



Ejerlejlighedsforeningen Kattegat
www.ejfk.dk

Den 13. ordinære generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Kattegat afholdt den 29.03.2014.

- ad 1 Jens Opstrup F204, blev valgt til dirigent, og erklærede generalforsamlingen for lovlig og varslet i tide.
- ad 2 JM aflagde sin beretning, som blev vedtaget (kopi af beretning vedhæftes)
- E112 Løft af centeret
- JM Håber på opbakning til en renovering i et eller andet omfang i forhold til de udsendte renoveringsmodeller. Eneste alternativ til renovering er afvikling.
- ad3 NB gennemgik regnskabet, som godkendtes af generalforsamlingen uden kommentarer
Revisionen udført af Revisionsaktieselskabet Deloitte har ikke givet anledning til forbehold
- ad 4 NB gennemgik budgettet, som blev godkendt
- E202 Overrasket over det store varmemeforbrug og mener, at der må være nogen, der får penge tilbage?
- NB De faktiske udgifter er fordelt efter det faktiske forbrug i den enkelte lejlighed
- JM Der er store udsving i forbruget i de enkelte blokke.
Feks i blok A er der målt forbrug fra 3 - 13.000,00 kr, blok C 7 - 18.000,00 kr ,
blok F 4 - 14.000,00 kr.
Det er de mest nøjagtige varmemålere, der er blevet monteret.
En mulighed for, at reducere forbruget kan være, at få monteret nye radiatortermostater.
- JEB Foreslår at udskiftningen af radiatortermostater sker samlet således, at der kun skal lukket for vandet enkelte gange. Alternativt skal vvs-installatører fryse rørene og det medfører en kraftig ekstra udgift for den enkelte ejer.
- NB/JM En fremtidsvision kan være, at der monteres kontrolenheder på radiatorerne således, at det kan styres centralt.
- ad 5 Dirigenten opsummerede vedtægterne vedrørende afstemninger.
- ad 5 forslag 1 JM Bestyrelsen har fremlagt 3 forskellige renoveringsmodeller, men modellerne kan opdeles, fordeles efter ønske.
Model 1 : Vinduer/døre + maling af blokke
Model 2 : Vinduer/døre + maling af blokke + tagrenovering
Model 3 : Vinduer/døre + maling af blokke + tagrenovering + varmepumpe.
Varmepumpeløsningen vil medføre en besparelse på 300.000,00 kr pr år.

Har netop modtaget et tilbud fra Verdo, hvoraf det fremgår at Verdo gerne vil gå med i en energirenovering.
Har ikke haft tid til, at gennemgå tilbuddet, men vil selvfølgelig tage kontakt til Verdo.
- F207 F-blokken er vel udenfor modeller ekskl. varmepumpen?

- JM Korrekt. F-blokken forestår selv udv. vedligehold, men er selvfølgelig med i en evt. varmepumpeløsning.
- B208/C203 Glad for renoveringsplanerne, men hvordan med finansieringen.
Kan ejerforeningen optage lån?
- JM Nej, ejerforeningen kan ikke optage lån. Renoveringen skal foregå ved egen finansiering
- Hvis enkelt lejere ikke kan/vil deltage kan ejerforeningen:
- Sende ejeren til inkasso
Gøre udlæg i lejligheden
Overtage lejligheden til videresalg
- B208 Hvordan er priserne fremkommet?
Hvilken type varmepumpe?
- JM Priserne er en kombination af hjemtagne tilbud fra entreprenører og en kalkulation af enkelte delpriser.
Ved en endelig beslutning om igangsættelse vil der selvfølgelig blive hjemtaget alle de nødvendige tilbud, til gavn for os ejere.
- E126 Kan det tænkes, at tagbyggeriet evt. kan blive aktuelt på et senere tidspunkt?
- JM Det kan ikke afvises, men der har kun været en interesseret aktør i hele det hidtidige forløb.
- E126 Tror vi på, at en renovering af centeret vil forøge udlejningen?
- D203 Er der foretaget en PCB-undersøgelse
- ? Undersøgelser kan kun foretages ved Teknologisk Institut ved indsendelse af en prøve.
- B203 Foreslår, at bygge altaner ind, som et slags underum, ved montering af facadepartier ved forkant af altanerne.
- JM Der er ikke indkommet noget forslag om et sådant tiltag. Tvivler også på, at der vil fremkomme nogen energigevinst.
Tidligere er der hjemtaget tilbud på foldedøre til en pris på ca. 27.000,00 kr ekskl. moms.
- B203 Hvad er prisen på vinduer på altansiden
- JM 19.000,00 kr ekskl. moms
- C101 Forudser, at det vil blive svært, at nå til enighed.
- D109 Det vil jo være muligt, under forudsætning af, at arbejdet igangsættes i 2014, at trække arbejdsudgifter fra på skatteopgørelsen.
- D107 Der bør igangsættes en renovering, specielt af hensyn til vores gæster.
- B208 Er der foretaget en beregning på varmebesparelsen ved tagrenovering kontra facaderenoveringen.
- JM Nej, men en tagrenovering vil kun være til gavn for lejlighederne på 1. sal, hvorimod en facaderenovering vil gavne alle.
- D109 Tror ikke på, at det vil medføre en større udlejning og mener derfor, at det vil være en dårlig investering.
Varmepumpeløsningen skal være for sig selv.
- ? Bedre opvarmning?
- JEB Der kan sagtens komme højere temperaturer på anlægget.
- JM Det er ledningstab mellem hovedcentralen og de 3 delcentraler, der giver det store forbrug.

