

Ordinær generalforsamling den 9. marts 2013

94 personer repræsenteret ved 61 ferielejligheder var til stede + 2 fuldmagter.

Formand Kristian Kristensen bød velkommen og præsenterede bestyrelsen.

Pkt. 1 Valg af dirigent

Hans Henrik Steffansen, C3 blev valgt som ordstyrer.

Pkt. 2 Bestyrelsens beretning ved formand Kristian Kristensen

Formanden aflagde beretning – denne var også tilsendt sammen med indkaldelsen.

Bestyrelsens beretning d. 9 - 3 - 2013

Et stille og roligt år er gået hvad angår vores feriecenter, med lidt færre udlejninger, som også præger andre feriecentre, men så er der da lyspunkter. Der er flere udlejninger nu, end i fjor på det her tidspunkt.

I foråret havde vi ekstraordinær generalforsamling, for at tage stilling til at renovere og udvide badelandet med et børnebassin og en ekstra spa, projektet var til afstemning og opnåede ikke stemmeflertal.

Hvad er der så sket i årets løb? Parkeringsplads ved A blok er blevet drænet og der er lagt stabilgrus på. Parkeringsbåsene i Nord er blevet delt op i felter så der ikke er trafikkaos mellem N og S blokken. Der er lagt stabilgrus ved cykelskur og parkeringsplads, så nu er det helt plan, og vi er fri for de vandhuller. Der er ryddet 5 bede i Syd for træer og buske, der er lagt muld på og sået græs, der mangles dog en. Den har vi undladt på grund af placering af vore nye renovationsplads, alt det arbejde er udført af frivillige ejere.

I Nord har vi ryddet bedene ved gavlene og lagt skærv på. Det er meningen, at Arne vil plante nogle enkelte træer i de bede, der nu er lavet. Stien ved blok O er endelig lagt om.

Som vi nævnte på sidste års generalforsamling ville affaldscontainer blive skiftet ud med runde molokker. Det er ikke sket endnu, idet vi ikke er helt enige med kommunen.

Der var ønsker om, at der blev sat bogstaver op på gavlene, det bliver gjort nu.

Det gamle antenneanlæg og boksene, som sad på gavlene er taget ned.

Der er i årets løb blevet bygget depotrumme op ved nogle lejligheder. Der findes arbejdstegninger og skabelon hos Ivan i receptionen. På hjemmesiden er der en nærmere beskrivelse. Man kan selv udføre arbejdet eller få Flemming, vores tidligere vicevært, til at sætter dem op. - Retningslinjerne skal følges.

I øvrigt henvises til brevet fra kommunen. Der er et punkt på dagsordenen, som netop omhandler dette.

Vi har nu kørt et år med internet og TV - skønne billeder på skærmen, som mange giver udtryk for. Vi har aldrig haft så godt et billede. Der er mange, der har kontaktet mig og rost det. Og så er det driftsikkert. Arne og Ivan er fri for alle de fejlfindinger og de reparationer, der var på det gamle anlæg.

Det har været en positiv investering, og der har været en god interesse for at leje internettet. Det fremgår også af regnskabet.

Arne har også fået installeret internet i teknikrummet, så han kan styre og overvåge mange ting hjemmefra.

Badelandet bliver nøje overvåget af Arne og Poul angående vedligeholdelse, og det holder energiudgifterne nede.

Det gælder også når det er reparationer og specialopgaver, det ordner de to.

Vi sparer rigtig mange penge ved at undlade reparatører udefra.

I badelandet er der lavet ny skridsikkert gulv ved spaen og der er sat gelænder op ved trappen ved det store bassin.

Nye tiltag

Vi har planer om at inddrage et hjørne af aktivitetsrummet, hvor vi vil sætte en ekstra vaskemaskine og tørretumbler op og lave et strygebord og et bord, hvor man kan lægge tøj sammen.

Den store hoppepude er mørnet op af solen, så den er skiftet ud.

Aktivitetsrummet

Grindsted billard er gået konkurs, men er startet op igen. Vi har lavet en et-årig aftale med dem og så sætter de en vekselaautomat op.

