

Kort beretning om forhandlingerne

På

generalforsamlingen i Ejerforeningen Rørvig Park fredag den 25. april 2025

1. Valg af dirigent og valg af referent

Foreningens bestyrelsesformand Lone Birgitte Christensen (17) bød velkommen til de fremmødte. Trine Mathiesen (24) blev foreslået og valgt som dirigent. Caroline Beck Christensen, som er datter af Michael og Annette fra hus nr. 23, blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt med foreningens administrators indkaldelse af den 8. april 2025.

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

Dirigenten konstaterede, at i alt 28 ejere, heraf 7 ved fuldmagt var repræsenteret ved generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Den skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling. Lone Birgitte Christensen (17) og Michael Beck Christensen (23) gennemgik mundtligt hovedpunkterne i beretningen, jf. vedlagte powerpoint, der medsendes som **bilag 1**.

Formanden startede med at byde velkommen til de nye ejere, som vi har fået i foreningen siden sidste generalforsamling: Anette Olsen og Claus Wagner (8), Dorthe Henningsen (21) og Pernille Back Nielsen (30).

Derefter blev det nævnt, hvilke tre principper som bestyrelsen arbejder efter, som først og fremmest er at anvende de økonomiske midler optimalt til alles gavn, at være gennemsigtige overfor ejerne og løbende at kontrollere det udførte vedligeholdelsesarbejde. Alle principperne har til formål at bevare de fælles værdier bedst muligt og beskytte vores investeringer.

Der har i løbet af året været afholdt to arrangementer, det ene et sommerarrangement, som var meget vellykket, og som bestyrelsen ønsker at gentage igen i år, det andet et julearrangement i december med noget mindre fremmøde. Der er nok en indbyrdes modsætning mellem et vinterkomsammen og en sommerforening, og bestyrelsen lægger ikke op til at gentage julearrangementet.

Herefter fortalte Michael Beck Christensen (23) om vedligeholdelsen. Foreningens tømrer Jim havde været sygemeldt siden august måned, og da han endelig blev rask, meddelte han, at han ikke ønskede at fortsætte hos os længere. Dette har forsinket hele vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen har nu i stedet ansat to tømrere til at færdiggøre arbejdet. Tims søn, Hannibal, skal færdiggøre hus 42-51, som Jim aldrig nåede at lave færdig. Derudover skal Vig Tømreren i gang med hus 32-41.

Som det fremgår af den skriftlige beretning skal alle ejere Ifølge foreningens husorden punkt 10.3 inden 15. maj selv sørge for at rense alger ned på træværket og fjerne ukrudt på terrasserne og i gårdhaverne. Denne ordning fungerer efter bestyrelsens ordning ikke optimalt, hvorfor det er blevet besluttet at få samme firma, som også udførte algerensningen på fællesområder og tage for to år siden, til at komme igen i år. Ejerne skal dog fortsat selv sørge for fliserne.

Afslutningsvist omtalte formanden kort foreningens kommende projekter. Vedrørende det gamle antenneanlæg havde bestyrelsens tidligere plan været at slukke for strømmen efter sommer. Formanden refererede en henvendelse fra Jørgen Hartmann (44), som ikke kunne være til stede ved generalforsamlingen. Den pågældende ejer havde følgende kommentar til antenneanlægget: *"Hvorfor lukke de DR 1 og 2, når flere har fornøjelse af dem, og de ikke koster noget."* Michael Beck Christensen (23) forklarede, at bestyrelsen faktisk er enig og lige nu arbejder på at se, om det nemt kan lade sig gøre alene at afkoble parabolerne, men fortsat bruge de gammeldags antenner, så man har mulighed for at se både DR 1 og 2 og nabolandskanalerne gratis.

Skiltning og lys ved affaldsskjulere er også et kommende projekt, da der mangler lys i området, hvilket gør det svært at sortere om vinteren. I samme anledning fortalte Trine Mathiesen (24), at der fortsat ikke bliver sorteret ordentligt, og foreningen risikerer at få bøder, hvis ikke der bliver rettet op på dette. Forsamlingen havde en længere diskussion omkring problemet, og hvordan man bedst kommer det til livs. Der var bred enighed om, at skiltning nok har en begrænset effekt, og at det påhviler de ejere, der udlejer deres huse, at instruere deres lejere om affaldsordningen.

