

Generalforsamling 2007

Ejerlejlighedsforeningen Kattegat

Referat fra 6. ordinære generalforsamling

Dato: 20.01.2007, kl. 13.30 i Feriecenter Kattegat

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
 3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab
 4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende år
 5. Behandling af indkomne forslag:
 - A: D 101-ansøgning om montering af vindue i gavlen
 - B: Bestyrelsen – Brugsretsvederlag - beslutning om det videre forløb
 - C: Bestyrelsen – Stillingtagen til ekstraordinær stor stigning for vicevært
 - D: Bestyrelsen – Stillingtagen til depositum i forbindelse med fraflytning
 - E: Bestyrelsen – Stillingtagen til investering i internet (bredbånd)
 6. Valg af bestyrelse og suppleanter.

Manfred Sørensen er på valg og modtager ikke genvalg, og der skal vælges en erstatning for Mona Søjberg (kasserer). Desuden skal der vælges 1 eller 2 suppleanter.
(Nuværende 2. suppleant fungerer som suppleant for Mona Søjberg).
 7. Valg af revisor
 8. Eventuelt
-

Ad. 1. Valg af dirigent:

Mona Søjberg blev valgt til dirigent.

Mona konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til vedtægterne.

Antal stemmeberettigede lejligheder repræsenteret.

Antal lejligheder:	Fordelingstal:	Blok/Lejlighed
69	284/47780	4 prs. Blok A, B, D, E

7	305/47780	6 prs. Blok C
2	357/47780	6 prs. Blok F
2	852/47780	Ejerlejlighed 147 + 148
1	1420/47780	Ejerlejlighed 149
81	25569/47780	
	Ca. 53 %	

Ad. 2. Bestyrelsens beretning:

Formand Jan Morsing oplæste bestyrelsens beretning.
Beretningen blev godkendt.

Ad. 3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab:

Mona Søjberg gennemgik regnskabet for 2006.
Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende år:

Mona Søjberg fremlagde budgettet for 2007 og besvarede spørgsmål omkring 1) renovation og Reno Djurs, og 2) kommunesammenlægninger, afregning og terminer.

Budgettet blev godkendt.

Mona bemærkede, at budgettet var under de kendte forudsætninger. Senere beslutninger på generalforsamlingen kunne derfor ændre forudsætningerne, og såfremt dette blev tilfældet ville ekstrabeløbet blive opkrævet sammen med næste ordinære opkrævning.

Herefter takkede Mona af som kasserer med en tak til bestyrelsen for godt samarbejde, og en særlig tak til Formand Jan for at "kunne sætte hælene i" i vanskelige situationer.

Ad. 5. Behandling af indkomne forslag:

Forslag 5 A: D 101- ansøgning om montering af vindue i gavlen:

Ejer af D 101 fremlagde sit forslag om etablering af et vindue i gavlen til lejlighed D 101.

Der udspandt sig en diskussion omkring vinduer og døre i gavlpartier, og der var enighed på generalforsamling om, at evt. fremtidige vinduer og døre skal udformes i overensstemmelse med bestående arkitektur.

Forslaget blev debatteret og sendt til afstemning.

- 63 stemte "ja" til forslaget.

Forslaget vedtaget.

Forslag 5 B: Bestyrelsen – Brugsretsvederlag - beslutning om det videre forløb:

Jan orienterede om situationen omkring brugsretsvederlag.

Det er bestyrelsens opfattelse, at Feriecenter Kattegat Aps. ved ejer Bjarne Bøgh Jensen (BBJ) opkræver brugsretsvederlag på et forkert grundlag. Der opkræves dels i h.t. den indgåede kontrakt samt yderlige for penthouselejlighederne. Desuden følger opkrævningerne ikke ejerforeningens vedtægter § 8, at "Eventuelle

nyopførte lejligheder, jf. § 7, betaler brugsvederlag efter fordelingstal". Penthouselejlighederne betaler brugsretsvederlag efter fordelingstallene 305/47780, og burde efter bestyrelsens opfattelse og med henvisning til vedtægterne betale brugsretsvederlag efter fordelingstallet 357/47780.

Begge parter, dvs. 1) ejerforeningen ved bestyrelsen og 2) BBJ, har kontaktet hver sin advokat, og ikke overraskende støtter de respektive advokater henholdsvis ejerforeningens synspunkter og BBJs synspunkter.

