

Referat fra den ordinære generalforsamling i ejerforeningen
Vesterhavsparken, Blåvand, afholdt den 25 marts 2017

Valg af dirigent

Torben Lauridsen blev valgt til dirigent

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet i henhold til vedtægternes §7stk 1. Dagsorden samt tid og sted skal være udsendt senest 14 dage før generalforsamlingen. Det er udsendt den 10 marts via mail modtaget samme dag.

Ud af de 43 huse var 25 mødt op og 13 var repræsenteret ved fuldmagt. 5 var ikke repræsenteret. I fordelingstal betyder det, at 3274 ud af 3821 var repræsenteret.

Hele bestyrelsen var til stede: Frede Hansen (Formand), Bent Keisig, Torben Lauridsen, Christian Rosendahl og Inger Olesen (sekretær)

Administrator Alan Fyrstenberg var også til stede.

Den udsendte dagsorden blev godkendt

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Frede Hansen aflagde mundtlig beretning:

- Først blev nye ejere budt velkommen
- Tækning af tage. Hedens tækkemænd fik mange roser. Leverer til tiden og som aftalt. Eneste udfordring ved udskiftningen af stråtagene på indtil nu hus 10 til 27 har været en nødvendig isolering mellem lægterne. Men det indebærer alene en mindre merudgift. Og den er der plads til indenfor budgettet.
- Brandalarm i 28 til 43. Allerede i 2005 blev det aftalt med myndighederne, at den centrale brandalarm kunne slettes. Den gav for mange fejlopkald. Den er nu også slettet som et krav i vor forsikring. Der er stadig alarm på gangene. Røgalarm i alle huse er også lovpligtig. Batterierne tjekkes én gang årligt (er lige sket)
- Husnumre er opsat på gavlene i hus 1 - 27. Det gør det nemmere for ambulancer at finde frem til det rigtige hus. 28 - 43 har haft nummerskiltning altid.
- Legepladsen er blevet renoveret
- Udvendig skade på murværk i hus 20 er udbedret.

- Første etape af renovering af kørevejen er udført. Punktet er på dagsordenen senere.
- Foreningens forsikringer er gennemgået og opdateret. Egentlig var vi blevet varslet en præmiestigning. Men vi ender med en præmiereduktion på 4%. Vi har derudover måttet tegne en entrepriseforsikring for udskiftningen af stråtaget. En tilsvarende forsikring vil blive tegnet for de sidste to etaper.
- Når udskiftning af stråtage er fuldført vil der blive opsat skiltning med fartbegrænsning. Der er kontakt med myndighederne allerede.
- De steder, hvor der kommer/ er kommet huller i hyben på voldene i forbindelse med udskiftning af stråtage, vil der ske udbedring.
- Myrer har været et problem. Ved tegn på myrer bedes alle rette henvendelse til Mathias.
- Det ville være dejligt hvis flere fik deres terrasse belagt med fliser. Så undgås det også, at hunde bruger plænen som toilet. Det er dog frivilligt. Der blev nævnt en pris på 15.000 hos Jessen. Men hvis man ønsker fliser, må den enkelte ejer selv indhente tilbud.
- BBR koder. Formanden havde hørt fra Blommenslyst, at hvis ikke erhverv skal koden være 510. Og hvis erhverv 520. Det har betydning for beskatningen ved salg. Den enkelte ejer opfordres til selv at følge op på hvilken kode, der passer på deres hus og eventuelt tage en snak med Varde kommune.
- Lynnedslaget sidste efterår har ødelagt computeren, der styrede varmen i Feriekompagniet. Det var et gammelt styringssystem for elvarme helt tilbage fra 2001. Og det kan ikke repareres. Så nu tænder og slukker også Feriekompagniet selv for varmen. De øvrige udlejningsbureauer gør det allerede.
- Viceværtten Mathias gør et stort arbejde. Men ikke alt er hans forpligtelse. Han er jo ikke fuldtidsansat. Men har man noget, der ønskes lavet og som ligger uden for ejerforeningens forpligtelser, kan man altid spørge, om han kan og vil påtage sig opgaven. Og så betaler den enkelte ejer naturligvis selv.
- Hus 28 -43 har lavet en sær aftale med Mathias om pudsning af vinduer inde og ude fra 1 april til 1 oktober.
- Vesterhavsparkens hjemmeside. Når vedtægterne er tinglyst vil hjemmesiden blive opdateret.

