

# Referat fra ordinær generalforsamling den 9. marts 2019

## Bork Havn Feriecenter

103 personer repræsenteret ved 66 lejligheder + 3 fuldmagter (2 Nord og 1 Syd)

Formand Kurt Nørby bød velkommen.

### 1 Jørgen Jespersen, E7 blev valgt som dirigent.

Konstaterede at generalforsamlingen er lovlig indkaldt. Både via hjemmeside og e-mail.

Stemmetællere: H6 og P2

### 2 Bestyrelsens beretning ved formand Kurt Nørby.

Tak for et godt år med rimelig udlejning.

2018 var et år, hvor vejret var med os, og det vil blive husket – både af lejerne og af ejerne.

Vi må så håbe, at vejret i år også bliver godt.

Badecenter:

Vi har været i dialog med et Bedst Green angående nærvarmeanlæg til badeland. Såkaldt

”Plug and play”. Uniten kan monteres hvor olietanken står. Installation koster 370.000,- to muligheder:

Det lægges på prisen eller vi gør det selv. Bestyrelsen ønsker tilkendegivelse af, om man skal arbejde videre med energi i badecentret.

Måske skal vi indkalde til ekstraordinær generalforsamling. Ellers tages det med i 2020.

Ny beklædning i saunaen. Renovering af spabad ikke relevant endnu. Vi følger op og vurderer løbende. Vi har haft de sidste store renoveringer omkring badeland.

Der er brugt mange penge de sidste 3-4 år, uden at der er taget fra vores investeringskonto.

Legepladser:

Rød legeplads: Ved blok K

Gyngestativet malet rød. Klatrestativ fjernet. Bord/bænk fjernet.

Grøn legeplads:

Gyngestativet malet grøn. Hjørnestykker på gyngen galvaniseret.

Mariehønen fjernet, defekt. Opsat små legeborde i sandkassen.

Kant omkring sandkassen er udskiftet med runde trælægter.

Legehuset fjernet. Klatrenet fjernet. Træer fældet og stubfræset.

Trampolin fjernet, den er defekt. Nye fodboldmål med net opstilles på det brede græsparti.

Vedligeholdelsesfrit bord/bænk sæt er opsat på alle legepladser.

Udendørsarealer:

Der er kommet lys på stier og legepladser. Der er nogle hækplanter, der er gået ud.

Der er plantet nye.

Der skal mere sand i sandkasserne. Der bør vælges en større kornstørrelse, så det ikke flyger væk. Grillpladsen i Syd er fjernet. Bænken flyttet op til badecentret.

Hegnet ved tennisbanen skal renoveres, trænger til nye træer.

## Udlejning:

Udlejning til store grupper var et stort problem i det forgangne år.

Ud fra et konkret eksempel med en stor gruppe, som havde lejet sig ind, var der blevet ødelagt mange ting, såvel i lejligheder som i centret.

Derudover var der dårlig opførsel, hvor de almindelig gældende regler ikke blev respekteret og overholdt. - Ekstra overvågning.

Bestyrelsen har besluttet, at i sådanne tilfælde, skal Danland reagere med bortvisning. Skader skal betales af Danland.

Danland har meddelt, at vi ikke må sige nej til udlejning af store grupper, men samtidig har de meddelt, at de strammer på opsyn og kontrol ved afrejse.

Fra bestyrelsen har vi indstillet, at lejere, der ikke overholder gældende regler for opførsel og baderegler, kan "smides ud" uden advarsel.

Dette er meddelt til Danland Bork Havn, samtidig med at Danland skal afholde info møde med lejerne ved indkvartering.

Badereglement med afvaskning af hele kroppen og brug af badetøj, badebukser, bikini eller badedragt.

## Danland/Dancerter:

Vi er i dialog med Dancerter ang. afhentning af nøgler til sommerhuse (meget trafik).

Der har været henvendelser fra S-blok omkring meget generende trafik på arealet ved ud- og aflevering af nøgler til sommerhuse. Bilerne kører ind og vende på vores areal.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at det er en privat P-plads for grundejerforeningen og derfor bør anden trafik, end den til Danland, finde andre P muligheder.

## Terrasser:

På generalforsamlingen blev det nævnt, at der nogle steder var hæk, krukke eller andet og at det ikke alle steder var pænt.

Vi har kigget tidligere generalforsamlingsreferater igennem, og har ikke fundet steder, hvor det er besluttet, at der skal være stakit.

