

Mødereferat fra generalforsamling lørdag den 5. februar 2022 kl. 13.00 på Strandgården, Søndergade 83, 9480 Løkken.

Formanden Frank Vangsgaard startede med, at byde de i alt ca. 70 deltagere fra 46 huse incl. bestyrelsen velkommen og gik herefter over til dagens program jfr. nedenstående.

Referent: Claus Søndergaard

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år og forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor, samt forelæggelse af budget til godkendelse**
- 3. Behandling af indkomne forslag**
- 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 5. Valg af suppleanter**
- 6. Valg af revisor**
- 7. Eventuelt**

Referat:

1. Valg af dirigent

Claus Søndergaard (LA48) blev valgt til dirigent og kunne konstatere at generalforsamling var lovlig indkaldt den 21/12-2021 dvs. 6 uger før d.d., inden udgangen af april måned og afholdes i Løkken-Vrå Kommune (nu Hjørring).

Den 29/1-2022 er årsrapport 2021, budget 2022 og indkomne forslag jfr. pkt. 2 og udsendt til samtlige medlemmer af foreningen.

2.1 Bestyrelsens årsberetning

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, da der i det sidste halvandet års tid er handlet en del huse.

Da det blot er 5 måneder siden sidste års forsinkede generalforsamling er beretningen relativ kort og da aktiviteten de senest 3 år har været hektiske, er det seneste halve år forløbet mere roligt. Mange af vores bestyrelsesmøderne afholdes stadig som web-møder pga. afstanden.

Formanden gennemgik kort hvad der er passeret i 2021 og væsentlige opgaver der venter i 2022. De største opgaver vi har været involveret i og som nu er afsluttet:

*Vores eget 3-årige malerprojekt til 2,4 millioner kroner med de planlægningsmæssige udfordringer, afviklingsmæssige detaljer, kvalitetsmæssige eftersyn og informationsmæssige forpligtigelser overfor jer medlemmer samt udlejningsbureauer og ejendomsrådgivere.

*Det langvarige engagement i oplægget til, forhandlingerne om, Foreningens interne diskussioner om, iværksættelsen af og taklingen af mange praktiske opståede udfordringer undervejs i løbet det store byggemodningsprojekt på vores naboarealer "Søtungen" og etableringen af afvandingsbassinnet ud mod banestien. Hertil kom så fjernelsen af læbæltet vest for Hornfisken 50 – 64.

Evaluering af malerarbejdet og reklamationer:

Dét har været ret udramatisk. Husene er gennemgået sammen med Maleren. Firmaet har vedtaget alle reklamationer og har accepteret et tilbageholdt beløb indtil reklamationerne er rettet og godkendt. Dét skulle gerne blive ordnet til foråret. Vi forventer ikke de store gener i dén forbindelse. Bestyrelsen er generelt rigtig godt tilfredse med dét arbejde der er blevet lavet iht. til kontrakten.

Renovering/vedligeholdelse på vores huse:

Ind i mellem; sjældent, er det "testvejr", hvor vind og regn fortsat afslører utætheder i nogle af husene. Vi tager det "ad hoc"; som det kommer, og tømreren tætnet og reparerer ud fra erfaring og det enkelte hus tegn på utæthed. Men det hører med, at der kan gå lang tid; år inden det igen er et vejr, der "tester" nøjagtigt det hus igen. Forhåbentlig viser reparationerne sig generelt at have virket, men der er steder, hvor tømreren må i gang igen.

Tømreren har sammen med Ejerforeningen arbejdet sig gennem alle Golfhusene fra nr. 40–60, hvor konstruktionsfejl har givet passage for indtrængende vand i etageadskillelsen under vinduer og døre på 1. sal. Der har været konstateret ret store skader på 2–3 huse, men alle husene har vist sig sårbare for fejlen. Vi har til gengæld været så heldige, at selve arbejdet med tætningen af husene er endt med at være ca. 30 % billigere end først antaget. Vi er nu gået i gang med Golfhusene fra nr. 62 til 80, hvor der trods lidt anderledes konstruktion også er konstateret vandindtrængen samme steder.

Det er planen i år at færdiggøre arbejdet med zink på vores rækværk på begge sider af alle huse. Det er ca. 10 – 12 rækværk i alt. Heraf 8 på terrassesiden af den nordlige ende af Laksen. Derudover har det vist sig nødvendigt at stormsikre de ældste zinktoppe monteret på Golfhusene for ca. 5 år siden af vores tidligere hustømrer. Disse er kun fastgjort med silikone, hvilket har vist sig ikke at være holdbart i længden. Vi havde således en mindre stormskade under stormen Malik forrige uge. Disse zinktoppe vil blive sikret med skruer.

Ligeledes er det planen at fortsætte udskiftningen af udtjent træværk; dels de hvide etageadskillelsesbrædder hvor igen ca. 150 m vil blive udskiftet, dels en del sålbænke og udvendige lysninger omkring vinduer og døre.

