

Vedr. Ejerlejlighedsforeningen Sea West Delområde A

Referat fra generalforsamling 23. marts 2019 kl. 15.00 i Landal Sea West

Deltagerantal:	46 fremmødte - 30 huse repræsenteret af 107
Mødeindkalder:	Allan Bernhard (formand)
Referent:	Michael Bergerud (sekr.)
Øvrig bestyrelse:	Peter Nowack (næstformand), Henrik Thomesen (kasserer), Irvin Christensen

Dagsorden:

I overensstemmelse med vedtægternes § 10 er dagsorden følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Årsregnskab 2018 samt budget 2019 forelægges til godkendelse.
4. Vedtagelse af årligt ejerbidrag.
5. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen samt 1. og 2. suppleant. Allan modtager ikke genvalg. Michael modtager genvalg.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag iht. vedtægterne.
8. Eventuelt.

Referat iht. dagsorden:

1. Peter Nowack blev valgt som dirigent.
2. Bestyrelsen fremlagde årsberetningen, der blev godkendt af alle.

Bestyrelsens beretning for 2018:

Bestyrelsesmedlemmerne fremlagde hvert sit ansvarsområde:

GENERELT (Peter): Bestyrelsen mener, at vi alt i alt skal være glade for, at Landal overtog Sea West. Det har ført til nye investeringer – som alle kan se, især inde i centerbygningen, men også udenfor. Alt andet lige er Sea West altså blevet mere attraktiv for brugerne og det vil helt sikkert virke positivt på omsætningen. Vi mener dog at der er noget, der ikke har været så godt, især omkring personaleforholdene i Sea West.

To ting har bekymret os:

1. For det første har der været uro i ledelsen: Ole Madsen, den tidligere centerleder, blev fyret.
Samarbejdet med Ole var set fra vores (ejernes) side rigtig godt, vi i de tre ejerforeninger følte os hørt og set, vores input blev taget alvorligt og der var en meget god kommunikation.
Også Gert Lund er gået fra sin stilling som teknisk leder og der arbejdes på at finde en ny, mens stillingen som leder for Fun & Entertainment (underholdning), der har været ledig et stykke tid, nu er besat af Helene Sillesen.

At der er kommet nye personer i ledelsen betyder, at vores samarbejde nu skal bygges op forfra. Vi håber selvsagt at forholdet til de nye bliver ligeså godt og konstruktivt som det med Ole og Gert.

Ledelsen af Sea West ser altså (pr 05.02.2019) sådan ud:

		Michael Rosholm General Manager		
Anja Gärtner, Front Office Manager	... (ledig).... Property & Maintenance Manager	Helene Sillesen Fun & Entertain- ment Manager	Kristian Ander- sen, Køkkenchef	Petra Ranum, Restaurant

2. For det andet har der også været uro i det øvrige personale med stillinger, der har stået ubesatte. Det har vakt bekymring i alle tre bestyrelser (område A, B og C), da vi forestiller os, at mærkbar uro i Sea West også meget vel vil kunne påvirke vores udlejning.

Generalforsamlingen skal vide, at bestyrelsen tager disse ting meget alvorligt. De tre bestyrelser har derfor sendt en samlet henvendelse til Landal i Holland, hvor vi har ytret vores bekymring.

Det har ført til et fremrykket dialogmøde mellem bestyrelserne og Sea West, der finder sted den 4. april, hvor vi har præget dagsordenen.

UDEOMRÅDERNE (Peter):

Conny Høj, der har stået for pasning af udeområderne, har sagt op. Opgaven varetages nu af Herman. Er der et problem, sender han fotos til Peter og så tages der stilling til hvad der skal gøres.

Der har f.eks. været affald, der flyder, fordi containerne var fulde.

På grund af den megen regn i marts har vi oplevet, at kummelågene ved husene er flydt op.

Det er et problem at arbejdsvogne, der kører på flisegangene, mange steder rammer græsplænen, der bliver ødelagt.

Vi forventer et godt samarbejde med Herman.

HUSE - FORSIKRING – STOFA (Irvin):

Parken er snart 15 år gammel og derfor er der naturligt noget at vedligeholde.

- Vi har haft store udgifter til **udskiftning af brædder**, der er angrebet af svamp og råd. Foreløbig har vi valgt at renovere de tre rækker nede mod søen.
- Der sættes også **2 ventiler** i hvert hus, en i hvert soveværelse, til udluftning.

