

Kort beretning om forhandlingerne

På

generalforsamlingen i Ejerforeningen Rørvig Park fredag den 24. april 2026

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 9. april 2026.

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 23 ejere, var repræsenteret ved generalforsamlingen, heraf fire med fuldmagter til bestyrelsen.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Den skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Lone Birgitte Christensen (17) og Michael Beck Christensen (23) gennemgik mundtligt hovedpunkterne i beretningen.

Formanden bød velkommen til de nye ejere, som vi har fået i foreningen siden sidste generalforsamling: Christel Pernille Rose Hensen og Andreas Rose Hensen (32), Sanne Schumacher og Peter Ebbesen (35), Pia Bøge Jørgensen og Tom Herdichek Jepsen (20) og Susanne Valentin (3).

Bestyrelsen arbejder fortsat efter de tre principper, som er gennemsigtighed over for ejerne, at anvende de økonomiske midler optimalt til alles gavn og løbende at kontrollere det udførte vedligeholdelsesarbejde. Alt sammen for at bevare de fælles værdier og beskytte ejernes investeringer.

Den vellykkede sommerfest blev nævnt, og bestyrelsen planlægger at gentage succesen igen i år.

Herefter fortalte Michael Beck Christensen (23) om vedligeholdelsen. Foreningen er for første gang i mange år ajour med den vedligeholdelsesplan, som blev vedtaget i 2023, hvilket til dels skyldes, at håndværkerne i år har overholdt de indgåede aftaler. De sidste huse (nr. 19, 28-31) mangler fortsat at blive færdiggjort, hvorefter planen er, at hus nr. 11-18 står for tur næste år.

Det blev understreget, at der går seks år mellem hver gang ejerforeningen står for maling og udvendig renovering af det enkelte hus. Det er derfor vigtigt, at den enkelte ejer løbende holder øje med for eksempel afskalning af maling. Det skal udbedres løbende, og hvis man ikke selv kan, så skal man kontakte bestyrelsen eller Tim. Hvis afskalningen ikke udbedres i tide, kan det medføre hurtigere nedbrydning af træværket.

De seneste to år har et professionelt firma stået for algebehandlingen på den øverste del af husene, mens den nederste del fortsat er den enkelte ejers ansvar. Hvis man ikke selv har mulighed for at udføre arbejdet, skal bestyrelsen kontaktes inden 1. maj 2026, hvorefter opgaven kan udføres mod betaling for den enkelte ejers regning, hvilket sidste år var omkring 1.500 kroner. Fristen for algebehandlingen af det enkelte hus er den 15. maj 2026. Det blev fremhævet, at algebehandlingen er vigtig, da manglende vedligeholdelse kan føre til råd og dermed øgede udgifter på sigt.

Herefter gennemgik formanden de øvrige vedligeholdelsesarbejder, som foreningen har fået udbedret, hvilket blandt andet omfatter løbende algebehandling af tennisbanen med jernvitriol, indkøb af materialer til udbedring af hegnet omkring søen samt løbende plejning af græsplænen.

Derudover kunne det nævnes, at adgangen til de gratis tv-kanaler bibeholdes. Foreningen har – som en følge af beslutningen på sidste års generalforsamling - fået etableret en mere handicapvenlig trappe i den ene ende af poolen. Efter nedbrud af den ene af de to små gamle pumper til poolen har bestyrelsen indkøbt en ny stor, kraftig pumpe, som skal erstatte de to små pumper, samt etableret et nyt styresystem til dosering af kemikalier. Herudover har Susanne Valentin (3) sørget for at opdatere foreningens hjemmeside, der nu fremstår som ny. Her er relevante dokumenter, kontaktoplysninger og informationer i øvrigt om foreningen tilgængelig for alle. Hjemmesiden kan findes her: www.rorvigpark.dk. Bestyrelsen ønskede at give en stor tak til Susanne Valentin (3) for hendes arbejde.

Afslutningsvis omtalte formanden kort foreningens kommende projekter vedrørende online styring af kloakpumpe og poolpumpe, trimning af hækkene og eventuel opsætning af solcelledrevet lys ved affaldsskjulene.

Der blev også givet en opfordring til endnu bedre affaldssortering samt en opfordring til at hjælpe med at samle affald op, når man opdager det. I samme anledning gav Jesper Kauffeldt (43) en opfordring til, at der opsættes tydeligere skilte på affaldscontainerne, så det bliver nemmere at se, hvad der skal i hvilken container. Hertil oplyste Trine Mathiesen (24), at der er skilte på hver affaldscontainer, men de sidder på forsiden, og i de små affaldsskjul, hvor nogle affaldscontainere

står med siden til, kan det være svært at se skiltene. Bestyrelsen følger op på dette og vil herudover hen over sommeren vurdere, om antallet af containere skal justeres lidt i nedadgående retning.

Et andet kommende projekt er, at bestyrelsen har planer om at genbesøge og opdatere foreningens gamle husorden.

Forsamlingen udtrykte stor taknemmelighed for bestyrelsens store arbejde, hvilket er meget værdsat.

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 2025. Formanden kunne berette, at foreningen har haft lidt flere udgifter end der var budgetteret, da der har været udgifter for 1.644.503 kroner, mens der har været indtægter for 1.583.150 kroner, hvilket gør at budgettet for 2025 er overskredet med 61.353 kroner. De højere omkostninger skyldes, at der i 2025 er brugt flere penge på vedligeholdelse i løbet af året.

