

Kort beretning om forhandlingerne

på

generalforsamlingen i Ejerforeningen Rørvig Park fredag den 10. marts 2023

1. Valg af dirigent.

Foreningens bestyrelsesformand Lone Birgitte Christensen bød velkommen til de fremmødte. Trine Mathiesen (24) blev foreslået og valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Vedr. beslutningsdygtighed konstaterede dirigenten, at der heller ikke i år var forslag om vedtægtsændringer eller andre væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelser eller andre ting, som kræver et kvalificeret flertal efter vores vedtægters punkt 11.3. Beslutninger om de punkter, der var på aftenens dagsorden, kunne derfor træffes ved almindelig stemmeflerhed efter fordelingstal, jf. vedtægternes punkt 11.2.

Dirigenten konstaterede, at i alt 26 ejere var repræsenteret ved generalforsamlingen. Foruden de 21 fremmødte ejerrepræsentanter - heraf to ved fuldmagt - var der yderligere én fuldmagt til Lone Birgitte Christensen personligt og fire fuldmagter til bestyrelsen. Dvs. at en beslutning krævede mindst 14 stemmer.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Den skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling. Lone Birgitte Christensen og Michael Beck Christensen gennemgik mundtligt hovedpunkterne i beretningen, jf. vedlagte powerpoints, som vedlægges som bilag.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, men Jørgen Hartmann (44) gjorde i forbindelse med gennemgangen af vedligeholdelsesarbejder opmærksom på, at de sydvestlige facader altid bliver hårdest ramt, mens det går langsommere med de nordøstlige facader. Trine Mathiesen bemærkede, at disse til gengæld har flere alger.

Michael Beck Christensen opfordrede til, at man selv lapper med maling, hvis man opdager "huller", hvis man har mulighed for det. Bestyrelsen har indkøbt maling og pensler samt afdækning, som står til fri afbenyttelse i postrummet.

I forhold til algeafrensningen, som ifølge vores husorden skal være færdiggjort inden den 15. maj på de private områder i nåhøjde, oplyste bestyrelsen, at man i år faktisk vil håndhæve manglende algeafrensning. Bestyrelsen har nu kontakt til en håndværker, som kan klare opgaven og efterfølgende kan sende en regning til den pågældende husejer, som ikke har fået udført rengøringen af eget hus i tide.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor

Dirigenten gjorde opmærksom på, at i modsætning til, hvad der gælder ved formandens beretning, skal forsamlingen foretage en egentlig godkendelse af årsregnskabet. Også årsregnskabet for 2022 er udsendt som bilag.

Formanden gennemgik årsregnskabet for 2022 og status, jf. også her de vedhæftede powerpoints.

Samlet set udviser regnskabet for 2022 i forhold til budgettet på i alt 1.501.000 kr. et overskud på ca. 11.000 kr., dog sådan at beløbet til hensættelser er forøget med 210.000 kr., fordi vi ud af de 510.000 kr., vi havde hensat til vedligeholdelse, kun har brugt ca. 300.000 kr.

Årsregnskabet blev godkendt med ensstemmighed.

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Formanden fremlagde budget for 2023 med tilhørende bemærkninger, jf. den skriftlige beretning og de vedhæftede powerpoints.

Budgettet foreslås tilbageført til den "normale" ramme på omkring 1.250.000 kr. Det vil sige en årlig ejerafgift på 24.392 kr. Da der er opkrævet lidt for meget i første kvartal 2023, vil der de tre sidste kvartaler i 2023 blive opkrævet 6.087,92 kr. pr. kvartal. Hertil kommer de almindelige opkrævninger vedr. forbrug af vand, som også i år udgør 750 kr. pr. kvartal.

Budgettet blev vedtaget med ensstemmighed.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Ifølge vores vedtægter (13.1) vælges bestyrelsesmedlemmerne for to år, således at tre medlemmer afgår i lige år, og to medlemmer afgår i ulige år.

På valg var Mark Russell (27) og Christoffer Willer (30). Bestyrelsen foreslog genvalg.

Mark Russell og Christofer Willer blev genvalgt med applaus.