Stern i Syd

Det har været oppe at vende flere gange. Det trængte til maling og så er der det problem at fuglene bygger reder og klatter. Vi har derfor taget tilbud hjem om inddækning med zink, det samme som i Nord. Det er sendt ud til Jer til godkendelse. Da der kun var tre ejere som gik imod, er arbejdet sat i gang, så det bliver lige så flot som i Nord.

Dræning

Der er problemer med vandet i græsplænen ved D og E. Vi vil lægge en 50 m drænslange ned og det vil blive gjort her i foråret. Der bliver indkaldt til en arbejdsdag.

Solceller

Vi er sammen med Sydenergi ved at undersøge muligheder med solceller til el energi.
- Vi bruger ca. 100.000 kWh på årsbasis i Centret.

Der er flere muligheder:

1. På taget på centeret, her kan der produceres ca. 20.000 kWh.
2. Inddrager vi tennisbanen, kan der produceres ca. 100.000 kWh.
3. Vi er også ved at undersøge om vi kan leje eller købe et stykke jord af vore naboer. Det er det friareal, som ligger på modsatte side af centeret.

Nu nævner vi tennisbanen til solceller. Vi har også gået med tanker om at inddrage den ene bane til Multibane, men lad os høre, hvad I siger til det.

Terrasser

Der er nogle få stykker, der trænger til at få terrassen hævet og lagt om.

Vi kan ikke byde vore gæster, at de skal gå i gummistøvler, når de skal fra og til lejlighederne.

Stakit

På de vandrette flader på stakit, bord og bænke, kan malingen ikke holde.

Man bliver nødt til at slibe det ned en gang imellem og male det igen.

Til næste år skal vi nok til at se på stakitterne med hensyn til maling.

Alger på tag og fliser

Vi har fået tilbud på sprøjtning mod alger på tag og fliser samt badecentret. Det er der behov for, så det bliver gjort.

Retningslinjer

Og så har vi et hængeparti endnu en gang. Retningslinjer som alle ejere selv har været med til at godkende. Det er regler for:

- udendørslys med nummer
- solceller
- markiser
- varmepumpe
- depotrum
- fugning med korrekt mørtel

Det er trist, at der stadig nogen, som ikke følger retningslinjerne – disse kan ses på hjemmesiden.

Bestyrelsen har besluttet, at hvis tingene ikke er monteret efter de anvisninger der er givet og med det rigtige materialevalg, vil der komme en henstilling og er det ikke rettet inden for den aftalte tid, vil det blive lavet på ejerens regning.

Arbejdsgruppe

Sidste år etablerede vi en arbejdsgruppe, som kan give en hjælpende hånd med og det har været en rigtig god ide. Flere ting er blevet udført og vi forventer, at der også i 2013 vil være arbejde til dem.

Gruppen består p.t. af 6 lejligheder + bestyrelsen, men der kan godt være flere, så er man interesseret kan I bare tilmelde Jer.

Der var følgende bemærkninger og kommentarer til beretningen:

H2 - Allan Nicolajsen foreslår, at Danland kunne reklamere med gratis adgang til internet. I 2012 var der i gennemsnit pr. lejlighed på internet en lejeindtægt på 255 kr. pr. år.

Hvis Danland reklamere med gratis internet, skulle det gerne give flere udlejede dage, der overstiger 255 kr.. Danland synes også det er en god ide.

O6 – Bente Hedemann. Dejligt at fliserne ved O blokken er rettet. Flot med de nye P-pladserne. Det ser pænt i Nord. Der er dog meget vand ved O og ved skraldespandene. anbefalede at bruge tennisbanen til solceller.

J8 – Bruno Andersen. Vi bor lige ved siden af tennisbanen og den brugt meget.

H2 – Allan Nicolajsen. Godt initiativ med solceller. Ros til bestyrelsen.

Foreslår evt. byggeri af ferieboliger på tennisbanen. Fortjenesten ved at bygge ferieboliger tilfalder grundejerforeningen - som efterfølgende anvender den til at etablere solcelleanlæg.