Hvis der er staktik, skal det dog være grønt og fremtræde pænt.

Der er sendt mail rundt til alle, at fliser og tag bliver algebehandler som tidligere år. Algebehandling betales via kontingentet.

#### Overdækning:

Der har været en sag vedr. opsætning af terrasseoverdækning, som strider mod såvel lokalplanen som beslutningen på generalforsamlingen 2018.

Sagen blev overgivet til kommunen, som pålagde ejeren at fjerne overdækningen.

#### Stofa:

Vi gør opmærksom på, at det er regnskabsføreren, der meddeler ejerskifte til Stofa og at det kun er dem, der kan oplyse kundenummer.

#### Restancer:

Der laves en afdragsordning. Der er også mulighed for at lukke for Tv og internet, og derved "lukke" for udlejning.

Ved salg skal der afregnes skyldigt beløb.

#### Diverse:

Vi har fået tilbud om vask af vinduer – dette tilbud er sendt rundt til ejerne.

Antallet af el-biler er stigende og derfor bør vi være opmærksomme på dette og sikre os, at disse kunder benytter vores udlejningscenter.

Bestyrelsen er positiv indstillet for opstilling af lade stationer. Vi skal dog sikre os, at lade stationen kan oplade alle typer af el-biler. - Vi følger op og vurderer ud fra behov.

Bemærkninger/spørgsmål til beretningen:

J6 - Peter Nowack: Større grupper elsker at spise sammen og så bliver bestik m.m. byttet om.

Der skal strammes op. - Foreslog et nyt grillområde, der skal være overdækket.

O1 – Jan Svenson havde spørgsmål om ejerskifte. Per svarede, at vi meddeler ejerskifte til Stofa, når vi får melding om ejerskifte.

Der er 2 kundenummer – ejerforeningen og for ejere som har købt tilvalg af kanaler og lejer film.

B3-Hans Jørgen Skriver støtte op om forslaget fra J6 omkring overdækket grillområde.

Formand Kurt Nørby svarede, at bestyrelsen vil kigge på at genetablere grillområdet.

O6- Poul Jørgensen: Der kører nogle gange biler med trailere mellem blokkene. Sæt sten eller andre forhindringer op.

J6 - Peter Nowack: Foreslog at man tog et billede af skabene og hang det op på lågen indvendig, så man kunne se hvad der skulle være.

Danland skal kontrollere efter større grupper. Godt at bestyrelsen har strammet op overfor Danland omkring kontrol af lejligheder.

S4- Tommy Vogt foreslog, at der opkræves depositum ved større grupper. Tilbagebetales efter kontrol af lejlighed.

Ivan fra Danland svarede, at det er meget svært at kontrollere bestik efter fællesspisning.

Vi er dog opmærksomme på det.

Ivan nævnte, at Danland tager depositum ved udlejning til større grupper.

I-1 Tage Wulff nævnte, at de havde porselæn med mønster og herefter har de ikke oplevet ombytning.

Kurt Nørby nævnte, at der har været et unormalt højt vandforbrug. 3 stophaner i Nord er udskiftet. Måske skulle der monteres en måler ved hver blok?

Beretningen godkendt.

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

Der var følgende bemærkning til regnskabet:

Omkring badecentret har der været nogle udgifter, som ikke var forventet, men berettiget.

Internettet er steget markant. Nuværende aftale med Stofa skal genforhandles til efteråret og her bør man se på priserne.

Desværre er der ikke den store konkurrence på området.

Vedligeholdelse og energiudgifterne er steget. Overvej at sætte vandmåle op ved hver blok.

Revisionsudgifter er steget, bl.a. som følge af øget arbejde vedr. opgørelse og indkrævning af tilbageværende medlemsrestancer. - Der har været et tab på tidligere ejere.

Der er moms i kontingentet. – Bemærk at fondsmidler ikke taget i brug.

Hver ejer bliver registreret på en debitor-konto. Det betyder, at der bliver bedre kontrol, da man altid kan gå tilbage og se de enkelte ejeres indbetalinger.

Hvis man vil have de viste plancher, kan man sende en mail til Per Kristensen.

Regnskabet godkendt

#### **4 Fremlæggelse og godkendelse af budget for 2019 - regnskabsfører Per Kristensen.**

Det nuværende kontingent er indregnet, men det burde hæves. Der har ikke været kontingentstigninger siden 2010. - Der er budgetet et underskud på 48.000,- kr.

