

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

Tid: Lørdag den 15. september 2018

Sted: Madseløkke 5, hus nr. 59 – Flemming Overby

Deltagere: Kenn-Erik Munk, Flemming Overby, Henrik Wichmann Juhl, Martin Howardsen, Holger Olsen og Charles Nielsen

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden
2. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde
3. Proces for udarbejdelse af nye vedtægter
4. Nye ejere og ansøgninger fra ejere
5. Kontrakt med vicevært i 2019
6. Økonomi
7. Forsikring
8. Skure i centerbygningen
9. Taget på centerbygningen
10. Bygninger, legepladser og bænke
11. Pool
12. Infrastruktur – veje, bump, vand, el, kloak og fiber
13. Det grønne område
14. Naboer
15. Forberedelse af arbejdsdag den 13. oktober 2018
16. Forberedelse af generalforsamling den 14. oktober 2018
17. Mødeplan for 2018/2019
18. Eventuelt

1. Godkendelse af dagsorden

Godkendt uden bemærkninger.

2. Godkendelse af referat fra sidste møde

Referat fra mødet den 31. marts 2018 blev godkendt uden bemærkninger.

3. Proces for udarbejdelse af nye vedtægter

Bestyrelsen er gået i stå i arbejdet med at udarbejde nye vedtægter – som det ellers blev besluttet på sidste generalforsamling – ”2018 skal bruges på modernisering af vedtægterne – og udarbejdelse et mere gennearbejdet forslag til vilkår for og afregning af skure i centerbygningen”.

På februar bestyrelsesmødet var der enighed om at det alene er § 20 og § 22 i vedtægterne der skal justeres.

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

Her i september er situationen den, at vi ikke er blevet færdige med skur-diskussionen, og derfor ikke kan gøre vedtægtsarbejdet færdigt.

Der skal ”købes” et år mere.

I beretningen for året redegøres der for situationen, og opgaven sættes på listen til 2019.

Under dagsordenens punkt 8. diskuteres status i skursagen.

4. Nye ejere og ansøgninger fra ejere

Der er kommet følgende nye ejere i året – pr. 1. september 2018:

- Nr. 44, Susanne H. Nielsen og Ejner Christian Nielsen
- Nr. 67, Lillian Hjorth-Westh
- Nr. 72, Jannie Rådberg Svendsen

Vedr. ansøgninger.

Nr. 26. Etablerer skur i henhold til ansøgning og skifter farve.

Nr. 44. Bestyrelsen bekræftede godkendelse af placering af varmepumpe – placeret på skur, efter skriftligt tilsagn fra nærmeste nabo om accept heraf.

Nr. 46. Bestyrelsen godkendte, at der etableres varmepumpe i henhold til ansøgning. Varmepumpen placeres på terrassen – midt på husets langside mod øst.

Nr. 77. Bestyrelsen har modtaget ansøgning om at terrassen udvides ud under halvtaget. Bestyrelsen godkendte ansøgningen mod accept af at ejer overtager vedligeholdelsesforpligtigelsen på muren – begge sider og tag, at terrassen afsluttes vinkelret på væggen således at der fortsat er adgang til postkasser, at det modtages som det fremstår, at det til enhver tid fremstår vedligeholdt og at det indvilliges i, at ejer afstår området til foreningen igen, såfremt foreningen skal bruge arealet til andet formål – efter bestyrelsens beslutning og med et varsel på 1 år – og uden omkostninger for foreningen. Aftalen gælder indledningsvis i 10 år og ophører automatisk ved salg.

Omkring farvevalg på lejligheder i centerbygningen og tilsluttede bygninger mindede bestyrelsen om, at der hvor arealer kan ses/fremstår i en helhed skal ejerne være enige om farvevalg ved farveskift – og bestyrelsen orienteres.

Minder om, at der over de seneste 5 år er skiftet fra blå, hvid, sort til hvid og sort. Der er ikke fælles opfattelse af hvor mange huse der skal indgå i ”helheden”.

5. Kontrakt med vicevært i 2019

Arne har oplyst Kenn-Eik om, at han ikke ønsker at fortsætte i 2019.

Bestyrelsen har bedt Arne om at meddele det skriftligt, og er i øvrigt indstillet på at tage Arnes beslutning til efterretning.

Bestyrelsen vil i løbet af vinteren, i samråd med Administrator, udarbejde en stillingsbeskrivelse og annoncere efter en erstatning til perioden medio april og frem til ultimo oktober.

