

## Referat fra generalforsamling 18. marts 2017 kl. 15.00 i Sea West

Deltagerantal:	27 fremmødte - 15 huse repræsenteret af 107
Mødeindkalder:	Allan Bernhard (formand)
Referent:	Michael Bergerud (sekr.)
Øvrig bestyrelse:	Peter Nowack (næstformand), Henrik Thomesen (kasserer), Irvin Christensen

### Dagsorden:

I overensstemmelse med vedtægternes § 10 er dagsorden følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Årsregnskab 2016 samt budget 2017 forelægges til godkendelse.
4. Vedtagelse af årligt ejerbidrag.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt 1. og 2. suppleant. På valg er Allan og Michael. Begge er villige til genvalg.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag iht. vedtægterne.
8. Eventuelt.

### Referat iht. dagsorden:

1. Peter Nowack blev valgt som dirigent.
2. Bestyrelsen fremlagde årsberetningen, der blev godkendt af alle.

### Bestyrelsens beretning for 2016:

#### ØKONOMI

2016 var et godt og stabilt år og det er gået opad med udlejningen. Dayz er blevet opkøbt af hollandske Landal og vurderingen er, at det vil give vores udlejning et løft fremover.

Den største post på budgettet er som i de foregående år "TV/Internet", der står for mere end halvdelen af udgifterne, godt en halv million. Udgiften til "Vedligeholdelse" er mod forventning blevet noget større end sidste år (jf. referatet fra 2015). Til gengæld har vi sparet en del på administrationsomkostninger. Det samlede resultat er et underskud på årsregnskabet på 43.550 kr.

Vores egenkapital udgør 1.047.547 kr, et fald på godt 40.000 i forhold til sidste år. Egenkapitalen skønnes p.t. tilstrækkelig til dækning af kommende udgifter på kort sigt. På lidt længere sigt vil det blive nødvendigt at spare en smule mere op til dækning af bl.a. en ny omgang maling af huse fra 2020 eller de nærmeste år derefter. Bestyrelsen indstiller derfor at ejerbidraget for 2017 forbliver uændret. Men vi vil gerne allerede nu varsle en mindre stigning i 2018.

Ejerne har gennem årene oplevet, at afregningspriserne for udlejning ikke stiger i takt med reguleringen af bl.a. brugsretsvederlaget og andre udgifter. Bestyrelsen ønsker derfor at tage spørgsmålet om afregning op med ledelsen af Sea West med tanke på

en forbedring. Vi vil derfor søge kontakt til de øvrige ejerforeningers bestyrelser i et forsøg på sammen med dem at opnå en mere fordelagtig afregning.

Et mandat til at repræsentere område A ved en eventuel forhandling kan/kunne ikke vedtages af generalforsamlingen i år, da det ikke står som punkt på dagsordenen, men på baggrund af generalforsamlingens anbefaling vil bestyrelsen gå videre med sagen.

### **HUSE - FORSIKRING – SKADER**

**Stofa:** Vi har haft en brøler med Stofa, men den er der styr på. Problemet var, at mange ejere oplevede at få tilsendt fakturaer med krav om betaling, selv om abonnementet allerede betales af ejerforeningen via ejerbidraget.

Bestyrelsen tog kontakt til Stofa, der konstaterede at det var en fejl og opkrævningerne skulle nu være annulleret.

**Vinduespudsning:** Bestyrelsen har fået en aftale i hus med Bjarne/Sea West om vinduespudsning. Indtil nu er den blevet varetaget af en ekstern leverandør, men Sea West vil gerne påtage sig opgaven – til en fordelagtig pris, idet Seawest ser en fordel i ensartet høj standard.

Aftalen er, at vi køber 4 vinduespudsninger til i alt kr. 38.520 (4 x 90 x 107) – dvs. næsten samme pris som vi indtil nu har betalt for 2 årlige. Ejerforeningen betaler altså 90 kr for hver pudsning (inde + ude) 4 gange om året. Aftalen gælder for 2017. Der er udsendt et skema hvor ejerne kan udfylde ønskede tidspunkter for pudsning, såfremt der ønskes flere pudsninger.

**Sprøjtning af hustagene:** Det har vi udsat til i år, da de har været holdt rimeligt. Men nu bliver det gjort igen i år.

**Udvendig maling:** Alle mangler er rettet og malingen skulle i henhold til garantien holde i 3 år mere frem til 2020, 6 år i alt. Den kan også holde længere, men på et tidspunkt skal vi jo male igen. Det vil koste penge og vi bliver nødt til at tage højde for det i budgettet næste år og frem.

**Forsikring og vandskade:** Hver ejer har en selvrisiko på 3600 kr, der dækker indvendig skade, også vandskade. Der har været en vandskade i år i en plastslange ude. Foreningen ingen forsikring for vandskade ude, men ejerforeningen betaler skaden.

### **OMRÅDER OG VEDLIGEHOLD**

Bestyrelsen lægger vægt på at de udvendige arealer skal se godt ud. F.eks. er der **brøndringe** ude omkring, der plantes til. De andre ejerforeninger har valgt at fjerne deres brøndringe – men vi beholder vores.

Vi har haft problemer med enkelte **stakitter**, hvor støttestolpen rådner i jorden. Der er tale om en konstruktionsfejl. Vi har haft Conny Høj, der er ansat til at tage sig af vores udearealer, til at reparere dem.

**Myrerne** er kommet tidligt i gang i år og vi har haft spredte myreangreb – men Conny er gået i gang med at sprøjte. Dog ikke generelt over det hele, men kun der hvor myrerne viser sig.

