

Årsberetning 2023/2024

Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Inden vi kaster os ud i beretningen vil vi gerne byde velkommen til de hele seks nye ejerpar, vi har fået i foreningen, siden sidste generalforsamling. Velkommen.

Også i år har bestyrelsesarbejdet været en fornøjelse, dels på grund af mange venlige tilkendegivelser fra jer ejere, men også på grund af et usædvanligt godt samarbejde mellem bestyrelsens forskellige medlemmer. Ved årsskiftet sagde vi farvel til vores gamle havemand igennem alle årene, Ebbe Bach, og ansatte i god ro og orden en ny, Tim Aagesen. Vi tør allerede nu sige, at det kommende samarbejde lover godt.

Bestyrelsesarbejdet har dog indimellem vist sig større end forventet, nok fordi vi sidste år satte flere nye tiltag i søen – fælles algerens, etablering af fibernet og opstilling af el-ladestander - og her i foråret har skullet etablere en ny affaldsordning. Herudover har vores plan for vedligehold ikke været så nem at gennemføre som vi havde ventet, og vi har indimellem ikke kunnet leve op til de forventninger, enkelte ejere har haft i forhold til, hvad fællesskabet kunne dække. Endelig har vi efter jul måtte kæmpe med vores forsikringsselskab, som ikke har ønsket at gentegne vores forsikring på de betingelser, vi har haft i de første næsten 20 år af foreningens historie.

Vi har året igennem fulgt de principper – eller den vision, vi formulerede sidste år for vores arbejde, nemlig:

- Mest og bedst for foreningens penge: Økonomisk handler det om at anvende midlerne optimalt til alles gavn
- Høj grad af gennemsigtighed i arbejdet: Der skal være en løbende, åben og informativ kommunikation til ejerne i foreningen
- Kontrol af udført vedligeholdelsesarbejde for at sikre en tilfredsstillende kvalitet

Opgaverne mellem os har vi fordelt på samme måde som sidste år, nemlig sådan:

- Lone Birgitte Christensen: Formand og økonomiansvarlig, kontakt til administrator og ansvarlig for den løbende kommunikation til ejerne, forsikring, kommunen, slamsugning m.v.
- Michael Beck Christensen, Christoffer Willer, Mark Russell og Henrik Herreholm: Ansvarlige for vedligeholdelsesarbejdet og kontakten til håndværkere og vicevært (vedligeholdelsesgruppen)

- Michael Beck Christensen: Besvarelse af henvendelser om vedligeholdelse
- Mark Russell og Klaus-Ole Andersen: Ansvarlige for poolen
- Trine Mathiesen og Mark Russell: Kontakt til havemand

Vi har siden sidste generalforsamling afholdt syv bestyrelsesmøder. Tre af møderne er afholdt fysisk i Rørvig Park, mens fire af møderne er afholdt online.

Suppleanter har deltaget i bestyrelsesarbejdet på lige fod med bestyrelsesmedlemmer.

Desuden har vi udsendt 11 nyhedsbreve, som alle ligger på foreningens hjemmeside.

<https://rørvigpark.dk/index.php/category/nyhedsbreve/>

Nyhedsbrevene er både udsendt pr. mail af vores administrator og refereret på vores side på Facebook.

Endelig har bestyrelsen igen i år været værter for to beskedne sociale arrangementer: Tapas ved poolen i sommers og gløgg i forbindelse med juletræstænding i december.

Lidt om foreningens fundament

Inden vi redegør for årets hovedopgaver vil vi sige lidt om foreningens juridiske fundament, som det flere gange i årets løb har været nødvendigt at konsultere, og som også kan forklare den konservative grundholdning, som denne bestyrelse – på samme måde som tidligere bestyrelser – lægger til grund for vores arbejde, nemlig lokalplan nr. 82 fra 2004 samt vores vedtægter og husorden.

Ifølge vores husorden lægger bestyrelsen *"vægt på, at vi har et roligt og attraktivt ferieboligområde med mindst mulige gener naboerne imellem"*, og at alle tiltag – være sig markiser, varmepumper eller affaldsskjul - understøtter *"Rørvig Parks øvrige harmoniske fremtræden"*, se indledning til husordenen og husordenens punkt 9.4.

