

Ejerforeningen Dueodde Feriepark

Bestyrelsens beretning for 2011:

Møder mv.:

Bestyrelsen har afholdt 5 bestyrelsesmøder inklusive det konstituerende møde i umiddelbar forlængelse af generalforsamlingen 2011.

Derudover har foreningen ved formanden og kassereren repræsenteret foreningens interesser i to generalforsamlinger: Dels i "Grundejerforeningen Østerstrand", dels i "Vejlauget "Østerstrand".

Ud over almindelige drøftelser/forhandlinger af almen karakter for foreningsarbejdet i de to foreninger drøftedes indgående områdets store afvandingsproblemer efter to ekstreme vintre med usædvanligt stort snefald. Mere herom senere.

Økonomien:

Som det fremgår af det udsendte regnskabsmateriale, er foreningens økonomi meget dårlig. Regnskabet udviser et underskud på kr. 271.151. Fratrækker vi nedskrivningen af vore to lejligheder nr. 55 og 56 med kr. 210.000, udviser underskuddet herefter kr. 61.151, hvilket naturligvis er utilfredsstillende.

Grundene til det dårlige resultat er mangeartede. Vi har til stadighed haft problemer med at begrænse trækket på kassekrediten til det tilladte kr. 500.000. Flere gange i årets løb har vi måttet bede Nordea om lov til overtræk i kortere perioder.

Vi betaler, pga. vores betalingssituation, rigtig mange renter, fordi alle udbetalinger er pålagt renter. Denne situation vil først blive bedret, når vi får solgt vore lejligheder. Men det vil ikke kunne rette helt op på situationen, idet vi skal tilbagebetale vore lån til Nordea.

Vi må – og skal udvise evne til at spare op. Hvilket unægteligt ser meget svært ud, når vi også ønsker en begrænset vedligeholdelse.

En anden væsentlig årsag til vores stramme økonomi er, at stærkt stigende priser på energi helt har slået bunden ud på budgettet. Således er el-udgiften f.eks. steget med kr. 41.683 - (76,1%) i 2011 i forhold til 2010. Heroveni kommer pristigningerne på olie.

Derfor har bestyrelsen for at spare mest muligt på olieforbruget vedtaget, at opvarmning af poolvandet (med oliefyrets hjælp) kun finder sted i perioden 15. juni – 15. september og da kun, hvis vandtemperaturen er under 24 grader. Uden for denne periode opvarmes vandet alene ved solcellerne. Brugsvandet opvarmes ligeledes kun i perioden 15. juni – 15. september samt i uge 42.

For at nedsætte vore udgifter mest muligt har bestyrelsen foretaget følgende tiltag:

Vi brugte således ikke hele beløbet til vedligeholdelse i 2011.

Vores kasserer Anne har i 2011 påtaget sig arbejdet med udbetalinger mv., hvilket har sparet foreningen for kr. 15.000.

Østkraft, som leverer el på Bornholm, er fremkommet med et billigere tilbud, som nedsætter udgifterne til el med 7 øre pr. kwh. Dette tilbud har bestyrelsen accepteret.

På forsikringsfronten har Jens Nordlund på bestyrelsens vegne forhandlet et billigere tilbud til foreningen, samtidig med at vi er sluppet fri for udgiften til forsikringsmægleren.

Vi har accepteret tilbuddet fra Gjensidige på kr. 31.675, hvilket er ca. kr. 7.000 under den nugældende pris hos Assurancepartner/Alm. Brand. Desværre er vores opsigelsesvarsel på 1 år hos Assurancepartner/Alm. Brand. Vi må således vente på besparelsen.

Som ansvarlig bestyrelse har vi, for at få budgettet til at nå sammen, vedtaget at forelægge et budget 2012 med et forhøjet ejerforeningsbidrag på gennemsnitligt kr. 1.000 pr. lejlighed årligt. Forhøjelsen beregnes efter fordelingstal.

Begrundelsen for forhøjelsen er naturligvis det voksende underskud og de stærkt stigende priser. Ejerforeningsbidraget er aldrig blevet forhøjet siden overtagelsen fra Hotel Bornholm – det er ikke blevet pristalsreguleret, til trods for at forbrugerindekset fra 2005 til dato er steget med ca. 15%. Den foreslåede forhøjelse andrager 11,3% og må anses for at være yderst rimelig.

