

Referat

Generalforsamling Dueodde feriepark

Skærtorsdag d. 2. april 2026.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent: Peter Vange

Referent: Christina Køppen

34 lejligheder var repræsenteret heraf de 6 ved fuldmagt.

2. Bestyrelsens beretning for 2025

Beretningen nedenfor blev godkendt.

Der var debat om enkelte punkter i beretningen:

Der ønskes større plakater til vore info-tavler (baderegler ved brug af poolen) evt. også et par store plakater med rutevejledning til affaldsstationen.

Bornfiber, kan muligvis fås billigere, hvis man ringer til dem.

Affaldssortering i/ved lejligheden skal ikke løses i bestyrelsen. Men hvis nogen har mod på at sende forslag til spande m.m. rundt via mail, så alle får det, er man velkommen til at lave et fælles indkøb, til dem der er interesseret i dette.

Bestyrelsens beretning for 2025

Økonomi.

2025 har igen været et år præget af store projekter og dermed store udgifter for foreningen. I fortsættelse af de indledende tiltag og indkøb i 2024 blev foråret 2025 præget af det store projekt med ombygning af teknikrum til pools og udskiftning af sandfiltre. Udgifterne hertil blev primært afholdt i 2025 ved brug af vore henlæggelser til sandfiltre. Beløb herudover blev betalt via vores almindelige driftskonto, hvilket tydeligt fremgår af årsrapporten. Samtidig viste det sig heldigvis ikke nødvendigt at opkræve yderligere beløb hos ejerne, ligesom vi har opnået et resultat for året 2025 tæt på nul. Dette er fuldt tilfredsstillende

for bestyrelsen, da vores budget stort set er overholdt. I 2026 forventes enkelte udgifter relateret til ovennævnte projekt, bl.a. etablering af svanehalse (luftning af vand) ved begge pools.

Udgifter til vicevært er større i 2025 end tidligere. Dette skyldes at Thor er startet allerede i februar grundet ombygningen i teknikrum, samt at vor nye vicevært Anders har overlappet i arbejdstid med Thor sidst på sæsonen for at blive oplært i vor poolteknik. Dette vil gøre det lettere at opstarte sæsonen 2026.

Ud over det store projekt med sandfiltre er der desuden lavet flere større vedligeholdelsesopgaver i ferieparken i løbet af 2025. Her kan nævnes nye vinduer i svømmehal, reparation af flere kloaker/dræn og pumper hertil, niveauregulering af p-plads, beskæring og fældning af beplantning, oprensning af sø, etablering af tilbageløbssikring på vandledning (krav fra kommunen) m.m.

Pools

Vores nye anlæg skulle stå sin prøve i sæsonen 2025. Alt i alt mener vi, at det er gået godt. Vi er ikke blevet ramt af større nedbrud. Kapaciteten er også blevet øget, f.eks. gennemstrømningshastigheden.

Thor trappede langsomt ned i løbet af sæsonen og Anders Munch blev oplært og har nu været på kursus, så han kan og må fungere som driftsansvarlig. Thor er stoppet, men man vil kunne møde Thor i Ferieparken ifm opstart af vore pools inden 2026 sæsonen.

Vi havde en forventning om, at vi med det opgraderede anlæg ville være i sikker afstand fra grænseværdierne på THM'erne. Desværre må vi konstatere, at det ikke er tilfældet. Grænseværdien blev overskredet ved en måling i indendørspoolen. Når dette sker er vi tvunget til at lukke poolen i adskillige dage, idet vi skal rekvirere et eksternt, der skal tage prøverne og derefter går der ca. en uge, før vi får prøveresultatet, hvorefter kommunen skal godkende åbningen. De eksterne prøvetagninger er dyre, og hertil kommer, at ejere, der lejer ud som oftest skal kompensere lejere for den manglende pool adgang.

Vi vil så hurtigt som muligt etablere såkaldte svanehalse, der virker som en kæmpestor vandhane, der fra ca 1 meters højde, plasker vand i bassinet. Den ujævne overflade medvirker til, at THM'erne hurtigere fordamper. Men det er stadig nødvendigt, at hygiejnen fra de badende forbedres. Vi synes, at vi, i bestyrelsen, har gjort meget ud af at informere om betydningen af, at man vasker sig inden badning. Men vi må desværre konstatere, at alt, alt for mange springer direkte i poolen uden at vaske sig.

