



REFERAT

Generalforsamling Højengran Time Share tirsdag d. 14. maj 2024 kl. 16.30

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

Carsten Kjær (CK) bød på bestyrelsens vegne velkommen til en række nye medlemmer og naturligvis også til "gamle" medlemmer, der har været med flere gange før.

På generalforsamlingen (GF) deltog samlet 104 personer repræsenterende 60 ejere og 97 stemmer (timeshareuger) samt 26 fuldmagter – heraf de 23 til bestyrelsen – i alt 123 stemmer. CK (tiltrådt bestyrelsen 1.6.1991) præsenterede panelet: Per Steen Jensen (PJ) tiltrådt bestyrelsen 11.6.2022, Jan Rye (JR) tiltrådt bestyrelsen 1.6.2002 og igen 30.6.2020 samt administrator Finn Egelund Pedersen (FEP).

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

JB konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning (CK)

Hovedoverskrifterne for årets arbejde har været bestyrelsesarbejdet, energisituationen, renovering af gulve i tre lejligheder, affaldssorteringen samt en nødvendig udvendig renovering

Orientering om bestyrelsens arbejde

I 2023 blev der afholdt en ordinær generalforsamling (2.5.2023) samt en ekstraordinær generalforsamling (30.5.2023). I løbet af 2023 har der været afholdt tre bestyrelsesmøder (to på Højengran og et på Munkebjerg, løbende online møder mellem CK og PJ, et antal opfølgings/arbejds møder med administrator (FEP) ifm. bestyrelsesmedlemmers timeshare-uger på Højengran samt flittig brug af mails.

CK henviste til den skriftlige beretning, til nyhedsrubrikken på hjemmesiden, Skagens Avis samt aktuelle opslag på Facebook.

FEP arbejder med diverse lister, regnskab, certifikater, naboerne og orienterer løbende bestyrelsen.

Hjemmesiden

Det bestræbes, at hjemmesiden altid er opdateret. Opfordring til at kigge forbi hjemmesiden jævnligt og holde sig opdateret. Vi arbejder på at lægge nye billeder fra lejlighederne ind, og er snart i mål med dette arbejde.

Husk også www.ligeher.nu

Udvendig vedligeholdelse

Efter omfattende arbejder udvendigt i 2020, har vi de seneste år været i stand til at prioritere alle midler på indvendige arbejder og inventar. De samlede udgifter til udvendigt vedligehold i 2023 beløb sig kun til 25.000 kr.

Der er i 2024 afsat beløb til maling af rækværk på alle altaner. Alle gavle (murværk) mod nord og syd skal afrenses, og der er yderligere afsat beløb til en påkrævet renovering af kontorets facade mod syd (udskiftning af vinduer/rammer samt maling).



Indvendig vedligeholdelse (bestyrelsen definerer fortsat indvendigt vedligehold som nagelfaste ting).

De samlede udgifter til indvendig vedligeholdelse i 2023 beløb sig til 231.000 kr.

De væsentligste udgifter til indvendig vedligeholdelse vedrørte en fortsættelse af projekt nye lyse egetræsgulve med forbedret isolering i entré og stue (13+15+16), samt finansieringen af total renovering af køkkenlåger (halvdelen betalt i regnskab 2022).

I januar 2023 blev renovering af fronterne på alle køkkener tilendebragt (15 køkkener med undtagelse af lejlighed 10).

Der er i 2024 afsat beløb til maling/renovering af to lejligheder (2+6). Der er fokus på mulig mulige fugtskader i lejl. 2, 6 og 7. En grundig undersøgelse skal iværksættes og allerede i kommende TS-uge 20, er der aftalt møde med vores maler.

Inventar

Løbende reparationer og udskiftninger ved slitage og/eller defekt udgør den største del af udgifterne til inventar. Af større poster i øvrigt kan nævnes nye rullegardiner (med og uden mørklægning) i østvendte vinduer i alle lejligheder, nyt køleskab (4), nye opvaskemaskiner (7+14), elvandvarmer (12) og tre nye spiseborde (8+12+16). De samlede udgifter til inventar i 2023 beløb sig til 137.000 kr.

Bestyrelsen har fokus på sengene, som flere steder kan trænge til udskiftning.

Der holdes løbende øje med vedligehold ude og inde. En omfattende to-do-liste opdateres hver måned i samarbejde mellem PJ og FEP.

Samarbejdet med andre

Vi har et godt samarbejde med Kenneth Mølgaard (Fællesforeningen) og Dansk Timeshareejer Forening.

Ankomst og parkering

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

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

Eje eller leje?

Der er fortsat stor interesse for Skagen året rundt – gode muligheder for at købe i Højengran. Priserne på leje er uændrede efter justering i 2022.

Talstatistik pr. maj 2024:

59 uger ejes af HTS

58 uger til gensalg (20 i 1. halvår / 38 i 2. halvår)

Der er udstedt 38 nye ejercertifikater siden sidste GF.

Bestyrelsen anbefaler at købe frem for at leje.