Oplysning fra tømrer: Hvordan ventilerne åbnes og lukkes: Der sidder en skydepal i bunden. Når den skal lukkes, holder man en tommelfinger på fronten

og trækker frem i palen. Når den skal åbnes, skubber man den frem mod væggen.

- Omkostninger til bræddeudskiftning og ventiler til de 3 rækker alene ligger på omkring 200.000,- kr.
- Vi forhandler med **forsikringen** (Thisted) om svampesagen. Der er tale om korksvamp, som forsikringen eksplicit dækker, mod en selvrisiko på 3.500,- kr. Taksator har ment, at der skal betales pr angreb og ikke pr hus, så at hvis der f.eks. er et angreb oppe på væggen samt et længere nede eller et foran og et bag på samme hus, ja så skal der betales for hvert angreb.
- Den vurdering er vi naturligvis uenige i og vi vil efterprøve praksis.
- **Maling:** Vi maler først efterhånden som svampeskaderne er udbedret. Vi maler halvdelen i år og anden halvdel af husene næste år. Husene mod søen er klar til maling.
- Husene har holdt i 15 år og med udbedringerne håber vi, at der går 15 år mere før evt. nye udbedringer er nødvendige.
- Tagene er blevet sprøjtet og der går et par år til de sprøjtes igen.

Vedr. tilslutning til Stofa:

Vi gør opmærksom på, at Stofa-abonnementet i Sea West kan benyttes på fjernsynet derhjemme, forudsat man har et Smart-TV eller Apple-TV.

Fremgangsmåde:

1. Ring til Stofa på 88303030
2. Oplys adressen: "Lønne Feriepark", og jeres Husnummer.
3. Bed om husets kundenummer og en aktiveringskode til oprettelse af loginkonto på stofa.dk.
4. På <https://minesider.stofa.dk/> i bunden klik Opret MitLogin, og en 5 siders proces startes.
5. Der vælges mailadresse og eget valgt kodeord, hvorefter der på side 4 indtastes kundenummer og aktiveringskode til at oprette kontoen.
6. Download Stofa appen til enten telefon, Ipad, smart tv, Apple TV boks el. lign. og her bruges mailadresse og eget valgt kodeord.

Evt. køb af tilbehør til inventar:

Sea West ønsker – og bestyrelsen anbefaler – køb af barneseng (250 kr), tremmegitter til trappen (250 kr, og høj stol (100 kr) – i alt 600 kr.

Tingene vil på et tidspunkt kunne købes hos Sea West, der har forhandlet prisen, der ikke kommer længere ned.

Vi afventer orientering fra Landal om, hvordan købet organiseres.

På plussiden:

- Mange gæster efterspørger disse ting og med disse ting vil huset blive mere attraktivt for brugerne og det vil påvirke udlejningen positivt.
- Bestyrelsen har blot lovet at tage emnet op på generalforsamlingen og der kan ikke tages en fælles beslutning for alle, da alle ejere ikke er til stede
- Man er altså ikke tvunget til at tage imod tilbuddet – det er op til den enkelte ejer.

Indvendinger:

- Vi ved ikke om Landal henter ekstra betaling hos gæsterne for leje af disse ting og da er det urimeligt at vi, ejerne, skal betale for det.
Svar: Det må være en betingelse, at tingene er med i udlejningsprisen (men hvordan det sikres, er uklart)
- Der er ikke for meget plads i forvejen og hvordan får vi plads til disse ting i huset?
- Gitteret vil slide på lakken på trappen

Strakskøb:

Sea West ønsker – og bestyrelsen taler for – at beløbsgrænsen for køb uden forudgående kontakt til ejer løftes fra 500 kr til 1000 kr.

Sea West står nogle gange i valget mellem at købe her og nu eller flytte bookingen til et andet hus. For at undgå det sidste er det nødvendigt at hæve beløbsgrænsen. Sea West får ikke altid fat i ejer pr telefon. - Sagen blev diskuteret men ikke afgjort.

ØKONOMI (Henrik):

Den gennemsnitlige indtjening pr nat er faldet og vil falde med større belægning fordi flere lavprisdøgn da vil komme med i beregningen.

Vi har med den nye aftale forhandlet os frem til en afregning på 44,9 % af prisen, som vi får.

