



REFERAT

Generalforsamling i Foreningen af Time Share Ejere på Højengran,
Munkebjerg Hotel i Vejle,
Tirsdag den 30. juni 2020 kl. 16.30 – 18.00

Formanden, Carsten Kjær (CK), bød velkommen til årets generalforsamling.
Endvidere præsenterede CK bestyrelsen, som består af Hans Stige (HS), næstformand og kasserer, Pia Brunse (PB), sekretær og Carsten Kjær, formand.
CK præsenterede ligeledes foreningens administrator: Finn Egelund Pedersen (FEP).
CK orienterede om, at Pia Brunse var referent på generalforsamlingen.
Herefter gik man over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent

Jann Besenbacher (JB) valgt med akklamation.
JB konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i hht. vedtægternes § 10.
JB orienterede om, at der i alt var 100 stemmer til rådighed – fordelt på tilstedeværende ejere (68 stemmer) og afgivne fuldmagter (32 stemmer).
JB gennemgik, hvilke materialer, der var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning

JB orienterede om, at i bestyrelsens beretning indgik dels den kommende mundtlige beretning, dels den skriftlige beretning, som var udsendt sammen med dagsordenen for generalforsamlingen. Ligeledes indgik Nyhedsbrevene fra hhv. oktober 2019 og februar 2020 i beretningen.

CK gav herefter supplerende orienteringer:

Corona og Højengran: Tryghed for personale og ejere har hele tiden haft højeste prioritet, og med grundige tiltag har det været muligt at holde Højengran åbent hele tiden. Pt. er næsten alt udlejet henover sommeren og det tidlige efterår.

Brandsikring: Efter 4 års arbejde er alt nu på plads i Højengran mht. brandtæpper, pulverslukkere, vejledninger mm.

Bygningsvedligehold udvendigt: Hele bygningen er nu total-renoveret, så forhåbentlig bliver der ro på det de næste par år. Græsarealet mellem os og vores naboer er ikke så pænt pt. hen mod os, men det er vore naboer, som skal holde det, og den aftalte klipning er ikke blevet foretaget.

Indmatrikulering: Lejlighed 10 har i mange år figureret på regnskaber som en selvstændig enhed, men nu er alt endelig faldet på plads mht. indmatrikuleringen, og alle 16 lejligheder i Højengran benævnes nu "Ejerlejlighed 2" i alle officielle papirer. Vi havde fået et fast tilbud fra landmåleren mht. pris på indmatrikuleringen, og heldigvis for det, for det blev en meget længere og mere omfattende proces end forventet.

Sommerhuslovgivningen: Vi modtog materiale om, at der i lovgivningen var åbnet muligheder for at ændre på visse sommerhusområders status, hvis kommunerne ønskede det. Højengran indgik i mulighederne, og vores naboer, som i mange år har ønsket at blive "Sommerboliger" i stedet for "Hotellejligheder", henvendte sig til os for at høre, om vi havde indvendinger mod dette. Vi har i vores høringssvar til kommunen påpeget, at vi anbefaler forslaget om sommerhusstatus for vore naboer under forudsætning af, at der ikke sker ændringer, som påvirker timesharelejlighedernes status, og at der ikke bliver tale om øgede ejendomsskatter.

Vi benyttede lejligheden til at gøre opmærksom på, at den klithede, som er omkring Højengran er ved at springe totalt i skov. Vi udtrykte ønske om, at klitheden kunne reetableres.

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



Advokatsag: En ejer meddelte i august 2019, at han ikke længere ønskede at have sin uge, og derfor tilbagegav den til Foreningen. Vi meddelte omhyggeligt, at man ikke bare kan tilbagelevere ugen og forklarede nøje hvorfor, men ejeren fremturede. Vi måtte derfor sætte en advokat på sagen. Det er lykkedes at få kontingentet i hus, men betalingen af sagsomkostninger udestår stadig, og hvis ikke der sker noget inden, må formanden møde op i Københavns Byret d. 8. september, hvor sagen er berammet til behandling. Det er en kedelig sag, som kan koste foreningen penge, men sagen er principiel og klar, så vi er nødt til at gå hele vejen.

