

Bestyrelsens beretning for 2023

Økonomi.

Året 2023 har været positivt for ejerforeningen i modsætning til de senere år.

Ejerforeningsbidraget blev ved sidste generalforsamling sat op til et mere realistisk niveau – primært på grund af forventning om højere elpriser samt øgede krav til vedligehold og drift af ferieparken. Heldigvis viste året 2023, at elpriserne ikke steg så meget som frygtet, hvilket direkte kan aflæses i årets positive resultat på godt 139.000,- efter hensættelse til opsparinger.

Der er i årets løb fortaget flere store vedligeholdelsesarbejder, hvoraf blot skal nævnes sikring af kloak i svømmehal mod høj vandstand (sikring mod oversvømmelse i omklædningsrum), flere større vedligeholdelser i teknikrum, fjernelse af børnepool m.m.

Udskiftning af rådne vinduer i svømmehal var påregnet udført i 2023, men grundet håndværkere blev arbejdet først udført i febr. 2024, ligesom udgiften hertil også først vil fremgå i regnskab for 2024.

Bestyrelsen er klar over at gavlene (klimaskærm) på længerne med lejligheder trænger til vedligehold. Derfor foreslår bestyrelsen, at opsparingen til tag-renovering kan bruges til renovering af klimaskærm generelt på de samme længer/blokke. Opsparingen vil fortsætte uforandret til senere opgaver på tag.

Vi har en dispensation fra kommunen til at bruge nuværende sandfiltre til pools til og med sæsonen 2024. Dette medfører en stor udgift til udskiftning af disse filtre allerede til efteråret. Bestyrelsen undersøger via Teknologisk Institut, hvorledes vi mest økonomisk kan foretage denne store renovering. Vi har bl.a. besluttet, at vi allerede i dette forår – inden sæson åbning – foretager nødvendige opgraderinger af pumper, flowmålere og varmeveksler. Disse nødvendige forbedringer er ligeledes påkrævet af kommunen for at sikre optimal kontrol med vandkvalitet og de berygtede kemiske forbindelser THM, som vi har haft problemer med gennem de seneste par år. Det skal nævnes, at de forbedringer, der udføres i foråret vil kunne bruges direkte ved den senere udskiftning af sandfiltre efter sæson 2024.

Vores vicevært har for desuden deltaget i det udvidede svømmebads-kursus inden denne sæson.

Bestyrelsen er positive overfor den fremtidige drift af ferieparken, idet vi nu har fået taget hul på de fleste af de store udfordringer, der har været omkring økonomi og drift. Det anbefales derfor at ejerforeningsbidraget fastholdes uændret i 2024.

Pools

Som vi nævnte på sidste GF, så har vi en abonnementsaftale med Teknologisk. Det er betryggende at have en rådgiver på, der ikke har økonomiske interesser i valg af udstyr mv, især når vi står over for større investeringer.

Vi må desværre erkende, at bestyrelsen ikke har haft held til at øge hygiejnen hos de badende. Lejere er tilsyneladende helt uden for pædagogisk rækkevidde, og desværre gælder det også mange ejere. Da hygiejnen er langt den vigtigste parameter, når det gælder THM værdierne, så må vi se i øjnene, at der er en risiko for, at vi ikke kan overholde værdierne her i 2024. Skulle vi ende der, så kan vi blive tvunget til at reducere de daglige åbningstider. Vi har snart ikke andre håndtag vi kan tage fat i, når det gælder reduktion af THM værdierne. Der er dog dukket en enkelt ting op, som måske kan hjælpe os. Det viser sig, at vandet vi får fra vandværket og som vi anvender en del

af til bassinerne (det såkaldte "spædevand") indeholder meget bromid. Vandværket var ikke selv klar over det, da de ikke normalt måler på bromidindholdet i vandet. Teknologisk påpegede, at højt bromidindhold i spædevandet øger THM niveauet i vandet, derfor bad de om at få det undersøgt. I sig selv er det høje bromid indhold i drikkevandet ikke sundhedsfarligt, men problemet er, at det straks går i forbindelse med det klor, som vi tilsætter bassinerne og danner derved THM'er. Og det er THM'erne, der er kræftfremkaldende. Vi ved, at det er teknisk muligt at fjerne bromid fra vandværksvandet, men vi forsøger i første omgang at undgå denne ekstraudgift.

Anden del af den samlede plan er som nævnt at skifte sandfiltrene når 2024 sæsonen er afsluttet. Vi afsøger pt mulighederne for at holde udgifterne så langt nede som muligt, men vi må nok se i øjnene, at vores hensættelse til nye sandfiltre ikke er tilstrækkelig. Vi kan derfor ikke udelukke, at der vil blive tale om en ekstraopkrævning i fm udskiftningen (Forslag 4 fra bestyrelsen)

Der har fra tid til anden været ejere, der giver udtryk for, at de ikke mener, at de har råd til at skulle betale yderligere. Vi har naturligvis drøftet problemstillingen i bestyrelsen og har i den forbindelse drøftet muligheden af at lukke det ene bassin. Det er den siddende bestyrelses opfattelse, at vi fortsat skal bevare begge bassiner. Begrundelserne er flg.:

