



Ejerlejlighedsforeningen Kattegat
www.ejfk.dk

Den 12. ordinære generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Kattegat afholdt den 16.03.2013.

- AD 1 Per Buhl Nielsen F207, blev valgt til dirigent, og erklærede generalforsamlingen for lovlig og varslet i tide.
- AD 2 JM aflagde sin beretning, som blev vedtaget med nedenstående kommentarer. (kopi af beretning vedhæftes)
- E216 Årsag til den store efterbetaling på varmemeforbrug?
- JM Ændring af afregningsperioden fra 12 mdr. til 15 mdr. uden ændring af de tidligere a`conto indbetalinger
- B110 Hvordan ser økonomien på for tagrenoveringen?
- JM Den svarer nogenlunde til de tidligere oplyste omkostninger ca. 3 - 3.5 mill. kr. De samlede renoveringsomkostninger beløber sig til ca. 11.5 mill. kr.
- E202 Der er i 2012 kommet 7 nye ejere til. Er det rimeligt, at de skal betale for tidligere varmemeforbrug?
- JM De har kun betalt for forbrug fra den dag de har købt/overtaget lejligheden. Med de nye målere bliver der foretaget en aflæsning af forbruget, for en "straksafregning" fra den tidligere ejer.
- E101 Efterlyser tidligere referater
- JM Alle tidligere referater ligger på Ejerforeningen hjemmeside
- A104 Det udsendte varmeregnskab viser en stigning på 100% for min lejlighed i forhold til tidligere år.
- JM En af årsagerne fremgår af tidligere svar. De tidligere målere, som var fordampningsmålere, viste en fordampning/et forbrug, som ikke kun afhang af varme-forbruget, men også af solindfaldet i lejligheden
- E101 Er der tænkt på alternative opvarmningsformer?
- JM Vi afprøver flere tiltag. I øjeblikket arbejder vi med et tilbud på varmepumper.
- E124 Ændring af enheder på varmemaaleren, skyldes ændring af måler. En tommelfingerregel til omregning: 300 nuværende enheder svarer til 1 tidligere enhed.
- E101 Er der taget stilling til tagkonstruktionens udformning i tilfælde af en tagrenovering?
- JM Tagrenovering udføres, som tidligere aftalt, med kileskåret isolering med fald mod eksisterende tagnedløb og med ny sternkant.
- E124 Har man tænkt på solceller på taget?
- JM Med de nugældende afgifter, vil det ikke være rentabelt
- E104 Hvad med solvarmeanlæg til vand og varme?

