

GENERALFORSAMLING 2022 – E/F DUEODDE FERIEPARK

Generalforsamling i Ejerforeningen Dueodde Feriepark

Skærtorsdag den 14. april 2022 på Kanns Hotel i Aakirkeby

Peter Vange bød velkommen til de mange fremmødte. 32 huse var repræsenterede, hvoraf flere mødte frem med flere fra husstanden. Herudover var der 8 fuldmagter

1. Valg af dirigent og referent

Som dirigent foreslog bestyrelsen Gunnar Hansen (lejl. 11), som modtog valget. Bestyrelsen havde bedt aftrådte sekretær, Gitte Quaade, om at være referent ved denne generalforsamling. Gunnar takkede for valget, han konstaterede, at generalforsamlingen var varslet i tilstrækkelig god tid i forhold til vedtægterne og derfor var beslutningsdygtig. Derefter gav han ordet til formanden, Peter Vange.

2. Bestyrelsens beretning for 2021

Formand Peter Vange aflagde beretning:

Året 2021 har været temmelig udfordrende for vores ejerforening. Flere af den tidligere bestyrelses medlemmer har i løbet af 2020 og starten af 2021 solgt deres lejligheder og er dermed udtrådt af bestyrelsen. Forud for generalforsamlingen i 2021 var der således kun to medlemmer af bestyrelsen tilbage, ligesom suppleanterne også var ude af billedet. Det var derfor meget påtrængende at få valgt en ny bestyrelse ved generalforsamlingen i 2021. Problemet var så, at det grundet Covid19 og forsamlingsforbud var næsten umuligt at få gennemført en generalforsamling. Løsningen blev ret utraditionel, idet det blev besluttet at afholde en generalforsamling udendørs ved ferieparken. Næste problem blev så at finde kandidater til de ledige poster i bestyrelsen, da interessen for at melde sig ikke ligefrem var enorm blandt ejerne – men det lykkedes at få valgt en ny formand og bestyrelse.

Bestyrelsens opgaver i 2021

Desværre viste det sig, at den nye bestyrelse overtog en problematisk økonomi samt flere tunge sager omkring vedligeholdelse og personale.

Økonomi

Det eksisterende budget for 2021 viste sig at være helt uholdbart, da flere stor vedligeholdelsesposter var blevet iværksat uden at indgå korrekt i budgettet. Samtidig var der flere fakturaer fra 2020, der ikke var blevet betalt i 2020, og disse skulle så betales i 2021 uden at indgå i budgettet.

Vores likviditet blev ligeledes belastet voldsomt i forhold til budgettet, da den tidligere bestyrelse ikke havde fået overført de forskellige beløb til vedligeholdelse fra driftskontoen til de separate opsparingskonti. Med andre ord blev vores rådighedsbeløb på driftskontoen væsentligt nedsat, da disse beløb blev overført, som de skulle have været. Samtidig kom der stadig enkelte store regninger med relation til den i 2020 iværksatte renovering af omklædningsrum og hall.

Vores udgifter til el er som for alle andre forbrugere steget kraftigt i løbet af 2021.

Dette er en af de helt store poster i vores budget. Bestyrelsen har som konsekvens heraf valgt at forhøje det kvartalsvise a'conto-bidrag for el med 100%.

Løsningen blev desværre, at bestyrelsen måtte bede ejerne om en ekstra indbetaling af ejerbidrag i sidste kvartal af 2021. Dette kan desværre også blive nødvendigt i 2022 inden generalforsamlingen.

Med henvisning til de følgende punkter i beretningen samt budget for 2022, er det desværre bestyrelsens opfattelse, at vi bliver tvunget til at hæve ejerbidraget væsentligt samt overveje en kraftigere opsparing til vedligehold.

Pools

Sæsonen 2021 startede sent og med krav om coronapas ved brug af vores pools. Vi endte dog med en acceptabel praktisk løsning, der muliggjorde brug af pools både ude og inde.

Værre gik med at opfylde de ret strenge krav fra myndighederne (BRK) til vand-flow og kemi styring i de udendørs pools. Grundet store udsving i pH og klor i børnebassinet, måtte vi lukke dette bassin efter krav fra BRK, indtil vi kan sikre en optimal styring af kemi og flow. Dette bliver en udfordring, som GF må forholde sig til.

De to udendørs pools deler filtre og kemistyring, hvilket er den primære årsag til vores problemer, da de to bassiner har meget store forskelle i vandmængde, antal brugere og overfladeareal.

