

# Ordinær generalforsamling 12. marts 2016

88 personer repræsenteret ved 54 lejligheder + 2 fuldmagter.

Formand Kurt Nørby bød velkommen.

## 1. Finn Pedersen, N7 blev valgt som dirigent.

## 2. Bestyrelsens beretning ved formand Kurt Nørby.

"I 2015 har der været mange udlejninger i sommerperioden, især hollændere. Vi kan glæde os over, at Danland har lavet ny aftale for 2016. Der har været stor tilfredshed med feriecentret.

Alle har nok bemærket, at der er opsat nye udendørs lamper i Nord og Syd. Placeringen er også mere hensigtsmæssig. Prisen er holdt nede ved at Arne har lavet meget af arbejdet. Flot arbejde.

De nye molokker, som kommunen har opsat fungerer fint. Efter henvendelse fra os har kommunen opsat lys ved Molokkerne i Syd.

Der har været afholdt et par arbejdsdage, med god deltagelse. – Mange tak til de ejere der møder op og giver en hånd med.

Vi har i forbindelse med arbejdsdagene haft en legepladsinspektør til at besigtige vore legepladser. Mange af de bemærkninger der var, blev ordnet på disse arbejdsdage. Dog skal vi have drøftet, hvad vi skal satse på fremadrettet. Der er p.t. ikke det store behov for nyanskaffelser.

Der er udskiftet stern og tagrender på aktivitetsbygningen. Vi har et hængeparti ang. zinkinddækning i Syd. Her er det aftalt med blikkenslageren, at vi skal se på det når det bliver varmt og så få det udbedret.

Vores hegn ved stien langs med Stærekasserne i Syd, trænger til en reovering/udtynding, og det sker i samarbejde med "Stærekassernes" grundejerforening. De betaler 75 % og os 25 %. Arbejdet forventes påbegyndt i februar. Samtidig får vi nedgravet nyt kabel til nye lamper.

Der har været kontakt til kommunen ang. rydning af ukrudt langs stien ved campingpladsen.

Der har været problemer med indtrængende vand i blok L og M. Efter nærmere undersøgelse fra tømrerfirmaet Just blev der udskiftet tætningsfuger i taget. Arbejdet er udført og regningen sendt til ejerne. Jvf. retningslinjerne, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling.

Der er påbegyndt udskiftning af tagrender i Nord. Disse bliver udskiftet efter behov.

Vi har en opfordring til de få husejere, som endnu ikke har fået malet vinduer bag på huset. Det gælder også for udskiftning af rustne skruer i zinkinddækningen på murene mellem lejlighederne. Se retningslinjerne på hjemmesiden under "Bygninger". Som tidligere meddelt, betaler forsikringen ikke for manglende vedligeholdelse, i tilfælde af at zinkinddækningen blæser af.

Vi har haft en del problemer med at holde vandkvaliteten i badelandet. Nogle af problemerne skyldes måske udenlandske feriegæster, som ikke har samme forhold til hygiejne, som vi har.

Vi har også oplevet, at nogle kommer sæbe i bassin og spa. Når dette sker, skal hele systemet renses og det er både tidskrævende og dyrt. Danland vil

udlevere infoskrivelse til lejerne, hvor man præciserer dette. – Vi har også opsat videoovervågning i bade- og aktivitetscenter.

Der har været debat om, hvor lang åbningstid, der skal være i badelandet. Der sker ingen ændringer i åbningstiden. Det er de lukketider, der var gældende i 2015, vi fortsætter med.

En lille "husker" til ejere af lejligheder, som også har sommerhus i området: Det er kun beboer i ferielejligheden, der har adgang til badeland.

Vi skal være meget opmærksomme på, at hvis der kommer fremmede inde i badelandet, dvs. nogle som ikke er ejer eller lejere hos Danland, kan der blive problemer med forsikringen.

Hvis der komme andre ind end disse, skal der også være livredder, - det skal der ikke, hvis det er os ejere og gæster, som bruger det.

