

Ordinær generalforsamling den 4. marts 2017

95 personer repræsenteret ved 59 lejligheder + 2 fuldmagter.

Formand Kurt Nørby bød velkommen.

1. Jørgen Jespersen, E7 blev valgt som dirigent.

Konstaterede at generalforsamlingen er lovlig indkaldt.

Stemmetællere: C7, Jens Andersen og H2, Allan Nicolaisen

2. Bestyrelsens beretning ved formand Kurt Nørby.

"Igen er der gået et år. Et år hvor der ikke er sket de store ændringer, men alligevel er der nogle ting, der skal påpeges og fremhæves.

Vi vil starte med at tage nogle punkter frem, som blev nævnt sidste år.

Restancer: Vi har fulgt op og der er kun nogle få, hvor det stadig halter lidt. Den personlige kontakt til de pågældende ejere er positiv, da vi kan få en forklaring og en afklaring omkring det videre forløb.

Badecenter: På generalforsamlingen var man enige om, at vi skulle være opmærksomme på uretmæssig brug af badecentret. Det blev påpeget at, 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, 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 lejere, som bruger det. - Dette emne er også med i år, som et punkt på dagsordenen.

Som det også blev nævnt sidste år, er der opsat videoovervågning i bade-centret. Det fungerer fint og giver os mulighed for opfølgning og bevisførelse.

Der er også opsat sirene, som går i gang, hvis der er bevægelser i bade-centret efter lukketid.

Indgangsparti:

Flytning af skostativer til forgang (for mindskning af skidt i omklædningsrum), samt flytning bænken inden for døren. Opsætning af små aflåselige skabe i omklædning.

Forsikringskader:

Indbrud i centerbygningen. Intet udbytte, men skader. Brand i lejlighed i Syd. En lejer havde glemt en frituregryde. Selvriskoen er sendt til ejeren.

Hækken i Syd er ryddet og der er plantet ny. Regningen er delt med "Stærekasserne", som har betalt 75 %.

Tagrender: Udskiftning af de resterende tagrender i Nord er tilendebragt.

Legepladser: Udskiftning af legeredskaber i Syd (fortsætter i Nord i følgende år), samt opsætning af håndboldmål og basket kurv på den ene tennisbane.

Der skal opsættes nye kanter omkring sandkasserne.

Gyngerne trænger efterhånden også til maling. Vi foreslår, at gyngerne gives forskellige farver. Det vil gøre det lettere at forklare hvilken legeplads, man er på – blå legeplads, grøn legeplads osv.

Beskæring af træer i Nord. Vi har haft møde med kommunen og vi må gerne beskære træerne langs stien. Desuden er der nogle træer på vores arealer, der også skal beskæres. Dette arbejde udføres af en af ejerne i Nord Jørgen Nissen, N3 med hjælp fra grundejerforeningen.

Der afholdes arbejdsdag den sidste weekend i marts.

Cykelskur: Den nuværende lejeperiode er ophørt den 31. dec. Nogle har opsagt lejeaftalen og nye er kommet til. Der er sat liste op i cykelskuret, som viser, hvilke pladser der er udlejet.

Der er sendt ny opkrævning ud, som gælder for en ny 3-årig periode.

Danland: Bestyrelsen har sendt brev til Danland, hvor vi gør opmærksom på, at de skal være mere kritiske angående kvaliteten på de lejligheder der udlejes. Det giver dårlig omtale og der påvirker alle. Det er et særskilt punkt på dagsordenen.

Fra generalforsamlingen sidste år blev det foreslået, at Danland skulle annoncere med, at ferielejlighederne er indrettet med 4+2 sengepladser, fremfor til 6 personer. Er det en realitet?

Vandproblemer i lejlighederne i Nord.

Der har været nogle problemer med indtrængende vand i lejlighederne og derfor har der været koblet en byggesagkyndig på, som på et fællesmøde fremlagde rapporten.

Efterfølgende blev der nedsat en arbejdsgruppe, som via yderligere undersøgelser har udarbejdet forslag til løsning. Efter generalforsamlingen vil ejerne fra Nord blive præsenteret for disse løsningsforslag med tilbud.”

Kommentarer og spørgsmål fra salen:

H4 – Eve. Mener at bestyrelsens henvendelse til Danland er forkert, da udlejning er en aftale mellem ejer og Danland.

