



REFERAT

Generalforsamling i Foreningen af Time Share Ejere på Højengran,
Munkebjerg Hotel, 7100 Vejle
Lørdag den 27. april 2019 med starttidspunkt kl. 12:30

Antal stemmer til stede: 108 (111 personer)

Fuldmagter til bestyrelsen: 16

Fuldmagter til andre: 2

I alt antal stemmer (tilstedeværende stemmer + fuldmagter):126

Carsten Kjær bød velkommen og glædede sig over, at så mange var mødt frem. Bestyrelsen blev præsenteret: Hans Stige (HS), næstformand og kasserer, Pia Brunse (PB), sekretær og Carsten Kjær (CK), formand, Finn Egelund-Pedersen (FEP), administrator.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår konsulent Jann Besenbacher.

Jann Besenbacher valgt med akklamation.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelse til generalforsamlingen var lagt på hjemmesiden d. 20. marts kl. 01.00 – og at generalforsamlingen dermed var lovligt indvarslet i hht. vedtægtens §10.

2. Bestyrelsens beretning

CK orienterede om, at den mundtlige beretning er et supplement til den skriftlige del, som sammen med dagsordenen til generalforsamlingen er lagt op på foreningens hjemmeside. I beretningen indgår også de 2 Nyhedsbreve, som er lagt på hjemmesiden i hhv. oktober 2018 og i januar 2019.

Den mundtlige beretning er derfor i form af "nedslag" i årets arbejde i bestyrelsen.

Lejlighed 10: I 2018 havde vi få dage før generalforsamlingen fået en aftale med Vestjysk Banks (VB) ejendomsmægler, at vores forening havde forkøbsret frem til 16. april 2018, idet den årlige generalforsamling først skulle beslutte, om man ønskede at købe eller ej. Da generalforsamlingen vedtog, at købet var ønsket, tog bestyrelsen straks efter kontakt til ejendomsmægleren, og pr. 15. juni 2018 overtog foreningen lejlighed 10. Der er pt. solgt knap 20 % af ugerne, og der er stor interesse for at leje sig ind. I 2019 har vi indtil videre haft en indtægt på lejlighed 10 på 73.000 kr. (Kontingenter og lejeindtægter). Frem til uge 42 er der kun ledigt i lejligheden i 5 uger. – Lejligheden er blevet malet overalt, og mindre udbedringer er foretaget. Køkkenet forventes at forblive i sin nuværende form et godt stykke tid endnu, og badeværelset er nok det, som står først for mht. yderligere istandsættelse. Dette forventes dog ikke at ske de første par år.

Bestyrelsen er ved undersøge mulighederne for at få lejlighed 10 indmatrikeret under samme matrikelnummer som foreningens øvrige lejligheder.

Udvendig vedligeholdelse: Terrassegulvene på 1. sals terrasser var i dårlig stand, og da gulvene blev fjernet, viste terrasseunderlagene sig også at være tjenlige til udskiftning. I december/ januar blev derfor såvel terrasser som underlag udskiftet. Malerarbejdet er nu i gang, og forventes afsluttet inden længe.

Højengran Time Share

Flagbakkevej 28
DK--9990 Skagen
www.hojengran.dk
+45 9844 1432
kontor@hojengran.dk
CVR nr. 51 72 35 54

Foreningen af Time Share Ejere på Højengran

Carsten Kjær (formand) +45 2330 7606
Peder Kællers Vej 7 G, Tyrsted, DK-8700 Horsens
Hans Stige (kasserer, næstfmd.) +45 2323 6078
Pia Brunse (sekretær) +45 4030 5955

Indvendig vedligeholdelse: Entremøblerne i stueetagen står foran udskiftning, havemøbler trænger voldsomt til udskiftning. Men vi må tage det lidt af gangen af hensyn til økonomien.

Digitalisering: Vi er meget glade for, at I er kommet så talstærkt – det viser, at det ikke har haft negativ betydning, at vi gået over til elektronisk indkaldelse og udsendelse af materialer.

