



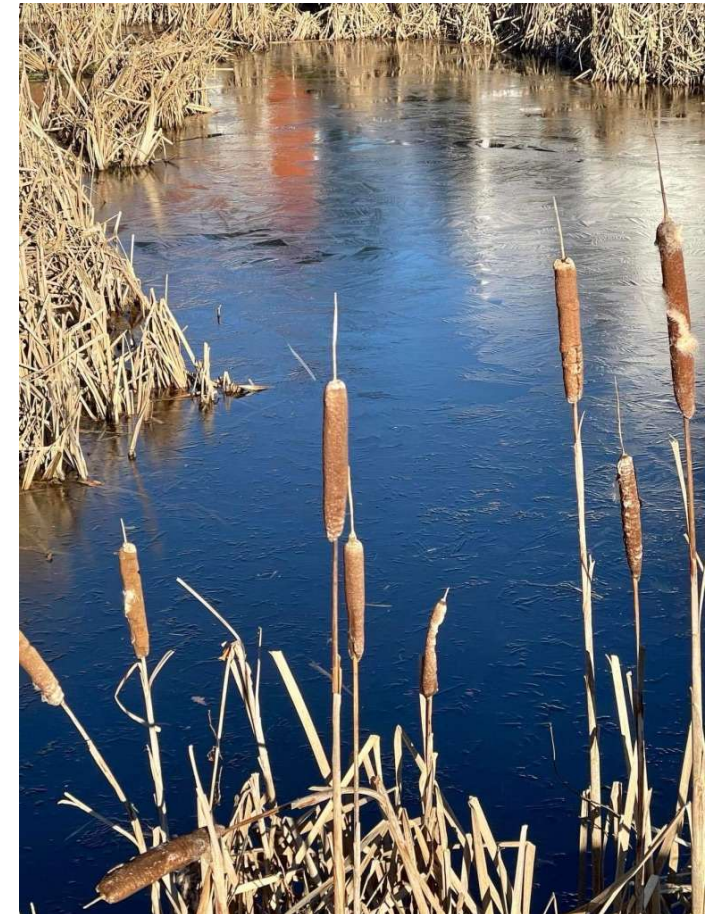
Velkommen til GENERALFORSAMLING

i
Ejerforeningen Rørvig Park
Fredag den 19. april 2024

Rørvig Park

Dagsorden og velkommen!

1. Valg af dirigent & referent
2. Bestyrelsens årsberetning for det senest forløbne år 2023-2024
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab for 2023
4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for 2024
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen
7. Valg af revisor og revisorsuppleant
8. Behandling af indkomne forslag/forslag fra bestyrelsen: Forslag fra bestyrelsen om skift af forsikringsselskab til Tryg
9. Eventuelt, herunder orientering om brug af det nye fibernet



Velkommen til nye beboere

- Nr. 2: Jannie Lundberg Danielsen og Morten Hansen
- Nr. 13: Bodil Kildegaard Laugesen og Poul Gaardhøje
- Nr. 30: Nye beboere først fra 1. maj 2024
- Nr. 36: Vivi Charlott Goldberg og Jan Olesen
- Nr. 38: Lene og Henrik Sørup Nellemann
- Nr. 50: Jeanette Nikolaisen og Asger Andersen

Punkt 2

Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for
det senest forløbne år

Vision for bestyrelsens 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

Foreningens fundament



Husorden 2012 (Bestyrelsen)

Foreningens vedtægter med tillæg (Generalforsamlingen)

Lokalplan 82/2004 (kommunalbestyrelsen i Odsherred Kommune)

Fordeling af opgaver – som sidste år

- Lone Birgitte Christensen: Formand og økonomiansvarlig, kontakt til administrator og ansvarlig for den løbende kommunikation til ejerne, kommunen, forsikring, slamsugning mv.
- 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

Hovedopgaver

- Vedligeholdelse
- Installation af fibernet
- Installation af el-ladestander
- Spørgsmål om udlejning og BBR-status
- Forsikring og vand
- Ny affaldsordning