H2 – Allan. Jeg har ikke givet bestyrelsen fuldmagt til at rette henvende til Danland. Det er alene et forhold mellem Danland og de enkelte ejere. Danland har opsagt kontrakten og jeg har fundet en anden udlejer.

N8 – Alis. Vi udlejer gennem Danland og er glade for at der stilles krav til ejerne.

O6 – Poul. Glad for at bestyrelsen har rettet henvendelse til Danland. De taler på vores vegne. Vi har købt hus i et fællesskab og det forpligtiger. – ellers bør man købe hus på heden.

I3 – Rita. Bestyrelsen må gerne blande sig overfor Danland – de gør det rigtige.

N3 – Ivan. Vi er glad for, at bestyrelsen tager op i forhold til Danland.

B5 – Helle. Danland gennemgår hvert år lejlighederne og påtaler, hvis der er ting der skal rettes. Ejerne må derfor tale med Danland og det.

Kurt Nørby svarede, at det selvfølgelig er en aftale/kontrakt mellem Danland og ejerne.

Det fremgår også af det brev, bestyrelsen har sendt til Danland og til orientering til ejerne.

Kurt Nørby tilføjede, at vi har fået en henvendelse omkring ejendomsvurdering og spørgsmålet er, om vi som bestyrelse må rette henvende til kommunen på alles vegne?

Beretningen godkendt.

3. Aflæggelse af revideret regnskab ved regnskabsfører Per Kristensen.

Per gennemgik tallene i det tilsendte regnskab.

B3 – Hans Jørgen. Foreslog en større afskrivning på bygninger.

Påpegede at vedligeholdelseskontoen kun er på 200.000 kr.

S5 – Henning Sloth. Vandafgiften er steget med 60.000 kr. – hvad er årsagen?

R4 – Gert. El udgifterne er steget, næsten til det dobbelte.

Kurt Nørby svarede, at der har været en større udlejning og dermed større udgifter.

Per Kristensen tilføjede, at vi ikke får energifradrag og at energipriserne er steget.

Arne Fønnesbech oplyste, at der i centerbygningen kun er brugt 800 kWh mere.

N8 – Steen. Det er udgifter på fællesarealer og større merforbrug i lejlighederne.

Kurt Nørby nævnte, at der er sat mere lys op udenfor.

H4 – Eve. Kan der sættes vandmåler op i hver lejlighed.

Nej – Hovedledningen ligger i gulvet, så det vil blive dyrt.

H2 – Allan. Kan vi få mere i renteindtægter.

Per svarede, at det ikke er muligt med de nuværende meget lave rentesatser.

Restancerne. Det drejer sig om 3 lejligheder. Ejerskifte er ofte årsagen.

Det er sælger der hæfter, indtil overdragelsen er legal, dvs. meddelt, at det er solgt.

Vi skal have min. 10 hverdage til at ændre en betaling til ny ejer.

Der var flere tilkendegivelser omkring køb/salg. Mægler contra privat. Regler i vedtægter.

Hertil bemærkede Per, at de nuværende regler er de bedste, men opfordrede til, at der laves aftaler, hvis der opstår problemer med at betale. Kontakt bestyrelse/regnskabsfører.

Revideret regnskab godkendt. En stemte imod.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2017 ved Per Kristensen.

Per gennemgik budgettet.

Budgettet blev godkendt.

5. Fastsættelse af kontingent

Der blev spurgt ind til, hvorfor der var 2 forskellige beløb på kontingentopkrævningen.

Per svarede, at det skyldes at den kollektive forsikring betales i kv. 1 og kv. 2.

Forslag fra bestyrelsen til uændret kontingent.

Dette blev enstemmigt godkendt.

6. Orientering fra bestyrelsen

Tage Wulff orienterede om legepladser. Der er opsat nye legeredskaber i Syd og der er opsat basket kurv på den ene af tennisbanerne. Der skal opstilles bord og bænkearrangement ved sandkassen ved badecentret. Der er også udskiftet 2 fugleredder – en i Syd og en i Nord. Fornyelse af legepladser i Nord sker i efteråret 2017 og foråret 2018. Vi har valgt gode og vejrbestandige materialer.

