

Mødereferat fra generalforsamling lørdag den 1. februar 2020 kl. 13.00 i Action House, Industrivej 1, 9480 Løkken.

Formanden Frank Vangsgaard startede med, at byde de i alt 75 deltagere fra 45 huse incl. den samlede bestyrelse velkommen og gik herefter over til dagens program jfr. nedenstående.

Referent: Claus Søndergaard

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens årsberetning**
- 3. Årsrapport for 2019**
- 4. Budget 2020**
- 5. Behandling af indkomne forslag**
- 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen**
- 8. Valg af revisor**
- 9. Eventuelt**

Referat:

1. Valg af dirigent

Claus Søndergaard blev valgt til dirigent og kunne konstatere at generalforsamling var lovlig indkaldt den 19/12-2019 dvs. 6 uger før d.d., inden udgangen af april måned og afholdes i Løkken-Vrå Kommune (nu Hjørring).

Den 17/1-2020 er årsrapport 2019, revisionsprotokol 2019, budget 2020 og bestyrelsens forslag til pkt. 5 udsendt til samtlige medlemmer af foreningen.

Efterfølgende den 20/1-2020 er ændringsforslag til bestyrelsens forslag til pkt. 5 udsendt.

2. Bestyrelsens årsberetning

2.1. Formanden byder velkommen til årets generalforsamling og takker for det store fremmøde igen i år og en særlig velkommen til de relativt mange nytilkomne medlemmer i vores forening. Formanden gennemgik kort hvad der er passeret i 2019 og væsentlige opgaver der venter i 2020. Efter bestyrelsen havde konstitueret sig gik de straks i gang med årets prioritering af opgaver indenfor årets budget. Det vidste sig hurtigt, at der skulle sættes max. af til malerarbejdet og kun nødvendige reparationer på alle øvrige områder.

Malerarbejdet kom i udbud både 1 og 2 gange inden valget faldt på Malerfirmaet Jeppesen.

Udvendig vedligeholdelse uddybes nærmere under pkt. 2.3.

Sæsonen har igen i 2019 forløbet roligt med godt vejr med mange ferieglade personer i området. Dette varede indtil regnen startede lige efter sommerferien. I uge 30 havde nogle ungdomsledere fra Dana Cup ladet en flok fodbold drenge bo alene i et hus på Hornfisken, som udartede sig til støjende adfærd, direkte chikane af naboer og hærværk. Efter politiet og udlejningsbureauet havde været på banen, forløb resten af ugen roligt

Arbejdsdagen (i år uden golf) Kr. Himmelfartsdag havde tilslutning af ca. 25 deltagere og hvor vejrguderne for først gang i mange år ikke var med os. Det holdt dog ikke deltagerne i tilbage med at flytte jord og erstatte med granit og mange andre forfaldne opgaver, men hvor der også blev tid til det sociale i foreningen. Arbejdsdagen i 2020 er igen Kr. Himmelfartsdag.

Den 14/11-19 modtager Ejerforeningen en opsigelse af vores kollektive husforsikring fra Codan gældende fra 1/1-20, samt en større stigning på vores øvrige forsikringer hos samme selskab. Begrundelsen var, at vi har haft væsentligt flere skader en forventet. Så bestyrelsen havde 45 dage til at finde et andet selskab der ville overtage vores kollektive forsikringer. Vi valgte at sætte en forsikringsmægler på sagen og kort før jul kunne vi sige ja til et tilbud fra Gjensidige Forsikring som lå ca. t.kr. 100 højere end tidligere forsikring, men tilbuddet var det bedste og billigste ud fra vores 5-årige skadesstatistik. Kravet for forsikringsdækningen for hvert enkelt hus er, at alle huse skal have foretaget eftersyn af fjernvarmeanlægget og dette skal kunne dokumenteres ved en evt. kommende skade.

Formanden vil gerne takke sine fire bestyrelseskollegaer for samarbejdet og det store stykker arbejde de alle yder for foreningen og Jes Berg Gertsen, Lars Uttrup, advokat ifm. arbejdet omkring lokalplanen, samt en håndfuld andre medlemmer som ad hoc har hjulpet bestyrelsen i året med forskellige opgaver lige fra udledning af overfladevand, bygningsvedligehold, IT/Flex-Control problemer samt vores fast tilknyttede håndværkere og haveservicefirma.

