

Årsberetning 2025/2026

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:

- Christel Pernille Rose Hensen og Andreas Rose Hensen (nr. 32)
- Sanne Schumacher og Peter Ebbesen (nr. 35)
- Pia Bøge Jørgensen og Tom Herdichek Jepsen (nr. 20) &
- Susanne Valentin (nr. 3)

1. Indledning

Bestyrelsesarbejdet har i år heldigvis vist sig fra sin nemmere og mere positive side: De mennesker, vi har arbejdet sammen med, har faktisk overholdt det, vi har aftalt, og vi er for første gang i denne bestyrelses historie a jour med den vedligeholdelsesplan, som vi vedtog på generalforsamlingen i 2023. På den negative side hører, at vi også i år har haft en stor og dyr pumpe, der skal udskiftes, denne gang til poolen. Mere om det senere.

Også i år har vi arbejdet ud fra de principper for vores arbejde, vi besluttede i 2022, 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 Aagesen samt besvarelse af henvendelser fra ejere om vedligeholdelse
- Mark Russell og Klaus-Ole Andersen: Ansvarlige for poolen
- Trine Mathiesen: Ansvarlig for plænen

Vi har siden sidste generalforsamling afholdt bestyrelsesmøder præcis efter den plan, vi lagde på vores første bestyrelsesmøde. Det er ligesom sidste år blevet til seks møder, hvoraf tre er afholdt online, og tre har været fysiske møder i Rørvig Park.

Suppleanter har deltaget i bestyrelsesarbejdet på lige fod med bestyrelsesmedlemmer.

At det hele er gået lidt lettere end de forrige år har også afspejlet sig i, at vi i år kun har udsendt tre nyhedsbreve, simpelthen fordi der ikke har været så meget nyt at berette om.

Vedrørende sociale arrangementer har bestyrelsen igen i år været vært for en meget velbesøgt sommerfest.

2. Økonomi

Økonomien for det forgangne år

Allerede sidste år talte vi om, at vi ville lave regnskabsopstillingen lidt om, sådan at det var nemmere at se, hvad der egentlig er foreningens formue. Dette fremgår nu under ejernes kapitalkonti.

Det betyder, at vi ikke længere opererer både med et beløb, der hedder hensættelser, som var det beløb, man i tidernes morgen afsatte til større vedligeholdelsesopgaver, og med ejernes kapitalkonti.

I stedet er de større vedligeholdelsesopgaver – som vi må erkende må forventes år efter år - indarbejdet i det almindelige driftsbudget og udspecificeret i en note. Den afvigelse, der ved regnskabsårets afslutning måtte være i forhold til driftsbudgettet, vil så henholdsvis forøge eller formindske ejernes kapitalkonti. Eksempelvis havde vi sidste år – 2024 - et mindre forbrug på ca. 56.000 kr. I 2025 har vi haft et merforbrug på godt 60.000 kr., som afspejler sig i årets resultat på minus 59.951 kr., se side 7, note 4 til regnskabet.

Årets hovedtal i regnskabet for 2025 ser sådan ud:

Årsbudgettet for 2025 lød på 1.583.150 kr., og blev finansieret ved:

Ordinære ejerbidrag, 24.392 kr./6.098 kr. pr. kvartal pr. ejer, plus 2 ekstraordinære ejerbidrag vedtaget på sidste års generalforsamling og betalt i henholdsvis juli og oktober kvartal på 3.325 kr. pr. kvartal. De ekstraordinære bidrag er gået til udskiftning af den store kloakpumpe.

Som I kan se af regnskabet, har årets forbrug i alt været på 1.644.503 kr., dvs. at vi som nævnt ovenfor har overskredet budgettet en smule.

Mens vi ved udgangen af 2024 havde 474.587 kr. på den gamle henlæggelseskonto, er denne formindsket med årets resultat. Vi har nu - inklusive ejernes resultatkonti på 123.320 - ultimo 2025 - en formue på i alt 537.956 kr. Fordelt på 51 ejere er det en kapitalkonto pr. ejer på 10.551 kr.

