaffelsen. Leverandøren fremhæver, at i det blok D er så tæt på vandet, får solcellerne mere sol end ud fra den beregningsmodel de generelt benytter, så det er ikke så ringe endda.

(Regneskab under GF hos APS)

2022			
	KWh-kr.	KWh/NRGi	pr
Januar	28.184,84	10.454,00	
Februar	37.277,47	14.076,41	
Marts	51.793,56	13.781,09	
April	44.608,08	14.616,88	
Maj	46.356,80	15.449,39	
Juni	56.124,80	15.726,00	

Lige nu producerer vi mere strøm end vi selv kan bruge. Måske der på et tidspunkt kan lagres strøm til brug, når solen er gået ned i horisontenpå en økonomisk forsvarlig måde, så vi følger udviklingen på dette område. Til trods for, vi ikke på tiden kan benytte overproduktionen fuldt ud, er solcelleanlægget en grøn gevinst, og ikke mindst en økonomisk gevinst for feriecentret.

Indboforsikring, eller mangel på samme.



I ejerforeningens vedtægter står der, at ejerforeningen tegner indboforsikring på lejlighederne. Dette er et levn fra da vedtægterne blev skrevet, og er i dag ikke en mulighed, da ingen forsikringsudbyder tilbyder ejerforeninger og virksomheder, denne type forsikring.....hvilket betyder, at ejerforeningen og APS ikke kan tegne sådan en forsikring for den enkelte lejlighedsejer.

Dette vil blive rettet i vedtægterne.

I stedet for er der tegnet en erhvervsforsikring med løsøre dækning. Denne forsikring er en "subsidiær" forsikring, hvilket vil sige, at forsikringen dækker, hvis ejeren af en lejlighed ikke selv har tegnet en indboforsikring på lejligheden.

Vilkår for forsikringen er:

Selvrisko: 5585

Løsøresum: 17.116.734 kr. – Brand, vand, tyveri.

Eksempel på skade - **Brand**: En brand opstår i nogle af jeres ferielejligheder. Løsøre (sofa, tv, spisebord mv.) er dækket på Løsøreforsikringen.

Eksempel på skade – **Vand**: Et vandør springer, og ferielejligheden står i vand. Løsøre, som før, er dækket på Løsøreforsikringen.

Eksempel på skade – **Tyveri**: En dør er brudt op. Der skal være synligt voldeligt opbrud, og der er stjålet almindelig indbo. Løsøreforsikringen dækker.

Fokusområder 2024

- Udbedringer/ forskønnelser ud fra 'økonomisk formåen'.
- Asfalt fra 'Havet' til reception og parkeringsplads
- Miljø/affalds-øerne - affaldssortering
- Maling af bygninger – betonarbejde
- Træværk ved F – lejlighederne
- Legerummet for de mindste
- Årlig fælles arbejdsdag

Først og fremmest vil bestyrelsen have **fokus** på vedligehold af feriecentret, og forskønne det vi kan ud fra vores økonomi, og ja, vi har overskud, samt hensættelser til forbedringer.

Vores dejlige feriecenter har nogle dage på bagen, så der opstår af og til et behov for udbedringer, og det skal der være økonomi til, **og det er der økonomi til**. Derudover prioriterer bestyrelsen nyt asfalt fra Havet og op til feriecentrets reception og lille parkeringsplads, Miljø/affalds øerne, samt igangsættelse af affaldssortering i samarbejde med Marius Pedersen. Vil også nævne, at malingen af vore blokke og bygninger er opprioriteret væsentlig, også det som desværre ikke blev malet i 2023, herunder træværk ved F-lejlighederne, og generelt betonarbejde rundt på feriecentret.

Legerummet til de allermindste vil ligeledes have bestyrelsens fokus.

Vicevært-teamet og bestyrelsen vil til den årlige arbejdsdag i sensommeren, lave et godt program, og vi håber på samme opbakning blandt ejerne, som de sidste mange år. Jeres støtte er højt værdsat, så tusind tak på forhånd.

Velkommen til feriecentrets nye teknisk serviceleder.



Velkommen Lars Dam

Vi har sagt goddag til Lars Dam, som er vores nye serviceleder på feriecentret. Det vil være Lars, Lenette og Lisbeth I møder som viceværter.

Lars Dam har fulgt Jens Erik, som nu er gået på pension, i januar og februar måned, og dermed sikret sig vigtig viden om bygninger og stedets rutiner. Lars er kommet godt i gang, og allerede bestået sin ildprøve for uventede opgaver, da spabadet valgte at blive utæt en dag for en uges tid siden.....der kom ikke engang svedperler på Lars´ pande, hvilket vi tolker som et tegn på overskud og beredskabstække. I øvrigt har Lars Dam arbejdet med håndværk i meget af sit arbejdsliv, og ikke mindre vigtigt, Lars har også arbejdet pædagogisk med udsatte mennesker, hvilket ikke er en ulempe, når feriecentret er fyldt med mange feriegæster.....og jer som lejlighedsejere (sagt med glimt i øjet)

Tak for indsatsen



Bestyrelsen vil meget gerne sige stor tak til Feriecentrets personale, vicevært teamet, Lenette, Lisbeth, Jens Erik og Lars dam, samt receptionen, Nerisa og Tina. De har håndteret den daglige drift, holdt hjulene i gang, justeret på hvad der justeres kan, så alle brugere af feriecentret, har fået den bedste kundeservicesom vanligt til topkarakter ud fra gæster-vurderingen.

