

Referat

5. ordinære generalforsamling den 14.01.2006

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.
 - 5a. [Bilag 1](#): Fortsættelse af den udvidede åbningstid.
 - 5b. [Bilag 2](#): Behandling / vedtagelse af allonge til vedtægterne.
 - 5c. [Bilag 3.1](#): Afspærring af området, evt. med adgangskort,
 - 5c. [Bilag 3.2](#): Adgangskort til indendørs aktiviteter.
 - 5d. Behandling af udnyttelse af tagene.
 6. Valg af bestyrelse og suppleanter.

På valg er:

 1. Formand Ejnar Haugaard.
 2. Sekretær Jan Morsing.
 3. Suppleant Hermann Bossen
 4. Suppleant Julia Haugaard
 7. Valg af revisor.
 8. Eventuelt.
-

Ad 1. Valg af dirigent:

Jan Morsing blev valgt til dirigent.

Jan konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til vedtægterne.

En del af de fremmødte ejere var i restance til foreningen og fik ingen stemmeseddel.

Jan orienterede om, at der var ca. 50 ejere i restance overfor ejerforeningen, og bestyrelsen ville derfor stramme op omkring betalingen.

Ad 2. Bestyrelsens beretning:

Formand Ejnar Haugaard oplæste bestyrelsens beretning.

Beretningen blev godkendt.

Ad 3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab:

Inden Jan gav ordet til kasserer Mona omkring regnskabet orienterede Jan om penthouselejligheder og brugsretsvederlag.

Om brugsretsvederlag:

Mellem Feriecenter Kattegat Aps. og Ejerlejlighedsforeningen Kattegat er der indgået en aftale om, at ejerforeningens medlemmer har brugsret til en række faciliteter, f.eks. svømmepool og legeplads. For denne brugsret betaler ejerforeningen et brugsretsvederlag til Feriecenter Kattegat. Brugsretsvederlaget reguleres med nettoprisindekset og er pt. på ca. 1.4 mill. kr., der betales af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal.

1:

I forbindelse med etablering af de 8 penthouselejlighederne er det vedtægtsbestemt, at penthouselejlighederne i lighed med de øvrige 146 lejligheder skal være med til at betale brugsretsvederlaget til Feriecenter Kattegat Aps. i henhold til fordelingstal, opmålt af landmåler. Fordelingstallet for penthouselejlighederne er udmålt til 357/47780.

2:

Feriecenter Kattegat Aps. har foruden ovennævnte brugsretsvederlag på ca. 1.4 mill. kr. opkrævet brugsretsvederlag for penthouselejlighederne, hvilket indebærer at de øvrige lejligheder betaler for meget. Ligeledes er det opkrævede beløb hos penthouselejlighederne opkrævet således, at Strandhotellerne efter bestyrelsens opfattelse uretmæssigt og egenhændigt har forhøjet sin indtægt på de 2 brugsretsvederlagskontrakter. Den årlige udsendelse til ejerne fra Strandhotellerne omkring brugsretsvederlagene indeholder for de oprindelige lejligheders vedkommende heller ingen oplysning om størrelsen af brugsretsvederlag for penthouselejlighederne.

3:

Summen af Feriecenter Kattegats for meget opkrævede brugsretsvederlag for de oprindelige 146 lejligheder sammenholdt med summen af for lidt indbetalt brugsretsvederlag for penthouselejlighederne er af kasserer Mona opgjort til 112.725 kr. for det afsluttede regnskabsår. Beløbet er inkl. moms hvilket bevirker, at der i årsrapporten 2004/2005 medtages 90.180 kr., henholdsvis som ekstraordinær indtægt i resultatopgørelsen og som tilgodehavende brugsretsvederlag under aktiver.

Beregningsgrundlaget blev udleveret på generalforsamlingen.

Bestyrelsen meddelte at den ikke kan acceptere Strandhotellernes fremgangsmåde, og at man ikke kan opnå enighed med Strandhotellerne, samt at man ville forelægge det for en advokat for udtalelse.

4:

Regnskabet skal ses i lyset af ovennævnte forhold.

(Om vedtægter og aftaler: Se ejerforeningens hjemmeside:

"www.ejfk.dk", "Om foreningen", "Aftale – " og "Vedtægter").