- JM Vil blive undersøgt.
- 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. Der arbejdes med andre betalingsformer (PBS) ved afregning til foreningen.
 - AD 5 Indkomne forslag:
- D101
Forslag 1 ”Generalforsamlingen opfordrer bestyrelsen til at styrke informationsniveauet over for medlemmerne ved at lægge referater og øvrigt materiale hurtigere ud på hjemmesiden eller ved at informere medlemmerne direkte. Referater lægges ud senest en måned efter bestyrelsesmødets afholdelse, og øvrigt materiale lægges ud hurtigst muligt.”
- Begrundelse: Det er svært for os ejere at
- 1) få rettidig og kvalificeret indsigt i aktiviteter, indstillinger og afgørelser i Ejerlejlighedsforeningens bestyrelse. Det kan løses ved, at godkendelsen af referatet foretages via mailkorrespondance imellem bestyrelsens medlemmer,
 - 2) få rådgivning fra bestyrelsen i spørgsmål mellem Dayz og ejerne. Eksempelvis, når formidlingsaftalen ændres så radikalt, som den er blevet i år. Bestyrelsen bør udsende eller formide information i god tid, inden medlemmerne skal tage stilling til ændrede vilkår i forholdet til Dayz.
- JM Referaterne lægges i øjeblikket ud på hjemmesiderne, når de er blevet godkendt på det efterfølgende bestyrelsesmøde.
- Bestyrelsen vil overveje om, der kan indføres en procedure med en foreløbig godkendelse, et såkaldt referat til "information til medlemmerne", som kan lægges på hjemmesiden til orientering.
- Referatet er naturligvis kun juridisk gyldigt, når det er skrevet under.
- Orientering om mellemliggende tiltag, evt. møder mv. kan lægges ud på hjemmesiden i et orienteringsbrev.
- Vedrørende formidlingsaftalen blev bestyrelsen gjort opmærksom på ændringerne på samme tidspunkt som de øvrige ejere, og havde derfor ingen mulighed for som bestyrelse, at opponere mod de punkter, som er en forringelse i forhold til tidligere punkter.
- E101 Man kan bare godkende referatet på mødet og derefter udsende det via hjemmesiden.
- E202 Er formandens indstilling gældende for hele bestyrelsen?
- Øvrig best. Formanden formidler på glimrende vis den resterende bestyrelses synspunkter vedrørende ovenstående.
- A112 Det tog 5 måneder før det sidste referat kom på hjemmesiden. Er det tilfredsstillende?
- JM Nej
- D101 Ønsker mere information på hjemmesiden om hvad der foregår.
- NB Bestyrelsen har ingen intentioner om, at trække sagerne i langdrag, men nogle af sagerne er rimelige komplekse og kan derfor ikke lige afklares på øjeblikket.
- Dirigenten Forslår, at punktet er færdig debateret og spørger om forslagsstilleren er enig. Forslagsstilleren accepterer.
- E213
Forslag 2 1) Det foreslås, at bestyrelsen genforhandler Formidlingsaftalen med Dayz,

da alt for meget i den nye aftale, sammenholdt med den gamle aftale, er til ugunst for ejerne.

2) Det pålægges bestyrelsen fremover, at informere ejerne i endnu højere grad og løbende på foreningens hjemmeside EJFK.DK. Hjemmesiden bør, til enhver tid være et aktivt kommunikationsmedie for ejerne. Så disse også kan få et bedre indblik i bestyrelsens store arbejde.

Referater fra bestyrelsesmøder skal være lagt ud på hjemmesiden senest 2 uger efter det pågældende møde.

2a) Dette medfører et forslag om ændring i vedtægterne af §12 sidste stk. til:

Over det under forhandlingerne passerende føres en protokol, der godkendes af bestyrelsen og lægges ud på foreningens hjemmeside som referat, hurtigst mulig, inden for 2 uger fra det pågældende møde.

3) Det foreslås, at bestyrelsessuppleanterne inviteres til, og deltager i bestyrelsesmøderne.

4) Det foreslås, at personalets rengøring af lejlighederne, mellem 2 udlejninger, også omfatter altaner.

5) Det foreslås, at der foretages opretning af flisegang mellem bygning E -og F.

Best. Svar på pkt. 1 og 2. Tidligere besvaret

E216 Hvorfor er § 7 afskaffet?

Vedr. §2 i formidlingsaftalen:

Ejeren har ansvaret for, at ferieboligen til enhver tid svarer til de i formidlingsaftalen angivne oplysninger, samt at boligen forud for et hvert lejemål fremtræder i klargjort og brugbar stand.

Hvad menes der med det?

Når formidlingen af udlejningen er overladt til Dayz iht. aftale, kan det vel ikke være ejerens ansvar, at lejligheden fremstår klargjort og brugbar. Det må vel være Dayz's ansvar.

MD Der menes, at møblementet skal være i orden og lejligheden skal være funktionel.

C102 Har bestyrelsen kontakt til øvrige centre?

JM Nej, igen fordi det er individuelle aftaler mellem ejer og Dayz

E107 Hvorfor forhandler Dayz ikke med bestyrelsen i stedet for den enkelte ejer?

MD Formidlingsaftalen en individuel aftale mellem den enkelte ejer og Dayz ud fra et behov om fælles retningslinier. Aftalen vil blive evalueret løbende.
Der er udarbejdet en ny prisstruktur affødt af det nuværende marked. Den skal gerne give en bedre afregning til ejerne.
Dayz arbejder for ejerne, med et ene formål, at skabe større udlejning og fortjeneste til ejerne, men det kræver et samarbejde fra begge sider for, at det kan udmøntes i et partnerskab.

