

Bestyrelsens beretning for 2024

Økonomi.

Året 2024 har været et hektisk år i ejerforeningen, hvor der er iværksat store projekter og dermed store udgifter.

Til trods herfor er vores økonomi sund og vi ser på fremtiden med optimisme.

Budget for 2024 er ganske godt ramt i forhold til de faktiske tal for 2024. Det er bestyrelsen tilfreds med.

Heldigvis har foreningen i "god tid" sparet op til den længe ventede fornyelse af vore sandfiltre til begge pools. Samtidig har vi løbende i 2024 foretaget opgraderinger af elektronik (pumper, flowmålere og frekvensomformere) i teknikrummet. Dette har medført ekstra udgifter i størrelsen ca 200.000,- der er indregnet i driften i 2024.

Derfor har vi været klar til den store opgave med udskiftning af alle sandfiltre inden opstart af sæson 2025. Dette projekt har kostet ca 600.000,- som vi selv – takket være førnævnte opsparing – har kunne finansiere hen over nytåret 2024/2025 via driften og internt lån fra øvrig opsparing. Vi forventer derfor ikke at skulle opkræve ekstra bidrag fra ejerne i denne forbindelse, men vi påregner at opkræve det sædvanlige lille bidrag til "opsparing sandfiltre" i resten af året 2025 til afbetaling på det interne lån.

Alt tyder på, at arbejdet med opgradering af pool-teknik og sandfiltre afsluttes før Påske 2025.

I 2024 fik vi udskiftet vinduerne i svømmehallen mod øst. De sidste vinduer mod vest er udskiftet i februar 2025. Dette betyder at svømmehallen nu skulle være i fin stand i nærmeste fremtid.

Der blev i 2024 også foretaget en ret dyr reparation af kloak med udskiftning af pumpe.

Det er bestyrelsens håb, at vi nu kan begynde at prioritere den øvrige vedligeholdelse af ferieparken.

Da ejerforeningsbidraget de seneste to år er steget en del, er det bestyrelsens holdning, at vi nu overgår til den almindelige pristalsregulering heraf (se vedtægter) fra og med 2025.

Pools

Den 6. marts gennemgik Teknologisk Institut vores nye anlæg. Ud over bestyrelsen og Thor var den godkendende myndighed fra BRK repræsenteret ved 2 personer, den midlertidige ansvarlige (efter Trine Kochs afgang) samt den nye ansvarlige, som fremover skal kontrollere vores anlæg. Det gik meget fint og vi afventer nu den endelige godkendelse, som skal afløse den godkendelse med dispensationer, som udløb i 2024.

Vi skylder Thor en stor tak for hans store engagement i projektet. Det er i høj grad Thors fortjeneste, at vi kom så forholdsvis smertefrit igennem projektet. Vi er også meget taknemmelige for al den hjælp vi har fået fra Møllers Camping på Dueodde. Ud over sandfiltrene, som vi fik til en yderst rimelig pris, har Morten stået til rådighed med udlån af gaffeltrucks mv.

Det er vores vurdering, at der er sket et mindre holdningsskift hos de godkendende myndigheder i BRK. Vi fornemmer, at der nu er en større fleksibilitet fra kommunens side, og en større vilje til at finde løsninger, så længe det ikke går ud over de badendes sikkerhed. Det hilser vi velkommen.

Hjertestarter

Vi har heldigvis heller ikke haft brug for hjertestarteren i 2024, men vi er stadig glade for at have den. Vi holder et nyt kursus i efteråret.

Vedligeholdelse generelt

I 2024 har der været fokus på det store poolprojekt. Men vi har dog fået gennemført en del vedligeholdelsesarbejder, hvoraf de vigtigste er udskiftning af vinduer i indendørspoolen (de vestvendte blev først skiftet i februar 2025) samt en ny pumpe i kloakken.

Vedligeholdelsesplanen foreligger også til godkendelse. Vi har stadig en udfordring med klimaskærmen i endelejlighederne. Dette har høj prioritet i 2025.

Beplantning i Ferieparken

Træudvalget fik sin første opgave i efteråret. Bestyrelsen modtog et forslag til fældning og beskæring her i foråret. Bestyrelsen godkendte forslaget og anlægsgartner Anders Munch gav et tilbud på opgaven, som vi accepterede. Det meste skulle være udført inden generalforsamlingen.