Vi har p.t. en dispensation fra BRK, der giver os lov til at benytte de nuværende filtre indtil sæsonen 2025.

Filtrene skal skiftes til større modeller for at opnå den ønskede cirkulation af vand (flow). Dette gælder også det indendørs bassin, senest i 2025. Længere dispensation kan vi ikke forvente til trods for møde og forhandling med BRK. Kemistyringen skal fungere fra 2022, såfremt vi ønsker at bruge begge de udendørs bassiner.

Bestyrelsen har arbejdet med forskellige løsningsmodeller:

1. Der installeres separat kemistyring på børnebassin inden opstart i 2022. Dette er den minimale og kortsigtede løsning indtil 2025. Pris ca. 140.000 kr.
2. Der etableres separat filtrering og kemistyring på børnebassin inden 2022. Dette er en større ændring, der vil kunne fremtidssikre børnebassinet også efter 2025. Pris ca. 345.000 kr.

Da der ved denne løsning etableres selvstændige separate filtre til børnebassin, vil der frigøres eksisterende filterkapacitet (og flow-kapacitet) til den store udendørs pool. Herved er der en mulighed for, at vi kan ansøge BRK om en fornyet dispensation/godkendelse af filteranlæg og flow uden at skulle skifte alle filtre. Dette skal undersøges nærmere.

Hvis denne løsning vælges, vil det medføre et ekstra ejerbidrag allerede i 2022, da omkostningen ligger uden for det af bestyrelsen foreslåede budget for 2022.

3. Alle filtre både til indendørs og udendørs bassiner skiftes samtidig, og kemistyring optimeres for alle tre bassiner. Dette løser alle problemer i én omgang, men er en stor og kostbar opgave til mere end en million kroner.

4. Børnebassin lukkes permanent. Dette vil løse problemerne indtil 2025, hvor der så skal skiftes filtre til indendørs bassin og det store udendørs bassin. Denne løsning medfører udgifter til retablering af arealet samt nedlukning af installationer i teknikrum. Ved denne løsning frigøres eksisterende filterkapacitet (og flow-kapacitet) til den store udendørs pool. Herved er der (som ved punkt 2) en mulighed for, at vi kan ansøge BRK om en fornyet dispensation/godkendelse af filteranlæg og flow uden at skulle skifte alle filtre. Dette skal undersøges nærmere. Bestyrelsen har indhentet priser (2021 niveau) på disse opgaver. Alle løsninger undtagen nr. 4 vil i 2022 kræve større eller mindre økonomisk tilskud fra ejerne

som helhed, da foreningens nuværende økonomi ikke tillader at tage disse omkostninger fra driften. Der er allerede en opsparring til brug for udskiftning af filtre i 2025, men det er bestyrelsens opfattelse, at det opsparede beløb vil være temmelig utilstrækkeligt.

Beslutning om prioritering af vore pools samt finansiering af den påkrævede vedligeholdelse overlades til generalforsamlingen.

Vedligehold generelt

I 2021 har viceværtten (Brian) løbende klaret mange små opgaver i ferieparken, men han har desværre været tvunget til at bruge rigtig meget af sin tid på drift og opstart af pools. Dette skulle gerne blive meget bedre i 2022, hvor mere tid kan bruges på vedligehold af området.

Inden start på sæson 2022 vil Brian bl.a. male i svømmehal og hall.

Bestyrelsen er klar over, at selve bygningsmassen generelt kræver en del vedligehold inden for kort tid. Her tænkes på tage, facader og belægninger. Der opspares p.t. til renovering af tage, men igen vil det tilgængelige beløb nok ikke være tilstrækkeligt.

Bestyrelsen vil på den baggrund foreslå en forøgelse af ejerbidraget generelt. Der henvises til budgetter for 2022.

Personale

Viceværtten Brian har nu afsluttet sin første sæson hos os. Der har været mange udfordringer for Brian især med opstart og drift af pools i en tid med corona-restriktioner. Det er bestyrelsens opfattelse, at Brian har arbejdet konstruktivt og seriøst med at opfylde alle krav fra myndighederne, og vi håber at både Brian og ejerne bliver glade for det fortsatte samarbejde i 2022.