Ved p-pladserne har vi haft problemer med **lamper, der går ud**. Det lader til at det ikke er el-pærerne men selve strømtilførslen, den er gal med. Ved regnvejrr går visse

lamper ud, mens de virker igen ved tørvejr. Der er en lampe der slet ikke virker og den udskiftes. Men om alle lamper skulle udskiftes, ville det koste et betydelig beløb. Vi vil holde øje men sagen og se situationen an.

**Birketræerne** mod vest er nu fjernet. Det giver mere sol til de ejere, der har huse mod vest. I forbindelse med birketræerne blev også et hegn fjernet, der dels var sømmet fast til træerne. Nu er så spørgsmålet, **om hegnet skal op igen** og hvem der skal betale for en eventuel opsætning – naboerne, Sea West eller ejerforeningen. Bestyrelsen arbejder med sagen.

**Hybenbuskene** skal igen trimmes/klippes i år og **græsplænen** slås og det overlades til Conny. Hvis man oplever at plænen ikke er lige nyklippet over det hele, er det fordi Conny ikke kan så den lige over alt, da der tages hensyn til udlejningen.

#### **Kommentarer til beretningen:**

- Vinduespudsningen er ikke altid lige godt gjort. Svar: Måske kan vi få Sea West (Hanne Pedersen) til at sende en mail om hvornår vinduespudsningen sker. Allan vil lige snakke med SW om sagen.
- Peter: Der er kommet tilbud på møbler via mail fra Sea West. Bestyrelsen vil lægge tilbuddene ud på vores egen hjemmeside ejerforeninga.dk

**3. Årsregnskab 2016 samt budget 2017** blev godkendt og vedtaget enstemmigt (15 af 15 tilstedeværende stemmer, en stemme pr hus).

**4. Ejerbidrag** kr 9.000 blev vedtaget – ingen imod.

**5. Valg af medlemmer** til bestyrelsen samt 1. og 2. suppleant.

Medlemmer:

Allan og Michael blev genvalgt og Henrik, Irvin og Peter fortsætter.

Suppleanter:

Som 1. suppleant blev valgt den samme som sidste års 2. suppleant: Søren Ipsen, hus 150 C, [familie.ipsen@stofanet.dk](mailto:familie.ipsen@stofanet.dk) tlf 21253438.

Som 2. suppleant blev valgt Norman Gyldenbergh, Stævnsvej 12, 6800 Varde, tlf 20484071

#### **6. Valg af revisor**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab H. Martinsen, Varde 7 blev genvalgt.

#### **7. Indkomne forslag** iht. vedtægterne

Ingen.

#### **8. Eventuelt.**

158 A efterspørger fri adgang til legeland for ejere. Ligesom adgangen til badeland kunne adgang til legeland for ejere også dækkes af brugsretsvederlaget?

SVAR: Det er en indtægtskilde for Sea West og den vil de ikke umiddelbart give slip på. Vi har luftet det med ledelsen, men det er ikke ført til noget. Andre "lande" der

har fri adgang for ejere til deres legeland, har en dyrere udlejning og så får de pengene hjem den vej. En anden ting er at fri adgang ville føre til tilstrømning af mange børn og større trængsel – der er også et sikkerhedsaspekt i det.

138D: Ejerafregningen er svær at gennemskue mht. indtægt via agentnummer-ordningen.

SVAR: Ejer opfordres til at tage den konkrete sag op med Sea West.

### **Vedr. afregningspriser:**

Vi oplever at afregningspriserne for udlejning ikke stiger i takt med vores udgifter til bl.a. brugsret. Der er heller ingen reel fordelingsnøgle. En gang var den vist på 60-40 i vores favør (?), men den findes ikke mere.

138D pointerede at afregningen for el heller ikke stemmer med udgiften. Vi giver 2.40 men får 2.25 (usikker) og dertil beskattes vi. Det samme gælder vand.

132F: Kampagnepriser som 3 nætter for 2 nætters pris er heller ikke godt for ejerne og bør tages op.

Der er også det problem, at når Sea West selv giver 20% rabat, så undergraver det vores agentnummer-ordning.

SVAR:

Bestyrelsen ønsker (som omtalt ovenfor) at tage spørgsmålet om afregning op med ledelsen og vil gerne have generalforsamlingens opbakning til at forhandle en bedre aftale. Et mandat kan ikke vedtages i dag, da det ikke står på dagsordenen, men på baggrund af generalforsamlingens anbefaling vil bestyrelsen gå videre med sagen.

Det er sådan at i udgangspunktet har hvert hus sin egen aftale om afregning. Planen er derfor, at bestyrelsen vil søge at gå sammen med de to øvrige afdelingers bestyrelser, så vi sammen kan stille krav om en mere fordelagtig afregning.

142A: Bliver ejerne, som vi oplever det, ikke længere orienteret ved skader på inventar?

SVAR: Vi betaler alle et bestemt beløb om året til opfyldning af manglende og ødelagte ting. Der er en bagatelgrænse, f.eks. ved manglende køkkengrej, hvor tingene erstattes uden at der tages kontakt – men ved større ting som møbler o.a. spørger de ejeren først.

### **Påmindelser:**

- Vi minder om VIP-kortet, der giver fri adgang til Dayz øvrige badelande samt wellness plus rabatter i restauranter og pizzeria mm. VIP-kortet fås ved henvendelse. Gamle kort uden foto gælder ikke og skal fornys.
- Vi minder også om, at ændringer af adresse/mailadresse hurtigst muligt gives videre til Sea West, så ejerlisten holdes opdateret.

Referat slut