Salg af brugscertifikater: Vi får af og til henvendelser fra ejere, som gerne vil forære uger til foreningen, fordi de ikke selv kan anvende dem eller af andre årsager. Men foreningen kan desværre ikke tage imod sådanne ellers venlige tilbud, for vi kan ikke risikere at påføre foreningen yderligere udgifter, hvis det er svært sælgelige uger. I den skriftlige beretning er der skrevet gode ideer til, hvordan man kan gøre, hvis man ønsker at afhænde sin/ sine uge(r).

Udlejning: Vi vil undersøge, hvilke udlejningspriser andre foreninger i området arbejder med – vi har en fornemmelse af, at vi måske ligger lidt for lavt i forhold til, hvad andre tager. Hvis dette er korrekt, vil vi overveje at hæve vores udlejningspriser.

Hunde og husdyr: Tidligere skulle man, hvis man lejede en lejlighed, betale et gebyr på 150 kr. for at have hund med, men dette gebyr har vi afskaffet. Det kunne give anledning til at tro, at man så kunne efterlade hundehår alle vegne, fordi man havde betalt de 150 kr. – Vi gør ved nysalg og ved leje opmærksom på, at hunde ikke må medtages på 1. sal.

Oplevelser i Skagen: Turistforeningen har desværre nedlagt de ugentlige/månedlige oversigter over, hvad der sker i Skagen – dette har indtil 1. april 2019 kunne ses i såvel Skagen Onsdag som på vores hjemmeside. Det er trist, for der er mange, som har haft stor glæde af disse oversigter, men Turistforeningen siger, at de ikke har ressourcer til at udarbejde dem.

Fremtidige opgaver: Vi udskyder malerarbejdet på østsiden, da terrasserenooveringen har kostet en hel del mere end først antaget. I det omfang, der er økonomi til det, fortsætter vi selvfølgelig nødvendige inventarudskiftninger, almindeligt og nødvendigt vedligehold og det høje informationsniveau. Vi forventer at udsende nyhedsbreve i oktober 2019 og i januar 2020.

Generalforsamling 2020: Vi har pt. 2 datoer i spil i maj 2020, og der kommer selvfølgelig besked ud, så snart en aftale er på plads. Munkebjerg er stadig fint, men vi undersøger også andre muligheder for at sikre os, at vi får det bedste arrangement til den bedste pris. Senest 1. oktober skal vi melde dato ud, men det bliver nu nok tidligere.

CK sluttede sin beretning med at takke alle medlemmer, samarbejdspartnere, bestyrelsen og administrator for godt samarbejde, og med at sige tak for mange venlige og gode mails fra medlemmerne.

Herefter åbnede dirigenten for spørgsmål og kommentarer til bestyrelsens beretning:

SH, lejlighed 3/15 og 5/33 fortalte, at hun på Skagens museer havde oplevet, at museernes egen rabatordning for besøg på alle 3 museer, var billigere, end hvis man brugte den voucher, som vores forening stiller til rådighed for alle ejere. – Formanden svarede hertil, at det skal vi selvfølgelig have undersøgt, og i givet fald skal vi have ændret vores voucher-aftale.

JL lejlighed 6/24 spurgte, om lejlighed 10 er vurderet højere end øvrige lejligheder? HS svarede, at der pt. er 2 matrikelnumre, et for de 15 lejligheder og et for lejlighed 10 – og vi betaler ejendomsskat for begge matrikler. Vi undersøger pt., om de 2 kan slås sammen.

LBH, bl.a. lejlighed 03/12 orienterede om, at det så ud til, at betalingen på P-pladsen ved Brugsen i Skagen nu var helt fjernet – i hvert fald var alle automaterne fjernet. – Hertil svarede CK, at det

muligvis kunne være, at der, som overalt i Skagen, nu kun er betaling i juni, juli og august. Så et godt råd er at holde øje med skiltning – især i de 3 højsæsonmåneder.