Af lokalplanen fremgår bl.a., at ejerforeningen "bekoster og forestår" vedligeholdelse af alle friarealer og den udvendige vedligeholdelse af alle bygninger, og at kommunalbestyrelsen, skal godkende, hvis vi foretager ændringer i vedtægterne. Det fremgår videre blandt andet, at vores park er beliggende i et sommerhusområde, at der skal sikres et "grønt præg på ejendommen", hvordan stier, parkering og belysning skal være, hvor højt lydniveauet i parken må være, hvornår, at skinnende og stærkt reflekterende materialer ikke må anvendes, og at "varig anbringelse af kvasbunker og lign. ikke må finde sted."

Lokalplan og husorden findes på "Opslagstavlen" på foreningens hjemmeside.

<https://rørvigpark.dk/index.php/opslagstavlen/>

Vedtægter findes i hjemmesidens dokumentarkiv øverst oppe i menuen <https://rørvigpark.dk> .

Vedligeholdelsen

Vores drøftelser om og arbejde med vedligeholdelse har i høj grad givet sig udtryk i de forudsætninger for driftsbudgettet for 2024, som er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling, og som vi gennemgår i forbindelse med fremlæggelse af budgettet.

Sidste år opdelte vi bebyggelsen i 6 etaper i forventning om, at vi på seks år kunne nå hele vejen rundt.:

Husnumre	Antal huse
Hus 1-8	8 huse i alt
Hus 9-10, 19, 28-31 + postrum og pool hus	9 huse i alt
Hus 11-18	8 huse i alt
Hus 20-27	8 huse i alt
Hus 32-41	10 huse i alt
Hus 42-51	10 huse i alt

Vi planlagde vedligeholdelsesarbejdet ud fra følgende prioritering:

2023	Færdiggørelse af nr. 1-10 (der skal males færdigt, udskiftes dækbrædder ved kviste m.v.) samt færdigmale hus 20-27
2024	Maling og udvendig renovering af nr. 42-51
2025	Maling og udvendig renovering af nr. 32-41
2026	Maling og udvendig renovering af nr. 19 samt nr. 28-31
2027	Maling og udvendig renovering af nr. 11-18

Vi håbede herudover også at kunne male førstesalskvistene udvendigt på husene 1-18.

Vi havde vanskeligt ved at finde håndværkere, der kunne påtage sig opgaven inden for de økonomiske rammer, vi har at gøre med. Vi er derfor bagud med 2023 planen, og reelt mangler vi fortsat at færdigmale hus 9-10 samt enkelte af husene på østsiden i nr. 1-8. Vedrørende færdigmaling af hus 20-27 mangler vi fortsat kviste på hus 20 og 21, hele hus 22 og 24, nordsiden på hus 23 samt hele vestsiden på hus 25 og 26.

Vi har som nævnt pr. 1. januar ansat Tim Aagesen som ny havemand. En del af Tims arbejdsopgaver vil bl.a. være at koordinere kontakten mellem vores nu, forhåbentlig faste håndværkere og sørge for, at vi følger vedligeholdelsesplanen, så godt som det er praktisk muligt.

Tim har desuden tilbudt at indgå i malersjakket og vil påbegynde det manglende malerarbejde, så snart vejret tillader det. Derudover vil Carsten Petersen, som har stået for renovering af vestsiderne på hus 1-8 sidste år, igen i år bistå med maling og lettere renovering.

Jim Jørgensen, som de sidste par år har renoveret en del balkoner og derfor ved, hvad det handler om, har vi indgået en aftale med, og han vil derfor fortsætte hos os i år. Vi har allerede gennemgået de hængepartier, vi har fra 2023, og Jim har også gennemgået hus 42-51 og planlagt diverse udskiftninger af rådne brædder og renovering af balkoner, så vi FORHÅBENTLIG kan indhente det forsømte fra 2023 og komme på omgangshøjde med vores plan i løbet af 2024.

Vi tror derfor stadig på, at vores oprindelige vedligeholdelsesplan holder.

