



Ejerlejlighedsforeningen Kattegat
www.ejfk.dk

Vigtig information til alle ejere i feriecentret.

Da der tilsyneladende ikke er klarhed over de igangsatte aktiviteter m.v., vil jeg nedenfor gerne fremkomme med følgende supplerende information.

Renoveringsopgaver:

Som udgangspunkt, omfatter den igangsatte renovering de på generalforsamlingen besluttede emner - Udskiftning af døre og vinduer, facader, gelænder både ved terrasser på første sal samt ved trappeopgange og gange ved indgangsdørene på første sal, **samt** maling (farveskift.).

I forbindelse med renovering forekommer der som sædvanlig udfordringer som bestyrelsen (bygherren) konstant skal følge og tage stilling til.

For en, efter bestyrelsens opfattelse mindre ekstrabetaling har vi valgt følgende:

Ved at opgradere vinduer til 3 lags (ekstra isolerende) kunne vi få tilskud og dermed reducere varmeudgiften betydeligt.

Ved at opgradere facadeelementerne kunne vi forbedre isoleringsværdierne til ca. det dobbelte og derved også opnå tilskud.

Ved at montere nye lamper på trappegangene (indgangssiden) kunne vi spare ca. 4.500,00 kr. pr. år i strøm. (de gamle lamper var blevet møre, og kunne derfor ikke flyttes eller repareres.)

Ved at opgradere låsesystemet til det nyeste, kunne vi sikre højeste sikkerhed.

I forbindelse med udskiftning af dør - og vindueselementer er det nødvendigt at flytte ledningsføring.

For at sikre korrekt montage af radiatorer var det nødvendigt med nye beslag.

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

Kasserer
Niels Bach-Jensen
tlf. 24277403

Sekretær
Kurt Andreassen
tlf. 40194872

Bestyrelsesmedlem
Leo Frederiksen
tlf.. 23468374

Vicevært
Jens Erik Brøgger
tlf. 20335338

Med hensyn til det fremsendte budget for renovering kan jeg oplyse, at:

Diverse – indeholder alle disse ovenfor nævnte "tillægsydelse" – beklager, hvis det kan misforstås.

At det samlede beløb **ikke overstiger** det beløb, som blev godkendt på generalforsamlingen.

Håndværkerfradrag:

Som det fremgår af det tidligere fremsendte materiale, er der forskellig opfattelse af om det er muligt.

Bestyrelsen havde derfor allerede da vi indgik kontrakt med hovedentreprenør aftalt, at han efter nærmere aftale skulle påtage sig at udskrive en faktura til hver ejer.

Ole Thellufsen (D 109) er af den opfattelse, at håndværkerfradraget kan anvendes, og vi har derfor besluttet, at der udsendes regninger til hver enkelt ejer, som så selv må tage stilling til spørgsmålet. (evt. med råd og vejledning fra OT).

Regningerne som fremsendes, skal naturligvis ikke betales, men blot anvendes hvis man vil forsøge at anvende fradraget. Vi vil senere orientere om datoerne hvor ejerforeningen har betalt for de fremsendte regninger. Der vil kun blive fremsendt regninger til ejere som har betalt de fremsendte regninger. (alle 3).

Maling af terrassehegnene (skift til sort):

Var ikke med i projektet, men vi er ved at undersøge, hvad det koster, og håber vi kan finde penge til dette, da det vil give det sidste løft af det efter vor opfattelse meget flotte projekt.

Dørbredde på terrassedøre:

Det var fra starten vigtigt, at vi fik så store vinduesarealer som muligt, af hensyn til både lysindfald samt udsigtsmulighed.

I forbindelse med opgradering til 3 lags termoruder (bedre isolering samt tilskud) er det nødvendigt med kraftigere profiler i konstruktionerne. Dette medførte at terrassedørene i de først udførte lejligheder derfor blev smallere end tidligere. Da varmerørene til 1 sal ikke sidder i samme position i lejlighederne betyder det også, at de bliver mere synlige i lejlighederne, da det vil kræve et stort "blindstykke" hvis de skal skjules.

Arkitektfirmaet Mogens Hansen v/Kurt Andreasen som er projektleder havde forespurgt såvel Norddjurs som Randers kommune om de ikke var enige i, at der kun var tale om vedligeholdelse, og at kravene fra byggeriets opførelse skulle anvendes. Begge var enige.