- D105 Er der tænkt nye farver på centeret?
JM Ja, f.eks antracitgrå facader.
- LF Ikke alle forslag er fuldt gennemarbejdet, men alle er behandlet efter bedste evne og gjort ud fra bedste forudsætning, forhåbentlig til gavn for alle os ejere.
- E202 Varmepumpen skal holdes for sig.
Der er hensat 1 mill. Hvorfor så stort et beløb?
Hvad vil Dayz gøre ved fællesaktiviteterne?
- NB Af den hensatte 1 mill. er det påtænkt, at udskifte terrasserne til en udgift på ½ mill.
- JEB Alle terrasser skal udskiftes. Vedligeholdelsesomkostninger er blevet for store.
- C107 Der bør foretages en energirenovering, men tagene skal også renoveres.
- JM Tagene vil løbende blive vedligeholdt
- NB Hvor meget vil vi være villig til at investere?
Evt. tagbyggeri?
Det er vigtigt, at Dayz melder ud om det er udvikling eller afvikling de ønsker.
- B104 Ved udskiftning af vindue omfatter det så også udskiftning af brystningen, som tilsyneladende er uden isolering?
- JM Det omfatter udskiftning af hele facadepartiet.
- BBJ Dayz ønsker en yderligere udvikling af fællesfaciliteterne, specielt til gavn for børnefamilierne.
Mener at badeland, legerum mv. er i fin stand.
Mener desuden, at fællesfaciliteterne ejes af ejerforeningen og, at det derfor er deres ansvar, at vedligeholde dem.
- E202 Jeg stemmer ikke for noget
- E125 Er udvikling eller afvikling der ønskes?
Mener at den negative stemning bør vendes til en positiv udvikling
- C206 Alle de interne stridigheder bør stoppes så man kan forholde sig til de faktiske forhold.
På med vanten og tænk fremad.
- C203 Man bør undersøge evt. indhold af PCB inden udskiftning af vinduer
- D109 Meget forbløffet over BBJ's udlægning af ejerskabet af fællesfaciliteterne
- JM Ejerforeningen står for vedligeholdelse af bygningerne med lejlighederne samt arealerne omkring disse.
Vi betaler brugsretsvederlag til Dayz for benyttelse af faciliteterne.(ind-og udv. Pool, legeplads, legerum, biograf, fitness m.v.)
Dayz har eksklusiv brugsret til disse arealer mod at afholde alle omkostninger til vedligeholdelse.
- A112 Man kan også gøre lidt selv for, at tingene tager sig godt ud.
- D207 Vi skal ikke være afhængig af BBJ, og vi skal renovere således, at det er muligt, at være her.
- B106 Har kun lejligheden til eget brug og synes, at det er dejligt, at komme her.
- E126 Har man taget højde for, at investeringen måske ikke kan betales en den enkelte ejer?
- JM Man kan kun tage pant i lejligheden, ejerpantebrevet på 20.000,00 kr, til inddrivelse af gælden.
- Dir. Evt. kan en tvangsauktion komme på tale.

- NB Fremover vil der blive hensat en pulje (ved opsparing) til løbende vedligehold.
- ? Hvad med en fælles arbejdsweekend?
Det er nogle vidtrækkende beslutninger der skal træffes.
Kan vedtægterne holde til sådan en beslutning?
- A206 Hvad kommer det til, at koste den enkelte månedsvis?
- JM Er helt afhængig af hvordan den enkelte får det finansieret.
Om det er f.eks. F1-lån, banklån eller lign.
- ? Hvad er konsekvensen af en afstemning?
- JM I.h.t. vedtægterne kræves der kun et simpelt flertal ved afstemningen.
Bestyrelsen har dog besluttet, at der på grund af investeringens størrelse skal 2/3 flertal til for, at godkende forslaget.
Derefter vil bestyrelsen arbejde videre med renoveringsplanerne.
- Dir Der stemmes kun om 2 forslag:
Energirenovering/-løsning
Model 1
i den nævnte rækkefølge.
Der foretages en skriftlig afstemning.

