

DUEODDE FERIEPARK

Pilegåedsvejen 1

3730 Nexø

Bestyrelsen

Bestyrelsens beretning for 2019

Møder:

Bestyrelsen har i det forgangne år afholdt fire møder. Det første var et konstituerende møde den 19. april hos Christian. Derefter mødtes vi den 04. juni hos Torben i ferieparken den 19. oktober hos Gitte i ferieparken, og endelig den 1. februar i år hos Christian i Roskilde.

Udover de nævnte møder er en del af de løbende opgaver blevet løst via telefonsamtaler / mailkorrespondance m.v. Det er som bekendt mellem møderne at langt de fleste opgaver bliver løst, og når vi så mødes fysisk, bliver alle væsentlige hændelser drøftet og taget til referat. Endelig kan det nævnes at flere medlemmer af bestyrelsen har deltaget i grundejerforeningen og vejlaugets generalforsamlinger, der hvert år afholdes i pinsen.

Bestyrelsen har herudover deltaget i møder med Vejlauget om vore fælles anliggende Pilegårdsvejen, og med BRK om godkendelse af vore bassiner.

Økonomi:

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 203.326 som efter henlæggelse til vedligeholdelse og renovering af tage giver et positivt resultat på kr. 132.282, idet vi jo i året der kommer har store investeringer i vore svømmeanlæg.

Vi har i 2019 fået udført knap så mange opgaver som året før, og fordi vores viceværter har fundet tid imellem deres pligt opgaver med vedligeholdelse af området og bassiner, har det kunne holdes på et økonomisk meget lavt niveau.

Stort set alle er meget punktligt med indbetaling af foreningsbidrag m.v. der sendes ganske få rykkere ud.

Imidlertid har vi en ejer, der nu er og flere gange tidligere har været i restance, og bestyrelsen har derfor indledt en inkassosag, der i yderste konsekvens kan munde ud i en tvangsauktion.

Vores bøn til alle er: Betal jeres foreningsbidrag til tiden, og undgå ubehagelige rykkerskrivelser, og ekstra gebyrer!

Bestyrelsen er fra en ejer fået henvendelse hvor han gør opmærksom på, at foreningen siden 2012 er blevet forvaltet i strid med vedtægternes punkt 21.1 og 21.2 omhandlende fordeling af omkostninger til udvendig vedligeholdelse af ejerlejligheder i den samlede bebyggelse. Der er handlet i god tro og forvaltet efter samme skabelon, idet et flertal i bestyrelsen har tolket bestemmelserne derhen, at vedligeholdelsesbidraget var fastsat ud fra den betragtning at det indeholder omkostninger til denne vedligeholdelse.

Vi har henvendt os til vor revisor for at få en uvildig og professionel fortolkning af disse bestemmelser i vedtægterne, og han giver ejeren ret i hans betragtninger. Vi vil naturligvis fremover handle i tråd med hensigten med disse bestemmelser. Hvordan vil fremgå ved fremlæggelse af budget.

DUEODDE FERIEPARK

Pilegåedsvejen 1

3730 Nexø

Bestyrelsen

Drift og vedligeholdelse:

Som nævnt har vi fået udført knap så mange udbedrings- og vedligeholdelsesopgaver i det forløbne år, men jeg vil gerne nævne nogle af dem:

Følgende vedligeholdelse:

- Malet indvendigt i svømmehallen; vægge, stolper, trappenedgang, toiletter
- Malet gavlbrædder
- Vasket og malet udvendigt på vinduesparti på svømmehallen, fuget samt malet klinkebrædder
- Bagside værktødsstur/plæneklipperskur
- Lamel hegn (afmonteret)
- Vasket og malet underlag tagudhæng på lejl. 1-15
- Flyttet/Malet kummer for plantning blomster
- Rørkasser lavet i gangene + aula
- Lukket indiv. gavl til kontor med låger for deponeringsplads
- Opsat ny tørretumbler
- Udbedret rørskade på vor gulvvarme i omklædning og svømmehal (forsikring)
- Udbedret rørskade på det varme vand til omklædning. (forsikring)
- Udskiftet ventilator fra omklædning.

Svømmebassiner:

Bestyrelsen fremsendte sammen med indkaldelse til generalforsamlingen en orientering til alle ejere om de forhandlinger bestyrelsen har haft med BRK om vores svømmeanlæg. Jeg finder ikke at det er nødvendigt her at gentage dette, men vil henvise til orienteringsskrivelsen.

Det er større arbejder der skal udføres for at vi kan få godkendt vores bassiner, og en del af disse er allerede gennemført.

Bestyrelsen har disponeret ud fra den erkendelse, at svømmeanlæggene er vores største aktiv for såvel os ejere som for sommerens gæster.

Inden den førstkomende sæson skal vi anvende ca. 350.000 kr. hvoraf vi allerede har igangsat og gennemført en del af tiltagene.