NB ad pkt. 2a Bør ikke indføjes i vedtægterne

E107 Hvad skal der ske med bestyrelsen, hvis ovennævnte tidsfrister mv. ikke overholdes?

Dirigent Efter afstemning - forslaget vedtages ikke

JM ad pkt.3 Må gerne deltage, men har ikke hørt, at der har været udtrykt ønske om at deltage.

E208 Suppleanter deltager kun i tilfælde af frafald fra bestyrelsen

JEB ad pkt.4 Den indgåede aftale vedrørende altaner omfatter samling og opstilling af møbler samt tømning af askebæger.
Vil gerne revurdere aftalen med hensyn til evt. fejning mv.

JEB ad pkt. 5 Flisebelægning rettes op for afvanding.

E202

Forslag 3

- 1) Det foreslås, at bestyrelsen fremlægger en samlet status for byggeriet, herunder en evt. egenbetaling hvis byggeriet ikke bliver en realitet. Status skal indeholde plan for økonomi samt tidsplan for igangsættelse af renoveringen som ejerne skal godkende på generalforsamlingen.
- 2) Det foreslås, at bestyrelsen fremlægger en samlet vedligeholdelsesplan over mindst 10 år som bestyrelsen forventer at gennemføre, herunder forslag til finansiering...(jeg ved godt at der ligger noget fra 2010, men det mener jeg er forældet og bestyrelsen bør ligge inde med en opdateret plan som man kan offentliggøre for ejerne).
- 3) Det foreslås, at bestyrelsen fremlægger deres holdning til alternative energiformer, herunder en plan for realisering og finansiering.
- 4) Det foreslås, at offentliggøre ejernes email adresser, således relevant korrespondance kan deles gennem dette medie.
- 5) Det foreslås, at Dayz Kattegat skal holde åbent hele året evt. med reduceret åbningstid i receptionen i lighed med øvrige Dayz centre.

MD ad pkt. 1

Dayz Resorts har med baggrund i nuværende usikkerhed i ferieboligmarkedet, herunder salg af ferieboliger, som i Dayz Kattegats tilfælde vil blive til ny opførelses priser – dette sammenholdt med den generelle afmatning i turisterhvervet., meddelt at de ikke for nuværende ser sig i stand til at fastlægge en konkret tidsplan for igangsættelse af etagebyggeriet. Der er indgået aftale om at den indgåede aftale fortsat er gældende indtil senest den 1. maj 2013, hvor der inden denne dato skal være truffet en beslutning om hvorvidt Dayz Resorts ser sig i stand til at gennemføre projektet. Det kræver at konjunktoren ændre sig og bliver stabiliseret, samtidig med at der igen kommer gang i økonomien.

Det er vigtigt at nævne at det er Dayz Resorts hensigt at skabe det økonomiske grundlag for at kunne gennemføre det højt tiltrængte vedligeholdelsesarbejde på den eksisterende bygningsmasse. At tilføje nye, tidssvarende og attraktive boligenheder, som vil sikre mulighederne for tiltrækning af feriegæster til Dayz Kattegat i et turismemarked, hvor konkurrencen er under konstant stigning både nationalt og internationalt. Sidst men ikke mindst at øge overnatningskapaciteten for derved at bidrage til sikring af det økonomiske grundlag for den fremadrettede drift af Dayz Kattegat.

NB ad pkt. 2

Der ligger en drifts- og vedligeholdelsesplan på hjemmesiden

JM

Mener, at vi bør afvendte beslutningen vedrørende tagbyggeri, som jo træffes 1. maj, og derefter udarbejde en plan for omfang af renovering, en tidsplan samt økonomi.

E202

Fremsætter forslag om indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling for, at vedtage de ekstra investeringer.