De resterende modelforslag udgår
- C101 Hvad med farveskifte
- KA Der vil hjemtaget til bud på farveskifte
- A119 Vedrørende varmforsyningen foreslås det, at der arbejdes videre med Verdo.
- Dir Indstiller til bestyrelsen, at der stemmes om en energirenovering/-løsning
Stemmeoptællere:
Henning E117
Jens A112
Lisanne E114

Afstemning energiløsning:
For 88
Imod 10

Afstemning for model 1:
For 86
Imod 11
Blank 1
- ad 5 forslag 2
- A219 Vi mener, at det kunne være en god ide, at fælde de 2 fyrretræer, som står ved blok B.
Disse gamle træer har naturligvis en lang historie bag sig, men giver en forfærdelig mængde nåle hvert år, som skal fejes sammen og fjernes, og vi kan vel ikke afvise, at nåle og kogler giver unødigt slid på fodboldbanens "græs".
- JM Mener, at vi bør være meget forsigtig med, at fjerne mere beplantning fra området.
- B208 Mener ikke, at træerne bør fjernes. "Der skal jo også være lidt til vicevårten, at lave"
- E125 Synes ikke, at de er kønne, at se på. Der må gerne plantes nogle nye .

Afstemning om, at træerne skal fældes:
For 13
Imod resterende

- ad5 forslag 3A Jeg foreslår, at det pålægges bestyrelsen løbende at kontrollere, at viceværttaftalen overholdes fra Feriecenter Kattegat ApS side.
Det er mit indtryk, at Feriecenter Kattegat ApS ikke vedligeholder fællesarealerne i overensstemmelse med den viceværttafte, som ejerforeningen indgik med selskabet i 2008, og som dels er underlagt en indeksering og dels er uopsigelig i 10 år.
Jeg har ved selvsyn konstateret, at der har været ødelagte hegn, og at legepladserne ikke har været vel (vedlige)holdt.
Såfremt Feriecenter Kattegat ApS ikke foretager den vedligeholdelse af fællesarealerne, som selskabet har påtaget sig med viceværttaftalen, bør bestyrelsen afgive varsel om opsigelse og i sidste ende skride til opsigelse af aftalen.
Bestyrelsen kan derefter indhente tilbud fra andre firmaer/selskaber, som måtte være interesseret i at påtage sig denne opgave.
- LF Er det et pålæg eller en henstilling?
- JM Bestyrelsen henstiller løbende til Dayz, at fællesområderne skal vedligeholdes.
- C101 Det må også være Dayz's område
- E202 Jens Erik og Nerisa gør et godt stykke arbejde og de er altid venlige og imødekommende
- ? Bestyrelsen skal undersøge ejerforhold og kontrakt på vedligehold
- BBJ Mener, at der er noget der skal løses i fællesskab
- JM BBJ's udlægning kan forstås på fleres måder, men vedligehold af fællesfaciliteterne henhører under Dayz
- A117 Trækker forslaget tilbage
- ad 5 forslag 3B: Jeg foreslår, at det pålægges bestyrelsen at indgå aftale med et uafhængigt reklamebureau om markedsføring af Feriecenter Kattegat, som selvstændigt feriecenter og ikke som en del af Dayz.
Det er mit indtryk, at den hidtidige markedsføring ikke har været til ejernes fordel, hvorfor der er grund til at skifte strategi.
Jeg har uden held forsøgt at finde grundlaget for den formentlig foreliggende aftale mellem ejerforeningen og Dayz på foreningens hjemmeside.
- JM Grundlaget for den foreliggende aftale er den indgåede formidlingsaftale, som jo er en individuel aftale.

Sidste års budget for markedsføring var på 1,4 mill. kr.
- A117 Man kan få en gratis markedsføring på andre hjemmesider.
- B104 Nybolig reklamerer meget for centeret
Dayz Kattegat figurerer ikke i Stena Lines brochurer. Hvorfor ikke?
- A112 Mener, at der er en slap holdning til markedsføringen af centeret
- LF Der arbejdes på en markedsføring netop centreret omkring Dayz Kattegat og lokalområdet.
- Dir Både forslag B og C ændres til en henstilling
- ad 5 forslag C: Jeg foreslår, at udlejningsstatistikken, som på ejerforeningens hjemmeside alene er opdateret til 2010, udsendes til ejerne hvert år sammen med indkaldelsen til ordinær generalforsamling, da det er utilfredsstillende, at det tilgængelige materiale herom er flere år gammelt.