Afslutning

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 2023 (JR)

JR gennemgik årsregnskabet med udgangspunkt i bestyrelsens økonomiside (s. 11 i beretningen og omdelt på bordene).

Hovedpunkter:

Regnskab 2023.

Ingen væsentlige ændringer i indtægter i forhold til budgettet for 2023.

Faldet i udlejning og avance ved salg af lejligheder blev opvejet af større indtægter af renter og udbytte af investeringerne.

På de variable omkostninger var el-forbruget ca. 50.000 kr. lavere end budgetteret, men det vil stadig være en post med usikkerhed fremadrettet.

De faste omkostninger viste et større forbrug på posten personaleomkostninger, men det skyldtes udbetaling af de senere års ophobning af overarbejdstimer.

Samtidig valgte bestyrelsen at færdiggøre udskiftningen af gulve på førstesalen, da regnskabet i slutningen af året gav mulighed for dette.

Slutresultatet gav derfor et lille underskud på 2.000 kr. mod et budgetteret overskud på 7.000 kr.

Regnskab for 2024 forventes at ende med et lille overskud på 4.000 kr.

Budgettet for 2025 forventes at ende med et lille overskud på 5.000 kr., så ingen kontingentstigning er planlagt.

Årsregnskabet enstemmigt godkendt uden spørgsmål/kommentarer i øvrigt fra salen.

4. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

5. Godkendelse af budget 2025

JR gennemgik og motiverede bestyrelsens forslag til budget 2025 og med henvisning til s. 12 i det udsendte materiale. Budgetforslaget er som altid at betragte som et "grovbudget".

Budgetforslaget udviser et regnskabsresultat på + 5.000 kr.

Der er stadig stigende udgifter til forbrug - herunder usikkerheden om udgiften til el, mindre udlejning af egen beholdning, udbytte af investeringerne, diverse malerarbejder samt ændringen af renovationsordningen.

En udgiftspost falder væk - afskrivning af køkkener på 112.000 kr. er slut.

Den større udgift til møder skyldes udvidelsen af bestyrelsen fra tre til fem medlemmer (fra GF 2025 dog kun fire medlemmer).

El-forbruget i lejlighederne blev gennemgået med bemærkning om, at vi alle stadig skal spare og opladning af elbiler er strengt forbudt.

Kontingentet fastholdes på 3.300 kr.

Der var ingen bemærkninger, og budgetforslaget blev taget til efterretning.

6. Valg af bestyrelse

PJ og CK var ikke på valg.

JR var på valg. JR genvalgt for to år.

På den ekstraordinære generalforsamling maj 2023 blev en udvidelse af bestyrelsen fra tre til fem medlemmer vedtaget. Efter en kort præsentation blev Henrik Smith og Carsten Feldborg valgt med applaus.

Henrik Smith (valgt for et år) og Carsten Feldborg (valgt for to år).



7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm, Skagen.
Godkendt.

8. Eventuelt

Ønsker og spørgsmål fra ejerne:

- Ønske om at få tilsendt en mail fra kontoret om tilmeldingsfrist for deltagelse i GF.
Bestyrelsen afviste forslaget, da orientering sker i meget god tid - 1. oktober året før GF.
- Problemer med oversvømmelser foran kontoret og lejl. 1, 2 og 3.
Oversvømmelsesproblemet er meget vanskeligt at løse helt lokalt, da det er i hele området, at der er en ekstrem høj grundvandsstand. Bestyrelsen tager situationen meget alvorligt og vil blive taget op og koordineret med vores naboer.
- Klinkegulve i lejlighederne i stueetagen ønskes erstattet med trægulve.
Et ønske, der er meget dyrt at imødekomme, og som ikke umiddelbart kan imødekommes.
- El-ladere på Højengran? Bestyrelsen fortsætter sonderinger. Ifølge lovgivningen er vi ikke forpligtet til at opstille el-ladere.
- Ændring af ankomsttidspunkt fra kl. 15 til kl. 14.
Kan ikke imødekommes. Der skal være tid til rengøringen, og i øvrigt siger bestemmelserne først kl. 16
- Lejl. 8 + 16 ønsker nye borde til de små altaner (de nuværende er helt grønne og sorte af alger).
Forslaget imødekommet.
- Spørgsmål til, hvorfor GF afholdes på en hverdag.
Der er for og imod argumenter for afholdelse en hverdag. GF 2025 bliver fortsat en hverdag, men ikke en tirsdag som i år.
- Forslag om udnævnelse af æresmedlem blev begrundet, og vil blive fremsendt og præsenteret til vedtagelse på GF 2025.
- Ros til bestyrelsen – modtaget med tak!

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

CK mindede om, at datoen for næste års generalforsamling vil blive fastlagt senest d. 1. oktober.

Tak til bestyrelse, kontor, personale, webmaster og samarbejdspartnere (revisor, bankrådgivere, naboer).

Carsten Kjær
formand

Jann Besenbacher
dirigent

Per Steen Jensen
referent