Som I alle måske har set, har vi fået en lille knast på facaden ind til teknikrummet. Det er det nye klor-syrerum.

Sådan et lille skur 6m² kræver en byggetilladelse med dertil hørende tegninger og udfyldelse af andragende.

For ikke at det skulle være mere omkostningskrævende at ansøge med hjælp fra en rådgiver, end det koster at bygge selve skuret, har formanden og til dels næstformanden i fællesskab efter bedste evne lavet tegninger, udfyldt skemaer, og været i dialog med BRK, teknik og miljø.

Vi indsendte den første ansøgning den 21.11.2019, og har siden været i dialog BRK om:

DUEODDE FERIEPARK

Pilegåedsvejen 1

3730 Nexø

Bestyrelsen

- Valg af brand- og konstruktionsklasse
- Dokumentation for samme
- Erklæring om bygningen er indsatstaktisk traditionel
- Erklæring om tekniske forhold
- Tinglyste servitutter
- Landzonetilladelser
- Dispensation for naturbeskyttelsesloven.
- Håndtering af jord
- Tilladelse efter vejlovgivningen
- Beredskabsloven.

Undertegnede har i forløbet mellem 12 og 15 gange forsøgt telefonisk at komme til tale med sagsbehandleren, og hver gang lagt telefonbeskeder, men først efter at Torben kørte op til Tejn og her fik fat i vedkommende lykkedes det at få ham i tale.

Det har været lidt af en opgave at ansøge om tilladelse til et lille skur.

Den 04.06.2020 fik vi en mail fra sagsbehandleren, med besked om at landzonehøringen var afsluttet, og sagen nu fuldt oplyst, så han kunne udfærdige en byggetilladelse. Der lå blot 3 – 4 før i køen.

Tilladelsen kom den 06.05.2020, og er på 13 sider med 64 sider bilag!

Grundejerforening og Vejlaug:

Der har som følge af at vi i ejerforeningen i efteråret 2018 opsagde aftale om hovedstandsættelse af det stykke af Pilegårdsvejen, der går fra Dueoddevej og ind til vores bebyggelse, mellem os i Ejerforeningen og bestyrelsen for vejlaugget været en del kommunikation, og afholdt møder om hvordan vi i fællesskab på demokratisk vis skal forholde os til vedligeholdelse og hovedstandsættelse af primært det omtalte stykke af Pilegårdsvejen.

Vi havde primært to væsentlige grunde til at opsige aftalen:

- Der var ikke demokratisk overensstemmelse mellem størrelsen af de økonomiske forpligtelser for hhv. ejerforeningen og vejlaugget i forhold til den indflydelse parterne hver især havde.
- De økonomiske forpligtelser var ulige fordelt, således at Ferieparken efter ordlyden i aftalen kom til at betale et forholdsmæssigt større bidrag end de øvrige medlemmer af vejlaugget.

Der er efterfølgende med initiativ fra vejlaugets bestyrelse udarbejdet en fordeling af omkostninger mellem Ferieparken på den ene side, og de øvrige medlemmer af vejlaugget på den anden side, til at drive vejlaugets interesser i vedligehold og istandsættelse af det vejnet der er omfattet af vejlaugets vedtægter.

Ejerforeningen og vejlaugget har efterfølgende, og på baggrund af denne økonomiske fordeling, senest ved møde den 17. september debatteret mulighederne for en ny aftale, og ejerforeningen meddelte på dette møde, at vi fuldt ud kan gå ind for den udarbejdede model.

Ejerforeningen har fra start af processen, og gennem hele forløbet ytret ønske om og kæmpet for, at en aftale mellem Vejlaugget og Ejerforeningen bliver udformet på god og demokratisk vis, således at der er ækvivalens mellem bidragets størrelse og bidragsyderens indflydelse.

DUEODDE FERIEPARK

Pilegåedsvejen 1

3730 Nexø

Bestyrelsen

Dette ønske fra Ejerforeningen har Vejlaugets bestyrelse, gennem hele forløbet, og senest ved vort møde den 17. september, valgt hårdt at imødegå.

Vi har i ejerforeningens bestyrelse efterfølgende, drøftet problematikken, og evt. andre modeller for løsning heraf, og kommet frem til, at vi ikke med god samvittighed overfor vore 63 ejere kan indgå i en aftale, der ikke på demokratisk vis giver os indflydelse der harmonerer med størrelsen af vores bidrag.

En gylden regel indenfor retsområdet er den såkaldte lighedsgrundsætning, som ofte vil være tilsidesat, hvor en majoritetsret udnyttes, og det mener vi i bestyrelsen kan, og sandsynligvis vil forekomme fremover når der ved vejlaugets generalforsamlinger skal tages beslutninger om vedligehold og istandsættelse af Pilegårdsvejen.

