

Kort beretning om forhandlingerne

på

generalforsamlingen i Ejerforeningen Rørvig Park fredag den 19. april 2024

1. Valg af dirigent og valg af referent

Foreningens bestyrelsesformand Lone Birgitte Christensen bød velkommen til de fremmødte. Trine Mathiesen (24) blev foreslået og valgt som dirigent. Michael Beck Christensen (23) blev valgt som referent.

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 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 almindelig stemmeflerhed efter fordelingstal, jf. vedtægternes punkt 11.2.

Dirigenten konstaterede, at i alt 30 ejere, heraf 6 med 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 og Michael Beck Christensen gennemgik mundtligt hovedpunkterne i beretningen, jf. vedlagte powerpoints, der medsendes som **bilag 1**.

Formanden startede med at gøre rede for det fundament, som danner rammerne for bestyrelsens arbejde, og som bestyrelsen i årets løb har haft glæde af at konsultere, når forskellige dilemmaer var på spil, f.eks. anmodning fra en ejer om udvidelse af en terrasse eller forslag fra havemanden om anlæggelse af en kompostbunke. Fundamentet udgøres af Lokalplan 82 fra 2004, af foreningens vedtægter og af husordenen. Mens det er kommunen, der har kompetence til at ændre i lokalplanen – eller til at give tilladelse til afvigelser fra planen – er det foreningens generalforsamling, der kan ændre i vedtægterne, og bestyrelsen, der kan ændre i husordenen, dog kun sådan, at husordenen er i overensstemmelse med vedtægter og lokalplan. Formanden havde oprindelig undret sig over nogle af de lidt strenge regler, der står i husordenen, men havde konstateret, at det meste faktisk var afskrift af det, der står i lokalplanen. Som anført i den skriftlige beretning er det da også bestemmelserne i lokalplanen, der bedst kan forklare skiftende bestyrelses - incl. dennes - konservative, nærmest restriktive holdning til forskellige ønsker, ejerne måtte have.

Opgaverne i bestyrelsesarbejdet var igen i år fordelt efter de forskellige kompetencer, som bestyrelsens medlemmer besad. Herudover havde bestyrelsen benyttet sig af forskellig ekspertise i ejerkredsen, bl.a. vedrørende installationen af internet. Bestyrelsen havde i årets løb drøftet, om det var muligt at indhente hjælp fra andre kompetencer, der måtte være i ejerkredsen. For eksempel ville det i forbindelse med forsikringssagen have været en hjælp, hvis der i ejerkredsen var en ekspert i forsikringer. Problemet er, at bestyrelsen ikke kender de forskellige ejeres kompetencer. Men måske kunne en kommende bestyrelse etablere en slags kompetencebank, som ejere med relevante kompetencer kunne melde sig til.

Vedrørende vedligeholdelsen forklarede Michael, at forsinkelsen på overholdelsen af den 6-årige vedligeholdelsesplan først og fremmest skyldtes, at vi havde svært ved at finde (pålidelige) håndværkere, som kunne og ville påtage sig opgaverne inden for de økonomiske rammer, som vi kan tilbyde. Som det fremgår af den skriftlige beretning, tror vi dog, at vi kan indhente det forsømte allerede her i foråret.

Vores tømrer Jim Jørgensen kommer i uge 18 og starter med at udvide vores affaldsskjul, og når han er færdig med dem, så starter han med udskiftning og renovering af det, der mangler på hus 20-27, en akutopgave på hus 39 og derefter husene 42-51.

Alt, hvad vi sætter op af nye materialer, er aluminium eller trykimprægneret kvalitetstømmer, og vi regner derfor med en levetid på ca. 20 år.

Når det er sagt, er vi, som det også fremgår af den skriftlige beretning, som husejere fremadrettet tvunget til at tage et meget større ansvar for at bidrage til den fælles vedligeholdelse.

