



Ejerlejlighedsforeningen Kattegat
www.ejfk.dk

Formandens beretning til den 15 almindelige generalforsamling den 19.03.2016.

Seneste år har været præget af mange udfordringer.

Ud over de sædvanlige udfordringer med Dayz, har der været både forhandlinger om overtagelse af centerbygning samt afvikling af det store beløb, som Dayz skyldte til ejerforeningen.

Forhandlinger med Danland samt færdiggørelse af det store renoveringsprojekt.

Desværre har vi fortsat modtaget flere anklager, beskyldninger m.v. fra de 3 ejere, som tilsyneladende mener, at vi driver ejerforeningen helt forkert. Dette har også medført en del mere "information" til ejerne om udviklingen og korrespondancen. Det virker som om, at de ønsker afvikling i stedet for udvikling.

Dette er ganske enkelt ikke rimeligt, at bestyrelsen skal bruge så megen tid på disse beskyldninger og dermed ekstra udgifter til advokat m.v. for at stoppe disse.

Kun et godt samarbejde og et stærkt sammenhold i bestyrelsen og ønske om en positiv fremtid for feriecentret er årsagen til, at vi ikke for længe siden har nedlagt arbejdet.

Vi takker for de mange positive mails fra ejere med opbakning til bestyrelsen, og tager det som udtryk for, at de fleste mener vi gør det rigtige.

Jeg vil foreslå, at den ny bestyrelse beslutter sig for, at fremtidige henvendelser til bestyrelsen om fælles anliggender skal sendes via den velfungerende hjemmeside, så alle kan følge udviklingen løbende.

Siden seneste generalforsamling i 2015 har der været afholdt 8 bestyrelsesmøder, en række interne møder, møder med Dayz og Danland samt omfattende mailkorrespondance og telefonsamtaler.

Samarbejdet med Danland:

Vi har haft nogle både positive og frugtbare forhandlinger med Danland, og der er indgået samarbejdsaftale samt rammeaftale med Danland. (findes på hjemmesiden).

Det havde naturligvis været optimalt, hvis vi havde kunne præsentere aftalerne inden de blev indgået, men situationen var, at forhandlingerne med Dayz trak ud, og vi havde besluttet, at vi ikke ville skabe uro omkring forhandlingerne/overtagelsen, ved at orientere om vore forhandlinger om en ny samarbejdspartner.

Dayz havde jo lovet, at de ville fortsætte udlejningen, endda på speciel gode betingelser, men flere ejere havde allerede givet udtryk for, at de ikke længere stolede på Dayz, hvilket også hurtigt viste sig de heller ikke kunne i denne sag.

Da Dayz så opsagde hele personalet var det derfor vigtigt hurtigt at kunne komme videre. Danland havde naturligvis som alle andre operatører deadline for trykning af materiale for sæson 2016.

Danland var meget tålmodige, og accepterede flere gange, at vi udsatte tidspunktet i forsøg på at få handlen på plads med Dayz før orientering. Desværre trak forhandlingerne stadig ud, og vi besluttede derfor at indgå aftaler med Danland før vi kunne orientere og høre ejerne om deres indstilling. Havde vi ikke truffet denne beslutning, var der ingen som hverken kunne eller ville markedsføre udlejningen af vore lejligheder i 2016.

Danland har brugt rigtig mange ressourcer på at markedsføre feriecentret, og resultatet taler for sig selv.

Inden vi åbnede sæsonen havde de udlejet mere end 2.000 døgn, og på nuværende tidspunkt er vi passeret mere end 4.500 døgn, hvilket svarer til et gennemsnit på næsten 42 døgn pr. lejlighed som deltager i udlejningen.

Det er bestyrelsens klare opfattelse, at vi har fundet den bedste samarbejdspartner på markedet.

Forbrug:

Varme - som det fremgår af regnskabet er omkostninger til varme reduceret med næsten 28 %. Vi kender nu forbruget efter reovering, og har derfor mulighed for at undersøge yderligere energibesparelser i forhold til fakta.

Vand: Vi undersøger p.t. årsagen til en meget stor difference mellem hoved og bimålere.

El : forbruget er igen reduceret med ca 18%.

Udlejning 2015:

Den positive udvikling generelt på markedet har også påvirket udlejningen i 2015. Der var således en positiv fremgang for alle, dog med lavere afregningspriser pr. udlejning til ejerne.

Bygninger:

Reoveringen er tilendebragt, og der er holdt 1 års gennemgang. Alle anmeldte fejl og mangler skulle være udbedret. Skulle dette ikke være tilfældet, er det vigtigt at bestyrelsen kontaktes hurtigst.

Maling:

Desværre har vejret medført, at det ikke blev helt færdigt. Resten udføres så snart vejret (temperaturen) tillader det.

Terrasser:

Der er holdt 1 års gennemgang, og alle fejl og mangler skulle være udbedret.

TV:

Vi har i dag 20 kanaler incl. TV 3 sport. Der har ingen problemer været med systemet i år.

Internet:

Det trådløse system giver desværre fortsat nogle udfordringer, og vi afventer en redegørelse fra leverandøren.

Nye ejere:

Der er i funktionsåret blevet solgt 9 lejligheder, og vi byder de nye ejere velkommen til feriecentret.

Betaling:

Desværre er der stadig ejere som endnu ikke har tilmeldt sig betalingservice!!

Daglig ledelse:

Receptionen ledes i dag af Nerisa, som er ansat af Danland og hun kan hjælpe ejere der udlejer gennem Danland og deres lejere og Jens Erik tager sig af alle de praktiske opgaver.

Som tidligere orienteret er Jens Erik og hans team i dag deltidsansat i ejerforeningen.

Nerisa og Jens Erik og deres teams udfører et stort arbejde til glæde for såvel ejerne som vore gæster, det vil vi gerne takke for.

Udfordringerne i forbindelse med Dayz's afvikling og opstart med det nye ApS har været meget krævende, og desværre har både Irene og Jens Erik været ramt af blodpropper. Heldigvis er de begge på benene igen, og er parat til fortsætte den positive udvikling i feriecentret. (Jeg foreslår, at vi giver dem en hånd for deres indsats).

Hjemmeside:

Vores nye webmaster (Lars Karmark) har udført et imponerende arbejde, og vi har virkelig fået en meget flot hjemmeside. Tak til Lars for den store indsats.

Feriecentret generelt:

De nye ejere er i fuld gang med renovering af legepladsen, ligesom de planlægger maling af blok F, så den får samme farve som øvrige bygninger samt udskiftning af dør/vinduespartiet ind til Jens Erik og hans teams "opholdsrum".

Der er startet en ny forpagter, som tilsyneladende både kan og vil drive en spændende restaurant til glæde for både ejere og lejere.

Jeg vil gerne takke den siddende bestyrelse for et positivt samarbejde

Efter generalforsamling venter igen et spændende nyt år, stadig med mange nye udfordringer som nok skal holde den kommende bestyrelse beskæftiget.

Personligt vil jeg gerne efter 16 år i bestyrelsen sige tak til de mange, som altid har bakket op om bestyrelsens arbejde, og håbe, at ejerne vil give den nye bestyrelse deres fulde opbakning og rimelige betingelser for at udføre deres store arbejde.

Jeg overgiver hermed beretningen til generalforsamlingen.

Jan Morsing, formand for bestyrelsen.

18-03-2016