Budgettet godkendt.

#### **5 Orientering fra bestyrelsen**

Trafik- og parkeringsproblemer ved Dancenter ifm. ud- og aflevering af nøgler.

Bestyrelsen har gjort Danland/Dancenter opmærksom på problemet og afventer løsningsforslag.

S5-Henning Sloth nævnte, at der er mange biler, der kommer forbi og vender – det støver også.

Kan der placeres sten, så bilerne ikke kan køre rundt om S-blokken? – Måske brandvej?

C3-Kirsten Stephansen pointerede, at det er Danland der har ansvaret, også økonomisk.

El-standere til el-biler.

Tage Wulff orienterede og nævnte, at med det stigende salg af el-biler, bliver der behov for opstilling af ladestationer. El-bil kunder ser på, hvor de kan lade op.

Tesla leverer gratis standere, men kun til deres biler.

Tesla har også standere som kan lade alle biler, men de koster 4500,- kr.

Der er andre betalingsmuligheder og abonnementsordninger.

Det blev pointeret, at kunderne skal betale for strømforbruget.

Danland må også være interesseret i, at der opstilles el-standere.

Der var flere tekniske spørgsmål omkring p-pladser, ladestationer, kabler, strømforbrug m.m.

Vi skal være opmærksomme på, at det nuværende el-net ikke er dimensioneret til øget forbrug. Holdningen var, at der skal arbejdes videre med ideen.

Bestyrelsen følger op med en forsøgsordning.

Alternativ energi i badecentret.

Kent Bisgaard firmaet Best Green fortalte om nærvarme, som skal forstås på den måde, at produktionsanlægget tilhører firmaet, men opstilles hos forbrugeren, som betaler for forbruget.

Det er varmepumpemoduler, som tilpasses stedet. Styring og service foretages af firmaet.

Der er en fast varmepris i 12 år.

Centret bruger i dag ca. 23.000 liter olie. Oliepriserne er steget kraftigt de sidste år.

Badecentrets varmebehov er p.t. 190.000 kWh/år.

Vurderet besparelse ca. 200.000 kr. i løbet af de 12 år.

Der er et stor strømbehov. Der skal etableres nyt kabel fra nærliggende transformator.

Det kan fint kombineres med el-standere til el-biler.

Anlægget har et støjniveau på 63 db. Firmaet nævnte, at støjniveauet er ca. 35 db, hvis man befinder sig 8 m derfra og det benævnes udenfor "høregrænse".

Bestyrelsen nævnte, at man ikke har indhentet flere tilbud, men vil selvfølgelig kontakte andre udbydere, hvis generalforsamlingen sig god for projektet.

Efter lidt debat fik bestyrelsen grønt lys til at arbejder videre.

Hvis der er personer, der har viden om emnet, må de gerne kontakte bestyrelsen.



Forslag fra O1 omkring opstilling af varmepumpe på gavl.

Bestyrelsen opstiller regler til montering og krav til underlag (fliser).

Flere fremhævede, at der tidlige var foretaget beslutning om, at varmepumper skulle være på terrassen. – Forslaget blev nedstemt med stort flertal.

Forslag fra S4 om overdækket terrasse.

S4 havde indsendt skitse til overdækning i fuld bredde, med et udhæng på 2,3 m.

Begrundelse: Der er flere som synes, terrassen derved får en passende størrelse og vil øge værdien på huset. Prisen vil ca. være 13.000,- kr. for en terrasse.

Højden på terrassen, har vi taget udgang i, at den vil være 2,10 m. ude for uden, så det svarer til en alm. dørhøjde og på den måde vil det passe til alm. folk, når de skal ind.

Vi har valgt det materiale, så det falder i, og giver et godt indtryk. Det er vedligeholdelsesfri og vil ikke generere mere end hvis naboen har en stor parasol/markise slået op.

Man skal kunne side i tørvejr, men man vil stadig få sol ind på terrassen.

Der er en del, som har givet til kende, at de synes det vil være dejligt med en overdækket terrasse, da mange har klapvogn/barnevogn med og at man også kan få tørret sine håndklæder

(selv om det er dårlig vejr og det må vi jo sige det er i Danmark - engang imellem).

G7-Vagn Holm: Der er en 75 % regel i vedtægterne omkring ensartethed.

J6-Peter Nowack: Der skal være ensartede regler og der må ikke bygges uden tilladelse.

Der var flere tilkendegivelser – både for og imod.