Man er nødt til at holde øje med, om malingen så også holder de 6 år, vi forventer – og hvis IKKE den gør det, hvis den f.eks. afskaller enkelte steder, så slibe det ned og male det selv. Det er nemt og hurtigt, og foreningen stiller maling til rådighed. Hvis ikke man er i stand til selv at male, skal man sørge for at give besked til Tim Aagesen, så vi kan få tingene ordnet. Hvis det bare får lov at stå uden maling, så rådner brædderne

En konkret sag, hvor en ejer havde fået en meget stor efterregning på vand, gav bestyrelsen anledning til at understrege, hvor vigtigt, det er at holde øje med sit vandforbrug og at lukke for vandet, når man ikke er i huset – i alt fald i længere tid. Enten lukke for hovedhanen i huset, eller, hvis dette er svært tilgængeligt, lukke for vandet til toiletterne.

Formanden sluttede med at nævne de ting, bestyrelsen ikke har nået, bl.a. at gøre noget ved underlaget på tennisbanen, vores nedslidte græsplæner og plante det piletræ, vi har lovet, på plænen mellem de to rækker af sorte huse længst væk fra tennisbanen.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, men en ejer gjorde opmærksom på, at de sydvestlige facader altid bliver hårdest ramt, mens det går langsommere med de nordøstlige facader. Bestyrelsen var enig i, at det ikke er alle facader, der trænger lige meget. Da husene aldrig tidligere er blevet malet, så maler vi det hele i vores første 6 års plan, og herefter bliver der malet efter behov.

I forhold til algeafrensningen, som ifølge vores husorden skal være færdiggjort inden den 15. maj på de private områder i nåhøjde, vil bestyrelsen i år faktisk håndhæve manglende algeafrensning.

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.

Formanden gennemgik årsregnskabet for 2023. Vi har holdt budgettet og har været heldige, at der ikke har været større uforudsete udgifter. Årets resultat er 35.192 kr.

Herudover har vi et hensat beløb til vedligeholdelse på 418.284 kr. ved udgangen af 2023.

Årsregnskabet blev godkendt med ensstemmighed.

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Formanden fremlagde budget for 2024 med tilhørende bemærkninger, jf. den skriftlige beretning og de vedhæftede powerpoints.

Budgettet foreslås videreført fra 2023 uden pristalsregulering. Det vil sige en årlig ejeravgift på 24.392 kr. Dette kan kun lade sig gøre, hvis forudsætningerne, som ligger til grund for budgettet, bliver overholdt.

Formanden refererede en henvendelse fra en ejer, som ikke kunne være til stede ved generalforsamlingen. Den pågældende foretrækker at sætte prisen på ejerbidraget op, frem for at ejerne selv skal sørge for at vedligeholde deres bolig. Han mener, at ideen med hele vores bebyggelse er, at ejerne skal lave så lidt som muligt, men selvfølgelig betale, hvad det koster at få andre til det. Så må det efter ejerens mening være op til bestyrelsen, at få nogle fornuftige aftaler igennem. Formanden mente, at den pågældende ejer nok ikke stod alene med dette synspunkt, fordi mange netop har købt ejendom i Rørvig Park, fordi de af hensyn til et travlt arbejdsliv, ønsket om tid til familien, bolig i udlandet eller bare alderdom, ønsker at slappe af, når de har ferie og ikke bruge kostbar tid på vedligeholdelse.

På et tidspunkt bliver det derfor nødvendigt med en forhøjelse af ejerbidraget. Allerede i år har vi da også taget den besparelse på godt 80.000 kr., vi opnår ved at opsige kabel TV pr. 1. maj, ind i budgettet, hvilket jo indirekte er en forhøjelse, fordi den enkelte ejer nu selv må bekoste sin TV løsning.

Der var spørgsmål til, hvordan det kunne være, at posten til drift af swimmingpool i år var sat til 150.000 kr. mod 50.000 kr. sidste år. Bestyrelsen forklarede, at det skyldtes planlagte arbejder her i foråret, hvor vi har skiftet sand i det sandfilter, vi ikke skiftede sand i sidste år, og derudover har sat nye skabe op med nye pumper i både klor-og syrerum.