Formanden sluttede af med at takke bestyrelsen for et godt samarbejde i det forløbne år.

Dirigenten takkede for beretningen og spurgte om der var spørgsmål.

Poul Berg, hus 37, spurgte hvorfor taget i annekset er blevet revet på sydsiden. Han syntes det pyntede, men ville gerne vide hvorfor. Formanden svarede, at det var fordi meget mos løsrev sig og faldt ned på terrasserne. Men taget er også blevet meget tyndt. Godt det skal udskiftes næste år.

Lis Træholt Christensen, hus 10 og 11, spurgte hvorfor vi behøver tegne en entrepriseforsikring. Bestyrelsen svarede det er nødvendigt, hvis enten entreprenøren går i betalingsstandsning/ konkurs eller hvis entreprenørens forsikring ikke dækker en skade. Den tror bestemt ikke noget af det sker. Men det er en "for en sikkerheds skyld" forsikring, hvis det uventede alligevel skulle ske.

Lis spurgte også, hvorfor der var blevet lagt asfalt. Hun mente det var blevet drøftet på en tidligere generalforsamling, vistnok i 2015, og at det der blev besluttet at holde sig til grus. Hun ønskede generalforsamlingsbeslutninger respekteret. Det blev taget til efterretning. Jytte Munch, der repræsenterer hus 12, Faxe kommunes feriefond, tilføjede, at hun forstod bestyrelsen havde forsøgt at handle til det fælles bedste. Og der var/ er virkelig mange huller i kørevejen. Emnet er behandlet mere udtømmende senere i referatet.

Henning Sørensen, hus 13, spurgte hvad det ville koste også at få pudset vinduer i hus 1-27. På deres regning selvfølgelig. Men flere bureauer gør det selv. Konklusionen blev derfor, at hvis en aftale ønskes med Mathias, må den enkelte ejer selv rette henvendelse til ham.

2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor

Administrator Alan Fyrstenberg fremlagde regnskabet.

Kaj Momme, hus 35, påpegede en fejl i forordet. Det blev taget til efterretning og vil blive rettet.

Der blev spurgt ind til finansieringen af stråtaget. Bestyrelsen svarede, at der er styr på likviditeten gennem hensættelsen og de seks kvartalsrater.

Punktet kommer efter ønske fra hus 22, Ester Hjelm, der var repræsenteret ved sønnen Thomas Hjelm, til afstemning senere sammen med punkt 3 på dagsordenen.

3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår

Bent Keisig oplyste, at i det fremsendte forslag var der hensat 100.000 kr. Men det er tidligere aftalt, at der i al fald i 2017 og 2018 ikke sker hensættelse. Spørgsmålet vil derefter blive sat på dagsordenen igen. Bestyrelsens forslag er derfor, at der ikke hensættes 100.000 kr.

Under drøftelsen af budgettet, punktet vedligeholdelse, kom kørevejen på banen igen. Dagsordenens punkt 9d blev derfor behandlet her.

Formanden forelagde forskellige modeller. Modellerne er ikke sendt ud sammen med dagsordenen.

Problemet er at der nogle steder er gået hul i slidlaget og derfor kan vandet ikke komme væk.

Planen er at lave en opretning og en belægning med slidlag. Dertil kommer et bump ud for legepladsen og ud for anden række (10 til 19) og samtidig få sat skilte op, så farten kan holdes nede. Og endelig skal der laves to tørrebrønde.

Tørrebrøndene koster ca 12.500 incl moms

Model 1, opretning og grus henover koster ca 45.000 incl moms

Model 2, opretning, asfalt og bump koster ca 135.000 incl moms

Spørgsmål:

Lis, hus 10 og 11: Er model 1 ikke tilstrækkelig?

Formanden: Kan nok ikke holde. Hvis skader trænger der vand ned. Som så igen giver frostskafer.