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

Udgangspunktet er videre, at der er brug for en ressourceperson der også er klar til at arbejde to timer mindst hver anden weekend. Foreningen vil dække de øvrige weekends af med hjælp af Kenn-Erik og frivillige.

Kenn-Erik er derudover også indstillet på også at være behjælpelig i 2019.

Den nye vicevært skal i udgangspunktet være indstillet på at tage flere år, og deltage i pool kursus.

6. Økonomi

Foreningens økonomi er presset – dels er der gennemført en del ekstraarbejder, og dels er der lavet investeringer der presser likviditeten.

Investeringerne omfatter taget (406.000,-), en ny plæneklipper (75.000,-) og en ny cirkulationspumpe til poolen (21.000,-).

Foreningen har af den grund været nødt til at erhverve en kassekredit – 200.000,- frem til indbetalingen den 10. november.

Frem mod generalforsamlingen tages der stilling til, med baggrund i vurderingen af det kommende års pengestrøm, om der skal foreslås en ekstraordinær indbetaling, eller vi skal arbejde videre med en kassekredit. På nuværende tidspunkt hælder bestyrelsen til en ekstraordinær indbetaling i størrelsesordenen op til ca. 2.000,- pr ejer – bestemt af kommende års budget og fordelt efter fordelingsstal. Det kan i henhold til vedtægter besluttet af bestyrelsen uden om generalforsamlingen – så længe beløbet er under 25 % af årets indbetaling.

Referent bemærkning: Umiddelbart efter bestyrelsesmødet modtog bestyrelsen udkast til årsregnskab. Det udviser et underskud på omkring 40.000,- mod et ventet overskud på 27.000,- Spørgsmålet om over/underskud bestemmes af omfanget af indkøb der kan aktives – afskrives over flere år, eller tages over driften. Såfremt en taget, cirkulationspumpe og omlægning af kloak alle aktiveres kan der udvises et årsregnskab med overskud på ca. 15.000,- Aktivers kloak ikke bliver det underskuddet på de 40.000,-

7. Forsikring

Der har bestyrelsen bekendt ikke været forsikringssager i foreningen siden Almindelig Brand overtog opgaven.

Alm. Brand er i dialog med ejerne af lejlighederne i centerbygningen omkring erstatning for de skader vandet forårsagende den 18. marts 2017. Den sag ventes aftalemæssigt at kunne færdiggøres i løbet af efteråret.

Proces for inddækning af udkraget ende i centerbygningen – forbehold, håndteres i efteråret.

8. Skure i centerbygning

Skurene i centerbygningen blev diskuteret på møderne i februar og marts.

I februar mødet deltog Eric Lerche og Annie Petersen, med det formål at kvalificere diskussionen.

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen

Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

Bestyrelsen, Annie og Eric havde i februar en god diskussion om skur-udfordringen. Der var opbakning til synspunktet, at ændringerne til vedtægterne først kan diskuteres når skur-diskussionen er afklaret. Der var i udgangspunktet også enighed om, at vi skulle se fremad og at der skulle findes en løsning, som ligestiller ejere af fritliggende huse med lejligheder, hvor der ikke er mulighed for at etablere skur.

Og der var enighed om, at det at salg af få m² i centerbygningen – uden fysisk sammenhæng til ens egen lejlighed, ikke var en farbar vej.

Så konklusionen blev, at der skal arbejdes videre med en model, hvor der mod et vederlag erhverves en eksklusiv ret til et skur over en årrække – i lighed med de regler der gælder for dem der har fået lov til at etablere skure ved husene.

På marts mødet deltog John Rasmussen, og der var en god diskussion af udfordringen, 1) hvordan beslutes og beslutes i foreningen når det drejer sig ejerskab, 2) eksklusive rettigheder, 3) hvordan ligestilles dem i fritliggende huse og dem med lejligheder i centerbygningen/dem der ikke har mulighed for at etablere et skur, 4) eje/leje, 5) kan et skur gøres til genstand for selvstændig handel – prissætning, 6) hvad gøres ved salg af lejlighed, 7) skal ejerskab af et skur medføre selvstændige vedtægter, 8) hvordan kommer vi ud over at beslutningen oprindelig var uigennemtænkt og en ikke er lovlig beslutning.

Her på mødet i september er vi desværre ikke blevet færdige med at formulere et forslag.