Personale

Thor har udtrykt ønske om at fratræde i løbet af 2025. Det har ført til overvejelser om, hvorvidt den eksisterende model med en vicevært, der varetager alle opgaver vedr. pools, gartneropgaver samt øvrige vedligeholdelsesopgaver er optimal. Modellen indebærer, at vi er meget afhængige af viceværten, det gælder både sygdom og opsigelse. Vi har derfor længe drøftet en alternativ model, hvor vi i stedet kontraherer med forskellige leverandører, der hyres ind til at løse de opgaver, som de, hver især, er specialister i: Et firma kunne få entreprisen med at ordne pools hver morgen, en anlægsgartner kunne stå for græsslåning mv og øvrige vedligeholdelsesopgaver måtte klares af relevante håndværkere.

Der er fordele og ulemper ved den alternative model. Vi bliver mindre afhængige af en enkelt person, hvilket vi vægter meget højt. En ulempe er, at der ikke, i dagtimerne, vil være en vicevært, som ejerne kan få hjælp af til diverse små serviceopgaver (glemt nøgle, toilet der løber, udlån af værktøj, hjælpe turister med at finde lejlighed, osv, osv). Men dybest set er det jo ikke viceværtens opgave, og dertil kommer, at der alligevel ikke er nogen vicevært fra midt på eftermiddagen og i weekenderne, dvs at i det meste af vore pools åbningstider, er der ikke en ansat tilstede.

Da Thor ønsker en gradvis nedtrapning i 2025 har vi besluttet at afprøve den nye model. Planen er, at Thor går på halv tid og Anders Munch tager poolarbejdet med analyser og rengøring om morgenen hver anden uge, når Thor har fri (Thor vil stå som driftsansvarlig i hele 2025 sæsonen). Anders Munchs firma får også opgaven med at vedligeholde arealerne. Anders Munch har sin

virksomhed og bolig 500 m fra ferieparken (hvilket er en stor fordel). Han har 4-5 ansatte, så vi får løst opgaverne, uafhængigt af enkeltpersoners sygdom.

Bestyrelsen

Det medførte en del debat på sidste års generalforsamling, at vi ønskede at reducere bestyrelsen til 3 personer. Af hensyn til kontinuiteten besluttede vi, at de to suppleanter altid ville blive inviteret med til bestyrelsesmøderne. Af forskellige grunde har de to suppleanter været forhindret, men på vigtige emner har vi været i telefonisk kontakt og har på denne måde involveret dem.

Vi bruger en del tid på bestyrelsesarbejdet. Der skal ind imellem tages hurtige beslutninger, og i sådanne situationer er det en fordel, at vi kun er 3, der har stemmeret. Bestyrelsen er derfor, indtil videre, indstillet på at fortsætte med 3 bestyrelsesmedlemmer, men med deltagelse af de to suppleanter til bestyrelsesmøderne.

Antenneanlæg

Anlægget er gammelt og det er ikke mere muligt at få reservedele. Da mange efterhånden har andre løsninger, overvejer vi at droppe det fælles antenneanlæg. Det er en generalforsamlingsbeslutning.

Affaldshåndtering

I efteråret blev den nye miljøstation etableret ved Gubbegårdsvejen og vores egne containerpladser blev nedlagt. Løsningen har betydet en ca. 50% prisstigning, og det er vel svært at se det som andet end en serviceforringelse. Vi har i Ferieparken en særlig udfordring, idet den store udlejningsaktivitet medfører, at mange gæster ikke er blevet informeret om ordningen. Bestyrelsen skal derfor indtrængende anmode udlejere om at sørge for grundig information om affaldshåndtering til lejere.

Cykler i skovskuret.

Vi henstiller endnu en gang til, at man fjerner cykler, der ikke anvendes.

Grundejerforening og vejlaug

Situationen er uændret i forhold til sidste år.

På "to do"-listen i 2025:

- Først og fremmest skal vi fokusere på at få afsluttet opgraderingen af vore pools. Vi mangler stadig at se undendørspoolen i drift.
- Fokus på Vedligeholdelsesplanen og dens gennemførelse.

Afslutning

Afslutningsvis vil jeg gerne, i lighed med sidste år, takke alle for et godt samarbejde i det forgangne år. Også tak til de mange ejere, der ofte tilkendegiver, at de bakker op om vores arbejde i bestyrelsen

På bestyrelsens vegne

Gunnar Hansen

Formand