2.2. Frank Vangsgaard gennemgik de grønne områders vedligeholdelse i 2019 herunder, at samarbejdet med Pandrup Rengøring og Haveservice v/Brian Andersen har forløbet efter planen i året og at det er aftalt at de fortsætter i 2020 dog med en lille prisstigning på 1,5%. Kampen med muldvarpeskud og hyben fortsætter og hyben er nu blevet beskåret godt ned.

2.3. Søren Salling Højgaard suppleret af Frank Vangsgaard og Uffe Vithen gav en tilstandsrapportering af vores bygninger og arbejde der er udført i årets løb.

Malerarbejdet i år 1 ud af 3 år er gået stort set gnidningsfrit og sluttede den 2/10-19 knap 4 uger forsinket pga. efterårets regnvejre. Bestyrelsen er meget tilfredse med det udførte malerarbejde. Hvide etageadskillelses brædder skiftes ifm. malerarbejdet til såkaldt Super Wood og der skiftes 150-200 m årligt.

Der har været vandindtrængen i 3 huse som tømrerfirmaet har udbedret.

Anden udvendig vedligeholdelse har været efter nødvendighedsprincippet og manglende zinkafdækninger på læ murer tages når der er penge hertil.

I juli blev et Strandhus på Hornfisken og i august et Golfhus på Laksen begge ramt af en utæt unit på fjernvarmeanlægget hvor varmt fjernvarmevand og damp sprøjtede ud i husene med store skader til følge i alt ca. t.kr. 500.

I forlængelse heraf fik bestyrelsen et tilbud fra Vvs-firmaet på et eftersyn af husenes fjernvarmeanlæg for ejers egen regning. Efterfølgende blev Ejerforeningens husforsikring opsagt (se ovenfor) og derfor blev eftersynet obligatorisk for alle husene og udgiften blev afholdt af Ejerforeningen i stedet.

3 nye bump på Laksen er blevet forsynet med hvide striber og de flytbare bump er blevet brugt på Hornfisken.

2.4. Lars Uttrup gennemgik forløbet af renovationen for 2019, som næsten har forløbet efter planen/tømningskalenderen og at der har været en god dialog med AVV/Hjørring Kommune.

Vi er blevet bedre til at få skubbet affaldet ud til siderne i molokkerne, så de er fyldt op ved tømningsen. Dette skal vi alle blive ved med at hjælpe til med.

Det store irritationsmoment er stadig når noget affald (f.eks. gulvtæppe) ikke kan komme i molokkerne pga. hullets størrelse, dumpes på fliserne i stedet for, at man kører ca. 1 km til Genbrugspladsen i Løkken.

Efter spørgsmål særligt til udskiftning af fjernvarme units blev bestyrelsens årsberetning godkendt.

3. Årsrapport for 2019

Kasserer Uffe Vithen gennemgik den reviderede årsrapport for 2019, som bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse d.d.

Årets resultat udgør t.kr. -18, budget t.kr. 0 og sidste år t.kr. 9. Årets resultat svarer stort set til budget på alle posterne og der henvises særligt til andre områdevedligehold t.kr. 47 og bygningsvedligeholdelse på t.kr. 850 som specificeres i hhv. note 1 og 2. Herudover er der afsat t.kr. 35 til juridisk assistance ifm. ændring af lokalplanen

Ultimo året udgør egenkapitalen incl. henlæggelser kr. 967.033.

Årsrapporten blev godkendt.

4. Budget 2020

Kasserer Uffe Vithen gennemgik budgettet for 2020, samt langtidsbudget med vedligeholdelsesplaner for årene 2020-2032.

Udgifterne for 2020 forventes næsten som for 2019, på nær forsikringer som stiger med t.kr. 100, juridisk assistance stiger med t.kr. 20 og henlæggelsen til vedligehold stiger med t.kr. 50.

