

## **Generalforsamling 2001**

REFERAT Strand • Hotellerne

Stiftende generalforsamling for "Ejerlejlighedsforeningen Kattegat".

Dato: Lørdag 07.07.2001 kl. 14:00

Sted: Feriecenter Kattegat

Deltagere: For Feriecenter Kattegat:

Torsten Søborg

Jens Erik Brøgger

Heidi Tylvad Marianne

Bøgh Jensen

Bjarne Jensen

Advokat Klaus Busk

-- samt ejere af følgende lejligheder:

A103, A104, A105, A106, A107, A109, A1 12, A1 13, A114, A1 15, A 116, A 118, A 119, A203, A206, A207, A210, A211, A 113, A214, A216, A217, A218, A219, B 101, B 104, B 107, B 109, B201, B202, B203, B204, B208, B209, C 10 1, C 103, C 104, C 106, C 107, C 108, C202, C203, C204, C205, C206, C207, C208, D 10 1, D 102, D 104, D 108, D 109, D 110, D201, D202, D204, D205, D206, D207, D210, D211, E 101, E 102, E 104, E 105, E 106, E 110, E 113, F- 114, E 115, E 116, E 117, E 118, E 119, E 121, E 122, E 124, E 125, E 126, E201, E202, E203, E204, E205, E206, E207, E208, E209, E210, E211, E212, E213, E214, E217, E218, E219, E220, E221, E222, E224, E225, E226,

Dagsorden:

1: Orientering ved Bjarne Jensen

2: Spørgsmål/eventuelt

3: Valg af bestyrelse

4: Valg af revisor

Bjarne Jensen bød velkommen til den stiftende generalforsamling, hvis formål det var at vælge en bestyrelse til den pr. 01.06.2001 etablerede ejerforening.

Som dirigent foresloges advokat Klaus Busk.

Klaus Busk modtog hvervet og overlod herefter ordet til Bjarne Jensen for en generel orientering.

## ORIENTERING V. BJARNE JENSEN

### STATUSSALG

Pr. dags dato resterer salg af 2 eller 3 lejligheder, hvorefter alle Feriecenter Kattegats 146 ferielejligheder er overgået til private individuelle ejere.

### RENOVERINGSARBEJDER

De af sælger iværksatte renoveringsarbejder er pr. dd. - med undtagelse af overfladebehandling af visse betonelementer - færdiggjort.

De af nogle af køberne tilkøbte lejlighedsrenoveringspakker er ligeledes færdiggjorte - enkelte med en vis forsinkelse i forhold til overtagelsesdatoerne.

### 1. SAL BLOK F

Lokalplanændringen, som giver mulighed for opførelse af en 1. sal på blok F indeholdende 8 ejerlejligheder, er i øjeblikket i offentlig høring. Vi forventer ikke indsigelser som vil hindre projektets endelige godkendelse i august 2001. Forudsat at det økonomiske grundlag for projektets gennemførelse er til stede, forventer vi at kunne starte byggeriet i efteråret 2001

### EJERS EGEN BRUG

Det gælder for alle ejere og ejeres eventuelle gæster, at Feriecenter Kattegat skal have besked om ankomst og afrejsetidspunkter. Dette først og fremmest for at Feriecenter Kattegat til enhver tid er vidende om hvor mange og hvilke lejligheder, der er til rådighed for udlejning og dernæst for at Feriecenter Kattegat er vidende om hvor mange personer der til enhver tid er boende og dermed adgangsberettigede til Feriecenter Kattegats fællesfaciliteter.

Kun Ferielejlighedernes beboere har adgang til fællesfaciliteterne!

Det er efter ejerophold i lejlighederne meget vigtigt, at lejlighederne forlades rengjorte og at der ikke efterlades flasker, tom emballage, madvarer, tøj eller andet, der måtte vidne om tidligere ophold. Det vil af lejere generelt opfattes som om lejligheden ikke er klargjort til deres ankomst, hvis en eller flere af ovennævnte effekter er efterladt i lejligheden.

Slutrensning efter ejerophold kan bestilles i receptionen minimum 2 døgn før afrejse og koster kr. 200,- og kr. 250,- for hhv. 4 og 6 personers lejlighed.

### FORSIKRING

Der er for ejerforeningens 146 lejligheder tegnet en fælles ejendoms- og indboforsikring i forsikringselskabet "Topdanmark". Forsikringen omfatter storm, brand, vandskade,

rørskade, tyveri og hærværk. Indboforsikringssummen udgør kr. 50.000,- pr. lejlighed. Den årlige præmie udgør i alt ca. kr. 50.000,- og opkræves af ejerforeningen hos den enkelte ejer i forhold til fordelingstal.

#### EL

Der er i alle lejligheder monteret en afregningsmåler og elforbruget opkræves hos den enkelte ejer af elforsyningsselskabet NREGI.

Der afregnes i sæson 2001 ikke særskilt for lejerens elforbrug.

Elforbruget i beboede lejligheder ligger i juni måned på 20-25 kwh pr. uge og det vil i den kommende periode blive fastslået, om det vil være lønsomt fra sæson 2002 at opkræve og afregne for konkret elforbrug eller om der alternativt skal opkræves et fast "miljøtillæg" pr. dag eller uge.

#### VAND

Der er i alle lejligheder og i "resthotellet" monteret vandmålere på koldt- og varmtvandsforsyningen. Ejerforeningen vil fremover være kunde hos vandforsyningen og opkræver hos den enkelte ejer et beløb til dækning af et anslået vandforbrug.

Ejerforeningen udfører en gang årligt et fordelingsregnskab, hvor det totale vandforbrug fordeles mellem medlemmerne iht. de målte forbrug i de enkelte lejligheder.

