

Bestyrelsens beretning for 2022

Økonomi.

Året 2022 har igen været en udfordring for ejerforeningen, hvor bestyrelsen har måttet tage ekstraordinære tiltag for at kunne sikre driften af foreningen.

Vi har i første og fjerde kvartal måttet bede ejerne om to ekstra ejerbidrag på samlet 195.000,- ligesom vi har måttet opkræve et ekstra a conto beløb til el forbrug. Dette har betydet en samlet indtægt i form af ejerbidrag på 976.552,- i 2022, hvilket er det højeste ejerbidrag til dato.

Efter generalforsamlingen i 2022 var bestyrelsen ellers optimistisk omkring årets budget og likviditet, især da vi endelig havde fået dækket tidligere års forsømmelse ind på manglende hensættelser til vedligehold.

Hvad bestyrelsen ikke havde kunnet forudse, var de voldsomme prisstigninger på el i løbet af 2022. Vi havde budgetteret højt med 180.000,- til el, men det viste sig at beløbet endte på 253.000,-

Bestyrelsen har lavet en ny aftale med BEOF, der fremover betyder, at vi ikke betaler store a conto beløb i forskud for el.

Vi betaler nu løbende forbrug pr. måned og til variabel markedspris, hvilket vil betyde en besparelse samt en forbedring af vores likviditet i 2023.

Samtidig steg alle øvrige omkostninger til drift og vedligehold i ferieparken mere end nogen havde forestillet sig som følge af den generelle kraftige inflation i samfundet.

Bestyrelsen har desværre måttet prioritere kraftigt i vores vedligeholdelsesplan, og flere større arbejder er blevet udskudt af hensyn til likviditeten. Dette har været en balance, da flere ejere har ønsket og efterspurgt specifikke vedligeholdelser og forbedringer. Bestyrelsen er dog nødt til at pointere, at vi gerne ville imødekomme disse forventninger til reparationer, men at vi ser os nødsaget til at planlægge vedligehold efter en fælles plan, som tilgodeser alle ejere og ikke kun de enkelte. Derfor har vi iværksat en indhentning af tilbud på projekter, der vedrører relevante større vedligeholdelsesopgaver.

Når disse tilbud foreligger, vil vi igen under hensyn til budget og likviditet udvælge de mest relevante opgaver.

Bestyrelsen er klar over at ferieparken trænger til vedligehold og en "kærlig hånd" i nærmeste fremtid, hvilket vi meget gerne vil implementere. Samtidig er vi klar over, at ejerne kan have en uvilje mod forhøjelser af ejerbidraget. Da det trods alt er bestyrelsens opgave at sikre en forsvarlig drift og vedligeholdelse af ferieparken, ser vi os nødsaget til igen i 2023 at forslå en stigning i ejerbidraget på 30% med virkning fra tredje og fjerde kvartal i 2023. Dette skulle sikre et ansvarligt budget for 2023.

Pools

Vi har for 2023 indgået en abonnementsaftale med Teknologisk Institut. Den indebærer, at de én gang årligt foretager en grundig gennemgang af vores anlæg og udarbejder en rapport. Derudover kan vi altid kontakte dem, hvis der opstår problemer. Gennemgangen fandt sted 8. marts og vi har efterfølgende modtaget rapporten. Hovedkonklusionerne er følgende:

Vi har problemer med at overholde kravene til vandkvaliteten, hvilket ikke er nyt for os, idet vi kører på dispensation. Vi skal have udskiftet sandfiltrene inden sæsonen 2025. Desværre er det Teknologisk' vurdering, at vi ikke kan være sikre på, at vi kan overholde kravene, selv efter installering af nye filtre. Dette vil betyde, at vi kan blive mødt med krav fra Kommunen om, at vore pools skal ændres, så vandudskiftningen sker ved overløb i kanten af bassinet, som de fleste af os har set i svømmehaller og nyere pools. Denne risiko er bestemt ikke teoretisk. Møllers Camping er blevet pålagt at ændre deres pool til overløb, hvilket løber op i flere millioner. Kommunen bestemmer suverænt og har, forståeligt nok, valgt at prioritere badegæsters sikkerhed frem for hensyn til turisme mv.