Tapaspause kl. 13.25 til kl. 14.20.

Der var ikke flere spørgsmål eller kommentarer, da generalforsamlingen blev genoptaget, og dirigenten satte beretningen til afstemning. Den blev enstemmigt vedtaget.

3. Godkendelse af foreningens regnskab for 2018 og beslutning om anvendelse af overskud i henhold til det godkendte regnskab

Regnskabet var en del af materialet på hjemmesiden (side 8) (og er vedhæftet dette referat som bilag 01). Bilaget var desuden blevet runddelt til alle i pausen. Supplerende planche, som HS anvendte under gennemgangen, er vedhæftet dette referat som bilag 02.

HS fremhævede, at han i sine bemærkninger til regnskabet generelt ville henvise til økonomiafsnittet på side 3 i indkaldelsen til generalforsamlingen og til årsrapporten for 2018 med forsidebilledet af Højengran ca.1990.

HS's bemærkninger var følgende:

Årsresultatet med et overskud på 137.000 kr. finder bestyrelsen tilfredsstillende. Det skal sammenholdes med et budgetteret overskud på 57.000 kr.

2 ting fremhæves fra revisionspåtegningen vedr. 2018.

- Konklusion: "Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger".
- Årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018

3

Indtægter:

- Kontingentindbetalingen er fortsat HTS største indtægt. Kontingentet er forudsætningen for, at foreningen kan fungere tilfredsstillende. Igen i år kan vi konstatere, at medlemmerne med ganske få undtagelser betaler til tiden. (Benyt gerne betalingsservice, hvis I ikke allerede gør det).
- Foreningens værdipapirer er fortsat gode at have; men vi må konstatere, at 2018 har været et dårligt år, da vi har fået et negativt afkast.

Specielt vedr. lejlighed 10:

Med virkning fra 15. juni 2018 overtog HTS lejligheden fra Vestjysk Bank. Købsprisen, der ikke er momsbelagt, var 475.000 kr. Dette beløb kan ikke umiddelbart ses i regnskabet, og det skyldes, at vi i samråd med vores revisor har værdisat og prissat hver enkelt af de 50 uger, som lejlighed 10 "består af". Der er allerede solgt 9 uger, og den avance, der kom ind, er bogført med 133.000 kr. (som det kan ses i regnskabet).

Da vi købte lejligheden, var købsprisen ikke momsbelagt, men når HTS nu sælger ugerne, skal foreningen svare moms af salgssummen. Hvis HTS f.eks. sælger 1 uge til 80.000 kr., får foreningen reelt 64.000 kr. ud af det.

Ud over salget, der, som nævnt, er bogført med indtægt på 133.000 kr., har vi haft indtægter på lejlighed 10 for udleje, der beløber sig til 34.000 kr. og på kontingentindbetaling fra Vestjysk bank (perioden 1. januar 2019 til 14. juni 2019) på 23.000 kr.

Variable omkostninger

- Rengøring udviser en besparelse på 34.000 kr. i forhold til budgettet for 2018.
- El-forbrug: I 2018 har vi en besparelse på 37.000 kr. sammenholdt med det vedtagne budget for 2018. I forhold til regnskab 2017 er der en besparelse på 11.000 kr. Det skyldes større fradrag i el-afgift og et mindreforbrug af el på 1. sal. Her har vi glæde af den bedre isolering under det nye tag.

Faste omkostninger

- *Personaleudgifter* dækker FEP og afløsere (lønudgift). Stigningen fra 2017 til 2018 skyldes ny lønfremskrivning.
- *Inventar*: De største udgifter er udskiftning af 6 sovesofaer med sideborde, et nyt spisebord, spisestuestole og DAB+ radioer.
- *Udvendig vedligeholdelse*: Her er dele af det omfattende terrassearbejde en væsentlig udgiftspost.
- *Møder og DTF*: Udgiften svarer til budgettet for 2018.
- *Generalforsamling*: Udgiften i 2018 svarer til 2017
- *Afskrivninger*: 10-årig afskrivning på køkkener og 20-årig afskrivning på tag i bygning nord og syd.