Et andet kommende projekt er vinduerne i de hvide huse, da nogle af dem er utætte. Bestyrelsen har en aftale med Vig Tømreren om, at han kigger på dette.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten at beretningen var 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.

Formanden gennemgik herefter årsregnskabet for 2024. Formanden kunne berette, at vi har holdt budgettet og brugt 56.303 kr. mindre på vedligeholdelsen, end der var budgetteret.

Generalforsamlingen havde en kortere drøftelse om foreningens henlæggelseskonto, som ved udgangen af 2024 var på 474.587 kr. Michael Beck Christensen (23) bemærkede, at henlæggelseskontoen var en buffer til vedligeholdelsen, og Hanne Brødsgaard (48) bekræftede, at det var vigtigt at have en buffer til vedligeholdelsen i tilfælde af større uforudsete udgifter.

Årsregnskabet blev godkendt med enstemmighed.

Generalforsamlingen holdt herefter en kort pause inden næste punkt på dagsordenen.

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår med forslag om, at renovering af pumpebrønd til i alt 339.000 kr. betales ved en ekstraordinær opkrævning af bidrag fra ejerne på 6.650 kr.

Formanden fremlagde budgettet for 2025 med tilhørende bemærkninger, jf. den skriftlige beretning og de vedhæftede powerpoints. Budgettet fastholder sidste års årlige ejerudgift på 24.392 kr. pr. ejer, dog således at bestyrelsen stiller forslag om et ekstraordinært ejerbidrag på i alt 6.650 kr. pr. ejer. Dette ekstraordinære bidrag skyldes en større udgift til renovering af pumpebrønden på 339.150 kr.

Forsamlingen havde en længere drøftelse omkring fordelene og ulemperne ved at hæve fællesudgifterne kontra at skulle betale et ekstraordinært bidrag til store projekter. Bestyrelsen havde forinden diskuteret de to løsninger meget. Det blev nævnt, at det kan skræmme nye købere væk, hvis de synes ejerudgifterne er for høje. På den anden side nævnte Morten Hansen (2), at man som køber læser de forrige referater, og det kan også afskrække folk, hvis de ser, der har været flere ekstraordinære opkrævninger af bidrag gennem tiden.

Morten Hansen (2) nævnte, at udgifterne for foreningen i forhold til vedligeholdelsen ville begynde at komme nu på grund af bygningernes alder, hvortil Michael Beck Christensen (23) på bestyrelsens vegne forklarede, at bestyrelsen mener, at foreningen har styr på økonomien, og der ikke burde komme flere store ting i den nærmeste fremtid.

Da forsamlingen havde fået delt deres holdninger for og imod at betale et ekstraordinært bidrag på 6.650 kr. og muligheden for at sætte fællesudgifterne op, valgte dirigenten at sætte driftsbudgettet for 2025 inkl. det ekstraordinære ejerbidrag på 6.650 kr. til afstemning, hvor det blev vedtaget med 27, der stemte for og 1 imod.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

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

På valg i år er Mark Russell (27) og Trine Mathiesen (24). Bestyrelsen foreslog genvalg. Formanden forespurgte, om der var yderligere kandidater, og da dette ikke var tilfældet, blev Mark Russell (27) og Trine Mathiesen (24) enstemmigt genvalgt for de kommende to år med applaus.

6. Valg af suppleanter for bestyrelsen

I følge vores vedtægter skal vi hvert år vælge to suppleanter.

Henrik Herreholm (12) og Per Ibsen (9) er på valg. Bestyrelsen foreslog genvalg. Dirigenten spurgte, om der var yderligere kandidater, og da dette ikke var tilfældet, blev Henrik Herreholm (12) og Per Ibsen (9) enstemmigt genvalgt for det kommende år med applaus.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor Per Løfgren (16) og revisorsuppleant Hanne Brødsgaard (48) genopstillede begge, og de blev enstemmigt valgt med applaus.

8. Behandling af indkomne forslag

Der var i år indkommet et forslag fra Morten Hansen (2), et forslag fra Henning Laursen (32) samt et forslag fra Michael og Annette Christensen (23).