Når det er sagt, så er vi også nødt til at gøre opmærksom på, at husejerne fremadrettet er tvunget til at tage et meget større ansvar for selv at bidrage til den udvendige vedligeholdelse. Det gælder f.eks. afskallet maling som vi oplever på især balkonerne. Hvis man har fået sit hus malet i år, så skal man ikke forvente at få malet før igen om 6 år – og det er derfor nødvendigt at man holder rigtig godt øje med evt. afskalling af maling, og tager initiativ til at få det udbedret, så snart det er opdaget, da træet i modsat fald vil rådne meget hurtigt.

Man kan IKKE forvente, at ejerforeningen blot udskifter rådne brædder ved næste ordinære vedligeholdelse, slet ikke hvis balkonen f.eks. allerede er udskiftet/renoveret, da en sådan forventes at have en holdbarhed på ikke under 20 år.

Vi må også konstatere, at vores huse på et tidspunkt skal have udskiftet vinduer og døre. Med de nuværende ejerbidrag vil det på ingen måde være muligt for foreningen at afholde udgifterne hertil.

Vores tagbelægning virker i det store hele i orden, især de sorte huse, hvor taget ikke er så gammelt endnu, forventer vi en lang levetid. Men vi må nok se i øjnene, at tagene på en del af de hvide huse indenfor en periode på måske 10 år formentlig står for udskiftning.

Belært af bitter erfaring skal vi også gøre opmærksom på, at de originale toiletter, som er monteret i alle husene, er ved at være gamle, og generelt er af en dårlig kvalitet. Vi har oplevet store vandskader, når de først går i stykker, og det har vist sig vanskeligt at få forsikringen til at dække disse skader.

Man bør derfor overveje, for egen regning, at få udskiftet toiletterne og som minimum lukke for vandtilførslen til dem, når man ikke opholder sig i huset.

Hvis man er ejer af et af de huse, som står for tur i år, beder vi om, at man meddeler bestyrelsen hvis man, for egen regning, ønsker udskiftning af "raske" gulvbrædder på sin balkon, da ejerforeningen kun betaler for udskiftning af de gulvbrædder, som trænger til udskiftning. Vi kan f.eks. beslutte at udskifte 4 eller 5 gulvbrædder, men man har her som ejer mulighed for at bibeholde et pænt udtryk, hvis man beslutter også at skifte de resterende brædder, så gulvet forbliver ens. Et PRISOVERSLAG, når vi alligevel er i gang og har afmonteret gelænder, er ca. 190 kr. + moms pr. bræt på 450 cm og ca. 160 kr. + moms pr. bræt på 330 cm. Prisen dækker materialer og arbejds løn.

Poolen

Den store renovering af det ene pool filter, vi gennemførte sidste år, har vist sig at virke tilfredsstillende, og vi har i år ikke haft større uforudsete udgifter med poolen.

Vi har her i foråret som planlagt skiftet sand i det sidste sandfilter og har derudover sat nye skabe op med nye pumper i både klor-og syrerum, så vi er parate til den nye sæson.

Installation af fibernet

Vi besluttede på sidste års generalforsamling at etablere fibernet i Rørvig Park – uden etableringsudgifter for foreningen (ifølge kontrakten beløb den rabat, vi herved opnåede, sig til 675.000 kr.) Samtidig besluttede vi at opsige foreningens hidtidige aftale om kabel-Tv.

Beslutningen blev vedtaget med almindeligt flertal på generalforsamlingen med 20 af de tilstedeværende stemmer samt fem fuldmagter.

Efterfølgende stillede en enkelt ejer tvivl om beslutningens lovlighed. Uanset at bestyrelsen fastholdt beslutningen som fuldt lovlig, besluttede vi at foretage en undersøgelse blandt foreningens medlemmer om, hvem der forventede at ville bruge den nye løsning. 45 ud af 51 ejere svarede på undersøgelsen, som viste, at 39 ville benytte det nye fibernet, 5 ejere vidste ikke, om de ville bruge den nye løsning eller ej, og en enkelt ejer svarede nej til fibernet.

Der er nu lagt fibernet ind i alle huse på nær i to, hvor ejerne ikke ønskede det. Ønsker de pågældende på et senere tidspunkt at få indlagt fibernet, vil det ske for deres egen regning. Kontrakten med vores kabel leverandør er opsagt med virkning fra den 1. maj 2024.

Alle, bestyrelsen har talt med, har udtrykt stor tilfredshed med den måde, fibernettet er lagt ind i husene på.