6. Valg af suppleanter for bestyrelsen

Ifølge vores vedtægter skal vi hvert år vælge to suppleanter.

På valg var Trine Mathiesen (24) og Henrik Herreholm (12). Bestyrelsen foreslog genvalg.

Formanden oplyste, at suppleanterne har deltaget i årets bestyrelsesarbejde på lige fod med de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Trine Mathiesen og Henrik Herreholm blev genvalgt i ensstemmighed i ensstemmighed med applaus.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Revisor Per Løfgren (16) genopstillede og blev valgt i ensstemmighed med applaus. Revisorsuppleant Ulf Stephenson (13) ønskede ikke at genopstille.

Bestyrelsen indstillede, at tidligere bestyrelsesformand, Hanne Brødsgaard, blev valgt som revisorsuppleant. Hanne har også en baggrund som revisor. Hanne Brødsgaard blev herefter valgt i ensstemmighed med applaus.

8. Behandling af indkomne forslag:

Der var i år indkommet et forslag fra Per Ibsen (9) samt to forslag fra Lone Birgitte Christensen (17).

Alle forslag var fremsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling.

Forslag om fibernet/bredbånd i Rørvig Park

Forslag om FIBER KOMMUNIKATION I RØRVIG PARK var udsendt til ejerne sammen med indkaldelsen til generalforsamling som bilag 1.

Det blev på sidste års generalforsamling aftalt, at Per Ibsen (9) og Mark Russell (27) fulgte op på et forslag om at undersøge mulighederne for at spare på antennebudgettet.

Per Ibsen fremførte sit forslag til etablering af Fiberforbindelse i Rørvig Park. Teknologien, samt fordele og ulemper for de forskellige leveringsmuligheder af TV og bredbånd blev gennemgået.

Levering via parabolantenne: Den nuværende utidssvarende forbindelse via parabol kan kun levere TV. Tv-kanalerne er faste og kan ikke vælges individuelt af de enkelte huse.

Levering via mobil-data: Her bliver TV/Bredbånd leveret fra antenner i området. Levering af signalet er den mest usikre af de 4 beskrevne leveringsmuligheder. Der er en stor afhængighed af, hvor i huset man er, hvor mange brugere, der benytter områdets antenne, vejret, osv. Forbindelsen er derfor i de travleste perioder som f.eks. ferier ikke altid tilstrækkelig til at levere signal til streaming og TV.

Levering via kobberkabler: Ligesom levering via mobildata er levering af signalet via kobber afhængig af hvor mange bruger der er på. Derudover har TDC lige meldt ud, at levering af TV og Bredbånd via kobber lukkes ned over de kommende 5-10 år, da levering fremover vil være via fiber.

Levering via fiber: Dette er fremtidens teknologi. Kapaciteten via fiber er væsentlig større end de andre 3 teknologier, og selv med de stadigt voksende krav til hastighed på nettet til TV og Bredbånd vil fiberen kunne følge med. Vi planlægger at få installeret fiber fra virksomheden Fibia. Fibia vil installere fiber uden omkostninger for Rørvig Park, og beboerne er ikke forpligtet til at bruge fiberen. Alle beboer skal have installeret en forbindelse (en boks monteret i boligen).

Forslaget om etablering af fibernet i Rørvig Park blev vedtaget med 20 af de tilstedeværende stemmer samt de fem fuldmagter.

Forslag om opsigelse af aftale om kabel TV

Som en konsekvens af vedtagelsen af forslaget om etablering af fibernet foreslog Lone Birgitte Christensen (17), at aftalen med Infrateq om signalleverance og TV-pakker opsiges. Aftalen koster p.t. ejerforeningen omkring 130.000 kr. om året. Opsigelsesfristen er seks måneder fra den første i en måned. En opsigelse vil først ske fra det tidspunkt, hvor der er installeret fibernet i alle 51 lejligheder i Rørvig Park. En opsigelse vil ikke medføre større besparelser på foreningens budget for 2023, men må forventes at medføre en besparelse næste år på omkring 130.000 kr. Hvordan denne besparelse skal anvendes, besluttet i forbindelse med vedtagelsen på næste års generalforsamling af budgettet for 2024.