Det er bl.a. et krav fra BRK, at Brian skal deltage på et kursus i poolteknik hos Teknologisk Institut. Dette kursus koster 20.000,- og vil ligge i april måned 2022. Bestyrelsen har haft kontakt med Jobcenteret vedr. mulighed for at få en medarbejder i f.eks. jobtræning eller skånejob på et begrænset timetal. Indtil nu har der ikke været positive henvendelser, men vi afventer at høre nærmere.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har afholdt fire fysiske møder i løbet af 2021 og 2022, og vi har oplevet en positiv holdning til at løse vore nuværende udfordringer.

Mange lejligheder har skiftet ejer i årets løb, og vi opfordrer de nye ejere til at deltage i arbejdet for at sikre de bedste forhold i ferieparken.

Vi opfordrer til, at ejerne læser de referater, der lægges på hjemmesiden efter møderne, samt orienterer sig om de praktiske informationer på hjemmesiden.

Formanden og to af bestyrelsens medlemmer er på valg i år.

Affald i ferieparken

Problemet med brug af vore containere har været nævnt mange gange før.....

MEN bestyrelsen bliver nødt til at indskærpe, at containerne benyttes efter hensigten. Skrald må IKKE sættes på jorden ved siden af containerne, og storskrald må ikke sættes på pladserne. Det er den enkelte ejers ansvar at aflevere storskrald på kommunens genbrugspladser. Byggeaffald er ligeledes absolut forbudt i vores containere. Det er ikke rimeligt, at Brian skal bruge sin tid på at rydde op på vores containerpladser samt køre storskrald væk. Hvis Brian konstaterer, hvem der misbruger vores containerpladser, vil der frem over blive udsendt opkrævning til vedkommende for den brugte tid på oprydning.

Cykler i skovskuret

Det er et problem at gamle cykler og cykler fra fraflyttede ejere optager pladsen i skovskuret. Bestyrelsen vil endnu en gang opfordre til, at ejerne fjerner cykler, der ikke bruges mere.

Vedtægter

Bestyrelsen har taget initiativ til at vores nuværende vedtægter bliver tinglyst på de enkelte lejligheder, som de retteligt burde være. Sagen ligger lige p.t. i Tinglysningsretten, der har bedt om personoplysninger på samtlige ejere. Dette er meddelt til ejerne midt i marts. Processen har trukket ud tidsmæssigt, da det har været svært for bestyrelsen at indhente de fornødne personlige oplysninger fra ejerne.

Vores advokat har desuden oplyst, at vi ikke kan få tinglyst punkt 11.6 i vedtægterne, da den er i strid med ejerlejlighedsloven §3, stk 3. Vi får i første omgang vedtægterne tinglyst uden punkt 11.6, og henstiller til, at den næste bestyrelse reviderer vores vedtægter på næste generalforsamling.

Grundejerforening og vejlaug

Bestyrelsen har intet hørt fra grundejerforeningen i årets løb. Måske pga. Covid 19? Efter vor udmeldelse af vejlauget, har vi ej heller hørt noget herfra. Bestyrelsen har årligt afsat et beløb på kr. 7.000 til opsparing til vedligeholdelse af Pilegårdsvejen, når dette måtte blive aktuelt. Vi forventer i givet fald en henvendelse fra vejlauget herom.

Vigtige indsatspunkter for den nye bestyrelse i 2022:

1. Opdatering af poolteknik inden sæson afhængig af status for børnepool.
2. Råd i bærende stolper og vinduer i svømmehal.
3. Etablering af ventilation/affugtning i svømmehal.
4. Gennemgang og prioriteret reparation af facader i alle bygninger.
5. Vedtægter tilrettes med henblik på pkt. 11.6

Til slut vil jeg takke alle for et godt samarbejde i årets løb, og det er mit håb som ejer siden 2009, at vi også frem over kan finde gode fælles løsninger for ferieparken.

TAK for jeres tillid til mig som formand gennem det seneste år. Jeg har tidligere været med i bestyrelsen både som kasserer og administrator af foreningen og tiltrådte sidste år som formand primært, fordi ingen andre ønskede posten. Det er nu mit håb, at nye kræfter kan have lyst til at deltage i arbejdet.