Afslutningsvis blev det oplyst, at foreningen har en formue på i alt 537.956 kroner, hvilket fordelt på 51 ejere er en kapitalkonto pr. ejer på 10.551 kroner.

Årsregnskabet for 2025 blev godkendt med enstemmighed.

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Formanden fremlagde budgettet for 2026 med tilhørende bemærkninger, jf. den skriftlige beretning.

Formanden nævnte, at forsamlingen havde en god diskussion på sidste generalforsamling omkring fordelene og ulemperne ved at hæve ejerbidraget. Bestyrelsen har ønsket at fastholde princippet om så vidt muligt at holde ejerbidraget nede, da for høje fællesudgifter indirekte kan reducere de enkelte huses salgsværdi, fordi potentielle købere erfaringsmæssigt ser ejerbidraget som en fast løbende udgift, der kan begrænse deres rådighedsbeløb og lånemuligheder.

Bestyrelsen foreslår dog at lade ejerbidraget stige fra 6.098 kroner pr. kvartal pr. hus til 6.373 kroner pr. kvartal pr. hus. Baggrunden herfor er de generelle prisstigninger samt udgifterne til endnu en pumpeudskiftning, jf. ovenfor.

Budgettet for 2026 blev enstemmigt godkendt.

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 Lone Birgitte Christensen (17), Michael Beck Christensen (23) og Klaus Ole Andersen (47). Bestyrelsen foreslog genvalg. Dirigenten forespurgte, om der var yderligere kandidater, og da dette ikke var tilfældet, blev Lone Birgitte Christensen (17), Michael Beck Christensen (23) og Klaus Ole Andersen (47) enstemmigt genvalgt for de kommende to år med applaus.

Lone Birgitte Christensen (17) gav samtidig en opfordring til de øvrige ejere om at overveje at melde sig ind i bestyrelsen.

Bent Jørgen Nielsen (39) ville give en stor tak til bestyrelsen for deres utrolige gode arbejde igen i år, og der skulle især lyde en stor tak til formanden Lone Birgitte Christensen (17).

6. Valg af suppleanter for bestyrelsen

Ifølge 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 Margit Grønne og Per Bergmann (11).

8.A Forslag fra Margit Grønne og Per Bergmann, hus nr. 11

Forslaget blev motiveret af Margit Grønne, som stiller forslag om at købe et udendørs bordtennisbord for at udvide aktiviteterne i Rørvig Park. Forslagsstillerne har selv været meget glade for de nuværende aktiviteter i parken, som tennisbanen, petanquebanen og poolen. Margit Grønne og Per Bergmann (11) tilbød at dække halvdelen af udgiften til et bordtennisbord, dog maksimalt med 5.000 kroner.

Bestyrelsen præciserede, at de ejere, som skulle ønske at bruge bordtennisbordet, selv skal anskaffe (særligt hårde udendørs-)bolde og bat. Forslaget gav anledning til en kortere drøftelse, særligt omkring placering og praktiske forhold. Flere mulige placeringer blev nævnt, herunder ved siden af søen, hvor der er perlegrus, samt på parkeringspladsen ved basketballnettet.

Eva Lise Høgsted (nr. 33) spurgte også indtil, hvorvidt det var en ide, at der laves regler for, hvornår det er tilladt at spille, ligesom der også gælder for brugen af tennisbanen for at tage hensyn til de omkringliggende ejere.

Det blev foreslået, at bestyrelsen arbejder videre med at finde en nærmere placering, såfremt forslaget blev vedtaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, hvor det blev vedtaget at købe et udendørs bordtennisbord til foreningen og give mandat til bestyrelsen om indkøb af et egnet bord og beslutning om en passende placering.

9. Eventuelt

Jesper Kauffeldt (43) er lykkedes med at identificere modellen på de sorte huses spa samt sauna, herunder om størrelse og manual. Det blev aftalt, at Jesper Kauffeldt (43) deler informationen på Facebook, og også sender informationerne til Susanne Vallentin (3) til oplægning på hjemmesiden, så oplysningerne altid er at finde.

Trine Ljungstrøm (10) fortalte, at der har været udfordringer med at få leveret post efter dao har overtaget leveringen fra Postnord, da dao ikke har en nøgle til postrummet. Herunder blev det også påpeget, at navnene på postkasserne mangler opdatering. Det blev aftalt, at bestyrelsen sørger for at hænge en liste op i postrummet med ejernes navne og deres husnummer. En sådan liste skulle gerne gøre det nemmere for ejere at hjælpe fragtmænd og håndværkere, man tilfældigt møder, men som er i vildrede med, hvor de skal levere deres pakker eller ydelser.

Trine Mathiesen (24) påpegede, at husordenen skal overholdes, herunder at det ikke er tilladt hverken at hænge fuglehuse eller skilte op eller have altankasser hængende på altanerne. Dette er for at sikre et ensartet udtryk af husene og parken.

Lone Birgitte Christensen (17) oplyste, at bestyrelsen påtænker, at årets sommerfest bliver afholdt lørdag den 11. juli 2026.

Herefter takkede dirigenten forsamlingen for en god generalforsamling med god ro og orden. Generalforsamlingen sluttede kl. 20.16.