Der indkaldes til en arbejdsdag i slutningen af marts og her skal der sættes nye kanter op omkring legepladser. Tennisbanerne skal gennemgås m.m.

Tage efterlyste gode forslag og ideer til legepladserne.

Kurt Nørby orienterede om brevet til Danland, hvor vi gjorde opmærksom på, at Danland også havde et ansvar for at sikre at standarten af lejlighederne svarer til den standart vi har på fællesarealerne. Brevet er tilsendt ejerne og her fremgår det, at kontrakten selvfølgelig er en aftale mellem ejer og Danland.

D6 – Karl Skallerup. Jeg er enig med H2 og H4 i, at det er en aftale mellem ejer og Danland, men jeg er glad for at bestyrelsen har reageret. Der skal være en fælles standart, så vi undgår utilfredse lejere. Vi har alle en fælles interesse i, at lejerne er glade og tilfredse med forholdene. – Indlægget blev modtaget med klapsalve fra forsamlingen.

Hans Rosbjerg orienterede omkring badecentret. Bestyrelsen ønsker ideer og forslag til, hvordan vi kan begrænse uretmæssigt brug af og adgang til badecentret. I vedtægterne § 6 står: "Hver bolig har ret til at benytte

centerbygningen til det antal personer, der bebor den enkelte bolig i perioden, dog max. 6 personer.”

Vi får forskellige meldinger, men vil gerne høre det fra forsamlingen her, så vi kan få et mere kvalificeret bud på problemets størrelse.

Poul Rasmussen nævnte, at der er blevet sat video og støjsirene op i badecentret, som går i gang, hvis der er nogle derinde efter lukketid. Vi har konstateret, at nogle har blokeret låsen, så man kunne komme ind.

D6 – Karl Skallerup. Vi er i Bork meget i vintersæsonen og tror ikke, der er problemer her.

H4 – Eve. Jeg tror nogle lejere tager andre med ind.

S5 – Henning. Jeg har oplevet, at der kommer 10-12 brætsejlere ind på et kort. Det er svært for en mand at stå op imod.

Poul Rasmussen. Danland kan spærre kortet, hvis man opdager misbrug.

L3 – Bent. Må vi benytte badecentret, når der ikke er udlejning på og vi ikke er i lejligheden?

Kurt Nørby. Reglerne siger, at man kun må benytte badecentret, når man bebor lejligheden i perioden. - Vi har konstateret flere gange, at det benyttes af personer, der ikke er lejere eller bor i lejlighederne. Vi har ejere, der også har sommerhus i området og her har vi konstateret, at beboere fra sommerhuset benytter badecentret.

N8 – Alis. Jeg tror det er eksterne lejere der lukker andre eller flere ind.

Lene Kristensen – regnskabsfører: Man kan lave en ”Mølle-indgang”, men det er dyrt. Hver lejer skal så have et armbånd.

H4 – Eve. Det er Danlands opgave at sikre, at der ikke kommer andre ind.

Ivan – Danland. I lejekontrakten, som lejerne får udleveret, står der, at de ikke må lukke andre ind. Måske skal også stå et skilt ved døren til badecentret.

Efter disse indlæg afsluttede Hans Rosbjerg debatten og nævnte, at bestyrelsen vil arbejde videre med udarbejdelse af nogle retningslinjer. Disse vil blive præsenteret senere.

Ivan – Danland. Vi bakker op, da det også er i vores interesse, at badecentret ikke misbruges og kun benyttes af de personer, der bebor lejlighederne.

7. Ændring af vedtægter

Ifølge vedtægterne skal der være 2/3 af ejerne til stede, for at der kan foretages vedtægts-ændringer - dvs. 92 lejligheder repræsenteret. Derfor kan forslaget ikke sættes til afstemning.

Hans nævnte et lignende eksempel omkring oprettelse af en fond. Dette kunne heller ikke indskrives i vedtægterne, men efterfølgende indstillede bestyrelsen et forslag til godkendelse på generalforsamling om oprettelse af fonden, og det blev gjort.

Bestyrelsen kan derfor bruge de forslag der er fremkommet fra forsamlingen, til at udarbejde retningslinjer for brug af badecentret og fremsætte det som punkt på næste generalforsamling.