Salg: Salget/ ejerskifter ligger ret stabilt på ca. 50 uger om året, men tilbuddet om jubilæumssalg har ikke givet en eneste henvendelse, så det er åbenbart ikke på denne måde, vi skal sælge fremover.

Fremover vil der i alle lejlighederne ligge en lille stak reklamekort, som fortæller om Højengran. Disse kort er til at tage med hjem og uddele til venner og familier eller andre, som kunne være interesserede i at eje en uge i Højengran.

Vi vil fremover øge indsatsen på de sociale medier, således at vi bliver mere synlige dør.

Fællesforeningen: Der har ikke været møder i år, tingene er klaret via mails o.lign.

Formanden sluttede beretningen med at takke alle ejere og samarbejdspartnere, takke for venlige mails og takke bestyrelse og Finn.

Der var ikke spørgsmål eller kommentarer, og JB satte beretningen til afstemning. Den blev enstemmigt vedtaget.

3. Godkendelse af foreningens regnskab for 2019 og beslutning om anvendelse af overskud i henhold til det godkendte regnskab.

HS gennemgik regnskabet vha. uddelt materiale.

I gennemgangen af regnskabet henviste HS til hhv. side 10 i indkaldelsen til generalforsamlingen, til Økonomiafsnittet i beretningen (side 4 i indkaldelsen) samt til årsrapporten for 2019.

Årsresultatet med et overskud på 26.000 kr. finder bestyrelsen tilfredsstillende.

I regnskabet har bestyrelsen – efter anbefaling fra revisor - valgt at nedskrive værdien af lejlighed 10 med 80.000 kr. (30.000 kr. er direkte nedskrivning, mens de sidste 50.000 kr. er nedskrivning af kostprisen for de resterende uger i lejlighed 10).

HS fremhævede 2 ting fra revisionsprotokollatet vedr. årsrapport 2020.

- Konklusion: "Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger".
- Revisors opfattelse er, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019.

Indtægter:

- *Kontingentindbetalingen* er fortsat HTS største indtægt. Sagt på en anden måde er serviceafgiften forudsætningen for, at foreningen kan fungere tilfredsstillende. Igen i år kan vi konstatere, at medlemmerne med ganske få undtagelser betaler til tiden
- *Avance ved salg* af lejligheder er bogført til 0 kr., da værdien af lejlighed 10, som nævnt, er blevet nedskrevet med 80.000 kr.
- Foreningens *værdipapirer* er fortsat gode at have. Vi kan glæde os over, at 2019 har været et godt år sammenlignet med 2018, hvor der var et negativt afkast.

Variable omkostninger:

- *Rengøring* udviser en merudgift på 47.000 kr. i forhold til budgettet for 2019. Årsagen hertil er, at der har været en del rengøring i lejlighed 10 i 2019, samt er der efterhånden er en høj anciennitet hos personalet (hvilket jo er dejligt, for det tyder på, at personalet er glad for deres chef (Finn) og for at være hos os).



- *El-forbrug:* I 2019 har vi en besparelse på 43.000 kr. sammenholdt med det vedtagne budget for 2019. Det skyldes større fradrag i el-afgift og et mindreforbrug af el på 1. sal, som helt givet skyldes både de nye døre og det nye, velisolerede tag.

Faste omkostninger:

- *Personaleudgifter* dækker FEP og afløsere (lønudgift).
- *Inventar.* De største udgifter er udskiftning af 5 sovesofaer med sideborde, nye havemøbler og udskiftning af defekt inventar.
- *Udsvendigt vedligeholdelse:* Dele af det omfattende terrassearbejde er en væsentlig udgiftspost såvel i 2019 som i 2020. Det viste sig, da man begyndte at fjerne de øverste brædder på terrasserne på 1. sal, at underlaget efter de mange år var slidt ned og beskadiget, og derfor blev arbejdet meget mere omfattende og dermed også dyrere, end først antaget.
- *Indsvendigt vedligeholdelse:* Dette indeholder bl.a. malerarbejde i lejlighed 10 og udskiftning af dørlåse i hoveddørene.
- *Møder og Dansk Timeshareejer Forening:* Udgiften er 30.000 kr. mindre end i budgettet for 2019. Det skyldes bl.a., at bestyrelsen deltog i årsmødet, som foregik i Rågeleje, med de to medlemmer, som bor på Sjælland, og transport mm. blev dermed nærmest 0 kr.
- *Generalforsamling:* Udgiften i 2019 svarer til budgettet for 2019.
- *Afskrivninger:* 10-årig afskrivning på køkkener og 20-årig afskrivning på tag.