Opgaven er fortsat, som bestyrelsen ser det, at finde en model, hvor ejere af lejligheder i centerbygningen, nabobygningen og ejere af fritliggende huse, hvor der ikke er mulighed for at bygge et skur, skal have mulighed for at leje et skur, til en pris og varighed der er sammenlignelig med det at etablere et skur ved et fritliggende hus.

En mulighed er en 30-årig lejeaftale tilsvarende det vilkår der gælder terrasserne, med den nuance at indehaveren kan opsige med et varsel – et år eksempelvis.

I lyset af den diskussion der var på møderne i februar og marts, og den efterfølgende mailkorrespondance fra Annie og Eric – som ikke er helt flugter referatet - er det bestyrelsens opfattelse, at de ejere der er berettiget til at have prioritet til et skur i centerbygningen, skal opfordres til med udgangspunkt i ovenstående at formulere et forslag i fællesskab, som kan præsenteres bestyrelsen og derpå generalforsamlingen i 2019.

Det er endvidere bestyrelsens tilgang, idet der efter bestyrelsens opfattelse er tale om en ”ikke lovlig” skurbeslutning der blev lavet i sin tid, og at der i forløbet er henvist til advokatudtalelser og at køre sag - at vi ikke ønsker en forening hvor vi mødes i retten. Derfor er det rigtigste, at vente med at iværksætte generalforsamlingsbeslutningen om at overgå til leje for dem der har betalt for et skur.

Konsekvensen er, at dem der har skur i centerbygningen indgår i tagregnskabet med fordelingstal.

Bestyrelsen har en opgave i at få opkrævet leje for de seneste år for dem der ikke indbetalte fra start.

9. Taget på centerbygningen

Taget på centerbygningen er ved at være færdig, og den sag vi har kørt ved Ankenævnet for forsikring mod Codan er afgjort.

Ankenævnet afgjorde, at Codan ikke er erstatningspligtig. Det betyder ikke meget for os, idet det alene var et spørgsmål om hvorvidt det var Alm. Brand der forsikrede K2, eller Codan der forsikrede os, der skulle

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen

Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

betale. Det er Alm. Brand. Og kort efter afgørelsen kom skadesopgørelsen fra Alm. Brand, og den blev distribueret til ejerne af de pågældende lejligheder.

Når bestyrelsen har vished for at alle forhold i sagen er afklaret, færdiggøres tagregnskabet.

Bestyrelsen er opmærksom på, at tagregnskabet renses for omkostningen til at nedtage tegl til salg til ejere der ønsker at købe ”oprindelige” tegl, omkostning til flytning af antennen, omkostninger ved administrator der kan henføres til tagprojektet og endelig sagen ved Ankenævnet for forsikring. Endelig skal der fordeles efter fordelingstal.

Antenneflytningen påhviler, i henhold til ”gæsteprincippet” alene de ejere der har andel i antenneforeningen, idet det ikke kan være en omkostning for foreningens øvrige ejere, at flytte en antenne, som antenneforeningen har fået lov til at placere på taget – og som skal flyttes fordi ejerne i centerbygningen ønsker nyt tag.

10.Bygninger, legepladser og bænke

I centerbygningen er der omlagt vand og el i sommeren 2018 – dels for at klargøre fyrrummet til andet formål, og dels for at forsyne yderligere vaskemaskine og tørretumbler i vaskeriet.

Den yderligere vaskemaskine og tørretumbler er maskiner som foreningen fik mulighed for at overtage, og vurderingen var, at de havde en størrelse og alder der gjorde at de kunne afhjælpe de kapacitetsudfordringer vi havde. De er blevet operationelle ultimo juli, og fungerer godt.

Legepladsen i Æblehaven er ved at være noget bedaget, og der må forudses en totaludskiftning i løbet af nogle år.

Der er ikke investeret i yderligere bordsæt i sommer.

Der er investeret i to nye boldmål til sportspladsen, og basket kurven er kommet op igen.

11.Pool

Poolen har været et fantastisk aktiv i den varme sommer. Temperaturen har ligge konstant på 23 – 24 grader.

Den har været lukket i enkelte timer som følge af ”uheld” i vandet. Sager der er meddelt myndigheden – kommunen.

Eurofins har, i henhold til gældende lovgivning udtaget de nødvendige prøver hen over sommeren.

Der har været timer/enkeltdage, hvor vi har haft ind svingnings udfordringer omkring chlor og pH værdier. De blev løst med justering i den automatiske dosering.