Fibia har under en afleveringsforretning med bestyrelsen den 4. marts 2024 lovet, at vores græsplæner vil blive repareret og nysået, der hvor gravearbejdet har ødelagt eller beskadiget dem. De vil endvidere sørge for at reparere de to steder, hvor der er sket brud på kabler. Vi har indtil nu haft et udmærket samarbejde med Fibia, og forventer, at også afslutningen på projektet vil blive tilfredsstillende.

Næste skridt i forbindelse med ibrugtagningen af installationen er individuel. Dvs. at hver ejer selv skal bestille en bredbåndsforbindelse og evt. en TV-pakke fra den udbyder, den enkelte ejer finder bedst. Alle har i deres postkasser i Rørvig Park fået lagt et tilbud fra Waoo med forskellige priser på bredbånd. Tilbuddet fra Waoo er på ingen måde bindende. Den enkelte ejer kan vælge den udvide, ejeren måtte ønske. Der er ingen bindinger fra Fibia, og bestyrelsen har heller ingen mening om de enkelte ejeres valg. En del ejere vil formentlig alene have brug for at købe en bredbåndsforbindelse, da de allerede hjemmefra har diverse streamingabonnementer, som også kan bruges i Rørvig.

Installation af el-ladestander

På generalforsamlingen sidste år besluttede vi, at vi ville indgå aftale med firmaet EC-Drive om opsætning af en el-ladestander med to udtag under forudsætning af, at bestyrelsen fandt en passende placering af standen.

Standen er nu opsat der, hvor bestyrelsen fandt det bedst, nemlig i hjørnet på parkeringspladsen med basketball stativet.

Spørgsmål om udlejning og BBR status

Som omtalt i et nyhedsbrev skrev Odsherred Kommune til os i sommers og udtrykte undren over, at vores ejendom er registreret i BBR med kode 131, som er koden for række, kæde- og klyngehuse. Kommunen tænkte, at vi i stedet burde registreres med kode 522, som er koden for ferielejligheder, der ikke er sommerhus eller kolonihavehus. Vi fastholdt over for kommunen, at kode 131 var den mest dækkende for vores ejendom. Ferielejligheder er defineret som lejligheder, der anvendes til erhvervsmæssig udlejning, og dette er ikke tilfældet i Rørvig Park. Vi henviste her til vores vedtægter, § 20, som igen viser tilbage til lokalplanen, hvor der jo står, at vi ligger i et sommerhusområde, og at der her ikke kan etableres erhvervsvirksomheder. En langtidsudlejning af huse, som ikke anvendes af ejer, anses som erhvervsmæssig udlejning. Det viste sig, at kommunen havde taget spørgsmålet om BBR registrering op på baggrund af en henvendelse fra en lokal ejendomsmægler, og det gav bestyrelsen anledning til, både over for den pågældende ejendomsmægler og over for ejerne at understrege, at langtidsudlejning ikke er tilladt.

Forsikring og vand

Den 1. januar 2024 udløb vores fem-årige forsikringsaftale med TopDanmark. Forsikringen er tidligere udsendt til ejerne og findes på vores hjemmeside.

I januar fik vi imidlertid den kedelige meddelelse, at TopDanmark, ikke ønskede at nytegne forsikringen på de hidtidige vilkår. TopDanmark var ved et opslag på internettet kommet til den overbevisning, at vores huse lejes ud mere eller mindre massivt. De krævede derfor en forhøjelse af præmien – fra omkring 90.000 kr. (ved en fem-årig tegningsperiode) om året til 128.392 kr. for en 1-årig tegningsperiode. Samtidig ønskede de ikke længere at forsikre glas- og kummeskader og træværk i 15 cm. over jordhøjde.

Det betyder, at vi dags dato har en forsikring, som dækker arbejdsskade, ansvar, løsøre (indbo op til ca. 200.000 kr.) og bygning, dvs. brand mv., men ikke længere er forsikrede i tilfælde af skader på glas eller kummer i vores huse.

Efter afholdelse af to ekstraordinære bestyrelsesmøder og indhentelse af en række tilbud fra andre selskaber foreslår bestyrelsen nu, at vi tegner en ny forsikring, med det formål som det mindste stadig at være forsikret for glas- og kummeskader og gerne også samtidig være forsikret for indbo.