Vedligeholdelsen 2011:

Som nævnt under afsnittet om økonomi var det ikke alle punkter fra vedligeholdelsesplanen, vi havde mulighed for at udføre.

Vi fik udbedret rådangrebet i den bærende konstruktion ved svømmehallen med god hjælp fra Jens og Helge.

Vi fik etableret de længe ønskede brusere ved svømmepølen udendørs samt i svømmehallen.

Vi fik omlagt drænet fra marken og ført det uden om vores grund. Men mere herom senere.

Vi fik opsat mere lys i teknikrummet, som forlangt af myndighederne.

Vi fik opsat en ekstra lampe på gavlen ved lejlighed 53, således at parkeringspladsen er oplyst.

Malerarbejdet ved svømmehallen blev færdiggjort med god hjælp fra Jens og Ole.

Oprydningen efter de fældede træer blev færdigudført og en ny parkeringsplads, legeplads samt terrasse foran svømmehallen etableret.

Det gamle krogede træ på hjørnet mellem lejl. 27 og 35 blev fældet.

Tennisbanens belægning blev udbedret og opstreget med hjælp fra Jens, Helge og undertegnede.

Vi har fået opsat tre pulverslukkere efter myndighedernes krav.

De arbejder, vi ikke fik udført i år, overføres til vedligeholdelsesplan 2012.

Vandkvaliteten i svømmehallen:

Det er meget vanskeligt i vore spidsbelastede perioder at holde en tilstrækkelig god vandkvalitet i svømmehallen. Det er den såkaldte bundne klor, som driller. Faktisk har myndighederne ved to lejligheder i sæsonen 2011 været meget tæt på at lukke svømmehallen. Dette blev afværget ved at Lars pumpede vandet ud i de ydre bassiner og tilbage igen. En ret tidskrævende proces, som vi meget gerne skulle se at undgå ved at installere et filter mere i teknikrummet. En udgift på ca. Kr. 32.000, som det kan være svært at prioritere.

Sagen om det omlagte dræn:

I et par år har vi på vedligeholdelsesplanen haft ønsket om at udbedre oversvømmelsestruslen ved den østre parkeringsplads. Dette kunne ske ved at omlægge drænledningen fra marken mod nord, som gik tværs over vores grund fra hjørnet ved lejl. 14 og ned til den lille dam ved parkeringspladsen mod øst. Ledningen kunne føres langs med lejlighederne 28 – 34 og ud i det lave, ofte sumpede, område mod øst, hvilket i øvrigt ville føre vandet tilbage til landmandens egen grund.

Vi fik den 10. maj 2011 omlagt drænet, og alt så ud til at virke. Dammen var næsten udtørret.

Men – men – men! Vi havde desværre ikke fået indhentet Regionskommunens tilladelse først.

Sagen startede på foranledning af ejeren af Bornholms Familiecamping, der inviterede formanden for grundejerforeningen "Østerstrand", samt os (repræsenteret ved Lars og mig selv) til et møde på Familiecampings grund, hvor han viste os, hvilke store oversvømmelser Familiecampingen havde været udsat for i løbet af vinteren. Det var bestemt ikke små oversvømmelser, der havde været tale om. Grunden til, at han havde taget initiativ til mødet, var at han mente, det ville være i alles interesse, hvis vi fik løst oversvømmelsesproblematikken i fællesskab. Det var alle enige om. Og mødet sluttede med en aftale om, at Bjørn Bendtsen (ejer af Bornholms Familiecamping) på vore vegne kontaktede Teknik og Miljø for at aftale et fælles møde med dem, hvor vi hver især kunne forelægge problemerne.

Men hr. Bendtsen holdt ikke vores aftale, han havde øjensynligt i stedet truffet aftale om et møde mellem ham selv og Teknik og Miljø repræsentanten, for jeg så dem dagen efter bevæge sig rundt på vores grund.

Næste dag blev jeg ringet op af Hanne Poulsen fra Teknik og Miljø, som kunne fortælle, at Bjørn Bendtsen havde den opfattelse, at det var vores omlægning af drænet, der havde påført Campingen de store oversvømmelser, hvilket jeg for vinterens oversvømmelsers vedkommende kunne afvise, da drænet først blev udført den 10. maj samme år. Men at sommerens vanskeligheder for Bornholms Familiecamping delvis kunne skyldes vores omlagte dræn, kunne jeg naturligvis ikke afvise.