Der er gennemført enkelte mindre vedligeholdelsesopgaver samt skiftet en cirkulationspumpe. Den nye pumpe – som er mere effektiv, har vi haft kig på gennem flere år, til erstatning af de to vi havde. Det blev besluttet at skifte midt i sæsonen, idet der gik et leje i en af de gamle pumper – og fordi, at vi ønskede at gennemføre et kontrolleret skift, frem for at vente til den brød sammen, med risiko for at poolen ville være ude i flere dage.

Elforbruget til varmepumpen og cirkulationspumpen er opgjort til 2.860 kWh henholdsvis 4.650 kWh. Med 2 kr./kWh andrager det 15.000,-

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen

Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

Der har været uklarhed om hvornår poolen kunne bruges, og hvad det vil sige, at der skal være ro kl. 20.00!!

Udgangspunktet for bestyrelsens forvaltning af gældende regler er, at poolen lukkes kl. 20.00, og der registreres koncentration af klor og pH på det tidspunkt. At poolen kan benyttes mellem 20.00 og 08.00, såfremt der er ro – svømmes frem og tilbage og uden snak og at det er beboerne omkring poolen der afgør om der er ro eller ej. Er der ikke det, standes aktiviteten.

Bestyrelsen opfordrer til, at det budskab bringes til gæster og lejeres kendskab.

12. Infrastruktur – veje, bump, vand, el, kloak og fiber

Viceværten har vedligeholdt vejene i løbet af sæsonen.

Bumpene blev monteret i henhold til godkendelse – placering og tidspunkt, og der blev lagt sten i bumpenes forlængelse. Det vurderes om bumpene, indenfor den givne tilladelse kan placeres lidt anderledes, og om der kan placeres lidt større sten.

Vand har ikke voldt de store problemer i året. Der var dog i forbindelse med kloakopgaven i Æblehaven et mindre brud – det blev opdaget øjeblikkeligt og håndteret godt.

Vi har hen over sommeren fået påbud fra BOEF (Bornholms Energi og Forsyning) om at montere kontraventil ved alle 4 hovedhaner ind i vort område. Det er sket, men fakturering er først sket efter regnskabsafslutning.

Der er omlagt vandrør i centerbygningen.

Der er omlagt el i centerbygningen og fremført kraft til den nye vaskemaskine og tørretumbler, samt monteret møntbokse.

BOEF har hen over foråret gennemført separering af overfladevand og kloak i Æblehaven. Opgaven der har været omfattende, har kostet foreningen kr. 55.000,- Det er bestyrelsens vurdering, at arbejdet er afsluttet pænt.

Omkring kloak, har der hen over sommeren været brug for slamsugning to gange – dels ved nr. 22 og dels ved nr. 40. Opgaven er foreningens – og ved nr. 40 omlægges der rør, når vi på et tidspunkt har minigraver i området. Om det samme gør sig gældende ved nr. 22 vides endnu ikke.

Der har ikke været forhold omkring fiber hen over sommeren, som bestyrelsen er bekendt med.

13. Det grønne område

Området fremstår flot og velholdt her midt i september, på trods af den lange og varme sommer.

Midt i sommerferien brød vores havetraktor sammen – efter 7 år og fuldt afskrevet tjeneste. Bestyrelsen besluttede, da reparation ville løbe op i 15.000,- og da traktoren har andre anvendelsesformål, at skifte til en ny – kr. 75.000, i bytte.

Den nye havetraktor har fungeret fint.

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

14.Naboer

Flemming oplyste, at vores aktion i forhold til den i 2017 ulovligt placerede campingvogn ved Søjlehuset, tilsyneladende har båret frugt. Vi har konkret meddelt lejeren, at såfremt den blev opstillet ville vi klage, og tilsvarende har vi meddelt kommunen hvilke paragraffer vi finder der vil være overtrådt ved en eventuel placering. Den har ikke været opstillet ved Søjlehuset i 2018.

Søjlehuset har i løbet af 2018 skiftet ejer.

15.Forberedelse af arbejdsdag den 13. oktober 2018

Arbejdsdagen gennemføres som vanligt dagen før generalforsamlingen og afsluttes med middag. Vi mødes 08.30 til rundstykker og medbragt kaffe i centerbygningen.

Arbejdsdagen gennemføres i tidsrummet 09.00 til 14.30.