8.A Morten Hansen, hus nr. 2

Forslaget om at skabe en opsparing, som er øremærket tag og vinduer, hvor det foreslåes at hæve fællesudgifterne med 500 kr. pr. hus pr. kvartal, hvilket vil give en årlig opsparing på 102.000 kr., blev motiveret af Morten Hansen (2).

Formanden refererede en henvendelse fra Jørgen Hartmann (44), som ikke kunne være til stede ved generalforsamlingen: *“Spørgsmålet om opsparing til nyt tag er nok en god ide men ALENE for de hvide huse da de sorte huse ikke skal have nyt tag de første 50 år. Det samme gælder vinduerne. En afrensning af tagene er heller ikke relevant for de sorte huse...”*

Formanden bemærkede, at det fra foreningens start har været sådan, at alle 51 huse har det samme fordelingstal, nemlig 1. Fordelingstallet er tinglyst på hver enkelt ejendom. Selvom det vel ikke er helt sædvanligt i ejerforeninger, at alle betaler det samme ejerbidrag uanset størrelse, må ordningen anses som udtryk for et solidaritetsprincip. I vedtægterne er der således hverken sondret mellem store og mindre huse eller mellem sorte og hvide huse for så vidt angår vedligeholdelse. En ændring vil både kræve en ændring af vedtægterne og en ny anmeldelse til tinglysningen, som vil skulle tinglyses på hvert enkelt hus.

Asger Andersen (50) spurgte ind til, om den foreslåede opsparing kun ville kunne bruges til udgifter ved tag og vinduer, eller om det kunne benyttes til andre vedligeholdelsesarbejder, hvortil forslagsstiller bekræftede, at opsparingen kun ville være til tag og vinduer.

Morten Hansen (2) fortalte yderligere om ideen med, at alle bidrager til bufferen, når dagen så kommer, hvor det er nødvendigt at tage fra bufferen, så kan det godt være, at ikke alle ejerne stadig bor i foreningen, men så har de betalt for deres slid, mens de boede i foreningen og været med til at bidrage til foreningen for fremtiden.

Jesper Kauffeldt (43) fortalte, at det var en god ide at hæve fællesudgifterne i forhold til, at beløbet har været det samme de seneste ca. 10 år, og det ville være en god mulighed for at få styrket opsparingen, men at det måske var en bedre ide ikke kun at øremærke opsparingen.

Ejernes vedligeholdelsespligt blev også drøftet, hvortil Michael Beck Christensen (23) på bestyrelsens vegne forklarede, at man som ejer også er forpligtet til at holde øje med ens hus. Dette gælder blandt andet, når man har fået udskiftet balkonen, så går der nogle år, før man ifølge vedligeholdelsesplanen er med på turnusordningen igen. Man er i den mellemliggende periode selv forpligtet til at male balkonen, hvis den trænger. Foreningen betaler for malingen, men man skal selv male den, hvis man kan. Bestyrelsen forventer derfor ikke, at der skal bruges særlig mange penge på vedligeholdelsen af balkonerne i fremtiden, da man har valgt holdbare materialer og ikke kun de billige løsninger.

Dirigenten satte efterfølgende forslaget til afstemning om at hæve fællesudgifterne med 500 kr. pr. hus pr. kvartal til en opsparing, som er øremærket tag og vinduer. Forslaget blev ikke vedtaget, da 22 stemte imod og 6 stemte for.

8.B Henning Laursen, hus 32

Forslaget blev motiveret af Henning Laursen, som ønsker at få en bedre trappe til poolen, da trappen for mange ældre er svær at komme op af, fordi de nuværende trapper er meget stejle. Han fortalte, at foreningen allerede har en lignende trappe liggende, som vil kunne bruges. Den er dog ikke stabil nok, så der skal laves en bedre fæstning.

Hanne Brødsgaard (48), som var med til at anskaffe den omtalte trappe i sin tid, fortalte, at trappen ødelagde kanten rundt om poolen og derfor var blevet fjernet.

Michael Beck Christensen (23) fortalte, at bestyrelsen lige nu afventer svar fra det poolfirma, vi bruger (PØ Leg og Teknik), om poolbugen vil kunne tåle den pågældende trappe.