- ad 6 Valg af bestyrelse:
 Genvalgt til bestyrelsen: Jan Morsing lejlighed C207
 Genvalgt til bestyrelsen: Leo Frederiksen lejlighed C103

 Karsten Nielsen, lejlighed B106 og efterfølgende Lars Nielsen, lejlighed E126 meldte sig til, at hjælpe bestyrelsen med de kommende opgaver:
- ad 6A Genvalg af revisor: Deloitte
- ad 7 BBJ præsenterede et oplæg til optimering af driften af centeret ved en overtagelse af fællesfaciliteterne.
 Oplæg og beregninger ved brugsretsvederlag vedhæftes referatet
- A101 Dem der ikke udlejer har ingen fordel af overtagelsen
- JM Er der interesse for, at overtage fællesfaciliteterne efter Dayz?
 Alle ejere deltager i henhold til fordelingstal, uanset udlejning eller kun eget brug
 Overtagelse vil medføre en momsbesparelse
 Formidlingsaftale for udlejning, evt. i samarbejde med andre udlejningsbureauer
 Hvad er effekten af en annullering af brugsretsvederlaget?
 Det er en klar forudsætning for bestyrelsen, at administrationsopgaverne skal tilkøbes, hvis ejerforeningen skal overtage bygningerne fra Dayz.
- BBJ Håber, at vi kommer frem til et positivt samarbejde
 Har kontakt til flere finansieringsmuligheder
 Nykredit har været og besøgt centeret og er positive. Melder tilbage indenfor 2 - 3 uger.
- C101 Hvorfor skal brugsretsvederlaget trækkes fra indtægten?
- BBJ Brugsretsvederlaget udgår
- JM Hvis vi køber bortfalder brugsretsvederlaget.
 Vi er momspligtig i forhold til drift.
- BBJ Salgsprisen er 1.500,00 kr./m² inkl. inventar, i alt 3,3 mill. inkl. løsøre.
 Foreslår en ekstern evaluering.
 Brugsretsvederlaget bortfalder, men Ejerforeningen skal afholde alle driftsomkostninger
- E126 Mener, at der kan være en yderst fornuftig investering, og vil gerne være behjælpelig med de økonomiske beregninger.
 Mener, at prisen er til forhandling, idet markedet er faldet og afregningspriserne er ændret.
- ? (Lone) Mener, at det kun kan blive dyrere.
 Er der lavede nogle beregninger på konsekvenserne?
- JM Fint med noget ekstra hjælp.
 Fordelen kan være, at vi ved overtagelse selv bestemmer over udviklingen, ud fra vores egne forudsætninger.
 Der vil selvfølgelig være prisforhandlinger i forbindelse med det evt. køb
 Den økonomiske gevinst anslås til, at være i størrelsesordenen 0 - 200.000,00 kr
- C208 Mener, at bestyrelsen skal arbejde videre med projektet
- E125 Foreligger der nogen aftale, der forhindrer andre aktører på banen?
- JM Viceværttaftalen - 10 år
 Brugsretsaftalen - 10 år
- E102 Finder projektet spændende og mener, at vi bør give bestyrelsen mulighed til, at arbejde videre med sagen
- E202 Er klart positiv overfor ideen

- ? (Klaus) Har man haft kontakt til kommunen og udviklingen i Bønnerup.
Der er en del "puljer" til fremme af turismen i området
F206 Spørgsmål til Bjarne: Tror du ikke længere på centeret?
- BBJ Der er et vist potentiale i Bønnerup
- E126 Mener, at der skal arbejdes videre med ideen, selv om ejerforeningen overtager risikoen.
Kan ikke bruge de gamle tal i den økonomiske opstilling til noget reelt.
- B104 Konkret. Hvad får vi lavet ved fællesfaciliteterne inden højsæsonen?
- BBJ Enig i, at der skal ske en opjustering.
- Dir Kan/vil Dayz indgå i et samarbejde med andre bureauer omkring udlejningen?
- BBJ Det kan være en mulighed.
- Dir. det kan være med til, at øge belægningsprocenten
- F204 Udendørs??
- BBJ Der vil blive udlagt ny belægning på fodboldbanen og opsat nyt plankeværk omkring den udv. pool.
- Dir. Kan vi få en tilkendegivelse om bestyrelsen skal arbejde videre med projektet?

Tilkendegivelse : Flertal for, at bestyrelsen arbejder videre med sagen
- JM Efterlyser en ny web-master, der vil overtage opdateringen af foreningens hjemmeside.
Manfred vil være behjælpelig med videreførelsen

Ejerne af F-blokken afholder efterfølgende møde
- Dirigent Tak for i dag
- JM Takkede dirigenten for god mødeledelse samt for god ro og orden
- Referent Kurt K. Andreasen - E204

Formand
Jan Morsing
tlf. 30537632
Edv. Egebjergsvej 14
8600 Silkeborg
mail: jmm@privat.dk

Kasserer
Niels Bach-Jensen
tlf. 24277403

Sekretær (ref.)
Kurt Andreasen
tlf. 40194872

Bestyrelsesmedlem
Leo Frederiksen
tlf. 23468374

Vicevært
Jens Erik Brøgger
tlf. 20335338