#### VARME

Al varme - rumvarme og varmt vand - produceres af varmecentralen beliggende i kælderen i Blok F. Varmecentralen består af 2 kedler og oliefyr samt 5 – 2000 l varmtvandsbeholdere, hvoraf 2 er placeret i kælderen under Blok D og 2 i lokalet for enden af Blok E.

Ejerforeningen forestår varmecentralens drift og opkræver hos den enkelte ejer et anslået beløb til dækning heraf.

En gang årligt foretages et fordelingsregnskab med basis i de konkrete aflæsninger af fordampningsmålere på radiatorer og af varmtvandsforbrug i de enkelte lejligheder, hvorefter regulering foretages.

#### EJENDOMSSKAT

Opkræves hos den enkelte ejer for perioden fra overtagelsesdagen og frem. Den del af ejendomsskatten som måtte være forudbetalt af sælger opkræves og betales af køber over refusionsopgørelsen, som udfærdiges i forbindelse med handlens gennemførelse.

#### VEDERLAG FOR BRUGSRET

Vederlaget for brugsretten til fællesfaciliteterne udgør årligt i alt kr. 981.250,- eller kr. 6.667,- og kr. 7.158,- for hhv. 4 og 6 personers lejligheder. Beløbene vil i overensstemmelse med aftalen herom blive opkrævet kvartalsvis forud hos den enkelte ejer og vil i det omfang, det er muligt, blive opkrævet ved modregning i de månedlige lejeafregninger.

## OMRÅDEVEDLIGEHOOLD OG VICEVÆRT

Områdevedligehold er et ejerforeningsanliggende og den enkelte ejer bliver opkrævet et beløb iht. fordelingstal til dækning af den samlede omkostning incl. vicevært.

Der er indgået aftale mellem ejerforeningen og "Resthotellet" angående udførelse af vicevært opgaver.

## UDVENDIG BYGNINGSVEDLIGEHOOLD

Reparation og vedligehold af alle udvendige bygningsdele, herunder døre og vinduer, er ejerforeningens ansvar. Af typiske vedligeholdelsesarbejder kan nævnes overfladebehandling af træværk, maling af vægge, reparation og vedligeholdelse af flade tage, udskiftning af punkterede termoruder m.m.

Ejerforeningen opkræver iht. fordeligtal den enkelte ejer et beløb til imødegåelse af vedligeholdelsesudgifterne.

## BOOKING

Der udsendes månedlige udlejningsoversigter - som skal tages med et vist forbehold. Når bookinger løber ind placeres disse jævnt. På et vist tidspunkt i forløbet sker der en sortering for at optimere den samlede belægning. Der "ryddes op" for at gøre plads til flest mulige lejemaal - til alles bedste.

## LEJLIGHEDERNES STAND

Sælger har i forbindelse med salget renoveret ca. 20 lejligheder således, at disse nu fremstår med ny gulvbelægning, nymalede, nyt køkken, nye hvidevarer samt med helt eller delvist nyt møblement.

Derudover har ca. 30 købere i mere eller mindre omfattende grad gennemført renoveringsarbejder på de erhvervede lejligheder. Mange fremstår i meget fin stand. "Resthotellet" ønsker hermed at inspirere alle købere til at gennemføre tiltrængte renoveringsarbejder - herunder udskiftning af resourcekrævende opvaskemaskine og køleskab.

"Resthotellet" kan tilbyde at levere ny opvaskemaskine beregnet for integrerbar sokkel

- Siemens SE 33200  
Kr.2.900.

-- samt nyt køleskab med 4-stjernet frostbox beregnet for indbygning i højskab

- Zanussi,154  
Kr. 1.500.

Nogle få køleskabe - Gorenje eller Zanussi beregnet for indbygning under bordplade i 50 cm åbning haves på lager.

Disse kan ligeledes købes for Kr. 1.500.

Ovennævnte priser er incl. moms og montering.

---

Efter orienteringen besvarede Bjarne Jensen en række spørgsmål fra de fremmødte. Spørgsmålene drejede sig bl.a. om rengøringsprocedurer og -rengøringsstandarder, udlejningsperiodens længde, markedsføringsaktiviteter, inventar - lister og kontrol, forsikringsforhold, ekspedition af handelsdokumenter, garantiprovision til Nykredit og omfanget af renoveringsarbejder iværksat af sælger.

Spørgsmålene besvaredes ud fra det foreliggende salgsmateriale og købsaftaler, vedtægter, formidlingsaftaler samt ovennævnte orientering.

Til alles orientering angående renoveringsarbejdernes omfang vedlægges liste udleveret i forbindelse med fremvisning og købsaftalens indgåelse.

#### VALG AF BESTYRELSESMEDLEMMER & SUPPLEANTER

Dirigenten opfordrede potentielle bestyrelsesmedlemmer til at anmelde deres kandidatur, hvilket følgende 8 personer gjorde:

- 1 Ejnar Haugård, Formand
- 2 Jan Morsing, Sekretær
- 3 Mona Søjberg, Kasserer
- 4 Herman Bossen
- 5 Ellen Cravach
- 6 Henrik Lilje

Den efterfølgende afstemning medførte valg af de 4 første på ovenfor nævnte liste. Nr. 5 og 6 på listen blev valgt som 1. og 2. suppleant.

Det femte medlem af bestyrelsen udpeges af "Resthotellet" og er direktør Torsten Søborg.

#### VALG AF REVISOR

Deloitte & Touche v. Johny Krogh, Kolding bragtes I forslag - dette vedtoges.

Dirigenten takkede afslutningsvis den spørgelystne forsamling for god ro og orden.

Referent Bjarne Jensen