

Årsberetning for 2022

Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år

Det første, bestyrelsen gjorde, var at formulere en vision for vores arbejde:

- 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

Herefter fordelte vi opgaverne mellem os:

- Lone Birgitte Christensen: Formand og økonomiansvarlig, kontakt til administrator og ansvarlig for den løbende kommunikation til ejerne
- 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

Vi har siden sidste generalforsamling afholdt fem bestyrelsesmøder, - den 29. april, den 26. august, den 14. oktober, den 20. januar og den 23. februar. Alle møder afholdes i Rørvig Park, dog er et enkelt afholdt online. Desuden har vi udsendt to nyhedsbreve i maj, et i juli, et i september, et i oktober og et i februar samt udsendt invitationer til fællesarrangementer i august og december. Herudover har vedligeholdelsesgruppen mødtes et uantal af gange i forbindelse med møder med håndværkere og tilbudsgivere.

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

Årsregnskab for 2022

Vi har i det store og hele overholdt budgettet. Dog er beløbet hensat til el til udendørsbelysning og pool, overskredet med ca. 50.000 kr. i forhold til det budgetterede og har i alt beløbet sig til godt 144.000 kr. Herudover steg prisen på kabel tv fra 2. kvartal med 2.887 kr. pr. kvartal, efter at det gamle selskab var overtaget af et nyt, og beløber sig nu til 30.588 kr. pr. kvartal.

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, vi havde hensat til vedligeholdelse, kun har brugt ca. 300.000 kr.

I forhold til vores erklærede vision om gennemsigtighed er det ikke helt tilfredsstillende, at en del poster i 2022 regnskabet er slået sammen, sådan at det er svært at præcist at gennemskue, hvad pengene er brugt til. Vi arbejder på at ændre dette for 2023, jf. forslaget til budget for 2023.

Budget for 2023

Vi har lagt et budget for 2023 ud fra følgende principper:

- Budgettet skal så vidt muligt holdes inden for den eksisterende "normale" ramme, som de senere år (bortset fra den særlige forhøjelse i 2022) har været 1.250.000 kr. Baggrunden er primært, at vi har et ønske om at holde ejerudgifterne så lave som muligt, samtidig med at vi naturligvis ønsker, at Rørvig Park altid fremstår velplejet og vel vedligeholdt.
- Budgettet skal være realistisk i forhold til de prisstigninger, vi allerede har set, og de prisstigninger, som vi forventer vil komme på blandt andet el.
- Hvis der kommer uundgåelige større uventede større udgifter i løbet af året – f.eks. til større reparationer af pool-eller kloakanlæg, er der mulighed for at indkræve ekstra bidrag fra ejerne, jf. vores vedtægter punkt 19.6, hvorefter bestyrelsen er bemyndiget til at opkræve ekstraordinære indbetalinger fra medlemmerne i tilfælde af uforudsete udgifter i løbet af året. Dette ønsker vi selvsagt at undgå, jf. ovenfor under første bullet.
- Vi indstiller ikke til ændringer af en af de største faste udgifter på i alt 254.000 kr til Maglesø Plantage. Vi vurderer, at det er vigtigt fortsat at have en vicevært, der bor i området, som kender ejendommen, som er fleksibel og som kan træde til i tilfælde af f.eks. stormskade på tagsten, og som i perioden fra påske til efterårsferie kan vedligeholde parkens plæner og hække og komme hver dag og tjekke vandkvalitet i poolen og tilsætning af kemikalier.
- Der indstilles en mindre forhøjelse af bidraget til administrator på 5.000 kr (fra 45.000 kr årligt til 50.000 kr) på grund af generelle prisstigninger. Bidraget til administrator har været uændret siden foreningens start i 2005.
- Vedligeholdelsesarbejder udføres efter en plan for 2022-2026, som vedligeholdelsesgruppen arbejder ud fra. Der er både i 2021, hvor der blev brugt 650.700 kr. til tømrer og maler og i 2022, hvor der blev brugt knap 300.000 kr. også til tømrer og maler, gennemført mange store, nødvendige udbedringsarbejder af særligt altaner. Det vurderes derfor forsvarligt, at der i 2023 kun afsættes i alt 300.000 kr til denne post. Herudover afsættes 50.000 kr. til kloak, 72.000 kr. til algeafrensning på fællesområder, 25.000 kr. til inventar (f.eks. ødelagte møbler ved poolen) og 25.000 kr til øvrig vedligeholdelse, i alt 472.000 kr. til udvendig vedligeholdelse. Overholdelse af budgettet kræver, at vedligeholdelsesgruppen følger forbruget tæt, herunder også følger op på selve udførelsen af arbejdet, jf. både vores vision og vedtægternes punkt 21.6, hvorefter vedligeholdelses- eller moderniseringsarbejder efter endt udførelse skal besigtiges af to bestyrelsesmedlemmer i forening.
- På en enkelt post, nemlig "møder og generalforsamlinger" indstilles en mindre forhøjelse i form af beskedne udgifter til afholdelse af en sommerfest, et julearrangement og forplejning til bestyrelsesmøderne (mellem 500 – 700 kr. pr. gang til udgifter til smørrebrød – ingen drikkevarer). I alt en forhøjelse i forhold til sidste års budget fra 7.000 kr. til 12.500 kr. Vi vurderer, at fremme af det sociale liv i foreningen er vigtigt for et godt samarbejde omkring vores fælles ejendom, ikke mindst fordi ejerne kun i begrænset omfang møder hinanden i dagligdagen.