Legepladser:

Der er i vores langtidsbudget afsat penge til vedligeholdelse af vores legepladser. Siden maj sidste år har Bestyrelsen arbejdet sammen med forskellige udbydere af legepladser om en plan for fornyelse og renovering af "Den lille Legeplads". Det er nu faldet på plads, og arbejdet starter her i foråret. (den lille legeplads – mod vest ved Hornfisken 58-64)

Vi er landet på en løsning, der bevarer og genbruger en del af de eksisterende redskaber så som gyngestativet med sansegyngeerne, et par vippedyr og sandkassen, mens det øvrige udtjente grej udskiftes med legeredskaber, der i endnu højere grad end tidligere henvender sig til yngre børn. Udstyret udfordrer til aktivitet, "styrketræning" og balance. Samtidig har vi valgt udstyr, der er relativt vedligeholdelsesfrit. En stor del af de nye redskaber er i naturtræ; nærmest stammer og tykke grene. Vi har lagt vægt på ikke at forstyrre udsynet mod vest for husene på Laksen mere end det har været hidtil.

Vi er landet på en pris noget lavere, ja faktisk næsten kr. 100.000 lavere end de oprindelige tilbud, der for 9 måneder siden syntes at være prislejet.

Der bliver tale om et nyt klatretårn med hængebro i tov og rutsjebane, balancestubbe (elefantfødder), balancestylter, en babygyng, balancebom, et lille klatrestativ, en vippe og et par nye vippedyr.

Faldunderlag og det eksisterende areal kan genbruges. Arealet vil blive udvidet lidt mod vest over mod vold og fodboldbane med ca. 10 m².

Revision af vedtægter:

Det har ligget i kortene i en del år, at når en ny lokalplan faldt på plads, skulle Ejerforeningen have nye, forenklede, tidssvarende vedtægter, der ikke længere tager udgangspunkt i en Feriepark med tilhørende badeland. Dette arbejde er påbegyndt, men har vist sig ganske omfattende. Blandt andet fordi der er kommet ny lovgivning på området pr 1. januar 2021. Dette betyder, at der ikke endnu er så mange andre vedtægtssæt rundt omkring i andre foreninger, der indtil videre er rettet

til, og som vi kan bruge som skabelon for vores egne nye vedtægter. Det er Bestyrelsens mål at kunne præsentere de nye vedtægter på Generalforsamlingen 2023. Vi vil gerne i mindst mulig grad have brug for assistance fra advokat.

Imidlertid diskuterer Bestyrelsen dog allerede i år op med forslag til 2 mindre ændringer af den nuværende vedtægt.

Dels Ejerforeningens officielle navn, der jo fremover stort set kun vil blive at se på foreningens interne kommunikation og regnskaber.

Dels en ændring, der gør det muligt at fravælge statsautoriseret eller registreret revisor. Vi skal naturligvis stadig have revision på Ejerforeningens regnskaber, men ved at fjerne dette krav, som ikke ses i andre foreninger sammenlignelige med vores egen, kan vi væsentligt reducere udgiften til revisor på de årlige budgetter. Det kommer vi til senere på dagsordenen, ligesom der jo som bekendt i henhold til vedtægterne er indkaldt til en ekstraordinær Generalforsamling umiddelbart herefter, ifald ændringen ikke kan vedtages under gældende regler for denne, ordinære Generalforsamling. Dette sker naturligvis kun, hvis der er udsigt til en reel vedtagelse under de lidt mere smidige afstemningsregler for den ekstraordinære Generalforsamling.

Generelt, som sagt en relativt stille periode siden sidste Generalforsamling uden store akutte problemstillinger.

Formanden vil gerne takke sine bestyrelseskollegaer for samarbejdet og det store stykke arbejde de alle yder for foreningen, samt en håndfuld andre medlemmer som ad hoc har hjulpet bestyrelsen i året med forskellige opgaver samt vores fast tilknyttede håndværkere og haveservicefirma.

Efter nogle spørgsmål bla. omkring lukning af Laksen, maling af rækværk på terrasser og vejbumpe på nyt område blev bestyrelsens årsberetning godkendt.

2.2 Årsrapport for 2021

Kasserer Uffe Vithen gennemgik den reviderede årsrapport for 2021, som bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse d.d.

Årets resultat udgør t.kr. +70, budget t.kr. 0 og sidste år t.kr. 319. Årets resultat svarer stort set til budget på alle posterne hvor de største afvigelser er at der er afsat for meget til renovation t.kr. 43 og internet t.kr. 14. Der er anvendt t.kr. 977 på bygningsvedligeholdelse på maling af huse, altan rækværk, algerens af tage og rep. af Golfhusene.

Ultimo året udgør egenkapitalen incl. henlæggelser kr. 1.393.

Efter nogle spørgsmål bla. til internetaftalen med Stofa, tilgodehavende/forudbetaling og honorering af bestyrelsen blev årsrapporten for 2021 godkendt.

2.3 Budget 2022

Kasserer Uffe Vithen gennemgik budgettet for 2022, samt langtidsbudget med vedligeholdelsesplaner for årene 2021-2034.