Hjertestarter

Vi har heldigvis heller ikke haft brug for hjertestarteren i 2025, men vi er stadig glade for at have den. Vi forsøger snart at holde et nyt kursus.

Bygningsvedligeholdelse

I 2025 har der været fokus på at få det store poolprojekt implementeret. Vi fik også skiftet de vestvendte vinduer i indendørspoolen, så der nu er nye vinduer hele vejen rundt.

Vi har taget hul på det næste store projekt, klimaskærme. Vi har SE-byg med på projektet. Bestyrelsen har opfordret Søren Jepsen i lejl. 4 om at træde ind i bestyrelsen. Søren er byggesagkyndig og vil være en værdifuld hjælp omkring alt, hvad der vedrører klimaskærme. Søren er villig til at stille op. Vi håber på generalforsamlingens opbakning.

Vedligeholdelsesplanen foreligger også til godkendelse.

Vedligeholdelse af veje, p-pladser og grønne områder

Vi har indgået en aftale med Anders Munchs firma om pasning af området. Ud over den almindelige pasning med græsslåning og beskæring præsenterede Anders os for nogle opgaver, som ikke var strengt nødvendige, men som ville give god mening at få udført, idet det ville løfte det generelle niveau på Ferieparken samt gøre det fremtidige arbejde lettere. Vi valgte at få disse opgaver udført, vel vidende, at der ikke var taget højde for disse opgaver i budgettet. Det drejede sig bl.a. om

- Reparation og planering af vores parkeringsområder, så vi undgår store "søer", når det regner
- Oprensning af grøfter på hele området, så vandet frit kan løbe væk
- Fliselægning og udbedring af skrænten ud for nr x-y
- Fjernelse af stubbene fra tidligere fældede træer, så græsslåning bliver lettere
- Klipping af træer langs Pilegårdsvejen

Mange ejere har givet udtryk for, at Ferieparken fremstår klart mere velplejet end tidligere, hvilket vi, i bestyrelsen er enige i. Vi forventer, at omkostningerne til vedligeholdelse bliver væsentlig mindre i 2026.

Træudvalget

Formålet med udvalget var at sikre, at enkelte ejere ikke endte i kedelige konflikter om træers højde mv. Med en professionel anlægsgartner på banen mener vi, at det giver mening, at ansvaret overlades til ham. Vi har aftalt med Anders, at større ting, fældning af træer mv, skal godkendes af bestyrelsen.

Personale

Thor fratrådte ved udgangen af 2025 og vi har ikke længere en fuldtidsansat vicevært. Anders Munch er ansat til at vedligeholde vore pools på en timelønskontrakt. Det vil sige daglig prøvetagning og rengøring i åbningssæsonen samt opstart og nedlukning af vore pools forår og efterår. I praksis betyder det, at Anders vil være at finde i Ferieparken et par timer hver morgen i sæsonen. Endvidere har vi aftalt, at Anders, der jo næsten er nabo til Ferieparken, går en runde mindst ugentligt uden for sæsonen samt stiller op, såfremt der opstår et akut problem.

Der er således ikke længere en vicevært, der kan servicere ejere og lejere med stort og småt. F.eks.

er der ingen hjælp at hente, hvis en lejer (eller ejer) låser sig ude. Vi opfordrer til, at man skifter lås, hvis man har en smæklås.

Der er fordele og ulemper ved den nye model. En stor fordel er, at Anders oplærer én af sine ansatte til at kunne varetage prøvetagning og rengøring af pools. Vi er således ikke afhængige af en enkelt persons helbred. Det er også en fordel, at vi kun betaler for det vi får, idet vi ret præcist ved, hvor lang tid det tager at rengøre pools samt tage vandprøver. Ulempen er, at serviceniveauet over for ejere og lejere falder.