Vedligeholdelsesarbejdet

Udgangspunktet for bestyrelsens arbejde med vedligeholdelse har som altid været bestemmelsen i foreningens vedtægter punkt 21 om, at al udvendig vedligeholdelse, modernisering og fornyelse foranstalles af ejerforeningen for dennes regning og afholdes som en fælles udgift, dog sådan at det påhviler den enkelte ejer at fjerne ukrudt og affald på terrasser og i gårdhaver, og at den enkelte ejer inden den 15. maj hvert år skal foretage afrensning af alger på terrasser og træværk, jf. husordenens punkt 10.3.

Vi startede vores bestyrelsesarbejde med at tage kontakt til de håndværkere, foreningen har brugt de sidste par år, men både tømrer og maler meldte tilbage, at de altid havde været glade for samarbejdet med Rørvig Park, men på grund af mange opgaver ikke var i stand til at løfte tømrer- eller maleropgaver for os før i foråret 2023.

Vi indhentede herefter tilbud fra forskellige andre håndværkere og endte med at bede firmaet Vig-tømreren om at udføre arbejdet på en svært medtaget altan, som kunne fungere som model for fremtidige altaner, samt andre altaner, der ikke kunne vente uden at forårsage yderligere ødelæggelser på træværket. Herudover bad vi to enkeltmandsfirmaer om at udføre maleropgaver og andre mindre tømreropgaver efter konkret aftale og på timeløn.

Både på grund af håndværkermanglen og på grund af vores begrænsede budget til vedligeholdelse tog bestyrelsen også fat selv på frivillig basis og har blandt andet rensset poolhus og posthus for alger og malet det, sat lamper på loftet i posthuset, udført eksperimenter med maling og opsætning af hvide kugler på et affaldsrum og spredt småsten på petanquebanen. Herudover har bestyrelsen indkøbt sort og hvid maling, pensler og afdækning samt et aluminium rullestillads til fri afbenyttelse for de ejere, der selv ønsker at male deres huse udvendigt. Vi har i den forbindelse indgået aftale med Flügger i Nykøbing Sjælland om en rabat på 20% til ejere, der køber ind her til eventuel indvendig maling af deres huse.

Udover de fortsatte problemer med råd i træværket, både på altaner, ved vindskeder - herunder krydsene på de sorte huse og træbeklædningen på vægge og særligt endetræ på udhusene i jordniveau - er det vores vurdering, at bygningerne er i udmærket stand. Blandt andet tage, tagrender, nedløbsrør og langt de fleste vinduer og døre har en vedligeholdelsesstand, der er normal og forventelig for bygninger, der har den alder, vores har.

Lidt mere konkret om de arbejder, vi har gennemført eller sat i gang

Vi har renoveret/udskiftet balkoner i nr. 9, nr. 20-21 samt nr. 38 og 51.
Vi er gået i gang med renovering af hus 1-10 og forventer færdiggørelse af disse i løbet af 2023.
Derudover forventer vi at færdigmale hus 20-27 ligeledes i 2023.

Desuden har vi fået beskåret/fjernet en del af Rørvig Parks beplantning her i foråret 2023, hvor det var nødvendigt.

Endvidere har vi her i foråret iværksat en algerensning af alle fællesområder i bebyggelsen samt på områder over nåhøjde.

Vi har opdelt bebyggelsen i 6 etaper:

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 forventer således at kunne nå hele vejen rundt på 6 år. Vi har endnu til gode at vise, at det kan lade sig gøre, men med de erfaringer vi har gjort os i 2022, er det vores bedste bud på en realistisk og brugbar vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen vil arbejde 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

Udover ovenstående, håber vi på at kunne male førstesalsvinduerne udvendigt på husene 1-18 gerne allerede i 2023, da de virkelig trænger.

