

Årsberetning 2024/2025

Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Inden vi kaster os ud i beretningen vil vi gerne byde velkommen til de nye ejere, vi har fået i foreningen, siden sidste generalforsamling. Velkommen til Anette Olsen og Claus Wagner pr. 1/3 2025 (hus nr. 8), Dorte Henningsen pr. 1/1 2025 (hus nr. 21) og Pernille Back Nielsen pr. 1. maj 2024 (hus nr. 30).

1. Indledning

Bestyrelsesarbejdet har også i år indimellem vist sig større end forventet. Særlig to ting har fyldt meget: 1. Vi blev svigtet af vores tømrer, som ellers lige var kommet ind i arbejdet og 2. Vores pumpeinstallation blev ved det årlige servicetjek fundet i så dårlig stand, at det er nødvendigt med en større renovering.

Til den glædelige side hører, at vi har fået etableret et godt og tillidsfuldt samarbejde med vores nye havemand, Tim Aagesen, som tiltrådte den 1. januar 2024. Vi tager jævnligt en tur i parken sammen for at afstemme forventninger om, hvad der skal prioriteres, og har givet hinanden håndslag på, at vi i bestyrelsen – og i ejerkredsen – ikke går og surmuler i krogene, men i stedet siger til med det samme, hvis der er noget, vi er utilfredse med.

Også i år har vi arbejdet ud fra de principper for vores arbejde, vi besluttede for et par år siden, 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 har vi fordelt på samme måde som sidste år:

- Lone Birgitte Christensen: Formand og økonomiansvarlig, kontakt til administrator, kommunen, leverandører, slamsugning mv. og udsendelse af nyhedsbreve

- Michael Beck Christensen: Ansvarlig for vedligeholdelsesarbejdet og kontakten til håndværkere og Tim samt besvarelse af henvendelser fra ejere om vedligeholdelse
- Mark Russell og Klaus-Ole Andersen: Ansvarlige for poolen
- Trine Mathiesen: Ansvarlig for plænen

I løbet af året har vi dog hjulpet hinanden med opgaverne på kryds og tværs.

Vi har siden sidste generalforsamling afholdt seks bestyrelsesmøder. Fire af møderne er afholdt fysisk i Rørvig Park, mens to af møderne er afholdt online. Herudover har der mellem møderne været en livlig mailkommunikation.

Suppleanter har deltaget i bestyrelsesarbejdet på lige fod med bestyrelsesmedlemmer.

Desuden har vi udsendt fem nyhedsbreve, både via mail fra vores administrator og som opslag på foreningens side på Facebook.

Endelig har bestyrelsen igen i år været værter for to sociale arrangementer: Tapas ved poolen i sommers og gløgg i december – begge hyggelige og velbesøgte og med til at styrke sammenholdet i foreningen og ansvarligheden for vores fælles ejendom.

2. Økonomi

Vi har fulgt økonomien nøje, og årets hovedtal ser sådan ud:

Årsbudget 1.244.000 kr., ejerbidrag pr. år/kvartal: 24.392 kr./6.098 kr., hensat til vedligeholdelse: 460.500 kr. og brugt til større vedligeholdelsesudgifter: 404.197 kr. Dvs. at vi har brugt 56.303 kr. mindre end budgetteret, hvorfor opsparingen på den særlige henlæggelseskonto, stiger fra 418.284 kr. til 474.587 kr.

Ved slutningen af 2024 havde vi således 474.587 kr. stående på den særlige henlæggelseskonto, som vi kan bruge til større vedligeholdelsesprojekter.

Regnskabet er dog ikke helt retvisende billede for så vidt angår udgifter til tømrerarbejde i 2024, fordi vi på grund af opsigelse ikke fik brugt de penge til tømrerarbejde, vi havde regnet med at bruge.

Vedr. udgiften til forsikring er den ekstra stor i 2024, fordi den nye årlige forsikring nu betales den 1. juni mod tidligere 1. januar. Endvidere stiger vores udgifter til forsikring i 2025. Lige før generalforsamlingen meddelte vores nye forsikringsselskab, Tryg, nemlig, at de mente sig nødsaget til at forhøje præmien med 12% på grund af stigende udgifter til materiale og arbejds løn. Det lykkedes vores forsikringsmægler at forhandle stigningen ned til 6% - 6.441.50 kr. på et år - med henvisning til, at vi netop var skiftet til Tryg efter en udbudsrunde sidste år, og at vi i øvrigt ikke har haft en eneste skade i det forløbne år. Selvom dette hjælper en smule, finder bestyrelsen det selvsagt utilfredsstillende med en stigning så hurtigt efter en nytegning af forsikringen. Det

bemærkes, at vi indgik aftalen sidste år som en 5-årig aftale. Dette giver imidlertid ingen ændring i forhold til varslinger. Man er dog altid fritstillet, hvis præmien stiger mere end indekseringen.