Budgettet for 2026

Som vi slog fast på sidste års generalforsamling, har det været bestyrelsens politik så vidt muligt at holde det samme udgiftsniveau, som vi har haft i en årrække, nemlig godt 24.000 pr. år pr. lejlighed. Baggrunden er, at høje fællesudgifter indirekte kommer til at reducere vores ejendommens salgsværdi, fordi potentielle købere erfaringsmæssigt ser fællesudgifter som en fast løbende udgift, der begrænser deres rådighedsbeløb og lånemuligheder. Lidt af et paradoks, da der naturligvis – som regel – også vil være udgifter til vedligeholdelse på almindelige enkeltliggende sommerhuse. Disse udgifter figurerer bare ikke som udgifter i ejendomsmæglernes salgsopstillinger.

Sidste år blev vi – for ikke generelt at hæve fællesudgifterne - nødt til herudover at indkræve et ekstrabeløb til dækning af en stor uforudset udgift, nemlig renovering af vores pumpebrød.

På grund af generelle prisstigninger og udgifter til endnu en pumpeudskiftning – denne gang til poolen – var det imidlertid ikke muligt i år at lægge et realistisk budget for 2026 uden at hæve ejerbidraget en smule. For at få tingene til at hænge sammen er vi derfor gået fra at opkræve 6.098 kr. pr. kvartal pr. hus til at opkræve 6.373 kr. pr. kvartal pr. hus. Til gengæld forventer vi så i år ingen ekstraopkrævninger.

Budgettet er lagt efter indhentelse af konkrete tilbud på tømrer-og malerarbejde på de fem huse, der står for tur i år, nemlig husene 19, 28, 29, 30 og 31. Aftalen med tømreren er, at han skal stoppe arbejdet, hvis der viser sig ubehageligheder, når han begynder at pille altanerne ned, som vil medføre udgifter ud over det, der allerede er aftalt.

3. Vedligeholdelsen

Tømrer-og malerarbejdet

For at nå det efterslæb på vedligeholdelsen, vi havde i 2024, indgik vi i 2025 aftale med to forskellige tømrerfirmaer:

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.

Efter aftale gennemgik Vig Tømreren herefter husene 32-41, mens Hannibal færdiggjorde det, vi skulle have nået i 2024 på husene 42-51. På den måde lykkedes det at indhente det forsømte fra 2024, og vi er som nævnt nu for første gang a-jour med den plan, vi vedtog i foråret 2023:

2023	Færdiggørelse af nr. 1-10 (maling, udskiftning af dækbrædder ved kviste m.v.) samt færdigmaling af 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

Malerarbejdet blev som aftalt udført af vores havemand, Tim, mod særskilt fakturering.

Til brug for at styre vedligeholdelsesarbejdet har vi lavet en oversigt over de reparationer, vi har lavet på de forskellige huse i perioden fra 2023 og til i dag.

Hvis man har fået sit hus malet, skal man ikke forvente at få malet før igen om 6 år – og det er derfor nødvendigt, at man selv holder godt øje med evt. afskalling af maling, og tager initiativ til selv at få det udbedret, så snart det er opdaget, da træet i modsat fald vil rådne meget hurtigt.

Der står hvid og sort maling, stillads mv. til fælles afbenyttelse i redskabsrummet ved siden af postrummet.

Andre vedligeholdelseopgaver

Tennisbanen blev grundigt renoveret i 2024. 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. Dette ser ud til at holde algedannelsen nede, så vi undgår, at belægningen igen bliver glat – og farlig – at spille på.

Også **søen** fik forrige år en større omgang med grundig beskæring af bevoksningen og af de større træer. Naturen har, som vi forventede, gjort sit til, at søen igen fremstår nogenlunde pæn og indbydende. Hegnet omkring søen er dog i en sølle forfatning, og vi har derfor indkøbt materialer til udbedring med henblik på, at Tim kan reparere det i løbet af efteråret.

Med hensyn til **græsplænen** behandler Tim den løbende med tromling, gødning og ugentlig slåning, suppleret med såning af græs på de steder, der mangler.

Om **algerens**: 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."

Fortolkningen har gennem hele foreningens ejertid været, at afrensningen af træværk gælder træværk "i nåhøjde".

For at rense træværket over "nåhøjde", bl.a. gavlene og for at rense de fælles områder så som poolhuset og posthuset har bestyrelsen igen i år bestilt firmaet VinduespudserXperten ApS til at udføre opgaven.

