

Referat af ordinær generalforsamling – E/F Dueodde Feriepark.

Afholdt d. 28. marts 2024 kl. 14:00 Kanns Hotel, Aakirkeby.

Hermed referat af ordinær generalforsamling i Dueodde Feriepark, afholdes hvert år inden udgangen af maj måned.

35 lejligheder er repræsenteret. Heraf 1 på fuldmagt.

1. Valg af dirigent og referent.

Peter Vange blev valgt som dirigent. Christina Køppen som referent.

Peter og Christina takkede for valget.

Peter Vange konstaterede at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt, i forhold til foreningens vedtægter.

2. Bestyrelsens beretning for 2023.

Bestyrelsens beretning er fremsendt med dagsordenen til generalforsamlingen.

Formand Gunnar Hansen gennemgik beretningens højdepunkter.

Der var en del debat under og efter beretningen.

Formanden roser Peter Vange for sin håndtering af økonomien, som der nu er styr på. Vi er dog stadig et stykke vej til at kunne sige at den er god, men den skulle gerne blive bedre og bedre.

Bestyrelsen arbejder ud fra at beholde begge pools – dog vil det være en anden situation, hvis økonomien stikker helt af. I sådan en situation, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling.

Vi er skiftet til anden samarbejdspartner omkring vores pools til Pooltech. Vi har endvidere på opfordring fra Teknologisk Institut, fået vandværket til at lave måling på vandet for Bromid. Det viser sig at indholdet er højt (0,20 mg pr. ltr. vand) Bromid er ikke sundhedsfarligt i drikkevandet, men når Bromid kommer i forbindelse med klor dannes der "Trihalomethaner" THM. Dette i kombination med dårlig hygiejne før badning i pools, har givet udfordringer i 2023.

Vi opfordrer stadig til at være grundig med hygiejnen, inden badning i vores pools. Badning med grundig vask, inden man benytter poolen, er stadig vejen frem til at nedbringe THM i vandet.

Hvis udskiftningen af sandfiltre ultimo 2024, ikke kan nedbringe THM til et acceptabelt niveau kan man gøre forskellige tiltag, for at rense spædevandet for Bromid. (En løsning kan f.eks. være ionbytning.)

Hensættelsen til sandfiltrene, må vi desværre se i øjnene nok ikke er tilstrækkeligt. Mere omkring dette i forslag 4. fra bestyrelsen.

Hjertestarteren som vi fik opsat i 2023, den er vi glade for at vi har. Vi er også glade for at det ikke har været nødvendigt at tage den i brug. Hvis der er nogen ejere, som har lyst til at vide mere om hvordan man bruger hjertestarteren, kan man kontakte bestyrelsen omkring dette. Men det er vigtigt at huske, at man IKKE kan gøre noget forkert med hjertestarteren.

Der blev også talt om vedligeholdelse af vores bygninger, vores opsparing mellem lejlighedsejerne til nyt tag, er der et forslag om at ændre til klimaskærm generelt idet bestyrelsen har haft en fagmand til at se på tag og gavle. Ud fra dennes vurdering skulle tagets tilstand ikke være så skidt som først antaget. Dog er der andre vedligeholdelsesopgaver der ser ud til at være mere presserende (flere af gavlene).

Beplantningen blev også vendt. En ejer fremhæver at have kontaktet bestyrelsen sidste år, omkring nogle træer der ønskes at blive fældet. Men at ejeren ikke havde hørt noget retur.

Gunnar Hansen oplyser det var gået lidt i glemmebogen, med oplysning omkring det "træudvalg" der blev nedsat på arbejdsdagen sidste år. Dette udvalg består af Anders Sørensen fra nr. 38, Jan Lentz fra nr. 40 og Tonny Hansen fra nr. 29.

Det er meningen at man skal tage fat i bestyrelsen (helt konkret er det Jan Lentz, der tager sig af det, idet Jan nu både er suppleant og med i træudvalget) vedr. ønsker om beskæring eller evt. fældning af træ/busk mv. Bestyrelsen vil så tage stilling til det og vende det med træudvalget, som kan være med til at beslutte om, hvad der skal ske. Men det er altid i sidste ende bestyrelsen der tager den endelige beslutning.