Kassekredit

Der er ikke trukket på kassekredit i 2018. Den bevilgede kassekredit på 500.000 kr. er nedskrevet til 400.000 kr. pr. 01.04.2019.

Bestyrelsen indstiller den reviderede og underskrevne årsrapport med et overskud på 137.000 kr. til generalforsamlingens godkendelse.

Det foreslås, at årets overskud overføres til egenkapitalen.

Herefter åbnede dirigenten for spørgsmål og kommentarer til regnskabet:

FH lejl.0341 mente, at foreningen reelt har et underskud, idet overskuddet udelukkende er fremkommet ved, at der er sket "ekstraordinære ting" (køb/ salg af lejlighed 10). Hertil svarede HS, at FH havde en pointe her, men selv hvis beløbet på 133.000 for salg af lejlighed 10 ikke havde været med, ville der stadig være et lille overskud.

Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag

Der er ingen indkomne forslag

Ingen forslag modtaget

5. Godkendelse af budget 2020 – herunder fastsættelse af kontingent 2020

Budgettet var en del af materialet på hjemmesiden (side 9) (og er vedhæftet dette referat som bilag 03). Bilaget var desuden blevet runddelt til alle i pausen.

HS's bemærkninger var følgende:

Side 9 samt det runddelte budget-papir indeholder både "Budget 2020" og "Forventet 2019", derfor kastes først et blik på kolonnen "Forventet 2019".

Forventet resultat 2019

- Det forventede regnskabsresultat for indeværende år (2019) er på 0 kr.
- Renter og gebyrer anslås til 50.000 kr. altså betragtelig bedre end i 2018.
- Forventet salg af brugsretter og udlejning af lejlighed 10 er sat til 85.000 kr.

Faste omkostninger

- Samlet afskrivning på tag 67.000 kr. Afskrivninger på køkkener udgør årligt 112.000 kr.
- Udvendig vedligeholdelse i 2019. Her kan nævnes tømrer- og malerarbejde på bygningens vestside
- Indvendig vedligeholdelse. Malerarbejde i lejlighed 10
- Inventar: Indkøb af 5 sovesofaer, så 15 lejligheder er nu med nye sofaer, nye sideborde og ophængning af grafik i flere af lejlighederne.

5

Budgetforslag 2020

Bestyrelsen opfatter budgetoplægget som en grovplan, da der først foretages detailplanlægning i januar 2020.

Budgetoplægget 2020 er budgetteret på følgende forudsætninger:

- Uændret kontingent i forhold til 2019 på 2.800 kr. inkl. moms. Bestyrelsen forventer fortsat, at kontingentet kan holdes i ro de nærmest følgende år

Bemærkninger til budgetforslag 2020

- De samlede indtægter svarer stort set til forventet 2019.
- Rengøring udviser en stigning i forhold budgettet i 2019. (Anciennitets- og lønstigninger samt rengøring i lejlighed 10)

- Beløb til inventaranskaffelser er hævet i forhold til forventet 2019. (havemøbler, spiseborde og hvilestole).
- Indvendig vedligeholdelse: Dette beløb er hævet i forhold til regnskab 2018. (Bestyrelsen ønsker at påbegynde en turnus, hvor der over en årrække males i lejlighederne).
- Besparelser på udvendig vedligeholdelse, da store dele af udgifterne er afholdt i regnskab 2018 og i 2019.
- Udgifter til generalforsamling svarer til regnskab 2018.

Budgetforslaget udviser et beskedent overskud på 17.000 kr. til styrkelse af kassebeholdningen.

Bestyrelsen indstiller budgetforslag 2020 med uændret kontingent i forhold til 2017, 2018 og 2019 til generalforsamlingens godkendelse.