Vort feriecenter har aldrig kunne overholde kravene til handicapvenlige boliger, og det er derfor en stor misforståelse, når nogle hævder, at det var tilfældet.

Efterfølgende har en ejer rettet henvendelse til Norddjurs kommune, og fået et andet svar.

Projektlederen har derfor bedt kommunen om et møde.

Vi afventer naturligvis svaret fra kommunen, men der er ingen tvivl om, at de monterede døre opfylder kravet på opførelsestidspunktet.

Vi har dog valgt at øge dørbredden i den resterende del af feriecentret.

Aftale med Dayz:

Det er korrekt, at Dayz har meddelt, at de ikke forventer at ville forny den eksisterende aftale om brugsretsvederlag. Dayz (dir. Søren Sandberg) har dog bekræftet på seneste møde, at de naturligvis vil overholde den indgåede kontrakt, som først udløber med udgangen af 2017, selvom de gerne ser en overdragelse til ejerforeningen eller en anden operatør tidligere.

En enkelt ejer har skriftligt meddelt bestyrelsen, at han ikke mener vi hverken er kompetente nok, eller har mandat i foreliggende vedtægter til at forhandle med Dayz om evt. overtagelse m.v..

Bestyrelsen har dog valgt at følge sagen tættest muligt for at holde os ajour om udviklingen og situationen.

Forpagter:

Desværre er der fremkommet forskellige informationer, som efterlader et uheldigt billede.

Set fra bestyrelsens side er forløbet, at umiddelbart inden bestyrelsesmødet, hvor vi havde indkaldt dir. Søren Sandberg (Dayz) for afklaring omkring udlejning til Røde Kors, meddelte Kirsten (tidligere forpagter) SS, at hun ønskede at stoppe på grund af udviklingen i sagen om udlejning til Røde Kors. Efter mødet med SS havde bestyrelsen et møde med Kirsten, og hun lovede at blive, hvis vi kunne hjælpe med lavere husleje i 2015, som compensation. Det lykkedes bestyrelsen, at få Dayz til at give Kirsten tilbud om ingen husleje i hele 2015, og Kirsten lovede så at fortsætte, og vi lovede ikke at fortælle om sagen.

Desværre meddelte Kirsten nogle dage senere, at hun alligevel ikke ville fortsætte, og jeg føler derfor ikke vi er forpligtiget til ikke at fortælle om det passerede, da Kirsten selv er fremkommet med sin "version".

Markedsføring:

Vi har naturligvis forsøgt at få den lokale presse til at skrive om renoveringen og det flotte resultat. Jeg synes, at det er uheldigt, at ejere med urigtige oplysninger forsøger at fortælle omverdenen, at det er et feriecenter der har store problemer og går en usikker fremtid i møde.

Udlejning til Røde Kors:

Jeg synes denne sag fik en helt urimelig behandling. Bestyrelsen forsøgte at fremskaffe flest mulige informationer, så ejerne selv kunne træffe deres egen beslutning. Det er bestyrelsens opgave, at sikre bedst mulige betingelser for centret som helhed både nu

og i fremtiden. Jeg synes derfor det var helt urimeligt, at bestyrelsen blev beskyldt for at blande sig i noget som de ikke skulle forholde sig til, ligesom nogle har fremsendt mails med krav om erstatning på grund af manglende udlejning.

Jeg håber debatten om dette emne er afsluttet, og at ingen bærer nag til ejere som havde en anden opfattelse end de selv.

Jeg er overbevist om, at det var den rigtige afslutning denne sag fik.

Rørbrud:

Vi har gennem længere tid haft uoverensstemmelse mellem vandværkets hovedmåler og de monterede bimålere. Først fik vi forklaret, at forskellen kunne ligge i de tidligere monterede et-strålemålere, som ikke er særlig nøjagtige. Efter montering af de nye nøjagtige flerstrålemålere var der desværre stadig stor forskel, og vi har derfor undersøgt alle de nye målere m.v. desværre uden held. Vi har så jagtet et forbrug som ikke blev målt, og efter mange undersøgelser blev der fundet et utæt præisoleret varmtvandsrør mellem 2 bygninger. Fejlen er nu rettet, og det vil medføre billigere vand- og varmeafregning.

Jeg indsætter et par billeder som viser det flotte resultat som renoveringen har medført indtil nu.



De bedste ønsker om et positivt og konstruktivt samarbejde samt om en god måned en rigtig god Jul samt godt Nytår.

Med venlig hilsen

p.b.v. Jan Morsing

18-11-2014