Mona gennemgik derefter regnskabet.

Regnskabet blev godkendt.

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

Kasserer Mona gennemgik budgettet for det kommende år.

Budgettet blev godkendt.

Ad 5. Behandling af indkomne forslag:

Inden behandling af indkomne forslag blev antallet af de stemmeberettigede lejligheder, der var repræsenteret talt op.

- I alt 56 stemmeberettigede lejligheder af i alt 157 var repræsenteret.

Jan konstaterede, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig i forbindelse med ændringer i vedtægterne, da dette kræver et fremmøde på mindst 66,66%.

5a. Bilag 1: Fortsættelse af den udvidede åbningstid.

Jan orienterede om forslaget og baggrunden for den udvidede åbningstid.

1:

Den oprindelige aftale om åbningstider for Feriecenter Kattegat var, at Feriecentret holdt åbent fra /med fredag før påske til/med 1. november.

2:

Med aftale om udvidet åbningstid, behandlet på generalforsamling den 15.02.2003, holder feriecentret åbent fra/med fredag uge 6 og til/med søndag uge 50, en udvidelse af åbningstiden på ca. 80 dage.

3:

I aftalen indgår desuden fast bemanning i receptionen og en øget indsats på markedsføringen.

Det blev ved indgåelse af aftalen besluttet, at Feriecenter Kattegat Aps. og Ejerforeningen kan opsige aftalen med 6 måneders varsel med effekt fra den 01.01.2007. Derfor var emnet til behandling på denne generalforsamling.

Der udspandt sig en livlig diskussion omkring åbningstider med argumenter for og imod.

Forslaget blev sendt til afstemning.

- For forslaget stemte: 53. Imod: 0.

Forslaget blev vedtaget.

5b. Bilag 2: Behandling / vedtagelse af allonge til vedtægterne:

Jan orienterede om baggrunden for ændringerne i vedtægterne.

1:

Tinglysning af penthouselejlighederne, der bl.a. medfører en ændring af fordelingstallene.

2:

Ejerforeningen har ændret regnskabsår til perioden 1. oktober – 31. september af hensyn til fælles aflæsning af vand og varme. Dette medfører bl.a., at dato for generalforsamling og dermed dato for indsendelse af forslag tilpasses det nye regnskabsår.

Vedtægtsændringerne blev debatteret og sendt til afstemning.

- For forslaget stemte: 50 Imod: 0

De foreslåede vedtægtsændringer blev vedtaget.

Men, da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig i forhold til ændringer i vedtægterne, vil bestyrelsen derfor indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i henhold til vedtægterne, dvs. inden 14 dage.

5c. Bilag 3.1: Afspærring af området, evt. med adgangskort:

Vicevært Jens Erik gjorde opmærksom på, at det ifølge brandtilsynet var forbudt at afspærre området. Dermed bortfaldt forslaget.

5c. Bilag 3.2: Adgangskort til indendørs aktiviteter:

Forslaget blev debatteret.

C 103: Der er ikke budgetteret med udgifter til adgangskort.

E 117: Det er Feriecenter Kattegat, der bestemmer hvordan de vil drive de indendørs faciliteter.

E 226: Brug et system med armbånd.

A 110: En rulle med adgangsbilletter med fortløbende numre.

E 124: Der er for mange der bruger centret. Har indtryk af ”vold”. Efterlyser mere kontrol.

Jens Erik: Kan ikke nikke genkendende til beskrivelsen. Mener at de væsentligste problemer er elimineret med opsætning af 3 videokameraer.

Der blev afholdt en vejledende afstemning for / imod anvendelse af adgangskort til de indendørs faciliteter.

- For forslaget stemte: 45 Imod: 0

Bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med adgangskort.

5d. Behandling af forslag til udnyttelse af tagene:

På generalforsamling den 29.01.2005 var emnet vedligeholdelse af tagene til behandling. *Baggrund:*

Tagbelægningen på blok A-E er fladt tag med tagpap, der er dyrt at vedligeholde og er begyndt at skrante. Bestyrelsen arbejder derfor med 3 modeller:

1:

Renovering af bestående tag:

En renovering af de bestående flade tage bør startes i 2006 og vil koste ca. 600.000 – 800.000 kr.

