

Ejerforeningen Skansen, Rømø

Referat - ordinær generalforsamling 26. april 2024

Tid og sted:

Den ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Skansen, Rømø blev afholdt fredag d. 26. april 2024 kl. 19.30 i Medborgerhuset "Æ fristej", Engvej 5, Havneby, 6792 Rømø.

Følgende ejere deltog:

Christian (nr. 2), Gitte (nr. 14), Lone og Flemming (nr. 16), Ann og Poul Erik (nr. 18), Anita (nr. 22), Leif (nr. 28/56/68), Lisbet og Steen (nr. 30), Sven-Erik (nr. 32-40), Bettina og Lars (nr. 44), Hanne og Niels Erik (nr. 46/64/66), Steen J. (nr. 48), Kirsten og Jørn (nr. 52), Susanne og Hans (nr. 54), Martin (nr. 60).

(22 ejere + 4 fuldmagter)

Dirigent: Administrator Alan Fyrstenberg Thomsen

Indkaldelse og dagsorden:

Generalforsamlingen var indkaldt via e-mail og annoncering på ejerforeningens hjemmeside d. 27. marts 2024 med nedenstående dagsorden (forslag til punkt 9 udsendt 15. april 2024):

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag, jf. §9
 1. Ændringer til forretningsorden (markeret med rødt)
 2. Reducering fra 5 til 3 bestyrelsesmedlemmer
6. Forelæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af formand for bestyrelsen
 1. Lars Frederiksen
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
 1. Hans Hansen (modtager ikke genvalg)
 2. Martin Krog (modtager ikke genvalg)
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
 1. Poul Erik Kjeldsen
 2. Niels Erik Jespersen
10. Valg af revisorer
 1. Susanne Harbo (modtager ikke genvalg)
 2. Svend Erik Ravn
11. Eventuelt

Ad 1) Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen indstillede administrator Alan Fyrstenberg Thomsen som dirigent. Valgt uden modforslag.
Bestyrelsen indstillede Susanne Harbo Jensen som referent. Valgt uden modforslag.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes regler om indkaldelse og fremmøde.

Ad 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Dirigenten gav ordet til bestyrelsesformand Lars Frederiksen, som aflagde beretning for 2023.

Lars Frederiksen nævnte, at bestyrelsen i 2023 har arbejdet med:

- En ny vicevært – ”Jens Eriks Vikar” (pga. behov for vinterbekæmpelse). Bestyrelsen er dog gået fra løsningen igen og overvejer i stedet etablering af en sand-/saltkasse med selvbetjening (en billigere løsning, da der typisk er få gæster om vinteren).
- Altanprojekt. Der er afsat 60 t.kr. i budgettet for 2023 mod realiseret 4 t.kr. Forskel skyldes periodeforskydning. Der er brugt i alt 10-12 t.kr på altaner.
- Maling af altanadskillelse. Der er budgetteret 40 t.kr. mod realiseret 35 t.kr.
- Diverse post omfatter bl.a. fliseopretning. Der er budgetteret 35 t.kr. i 2023 mod realiseret 12 t.kr.
- Etablering af ekstra affaldsbeholdere som følge af krav om øget affaldssortering. Desuden er der kommet mere grus på parkeringspladsen. I alt 65 t.kr. (var ikke budgetteret i 2023).
- Maling af gavle er udskudt til 2024 pga. afholdt ekstra omkostning til affaldsbeholdere.
- Påkørte hvide betonpiller er ”pakket ind” i vedligeholdelsesfrit materiale fremfor tidligere løsning med puds. Er udført af samme tømrer, som har repareret altanerne. Der er indhentet flere tilbud. Der er lavet 2 piller for 11 t.kr. (disse dækkes dog af forsikringen pga. påkørsel). De ringeste piller laves først.
- Fjernvarme. Ejerforeningen er pålagt ekstra afgift pga. returvarmen ikke er kold nok. Returvarmen er 11 grader højere end tilladt. Dette medfører tillæg i varmeregningen.
- Ventilation. Der er lavet et forsøg med etablering af en almindelig badeværelsesventilator i én lejlighed. Ingen gener påvist. Løsningen koster ca. 2.500 kr. plus moms pr. ventilator. Det er bestyrelsens oplæg, at foreningen betaler for den første ventilator. Derefter overgår udgiften til ejer til egen vedligehold.

Dirigenten spurgte, om forsamlingen havde spørgsmål eller kommentarer.