Der budgetteres med vedligeholdelsesudgifter på t.kr. 1.858, hvoraf malerarbejdet udgør næsten t.kr. 1.100.

Budgettet lægger optil en stigning i fællesudgifterne til foreningen på 11,9 % gældende fra 1/1-2020.

Fordelingsnøglen er udregnet efter antal kvm på hhv. Strandhuse, Golfhuse og Skipperhuse.

Der var diskussion om den forholdsvise store stigning i fællesudgifterne i 2020 som i skyldes ovenstående og det eneste sted der kan spares er på vedligeholdelseskontoen, som bestyrelsen har fokus på.

Budgettet blev godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag

A. Den 17/1-20 har bestyrelsens udsendt forslag angående, at bestyrelsen gives bemyndigelse til, på Ejerforeningens vegne og med bindende virkning for denne, at forhandle en ændring af den gældende lokalplan på plads med Hjørring Kommune. Forslaget er opdelt i punkterne A-J og der er vedlagt illustrationsplan og oversigt over naturbeskyttelsesarealer udarbejdet af Land & Plan.

I forhandlingen med Hjørring Kommune og køber af arealerne har Ejerforeningen tilknyttet advokat Torben Høholt Jensen, Århus, som starter med at gennemgå historikken i forløbet fra Generalforsamlingen 2016 i Ejerforeningen, hvor der opstilles krav til kommende ejer af arealerne, som er brugt i forhandlingen med denne og Hjørring Kommune.

Hjørring Kommune vil ikke gå i gang med at udarbejde en ny lokalplan før Ejerforeningen og den evt. kommende ejer er enig om hovedpunkterne heri.

Bestyrelsens forslag blev herefter gennemgået hvorefter der var stor debat i salen.

Herefter blev bestyrelsens forslag sat til afstemning og blev godkendt. Ingen stemte imod.

B. Den 20/1-20 er der kommet Ændringsforslag til bestyrelsens forslag jfr. pkt. A.

Der er ændringsforslag til bestyrelsens forslag B og C, som er vedlagt illustrationsplan for forslaget.

Forslagsstiller gennemgik sit ændringsforslag til bestyrelsens forslag og der var også stor debat efter dette ændringsforslag gennemgang.

Forslagsstilleren valgte at trække sit forslag med tillid til, at bestyrelsen tager hans forslag med til forhandlinger med evt. kommende ejer af arealet, således der i størst mulig grad tages hensyn hertil i de kommende byggeplaner for arealet.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der var genvalg til Frank Vangsgaard og Søren Højgaard. Der var ingen modkandidater opstillet.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig således:

Formand Frank Vangsgaard

Næstformand Søren Salling Højgaard

Kasserer Uffe Vithen

Sekretær Claus Søndergaard

Bestyrelsesmedlem Lars Uttrup

7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Som 1. suppleant blev genvalgt Niels Carl Nielsen og som 2. suppleant blev genvalgt Keld Emil Damsgaard.

8. Valg af revisor

Som revisor genvalgtes statsautoriseret revisor Henrik R. Christensen, revisionsfirmaet Christensen & Kjær, Odder.

9. Eventuelt

Der kom forslag fra en ejer, at nu hvor der ikke skal være vandland m.m. bør vi ændre navn fra Nordenlys Feriepark til Nordenlys. Dette kan medtages som forslag til næste års GF.

Der kom forslag om, at der opsættes en hjertestarter i området evt. ved teknikrummet. Fonde kunne søges om tilskud til opsætning heraf. Hvem i Ejerforening vil påtage sig denne opgave ?

I året har Ejerforening fået etableret en hjemmeside www.nordenlys.dk. Denne hjemmeside vil fremover indeholde alle regnskaber, budgetter, referater og andre dokumenter m.m. for Ejerforeningen. Hjemmesiden er stadig under opbygning og hvis der er ønsker til noget der skal uploades herpå, kan bestyrelsen kontaktes.

Vi har valgt, at der ikke skal bruges password for at der kan logges herpå.

Til slut takkede formanden for fremmødet og for en god og konstruktiv generalforsamling igen i år. Generalforsamling slut kl. 16.00.



Claus Søndergaard
Dirigent