2:

Gitterspær med en passende hældning og tagsten:

Denne løsning vil koste ca. 3 millioner kr. Kommunen har accepteret forslaget, men skal naturligvis godkende projektet.

3:

Nye lejligheder:

Ejnar Haugaard viste skitseforslag på overhead for etablering af ”et antal” lejligheder på toppen af blok A – E. Denne løsning vil i princippet være gratis for ejerforeningen, da byggeretten til ”et antal lejligheder” kunne sælges til en potentiel byggherre. Ejnar Haugaard ville være interesseret i denne byggeret. Kommunen har ikke kommenteret disse planer.

Forslaget blev debatteret.

Nedenstående bemærkninger afspejler en del af debatten.

A 206: Feriecenter Kattegat er for lille til en udvidelse af antal lejligheder. Allerede nu kan man i højsæsonen kun svømme lodret i bassinet.

C 204: Kan kloaksystemet klare den øgede belastning fra flere lejligheder.

Jens Erik: Kloaksystemets kapacitet er udnyttet fuldt ud. Dette blev undersøgt i forbindelse med etablering af penthouselejlighederne.

F 201: For lidt grundlag for en diskussion, for lidt information pt.

A 110: Der er mange nye sommerhusområder og sommerhuse i støbeskeen. Er der grundlag for at øge kapaciteten.

D 203: Byg høj rejsning så 2. sals lejlighederne kan få en hems.

D 209: Større 2. sals lejligheder.

Ejnar Haugaard efterlyste en hensigtserklæring.

Forslaget blev sendt til vejledende afstemning.

1: Renovering af bestående tag:

- For forslaget stemte: 6

2: Gitterspær med passende hældning og tagsten:

- For forslaget stemte: 34

3: Nye lejligheder:

- For forslaget stemte: 10

Bestyrelsen arbejder videre med gitterspær og tagsten, men er naturligvis åben for alternative muligheder.

Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter:

På valg er:

1. Formand Ejnar Haugaard.
2. Sekretær Jan Morsing.
3. Suppleant Hermann Bossen.
4. Suppleant Julia Haugaard.

Der meldte sig 2 kandidater til de ledige poster. Britt Kirk, D 106 og Allan Bendixen, E 209.

Der blev anmodet om hemmelig afstemning.

Resultat:

Ejnar Haugaard: 22

Jan Morsing: 48

Britt Kirk: 25

Allan Bendixen: 17

Jan fortsætter dermed i bestyrelsen. Britt bliver nyt bestyrelsesmedlem. Ejnar fortsætter som 1. suppleant i 1 år. Allan bliver 2. suppleant i 2 år.

Ad. 7. Valg af revisor:

Genvalg af Deloitte

Ad. 8. Eventuelt:

D 101: Kan man få en ”rigtig” internetopkobling.

Jan: Et skitseprojekt blev udarbejdet af Djursnet for ca. 2 år siden, men dengang vurderede bestyrelsen, at det var for dyrt.

F 201: Har internet via Djursnet for 1200 kr. i abonnement pr. år. Det virker godt.

Mona: Bestyrelsen vil tage emnet op igen.

D 201: Har fået altan med udsigt over Kattegat. Andre ejere er velkomne til at komme og se altanen og drage nytte af de indhøstede erfaringer. Projektet vil blive lagt på ejerforeningens hjemmeside med priser mv.

Med reference til pkt. 3 blev emnet ”brugsretsvederlag” vendt i luften igen, og bestyrelsen fik fuld opbakning til at tage kontakt til en advokat for viderebehandling af sagen.

Jan sluttede af med at takke for god ro og orden.

Efter generalforsamlingen:

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen konstitueret sig således:

Formand: Jan Morsing

Kasserer: Mona Søjberg

Sekretær: Britt Kirk

Bestyrelsesmedlem: Manfred Sørensen

Bestyrelsesmedlem: Torsten Søborg

1. suppleant: Ejnar Haugaard (1 år)

2. suppleant: Allan Bendixen (2 år)

Således opfattet og refereret

Manfred Sørensen