I dag er APS'et en del af ejerforeningen. Tak til APS bestyrelsen, for jeres deltagelse og arbejde, direktør Roberto, og den øvrige APS bestyrelse, William, Birger, Torben, Christian og Erling.

Stort tak til Lars Karmark. Lars hjælper bestyrelserne, ejerforeningen og APS, med at holde hjemmeside kørende, samt meget andet grafisk.



John fra Restauranten skal ligeledes have en tak. John sætter sit præg på Centret, og det er altid en god oplevelse at spise hos ham og hans personale.

Sidst, men ikke mindst, tak til Christian Anker som dirigent ved generalforsamlingen, men også som ven af huset.

Lidt surt skal der være plads til:



Henover året er bestyrelsen blevet overrasket nogle gange. Nogle gange kan man smile af det, andre gange tænker man: Hvorfor spørger ejeren ikke foreningen til råds, eller tager fat i viceværten. Vi er en forening med vedtægter, hvor der blandt andet bliver lagt vægt på ensartetheden af yderområder og facader, samt at der SKAL benyttes feriecentrets varmeløsning, altså vores centralvarmesystem med radiator, hvor varmekilden på tiden er fra Bestgreen varmepumpen. Derfor kan det godt undre os gamle mennesker i bestyrelsen, der i en lejlighed bliver nedtaget alle radiatorer og i stedet etableret el-radiatorer.



Der er også en lejlighed, hvor der er opsat **blinkende kæde-lys** på terrassen, som er til stor gene for mange

på feriecentret. Bestyrelsen for ejerforeningen vil rette henvendelse til de lejligheder, som har udøvet en form for selvtægt, der går imod vedtægterne, og pålægge ejerne at rette tilbage til det oprindelige. Er man som ejer i tvivl om eventuel udvendig udsmykning af sin lejlighed, kan man altid rette henvendelse til bestyrelsen eller vicevært-teamet.

Specielt til alle nye ejere af en lejlighed, vil jeg opfordre jer til at tage et kig på ejerforeningens hjemmeside, hvor historien omkring feriecentret er fint beskrevet. Det giver indblik og en forståelse af, hvorfor feriecentret er som den er.

Feriecenter Bønnerup Strand drives af ejerforeningen, og ejerforeningen ejer APSét. APSét ejer fælles bygningerne/lokalerne på feriecentret, inklusiv restaurant lokalerne og kursuslokalerne. Samtidig har ejerforeningen indgået aftale med Danland som udlejningsoperatør. Danland har i den aftale indvilliget at ansætte receptionspersonale og aflønne disse. Ejerforeningen har ansat vicevært teamet, og dermed har ejerforeningens og APSéts bestyrelser ansvaret for personale, driften, administrationen af hele feriecentret og samlet set, inklusiv økonomien af Danlands udlejning, en omsætning på mange millioner kroner.

Der bliver lagt mange ulønnede timer i det fra bestyrelsernes side, netop for at sikre vedligeholdelse af bygninger og området, sikre fremskridt der følger med tiden og den grønne omstilling, og ikke mindst, at gøre det muligt at sikre ejernes værdier, og forhåbentlig en værdistigning.

Vi er et godt sted i dag, men det så anderledes ud i 2015, hvor APS og ejerforeningen overtog feriecentret efter Dayz, som ellers bare ville lukke alle fællesbygninger, pools, administrationen og centralvarmesystemet ned....men læs gerne historien inde på ejerforeningens hjemmeside.

Alle er velkommen til at gå på Ejerforeningens hjemmeside

<https://www.ejfk.dk/feriecentrets-historie>

og læse historien om Feriecenter Bønnerup Strand.

Kort opsummering

En kort opsummering af årsberetningen kan lyde sådan:

2023 har vist sig fra den gode side, og ikke mindst har varmeudgifterne stabiliseret sig på et langt lavere niveau end i 2022. Der er igen godt i gang med fornyelser og vedligeholdelse af feriecentret, efter den usikre 2022, hvor meget blev begrænset af energi-krisen og krigen i Ukraine.

Lejlighedsejerne kan nu selv vurderer, om de vil tegne sin egen indboforsikring, eller vil indgå i forsikringen, som ejerforeningen og APS har tegnet.

Vi har sagt goddag til vores nye serviceleder, Lars Dam, og vi er konstant i dialog med vigtige samarbejdspartnere, så vi alle får mest muligt ud af samarbejdet.

Det er første år med 100% indarbejdelse af APS'et i ejerforeningen, og synergien er meget mærkbar, og til glæde for os alle.

Solcellerne på taget af blok D er fantastiske, og kører super godt.

Måske kan vi i 2024 køre på nyt asfalt fra Havet til receptionen, og måske er det sidste gang jeg beretter om ejerforeningen årsberetning.

Til aller aller sidst

FACEBOOK – gruppen "Feriecenter Bønnerup Strand" er ikke en del af hverken Ejerforeningen eller APS'et.

Det er ikke et talerør for bestyrelserne. Man kan give udtryk for sine meninger, rose, brokke sig, eller hvad man nu vil ytre sig om.....Jeg skal sige fra Birger, der administrer gruppen, man skal holde den gode tone! når man ytrer sig i gruppen. Skal man have fat i bestyrelserne omkring et eller andet, brug da mail:

info@ejfk.dk eller kontakt en personale, eller et bestyrelsesmedlem direkte



Hermed overleverer jeg årsberetningen til generalforsamlingen.