Hanne Poulsen oplyste, at drænet var ulovligt udført, idet vi desværre ikke havde ansøgt om tilladelse inden arbejdets udførelse. Vi havde to muligheder: Vi kunne tilbageføre drænet, eller vi kunne sende en ansøgning om at få omlægningen lovliggjort. Bestyrelsen besluttede, set i lyset af vore egne vanskeligheder med drænvandet, at ansøge om lovliggørelse af omlægningen.

Efter de obligatoriske 4 ugers offentlige høringsrunde var der indgivet to indsigelser imod vores ansøgning. Den ene naturligvis fra Bornholms Familiecamping, den anden fra landmand Birger Nielsen.

Teknik og Miljø's afgørelse gik desværre os imod. Vi kunne enten anke eller tilbageføre drænet senest den 10. januar 2012.

Bestyrelsen valgte at tilbageføre drænet, fordi Teknik og Miljø's begrundelse alene gik på, at området øst for vores grund ifølge vandløbsloven er et paragraf 3 område, som der ikke må ændres på.

TV modtagelse:

Som vi ved, blev alle fremtidige fjernsynskanaler efter den 11.01.2012 digitale, TV-2 blev betalingskanal, og alle DR-kanaler blev omlagt, hvorefter mange ikke kunne se TV i Ejerforeningen.

For at være på forkant med udviklingen tilbød Nanna på bestyrelsens vegne at kontakte 2tal, Østermarie for at undersøge, hvilke muligheder vi havde for at kunne modtage TV efter den 11.01.2012. 2tal udarbejdede 5 forslag, som vi sendte til afstemning blandt medlemmerne med et tilføjet 6. forslag om intet at foretage os.

Afstemningen udviste en overvægt af stemmer for forslag 5. Men da der efterfølgende blev rejst tvivl om, hvorvidt forslagene kunne sidestilles, samt om alle skulle betale det samme for tilpasningen til de ændrede forhold, eller om betaling skulle ske efter fordelingstal, besluttede bestyrelsen at vente til generalforsamlingen og lade den vedtage, hvad vi skal gøre. Der kom, efter bestyrelsens vurdering, ikke så mange i Ferieparken før til generalforsamlingen, at udsættelsen ville genere voldsomt. Samtidig ville 2tal lade deres tilbud stå åbent til efter vores generalforsamling – altså uden de tidligere bebudede prisforhøjelser.

Bestyrelsens forslag foreligger under "indkomne forslag", som behandles senere.

Viceværtens servicering af udlejningsfirmaer samt forventninger til arbejdsopgaver, som viceværten udfører:

Der er fra forskellig side rejst kritik af områdets vedligeholdelsesstandard samt givet udtryk for uvished, om viceværtens arbejdstid bliver anvendt på Foreningen eller servicering af ulejningsbureauerne.

Bestyrelsen har taget kritikken til efterretning og har henvendt sig til bureauerne med besked om at respektere, at viceværtens arbejdstid er forbeholdt servicering af Foreningen.

Med hensyn til områdets misligholdelse har bestyrelsen taget kritikken til efterretning og vil fremover prioritere disse arbejdsopgaver højere.

I Vedligeholdelsesplan 2012 er der således taget højde for ovennævnte.

Bestyrelsen vil gerne opfordre den nye bestyrelse til at forsætte denne linje.

Det er blevet foreslået at afholde "arbejdsweekender" i lighed med andre foreninger. Bestyrelsen vil være opmærksom på, hvilke arbejdsopgaver der vil egne sig for et sådant tiltag.

Tak:

Afslutningsvis vil jeg gerne på bestyrelsens vegne sige tusind tak til alle, der har bidraget med arbejdskraft af enhver art til gavn for fællesskabet.

Lars for sin altid velvillige indstilling til at hjælpe selv i sin ferie om vinteren med at tilse og lukke for vandet i frostperioder, indsamle aflæsningstal mv.

Til vores dygtige og engagerede medlem af bestyrelsen Nanna for dit store arbejde med at vedligeholde vores hjemmeside samt skrive bestyrelsesreferater mv.

Til Anne, som har sparet Foreningen for store udgifter ved at tilbyde sin kompetence med regnskab, betalinger mv.

Hermed overlader jeg bestyrelsens beretning 2012 til generalforsamlingens behandling.