Har afholdt 7 bestyrelsesmøder – heraf 4 online

Har udsendt 11 nyhedsbreve

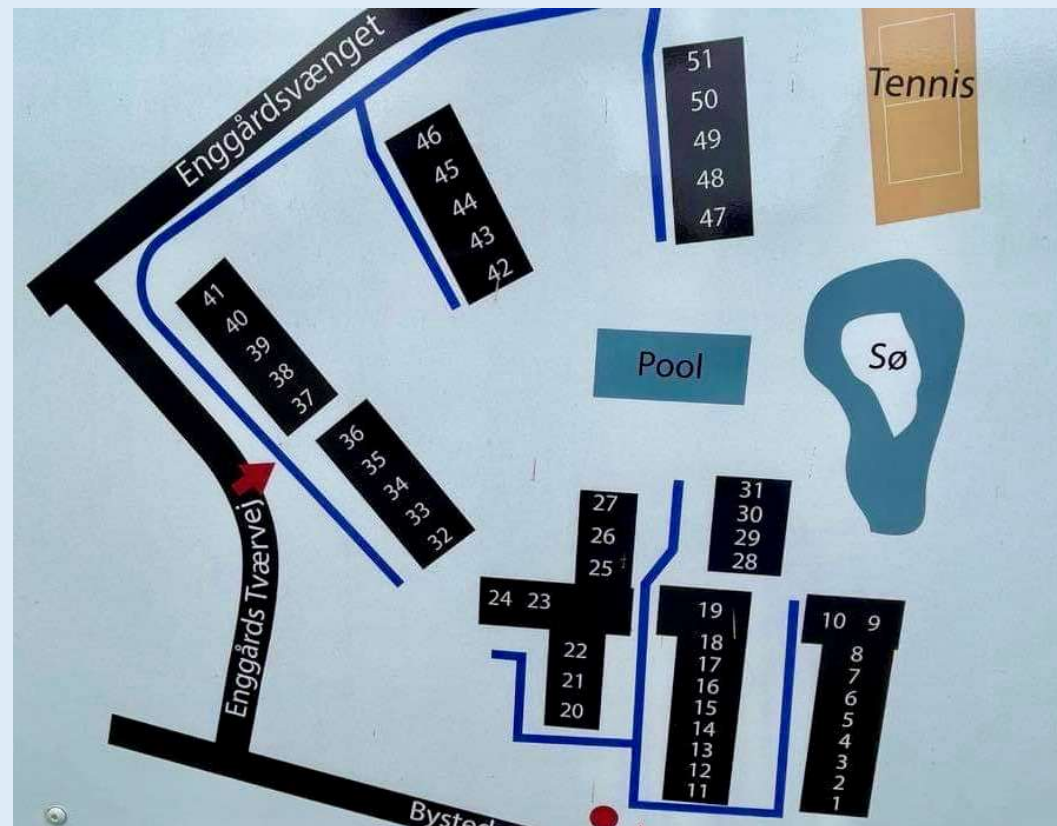
Har været værter for to sociale arrangementer



Vedligeholdelse – vi holder fast i 5- årsplanen – men er forsinkede

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

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





Mere om vedligeholdelsen

- Større ansvar for selv at bidrage
- Vinduer og døre
- Toiletter
- Nye medarbejdere:

Havemand Tim Aagesen
Tømrer Jim Jørgensen
Carsten Petersen



Fortsat mulighed for medfinansiering efter konkret vurdering

- 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 som sidste år, for egen regning, at resten af brædderne ligeledes skiftes, så der kan opnås et pænt og ensartet gulv. Et PRISOVERSLAG er ca. 190 kr. + moms pr. bræt på 450 cm og ca. 160 kr. + moms pr. bræt på 330 cm.

Installation af el-ladestander

Standeren er nu opsat der,
hvor bestyrelsen fandt det bedst,
nemlig i hjørnet på parkeringspladsen med b
Men måske er tiden allerede løbet fra
den?

Hvem gider i dag at bruge andet en
en super/lyncharger 😊



Spørgsmål om udlejning og BBR-status

BBR med kode 131, som er koden for række, kæde-og klyngehuse. Kommunen tænkte, at vi i stedet burde registreres med kode 522

Lidt frem og tilbage med kommunen – konklusion:

Fortsat 131 – men husk vi er et sommerhusområde -
langtidsudlejning er ikke tilladt.

Forsikring og vand

TopDanmark har opsagt vores 5-årige aftale.

I dag har vi alene en forsikring, som dækker arbejdsskade, ansvar, løsøre (indbo op til ca. 200.000 kr.) og bygning, dvs. brand mv., **men ikke skader på glas eller kummer i vores huse eller råd i 15 cm. højde.**

Husk: Hold øje med dit vandforbrug, luk for vandet om vinteren og hold ekstra øje med toiletterne.

Se også husordenens punkt 14....

14. VINTERFORANSTALTNINGER

14.1

Det påhviler ejeren at sørge for fornødne vinterforanstaltninger (herunder tilstrækkelig opvarmning, tømning af rør etc.).

Ny affaldsordning

- Kommunen har accepteret bestyrelsens løsning, som er den absolut mest skånsomme i forhold til helhedsindtrykket i parken.
- Vi opfordrer kraftigt alle til at være omhyggelige med faktisk også at bruge de mange nye beholdere, som de er tænkt.
- Hvis ikke vi bruger de nye beholdere, risikerer vi, at kommunen kræver, at vi går tilbage til deres oprindelige ikke så attraktive løsning.