Det blev foreslået, at bestyrelsen skal arbejde videre med at finde en løsning til en trappe til poolen, som passer til området, er velegnet til personer med gangbesvær samtidig med, at den ikke ødelægger poolbugen eller kanten omkring poolen.

Dirigenten satte dette til afstemning, hvor det blev vedtaget, at bestyrelsen skal arbejde videre med at finde en løsning.

8. C Michael og Annette Christensen, hus 23

Forslaget blev motiveret af Michael Beck Christensen (23), som fortalte, at de ønsker at erhverve en del af det ubenyttede loftsrums i postrummet, som støder op til deres stue på 1. sal. Loftsrums har aldrig været brugt til noget og genererer ikke nogen indtægter eller nytteværdi for ejerforeningen.

Michael og Annette Christensen (23) havde opfordret bestyrelsen til at indhente en uvildig vurdering, og de ønskede at betale for denne uanset udfaldet på generalforsamlingen.

Dirigenten gav ordet til formanden, som fortalte, at bestyrelsen havde indhentet en vurdering fra en uafhængig mægler (Danbolig Højby-Ellinge Lyng, Dennis Høilund). Vurderingen af 9. april 2023 blev fremvist på powerpoint. Rummet vurderes at have en salgsspris på 50.000-75.000 kr. under forudsætning af, at der kan opnås den nødvendige byggetilladelse. Mæglerens vurdering var også, at hus nr. 23 var de eneste, som kunne få gavn af loftsrums.

Dirigenten gav herefter ordet til Michael Beck Christensen (23), som fortalte at de havde talt med den arkitekt, som i sin tid har tegnet Rørvig Park. Han vil gerne lave tegningerne og sørge for at sende dem til myndighederne, såfremt det godkendes af generalforsamlingen.

Forsamlingen havde nogle opklarende spørgsmål i forhold til brandsikringen, hvor Michael Beck Christensen (23) oplyste, at også dette var vendt med arkitekten. Formentlig var bygningen i den klasse, som kræver den største brandsikkerhed på grund af de mange kvadratmeter. Han forsikrede, at alle krav selvfølgelig ville blive overholdt.

Asger Andersen (50) spurgte ind til bestyrelsens holdning til denne erhvervelse af en del af loftsrummet. Formanden fortalte, at bestyrelsen gik ind for forslaget.

Da generalforsamlingen ikke havde yderligere spørgsmål eller kommentarer, satte dirigenten forslaget til afstemning om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå en aftale med Annette og Michael Christensen (23) om køb af en del af loftsrummet på cirka 25 kvm til en pris på 100.000 kr. under forudsætning af, at køber kan få projektet godkendt af myndighederne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

9. Eventuelt

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at under dette punkt kunne alt drøftes, men intet besluttes.

Lone Birgitte Christensen (17) forespurgte om der var nogen blandt forsamlingen, som havde kompetencer inden for hjemmesider, da foreningens hjemmeside desværre var blevet hacket, og bestyrelsen derfor godt kunne bruge lidt hjælp til at få den reetableret.

Jesper Kauffeldt (43) havde spørgsmål til, om nogen blandt forsamlingen vidste, hvem der i sin tid har produceret husenes spa. Morten Hansen (2) fortalte, at han havde en mappe fra den tidligere ejer liggende, hvor der muligvis står noget om spaen.

Claus Wagner (8) efterspurgte en liste over håndværkere, som ejerne kunne benytte sig af. Hertil fortalte Michael Beck Christensen (23), at det altid er en god ide at tage fat i foreningens vicevært Tim, da han kender området godt.

Bent Jørgen Nielsen (39) gav en stor tak til bestyrelsen for deres store arbejde. Han var især glad for bestyrelsens informationsniveau og føler sig meget velinformeret.

Herefter takkede dirigenten forsamlingen for en god generalforsamling med god ro og orden. Generalforsamlingen sluttede kl. 21.26.

Vedlagt:

Bilag 1: Powerpoint præsentation af bestyrelsens årsberetning

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

Dirigent Trine Mathiesen

Formand for bestyrelsen,
Lone Birgitte Christensen