Der blev foretaget skriftlig afstemning – gældende for Nord, da der her en lokalplan.

Overdækning med udhæng på 2,3 m:

Ja: 17

Nej: 20

Blank: 2

Forslaget forkastet.

På generalforsamlingen i 2018 var der forslag om opsætning af en lille baldakin og over-dækning på 1½ m – se referatet pkt. 7.

Afstemning om overdækning med udhæng på 1½ m.

Ja: 21

Nej: 13

Blank: 4

Ugyldig:

1

Forslaget godkendt.

Overdækningen vil have et udhæng, som svarer til de depotrum der er opstillet flere steder.

Man blev enige om, at det skulle være frivilligt at opsætte overdækning, men der skulle være ensartethed.

Bestyrelsen vil derfor sende anmodning til kommunen om godkendelse af overdækning.

I Syd er der ingen lokalplan. Her kan ejerne komme med forslag til overdækning, hvis der er fælles interesse for det. - Bestyrelsen ønske derfor en vejledende afstemning.

Skriftlig afstemning om overdækning af terrasse.

Ja: 23

Nej: 8

Blank: 1

Det skal bemærkes, at der skal indsendes forslag og tegninger, som skal endelig godkendes på en senere generalforsamling.

Terrassefront:

Bestyrelsen fremsatte forslag til terrassefront med følgende ordlyd:

Det er i vedtægterne § 5 ikke tydeligt præciseret, hvordan plankeværk ved terrasser skal være.

Vi foreslår plankeværk, helt åbent, delvis lukket eller helt lukket.

Plankeværk skal fremstå velholdt og pænt.

Farven skal være grøn og i ens type og farvenuance, som fastsættes af bestyrelsen.

Ønskes anden terrassefront, evt. beplantning, hæk o.l. skal det godkendes af bestyrelsen.

Det skal fremstå velplejet og vedligeholdt.

Der var modforslag om at linjen ”anden terrassefront – beplantning, hæk o.l.” skulle fjernes.

Efter lidt debat og svar på afklarende spørgsmål, blev bestyrelsens forslag vedtaget.

Ja: 40

Nej: 16

## **7 Fastsættelse af kontingent**

Kontingent 2019 uændret: 4.192,- pr. kvartal.

Der opfordres til, at der sker kontingentstigning i 2020.

## **8 Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Genvalg af Terkild Bruun (Nord)

Genvalg af Kurt Nørby (Syd)

## **9 Valg af 2 suppleanter – en fra Nord og en fra Syd – valgt for 1 år.**

Genvalg af O6-Poul Jørgensen (Nord)

Genvalg af E5-Hugo Christensen (Syd)

## **10 Valg af revisor**

Genvalg af C3-Hans Henrik Stephansen

## **11 Valg af revisorsuppleanter – valgt for 1 år.**

Genvalg af S4-Tommy Vogt.

## **12 Eventuelt**

O5-Therese Kaae: Der skal ral på P-pladsen i Nord. Det er det første indtryk man får.

O2- Poul Sørensen og O6-Poul Jørgensen nævnte, at der ofte var vand på pladsen og det havde svært ved at komme væk eller trække ned.

Hertil svarede Kurt, at vi ser på det – der skal måske mere på. Grundvandet står også højt.

D6-Carl Skallerup: Der er huller i vejen kan måske klares med en opfræsning i stedet for opfyldning.

C3-Kirsten Stephansen spurgte ind til rørsystemerne – det er efterhånden gammelt.

A5- Kurt Hansen: Bestyrelsen burde gå en tur rundt på se på lejlighederne og pålægge ejerne at få det vedligeholdt.

Hertil svarede Hans Rosbjerg, at Danland også burde stoppe for udlejning, Det har effekt.

O6-Poul Jørgensen: Hvad med lamperne over døren, når den skal udskiftes – hvilken type?

Kurt svarede at det skal være de lamper, som er fælles for alle og allerede ophængt nogle steder.

E7-Jørgen Jespersen: Der er åbne steder i hækken i Syd, og de bliver benyttet af børnene i Stærekasserne, når de skal over på vores legepladser.

Kurt svarede, at han tager kontakt til formanden for grundejerforening for at finde en løsning.

S4-Tommy Vogt: Mange fliser ligger hulter til pulter.

S3-Tage Pedersen: Må jeg sætte P-skilt op uden for lejligheder, hvor der står parkering for S3.

Bestyrelsen: Der skal være fri parkering.