Bestyrelsen

Der har været en del utilfredshed med den siddende bestyrelses beslutning om, at reducere bestyrelsen til 3 medlemmer (iflg. vedtægterne skal bestyrelsen bestå af 3-5 medlemmer). Vi bruger en hel del tid på dette frivillige arbejde, og vores betingelse for at fortsætte var, at det skulle være effektivt. Vi opfattede det som legitimt at sætte denne betingelse for at fortsætte, idet vi hellere end gerne overlod arbejdet til

andre ejere. Lydhørheden over for vores synspunkt var ikke overvældende. Da Anders så kom med et forslag, der automatisk ville medføre en udvidet bestyrelse, stik mod bestyrelsens ønske, og da dette forslag tilsyneladende fik en del opbakning, besluttede vi at lade andre tage over. Efter dette blev meldt ud, modtog vi en hel del tilkendegivelser fra ejere, der bad os om at fortsætte. Da intet heller tydede på, at andre stod på spring til at tage over, tog vi en grundig samtale med Anders Sørensen, der allerede havde trukket sit forslag. Vi kom frem til, at det ville være en god idé at tage Anders med i bestyrelsen. Anders har tilsyneladende god kontakt til de ejere, der ikke føler sig hørt. På denne måde imødekommer vi ønsket om en større bestyrelse, og Anders får så bl.a. til opgave at have ørerne åbne for ønsker fra ejerne. Anders har indvilliget i at stille op.

Antenneanlæg

Det fælles antenneanlæg blev nedlagt 1. juli 2025. Der har kun været et par henvendelser til bestyrelsen om dette emne, så alt tyder på, at det ikke har været et stort problem at finde alternative løsninger.

Affaldshåndtering

Den nye affaldsordning har nu kørt et års tid. Vores bekymring er til en vis grad gjort til skamme, idet langt de fleste følger anvisningerne. Anders Munch må af og til fjerne affald, der er efterladt i Ferieparken, men det er sjældent. Det tyder på, at udlejere har været gode til at informere lejere. Tak for det!

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.

Face book

Mest til nye ejere. Bestyrelsen går ikke ind i Face Book dialoger. Al erfaring viser, at det meget ofte ender galt (du skrev det, Guido Schmeer, og vi er helt enige...). Men først og fremmest er årsagen, at der er ca. 10-15 ejere, der ikke er på Face Book. Derfor kan vi ganske enkelt ikke kommunikere med ejerne på denne platform.

Konsekvensen af vores holdning er, at faktisk forkerte "statements" kommer til at stå uimodsagte. Så vær opmærksomme på denne detalje.

På "to do"-listen i 2026:

- Der vil være fokus på klimaskærme
- Der skal etableres "svanehalse" i begge pools
- Tennisbanen trænger til en upgrade. Vi vil undersøge mulighederne

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.

3. Forelæggelse af regnskab for 2025 med revisors underskrift til godkendelse.

Regnskabet blev godkendt uden bemærkninger.

4. Forelæggelse af budget for 2026 til godkendelse.

Budgettet blev godkendt uden bemærkninger.

5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan 2026 til godkendelse.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt uden bemærkninger.

6. Indkomne forslag (der er ikke indkommet forslag)

7. Valg af formand i lige år.

Formanden er således på valg i år (formanden er villig til genvalg)

Gunnar Hansen genopstiller og blev valgt.

8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer:

Peter Vange er på valg i år (Peter er villig til genvalg).

Karen Marie Nilsson, der trådte ind i stedet for Bent Nordkvist ønsker ikke genvalg.

På grund af beslutningen om at udvide bestyrelsen til 4 personer i alt, skal der vælges yderligere et bestyrelsesmedlem. For at sikre rotationsprincippet, foreslår vi, at de to nyvalgte bestyrelsesmedlemmer kun vælges for 1 år.

Bestyrelsesmedlem 1: Peter Vange blev valgt for 2 år

Bestyrelsesmedlem 2: Søren Kjær Jepsen blev valgt for 1 år

Bestyrelsesmedlem 3: Anders Sørensen blev valgt for 1 år

9. Valg af to suppleanter til bestyrelsen for 1 år.

Tonny Hansen blev valgt til suppleant for 1 år

Jan Lentz blev valgt til suppleant for 1 år

10. Valg af revisor

Bornholms Revision blev genvalgt.

11. Eventuelt

Krybekældereren under de små lejligheder, hvordan kan den holdes tør? Noget der kan arbejdes videre med i bestyrelsen.

Tom Nørgaard tager tjansen på arbejdsdagen, til at lave pølser på grillen i år.

Dueodde, den 2. april 2026



Gunnar Hansen

Formand



Christina Køppen

Referent