Punkt 3

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

<https://www.dropbox.com/scl/fi/294qfepmt2i2isa49x9gm/Regnskab-R-rvig-Park-2023-5.pdf?rlkey=2l0ez1t6si00bncplf7ym8bve&st=rr2amx09&dl=0>

(link til regnskab på hjemmesiden)

Punkt 4

Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

<https://www.dropbox.com/scl/fi/294qfepmt2i2isa49x9gm/Regnskab-R-rvig-Park-2023-5.pdf?rlkey=2l0ez1t6si00bncplf7ym8bve&st=rr2amx09&dl=0>

(link til regnskab på hjemmesiden)

NOTER TIL REGNSKABET

	<u>Real 2023</u>	<u>Real 2022</u>	<u>Budget 2023</u>	<u>Budget 2024</u>	
<u>I. Fællesudgifter</u>					
Møder og generalforsamling	14.450	10.083	12.500	16.000	
Befordring	0	0	500	1.000	
Kontor, porto og gebyrer	5.192	3.742	2.500	2.500	
Administration	50.000	45.000	50.000	55.000	
Hjemmeside	1.500	0	2.500	3.000	
Forsikringer incl. Mægler	105.380	102.173	110.000	110.000	
Signalleverence	125.012	119.534	125.000	42.000	
Vedligehold i øvrigt	44.462	113.755	0	75.000	
Pumpelaug og grundejerforening	9.610	8.110	10.000	10.000	
Renovation, flaskeafhentning	6.211	4.304	6.000	9.000	
Løn havemand	215.327	215.319	218.000	205.000	
Havemand vedr. maskiner	35.000	35.000	35.000	35.000	
El udendørsbelysning og pool	83.093	144.228	150.000	70.000	
Vedligehold gadelys	99	0	0	0	
Reparation kloakpumpe	0	84.035	0	0	
Drift swimmingpool inkl. vand	43.042	94.348	50.000	150.000	
Hensat til vedligeholdelse	472.000	510.000	472.000	460.500	
Større vedligeholdelsesudgifter netto	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	A
<u>I alt</u>	<u>1.210.378</u>	<u>1.489.631</u>	<u>1.244.000</u>	<u>1.244.000</u>	
Heraf ekstraudgifter			0	0	

Heraf ekstraudgifter			0	0
-----------------------------	--	--	----------	----------

A. Større vedligeholdelsesudgifter

Tømrer og maler	352.034	299.905	300.000	250.000
Kloak/slamsugning/VVS	0	0	50.000	50.000
Inventar	0	0	25.000	35.500
Algerens fællesområder	72.085	0	72.000	15.000
Øvrig udvendig vedligeholdelse	25.000	0	25.000	35.000
Oprensning sø	0	0	0	25.000
Tennisbane	0	0	0	50.000
Heraf overført fra hensættelsemidler	<u>-449.119</u>	<u>-299.905</u>	<u>-472.000</u>	<u>-460.500</u>

<u>Større vedligeholdelsesudgifter - netto</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
---	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

2. Hensættelser

Hensat primo	395.403	185.308	395.403	418.284
Hensat i året	472.000	510.000	472.000	472.000
Anvendt fra hensættelser	<u>-449.119</u>	<u>-299.905</u>	<u>-472.000</u>	<u>-472.000</u>

<u>Hensættelser ultimo</u>	<u>418.284</u>	<u>395.403</u>	<u>395.403</u>	<u>418.284</u>
-----------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

Λ

Forudsætninger for driftsbudget 2024 for Rørvig Park – 1

Vores fine huse er desværre ikke længere helt nye. Det betyder øgede udgifter til vedligeholdelse i de kommende år. Ud fra bestyrelsens erfaringer de sidste to år er det kun realistisk at bibeholde det nuværende niveau for ejerbidrag til fællesudgifter, hvis en række forudsætninger er opfyldt.

- Den enkelte ejer skal selv være meget opmærksom på tilstanden af sin ejendom og for eksempel sørge for at rense de skjulte tagrender i nogle af de hvide huse eller sørge for at stoppe, at begyndende råd bredte sig, enten ved selv at foretage mindre reparationer, for eksempel i form af maling, hvis den er afskallet enkelte steder, eller at melde det til bestyrelsen via administrator.
- Den enkelte ejer skal overholde de regler, der fremgår af husordenen, sådan at den samlede bebyggelse fremstår i pæn og vedligeholdt stand. Det drejer sig om to ting:
 - Den enkelte ejer skal selv fjerne ukrudt og affald på terrasser og i gårdhaver.
 - Den enkelte ejer skal selv hvert år inden den 15. maj sørge for afrensning af alger på terrasser og træværk.

Sker det ikke, kan ejerforeningen træffe beslutning om at foranledige rengøring udført på ejerens regning.