I tidsrummet 15.00 – 16.00 vil der være botaniktur rundt i området ved Ove Nielsen, hus nr. 46, under overskriften ”hvordan kan vi drikke Lille Sandvig”. Der vil være indlagt pauser og smagsprøver.

Klokken 18.30 mødes vi til middag i Nordlandshallen. Middagen består af:

- Forret
- Hovedret – to slags kød og salat buffet
- Vin, øl, kaffe og småkager

Klokken ca. 20.00 vil Anders Koefoed Larsen, næstformand i Allinge byforening, fortælle om Allinges historie, med fokus på turismens indtog i bybilledet.

Anders Koefoed Larsen og vicevært Arne Hansen med fruer inviteres til middagen lørdag aften. Charles inviterer Anders og Kenn-Erik inviterer Arne.

Kenn-Erik tjekker lydanlæg i Nordlandshallen og får tidspunkter og menu dobbelttjekket.

Opgaverne på arbejdsdagen vil i al væsentlighed være:

Æblehaven: Fortsætte forskønnelsen af området + plante bøgehæk ved container.

Centerområde og Madsebakke: Klippe hæk langs banen, og skære hæk mod syd - ned til ca. 60 – 75 cm højde.

Med mindre den enkelte fremmødte ønsker andet, ventes det at der arbejdes i det område hvor man har lejlighed/hus.

Kenn-Erik og Arne sikrer forberedelse af tilstrækkelige mængder værktøj og udstyr til arbejdsdagen, samt indkøb af rundstykker. Antal oplyses af Betina.

Derudover vil der blive arbejdet på at Jørn Bendtsen kan være til stede, med henblik på at svare på spørgsmål i forbindelse med forsikringsagerne i lejlighederne i centerbygningen.

Ove Nielsen leverer 7 nye frugttræer, inkl. stolper til lav opstamning og net til ”kaninbeskyttelse”, samt et sæt til ”høj opstamning” inden arbejdsdagen.

Invitation og tilmelding sammen med tilmelding til generalforsamling.

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

16. Forberedelse af generalforsamling den 14. oktober 2018

Generalforsamlingen gennemføres i Nordlandshallen, Strandvejen 1, 3770 Allinge.

Bestyrelsen gennemgik det udarbejdede udkast til indkaldelse til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen startes kl. 10.00. Der er morgenmad og registrering fra kl. 09.30

Bestyrelsen besluttede at foreslå Dennis Kristensen som bestyrelsens forslag til dirigent.

Charles sender separat mail til Dennis med indkaldelse og vedtægter.

Bestyrelsen har ikke forslag til referent.

Martin og Flemming er på valg. Begge modtager genvalg.

Der fremsættes ikke forslag om vedtægtsændring, på trods af beslutning på sidste års generalforsamling, som følge af at bestyrelsen ikke er klar med et forslag.

Der formuleres et forslag om at opkræve gebyr ved for sent indmeldt vand- og el-aflæsning pr. 30. august - indmeldt senest den 3. september, og princip om at der skønnes forbrug baseret på forrige års forbrug tillagt 50 %.

Indkaldelse til generalforsamling sker på mail og ved oplægning på hjemmeside. Tilmelding til morgenmad til Betina i Bornholms Revision – fremgår af Indkaldelse.

17. Mødeplan

Bestyrelsesmøde:	Den 15. september 2018
Arbejdsdag og middag:	Den 13. oktober 2018
Generalforsamling:	Den 14. oktober 2018
Bestyrelsesmøde:	Den 17. november 2018
Bestyrelsesmøde:	Forår 2019 – måske København
Vicevært starter:	Den 23. april 2019 – tirsdag efter påske
Bestyrelsesmøde:	Forår 2019
Arbejdsdag:	Den 18. maj 2019
Pool åbner:	Den 7. juni 2019 - før Folkemøde start
Pool lukker:	Den 9. september 2019
Arbejdsdag og middag:	Den 12. oktober 2019
Generalforsamling:	Den 13. oktober 2019
Vicevært stopper:	Den 18. oktober 2019

Referat – bestyrelsesmøde i Sommerbyen Lille Sandvig lørdag den 15. september 2018

18.Eventuelt

Bestyrelsen diskuterede kort, hvorvidt og efter hvilke regler vi kan leje parkeringspladser ud i forbindelse med Folkemødet.

Der var enighed om, at det er et svært forhold at forvalte – hvornår har man ret, og hvornår har man ikke.

Problemstillingen genbesøges.

Referat

Charles Nielsen, den 28. september 2018