Siden vi i efteråret lagde det budget for 2025, som danner grundlag for de nuværende uændrede ejerbidrag på 6.098 kr. pr. kvartal (plus et á conto beløb til vand på 750 kr.) er vi blevet mødt af en store økonomisk udfordring, i form af firmaet Xylems vurdering af, at vores pumpestation kræver en grundlæggende renovering.

Xylem vurderede i første omgang prisen på opgaven til at være 187.000 kr. plus moms, men efter der også kom entreprenørarbejde til, løb opgaven op til 334.000 kr. incl. moms. Vi mente herefter, at det var nødvendigt med en second opinion på, dels om renoveringen overhovedet var nødvendig, dels om hvor meget en sådan eventuel renovering ville koste. I marts fik vi så den nedslående vurdering fra en alternativ leverandør, Grundfos. De var stort set enige med Xylem og tilbød at udføre opgaven for en pris på minimum 450.000 kr. uden moms. Denne pris indeholdt ikke gravearbejde, slamsuger, opstart og indeksregulering.

Vi indgik herefter aftale med Xylem, nu til en opdateret pris på knap 339.000 kr. med moms. Renoveringen vil ske inden højsæsonen.

Vedrørende finansieringen af renoveringen har vi efter mange drøftelser og overvejelser om forskellige løsningsmodeller besluttet at fremsætte et forslag til generalforsamlingen i forbindelse med godkendelse af budgettet for 2025 om, at renoveringen betales ved en ekstraordinær opkrævning af bidrag fra ejerne på 6.650 kr. Beløbet foreslås opkrævet i to rater, første gang 1. juli 2025 i forbindelse med betalingen af ejerbidrag for 3. kvartal og anden gang den 1. oktober 2025 i forbindelse med betalingen af ejerbidrag for 4. kvartal. De to ekstra opkrævninger vil blive på hver 3.325 kr.

Argumenterne for at gøre det på denne måde er først og fremmest to meget principelle synspunkter, nemlig:

- Høje fællesudgifter reducerer ejendommens salgsværdi, fordi potentielle købere ser dem som en fast løbende udgift, der begrænser deres rådighedsbeløb og lånemuligheder. Et engangsindskud påvirker derimod ikke ejendommens løbende omkostninger og bevarer dermed salgsværdien. Derfor er det fordelagtigt, at forbedringen – pumpebrøndsrenoveringen – finansieres via et engangsbeløb frem for en forhøjelse af fællesudgifterne.
- En betaling her og nu af den renovering, der er nødvendig, er fair i den forstand, at de, der er med til at betale – de nuværende ejere – også er dem, der får glæde af renoveringen. Samtidig får dog også fremtidige ejere glæde af renoveringen, da denne må formodes at have en levetid på 15-20 år.

Uden en ekstraordinær opkrævning af bidrag må finansiering af udgiften til renovering tages over den almindelige drift på 2025 budgettet og dermed nedbringe det beløb, vi har stående på den særlige henlæggelseskonto.

3. Vedligeholdelsen

Som I ved har vi planlagt 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

Heller ikke i år har vi dog haft held med at overholde planen – igen på grund af problemer med at skaffe/fastholde håndværkere.

Som nævnt ovenfor skete der det, at vores tømrer - efter at havde været sygemeldt siden august - ikke som lovet vendte tilbage, da han blev rask, men i stedet meddelte, at han ikke ønskede at arbejde for os mere. Hans firma var nu kommet godt i gang, og han ville hellere arbejde for sine nye kunder i Københavnsområdet.

Således forladt indledte vi forhandlinger med forskellige andre tømrere i området efter i vores stille sind at have konstateret, at vores strategi med at basere alt arbejdet på en enkelt person har slået fejl. Selv om vores tømrer var både effektiv og prisbillig betød dette: kun at arbejde med et enkeltmandsfirma - at vi blev alt for sårbare i uforudsete situationer som sygdom og opsigelse.

Vi har nu indgået aftaler med to forskellige firmaer:

Dels et mellemstort, lokalt firma, som vi tidligere har arbejdet sammen med – Vig Tømrer – og dels en tømrer, Hannibal, som er ansat i vores havemands firma, Oukai Denmark ApS, og som også er lokal.

Planen er, at Vig Tømreren går i gang med det, der står på planen for 2025, dvs. husene 32-41, mens Hannibal færdiggør det, vi skulle have nået i 2024 på husene 42-51.

På den måde håber vi at kunne indhente det forsumte.

Med hensyn til maling af de sorte huse har vi indgået en aftale med Tim om at male husene 32-41 til en fast pris. (Opgaven som havemand er ikke en fuldtidsstilling, og det er i Tims kontrakt anført, at han udover opgaverne som havemand kan udføre særlige opgaver, som faktureres særskilt).

