

REFERAT

Generalforsamling Højengran Time Share tirsdag d. 2. maj 2023 kl. 16.30 – 18.30

Generalforsamlingen startede med en Skagen-sang (Erindring af Holger Drachmann).

Carsten Kjær (CK) bød på bestyrelsens vegne velkommen til en række helt nye medlemmer og naturligvis også til "gamle" medlemmer, der har været med flere gange før. Vi er i dag 94 deltagere på Munkebjerg.

CK præsenterede panelet: Per Steen Jensen (PJ), administrator Finn Egelund Pedersen (FEP). Der var afbud fra Jan Rye (JR).

Til valg af dirigent foreslår bestyrelsen konsulent Jann Besenbacher (JB). Ikke andre forslag – JB valgt med akklamation.

JB konstaterer, at generalforsamlingen er lovlig indvarslet og beslutningsdygtig (i alt 116 stemmer tilstede – 83 ved personligt fremmøde og 33 fuldmagter til bestyrelsen/formanden).

2. Bestyrelsens beretning

Hovedoverskrifterne for årets arbejde har været bestyrelsesarbejde, energisituationen, nye køkkenfronter og billeder/grafik udsmykning.

Orientering om bestyrelsens arbejde

Siden sidste generalforsamling har der været afholdt tre bestyrelsesmøder (to på Højengran og et på Rold Storkro, løbende online møder mellem CK og PJ, et antal opfølgingsmøder med administrator samt flittig brug af mails. CK henviste til den skriftlige beretning samt de to nyhedsbreve fra oktober 2022 og januar 2023. CK henviser også til nyhedsrubrikken på hjemmesiden samt aktuelle opslag på Facebook.

Hjemmesiden

Det bestræbes, at hjemmesiden altid er opdateret. Opfordring til at kigge forbi hjemmesiden jævnligt og holde sig opdateret. Det er også nemt at finde nyt fra "Skagen Onsdag" (LigeHer.nu).

Vi arbejder på at lægge nye billeder fra lejlighederne ind, men vil først være i mål med opgaven kommende vinter.

Udvendig og indvendig vedligeholdelse

Efter omfattende arbejder udvendigt i 2020, har vi de seneste to år været i stand til at prioritere alle midler på indvendige arbejder og inventar. De samlede udgifter til udvendige vedligeholdelsesarbejder i 2022 beløb sig til 7 t. kr.

Bestyrelsen definerer fortsat indvendigt vedligehold som nagelfaste ting.

De væsentligste udgifter til indvendig vedligeholdelse vedrører en fortsættelse af projekt nye lyse egetræs-gulve med forbedret isolering i entré og stue (11+14) og total renovering af køkkenlåger (halvdelen af totaludgiften ligger aconto i december 2022). Køkkenarbejdet udført meget tilfredsstillende af OK Køkkenrenovering.

Udgifterne til indvendig vedligeholdelse i 2022 beløb sig til 186 t.kr.

Der holdes løbende øje med vedligehold ude og inde. En ny og mere omfattende to-do-liste - som månedligt opdateres i samarbejde mellem PJ og FEP skal hjælpe til dette.

Samarbejdet med andre

Kommende møder: SparNord, Kenneth Mølgaard (Fællesforeningen) og FEP, PJ og CK i TS-uge 20

Ankomst og parkering

Husk at melde ankomst – gerne i god tid, og helst via ankomstmodulet på hjemmesiden.

En kraftig henstilling om kun at parkere på HTS's to sydlige "P-lommer"

Lejepriser

Priserne på leje er justeret lidt op i år – se hjemmesiden

Talstatistik pr. 1. maj:

59 uger ejes af HTS

48 uger til gensalg (14 i 1. halvår / 34 i 2. halvår)

Der er udstedt 11 nye certifikater fra 1. januar til 1. maj

Tak til alle medlemmer, samarbejdspartnere, bestyrelse og administration.

Der er året igennem blevet arbejdet godt og konstruktivt til gavn for projektet, som er sundt helt igennem.

Beretningen enstemmigt godkendt.

3. Godkendelse af foreningens regnskab for 2022 og beslutning om disponering af underskud i henhold til det godkendte regnskab

CK gennemgik årsregnskabet med udgangspunkt i bestyrelsens økonomiside (s. 12 i beretningen og omdelt på bordene).

Hovedpunkter:

Indtægter

Mersalg især i 2021 har givet højere kontingentindtægter men ingen renter og udbytter.

Omkostninger

CK omtalte og gennemgik de variable omkostninger, der ligger væsentligt over budgettallet.

CK viste på storskærmen, hvordan bestyrelsen i særlig grad har fokus på elforbruget. Vi har nu forbrugstal på de enkelte lejligheder og følger udviklingen tæt.

CK forklarer, hvorfor elforbruget er forskelligt i forhold til de enkelte lejligheder – ikke kun i størrelse, men også i forhold til, om det er en stue- eller 1. salslejlighed.

Bestyrelsen fastholder, at der ikke skal opkræves betaling for individuelt forbrug af el.

Der skal lyde en kraftig opfordring til, at man sparer så meget på el som muligt. Det gælder alt fra varme, komfur, lys, varme bade osv.

Faste omkostninger

CK pegede på, at de faste omkostninger er i god overensstemmelse med budgettallene.

Nettorenter - udgift

En uventet udgift på 87 t. kr.