Vi har diskuteret sagen i bestyrelsen og planen er, at vi vil gøre alt, hvad vi kan for at forbedre vandkvaliteten, så vi holder os under de kritiske værdier. Dette er nødvendigt for at undgå at blive pålagt den dyre ændring af vore pools til overløb, for det har vi simpelt hen ikke økonomi til at honorere. Ifølge Teknologisk, er der 3 indsatsområder vi skal arbejde med:

1. Opgradering af de tekniske installationer. Her er nye sandfiltre det vigtigste (og dyreste).
2. Optimering af driften. Vi kan gøre en del på dette punkt. Noget tyder på, at doseringen af klor ikke har været optimal. Bundsugningen skal også foregå på en anden måde. Teknologisk kan hjælpe os med denne optimering
3. Forbedring af hygiejnen. Vi er simpelt hen nødt til at få badegæster til at forstå, at de skal foretage en grundig afvaskning af HELE kroppen inden de benytter vore pools. Ifølge Teknologisk er det et kæmpe problem, at folk generelt ikke er klar over, hvor stor effekt den manglende hygiejne har på vandkvaliteten. Problemet er, at klor er nødvendigt for at dræbe bakterier mv, men klor går desværre lynhurtigt i kemisk forbindelse med de organiske stoffer, som vi mennesker afgiver (urin, sved mv). Resultatet af disse kemiske processer er dannelse af de såkaldte Trihalomethaner, der er kræftfremkaldende, hvilket har resulteret i lave grænseværdier, der er svære at overholde.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at øget oplysning og fokus på den personlige hygiejne vil føre til en positiv adfærdsændring i ejerkredsen. Udfordringen er langt større, når det gælder lejere. Dels er det vanskeligt at få dem informeret ordentligt om hygiejnens betydning og dels har de ikke ejernes økonomiske incitament til at ændre adfærd. Eller sagt mere lige ud: Mange feriegæster, der lejer en uge eller to i Ferieparken er fuldstændig ligeglade. Det er vores store udfordring.

Hjertestarter

Som de fleste ved, så har vi fået en hjertestarter. Den hænger foran indgangen til receptionen. Trygfonden har finansieret den, så det er super. De afholdt også et kursus i brugen af hjertestarteren, hvor vi var 5-6 stykker, der deltog. Vi er meget glade for at det endelig lykkedes at få en hjertestarter og sandelig også glade for, at vi har fået den gratis og kun fremover skal dække de beskedne løbende omkostninger.

Vedligeholdelse generelt

Det er en konstant udfordring, at Ferieparken dels er af ældre dato og dels ikke kvalitetsmæssigt er på højt niveau. Vi er nødt til at foretage en skarp prioritering mht hvilke vedligeholdelsesopgaver vi kan igangsætte. Der er dog lyspunkter. Vi har nu styr på økonomien og den skulle gerne blive bedre og bedre. Endvidere er vi overbeviste om, at vores nye vicevært Thor vil gøre sit allerbedste for at hjælpe med til, at vi stille og roligt får løst opgaverne. Thor har allerede fået løst en del af de små vedligeholdelsesopgaver, der, hvis de ikke bliver udført i tide, kan udvikle sig til større skader.

Vedligeholdelsesplanen foreligger også til godkendelse. Der er listet en del opgaver uden beløb, idet det er vanskeligt at vurdere omfanget af de forskellige opgaver. Vi er i fuld gang med at indhente vurderinger og tilbud på de forskellige projekter.

Personale

Bestyrelsen besluttede, at vi ikke ville forlænge Brians kontrakt, der udløb 31. december 2022. Hovedårsagen var, at Brian, i lighed med de tidligere viceværter, havde presset på for at få 11 måneders kontrakter. Det har skiftende bestyrelser måtte acceptere. Thor var villig til at indgå en lidt kortere kontrakt, 9 måneder.

Vi skiltes med Brian i god forståelse og anerkender hans indsats for at holde vore pools åbne og i orden, selv under vanskelige vilkår. Og i øvrigt også med anerkendelse fra tilsynsmyndigheden, Bornholms Kommune.

Thor er nu kommet godt i gang, og bestyrelsen er overbevist om, at vi får et godt og langvarigt samarbejde.

Bestyrelsen

Vi havde en lidt famlende start på bestyrelsesarbejdet. Per Hansen valgte at trække sig efter kort tid (angiveligt fordi Per ikke mente, at hans stemme blev hørt tilstrækkeligt) og Ian Erdman trådte ind. Kirsten Rasmussen meddelte, også efter kort tid, at opgaven med at vedligeholde og opdatere hjemmesiden var for belastende (hvilket jeg i øvrigt har stor forståelse for), og da vi fik omorganiseret lidt på arbejdsopgaverne var Kirsten helt med på at fortsætte.

Derefter har samarbejdet i bestyrelsen været meget fint. Når man lægger megen tid i frivilligt foreningsarbejde, så er det vigtigt, at samarbejdet fungerer godt. Det synes jeg virkelig det gør.