Med baggrund i den holdning Vejlaugets bestyrelse har til forholdet mellem bidrag og indflydelse, har vi i bestyrelsen udarbejdet et forslag til vedtægtsændring, der gør det muligt for os at melde os ud af Vejlauget, og i stedet foretage vor egen opsparing til vedligehold og evt. fremtidig hovedistandsættelse af Pilegårdsvejen. Vi kan på den måde få den indflydelse vi mener os berettiget til henset til forholdet mellem vores 63 enheder modsat det øvrige vejlaugs 44 enheder.

Det skal anføres, at vi i bestyrelsen helst så at vi vedblev at være medlem af vejlauget, men med den holdning vi bliver mødt med fra vejlaugets bestyrelse finder vi det rigtigst at vi står frit.

Derfor anbefaler bestyrelsen at der bliver stemt for en vedtægtsændring som forelægges lidt senere på generalforsamlingen.

Såfremt der er flertal for vedtægtsændringen, vil bestyrelsen tage skridt til en udmelding af Vejlauget.

Bestyrelsen:

Arbejdet i den nuværende bestyrelse har fungeret fint, idet alle har haft en konstruktiv og positiv tilgang til at få opgaverne løst. Det har i perioder været lidt hektisk med en del mailkorrespondance frem og tilbage, men det er lykkedes at få løst de fleste opgaver på tilfredsstillende vis. Det er vores håb at den kommende bestyrelsessammensætning vil fortsætte ad dette spor til gavn for os alle.

Jeg vil gerne rette en tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for det gode og inspirerende samarbejde der har været i det forløbne år.

Vicevært:

Foreningens vigtige viceværtsfunktion blev også i år 2019 bestridt af Lars Svendsen med hjælp af Johan Kofod Gad,

Lars har været ansat hos os siden år 2007 og har derfor en stor erfaring i hvilke opgaver der skal løses, herunder tidspunktet for hvornår det skal ske. Lars har desværre opsagt sin stilling, og bestyrelsen har i løbet af vinteren annonceret efter en ny vicevært. Blandt 38 ansøgere har vi ansat Bjarne Ibsen, som vi er sikre på, vil kunne udfylde den plads Lars efterlader sig. Vi siger velkommen til Bjarne.

Stor tak til Lars for de mange år han har været os en trofast vicevært.

Johan Gad vil fortsat være til rådighed ca. 12 timer ugentligt.

DUEODDE FERIEPARK

Pilegåedsvejen 1

3730 Nexø

Bestyrelsen

Internet:

I løbet af vinteren har vi undersøgt muligheden for et alternativ til BornFiber. Internetsignal gennem vore Tv-kabler, som vi også har orienteret om separat. Det viste sig, at vore kabler ikke har den rette kapacitet til at kunne bringe internetsignal frem. Vi har derfor droppet al yderligere undersøgelse af den mulighed.

Fremtiden:

Vi har i det forløbne år været noget tilbageholdende med vedligeholdelsesarbejder idet vi vidste at vi ville blive mødt af en del omkostningskrævende krav fra BRK vedrørende vore bassiner.

Vi er godt i gang med at opfylde en del af disse krav, som jeg tidligere har nævnt, men som det også fremgik af den orienteringsskrivelse bestyrelsen udsendte sammen med generalforsamlingsindkaldelsen, venter der os i fremtiden større investeringer hvis vi agter at beholde vore bassiner i drift.

Investeringen der skal foretages inden sæson 2020, har vi likviditet til at gennemføre, men for at gennemføre udskiftning af sandfiltrene inden sæson 2025, samtidig med at vi opretholder den vedligeholdelse af vore faciliteter vi har iværksat, vil vi blive nød til midlertidigt at lave en opsparring hertil udover det bidrag hver især i dag indbetaler. Da udskiftning af sandfiltre er en uforudset nødvendig udgift, vil bestyrelsen under henvisning til vedtægternes pkt. 14.4 over en 5-årig årrække opkræve et ekstra gebyr fra alle lejligheder og huse samlet set på kr.: 75.000 fordelt på den enkelte lejlighed/det enkelte hus efter fordelingstal.

Skrivelse herom er udsendt til samtlige sammen ned årsregnskab.

Afslutning:

Den linje i vedligeholdelses- og forbedringsarbejder, vi i det forløbne år har gennemført, vil vi fortsætte med, så interessen for området ikke forringes, og så værdien af ejendommene og udlejningsmulighederne øges eller som det mindste holder det nuværende niveau.

Der skal også rettes en tak til de ejere der har bidraget med arbejdskraft af enhver art til gavn for fællesskabet. Dette har stor værdi for vores forening. Det var ordene. Hermed skal jeg på bestyrelsens vegne overlade beretningen for 2019 til generalforsamlingens behandling.

På bestyrelsens vegne

Christian Toft Sørensen

Formand