Vi skal hverken betale for el eller vand. Sea West betaler for både forbrug og afledning. Vi skal dog betale abonnementerne selv og vi bliver beskattet af det, som Landal betaler for os, som vi ellers selv skulle have betalt.

Alt i alt en god formidlingsaftale, tror vi, men vi ved det først når året er omme og vi ser på bruttotallene før skat.

Aftalen er kun 1-årig og kan tages op igen.

For at imødekomme de store udgifter til renovation af husene med udskiftning af brædder pga. svamp, montering af udluftsventiler samt maling, forudser bestyrelsen at det er nødvendigt at hæve ejerbidraget til 11.000,- kr hvert år i foreløbig tre år. Ellers forudses et underskud allerede næste år.

3. Årsregnskab 2018 samt budget 2019 blev godkendt og vedtaget med 30 stemmer, ingen imod (en stemme pr hus).

4. Ejerbidrag 2019 kr 11.000 blev vedtaget – ingen imod.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt 1. og 2. suppleant.

Medlemmer: Allan og Michael blev genvalgt – de øvrige fortsætter. Allan var i udgangspunktet ikke indstillet på genvalg, men da ingen fra forsamlingen meldte sig som nyt medlem, kunne Allan meddele, at han fortsætter et år endnu. Han ønskede dog at holde som formand. Ved bestyrelsens efterfølgende konstituerende møde blev Peter valgt til ny formand.

Suppleanter:

Som 1. suppleant blev valgt: Inge Nielsen, ijpnielsen@hotmail.com tlf. 28358253

Som 2. suppleant blev sidste års suppleant valgt: Søren Ipsen, hus 150 C, familie.ip-sen@stofanet.dk tlf 21253438. Ingen.

6. Valg af revisor

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab H. Martinsen, Varde, blev genvalgt.

7. Indkomne forslag iht. vedtægterne

Ingen.

8. Eventuelt

- o Ejere ønsker tidlig booking og derfor tidlig planlægning af dato for generalforsamling. Bestyrelsen tager det til efterretning!!
- o Ved søen er der et sted hvor gæsterne passerer over græsplænen, der bliver ødelagt. God ide at få Sea West til at lægge sti på stedet.
- o Vinduespudsning: Vi ville haft en fast aftale men området er forsømt. I område C har de åbenbart en billigere aftale (Jørgen)
- o Må man installere f.eks. køjeseng i lille værelse? SVAR: Den enkelte ejer må selv bestemme hvilken type senge der skal være, blot er kravet, at der skal være 2 sovepladser.
- o Er der muligt at indføre spærreperiode for vedligehold? Ejer havde behov for at spærre med 1½ måneds varsel men kunne ikke pga. 2-ugersreglen. SVAR: Sea West er altid villig til at flytte en booking til et andet hus, dersom ejer ønsker det til eget brug – men selvfølgelig går man da glip af lejeindtægten.
- o Bekymring om konkurrence fra kommende badeland i Søndervig: Vil Landal gøre noget for at forbedre Sea Wests position? SVAR: Det er udelukket, at badelandet udvides og der bygges foreløbig ikke nye huse på grunden mod øst, der stadig ejes af Bjarne Bøgh. Besøgsgård og Zoo er skrinlagt.
- o Der blev igen ytret utilfredshed med rengøring i husene.
- o Tilbud på indvendig maling efterlyses.
- o Rapport fra Feriefondshuse, der var til stede ved et par repræsentanter: Fondet oplever at deres samarbejdsaftale med Sea West er blevet opsagt og ikke vil blive genforhandlet. Gennem deres brugsretsafale har de stadig ret til adgang til centeret og dets aktiviteter, herunder badelandet, men der ydes ingen som helst service i forbindelse med husene. Det er fondet utilfreds med. De føler sig dårligt behandlet og nærmest tvunget til at sælge. Det afføder dårlig omtale,

der i anden omgang kan gå ud over Sea West selv, mener de. Opsigelsen skete mens Ole Madsen var centerchef.

SVAR: Bestyrelsen har nævnt sagen for Sea Wests nye leder Michael Rostholm, der var ked af sagen. Bestyrelsen har pointeret, at Sea West vel kunne gøre en forretning ud af forholdet til Feriefonden ved at sælge fondet den ønskede service, frem for blot at afvise. Men det er uklart om det fører til noget.

Den 30. marts 2019 – Referat slut.