Vi vil slutte beretningen om vedligeholdelse med at gentage det, vi også sagde sidste år, nemlig at ejerne bliver nødt 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 nu, 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.

4. Mindre forbedringsprojekter

Tennisbanen, søen, piletræet & plænen

var alle punkter, vi på sidste års generalforsamling lovede at få gjort noget ved.

Med hensyn til tennisbanen er den efter en grundig renovering af et professionelt tennisbanefirma nu klar til at tage imod sommerens gæster, uden at de risikerer at glide i en slimet algebund. For at forhindre at banen igen bliver angrebet af alger, behandler Tim den hver anden måned med Ferromel (jernvitriol), sådan som vi har fået anbefalet.

Vi har også fået plantet en flot hængepil på den store plæne mellem de sorte huse. Pilen ser heldigvis ud til at have overlevet den svære start.

Søen, som var i en dårlig forfatning, har vi fået ordnet i den forstand, at vi har fået foretaget en grundig beskæring af bevoksningen og af de større træer omkring søen og på øen i midten. Vi er blevet frarådet igen at udsætte nye fisk ud, så indtil videre venter vi på, at naturen gør sit til, at søen igen fremstår pæn og indbydende.

Endelig har vi med hensyn til græsplænen besluttet ikke at gå videre med at engagere DM greenkeeping eller med at undersøge muligheden for robotplæneklippere. Vi vurderer, at det både er for dyrt og for uhensigtsmæssigt i forhold til den type plæne, vi har i Rørvig Park. På grund af Tims løbende arbejde med plænen - tromling, gødning og ugentlig slåning, suppleret med såning af græs på de steder, der mangler - mener vi også, den ser bedre ud end længe.

Algerens

For to år siden iværksatte vi et større tiltag omkring algerens af træværket. Dels fik vi rensat alle fællesområder og områder over nålhøjde, dels tog mange ejere imod et tilbud om selv at betale for algerens af træværk og i mange tilfælde også af fliser i gårdhaverne. Dette gav efter vores mening et kæmpe løft i helhedsindtrykket af vores ejendom.

Nu er det så galt igen – som det er hvert år efter en dansk vinter.

Ifølge vores husorden, punkt 10.3 påhviler det hver enkelt ejer *”at fjerne ukrudt og affald på terrasser og i gårdhaver. Ejeren skal også foretage afrensning af alger på terrasser og træværk. Dette skal være gjort inden den 15. maj. Sker det ikke, kan ejerforeningen træffe beslutning om at foranledige rengøring udført på ejerens regning.”*

Denne ordning fungerer efter vores vurdering imidlertid ikke fungerer tilfredsstillende. Nogle ejere er meget samvittighedsfulde og rengør selv deres huse, nogle ejere vil gerne opfylde deres

forpligtelser, men er fysisk ikke selv i stand til at gøre det, og andre gør slet ingenting. Vi ser det ikke som en opgave for bestyrelsen at lege ordensmagt og forfølge de ejere, der forsømmer deres forpligtelser. Erfaring fra tidligere bestyrelser har også vist, at det medfører virkelig meget besvær, hvis man gør alvor af husordenens ord om, at bestyrelsen kan foranledige rengøring udført på ejerens regning.

Efter mange drøftelser har vi derfor bestilt det firma (VinduespudserXperten ApS), der udførte algerens på fællesområder og tage for to år siden, til at facaderense det, der trænger på alle 51 huse og på fællesområderne og samtidig algebehandle alle tage. Den samlede pris er knap 34.000 kr.

Men bemærk: Det nye tiltag betyder IKKE, at den enkelte ejer ikke fortsat selv er ansvarlig for at fjerne ukrudt og affald på terrasser og i gårdhaver eller at få rengjort eller rensset sine fliser.

5. Største udfordring og fremtidige projekter

Største udfordring

Foreningens største udfordring p.t. er uden tvivl økonomien. Dette er også baggrunden for, at bestyrelsen fremsætter forslag til generalforsamlingen om, at den ekstraordinære udgift til renovering af pumpebrønden finansieres over to ekstraordinære bidrag fra ejerne.

Det er bestyrelsens opfattelse, at det er nødvendigt, at en ejerforening af vores størrelse med 51 ejendomme, har en buffer af en vis størrelse parat til uforudsete udgifter. En buffer – som på regnskabet som nævnt tidligere kan læses ud af den særlige henlæggelseskonto – på omkring 400.000 kr. er nok en passende størrelse – i forhold til hurtigt at kunne igangsætte arbejder, der måtte haste uden at skulle ud at låne eller få udstedt bankgaranti eller lignende.