Forudsætninger for driftsbudget 2024 for Rørvig Park - 2

- For at undgå reparationer spredt rundt i bebyggelsen med udgifter til opstilling af stillads med videre som følge, er det nødvendigt, at vi, så vidt det er muligt, holder fast i vores fem-årige plan for vedligeholdelse, fremlagt på foreningens generalforsamling i 2023, ved at tage en række huse ad gangen om året.
- At vi så vidt det er muligt benytter os af faste håndværkere, som vi kender, og som kender vores ejendom. Vores erfaring gennem de sidste to år er, at der er stor forskel på, hvor hurtigt de forskellige håndværkere udfører en opgave og på den enkeltes kvalitet af arbejdet.
En konsekvens af dette er bl.a., at vi har indgået aftale med en tidligere medarbejder fra det tømrerfirma, som har arbejdet for os i 2022, om at han udfører alle opgaverne på årets række af huse i 2024 (rækken af sorte huse 42-51) samt hasteopgaver på andre huse, og at vi afsætter et beløb til, at vi kan bede vores nye havemand om at udføre konkrete vedligeholdelsesprojekter, som falder uden for de opgaver, der fremgår af hans ansættelsesaftale.

Forudsætninger for driftsbudget 2024 for Rørvig Park - 3

- At vi benytter den besparelse, vi får ved at afskaffe kabel TV til konkrete forbedringsprojekter, se nedenfor. NB: Dette betyder, at hver enkelt ejer fra den 1. maj 2024, hvor kabelløsningen stopper, selv må vælge – og betale for – en løsning for brug af TV m.v. over en internetforbindelse.
- At vi ikke i bestyrelsen automatisk er enige i de vurderinger, der måtte være i en tilstandsrapport på et hus om, hvad der er en kritisk skade, som skal udbedres med det samme, men at vi i samarbejde med vores håndværkere konkret vurderer den enkelte skade. Hvis vi er enige i, at der er tale om en kritisk skade med risiko for, at den vil forårsage yderligere skader på ejendommen, sørger vi for udbedring, så snart det er muligt. Dvs. hvis vores håndværker er enig i, at det er en kritisk skade, så betaler foreningen. Hvis vores håndværker ikke er enig i, at skaden er kritisk, så betaler den enkelte husejer.

Forudsætninger for driftsbudget 2024 for Rørvig Park - 4

- At vi afsætter penge til konkrete projekter, som vi vurderer har stor betydning for det samlede indtryk af Rørvig Park:
 - Forbedring af græsplænerne
 - Algefjernelse på fællesområderne
 - Oprensning af søen op og måske udsættelse af nye karper
 - Istandsættelse af belægningen på tennisbanen
- At vi for at styrke sammenholdet i foreningen og ansvarligheden for vores fælles ejendom fortsat afsætter et mindre beløb i budgettet til sociale arrangementer.

Punkt 5

Valg af medlemmer til bestyrelsen: 3 afgår i lige år og 2 afgår i ulige år. I 2024:

- Lone Birgitte Christensen (17) på valg – genopstiller
- Michael Bech Christensen (23) på valg – genopstiller
- Klaus-Ole Andersen (47) på valg - genopstiller)
- Christoffer Willer (30) ikke på valg men fraflytter - bestyrelsen foreslår, at suppleant Trine Mathiesen (24) vælges som medlem

Punkt 6

Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der vælges hvert år 2:

- Henrik Herreholm (12) på valg – genopstiller
- XXX ?

Punkt 7

Valg af revisor og revisorsuppleant

- Revisor Per Løfgren (16) på valg – genopstiller
- Revisorsuppleant Hanne Brødsgaard (48) på valg - genopstiller

Punkt 8

Behandling af indkomne forslag:

Tegning af ny forsikring hos Tryg

Tegning af ny forsikring hos Tryg

- I 2023 betalte vi ca. 93.500 for forsikringen samt knap 12.000 til vores forsikringsmægler, dvs. at udgiften til forsikring i alt beløb sig til 105.380 kr. I 2024 har vi betalt ca. 130.000 kr. til forsikring og knap 12.000 kr. til forsikringsmægler, dvs. i alt knap 142.000 kr. Samtidig ikke samme dækning som hidtil
- Tilbud fra fire forskellige selskaber – 3 takkede nej!
- Heldigvis ét eneste tilbud – som også det bedste – i alt fald på papiret! (95.000 kr. / 5 år/ samme dækning som hidtil)
- Bestyrelsen foreslår: Ja til Tryg og til mægler. Udgiften på mægler til ca. 12.000 kr. pr. år tjenes hurtigt ind ved, at forsikringsselskaberne tilbyder større rabatter ved brug af mægler. Herudover aflaster en mægler bestyrelsen i det løbende arbejde i forbindelse med skader

Punkt 9

Eventuelt – herunder orientering om brug af
det nye fibernet



Tak for i aften og
på gensyn til
sommer!