Herefter åbnede dirigenten for spørgsmål og kommentarer til budgettet:

JW lejlighed 0805 og 0811 havde bemærkning til Indvendig vedligeholdelse: I lejlighed 8 er der meget store sprækker mellem gulvbrædderne!

HS svarede, at det vil bestyrelsen selvfølgelig kigge på, så der kan gøres noget ved det! I det hele taget har vi en udfordring med 1. sal mht. gulve. Alle (undtagen lejlighed 12) har gulve af fyrretræ, som er blødt træ og knirker, ligesom lydisoleringen er dårlig til lejlighederne nedenunder. Når der kommer flere penge i kassen igen, er det helt klart noget, vi skal have fat i.

SH lejlighed 0315 og 0533 fortalte, at efter buskene var fjernet ud mod vejen, kommer der rigtig meget støv ind i stuelejlighederne. HS svarede, at der kunne være en mulighed i, at vi lægger det samme støvdæmpende lag på vores vej, som sidste sommer blev lagt på vejen ud for vores naboer. Dette lag havde i hvert fald hjulpet der. Endvidere må vi generelt hjælpes ad med at "opdrage" folk til at køre langsomt og roligt. HS havde selv haft fat i nogle unge mennesker (ikke nogen fra vores forening 😊), som kørte ALT for hurtigt. Da HS havde foreholdt dem det u hensigtsmæssige i den hurtige kørsel, havde de – lidt flove – fortalt, at de havde en konkurrence om, hvorvidt det kunne lade sig gøre at køre oppe fra indkørslen til Flagbakkevej og ned til P-pladsen ved vores affaldsgård på 90 sekunder! De lovede, at de aldrig ville gøre det mere!

SJ lejlighed 1116 efterlyste, hvornår der bliver kigget på gulvtæpperne i 1. sals lejlighederne. HS svarede, at de står på vores vedligeholdelsesplan, så vi er opmærksomme på, at de begynder at trænge til udskiftning.

LL bl.a. 0713 pointerede, at hvilestolene også sang på sidste vers, idet både armlæn og hynder var godt slidte. HS undskyldte at have glemt at sige noget om hvilestolene, for de er også højt på udskiftningslisten!

Herefter var der ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer.

Dirigenten satte forslaget om uændret kontingent i 2020 til afstemning, og det blev enstemmigt vedtaget. Kontingentet er herefter 2.800 kr. i 2020, ligesom det har været i 2017, 2018 og 2019.

6. Valg af bestyrelse

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

Carsten Kjær og Hans Stige blev genvalgt med akklamation

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm, Skagen

Beierholm blev genvalgt med akklamation

8. Eventuelt

Dirigenten understregede, at der jo ikke kan besluttes noget under punktet "Eventuelt", men man er meget velkommen til at komme med forslag, bemærkninger mm., som bestyrelsen kan tage til sig.

DC lejlighed 0924 takkede bestyrelsen for dens store arbejde (og det siger bestyrelsen tak for! 😊)

Der var ikke yderlige indlæg til punktet, så dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede den officielle del af generalforsamlingen.

Herefter takkede Carsten Kjær på egne og Hans Stiges vegne for genvalget, takkede dirigenten for særdeles kyndig afvikling af generalforsamlingen og deltagerne for positiv medvirken til en god dag.

Dagen afsluttedes med, at Carsten Kjær oplæste et digt af Klaus Rifbjerg: "Skagen".