LF

Det er 2 forskellige projekter og det er vedtaget på en tidligere generalforsamling, at tagrenoveringen skal igangsættes såfremt tagbyggeriet ikke gennemføres. Øvrige renoveringsopgaver gennemføres efter en gf. beslutning.

E202

Er der lavet nogle beregninger på udgifterne.

JM

Mellem 500 - 700 kr./måned i 3 år.

JM ad pkt. 3

Der arbejdes med forskellige alternative opvarmningsformer under hensyntagen til de fremtidige planer.

NB

Vi er jo også ejere og arbejder selvfølgelig for, at reducere omkostningerne til opvarmning.

E202

Forslaget om ekstraordinær generalforsamling trækkes tilbage

- JM ad pkt. 4 Email adresser på de ejere der har ønsket at oplyse dem, forefindes på den interne del af foreningens hjemmeside, hvortil der kun er adgang via username og password.
- JM ad pkt. 5 Dayz undersøger, om der er mulighed for, og hvad det evt. vil medføre af ekstraomkostninger, at forlænge åbningstiden i december, januar og frem til uge 7.
- AD 6 Valg af bestyrelse:
 Genvalgt til bestyrelsen: Niels Bach lejlighed E213
 Genvalgt til bestyrelsen: Kurt Andreasen lejlighed E204
 Genvalgt som suppleant: Flemming Jacobsen lejlighed E103
 - AD 6A Genvalg af revisor: Deloitte
 - AD 7
- F207 Mener, at Kattegat er blevet placeret nederst i hierarkiet i Dayz koncernen
 Har observeret at restauranten fylder containeren ved blok F/E med bla. emballage mv.
 Er det rimeligt, at ejerne skal betale for bortskaffelse af restaurantens affald?
 Hvorfor er der ikke tændt lys i området om natten?
- JEB Mener ikke, at problemet med affald er så stort. Har observeret, at restauranten har egne affaldscontainere til bortskaffelse af madaffald., men kan da ikke afvise at restauranten benytter containeren i mindre omfang.
 Vil i øvrigt opfordre til, at ejerne selv bortskaffer deres storskrald ved at køre på genbrugspladsen med gamle møbler, køleskabe mv. i stedet for, at fylde containerne med det.
 Vedrørende den udvendige belysning, så styres det via timere og bevægssensorer.
- E216 Der er forskel på ejerafregningen på kontlogin og den fremsendte ejerafregning
- MD Forskellen skyldes indførelse af et nyt bookingsystem hos samarbejdspartneren Color Line. Det ikke er endnu ikke helt lykkedes at få tilpasset de to systemer, men der arbejdes intenst på at løse problemerne.
 Den endelige ejerafregning, der udsendes hver måned, vil være korrekt i henhold til den indgåede formidlingsaftale
 (tilføjelse) Fremgår af ejerinformation udsendt på mail den 15. marts 2013
- D104 Må man selv renovere facaden?
- JM Nej, jfr. vedtægterne er det Ejerlejlighedsforeningen som forestår udvendig vedligeholdelse af medlemmernes ejerlejligheder incl. udvendig vedligeholdelse af døre og vinduer samt altaner/terrasser.
- E202 Hvad sker der efter 1. maj?
- JM Der afholdes bestyrelsesmøde den 1. maj hvor der tages stilling til den trufne beslutning og evt. vedtagen tiltag igangsættes.
- C202 Opfordrer til, at tjekke radiatortermostater og vandgennemstrømning
- 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. 86 84 54 95
 Edv. Egebjergsvej 14
 8600 Silkeborg
 mail: jmm@privat.dk

Kasserer
 Niels Bach-Jensen
 tlf. 24277403

Sekretær (ref.)
 Kurt Andreasen
 tlf. 40194872

Direktør
 Martin Dyrholm
 tlf. 2184 5528

Bestyrelsesmedlem
 Leo Frederiksen
 tlf. 23468374

Vicevært
 Jens Erik Brøgger
 tlf. 20335338