Udgifterne for 2022 forventes næsten som for 2021 udover alm. pristalsreguleringer, på nær bredbånd som stiger med t.kr. 17 og henlæggelsen til vedligehold stiger med t.kr. 45.

Der budgetteres med vedligeholdelsesudgifter på t.kr. 1.180, hvoraf malerarbejdet udgør t.kr. 600, gelændere og andet træværk t.kr. 150 og rep./udvidelse af legepladser t.kr. 200.

Udgiften til ny legeplads for de mindste t.kr. 200 i 2022 blev drøftet, men ændres ikke.

Revision bør stadig være af ekstern revisor og udgiften på t.kr. 10 bibeholdes og budgettet rettes hermed.

Honorar og kørsel til bestyrelsen skal ikke fastsættes i vedtægterne, men godkendes ifm. generalf.

Der er ikke indgået en fast aftale med en vognmand mht. snerydning, men bestilles efter "behov". Fordelingsnøglen er udregnet efter antal kvm på hhv. Strandhuse, Golfhuse og Skipperhuse.

Budgettet for 2022 blev godkendt med den ændring, at der afsættes t.kr. 10 til revision og dermed bliver stigningen i ejerforeningsbidraget ca. 3,1 % i stedet for 2,5 %.

3. Behandling af indkomne forslag

A. Udvidelse af terrasse på 1. salen på Golfhusene på Laksen fremsat af LA 64 og 66.

Forslaget var også på generalforsamlingen den 4/9-2021 og genfremsættes på foranledning af udsat beslutning og en yderligere bearbejdelse af forslaget herunder en ansvarsfordeling mellem ejer og ejerforeningen

Forslagsstillerne gennemgik deres forslag med en ca. pris på t.kr. 50 og vedlagte tegninger hvoraf terrasserne udvides med ca. 8 kvm.

Bestyrelsen har opsat min. krav til ejere der vil udvide terrassen på Golfhusene og disse er udsendt sammen med tegningen af udvidelsen.

Der var en længere diskussion om ensartethed på husene, udførelsen, kvaliteten, vedligeholdelse, årlig merpris og ansvar.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning som blev således:

3 blanke, 8 nej og 33 ja stemmer.

Forslaget blev godkendt.

B. Bestyrelsens forslag til ændring af Vedtægterne.

Pga. vedtægternes krav til 2/3 flertal af de stemmeberettigede skal godkende forslaget og det fremmødte antal var herunder kan ændringer ikke vedtages.

Der henvises til ekstraordinær generalforsamling senere i dag.

4. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg er Frank Vangsgaard (ønsker genvalg) og Søren Salling Højgaard (ønsker genvalg).

Der var genvalg til Frank Vangsgaard LA 31 og Søren Salling Højgaard HF 56.

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig således:

Formand Frank Vangsgaard

Næstformand Søren Salling Højgaard

Kasserer Uffe Vithen

Sekretær Claus Søndergaard

Bestyrelsesmedlem Peter Lærke

5. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Djanik Gade HF 19 og Christian Bang HF 55 ønsker at stille op som suppleant til bestyrelsen og der blev afholdt skriftlig afstemning med følgende resultat:

Som 1. suppleant blev valgt Djanik Gade HF 19 og som 2. suppleant blev valgt Christian Bang HF 55.

6. Valg af revisor

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

7. Eventuelt

Der drøftes en fælles elbil-lader evt. ved boldbanen. FV nævner at det kort er undersøgt og at prisen herfor er høj, men at det heller ikke er sikkert at el-selskabet kan levere strøm hertil. Brugsen vil i 2022 etablere flere lynstandere ved deres p-plads. En del ejere har etableret egen lader.

Pga. støj på Havkatten og indkig fra Søtungen ønsker ejer på Hornfisken, at hyben ikke klippes helt ned i højden og ikke tyndes så kraftigt ud.

Når ny ejerforening er etableret i det nye område, skal vi have en fælles snak omkring legepladser, boldbane, vej forhold med bump og skiltning m.m.

Trafikken skal fordeles på Laksen og Hornfisken. Hvis der opsættes bom imellem vejen, skal der etableres vendeplads til skraldebiler m.m.


Kan molokkerne ikke flyttes til indkørsel til området? Vi afventer Hjørring Kommunes plan for affaldssortering og indtil denne foreligger kan der ikke gøres noget ved nuværende placeringer

CS foretager intern revision af kasseren i foreningen to gange årligt. Primo 2022 indføres der, at der skal to fra bestyrelsen til at godkende betalinger fra banken.

Der skal lyde en stor tak og ros til bestyrelsen for det store stykke arbejde der ydes for fællesskabet i Nordenlys.

Facebook gruppen Nordenlys er et godt forum at dele stort og småt omkring foreningen.

Til slut takkede formanden for fremmødet og for en god og konstruktiv generalforsamling igen i år. Generalforsamling slut kl. 15.15.



Claus Søndergaard LA 48
Dirigent