

Indkommende høringsvar/spørgsmål samt bestyrelsens svar herpå

Dato	Fra	Spørgsmål
15.02.21	Eigil Trankjær (103-1267)	1) Driftsprognose er udarbejdet ud fra aktuelle, nuværende aktiviteter i golfklubben.
		For at kunne forholde sig til det, burde regnskabet for 2020 være tilgængeligt. Såfremt det ikke er færdigt, så måske et foreløbigt regnskab, hvor man kan se nuværende medlemstal, indtægter og udgifter. <i>Svar: Regnskab 2021 blev lagt ud på Facebook under høringsperioden.</i>
		Vil der være en ændring fra prognose til budget? <i>Svar: Der er ikke store afvigelser mellem budget og regnskab for 2020.</i>
		2) Golfklubben forpligter sig til at afholde udgiften til ejendomsskat ca. kr. 30.000 – dvs. at banelejen er ca. kr. 130.000. <i>Svar: Der er rent faktisk ikke tale om ejendomsskat, men derimod om udgifter til rottebekæmpelse og landvindingsbidrag. Kommunen kalder det "Ejendomsskat m.m." – og udgifterne her kommer altså ind under m.m. Der er ingen grundskyld på golfbanens areal, da Ringkøbing-Skjern Kommune har besluttet at friholde arealer, som anvendes til fritidsaktiviteter herfor. <i>Vi ændrer teksten i aftalen, så den bliver retvisende.</i></i>
		Jeg har ikke før set, at en lejer/forpagter betaler ejendomsskatten og kan ikke se nogen argumenter for, hvorfor golfklubben skulle påtage sig denne forpligtelse. <i>Svar: Se oven for.</i>
		Er det det rigtige ejendomsskattebeløb? Er banen særskilt matrikuleret og særskilt vurderet efter udstykningen? <i>Svar: Banen er særskilt matrikuleret efter Lalandias køb af grunden.</i>
		Vil ejendomsvurderingen ikke stige fremadrettet pga. Lalandia projektet og dermed påføre golfklubben en større udgift til ejendomsskat? <i>Svar: Se oven for.</i>
		3) I oplæggets punkt 6 deler Lalandia og klubben udgifterne til omlægning af hul 5 og 6.
		Umiddelbart kan jeg ikke se, at der er afsat noget i prognosen til dette arbejde <i>Svar: Det er korrekt. Vi påtænker at finansiere klubbens andel af udgifter via egenkapitalen.</i>

		<p>Såfremt det tages af egenkapitalen, var det ønskeligt, at regnskabet/status for 2020 var tilgængeligt, så man kunne forholde sig til det.</p> <p><i>Svar: Bestyrelsen har besluttet at fremlægge et konkret forslag til omlægning af de to huller til beslutning på den kommende generalforsamling. Dette vil udover en konkret tegning af det nye baneforløb også indeholde et budget og et forslag til finansiering.</i></p>
		4) Høringsprocessen
		<p>Denne aftale er meget vigtig for medlemmerne og mange har savnet løbende informationer om hvad der sker. Jeg synes man burde sende en sms, mail eller andet ud til de enkelte medlemmer med besked om, at man skal gå ind på hjemmesiden og læse nærmere om høringen, for at undgå at nogle medlemmer ikke efterfølgende kommer og klager over, at de ikke vidste noget og i værste fald kunne erklære høringen for ulovlig. Måske er det muligt at sende besked ud igennem golfbox?</p> <p><i>Svar: Der blev ved høringsperiodens start sendt besked ud til alle medlemmer via golfbox. Samtidig blev høringsprocessen offentliggjort på klubbens hjemmeside og Facebook side.</i></p>
21.02.21	Åge Jørgensen (103-140)	<p>Jeg synes, der til forståelse af budgettet mangler sammenligningstal f.eks. m.h.t. kontingent 2020 og 2021.</p> <p><i>Svar: Regnskab 2021 blev lagt ud på Facebook under høringsperioden.</i></p>
		<p>Endvidere kan jeg ikke finde de i aftalen omtalte bilag (forståeligt med udeladelse af ansættelses aftaler) men de øvrige bilag om områder m.v. burde være tilgængelige for medlemmerne.</p> <p><i>Svar: Der er kun om ren teknik (leasingaftaler og kvadratmeterangivelser o.l.) eller personalekontrakter, som vi ikke kan offentliggøre. Bestyrelsen har fra starten sagt, at vi lægger alt relevant materiale frem. Det mener vi, at vi har gjort.</i></p>
22.02.21	Kari Ragnarsson	<p>Har golfklubben sammen med greenkeeperne gennemgået banens stand og kvalitet?</p> <p><i>Svar: Det skal vi inden overtagelse, som der også fremgår af lejekontrakten.</i></p>
		<p>Er det golfklubben eller Lalandia der skal betale for ny skiltning ved teesteder samt ved stier eller er det Lalandia?</p> <p><i>Svar: Vi betaler for skiltning ved teestederne, og Lalandia betaler for udgifter til skiltning og andet ifm. baneafgrænsningen.</i></p>
		<p>Hvorfor skal Lalandia ikke "rydde op" efter etablering af ny sø ved hul 6 og fjerne eller tilplante i al den overskudsjord der er blevet smidt mellem hul 1 og 7 samt mellem 2 og 6?</p>

