



Ejerlejlighedsforeningen Kattegat
www.ejfk.dk

Formandens beretning til den 12 almindelige generalforsamling den 16.03.2013.

Siden seneste generalforsamling den 28.01.12 har der været afholdt 6 bestyrelsesmøder, en del interne møder, samt møder med kommunen, advokat, mailkorrespondance og telefonsamtaler.

Dayz:

Det er min opfattelse, at det ikke er let at trænge igennem med bestyrelsens/ejernes synspunkter. Partnerskabet som er så vigtigt for begge parter, har efter min opfattelse fået slagside, og det var ønskværdigt med en ligestilling og bedre lydhørhed fra begge sider. Dayz satser på stordrift, og det får ofte skylden for en ensretning som ikke tilgodeser vore interesser.

Udlejning:

Vi er stadig påvirket af eftervirkningerne fra finanskrisen og måtte som andre i branchen konstatere en svag udlejning.

Der var i 2012 - 6216 udlejede døgnophold, hvilket medfører et lille fald på ca. 2,1%

I alt var der 15.726 døgnophold (incl. ejerne) hvilket medfører et fald på ca. 5,4%

Bygninger:

Der er brugt rigtig megen tid, og penge på at forholde os til specielt en ejer, Kurt Udengaard – D 201, som ikke ville respektere den demokratiske beslutning og gjorde alt for at forhindre/forsinke gennemførelsen af det tidligere besluttede tag byggeri.

Desværre betød forsinkelsen, at Dayz fik ”kolde fødder” som følge af den generelle udvikling i branchen, og udsatte beslutning om igangsætning af byggeriet.

Status er, at Dayz i.h.t. den indgåede aftale senest 1 maj 2013 skal give endelig besked på, om de vil udnytte den aftalte byggeret. Hvis Dayz ikke vil udnytte aftalen vil vi som tidligere besluttet gennemføre tag renovering i dette efterår.

På ønskelisten over renoveringsopgaver som skal gennemføres hurtigst muligt efter afklaring af tag renoveringen/byggeri er facaderenovering incl. vinduer og døre.

Det er dog vigtigt først at få afklaret om vi selv skal betale for tag renovering, før vi beslutter og igangsætter øvrige opgaver.

Der arbejdes med forslag til finansiering.

Lejligheder:

Det er positivt, at langt de fleste efterhånden har renoveret lejlighederne. Det er dog vigtigt, at I informerer receptionen når I har moderniseret lejligheden.

Desværre er der nogle, som har skiftet ”sovesofaen” ud med en ny som kun er 120 cm bred. Det kan ikke accepteres som en dobbeltseng.

Vi undersøger priser og muligheder for montering af brandalarmer i lejlighederne.

Varmeanlæg:

Stålskorstenen er så medtaget af rust i de bærende dele, at det er nødvendigt at skifte den.

Selve varmeanlægget har desværre en alder, så der jævnlig forekommer brud på radiatorerne. Vi overvejer derfor p.t. om vi skal investere i en af hver af de 4 typer radiatorer som findes, så vi kan reducere ulemperne mest muligt i forbindelse med udskiftning.

Varmeregnskab :

Undskyld, hvis vi ikke har henledt opmærksomheden på de specielle forhold som gælder for det netop afslutte regnskabsår.

Som tidligere besluttet har vi fået monteret nye elektroniske varme- og vandmålere pr. 1 okt. 2011. Disse medfører en mere korrekt måling, samt fjernaflæsning, men naturligvis også afvigelser i forhold til tidligere, hvor der kun blev anvendt fordampningsmålere.

Seneste regnskabsperiode blev, på grund af den trufne beslutning om af følge kalenderåret, på 15 måneder. Vi havde kun opkrævet a conto for et normalt år, ligesom den seneste periode omfatter 3 ekstra vintermåneder, og mange har derfor oplevet det som et voldsomt merforbrug, og ikke været opmærksom på de faktiske forhold. De 3 mdr. svarer normalt til ca. 36% af et årsforbrug.

Energi:

Udgiften til energi, er betragtelig, og vi undersøger konstant mulighederne for evt. andre energiformer. P.T. undersøger vi mulighederne for overgang delvis til varmepumper.

TV:

Vi har skiftet leverandør (til Hoist) som giver flere muligheder indenfor den samme økonomi.

På grund af problemer er det besluttet at lukke for de analoge signaler ved udgangen af året.

Husk derfor, at du skal have et fjernsyn med en MP 4 modtager for at modtage signaler efter 1 jan 2014.

Nye ejere:

Der er i funktionsåret blevet solgt 7 lejligheder, (mere end dobbelt så mange som året før) og vi byder alle nye ejere velkommen til feriecentret.

Betaling:

Desværre er der en kedelig udvikling omkring betaling af udsendte fakturaer. Niels har i seneste funktionsår måtte bruge mere end 2 hele arbejdsdage , mere end normalt, på at rykke for betaling – det er ikke rimeligt, når man er ulønnet, og i forvejen bruger mange timer på foreningens regnskaber.

Daglig ledelse:

Receptionen ledes i dag af Nerisa, og Jens Erik tager sig af alle de praktiske opgaver. Nerisa og Jens Erik og deres teams udfører et stort arbejde til glæde for såvel ejerne som vore gæster, det vil vi gerne takke for.

Jeg sender også en stor tak til Manfred S, som stadig sørger for at vor hjemmeside også altid er ajourført, ligesom han også påtager sig andre opgaver når han bliver spurgt.

Jeg vil også takke Martin og den siddende bestyrelse for et positivt samarbejde.

Efter generalforsamling venter igen et spændende nyt år, stadig med mange nye udfordringer som nok skal holde den kommende bestyrelse beskæftiget.

Jeg overgiver hermed beretningen til generalforsamlingen.

Jan Morsing, formand for bestyrelsen.

12-03-2013