7

Referent: Pia Brunse, sekretær

8/5-2019 J. Besenbacher

Jann Besenbacher, dirigent



Carsten Kjær



Hans Stige



Pia Brunse

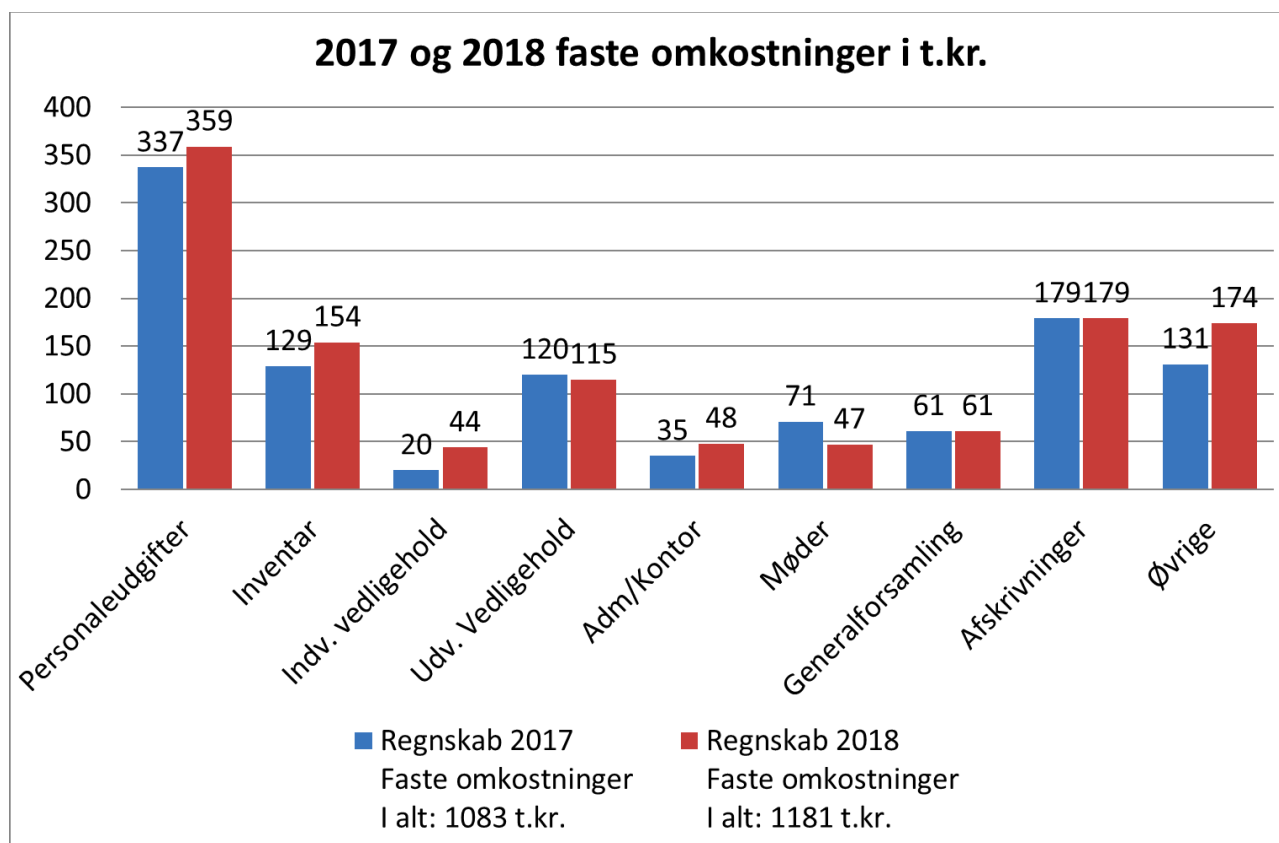
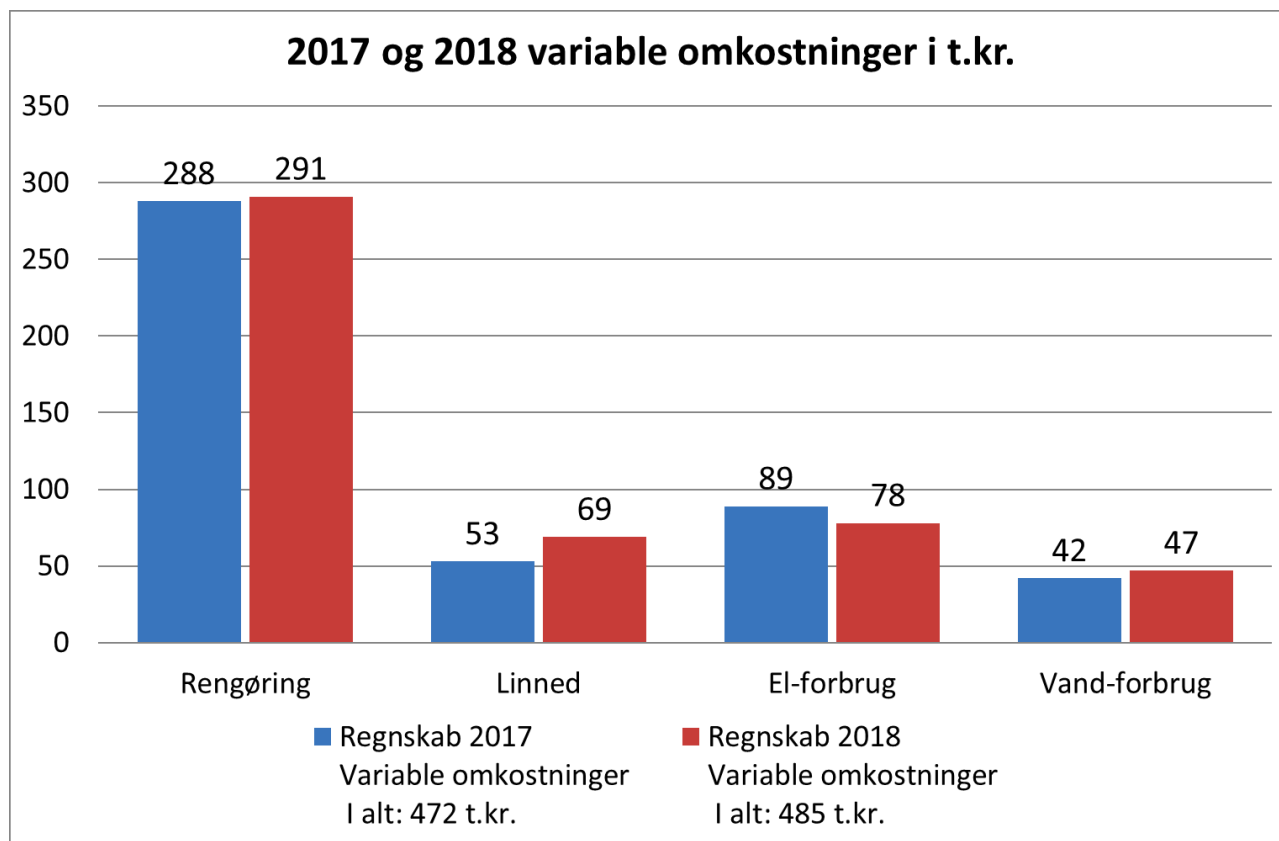
Bilag 01:

Regnskab pr. 31.12.2018 (t.kr.)

12-02-2019 - FEP/HS

	Regnskab 2017	Regnskab 31-12-2018	Budget 2018	Forventet 2018
Indtægter				
Kontingent	1566	1579	1568	1568
Kontingent Vestjysk Bank	50	23	48	48
Udlejningsprovision	23	34	30	25
Udlejning egen beholdning	4	6	5	5
Salg egen beholdning	0	0	2	2
Udlejning lejlighed 10	-	34		
Salg lejlighed 10	0	133	0	0
Ekstra rengøring mv.	14	13	20	20
Renter og gebyrer	23	-19	40	45
I alt	1680	1803	1713	1713
Variable omkostninger				
Rengøring	288	291	325	325
Linned	53	69	60	60
El forbrug	89	78	115	95
Vand forbrug	42	47	50	45
I alt	472	485	550	525
Faste omkostninger				
Fællesforeningen	23	18	20	20
Personaleudgifter	337	359	340	350
Udskiftning af inventar	129	151	170	170
Udskiftning af inventar lejl. 10		3		
Indvendig vedligeholdelse	20	41	50	50
Indvendig vedligeholdelse lejl. 10		3		
Udvendig vedligehold bygning	120	115	80	70
Vedligehold arealer	0	1	5	5
Afskrivning køkkener	112	112	112	112
Afskrivning tag	67	67	73	67
Forsikringer	32	28	31	31
Ejd.skat/TV-licens/Antennebidrag	49	60	37	50
Administration og kontorhold	35	48	35	35
Revisor	27	35	28	28
Advokat	0	4	0	0
Møder	71	47	70	70
DTF	0	25	0	0
Generalforsamling	61	61	50	55
Tab på debitorer og inkassoomk.	0	3	5	5
I alt	1083	1181	1106	1118
Samlede omkostninger	1555	1666	1656	1643
Resultat	125	137	57	70
<i>Benyttede TS-uger</i>	585	638	600	600
<i>Antal personer</i>	1847	1979	1900	1900
<i>Kontingent ekskl. moms</i>	2240	2240	2240	2240
<i>Kontingent inkl. moms</i>	2800	2800	2800	2800
<i>Kontingentuger</i>	699	705	700	701

REGNSKAB 2018



Bilag 03:

Budget 2020 - Forventet 2019 (t.kr.)

04-03-2019 - FEP/HS

	Regnskab 2018	Budget 2018	Budget 2019	Forventet 2019	Budget 2020
Indtægter					
Kontingent	1579	1568	1568	1588	1599
Kontingent Vestjysk Bank	23	48	48	0	0
Udlejningsprovision	34	30	30	35	35
Udlejning egen beholdning	6	5	5	5	5
Salg egen beholdning	0	2	2	2	2
Udlejning lejlighed 10	34	0	0	50	50
Salg lejlighed 10	133	0	0	35	30
Ekstra rengøring mv.	13	20	20	15	15
Renter, udbytte, gebyrer	-19	40	40	50	50
I alt	1803	1713	1713	1780	1786
Variable omkostninger					
Rengøring	291	325	325	325	335
Linned	69	60	60	70	70
El forbrug	78	115	110	80	80
Vand forbrug	47	50	50	50	50
I alt	485	550	545	525	535
Faste omkostninger					
Fællesforeningen	18	20	25	15	20
Personaleudgifter	359	340	355	360	370
Udskiftning af inventar	151	170	160	105	160
Udskiftning af inventar lejl. 10	3	0	0	10	10
Indvendig vedligeholdelse	41	50	60	85	100
Indvendig vedligeholdelse lejl. 10	3	0	0	70	20
Udvendig vedligehold bygning	115	80	50	152	75
Vedligehold arealer	1	5	5	16	5
Afskrivning køkkener	112	112	112	112	112
Afskrivning tag	67	73	67	67	67
Forsikring	28	31	30	30	35
Ejd.skat/TV-licens/Antennelaug	60	37	55	60	60
Administration og kontorhold	48	35	35	35	35
Revisor	35	28	30	35	35
Advokat	4	0	0	0	0
Møder	47	70	70	45	60
DTF	25	0	0	8	15
Generalforsamling	61	50	45	45	50
Tab på debitorer og inkassoomk.	3	5	5	5	5
I alt	1181	1106	1104	1255	1234
Samlede omkostninger	1666	1656	1649	1780	1769
Resultat	137	57	64	0	17
<i>Benyttede TS-uger</i>	638	600	600	642	647
<i>Antal personer</i>	1979	1900	1900	1990	2000
<i>Kontingent ekskl. moms</i>	2240	2240	2240	2240	2240
<i>Kontingent inkl. moms</i>	2800	2800	2800	2800	2800
<i>Kontingentuger</i>	705	700	701	709	714