C3 – Hans Henrik Stefansen – spændende med multibane på tennisbanen.

M2 - Bo Skov. Solceller er en dyr løsning på jorden. Bedre løsning med anlæg på taget af centret. Sydenergi for dyr. Indhent tilbud.

E9 – Helle Christiansen. Multibane er en rigtig god ide, der mangler noget til større børn. Hvad er problemet med at lægge solceller på taget af centret?

Hertil svarede Kristian, at taget er skrøbeligt, så det vi meget betænkelige ved at røre ved.

O6 – Bente. Hvad med arbejdsgruppen omkring badecentret? Hvad laver den?

Hertil svarede bestyrelsesmedlem Jørgen Jespersen, at gruppen har været indkaldt, men det blev aflyst. Opfordrede samtidig til at gruppen blev udvidet.

B6 – Laugesen. Er positiv overfor solceller, men ikke på tennisbanen. Facader kan måske bruges. Foreslår at bruge tennisbanen til alternative aktiviteter – gerne multibane. Kunstfiberbelægning. Ikke tilfreds med internettet – der er nogle tekniske problemer som gør, at det ikke fungerer optimalt.

O2 – Birthe Kahle. Internet og TV dur ikke. Der er stilbilleder.

A1 – Inge Risager. Er det bestemt, at der skal sættes solceller op?

Hertil var svaret ”Nej”.

E9 – Helle Christiansen. Det er måske værd at overveje at skifte taget på centret. God ide med multibane på tennisbanen.

E1- Gurli Andersen. Jeg har betalt ca. 5000,- til strøm, men kun fået 1700,- ind. Har ikke selv brugt lejligheden.

Hertil svarede bestyrelsesmedlem Poul Rasmussen, at Danland giver en lavere pris. Dette sammenholdt med, at opvarmningen af lejligheden inden lejerne kommer, betales af ejeren.

I vinterperioden har der været tændt for varmen for at holde en temperatur på 5 grader (se vedtægterne § 5, to sidste afsnit).

L4+L5 – Jan Jansen. Uensartet fugning nogle steder, men generelt ser det godt ud. Opfordrede også til, at man kigger på lejligheden bagved, da ejeren også her har ansvar for at det ser godt ud.

Ang. solceller. Vi undersøger og tager den bedste løsning.

N8 – Steen Rasmussen. Det må være Sydenergi`s opgave, at sørge for at TV og internet er i orden.

Bestyrelsesmedlem Poul Rasmussen kommenterede O2 m.fl. omkring problemer med TV og internet. Det er tekniske problemer og som oftest ligger fejlene i anlægget udenfor lejlighederne. Her er det Sydenergi der har ansvaret og forpligtigelsen til at rette fejlene.

Poul og Ivan har flere gange været behjælpelige omkring problemer i lejlighederne.

Kristian – ring til mig ang. internet og TV, hvis der er problemer – så vil jeg tage det op med Sydenergi, da de skal sikre at anlægget fungerer.

Pkt. 3 Aflæggelse af det reviderede regnskab

Peter Østergård gennemgik regnskabet med forklaring til de punkter, hvor der var afvigelser i forhold til det budgetterede.

Der var ingen kommentarer til regnskabet.

Regnskabet godkendt.

Pkt. 4 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2013

Peter Østergård gennemgik budgettet som blev godkendt.

Pkt. 5 Fastsættelse af kontingent for 2013

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent, som blev vedtaget

Pkt. 6 Depotrum - Orientering om regler og dispensationskrav i forhold til lokalplan.

Hans Rosbjerg orienterer om arbejdet med depotrum, samt regler vedrørende ansøgning. Efter et møde med kommunen blev proceduren ændret og det betyder, at der skal søges dispensation fra lokalplanen. Dette gælder kun for Nord, da der ingen lokalplan er for Syd.

For Nord gælder, at vi skal have underskrift eller mail fra de ejere, der ønsker at bygge depotrum.