Preben Hauge, hus 40, sagde, at hvis ikke model 2 troede han det blev en omkostning på 20 til 25.000 kr hvert andet år.

Thomas Hjem, hus 22, støttede også model 2.

Jytte Munch, hus 12, mente enten model 2 nu eller perlegrus hvert andet år.

Dagmar Madsen, hus 36, spurgte om bump var nødvendige. Bent Keisig svarede, at de ikke behøvede være markante. Men noget bump ville holde farten nede.

Helle, hus 20, efterspurgte gruslignende asfalt.

Flere af fuldmagterne havde svaret, at de var imod asfalt.

Konklusionen blev

- Noget må gøres mod vandpytter og huller
- Tørrebrønde skal laves

- En mindre løsning med asfalt i opretningen og grus henover blev godkendt. Men der skal IKKE bruges mere end højst nødvendigt omkostningsmæssigt.

- Den nye bestyrelse må så se på en løsning på det længere sigte. Og kan komme med forslag næste år. Gerne en gruslignende løsning, så vi bevarer sommerhuspræget.

Forsamlingen gik derefter til skriftlig afstemning om punkt 2 og 3.

Ud af de 38 repræsenterede stemte 37 for og 1 imod. Regnskab og budget er vedtaget.

4. Valg af formand

Frede Hansen var villig til at tage en ny tørn. Han blev ensstemmig valgt og takket af forsamlingen for sit formandskab i 2016

5. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Christian Rosendahl har solgt sit hus og kan ikke vælges ifølge vedtægterne. Men vi har været meget glade for Christians hjælp med det elektriske specielt og for hans deltagelse i bestyrelsen generelt! Christian har lovet at hjælpe den nye bestyrelse som konsulent på området.

Lis Træholt Christensen, hus 10 og 11, var villig til at stille op. Lis har ejet hus i Vesterhavsparken i 6 år.

Jytte Munch, hus 12, Faxe kommunes feriefond, ville også gerne stille op. Faxe kommunes feriefond har købt hus 12 for nylig. Jytte er leder af en daginstitution. Og så er hun også med i bestyrelsen for en af de store ejerforeninger i København.

Derved indtraf der noget meget sjældent, nemlig afstemning om pladser i bestyrelsen.

Afstemningen var skriftlig. Af de afgivne stemmer var der 19 der stemte på Lis og 10 der stemte på Jytte. Lis er derfor valgt. Da øvrige medlemmer i bestyrelsen ikke var på valg, består bestyrelsen herefter af

Frede Hansen (formand)
Bent Keisig
Torben Lauridsen
Lis Træholt Christensen og
Inger Olesen

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jytte Munch blev valgt som 1. suppleant. Henny Dahl som 2. suppleant

7. Valg af administrator

Fyrstenberg Administration v. Alan Fyrstenberg modtog genvalg

8. Valg af revisor

Bent Keisig meddelte, at Råd & Revision, Fredericia, er villig til at fortsætte revisionen for 5000 kr om året. Det blev også et genvalg.

9. Behandling af indkomne forslag

- a. Ejere af hus nr 18, Brugsens landsklub i HK, vil gerne opsætte varmepumpe på endevæg. Også ejeren af hus nr 1, Ingvar dt Graasbøll, ønsker placering på endevæg. Men har ikke aktuelle planer. Da placering under køkkenvindue er vedtaget, kræver tilladelse til placering på endevæg en generalforsamlings beslutning

Formanden gik rundt og viste billeder af, hvordan en varmepumpe ser ud beklædt med bræddehus malet så det passer ind. Billedet var fra Blommenslyst

Flere af dem der havde afgivet fuldmagt var imod.

Jytte Munch, hus 12, syntes en varmepumpe beskæmmer synsindtrykket både mod øst og vest.

Andre mente det medførte besvær med at holde hyben væk og komme frem og tilbage med havemøbler.

Generelt var stemningen ikke for forslaget. Der blev holdt afstemning ved håndsoprækning. 21 stemte imod. 4 stemte for.

Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

Retningslinjerne for varmepumper vil blive opdateret med beslutningen for hus 1 - 27.