Vi budgetterer med et budget på udvendig vedligeholdelse af husene på 250.000 kr. årligt til håndværkere og materialer (af de i alt 300.000 kr., der er afsat på budgettet). Hvis der i et kalenderår er yderligere budget, vil vi selvfølgelig fortsætte med næste etape, hvis det giver mening, alternativt overføre hensatte udgifter til renovering til året efter.

Som udgangspunkt vil vi forsøge at holde os forholdsvis strengt til planen, men der er afsat en mindre buffer til uforudsete og pludselige skader på enkelte huse, som ikke kan vente.

Ved renovering af balkoner og altaner vil ejerforeningen stå for udgiften til nye brædder til gulvbelægning i det omfang, det er nødvendigt at udskifte de eksisterende. Vores erfaring fra de seneste 6 balkoner viser, at det typisk kun er de yderste 2-3 brædder, som trænger til udskiftning. Ejer tilbydes derfor, for egen regning, at resten af brædderne ligeledes skiftes, så der kan opnås et pænt og ensartet gulv. På de store balkoner koster dette ca. 10.000 kr. + moms, og ca. det halve på de mindre. Vi indretter loftet i Postrummet til opbevaring af materialer, primært tømmer og aluprofiler til afdækning.

Vi vil altid forsøge at informere ejere i god tid, inden maling/renovering påbegyndes, så arbejdet ikke kolliderer med evt. udlejning eller eget brug. Det forventes, at ejerne respekterer planlagte arbejder på husene, da disse tages i en naturlig og hensigtsmæssig rækkefølge.

Ved renovering af balkonerne i de hvide huse er der foretaget en mindre kosmetisk ændring, da disse ikke længere har stolpehatte med kugler, men i stedet en mindre pyramideformet stolpehat i aluminium.

For så vidt angår stolpehatte med kugler monteret på hegn i hele bebyggelsen, så ønsker vi at bevare disse, men løbende udskifte til en anden model udarbejdet i metal – da holdbarheden på de nuværende stolpehatte er begrænset, ligesom de er noget dyrere at anskaffe i træ.

Kommunikation med ejerne – hjemmeside og FaceBook

Takket være et fornemt arbejde fra et familiemedlem til et af bestyrelsens medlemmer har vi – helt uden omkostninger for foreningen, bortset fra udgifter til et domæne – fået oprettet en hjemmeside:

<http://rørvigpark.dk>

Siden er bygget sådan op, at der på forsiden er mulighed for at klikke sig ind på

- Nyheder – korte nyheder til ejerne, f.eks. om arrangementer eller beskeder fra vandværket
- Månedsbreve – her ligger de nyhedsbreve, vi sender ud fra bestyrelsen
- Opslagstavlen – den praktiske information om Rørvig Park, der er rar at have lige ved hånden, blandt andet vores husorden og ordensregler (som er husordenen i forkortet form) på engelsk, tysk og dansk eller i
- Dokumentarkiv - som er vigtige juridiske dokumenter om Rørvig Park, f.eks. vores vedtægter, referater og regnskaber fra seneste generalforsamlinger samt foreningens forsikring.

Man kan også fra forsiden klikke sig over til foreningens side på Facebook.

FaceBook har vi særligt brugt til at lægge de nyhedsbreve ud på, som vi løbende har skrevet. Herudover har Facebook også vist sig nyttig til udveksling af praktiske erfaringer, blandt andet vedr. tips om toiletter, da det i sommer desværre var et problem.

Om poolen og el til udendørsbelysning

Som omtalt i sidste års beretning fra bestyrelsen var et af poolens to sandfiltre til rensning af vandet utæt, hvorfor det sidst på sæsonen 2021 var nødvendigt kun at have anlægget kørende i weekenden tæt på sæsonafslutning. Reparationen af sandfilteret fyldte en del i foråret, fordi det desværre viste sig, at den løsning, vi først havde valgt, ikke var mulig at gennemføre, fordi der ikke kunne skaffes rørføringer, der passede til indløbs- og udløbshullerne i filteret. Efter at have taget kontakt til Rørvig Bådeværft, som ved håndarbejde kunne udligne størrelsesforskellen med glasfiber, lykkedes det dog at få den store reparation af pumperne færdig inden sæsonstarten i 2022, og anlægget kører nu igen fint.