Den enkelte ejer er fortsat selv ansvarlig for at algerense træværk indtil nåhøjde, for at fjerne ukrudt og affald på terrasser og i gårdhaver og for at få rengjort eller rensset sine fliser. Hvis man ikke selv sørger for forårsklargøring af sit hus inden den 15. maj, vil bestyrelsen foretage afrensning for ejers regning.

Der står udstyr i redskabsrummet ved siden af postrummet til fri afbenyttelse – dvs. blå højtryksrensere. Algerensmiddel må man selv købe.

De ejere, der ikke selv har kræfter til opgaven, kan bestille et firma til at gøre det – enten VinduespudserXperten ApS eller et lokalt firma. Hvis I siger til inden den 1. maj, kan bestyrelsen tilbyde at foretage en samlet bestilling.

Vedrørende årets noget forhøjede udgifter til **kloak/VVS og slamsugning**, skyldes de, at vi har måttet bruge en del penge på at få opklaret et mysterium med oversvømmelser mellem hus 3 og hus 4. Ved kraftige regnskyl kom der tilbageløb af regnvand ind i murværket med risiko for vandindtrængning i husene. Det viste sig, at der var tale om gammelt byggesjusk fra ejendommens opførelse – man havde simpelthen glemt at lave en sandbrønd ved netop disse huse. Da der ikke var tale om brud på et kloakrør, var skaden ikke dækket af vores forsikring. Skaden er nu udbedret, og der er etableret sandbrønd.

Snerydning har vi foretaget en enkelt gang, da sneen lå højest, dog kun på parkeringarealerne. Foreningen påtager sig ikke ansvaret for rydning af stierne til de enkelte huse.

4. Andre projekter

Vedrørende **det gamle antenneanlæg** besluttede vi sidste år, at vi ville slukke for strømmen efter sommerferien, sådan at det ikke længere var muligt at se de gratis kanaler på bl.a. DR 1 og DR 2. Efter fornyet overvejelse har vi besluttet, at vi lige så godt kan bruge det gamle anlæg til at se gammeldags flow tv, så længe vi alligevel har det. Udgiften til strøm vurderer vi som ganske ubetydelig. Vi har derfor haft en fagmand forbi, der har skiftet om på fællesantennen, så alle huse nu modtager det gammeldags antennesignal i stedet for parabolsignal. Det betyder, at man efter en ny kanalsøgning på sit TV nu kan se DR1, DR2, DR Ramasjang, DR Ultra, Regional TV (typisk fra TV2) og Folketingskanalen.

Og så har vi – efter forslag fra en af ejerne på sidste års generalforsamling – fået etableret en mere **handicapvenlig trappe** i den ene ende af poolen.

Et projekt, der efter bestyrelsens mening trænger sig på, er at få gjort noget ved **hækkene**. De er vokset lystigt siden foreningens start i 2007 og er nu så høje og ikke mindst tykke, at det er næsten umuligt for en enkelt mand at trimme dem. Vi har derfor indhentet tilbud fra et firma, der for en pris af godt 16.000 kr. incl. moms, kan få hækkene ned i en mere håndterbar størrelse og tykkelse.

Dette skal helst ske meget tidligt i foråret, inden hækkene springer ud, eller i efteråret. Får vi det gjort til efteråret, vil de klippede hække fremstå lidt uskønne i det halve år, der går, indtil det igen bliver forår 2027. Dette – og økonomien – taler for at udskyde projektet til 2027.

Lys ved de fire affaldsskjul er en opgave, som var oppe på sidste års generalforsamling, og som bestyrelsen ikke har prioriteret. Dels fordi budgettet har været stramt, dels fordi vi ræsonnerede, at vi trods alt mest er i vores huse, når det er lyst om aftenen, når man går ned med sit affald. Det betyder ikke, at vi ikke stadig synes, det ville være en udmærket idé at få opsat f.eks. solcelledrevet lys ved de fire skjul, hvis det kan gøres pænt og billigt.

I den forbindelse trænger **gadelygterne** i den bageste ende af vores grund – ved glascontaineren – til at blive efterset.

Og så er der **affaldet** – igen igen, særligt **tomme vinflasker**. Både vores havemand og bestyrelsen – og sikkert mange af jer andre – kan gang på gang konstatere, at der står flasker rundt omkring i vores affaldsskjul, og at affaldet ikke altid sorteres korrekt.