Kassekredit:

Der er ikke trukket på kassekrediten i 2019. Den bevilgede kassekredit på 500.000 kr. er nedskrevet til 350.000 kr. pr. 01. april 2020.

Konklusion:

På bestyrelsens vegne indstillede HS den reviderede og underskrevne årsrapport med et overskud på 26.000 kr. til generalforsamlingens godkendelse.

HS foreslog endvidere, at årets overskud overføres til egenkapitalen.

JB åbnede for spørgsmål og kommentarer til regnskabet – der var ingen, og regnskabet blev efterfølgende enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag

Forslag fra bestyrelsen: Følgeændringer i Fondens vedtægter efter indmatrikulering af lejlighed 10. JB redegjorde for forslaget, som er optrykt i indkaldelsen på side 12. Her er ændringsforslagene markeret med gult.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, og forslaget blev enstemmigt godkendt.

5. Godkendelse af budget for 2021 – herunder fastsættelse af kontingent 2021

HS forelagde budgettet og henviste til side 11 i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forventet resultat 2020:

- Det forventede *regnskabsresultat* for indeværende år (2020) er på 17.000 kr.
- *Renter, udbytte og kursreguleringer* forventes på 50.000.kr., men er selvfølgelig vældig svært at anslå.
- *Udlejning* af foreningens egne lejligheder er sat til 55.000 kr.
- *Salg* af foreningens egne lejligheder og avance ved salgene er sat til 32.000 kr.



Faste omkostninger:

Samlet afskrivning på tag 67.000 kr. De 10-årige afskrivninger på køkkener udgør årligt 112.000 kr.

- *Udvendig vedligeholdelse* i 2020: Her kan nævnes tømrer- og malerarbejde på bygningen. Forventet udgift 100.000 kr.
- *Inventar*: Udskiftning af hvilestole, indkøb af havemøbler og anskaffelse af kunst. Forventet udgift 170.000 kr.

Budgetforslag 2021:

- HS henviste til side 11 i indkaldelsesmaterialet.

Bestyrelsen opfatter budgetoplægget som en grovplan, da den nye bestyrelse først foretager detailplanlægning senere.

Budgetoplægget 2021 er budgetteret på følgende forudsætninger:

- Uændret kontingent i forhold til 2020 på 2.800 kr. inkl. moms. Den nuværende bestyrelse forventer, at kontingentet kan holdes i ro de nærmest følgende år

Bemærkninger til budgetforslag 2021:

- *De samlede indtægter* svarer stort set til forventet 2020.
- *Rengøring* udviser en stigning i forhold til budgettet i 2020 (anciennitets- og lønstigninger)
- Beløb til *inventaranskaffelser* svarer til budgettet for indeværende år 2020 (havemøbler, spiseborde og hvilestole)
- *Indvendig vedligeholdelse*: Dette beløb er hævet i forhold til regnskab 2019. (Turnus, hvor der over en årrække males i alle lejligheder, og der lægges nye tæpper i 1. sals lejlighederne (72.000 kr.)
- Besparelser på *udvendig vedligeholdelse*, da store dele af de budgetterede udgifter er afholdt i regnskab 2019 og i 2020.
- Udgifter til *generalforsamling* svarer til budgettet for 2020.

Budgetforslaget udviser et beskedent overskud på 22.000 kr. til styrkelse af kassebeholdningen.

HS redegjorde derefter for, hvordan foreningens kassebeholdning har det. Han pointerede, at vi selvfølgelig gerne skal have en kassebeholdning, men den skal helst heller ikke være alt for stor, for vi betaler 0,5 % for at have penge stående!

Vi har derfor investeret 100.000 kr. i Stjerneinvest i Spar Nord, og 100.000 kr. i Bankinvest.

Efter at disse investeringer er foretaget, ser kassebeholdningen således ud:

På driftskontoen står 64.800 kr., og på Hovedkontoen står 642.700 kr. – i alt et indestående på 707.500 kr. Så vi er godt kørende, om end der selvfølgelig trækkes på kontiene i løbet af resten af året.