Vi har en lokalplan som vi skal overholde for vores område, der har karakter af plantage.

Personale – Thor har været gennem det første "årshjul" og er faldet godt til. Bestyrelsen 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 skal møde kl. 7:00 alle ugens dage i hele sæsonen. Bent Nordkvist har foretaget Thors opgaver omkring pools og baderum, hvis Thor har haft fri eller sygedag.

Hvis man evt. kender en på efterløn eller en der ønsker lidt ekstra arbejde ind imellem, så kan du/I tage kontakt til bestyrelsen omkring dette.

Bestyrelsen oplyser at Kirsten Rasmussen træder ud, fordi familien har solgt deres lejlighed. Bestyrelsen er efter moden overvejelse blevet enige om at de ønsker at reducere bestyrelsen til 3 medlemmer og 2 suppleanter. Der blev valgt 2 suppleanter, som bestyrelsen på generalforsamlingen informerede om, fremover skal deltage på bestyrelsesmøderne, så de er opdateret i bestyrelsens arbejde. Se valgte suppleanter i punktet valg til suppleanter.

Aflæsning af el og vand – I lighed med tidligere år, er der et antal ejere, der ikke har indsendt el og vand aflæsning til administrationen på trods af flere remindere. Det er tidligere tydeligt kommunikeret ud til alle, at vi ser os nødsaget til at opkræve et gebyr på kr. 1.500,00, der skal dække de ekstra administrationsomkostninger, der følger med udsendelse af rykkere og ekstra registrering mv.

Affaldshåndtering Det står fast, at der etableres ca. 50 miljøstationer på hele Bornholm. Men det er uafklaret, hvor den nærmeste plads kommer til at ligge for os. Bestyrelsen benytter også lejligheden til at gentage, vores affaldscontainer er kun til almindeligt husholdningsaffald. Storskrald skal afleveres på BOFA i Nexø. Såfremt det er muligt at identificere ejeren af henstillet

storskrald, vil der fremover blive fremsendt en opkrævning for bortskaffelsen. Der er opsat nye tydelige skilte ved begge affaldsområder.

Cykler i skovskuret Vi henstiller til endnu en gang, at man fjerner cykler der ikke anvendes. Hvis du er ny ejer af en lejlighed i ferieparken, er det også en god ide at tjekke om der er efterladt en cykel tilhørende lejligheden, som ikke kan anvendes længere.

Grundejerforeningen og vejlaug: situationen er uændret i forhold til sidste år. (I budgettet for 2024, er der afsat penge til opsparing til vej forbedring. Dette er gældende for det stykke af Pilegårdsvejen, der strækker sig fra Dueoddevej til svinget ved indkørslen til Ferieparken)

På "to do" listen 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 fat på 2. del, hvor det vigtigste er skift af vores sandfiltre.
- Fokus på vedligeholdelsesplanen og dens gennemførelse
- Undersøge mulighederne for et bedre beredskab, i situationer med meget høj grundvandsstand.

Tirsdag aften fandt vi ud af at en dræn var stoppet oppe omkring Thors værksted. Der trak vand op på en del af parkeringspladsen og græsområdet. Onsdag kom slamsuger ud og fik løs problemet, så vandet nu løber ud i bækken om drænet var tiltænkt.

Afslutning – Afslutningsvis vil Formanden 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 bestyrelsen vegne Gunnar Hansen

3. Forelæggelse af regnskabet 2023 med revisors underskrift til godkendelse.

Peter Vange gennemgik årsregnskabet som er udsendt med dagsordenen til generalforsamlingen.

Der er heldigvis kommet ro på elpriserne i 2023, priserne er tilmed faldet. Der blev spurgt ind til overskuddet på antennelæg og digitalisering, dette er pga. der ikke har været nogen reparationer på anlægget i 2023. Beløbet til antenneanlægget dækker diverse afgifter, heriblandt KODA afgifter, samt betaling til leverandør af tv signalet.

Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af budget 2024 til godkendelse.