8. Behandling af indkomne forslag

Poul Rasmussen stillede forslag om opsætning af baldakin over indgangsparti. Skitse og ide blev gennemgået. Det blev vedtaget, at

bestyrelsen kunne arbejde videre og præsentere et endeligt forslag på næste generalforsamling.

Stofa kunne desværre ikke komme og præsentere forslaget, så Poul Rasmussen gennemgik det udleverede materiale med tilbud. Bestyrelsen

Der er store betjeningsproblemer med vores nuværende system og det trækker store resurser på Arne, Ivan og Poul. Derfor er det ikke holdbart i længden.

Det koster 22 kr. mere pr. mdr., men det er med i budgetforslaget.

H4 – Eve. Kan vi undgå det nye og hver især aftale med Stofa.

Poul R.: Stofa ejer nettet, så det er ikke en mulighed.

H2 - Allan Nicolajsen. Efter min opfattelse (loven) har enhver ejer og lejer ret til selv at bestemme, hvilken leverandør man ønsker at benytte i forbindelse med levering af tv-signal og internet-signal til sin bolig. Derfor kan et flertal på grundejerforeningens generalforsamling ikke beslutte, at den enkelte ejer skal tilslutte sig tilbuddet fra Stofa.

O5 – Therese. Vi støtter op om forslaget.

L7 – Alfred. Når bestyrelsen kommer med sådan et forslag, skal vi støtte op.

G4 – Christian. Støtter også op om forslaget.

D6 – Karl. Det der er godt for vores lejere, er også godt for os.

Der blev rejst spørgsmål om gamle fjernsyn kunne kobles på det nye system. Det skal være digital TV med MPEG4 og det har alle fjernsyn i dag. Hvis man har et ældre, der ikke har det, kan man leje en boks – det koster 26 kr. og

opkræves direkte af Stofa. Vi anbefaler, at man i stedet udskifter fjernsynet, et nyt koster ikke meget i dag.

Der var ønske om skriftlig afstemning.

Tilbuddet fra Stofa blev vedtaget med 55 stemmer for, 3 imod, 1 blank.

9. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Ordstyreren ønskede forslag fra salen til bestyrelsesposterne.

Der blev forslag om genvalg.

Kurt Nørby (Syd) blev genvalgt for en 2 årig periode.

Terkild Bruun (Nord) blev genvalgt for en 2 årig periode.

10. Valg af suppleanter

Nord: Finn Pedersen, N7 – genvalgt

Syd:Hugo Christensen, E5 – genvalgt

11. Valg af revisor

Hans Henrik Stephansen, C3 – genvalgt

12. Valg af revisorsuppleant

Henning Sloth, S5 – genvalgt

13. Evt.

H2 – Allan. Er der mulighed for solvarmeanlæg på taget af badecentret?

Hvad med jordvarmeanlæg? Vil gerne have en større spa eller et mere.

Kurt Nørby: Solfangeranlæg er undersøgt tidligere – tagkonstruktionen kan ikke bære.

G7 – Vagn Holm: Der ligger tegninger på det fra tidligere.

Poul Rasmussen: Jordvarmeanlæg har vi fået nej til.

Jørgen Jespersen: Vi har tidligere undersøgt muligheden for et større spabad eller et mere. Det var meget dyrt. Vores teknik er også for lille til at klare den ekstra belastning.

Derfor blev det droppet.

O6 – Poul. Der er mange vandpytter på P arealerne i Nord.

Hans Rosbjerg: Enig, vi kigger på det. Der skal nok ekstra grus på.

G3 – Margit. Kan temperaturen på bruserne i badecentret reguleres?

Poul Rasmussen: Vandet blandes centralt i teknikrummet og kan stilles der.
Arne ser på det.

B5 – Helle. Der er ikke plads nok med det nye sko-arrangement i forgangen.

F1 – Birthe. Det var bedre før.

Kurt Nørby: Det er en prøve for at se, om det virker. Vi kan altid flytte tilbage.

Kurt Nørby afsluttede generalforsamlingen og nævnte, at bestyrelsen altid gerne vil have meldinger fra ejerne, hvis de har ideer, forslag m.m.

”Tak for god ro og orden”.

Referat

Pia Rasmussen og Hans Rosbjerg