Der er tale om årets afkast af værdipapirer, udbytter, kursreguleringer – tilsammen en udgift på 71 t. kr. og hertil kommer en negativ renteudgift på 16 t. kr.

Årsresultatet viser et underskud på 224 t.kr. mod et budgetteret overskud på 7 t.kr.

Bestyrelsen finder – under henvisning til de indtrufne omstændigheder – resultatet acceptabelt. (stigende inflation, stigende energipriser og negativt afkast på værdipapirer).

Årsregnskabet og underskudsdisponeringen til egenkapitalen blev enstemmigt godkendt uden spørgsmål/kommentarer i øvrigt fra salen.

4. Indkomne forslag

Bestyrelsen forslår vedtægtsændring.

I 2018 blev antal bestyrelsesmedlemmer skåret ned til altid at være tre. Bestyrelsen foreslår nu, at det igen bliver muligt at være 3-5 medlemmer i bestyrelsen.

Paragraffen som ønskes ændret er her gengivet i sin fulde ordlyd.

Indholdet i parentes skal i bestyrelsens forslag udgå og erstattes af det, der er skrevet med understreget og markeret tekst.

Foreningen ledes af en bestyrelse på (3 medlemmer) **3-5 medlemmer** valgt blandt foreningens medlemmer for 2 år af gangen. Bestyrelsen afgår med skiftevis (1 og 2) **halvdelen** til valg hvert år, og genvalg kan finde sted.

I tilfælde af vakance supplerer bestyrelsen sig selv med gyldighed indtil næstfølgende generalforsamling.

Bestyrelsen vælger selv sin formand og fastsætter selv sin forretningsorden, ansætter og afskediger samt fører tilsyn med personalet. Bestyrelsen kan træffe aftale med tredjemand, om at denne helt eller delvis overtager administrationen af ejendommen, dog maksimalt for en 3-årig periode.

Bestyrelsen kan oppebære et årligt honorar, der fastsættes af generalforsamlingen i tilknytning til årsregnskabet.

Debat om antallet af medlemmer i bestyrelsen. Der var fra et par sider ønske om en bestyrelse på et fast antal medlemmer. Bestyrelsen holder fast i 3-5 medlemmer.

Afstemning om vedtægtsændringen:

103 for, 7 imod, 4 hverken for eller imod.

Vedtægtsændringen godkendt.

Dette indebærer, at der skal afholdes en ny generalforsamling.

Indkaldelse til ny generalforsamling

Ny generalforsamling i Foreningen af Time Share Ejere på Højengran til afholdelse i ART`M Kunst & Galleri, Søndergårdsalle 1-3, 8700 Horsens

Tirsdag den 30. maj 2023 med starttidspunkt kl. 14:30.

Der er tre punkter på dagsordenen:

1. Valg af dirigent
2. Vedtægtsændringer
3. Eventuelt

5. Godkendelse af budget 2024 – herunder fastsættelse af kontingent 2024

CK gennemgik og motiverede bestyrelsens forslag til budget 2024 og med henvisning til s. 13 i det udsendte materiale.

Budgetforslaget er som altid at betragte som et grovbudget.

Budgetforslaget udviser et regnskabsresultat på plus 45 t.kr., men det er forudsat en kontingentforhøjelse på 200 kr. Der er stadig stigende udgifter til forbrug – herunder usikkerheden om udgiften til el, mindre udlejning af egen beholdning, mindre udbytte af investeringerne, den fortsatte udskiftning af gulve på 1. sal samt diverse malerarbejder.

Det er bestyrelsens klare forventning, at der ikke sker en yderligere stigning i kontingentet i 2025. Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til budgetforslaget inkl. kontingentforhøjelsen på 200 kr. inkl. moms (fremover 3.300 kr.).

Der var ingen bemærkninger, og budgetforslaget er taget til efterretning og kontingentforhøjelsen vedtaget.

6. Valg af bestyrelse

Der skal i år vælges to medlemmer til bestyrelsen.

Per Steen Jensen og Carsten Kjær genvalgt for to år.

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm, Skagen.

Godkendt.

8. Eventuelt

Ønsker og spørgsmål fra ejerne:

- Nye køkkenlåger/fronter i lejl. 10?
Bestyrelsen mener, at det formentligt kræver en udskiftning af hele køkkenet
- Ladestandere?
Ingen aktuelle planer. En bekostelig affære. Der henvises til standere i Skagen By
- Puder til stolene på terrassen?
Et ønske som bestyrelsen kigger på snarest muligt.

Kl. 18.30 sluttede generalforsamlingen med, at CK på bestyrelses vegne takkede for et par gode timer i god ro og orden. Tak til dirigenten for god, venlig og myndig ledelse.

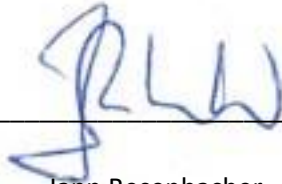
CK og PJ siger tak for genvalget, og glæder os begge til at arbejde videre til gavn for foreningen.

CK mindede om, at den nye generalforsamling i Horsens d. 30. maj allerede er indkaldt, og at datoen for næste års generalforsamling vil blive fastlagt senest d. 1. oktober.

CK oplæste som afslutning et digt af Steen Kålø "Hulsig Hede".



Carsten Kjær
formand



Jann Besenbacher
dirigent



Per Steen Jensen
referent

Konstituering

Formand: Carsten Kjær

Næstformand og sekretær: Per Steen Jensen

Kasserer: Jan Rye