For Syd kan man bygge depotrum uden ansøgning.

Hans Rosbjerg sender information rundt til ejerne.

Samtidig blev det kraftig pointeret, at de byggevejledninger og byggemål der er bestemt skal følges. Desværre er der bygget depotrum, som ikke overholder målene og byggevejledningen. Kontakt Hans Rosbjerg inden I bygger.

L7 – Alfred Rasmussen spurgte om man må lave udestue?

Hans Rosbjerg nævnte at han tidligere havde sendt forslag til den daværende bestyrelse omkring bygning af udestue/overdækket terrasse, dengang rude- og dørpartierne skulle udskiftes. Dette blev dog nedstemt af generalforsamlingen.

Lokalplanen giver kun lov til etablering af udestue i Nord og hvis dette ønskes, skal der fremsættes et forslag, som skal behandles på generalforsamlingen.

Pkt. 7 Behandling af indkomne forslag

I2 – Ib Hjort Sørensen startede med at rose til bestyrelsen for de mange tiltag og fremlagde derefter det indsendte forslag.

Forslag til § 3 stk. 6

”Opstår der et lånebehov i forbindelse med renovering/udbygning og nybygninger eller indkøb af større løsøre, må der kun optages lån af parcelhus-lignende type, med fast rente i mindst 5 års perioder.

Engangsindskud kan vedtages at foretages over flere år, således at foreningen opnår en egenkapital til ovennævnte formål, således at foreningen fortsat holdes gældfri.”

Ib Hjort supplerede forslaget med, at hver ejer kunne spare et beløb op pr. år fx 5000 kr., så man kan få bygget nye ting.

Fællesudgifterne skal holdes nede, det er vejen frem!

Ordstyreren gjorde opmærksom på at forslaget kræver en vedtægtsændring.

Det betyder, at 92 ejere skal stemme for forslaget, for at vedtægtsændringerne kan vedtages.

Ib Hjort bemærkede hertil, at § 3 i vedtægterne giver mulighed for opsparing.

Hans Henrik Stephansen. – Der er sund fornuft i at spare op, måske til nyt tag.

O6 – Bente. Rigtig godt forslag. God ide at have pengene i hånden, når der skal bygges. Opfordrer bestyrelsen til at arbejde videre med en opsparingsordning.

I2 – Ib Hjort tilføjede, at hver lejlighed kunne indbetale 5000,- pr. år til finansiering af nye tiltag. Lad os spare op i stedet for at tage lån.

Pkt. 8 Valg af bestyrelsesmedlemmer

Kristian Kristensen, J4 og Terkild Bruun, N6 på valg.

Begge blev genvalgt.

Pkt. 9 Valg af 2 suppleanter

Nord – Finn Pedersen, N7

Syd – Kurt Nørby, G6

Pkt. 10 Valg af revisor

Hans Henrik Steffansen, C3 blev genvalgt.

Pkt. 11 Valg af revisorsuppleant

Torben Fuglsang, O3 blev genvalgt.

Pkt. 12 Eventuelt

Jørgen Jespersen opfordrer til at arbejdsgruppen omkring badecentret / aktivitetscentret mødes efter generalforsamlingen.

Anni Nørby, G6 og Arne Pedersen, S3 tilmeldte sig gruppen.

M7 – Ole Vidkjær. Er der nogen, der har set vores nye bord? Det er forsvundet.

N4 – Tage Andersen. Det er et problem, at der ved udlejning bliver fjernet ting fra lejlighederne.

I3 – Ivan Nielsen. Opsparing en god ide. Vi skal snakke energi i stedet for solceller.
Tennisbanen skal holdes fri til andre aktiviteter.

N8 – Steen Rasmussen. Hvad med at man hævede fondsbidraget?

Så er vi fri for at lave vedtægtsændringer.

Efter en god debat og orientering fra Danland og fra den lokale arbejdsgruppe omkring Bork Havns fremtid takkede formanden Kristian Kristensen dirigenten for indsatsen og for en god generalforsamling.

Referenter:

Trine Rask og Hans Rosbjerg