		<p><i>Svar: Dette skal plantes til og bliver ikke fjernet. Udgiften hertil er ganske lille.</i></p>
		<p>Hvordan vil golfklubben styre det når Lalandia/forpagter udlejer restauranten til private fester og lign., - og vil medlemmerne altid have adgang til forhallen og omklædningen + toiletter?</p> <p><i>Svar: Det fremgår af punkt 4 i kontrakten, at lejer får eksklusiv råderet over "golfanlægget", som omfatter banen og alle bygninger undtagen restaurant, køkken og de to tilhørende toiletter. Restauranten har således ingen råderet over forrummet, omklædning og toiletter ved omklædning. Heller ikke i forbindelse med arrangementer. Klubbens adgang til restauranten reguleres som i dag. Vær opmærksom på, at vi har indskrevet i aftalen, at en forpagter/Lalandia sammen med klubben sikrer, at der er adgang til restauranten i forbindelse med klubbens matcher.</i></p>
		<p>Kan golfklubben lave greenfee-aftaler med andre golfklubber uden om Lalandia?</p> <p><i>Svar: Ja.</i></p>
		<p>Hvad vil/kan golfklubben gøre hvis/når det bliver problem med gående og kørende trafik fra Lalandias sommerhuse på banens arealer og stier?</p> <p><i>Svar: Jævnfør kontrakten pkt. 21 er Lalandia forpligtet til at afskærme banen tydeligt via skiltning, således at det fremgår, at der ikke er offentlig adgang til området. Herudover fjernes broer mellem banen og sommerhusområdet. Endelig bliver der sat en bom op allerede nu, så man ikke kan køre i bil ned ad stien, som adskiller for- og bagni.</i></p>
		<p>Det var mine bekymringer i forbindelse med kontrakten, men jeg er stadig uforstående med hvorfor bestyrelsen ikke vil offentliggøre bilagene til kontrakten (dog ikke vedr. personaleforhold)</p> <p><i>Svar: Jf. oven for</i></p>
22.02.21	Michael Møller (103-281)	1. DEN VIDERE PROCES:
		<p>Generalforsamling: Kommer 2020-bestyrelsen til at fortsætte indtil det tidspunkt i 2021/2022, hvor det igen bliver muligt at forsamles fx 100 mennesker i restauranten?</p> <p><i>Svar: Bestyrelsen håber på at kunne afholde en ordinær generalforsamling den 28. april med fysisk tilstedeværelse af klubbens medlemmer. Indtil da fortsætter den nuværende bestyrelse.</i></p>
		<p>Hvorledes håndteres fastsættelse af kontingent og andre poster i budgettet? Bliver det fastlagt af beslutningsdygtig generalforsamling?</p> <p><i>Svar: Grundet Corona er det en usædvanlig situation og vi var nød til at udsende kontingentoprævningen inden generalforsamlingen. Ellers bliver vores vedtægter selvfølgelig fulgt. Det vil sige, at det fortsat er på</i></p>