I 2015 har vi desværre konstateret, at der har været en større restance til grundejerforeningen.

Vi har kontaktet pågældende ejere og forventer, at restancen bliver betalt. Hvis ikke, følger vi op. Nogle af restancerne skyldes ejeskifte, hvor den tidligere ejer ikke har oplyst manglende restance.

Vi vil henvise til revisorens gennemgang af regnskabet på generalforsamlingen, hvor han vil komme ind på det.

Vi har tegnet en ny kontrakt med Arne for 2 år, hvor der er indføjet at han skal holde 3 ugers ferie og et antal fri weekender, hvor Arne betaler for afløser.

Ved kontakt til Arne skal det primært ske mellem kl. 08.00-15.00, mandag til fredag.

Arne kan udføre opgaver for ejerne i Bork Havn Feriecenter. Sådanne ydelser er BHF uvedkommende og afregning herfor, samt ansvaret for det udførte arbejde, er et anliggende mellem Arne og de respektive ejere.

Såfremt udlejningsbureauet (Danland) ønsker at rekvirere Arne til at udføre arbejdsopgaver i relation til udlejningen (fx problemer med TV eller andre ting i lejligheden), skal det afregnes direkte med Danland.

Danland skal kontakte ejeren, hvis der opstår problemer i forbindelse med udlejningen. Det er ejerens ansvar at løse problemet, men ejeren kan aftale med Danland, at det gøres gennem dem. BHF har ingen forpligtelser her, ej heller udgifter.”

Herefter var der spørgsmål og kommentarer til beretningen.

F4: Må man kontakte Arne udenfor tidsrummet 08-15, hvis det drejer sig om badecentret? Det er OK.

C4: Rejste spørgsmål om ejernes brug af badecentret i forbindelse med udlejning.

Retningslinjerne er, at man ikke må bruge badecentret, når ferielejligheden er udlejet.

Hvis man ejer flere ferielejligheder, gælder det kun hvis begge ferielejligheder er udlejet.

J7: Kommer der mere lys i Syd. – Kurt svarede, at man er i gang med at etablere mere lys i Syd, - der kommer fx lys op langs gangstien i forbindelse med renoveringen af hækken.

Der var flere kommentarer omkring manglende badehygiejne hos nogle feriegæster, og derfor vil Danland udarbejde en folder på flere sprog, hvor man præciserer vigtigheden af korrekt badehygiejne, inden man benytter såvel bassin som spabad. Det vil også fremgå, at der ikke må bruges sæbe i bassin og Spabad.

Beretningen blev herefter enstemmig godkendt.

### **3. Aflæggelse af revideret regnskab ved regnskabsfører Per Kristensen.**

Per startede med at give en undskyldning for, at regnskabet først blev udsendt et par dage før generalforsamlingen.

Som der fremgår af regnskabet, har der været et pænt overskud (230.000,-) og det skyldes primært en kontingentfri periode fra Stofa, - en engangskompensation på ca. 75.000,- for de problemer der var i indkøringsperioden i 2014.

Vedligeholdelseskontoen er heller ikke så stor som budgetteret i 2015.

Desværre er der også et større kontingentskyld til grundejerforeningen end normalt. Der er flere årsager, nogle betaler for sent, andre mangler at indbetale for mere end et kvartal. Derudover har der være problemer omkring ejerskift. Her er det sælgeren, der har ansvaret for, at gebyr til grundejerforeningen betales. Sælger skal selv afholde udgifterne indtil næste hele kvartal, hvor afregning overgår til ny ejer. Hvis der er ejendomsmægler med, skal det med i refusionsopgørelsen.

Der var flere kommentarer og indlæg fra ejerne omkring inddragelse af skyldigt kontingent og disse blev noteret af bestyrelsen.

Bestyrelsen har udarbejdet retningslinjer omkring inddragelse af skyldigt kontingent.