- b. Der foreslås nedsat et udvalg med medlemmer fra lejlighed 28 til 43, der kan komme med forslag til vedligeholdelse af gangene, udskiftning af radiatorer eller varmepumper m.m. Eventuelle beslutninger kunne udføres samtidig med udskiftning af stråtag i begyndelsen af 2018.

En modig mand meldte sig. Preben Juhl Hauge fra hus 40 og snart også hus 38 vil sammen med Inger Olesen samle op incl varmepumper til opvarmning af gangene.

Christian Rosendahl oplyste, at nye fjernstyrede elradiatorer vil koste ca 35.000 kr. mens 4 varmepumper ville koste ca 60.000

kr. Måske også med energitilskud. Og vil sikre højere varme på gangen generelt
Men som sagt så vender Preben og Inger tilbage til ejerne af hus 28 - 43. Der er udover varmepumper også maling af gange og døre, farvevalg (oh ve), stopmekanismer på døre m.m.

c.

Etablering af hundeluffer gård ved enden af garagen ud mod Fyrvej, så vi undgår hundeklatter til gene for ejere og lejere

Mange kommentarer. Referenten sammenfatter, at der generelt var modstand. Hundene vil ikke "gøre i egen gård", det lugter, folk bruger det ikke. For blot at nævne nogle.

Andre forslag var skilte med hunde i snor. Men det skal jo ikke være en skilteindgang!

Forslaget kom ikke til afstemning. Men bestyrelsen fik fuldmagt til at finde en skilteløsning, der ikke medfører en ny gene fra et skiltehav. Og måske også en folder, der kan udleveres fra udlejningsbureauerne.

d. Punktet er behandlet under punkt 3 på dagsordenen.

10. Andet

1. Delvis deponering af fællesomkostninger fra hus 22, Esther Hjelm.

og

2. Tinglysning af vedtægter

Begge punkter blev behandlet samlet. Hus 22 ønskede vedtægterne tinglyst før de frigav deponeringen. Selv om de jo, hvad der følger af forhistorien, helst havde set en ændring af vedtægterne omkring fordeling. Men anerkendte at juraen forhindrer det, hvis ikke fuld enighed.

Inger Olesen forklarede besværet med at få vedtægterne tinglyst. Hvis ikke vi får vedtægterne de nye vedtægter (hvad er beskrevet i dagsordenen og de nye vedtægter er sendt ud) vil vi stå tilbage med vedtægterne fra 2001. Og det ønsker vi ikke. For så er vi hotel ejerlejligheder, har fælles udlejning og kan ikke kommunikere via mail. For at nævne nogle væsentlige punkter. Alt sammen noget der er vedtaget ændret i tidligere generalforsamlinger. Men ikke tinglyst, da ingen havde tænkt på tinglysning var nødvendig. Vi er jo ikke jurister med speciale i ejerlejligheder.

De udsendte vedtægter, som bestyrelsen ønskede vedtaget som de endelige, er vedtægterne tinglyst i 2014, men ændret i overensstemmelse med dommen:

- Pkt 11.3 er erstattet med pkt 11.3 fra vedtægterne i 2001

- Pkt 19.2.1 til og med pkt 19.3.4 er ændre til et samlet 19.3 med det indhold, som denne bestemmelse havde i vedtægterne fra 2001.

Bestyrelsen bad samtidig om fuldmagt til at udføre alle nødvendige skridt for at få disse vedtægter tinglyst. Dirigenten spurgte om vedtægter og fuldmagt ønskedes til skriftlig afstemning. Det ønskede ingen. Alle afgivne fuldmagter støttede også. Vedtægter og fuldmagt blev vedtaget i enighed blandt de fremmødte og fuldmagtsgivere.


Bestyrelsen er herefter bemyndiget til at tinglyse de fremsendte vedtægter på ejerlejligheder nr 1 til 43 af matr nr 16a og 16ø Vandflod by, Oksby beliggende Vesterhavsparken 1 - 43, 6857 Blåvand samt på hovedejendommen

Erling jensen, hus 20, takkede bestyrelsen for et stort arbejde. Bestyrelsen takkede.

Den formelle del af generalforsamlingen sluttede herefter.

3 april 2017

Frede Hansen
Formand


Torben Lauridsen
Dirigent