Peter Vange

Formand E/F Dueodde Feriepark

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse af regnskab 2021 med revisors påtegning til godkendelse
Morten Skov fremlagde regnskabet og uddybede flere af posterne til fremme af forståelsen, blandt andet den fordoblede elpris. Indtægterne var i alt 1.119.363 kr. og udgifterne 1.169.297 kr. Regnskabet viste således et underskud på ca. 50.000 kr. Der var spørgsmål om belysning rundt omkring husene og om der eventuelt

kunne sættes følere op. Dette er dog tidligere undersøgt, og det er ikke lovligt ifølge myndighederne. En af ejerne kunne fortælle, at der er lys i svømmehallen om natten. Da svømmehallen lukker kl. 22, burde der ikke være lys. Dette vil blive undersøgt.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af budget 2022 til godkendelse

Morten Skov fremlagde bestyrelsens budgetforslag (den yderste højre kolonne i det udsendte budget). Forslaget indeholder et ekstra ejerbidrag (der allerede er opkrævet) samt en stigning i ejerbidraget på 25% for 3. og 4. kvartal 2022. Det budgetterede overskud udgør kr. 200.625. Det er bestyrelsens vurdering, at der er behov for denne styrkelse af foreningens økonomi, set i lyset af de vedligeholdelsesopgaver, der ligger foran os.

Budgettet blev godkendt.

5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan 2022 til godkendelse

Peter Vange fremlagde vedligeholdelsesplanen, hvoraf få punkter er udført.

Viceværten har fået en automatisk "støvsuger" til at rense svømmeanlæggene. Den vil frigive en del tid til andre opgaver, og løsningen er godkendt af kommunen, pris for maskinen er 15.000 kr. Der er bestilt 30 nye solsenge, pris ca. 18.000 kr. Tag over gangen ved lejl. 54-59 er repareret, pris ca. 6.000 kr.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

6.1 Forslag fra bestyrelsen vedr. pools.

Bestyrelsen vil bede om generalforsamlingens holdning til den fortsatte drift af børnepoolen. Der er tre mulige løsninger:

1. Børnepool opstartes i sæson 2022 hvilket som minimum kræver en udbygning med separat klor og syredosering til en pris af ca. 140.000 kr. Dette er indlagt i det ene budgetforslag til generalforsamlingen.
2. Som i punkt 1 men med fremtidssikring i form af etablering af separat filter til børnepoolen. Dette vil betyde endnu en ekstra opkrævning til ejerne separat for dette projekt. Pris ca. 350.000 kr.
3. Børnepoolen lukkes permanent og området retableres med fliser og beplantning. Beløbet hertil kan tages via driften, anslået 30.000,-.

Der henvises i øvrigt til forklaring i bestyrelsens årsberetning for 2021.

Der var delte meninger om, hvorvidt det var en god idé af få lukket børnepoolen. Det vil formentlig medføre, at udlejere vil skulle betale et beløb tilbage. På den anden side blev der argumenteret for rimeligheden i at bekoste en åbning af børnepoolen i år til en pris på ca. 140.000 kr. Ved en afstemning stemte 19 for en lukning og 10 stemte imod. Denne ret klare tilkendegivelse betyder, at børnepoolen, med stor sikkerhed, ikke kommer i brug under nogen form i 2022 sæsonen.

En af ejerne foreslog, at man skulle undersøge muligheden for at lave en slags udbygning på den store udendørs pool til børn således, at de benytter det samme anlæg til dosering. Generalforsamlingen henstillede til den kommende bestyrelse, at dette forslag indgår i den nye bestyrelses videre overvejelser.

6.2 Forslag fra ejer (lejl.6) om indkøb af hjertestarter.

Bestyrelsen har tidligere opfordret interesserede ejere til at søge fonde om bevilling af hjertestarter, da en sådan koster ca. 15.000 kr. i indkøb og en årlig vedligeholdelse på ca. 6.000 kr. Bestyrelsen har godkendt, at foreningen i så fald kan betale vedligeholdelsen.

Forslaget blev godkendt således, at foreningen betaler både etablering og vedligeholdelse.

6.3 Forslag fra ejer (lejl.6) om forbud mod at bruge trækulsgril i området og på terrasser.

Dette forslag kom ikke til afstemning, da det forholder sig sådan, at ejerne har eksklusiv brugsret til terrasserne. Man kan derfor ikke forbyde ejerne at benytte kulgrill. Det blev fremhævet, at man skal passe på med at bruge elgrill, da det kan overbelaste elnettet. Den kommende bestyrelse skal kontakte forsikringsselskabet for at høre, om der er specielle forhold, der gør sig gældende i spørgsmålet om brug af kulgrill.