Afslutningsvis fortalte HS, at ingen jo kender de kommende lønreguleringer i 2021 – i år havde personalet fået en stigning på 2,5% og Finn en stigning på 3,0%.

HS indstillede på bestyrelsens vegne budgetforslag 2021 med uændret kontingent i forhold til 2017, 2018, 2019 og 2020 til generalforsamlingens godkendelse.

JB spurgte, om der var spørgsmål eller kommentarer, og da det ikke var tilfældet, blev budgettet taget til efterretning, og uændret kontingent besluttet.



6. Valg af bestyrelse.

Pia Brunse var på valg i år – Pia ønskede ikke at genopstille
Hans Stige havde meddelt, at han ønskede at stoppe i bestyrelsen ifm. dette års
generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog nyvalg af Tine Michelsen, Herning (1651) og Jan Rye, Viborg (0726).
Kandidaterne var kort præsenteret på side 9 i indkaldelsesmaterialet til generalforsamlingen.

JB fortalte, at såfremt der ikke var flere kandidater, havde man aftalt, at Tine ville blive valgt for 1
år, og Jan for 2 år således, at princippet med bestyrelsesmedlemmers afgang med 2 det ene år og
1 det følgende år ville fortsætte.

Der var ikke flere kandidater, og Tine og Jan blev valgt med akklamation.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog genvalg af Beierholm, Skagen.
Beierholm, Skagen, blev enstemmigt genvalgt.

8. Eventuelt

JB orienterede om, at intet kan vedtages under 'Eventuelt', men gode ideer mm. til bestyrelsen er
velkomne.

En ejer glædede sig over, at et generationsskifte nu var en realitet i den nye bestyrelse, at der blev
indvalgt en kvinde, og at der kom en repræsentant for erhvervslivet ind i bestyrelsen.

Der blev givet en opfordring til forsamlingen om at give en stor hånd med tak for indsatsen til de
afgående bestyrelsesmedlemmer – hvilket forsamlingen kvitterede for ved applaus.

Der var forslag om, at bestyrelsen kunne udskrive en fotokonkurrence således, at fotos kunne
indgå i udskiftningen af billeder mm. i lejlighederne. Forslagsstilleren var meget glad for, at der var
gang i udskiftningen.

Der var forslag om, at der blev mulighed for at få opladet elbiler i Højengran – idet elbiler jo
kommer til at udgøre en større og større andel af bilparken på Højengran.

Det blev påpeget, at stien ned mod Rævehulevej ikke er så pæn mere. Den trænger til en kærlig
hånd, og ned til de store sten er det Højengrans areal, så det er os, der står for vedligeholdelsen.
Endelig blev der gjort opmærksom på problemet med, at der løber vand ind i skuret ved lejlighed 2,
når de store skybrud kommer. Her står jo havemøbler mm., så der bør findes en løsning således,
at havemøblerne ikke lider skade.

Herefter tog CK ordet og takkede de to afgående bestyrelsesmedlemmer for deres indsats gennem
hhv. 11 og 4 år. Der blev overrakt et gavekort til et ophold på et Comwell hotel til begge.

Til slut takkede dirigenten for god ro og orden, og CK takkede dirigenten for god og myndig ledelse
af generalforsamlingen.

Herefter var der servering af en tapastallerken ved bordene, og formanden udbragte en skål i
anledning af foreningens 35 års jubilæum.

Carsten Kjær
Dato: 06.07.20

Jann Besenbacher
Dato: 06.07.20

Pia Brunse
Dato: 06.07.20



Følgende kan tilføjes efter selve generalforsamlingen:

Bestyrelsen har konstitueret sig således:

Carsten Kjær: Formand og mødereferent,

Jan Rye : Næstformand og kasserer,

Tine Michelsen: Markedsføring/ salg/ sociale medier

Finn Egelund Pedersen: Arkiv / GoogleDrev

Jubilæumssalg:

Efter generalforsamlingen og inden fristen udløb er der solgt 3 lejligheder.

Generalforsamlingen i 2021:

Lørdag d. 08. maj 2021 kl. 12.30 på Hotel Munkebjerg.