Vedr. vand betaler vi fortsat 750 kr. a conto pr. kvartal. Udgifter til vand opkræves samtidig med ejerbidrag via vores administrator. Af vandregnskabet for 2023 fremgår, at en enkelt ejer har fået en meget stor efterregning på godt 40.000 kr. Dette skyldes, at den pågældende ejer tilsyneladende har et sted, hvor landet løber, og at ejeren i de sidste to år ikke har fået aflæst sit vand korrekt på grund af meget særlige omstændigheder.

Dette giver bestyrelsen anledning til at understrege, hvor vigtigt det er at holde øje med sit vandforbrug og være påpasselig med at lukke for vandet og - som også nævnt foran under afsnittet om vedligeholdelsen - at holde ekstra øje med toiletterne, da de efterhånden er meget gamle og kan give problemer med læk og løbende vand. Se også husordenens punkt 14 om vinterforanstaltninger.

Ny affaldsordning

Efter krav fra kommunen er vi – ligesom i resten af landet - blevet nødt til at etablere en ny affaldsordning, der indebærer sortering i syv kategorier frem for som tidligere alene to, nemlig i : Glas, papir, restaffald, pap, plast, bioaffald og metal.

Det betyder, at vi har skullet skaffe plads til yderligere 13 store 660 l beholdere og 4 mindre 240 l beholdere foruden plads til to ”bobler” til glas og papir.

Efter en god dialog med kommunen har vi fået lov til at placere de to bobler dér, hvor vi i bestyrelsen vurderede, at de er til mindst mulig (støj)gene for de nærliggende huse og samtidig ligger nogenlunde midt i bebyggelsen, nemlig på parkeringspladsen bag ved basketballstativet. Kommunen havde selv foreslået, at de to bobler blev placeret ud for husene 34-36. Kommunens bekymring ved placeringen på parkeringsparken bag ved basketballstativet var, om beboerne nu også ville benytte sig af løsningen i tilstrækkelig grad.

Herudover har kommunen accepteret, at vi laver så lidt om som muligt på vores fire affaldsskjul, sådan at vi alene ombygger og udbygger to affaldsskjul: Nemlig det affaldsskjul, som ligger til højre, ved første indkørsel til Bystedvej 10, og som betjener husene 1-10, 11-19 og 28-31 (nu mærket som nr. 1) og det affaldsskjul, som ligger på Enggårdsvænge, om som betjener husene 47-51 og 42-46 (nu mærket som nr. 4).

Lige nu er de nye beholdere placeret midlertidig uden for de eksisterende affaldsskjul, men bestyrelsen vil inden sommer sørge for, at de to af de fire affaldsskjul bliver bygget om, sådan at vi også fremover kan skjule de ikke særligt skønne grønne plastikbeholdere bag pæne hvidmalede skjul, som naturligt blander ind i bebyggelsen.

Bestyrelsen er glade for, at kommunen har accepteret vores foreslåede løsning, som er den absolut mest skånsomme i forhold til helhedsindtrykket i parken og opfordrer kraftigt alle ejere til at være omhyggelige med faktisk også at bruge de mange nye beholdere, som de er tænkt. I det oplysningsmateriale fra kommunen, som er lagt i jeres postkasse i Rørvig Park, kan I læse mere om den nye ordning for affald.

Afsluttende bemærkninger

Det var lidt om alt det, vi har nået. Vi vil i den kommende periode - hvis vi bliver genvalgt og får mandat hertil - forsøge at nå det forsømte i forhold til det, vi er bagud med vedligeholdelsen. Vi vil herudover fokusere på at give tennisbanen et nyt eller opfrisket underlag, at finde ud af, om der er noget vi kan gøre ved den dårlige forfatning, som søen er i, og give vores nedslidte græsplæner en kærlig hånd med ekstra gødning og pleje. Endelig vil vi som lovet tidligere sørge for, at der bliver plantet et nyt pænt piletræ på den store plæne mellem de sorte huse.

Alle medlemmer og suppleanter – bortset fra Christoffer, som har solgt sit hus - ønsker at genopstille, så vi samlet kan fortsætte det arbejde, vi har begyndt.

Slut 😊