Budgettet blev herefter 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 i år er Lone Birgitte Christensen (17), Michael Beck Christensen (23) og Klaus-Ole Andersen (47). Bestyrelsen foreslog genvalg. De tre blev genvalgt i ensstemmighed.

Herudover genopstiller Christoffer Willer (30) ikke, fordi han har solgt sit hus. Bestyrelsen foreslog, at Trine Mathiesen (24) nu suppleant, blev valgt til bestyrelsen i stedet for Christoffer.

Trine Mathiesen blev valgt i ensstemmighed.

6. Valg af suppleanter for bestyrelsen

Ifølge vores vedtægter skal vi hvert år vælge to suppleanter.

Henrik Herreholm (12) er på valg. Bestyrelsen foreslog genvalg. Henrik Herreholm blev valgt i ensstemmighed.

På dirigentens opfordring til forsamlingen om at stille op som suppleant, meldte Per Ibsen (9) sig.

Per Ibsen blev valgt i ensstemmighed.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Revisor Per Løfgren (16) og revisorsuppleant Hanne Brødsgaard (48) genopstillede begge og blev begge valgt i ensstemmighed.

8. Behandling af indkomne forslag:

Der var i år alene indkommet et forslag fra bestyrelsen om skift af forsikringsselskab.

Bilag til punktet med begrundelse for forslaget var udsendt til ejerne med mail fra administrator den 12. april 2024.

Formanden beklagede den sene fremsendelse, men forklarede, at forhandlingerne med de forskellige forsikringsselskaber har trukket ud, og at vi først på det tidspunkt fik et tilbud, vi kunne fremlægge for generalforsamlingen.

På et spørgsmål fra en ejer om betingelserne for opsigelse af forsikringen, har forsikringsmægler efter generalforsamlingen oplyst, at foreningen kan opsiges aftalen med en måneds varsel til hovedforfald. Det samme gælder for selskabet.

Hvis der vælges en flerårig tegningsperiode, kan der opsiges med en måneds varsel – før udløb af den valgte tegningsperiode. Det er også gældende for begge parter.

Har foreningen haft en skade, har både vi og forsikringsselskabet mulighed for at opsiges forsikringen med 14 dages varsel i typisk indtil en måned efter, at vi har fået erstatning, eller selskabet har afvist af dække skaden.

"Bygningsforsikring 657-02 Almindelige betingelser" (bygninger) og "Erhvervsforsikring Forsikringsbetingelser nr. 655-09" (indbo) medsendes som **bilag 2** og **bilag 3**.

Forslaget om skift af forsikring til Tryg for en 5-årig periode snarest muligt blev vedtaget i ensstemmighed.

9. Eventuelt, herunder orientering om brug af det nye fibernet

Per Ibsen gennemgik de forskellige muligheder, der er, for brug af det nye internet. Powerpointpræsentationen fra Pers gennemgang medsendes som **bilag 4**.

En ejer orienterede om, at man i hans ejerforening havde en fond, som ejerne løbende betalte ind, med henblik på at foreningen kunne spare sammen til større vedligeholdelsesopgaver, for eksempel til udskiftning af tag. Han spurgte til, om det ikke var muligt at lave en tilsvarende fond i Ejerforeningen Rørvig Park.

Formanden oplyste, at der er hjemmel til at oprette en sådan fond, jf. vores vedtægter punkt 19.7 om, at det på en generalforsamling kan vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelse, fremtidig vedligeholdelse og øvrige istandsættelser. Dette var bestemt en mulighed for en kommende bestyrelse at overveje.

Dirigenten takkede forsamlingen for en god generalforsamling med god ro og orden. Generalforsamlingen sluttede herefter kl. 20.30.

Vedlagt:

Bilag 1: Power point præsentation af bestyrelsens årsberetning

Bilag 2: Bygningsforsikring 657-02 Almindelige betingelser
Bilag 3: Erhvervsforsikring Forsikringsbetingelser nr. 655-09
Bilag 4: Power point præsentation om brug af det nye fibernet

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