Vi må endnu en gang opfordre alle til at sørge for at gøre eventuelle lejere eller andre, der låner jeres huse, opmærksomme på, at flasker lægges i glascontaineren ved basketball stativet. Og så i øvrigt samle den flaske eller det affald op, I møder på jeres vej, og lægge det derhen, hvor det hører til, jf. den opfordring Odsherred Kommune har i sin folder "Den lille grønne 2026", som er sendt i gammeldags analog form til alle ejeres hjemmeadresser: "*Saml et stykke affald om dagen. Du gør en forskel*".

Vedrørende **haveaffaldet**, dvs. det vores havemand skærer af eller samler rundt om i parken. Kommunen har for flere år siden afskaffet grønne affaldsbeholdere til haveaffald, og kommunen opfordrer nu direkte til, at haveaffald af miljømæssige hensyn bliver liggende i haven, jf. igen den lille folder, hvor det på side 24 fremgår under overskriften "*Træernes livscyklus*": "*Lad også grene og kvas blive i haven. Kvasbunker er vigtige for smådyr og vinterhi til pindsvin*."

Vi har derfor besluttet, at Tim placerer haveaffald allerbagest på vores grund bag ved tennisbanen. Her vurderes det hverken at være til gene for os ejere eller for naboerne. Vi vil naturligvis følge, hvordan det udvikler sig, og - hvis det bliver for meget – sørge for at få det fjernet.

Genbesøg af vores gamle husorden. Husordenen lægger fornuftigt nok vægt på, at vi har et roligt og attraktivt ferieboligområde med mindst mulige gener naboerne imellem. Foranlediget af en nylig stormskade har vi fundet det nødvendigt at gøre opmærksom på, at reglerne heri skal overholdes. Det gælder blandt andet husordenens **forbud mod opsætning af udvendig solafskærmning**, dvs. opsætning af stof eller plastik imellem balustrene på altanerne på 1. sal, og "**enhver skiltning**", som kun må ske efter aftale med bestyrelsen (bortset fra 1. stk. "til salg-skilt", som må opsættes indvendigt i forbindelse med salg af lejlighed).

Husordenen er fra foreningens start, og her, hvor vi nærmer os foreningens 20 års fødselsdag, er det måske tiden for en opdatering på baggrund af de seneste års erfaringer. Her ville det efter

bestyrelsens mening være fornuftigt at sondre mellem sommer og vintersæson. Et eksempel: Mens **solafskærmning** f.eks. kan være en god idé om sommeren, hvor storme trods alt er sjældne, er **opsætning af julelys** nok mest passende at begrænse til om vinteren.

Endelig er der **næste års vedligeholdelse af husene 11-18, herunder vinduerne i disse huse og vinduerne i den yderste række af hvide huse, nr. 1- 10.**

Som i år vil bestyrelsen indhente tilbud på, hvad det vil koste at få repareret den sidste række huse ifølge vores seks-års plan. Når vi ser på udgifterne fra reparationsarbejdet med den første række hvide huse (numrene 1-10) tilbage i 2023, kan vi se, at det ikke bliver billigt. Dette bekræftes af et tilbud, en enkelt ejer i rækken 11-18 netop har indhentet vedrørende udbedring af en enkelt altan. Hertil kommer det, vi havde op på sidste års generalforsamling, nemlig de rapporterede problemer med vinduerne på første sal. Vi har de sidste par år talt om forskellige løsninger og også indhentet forskellige tilbud på, hvordan de kan repareres, men på grund af andre presserende opgaver er vi simpelthen ikke nået dertil endnu.

Vi forventer, at nogle af de erfaringer, vi har gjort os med den første række hvide huse, kan komme den næste række huse til nytte.

Summa summarum er der masser for bestyrelsen at tage fat på.

1. Afsluttende bemærkninger

Vi vil gerne afslutte med at takke alle, der har bidraget til foreningens liv gennem året. At være et sted, hvor naboskabet er rart, betyder meget – også selvom vi kun er en forening af sommerhusejere. Vi ser frem til at fortsætte samarbejdet i 2026/27.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, Ejerforeningen Rørvig Park, den 9. april 2026

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)