Som alle andre drøftede vi også i bestyrelsen de stigende elpriser, og hvad vi kunne gøre i den anledning. Kunne vi lukke poolen tidligere på året og åbne lidt senere? Kunne vi slukke det udendørs lys uden om poolen og i parken? Vi besluttede dog ikke for nærværende at gøre andet end at følge udviklingen. Vores beslutning skal også ses i lyset af, at vi betragter poolen som et af Rørvig Parks største aktiver, som vi nødig vil gøre indskrænkninger i brugen af, og at lyset i parken giver en god fornemmelse af sikkerhed, og - efter at alle pærer er udskiftet med ledpærer - kun udgør en meget begrænset del af den samlede regning på el.

Vedr. trædækket omkring poolen og de hvide poolmøbler har vi udskiftet en enkelt bæk og også bedt Maglesø Plantage om at reparere et par af stolene. Trædækket omkring poolen er – på trods af, at det blev træbehandlet i sommer – ikke blevet så flot, som vi kunne ønske. Vi overvejer for tiden, om algefjerning og rensning af dækket vil være en bedre løsning end træbehandling til at få dækket til at fremstå pænt og lyst igen.

Tilsagn om tilskud til el-ladestander

Den 21. juni 2022 fik vi tilladelse fra Bolig-og Planstyrelsen til at påbegynde projektet med en eventuel etablering af ladestander, som vi drøftede på sidste års generalforsamling. Vi fik et års frist til at gennemføre projektet. Bestyrelsen har undersøgt forskellige muligheder og et flertal i bestyrelsen har besluttet at fremlægge tilbud fra firmaet EC Drive for generalforsamlingen, jf. det senere punkt på dagsordenen om el-ladestander.

En beslutning om at indgå kontrakt med firmaet EC Drive vil betyde, at vi meddeler Bolig-og Planstyrelsen, at vi ikke ønsker at benytte tilsagnet om tilskud, fordi løsningen fra EC Drive er 100 % brugerbetalt og ikke medfører udgifter for foreningen.

Kloakkerne

Som vi har skrevet i nyhedsbrevene, har vi flere gange i løbet af sommeren haft problemer med toiletter, der stopper til, både i de hvide og i de sorte huse.

Efter flere besøg af slamsuger viste det sig, at styringen af pumpen i den store brønd i græsset ud for hus nr. 36 var defekt og ikke var mulig at reparere. Vi fik installeret en ny styring og håber, at det vil skærme os mod fremtidige problemer med kloakkerne. Dog kan vi nok ikke undgå indimellem og særligt i højsæsonen at have behov for en omgang slamsugning. Et godt råd til alle er lige modsat det, man hører om at spare på vandet. I stedet lyder det fra professionelle, at vi skal være lidt generøse med hensyn til antal og type af toiletskyl.

I eftersommerens arbejde med kloakkerne – og inden vi havde opdaget fejlen med den defekte styringsenhed - indhentede vi tilbud fra et TV-inspektionsfirma om spuling og tv-inspektion af hele spildevandssystemet. Tilbuddet lød på 125.000 kr. incl. moms for en uges arbejde. Da vi vurderede, at andre vedligeholdelsesopgaver var mere presserende at få løst inden for det meget begrænsede budget, vi arbejder med, besluttede vi at vente med en sådan gennemgang af systemet.

Udendørsområderne og tennisbanen

Der har været enkelte utilfredse meldinger om for meget løst græs på de store plæner og også om store "bare pletter" på plænen her til efteråret. Vedr. selve græsslåningen er aftalen indtil videre, at plænerne slås én gang om ugen i sæsonen, hvor græsset vokser hurtigst. Vi har undersøgt muligheden for elektronisk græsslåning, men har indtil videre lagt den på hylden, først og fremmest fordi vores plæner er så store og forskelligartede, som de er. Vedr. spørgsmålet om de "bare pletter" er det ifølge ejere, der har boet her i mange år, noget som forekommer hvert år, og som formentlig skyldes pikken af fugle efter larver i jordoverfladen.

Det har ikke i 2022 været muligt at skaffe den fornødne ekspertbistand til at istandsætte tennisbanen. Banen får dog jævnligt fjernet blade og en tur med en kost, men vi håber på, at det inden sommeren 2023 bliver muligt at få iværksat en mere grundig istandsættelse af underlaget.

Bestyrelsen har jævnligt kontakt med Maglesø Plantage vedr. udførelsen og kvaliteten af de opgaver, Maglesø Plantage løser for os.

Afsluttende bemærkninger

Generelt kan vi sige, at arbejdet i bestyrelsen har været præget af stort engagement og godt humør og respekt for hinandens forskelligheder. Dette er også baggrunden for, at de nuværende bestyrelsesmedlemmer alle ønsker at genopstille, så vi samlet kan fortsætte det arbejde, vi har begyndt.