Torsten Søborg, der af Feriecenter Kattegat Aps. er udpeget som bestyrelsesmedlem i Ejerlejlighedsforeningen Kattegat, omdelte et skrift med de synspunkter, som Feriecenter Kattegat Aps's advokat giver udtryk for.

Jan Morsing fandt det uheldigt, at kun den ene advokats synspunkter blev fremlagt på generalforsamlingen. Det er at betragte som et et-partsindlæg, og hvis der skal omdeles juridiske synspunkter på en generalforsamling, burde begge advokaters indlæg have været omdelt.

Jan Morsing udbad sig derefter generalforsamlingens holdning til:

- 1) Skal ejerforeningen acceptere BBJs udlægning og betale brugsretsvederlag ud fra denne.
- 2) Skal ejerforeningen via advokat fortsætte sagen og fastholde, at ejerforeningens udlægning af brugsretsvederlag er korrekt.

Emnet blev debatteret.

Resultat: Generalforsamling gav sin tilslutning til at fortsætte sagen via advokat.

Forslag 5C: Bestyrelsen – Stillingtagen til ekstraordinær stor stigning for vicevært:

Jan orienterede:

Strandhotellerne har stillet krav om, at ejerforeningens betaling for viceværtforpligtelserne ekstraordinært skal hæves fra ca. 175.000 kr. til 275.000 kr. Aftalen mellem ejerforeningen og Feriecenter Kattegat Aps. omkring viceværtforpligtelserne kan opsiges med 3 måneders varsel.

Emnet blev debatteret.

Nedenstående afspejler en del af debatten.

A 206: Hvorfor den voldsomme prisstigning?

Torsten: Vicevært Jens Erik udfører mere arbejde, bl.a. blomsterkummer, altankasser, blomstervanding, hybenbuske osv.

B103: Den højere belægning giver vel højere indtjening?

Torsten: Nej, Feriecenter Kattegat Aps. har med højere belægning for øje solgt billige ophold.

E101: Der er flot, pænt og rent. Bestyrelsen bør finde en ordening med BBJ.

Generelt: Ros til vedligeholdelsen af området.

Jan udbad sig generalforsamlingens mening.

Resultat: Bestyrelsen bemyndiges til at forhandle en ordning på plads med Feriecenter Kattegat Aps.

Det er en forudsætning for den nye aftale med Feriecenteret, at aftalen om den udvidede åbningstid ikke kan opsiges før den oprindelige aftale

Forslag 5 D: Bestyrelsen – Stillingtagen til depositum i forbindelse med fraflytning:

Jan orienterede:

Bestyrelsen foreslår, at der ved afregning i forbindelse med fraflytning opkræves et depositum på henholdsvis 5.000 kr. (Blok A-B, D-E), 7.500 kr. (Blok C), og 10.000 kr. (Penthouse blok F).

Beløbet skal dække evt. skyldige beløb for vand og varme. Baggrunden er, at det tinglyste pant for den sælgende ejer udgår ved salget, men varme- og vandregnskab først kan opgøres ved næste årsafregning. Bestyrelsen har haft flere tilfælde, hvor det har været nødvendigt at køre incassosager for at få beløbet, eller indgå forlig for at få nogle af pengene.

Emnet blev debatteret:

Nedenstående afspejler en del af debatten.

B 216: Udlignes skyldige beløb ikke over refusionsopgørelsen?

Mona: Nej, de faste udgifter fordeles via refusionsopgørelsen. Vand og varme kan først opgøres ved næste årsopgørelse.

E 207: Hvordan ved ejerforeningen, at en lejlighed har skiftet ejer?

Mona: Ejerforeningens kasserer kontaktes af ejendomsmægler og/eller sagfører, der skal oplyses om restgæld og om der er større fællesprojekter i støbeskeen.

A 209: Hvordan sikrer ejerforeningen sig et depositum ved salg?

Mona: Ved ejendomsmægleren. Nybolig har lanceret en ordning med depositum.

Jan Morsing udbad sig generalforsamlingens mening:

Resultat: Bestyrelsen bemyndiges til, at der opkræves et depositum i forbindelse med salg.

Forslag 5 E: Bestyrelsen – Stillingtagen til investering i internet (bredbånd)

Jan orienterede:

Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at oprette trådløs bredbånd/internet til alle lejligheder i feriecentret, men det er muligt at få installeret bredbånd/internet med en kabelforbindelse.

Den billigste løsning er en pds løsning (kobberkabel), som vil koste ca. 4000 kr. incl. moms pr. lejlighed.