Forslaget om opsigelse af aftalen om kabel TV blev vedtaget med 19 af de tilstedeværende stemmer samt de fem fuldmagter.

Forslag om etablering af el ladestander i Rørvig Park

Aftale om opstilling og drift af ladepunkter og Generelle betingelser for opstilling og drift af el-ladestander af 1. januar 2021 var udsendt til ejerne sammen med indkaldelsen til generalforsamling som bilag 2.

Lone Birgitte Christensen (17) foreslog, at ejerforeningen takkede ja til et tilbud fra firmaet EC Drive om opstilling af én ladestander med to udtag på en af vores parkeringspladser uden udgifter for foreningen. Løsningen er 100% brugerbetalt og vil koste brugeren et beløb – p.t. 50 øre - oveni spotprisen pr. kilowatt time.

EC Drive vil opsætte skiltning om, at ladestanderen er privat. EC Drive vil også på den app, hvor man finder EC Drives ladepunkter anføre, at ladestanderen er privat. I udkastet til aftale om opstilling af ladestander fremgår, at foreningen ikke ønsker automatisk nummerpladeaflysning, som vil kræve opsætning af kamera på standeren.

Lone Birgitte Christensen medgav, at der kunne være mange meninger om, hvorvidt tidspunktet 2023 var det rette for opstilling af en ladestander i Rørvig Park. Hun oplyste, at flere medlemmer af bestyrelsen frygtede, at en ladestander ville tiltrække uvedkommende gæster på vores parkeringspladser.

Selv var hun – uanset de mulige ulemper – villig til at tage risikoen og mente, at tiden var kommet til, at Rørvig Park fulgte med tiden og tilbød parkens beboere mulighed for opladning af el-biler.

Hun oplyste, at accept af tilbuddet vil indebære, at ejerforeningen meddeler Bolig- og Planstyrelsen, at vi ikke ønsker at tage imod den tildelte statsstøtte på 25% af udgifterne til etablering af en ladestander, dog maksimalt 17.000 kr.

Mens nogle ejere mente, at det var på høje tid, at foreningen får opstillet en el ladestander, mente andre, at det var for tidligt. En hurtig rundspørge i forsamlingen tydede på, at ikke mange af de tilstedeværende ejere, endnu havde en el-bil.

For flere var det helt afgørende, at el ladestanderen kom til at stå et sted på en af vores parkeringspladser, hvor den er til mindst mulig gene for ejerne. Parkeringspladsen, hvor der nu er opstillet et basketballnet, blev nævnt som en mulig acceptabel placering.

Forslaget om etablering af el ladestander i Rørvig Park blev herefter vedtaget med 14 af de tilstedeværende stemmer samt de fem fuldmagter, dog med den tilføjelse, at der ikke indgås aftale med EC Drive, før bestyrelsen har fundet en passende placering for opstilling af standeren.

9. Eventuelt, herunder

Tilbud til ejerne om algebehandling.

Udover de bilag, der var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling, havde en ejer, Jesper Kauffeldt (43) indhentet et alternativt – og tilsyneladende billigere – tilbud om algeafrensning og fliserens fra firmaet Dansk Fliserens ApS. Det var umiddelbart ikke muligt at konstatere, om de to forskellige tilbud var sammenlignelige.

Efter nogen drøftelse tilbød bestyrelsen at indhente yderligere oplysninger om tilbuddet fra Dansk Fliserens ApS og efterfølgende sende mail om de to forskellige tilbud ud til alle ejere i foreningen med nærmere oplysninger om, hvornår og hvordan man ville kunne få algerenset sit hus og sine fliser på terrassen. Mail til ejerne skal udsendes snarest muligt efter generalforsamlingen.

Herefter sluttede generalforsamlingen kl. 21.00.

Vedlagt: Power point præsentation af bestyrelsens årsberetning

Beretningen underskrives af dirigenten og foreningens formand, jf. foreningens vedtægter, punkt 12.1.

Dirigent Trine Mathiesen
(godkendt pr. mail – underskriver senere)

Formand for bestyrelsen,
Lone Birgitte Christensen