Regnskabsføreren opfordrede til, at man betalte kontingentet inden forfaldsdato, da det koster grundejerforeningen, når der betales for sent.

Revideret regnskab blev enstemmigt godkendt.

#### **4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2016 ved Per Kristensen.**

Vi har valgt at fortsætte med tallene fra 2014 → 2015 → 2016.

Det betyder, at der er budgetteret med et lille overskud.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **5. Fastsættelse af kontingent**

Forslag fra bestyrelsen til uændret kontingent.

Dette blev enstemmigt godkendt.

#### **6. Orientering omkring ansvarsfordeling. – Er tilsendt**

Hans R gennemgik den af bestyrelsen udarbejdede ansvarsfordeling mellem ejer, grundejerforening, vicevært og Danland.

Formålet er at få faste retningslinjer i forhold til de arbejdsopgaver der er og hvem der varetager hvad.

#### **7. Behandling af indkomne forslag**

- Forslag fra N7, Finn Pedersen omkring fjernelse af lejebetaling for internet.

Efter fremlæggelsen var der lidt debat – hovedparten argumenterede for fjernelsen, da det efterhånden var normen, at WiFi er gratis.

Vedtaget efter afstemning – 2 stemte imod, resten for.

- Forslag fra F1 omkring vandbesparelse ved toiletskyl.

Vores vicevært og andre sagkyndige på området gjorde opmærksom på, at det ikke passer til på vores kloaksystem. Samtidig er der 2-skylssystemer i de fleste toiletter i dag.

Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

## **8. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Ordstyreren ønskede forslag fra salen til bestyrelsesposterne.

Nedennævnte 3 blev foreslået:

-Poul Rasmussen, M3 – genvalgt

-Hans Rosbjerg, P6 – genvalgt

-Tage Wulff Nielsen, I1 – nyvalgt

## **9. Valg af suppleanter**

Nord: Finn Pedersen, N7 – genvalgt

Syd:Hugo Christensen, E5 – nyvalgt

## **10. Valg af revisor**

Frank Nielsen, F6 – genvalgt

## **11. Valg af revisorsuppleant**

Henning Sloth, S5 – nyvalgt

## **12. Evt.**

Poul Rasmussen orienterede kort omkring opsætning af videoovervågning i badecentret.

Der er flere grunde. Det giver viceværten mulighed for at følge med i hvad der sker hele døgnet rundt. Samtidig giver det os mulighed for at følge op, hvis der sker uønskede ting, såvel tekniske ting, der kræver hurtig opfølgning, eller adfærdsmæssige problemer med badegæster (opfølgning og bevisførelse).

Der opsættes alarmer i badecentret, som hyler kraftig, når badecentret lukker.

Der bliver monteret en bruser udenfor badecentret, så surferene har mulighed for at skylle deres dragter inden de benytter badecentret.

Der er stadig problemer med, at badecentret benyttes af uvedkommende gæster. Derfor må vi aldrig lukke personer ind, der står udenfor og venter.

Poul nævnte også, at nogle ejere har oplevet at TV/internet er blevet lukket. Det skyldes primært, at der har været lejet film eller man har bestilt ekstra kanaler. Disse skal betales af pågældende ejere og ikke af



grundejerforeningen - Husk at ændre koden på Jeres boks, så lejere ikke kan bestille/leje film-

Ivan fra Danland orienterede omkring udlejning m.m.

Han glædede sig over, at WiFi nu er gratis, det vil helt sikkert gavne udlejningen.

Fra generalforsamlingen blev det foreslået, at Danland skulle annoncere med, at ferielejlighederne er indrettet med 4+2 sengepladser istedet for til 6 personer.

Bestyrelsen opfordrede til, at Danland i markedsføringen profilerede Nationalpark Skjern Å, som et spændende område med masser af oplevelsesmuligheder for naturelskere, motionister, cyklister m. fl.

Bork Havn er det feriecenter, der ligger nærmest.

Referat

Pia Rasmussen og Hans Rosbjerg