Ønsker man en fremtidssikret løsning med fiberkabel vil det koste ca. 6200 kr. incl. moms pr. lejlighed.

Begge priser er incl. brugeropkobling, som normalt koster 2000 kr. pr. enhed.

Ved fiberkabel vil den månedlige pris for ubegrænset forbrug med en hastighed på 2 Mbit beløbe sig til 25 kr. + et kontingent på 33 kr. = 58 kr. incl. moms.

Emnet blev debatteret:

D106: Hvorfor ikke oprette en internetcafe?

Torsten/bestyrelsen: Der skal oprettes lokale, indkøbes PC'er, service ved fejl og virus osv.

Det virker ikke praktisk muligt.

Jan udbad sig generalforsamlingens mening:

Skal vi have internet i alle lejligheder:

Forslaget blev sendt til afstemning.

- 48 stemte ”ja” til forslaget.
- 21 stemte ”nej”

Forslaget vedtaget.

Debatten gik derefter på, om man skulle vælge pds løsningen eller den fremtidssikrede løsning med fiberkabel.

Resultat: Generalforsamlingen valgte fiberløsningen.

Financiering:

Debatten gik derefter på, om investeringen skulle fælles-finansieres via et lån eller ved selvfinansiering.

Forslaget blev sendt til afstemning.

- 46 stemte ”ja” til fællesfinansiering.
- 22 stemte ”ja” til selvfinansiering.

Resultat: Adgang til internettet via fiberkabel fra hver lejlighed finansieres med et fælles lån.

Bestyrelsen igangsætter projektet.

6. Valg af bestyrelse og suppleanter:

På valg er kasserer Mona Søjberg, som ikke kan genvælges, og bestyrelsesmedlem Manfred Sørensen, som ikke ønsker genvalg.

Jan efterlyste regnskabskyndige medlemmer, der kunne overtage Monas post, ellers må ejerforeningen betale et revisionsfirma for at udføre regnskabet.

Mona havde på forhånd indhentet et tilbud ved revisionsfirmaet Deloitte, og da der ikke meldte sig en regnskabskyndig kandidat til posten som kasserer, køber ejerforeningen fremover regnskabsføringen ved Deloitte for 27.300 kr. pr. år.

Til de 2 ledige poster som bestyrelsesmedlemmer blev valgt:

Allan Bendixen, E 209 og Niels Bach, E 213.

Til suppleanter blev valgt:

1. suppleant Flemming Jakobsen, E 103 (for 2 år).

2. suppleant Anders Fløjborg, E 119 (for 1 år).

7. Valg af revisor:

Genvalg til revisionsfirmaet Deloitte.

8. Eventuelt:

Torsten orienterede:

Belægningen i Feriecenter Kattegat er øget med 34,4%, men der er brugt mange penge på markedsføring, ikke mindst via internettet og portalen www.strandhotellerne.dk.

I 2006 har der været 350.000 besøg på strandhotellernes hjemmeside.

Vicevært Jens Erik Brøgger (JEB):

Personalet fylder salt og afspænding på opvaskemaskinerne, også i perioder hvor lejlighederne ikke er udlejet. Salt og afspænding skal derfor altid stå i køkkenskabet under vasken.

Der er ejere, der i forbindelse med renovering fylder fliselim, fliserester og lignende i skraldesækkene.

Byggeaffald og storskrald kan afleveres ved Reno Djurs genbrugsstation i Glesborg, og det er denne ret til aflevering af affald, hver lejlighed betaler ca. 850 kr. pr. år for. Brug derfor genbrugsstationen og ikke skraldesækkene og Feriecenter Kattegats container.

Den periodiske rensning af afløbene i lejlighederne har hjulpet. Der har ikke været vandskader i 2006.

Vinduerne i alle lejlighederne pudses 4 gange årligt udvendigt.

Receptionschef Pia Secher:

Feriecenter Kattegat har sammensat en række attraktioner i ”kattegat-passet”, der giver adgang til en vifte af oplevelser til nedsat pris, bl.a. Djurs Sommerland og Emmedsbo.

E 205: Redskaberne i motionsrummet trænger til udskiftning og vedligeholdelse.

JEB: Redskaberne efterses jævnlige, men alle har adgang til rummet, og de unge mennesker er hårde ved udstyret. Bolte og splitter og selv computer til motionscykler fjernes. Der burde være adgangskort.

A110: Der bør være parkering forbudt ved gangstien vest for blok B ved trampolinerne.

Torsten tager sig af henvendelsen.