7. Valg af formand i lige år. Peter Vange ønsker ikke genvalg.

Der blev foreslået, at Gunnar Hansen blev ny formand. Det var en forudsætning for at sige ja, at bestyrelsesopgaver kan uddelegeres og at der eventuelt kan laves ad hoc grupper blandt foreningens øvrige ejere til udførelse af specifikke opgaver. Peter Vange opfordrede til, at alle ejere støtter op om bestyrelsen, så der ikke skal bruges tid på at besvare en masse mails og telefonopringninger med negativt indhold.

Gunnar Hansen blev valgt og modtog valget.

8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Gitte Quaade er udtrådt af bestyrelsen. Nyt medlem vælges for 2 år.

Morten Skov ønsker ikke genvalg. Nyt medlem vælges for 2 år.

Begge har solgt deres lejligheder.

Peter Vange blev valgt og modtog valget

Kirsten Rasmussen (suppleant, lejl. 4) blev valgt. Hun var ikke til stede, men havde givet sit tilsagn.

Der var positive tilkendegivelser fra forsamlingen til bestyrelsens medlemmer og stor anerkendelse af det arbejde, der var udført.

9. Valg af to suppleanter til bestyrelsen for 1 år.

Ian Erdmann (lejl. 32) og Pernille Nielsen (lejl. 19) meldte sig som suppleanter, og de blev begge valgt

10. Valg af revisor

Bornholms Revision blev genvalgt som revisor.

11. Eventuelt

Der var spørgsmål om elbiler og opladning i ferieparken. Per Hansen foreslog, at et adhocudvalg undersøger, om der kan etableres ladestationer via et selskab.

Problemet med standerne vil være, at de bliver frit tilgængelige, så også beboere i andre sommerhuse i området kan benytte dem.

Der blev spurgt til de tre udendørsstik, der er i området. Disse bliver lukket af med en trækasse med hængelås på. De er beregnet til viceværtens elektriske maskiner og ikke til andet.

Der var forslag om at udvide cykelskuret, da det er propfyldt.

Bent Nordkvist oplæste en hilsen til generalforsamlingen fra viceværten, Brian Eyjölfsson med denne ordlyd:

“Så starter en ny sæson forhåbentlig uden flere restriktioner grundet Covid.

Jeg har til denne sæsonstart malet trappenedgang samt begge omklædningsrum.

I forbindelse med vinduespolering, har jeg konstateret råd i bærende elementer på pool bygning, hvor omfattende det er vides ikke, da det vil kræve en mere tilbundsgående gennemgang.

Der er til denne sæson indkøbt en robot bundsuger, som forhåbentlig vil frigive nogle flere timer, så jeg kan komme mere ud i de grønne arealer.

Jeg vil fokusere på de mest trængte områder i forhold til, hvor vigtige de er, dog stadig med pool området som en 1. prioritering det være sig.

Rengøring – kontrol samt driften af pools m.m.

Forhåbentlig bliver det en mere tilfredsstillende pasning af udearealerne, som også inkluderer beskæring af træer og buske.

Jeg vil desuden prøve at nå at få malet den blå tagfod på bygningerne med den tid, der er til rådighed.

Jeg var i ferieparken lige efter nytår for at se, hvordan området tog sig ud, jeg blev lidt overrasket, da jeg kunne se den bageste P-plads var fuldstændig oversvømmet, kun de to øverste trin på trappen var synlige, så jeg vil foreslå den kommende bestyrelse at finde en passende løsning, så man bedre kan stå imod de vandmasser, der kommer flere og flere af.

Til slut vil jeg sige tak for et rigtigt godt samarbejde med den afdøende bestyrelse. I har kæmpet hårdt med en masse efterslæb fra forrige bestyrelse, men alt i alt synes jeg, det er gået rimeligt godt alt taget i betragtning.

Husk at jeg fra d. 25-04 til og med d. 29-04-2022 er på svømmebadskursus i Odense. Bent Og Per tager sig af pooltjek og sørger for, at de er i orden.

Med venlig Hilsen og rigtig god SOMMER

Brian Eyjölfsson”

Ferieparken har en facebookgruppe, som hedder Dueodde Feriepark Ejergruppe. Den er oprettet og bestyret af Betina Skov (lejl. 54), men da hun og Morten Skov netop har solgt deres lejlighed, skal en anden overtage siden. Christina Køppen (lejl. 38) påtog sig opgaven.

Generalforsamlingen sluttede kl. 17.10.

Gunnar Hansen takkede forsamlingen for god ro og orden.

Den 17/4-22



Peter Vange

Den 17/4-2022



Gunnar Hansen, dirigent

Ref: GQ