		<i>klubbens generalforsamling, kontingentet fastlægges. Kontingentet er af samme grund uændret fra 2020 til 2021.</i>
		2. RENGØRING/RENOVERING
		<p>Kontrakten, pkt. 1 (præambel) samt pkt. 10: Udlejer skal stå for rengøring af restaurant med tilhørende toiletter. Hvem skal stå for rengøring af forhal, toiletter i forhal, kontor, pro-shop, klublokaler samt omklædningsrum? Bilag B kunne måske have besvaret dette spørgsmål, men dette bilag er ikke tilgængeligt for mig.</p> <p><i>Svar: Dette fremgår klart af kontraktens afsnit 1. Klubben forestår rengøring i alle andre lokaler end restaurant, køkken og de tilhørende toiletter.</i></p>
		<p>Kontrakten, pkt. 8: Lejer afholder omkostninger til bl.a. renovation. Differentieres der mellem renovation til klub og restaurant?</p> <p><i>Svar: Alle forbrugsudgifter relateret til klubhuset opsplittes mellem klubbens lokaler og køkken, restaurant og tilhørende toiletter. Det gælder også for renovation.</i></p>
		3. BANEN/ANLÆGGET
		<p>Kontrakten, pkt. 10: "Lejer skal holde ... indretninger ved lige, herunder ... omlægning af greens, ændring på banens udformning". Hvordan kan lejer være ansvarlig for dette, når kontraktens pkt. 5 samtidig beskriver, at alle ændringer skal ske med udlejers godkendelse? ("Ændringer i det lejede..."). Det virker mærkeligt at have ansvar men ikke frihed.</p> <p><i>Svar: Dette er naturligvis udtryk for, at vi ikke uden videre kan foretage væsentlige ændringer af anlægget uden ejerens samtykke.</i></p>
		<p>Kontrakten, pkt. 11: Hvorfor er Bilag E ikke synligt? Vi er i beskeden fra jer dateret 13/1-2021 blevet lovet "adgang til alt relevant materiale", men vi har ikke set designforslaget. Jeg frygter, at et kort par-5 hul og et meget forkortet par-3 hul vil medføre markant lavere rating af banen, samt især en meget skæv fordeling af sværhedsgrad mellem GUL og HVID sløjfe.</p> <p><i>Svar: Som nævnt oven for fremlægger bestyrelsen et konkret forslag til baneomlægning og finansiering heraf til afstemning på den kommende generalforsamling.</i></p>
		4. BUDGET, INDTÆGTER:
		<p>Kontingent: Hvad forventes kontingent 2021 at blive? Se også mit spørgsmål 1.2 til, hvem der reelt fastsætter budgettet.</p> <p><i>Svar: Kontingentet er uændret. Se i øvrigt oven for.</i></p>