1. Det er i høj grad vore pools, der gør lejlighederne attraktive. Det er vore pools, der sikrer udlejere en høj belægning. Men det er også vore pools, der sikrer en høj markedsværdi for vore lejligheder.
2. Hvis vi ender med at skulle opkræve et ekstrabeløb til finansiering af pools, så vil det udgøre en meget lille procentdel af ejendommens værdi. Det er bestyrelsens opfattelse, at vedligeholdelsesarbejder i denne størrelsesorden må man kunne forvente, når man har fast ejendom.
3. Vi er også i bestyrelsen af den opfattelse, at når man diskuterer pools eller ikke pools, så er det et vægtigt argument, at alle 63 ejere, nye som gamle, har erhvervet deres ejendom under den forudsætning, at der var to (endda tidligere 3) pools, der skulle finansieres. Når man anskaffer en ejendom med fællesfaciliteter af denne art, så må man forvente, at der løbende vil være nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Vi mener, at det er vigtigt at melde dette ud inden der vælges medlemmer til bestyrelsen. Ejerne har krav på at vide, hvor den siddende bestyrelse står på dette vigtige område.

Hjertestarter

Vi heldigvis ikke haft brug for hjertestarteren, men vi er glade for at have den.

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. Vi har en udfordring med klimaskærmen i endelejlighederne. Vi foreslår, at disse reparationer tages fra henlæggelsen til nyt tag, idet der i begge tilfælde er tale om den udvendige sikring af vores lejligheder (se forslag 5 fra bestyrelsen)

Beplantning i Ferieparken

Én af bestyrelsens opgaver er at sørge for, at fællesarealerne vedligeholdes, herunder områdets beplantning. Af lokalplanen for vores område fremgår det, at vi er forpligtet til at sikre, at området har karakter af plantage. Fra tid til anden kommer der ønsker fra enkelte ejere om fældning af træer, der på den ene eller anden måde generer dem. Emnet er følsomt, idet der er lige så mange synspunkter, som der er ejere. For at sikre et så godt grundlag som muligt, når vi i bestyrelsen skal træffe de til tider lidt svære beslutninger, har vi bedt 3 ejere om at give bestyrelsen input til i hvilket omfang træer skal fældes eller beskæres. Men vi understreger, at det altid er bestyrelsen, der tager de endelige beslutninger.

Personale

Thor har nu været igennem det første "årshjul", og Thor er faldet godt til. Vi er begyndt at lede efter en person, der kan træde til, når Thor er syg eller ønsker en weekend fri. Vi kan ikke forlange, at Thor, i hele højsæsonen, skal møde kl 0700 i alle ugens 7 dage.

Bestyrelsen

Det har udviklet sig sådan, at det reelt er Peter Vange, Bent Nordkvist og undertegnede, der udfører de opgaver, der skal løses. Ian Erdmann er i årets løb trådt ud af bestyrelsen og Kirsten Rasmussen træder ud, fordi familien har solgt lejligheden. Efter moden overvejelse er vi blevet enige om, at vi ønsker at reducere bestyrelsen til 3 personer. Vi er bevidst om, at vores beslutning kan møde kritik. Men vi er enige om, at vi lægger mange arbejdstimer i dette bestyrelsesarbejde, og at vi kan gøre arbejdet mere effektivt, når vi kun er 3. Vi er naturligvis klar over, at antallet af bestyrelsesmedlemmer er en generalforsamlingsbeslutning.

Aflæsning af el og vand

I lighed med tidligere år, er der et antal ejere, der ikke har indsendt aflæsning el og vand til administrationen på trods af, at der er udsendt flere remindere. Vi har meget tydeligt

kommunikeret ud til alle, at vi ser os nødsaget til at opkræve et gebyr på kr. 1.500, der skal dække de ekstra administrationsomkostninger, der følger af udsendelse af rykkere, ekstra registrering mv.

Affaldshåndtering

Det står fast, at der skal etableres ca 50 miljøstationer på hele Bornholm. Men det er uafklaret, hvor den nærmeste kommer til at ligge for os. BOFA havde en idé om, at vores egen containerplads skulle omdannes til en miljøstation for os og for ca 45 af de nærliggende sommerhuse. De har vist indset, at det er en umådelig dårlig løsning. Det mest sandsynlige, som det ser ud nu, er, at der etableres en affaldsstation på hjørnet af Pilegårdsvej og Dueoddevej.

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.

Cykler i skovskuret.

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

Grundejerforening og vejlaug

Situationen er uændret i forhold til sidste år.

På "to do"-listen i 2024:

- Først og fremmest skal vi fokusere på at få gennemført opgraderingen af vore pools. Første del er vi i fuld gang med og når sæsonen er slut tager vi så fat på 2. del, hvor det vigtigste er skift af vore sandfiltre.
- Fokus på Vedligeholdelsesplanen og dens gennemførelse.
- Undersøge mulighederne for et bedre beredskab, i situationer med meget høj grundvandstand

Afslutning

Afslutningsvis vil jeg gerne, i lighed med sidste år, takke alle for et godt samarbejde i det forgangne år. Også tak til de mange ejere, der ofte tilkendegiver, at de bakker op om vores arbejde i bestyrelsen

På bestyrelsens vegne

Gunnar Hansen

Formand