Udover forslaget fra bestyrelsen om finansiering af renovering af pumpebrønden skal generalforsamlingen behandle et forslag fra ejer Morten Hansen, hus nr. 2, om at skabe en opsparing, som er øremærket tag og vinduer. Opsparingen foreslås at hæve fællesudgifterne med 500 kr. pr. hus pr. kvartal, hvilket vil give en årlig opsparing på 102.000 kr.

Af de principielle grunde, som vi har nævnt i beretningen ovenfor under punkt 2 om økonomien, støtter bestyrelsen ikke forslaget. Men vi er klar over, at spørgsmålet om finansiering af fælles vedligeholdelsesarbejder i en forening som vores er vanskeligt og dilemmafyldt uden nogle rigtige eller forkerte svar og ser frem til den kommende drøftelse på generalforsamlingen.

Fremtidige projekter

Det gamle antenneanlæg

Selv om vi efter installation af fibernet ikke længere betaler for kabel-TV, kan man fortsat se DR 1 og DR 2, fordi der stadig er strøm på antenneanlægget. Efter anmodning fra et par ejere har vi besluttet at lade anlægget køre indtil videre, men at slukke for strømmen efter sommerferien. På

et tidspunkt herefter skal der tages stilling til, hvordan vi kan få fjernet det tiloversblevne antenneanlæg inkl. paraboler.

Skiltning og lys ved de fire affaldsskjul

Efter krav fra kommunen blev vi sidste år nødt til at etablere en ny affaldsordning, der bl.a. indebar udvidelsen af to af de fire eksisterende affaldsskjul og opsætningen af to grønne bobler, én til aviser og én til flasker. For at være til mindst gene for de omkringboende, blev boblerne placeret længst væk fra de fleste – måske så langt væk, at det indimellem kniber at finde derover.

Vedrørende skiltning er det en anmodning fra kommunen allerede fra sidste år, at de fire skjul nummereres. Den nummerering, der sidder der nu, er midlertidig. Både ved sidste års generalforsamling og ved andre lejligheder har flere ejere nævnt, at der er brug for en skiltning, der viser hen til, hvor man skal aflevere sine flasker.

Bestyrelsen er efter nogen drøftelse blevet enige om alene at gå videre med opsætning af fire små skilte med numrene 1, 2, 3 og 4, fordi dette er et krav fra Odsherred Kommune. Opfattelsen er, at en skiltning, der viser vej til flaskecontaineren, er vanskelig at gøre enkel, og at den alligevel nok kun er relevant for lejere. Alle ejere ved godt, hvor flaskecontaineren er, og det må påhvile de ejere, der udlejer deres ejendom, at oplyse deres lejere om, hvor de skal aflevere flasker.

Et par ejere har gjort bestyrelsen opmærksom på, at der mangler belysning ved de fire affaldsskjul. Muligheden for evt. at koble el til eksisterende stibelysning eller at opsætte en form for solcelledrevet belysning er en af de opgaver, en kommende bestyrelse bør tage fat om.

Vinduer i de hvide huse

Der er blevet rapporteret problemer med vinduerne på første sal i flere af de hvide huse. Vi har besluttet at få vurderet og evt. repareret vinduerne, men også dette arbejde er forsinket på grund af tømrerens sygdom og efterfølgende opsigelse. Vi har tidligere modtaget en vurdering fra en tømrer, der mente at reparation/udskiftning af alle de pågældende vinduer ville beløbe sig til 300.000 kr. Et frisk overslag fra en vinduesleverandør har netop vurderet opgaven til knap 700.000 kr., 17.000 kr. pr. vindue, forudsat at der skal skiftes 40 vinduer (til en type med aluminium udvendigt og træ indvendigt). En noget enklere og billigere løsning kan være kun at reparere de vinduer, hvor ejerne mener, at det står **meget** slemt til. Vi er ved at indhente forslag fra Vig tømreren om en sådan løsning.

Også dette spørgsmål bør der arbejdes videre med i en kommende bestyrelse.

6. Afsluttende bemærkninger

Vi vil gerne afslutte med at takke alle, der har bidraget til foreningens liv gennem året. Det være sig ved deltagelse i arrangementer, vedligeholdelse af egne huse eller ved at hjælpe til med små og store opgaver eller ved selv at tage initiativer – som at samles til rundbold på plænen, når sommeren er finest. Vi ser frem til at fortsætte samarbejdet i 2025.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, Ejerforeningen Rørvig Park, den 10. april 2025

Mark Russell (hus 27), Michael Beck Christensen (hus 23), Klaus-Ole Andersen (hus 47), Trine Mathiesen (hus 24), Henrik Herreholm (hus 12), Per Ibsen (hus 9) & Lone Birgitte Christensen (hus 17)