Vandskade

Frostsprængningen i en lejlighed i julen var en, på alle måder, trist historie. Konsekvenserne var omfattende. Uskyldige ejere fik spoleret deres juleferie, økonomiske konsekvenser af flere slags samt et omfattende ekstraarbejde for flere i bestyrelsen samt viceværten (en stor tak til Bent Nordkvist, der jo bor i Nexø, og som tog et kæmpe slæb ifm skaden). Bestyrelsen har overvejet, hvorledes vi kan reducere risikoen for gentagelser. Vi er, foreløbigt, kommet frem til følgende:

- Vi vil indtrængende bede alle ejere om at lukke for vandet, når de forlader ferieparken. Uanset, om de har varme på om vinteren. Skader på vandrørerne kan også opstå på grund af tæring.
- Vi kan fremover ikke tilbyde, at viceværten kan assistere ved vintersikring, men må henvise til et professionelt VVS-firma, såfremt man ikke selv kan gøre det forsvarligt. Årsagen er, at der efterfølgende kan opstå diskussioner om, hvilke tiltag viceværten konkret er blevet bedt om at iværksætte. Vi er nødt til at beskytte vores vicevært bedst muligt mod beskyldninger om, at man da mente, at man havde bedt viceværten om.....
- Vi vil fremover opkræve et gebyr i gentagelsestilfælde. Bestyrelsen lægger mange timers arbejde i at drive Ferieparken, uden vederlag. Sådan skal det være, og det er vi helt indstillet på. Men når ejere sidder gentagne opfordringer/vejledninger overhørig, og konsekvensen er omfattende skader

og stort tidsforbrug af bestyrelsen, så er det ikke en del af "aftalen". Præcis hvorledes dette skal foregå, er endnu ikke besluttet.

Affaldshåndtering

Som nævnt tidligere, så udsættes implementeringen af det nye affaldssystem. Kommunen er blevet uenige med HCS og har opsagt samarbejdet. Vi skal derfor nok hen i 2025, før der sker noget.

Jeg benytter også lige lejligheden til at gentage, at vi ikke har en storskraldsaftale. Ejerne er selv ansvarlige for at bortskaffe storskrald. Såfremt vi er i stand til at identificere ejere, der alligevel efterlader deres storskrald på vores område, vil der fremover blive sendt en opkrævning til den pågældende ejer for medgået tid til bortskaffelse. Som mange nok har bemærket, så har vi fået sat store skilte op, vi håber det hjælper.

Hjemmeside og Facebook

Der opstod i efteråret et problem med hjemmesiden. Vi kunne ikke tilgå den. Vi fik en forklaring om, at vi skulle opdatere en masse filer, før vi igen kunne gå i luften. Det virkede helt uoverskueligt og vi besluttede at starte forfra på en noget mere simpel platform (Mobirise).

Mht Facebook, så er det fint at have denne platform, hvor ejerne kan kommunikere indbyrdes og hvor bestyrelsen også kan deltage i debatten. Men det er vigtigt at slå helt fast, at al vigtig information til ejerne sendes via email, idet en del ejere ikke er på Facebook. Det er nok også på sin plads at gøre opmærksom på, at bestyrelsen principielt ikke har noget med Facebook siden at gøre. Det er ikke bestyrelsen, der har oprettet siden og det er ikke bestyrelsen, der administrerer den. Bestyrelsen er derfor heller ikke ansvarlig for, hvad ejerne måtte poste.

Cykler i skovskuret.

Vi henstiller endnu en gang til, at man fjerner cykler, der ikke anvendes.

Grundejerforening og vejlaug

Bestyrelsen er ikke kommet videre i forhandlingerne. Er sat på "to do" listen for 2023.

På "to do"-listen i 2023:

- Først og fremmest skal vi fokusere på de 3 indsatsområder (nævnt under punktet "Pools"), der kan forbedre vandkvaliteten i vore pools.
- Fokus på Vedligeholdelsesplanen og dens gennemførelse.
- Grundejerforening og vejlaug. De mange øvrige udfordringer har haft som konsekvens, at der ikke har været overskud til at tage dette punkt op.

Afslutning

Afslutningsvis vil jeg gerne takke alle for et godt samarbejde i det forgangne år. En særlig tak til Thor, der virkelig er kommet godt i gang, det er vi meget glade for. Endelig en stor tak til de mange ejere, der bakker

så markant op omkring bestyrelsens arbejde og indsats. Det er naturligvis medvirkende til, at man har lyst til at fortsætte.

På bestyrelsens vegne

Gunnar Hansen

Formand