		<p>Driving range: Skal medlemmer til igen at betale for bolde? Hvem skal i øvrigt samle boldene op i 2021; greenkeepere eller medlemmer (mere eller mindre frivilligt, jfr. fx Dejbjerg)?</p> <p><i>Svar: Nej, dette er fortsat inkluderet i kontingentet. Bestyrelsen har ikke endnu forholdt sig til, hvem der i fremtiden skal samle bolde ind. Eliteafdelingen kunne selvfølgelig være et godt bud 😊</i></p>
		<p>Lektioner Pro: Hvordan fungerer dén indtægt; Skal pro 'en ikke tjene sine penge ved mersalg af lektioner, fremfor at have samme løn uanset antal lektioner? Dette spørgsmål hænger naturligvis sammen med udgift til aflønning af pro 'en.</p> <p><i>Svar: Pro 'en er ansat på funktionærlignende vilkår, hvor klubben har råderet over x antal timer og alle indtægter tilgår klubben. Det betyder, at vi rent faktisk kan budgettere med en indtægt fra pro 'en. Vi bruger samme model, som da Nikolas var i Dejbjerg, hvor det fungerede fint.</i></p>
		<p>5. BUDGET, UDGIFTER:</p>
		<p>Rengøring (se også spørgsmål 2.1 længere oppe): Hvad dækker udgift over – aflønning/remedier/...?</p> <p><i>Svar: Dette er udgifter til rengøring af klubhuset minus restaurant, tilhørende toiletter og køkken.</i></p>
		<p>5.2. Renovation: Skal vi betale for renovation vedr. restauranten også? Ser ikke ud til at fremgå af kontrakten, at dette er adskilt. Se spørgsmål 2.2.</p> <p><i>Svar: Se oven for.</i></p>
		<p>5.3. Telefon: 45.000 kroner for telefon/abonnement til max 3 fastansatte samt et fastnetnummer? Det lyder godt nok dyrt! Restaurant har eget nummer. Jeg antager, at internet/bredbånd ligger under de 85.000 til EDB.</p> <p><i>Svar: De 85.000 kroner til EDB indeholder bl.a. udgifter til vores lønsystem, vores IT løsning (backup og hosting etc.). Der er rigeligt med luft i budgettet på posterne til telefoni og EDB. I forbindelse med overtagelse af driften går vi alle vores udgifter til telefoni og edb igennem.</i></p>
		<p>6. KONTRAKTEN I ØVRIGT:</p>
		<p>6.1. Misligholdelse (22) og tvister (24): Hvem definerer, hvad en væsentlig misligholdelse er? Som jeg læser det, kan den ene part ensidigt påberåbe sig dette, og derefter ophæve kontrakten. Hvorfor er der ikke lagt op til forhandling i tilfælde af tvister, som i DGU's oplæg? Vores lille forening har ikke budget til civile retssager, medmindre der ikke er tvivl om, at vi vil vinde.</p> <p><i>Svar: Denne formulering er godkendt af DGU's advokat og indgår i DGU's standardlejekontrakt. Alvorligt mislighold vil enten betyde, at vi ikke betaler leje til udlejer, eller at udlejer uden grund ikke stiller anlægget til</i></p>

		<p><i>rådighed for klubben. Der står følgende i kontrakten, som er DGU's formulering: "Enhver tvist mellem parterne bør først søges løst i mindelighed. Såfremt parterne ikke frivilligt kan finde en løsning på den opståede konflikt, indbringes sagen for retten, hvor KLUBBEN har hjemsted, medmindre andet aftales". Det betyder, at der lægges op til forhandling inden en eventuel retssag.</i></p>
		<p>I pkt. 18 indgår både begreberne "lejer" og "KLUBBEN". Men "klubben" er ikke en term, der er defineret tidligere i kontrakten. Gætter derfor på, at det bør hedde "lejer".</p> <p><i>Svar: Godt set. Det retter vi.</i></p>
		<p>Pkt. 4 (omfang; eksklusiv råderet): Ønsker Lalandia ikke mulighed for at afholde Company Days? Jeg kan se, at det så skal håndteres i separat aftale, og ikke i denne kontrakt. Men er der dialog om dette? Det kan jo både give blokering af banen og en slags ekstra indtægt til klubben</p> <p><i>Svar: Klubben har fuld råderet over banen. Derfor skal company days godkendes af og sælges af klubben.</i></p>
23.02.21	Finn Jacobsen	<p>I kontrakten er restauranten og restaurationsdriften skilt ud fra klubben, hvilket er meget klogt. Det anføres at udlejeren/restauratøren fastsætter åbningstider. Har der været drøftet krav om minimumsåbningstider, og evt. konsekvenser hvis restauranten lukkes?</p> <p><i>Svar: Åbningstiderne bliver løbende drøftet mellem klubben og Lalandia. Begge parter har interesse for at dette er en rentabel forretning. Se i øvrigt oven for.</i></p>
		<p>Omlægning af hul 5 og 6 igangsættes i år. Er der et udgiftsbudget herfor og er der afsat udgifter hertil i budgettet for 2021?</p> <p><i>Svar: Se oven for.</i></p>