Sven-Erik nævnte, at der er 6 ventilatorer i butikkerne, som ikke virker. Disse er dog ikke i brug.

Flere af ejerne bemærkede, at ventilatorerne ikke virker eller larmer – herunder Anita (nr. 22), Steen og Lisbet (nr. 30), Kirsten og Jørn (nr. 52) og Niels-Erik (nr. 46/64/66).

Forsamlingen drøftede løsningsforslag vedrørende ventilation.

Sven-Erik kommenterede, at der er problemer med, at folk falder over kantstenen ud for outlet-butikken (på trods af markering med maling). Sven-Erik anmodede om lov til at slå kantstenen ned, hvilket forsamlingen fandt i orden.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

Ad 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning

Alan Fyrstenberg Thomsen gennemgik resultatopgørelse og balance for 2023.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse og Ad 6) forelæggelse af budget til godkendelse

Punkt 4 og 6 blev behandlet under ét.

Lars Frederiksen gennemgik den fremsendte vedligeholdelsesplan. Det blev forklaret, at der er afsat 150 t.kr. til vedligehold i 2023. Bygningen er ca. 15 år gammel og med tiden, kigger vi ind i større vedligeholdelsesposter. Den fremsendte plan er et oplæg til fremtidigt vedligehold.

Lars Frederiksen gennemgik de skønnede tal i vedligeholdelsesplanen og nævnte, at forventningerne til vedligehold skal afstemmes blandt ejerne. Nogle af tallene beror på indhentede tal fra bl.a. en tømrer, mens andre er et skøn.

Forsamlingen drøftede bl.a.:

- Vedligeholdelsesposterne og herunder levetiden af taget
- Maling contra vedligeholdelsesfri materialer
- Hvorvidt kontingentet skal hæves og hvor meget
- Om man må bruge af foreningens opsparing
- Om ejerne evt. selv skal sørge for vedligeholdelse af altaner og altanadskillelse fremadrettet. Nogle af ejerne gav udtryk for, at man kan få renoveret altanerne hurtigere, hvis man selv er ansvarlig herfor. Dette vil dog kræve ændring af vedtægterne.
En ejer mente, at det er lovreguleret, at foreningen skal varetage vedligeholdelse af altaner (at det ikke må overlades til ejerne. Der var argumenter for og i mod).
- At der skal være nogle retningslinjer, så "udtrykket" mod torvet er ens (man skal bruge samme maling på træværk mv.)

Som en start, besluttede forsamlingen enstemmigt, at hæve kontingentet med 20 procent i 2024 svarende til ca. 120.000 kr. ekstra til vedligehold.

For så vidt angår vedligehold af bygningerne, blev det aftalt, at bestyrelsen kommer med et oplæg til vedligehold og økonomi.

Sven-Erik roste bestyrelsen for at udvise økonomisk ansvarlighed.

Ad 5) Forslag, jf. §9

1. Ændringer til forretningsordenen (markeret med rødt)
2. Reducering fra 5 til 3 bestyrelsesmedlemmer

Ad 1. Lars Frederiksen gennemgik de foreslåede ændringer til forretningsordenen. Ændringerne blev vedtaget.

Ad 2. Med baggrund i, at det ikke er blevet nemmere at opstille bestyrelsesmedlemmer, redegjorde Lars Frederiksen for et forslag om reduktion af bestyrelsen fra 5 til 3 medlemmer. Ændringen blev vedtaget.

Ad 6) Forelæggelse af budget til godkendelse

Se referat under punkt 4.

Ad 7) Valg af formand for bestyrelsen

Lars Frederiksen genopstillede som formand og blev enstemmigt genvalgt.

Ad 8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Hans Hansen og Martin Krog modtog ikke genvalg.
Poul-Erik Kjeldsen blev valgt til bestyrelsen.

Ad 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Martin Krog blev valgt som 1. suppleant og Lisbet Holst som 2. suppleant.

Ad 10) Valg af revisorer

Sven-Erik Ravn og Niels Erik Jespersen blev valgt som revisorer.

Ad 11) Eventuelt

Der blev spurgt, om cykelskuret kan aflåses. Dette er ikke muligt, da posten skal kunne komme i postkasserne, som hænger i cykelskuret.

En ejer ønskede at sælge hjemme-hæklede "krammedyr" ved bordene på torvet. Blev fundet i orden.

Referatet er udarbejdet af:

Susanne Harbo Jensen

Referatet er godkendt af:



Alan Thomsen Fyrstenberg