Budgettet er fremsendt sammen med dagsordenen til generalforsamlingen.

Peter Vange gennemgik det fremsendte budget

Budgettet for 2024 blev godkendt.

5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for 2024.

Peter Vange fremlagde vedligeholdelsesplanen. Vedligeholdelsesplanen er fremsendt sammen med dagsordenen til generalforsamlingen.

Der blev spurgt ind til at indtægten på at ejerbidraget var højere end 2023, det er pga. vi forsætter uændret med det ejerbidraget der blev opkrævet i Q3 og Q4 2023.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

6. Indkomne forslag.

- Fra lejl. 61, vedr. træfældning.
Bestyrelsen mener ikke, at fældning af enkelte træer, er en generalforsamlingsbeslutning. Forslaget blev ikke vedtaget.
- Fra lejl. 49, vedr. svømmehallen, forslag 1.
Bestyrelsen er ikke enig i at dette er et spørgsmål til afstemning på generalforsamlingen. Det er viceværtten og bestyrelsen der står for driften af pools. Forslaget blev ikke vedtaget.
- Fra lejl. 49, vedr. svømmehallen, forslag 2.
Bestyrelsen er ikke enig i at dette er et spørgsmål til afstemning i generalforsamlingen. Det er viceværtten og bestyrelsen der står for driften af pools. Forslaget blev ikke vedtaget.
- Fra bestyrelsen, forslag 1, fravalg af revision
Sidste år godkendte generalforsamlingen fravalg af revision. Dette kræver en vedtægtsændring. Vedtaget_– men skal tages op på en ekstraordinær generalforsamling
- Fra bestyrelsen, forslag 2, gebyr ved manglende aflæsning af el og vand.
Ændring i vedtægten så det tydeliggøres at det er et gebyr for at dække for merudgiften ved at skulle rykke for aflæsning.
Vedtaget_– men skal tages op på en ekstraordinær generalforsamling
- Fra bestyrelsen, forslag 3, påtale berettiget ifm. Tinglysning.
Vedtaget_– men skal tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

- Fra bestyrelsen, forslag 4, godkendelse af evt. ekstraopkrævning.
Der spørges om en forhåndsgodkendelse til at opkræve op til kr. 300.000,- ekstra til udskiftning af sandfiltre i 2024.
Forslaget er vedtaget – med denne formulering, at hvis beløbet overstiger kr. 300.000,00 så skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for at tage stilling til dette.
- Fra bestyrelsen, forslag 5, ændring af navn på tagopsparing.
Ændring til være opsparing til klimaskærm, som indbefatter tag og gavle, på lejlighederne.
Vedtaget

7. Valg af formand i lige år. Formanden er således på valg i 2024. Gunnar Hansen er villig til genvalg.
Genvalg til Gunnar Hansen

8. Valg er 1 bestyrelsesmedlem. Peter Vange er på valg i år og Bent Nordkvist er ikke på valg i år. (Peter Vange er villig til genvalg).
Genvalg til Peter Vange

9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år.
Valgt: Jan Lentz nr. 40
Valgt: Karen Marie Nilsson nr. 3

10. Valg af Revisor.
Jens Otto Sonne – genvalgt.

11. Eventuelt

Under eventuelt, nævnte Gunnar Hansen også grundskylden, som der har været en del snak om og stadigvæk er. Gunnar gav stor ros til Anders Sørensen, for sit grundige arbejde og research. Anders Sørensen er gået videre med sagen, og har indgivet en klage til Skatteankestyrelsen. Denne sag er under behandling, men behandlingstiden er 12-18 mdr.

Louise Gudmann nævnte at det måske var en ide at ”gentænkte” parken. Ideer til forbedring og fornyelse. Så parken bliver attraktiv. Både for ejere og evt. lejere. Louise Gudmann blev opfordret til at lave et lille udvalg til nytænkning og ideer.

Forslag til bestyrelsens overvejelse, handikapskilt / plads kun til af og pålæsning?

Generalforsamlingen sluttede kl. 17.00

Underskrifter:

Dirigent, Peter Vange

Formand, Gunnar Hansen