

Generalforsamling den 15.02.2003

Dagsorden!

[1. Valg af dirigent.](#)

[2. Bestyrelsens beretning for det forgangne år.](#)

[3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab](#)

[4. Fremlæggelse og godkendelse af nyt budget](#)

[5. Behandling af indkomne forslag.](#)

Der er fra Leif Poulsen, indkommet følgende forslag, at der rejses retssag mod 1 af følgende. Feriecenter Kattegat / Bjarne Bøgh Jensen, Nybolig Rekrea, da de i salgsoptstillingen oplyste forudsætninger vedrørende lejeindtægt er bristet.

Fra Bjarne Bøgh Jensen / rest Hotellet er indkommet følgende forslag. Den optimale løsning vil være, at der holdes åbent fra og med fredag før uge 7 og til og med uge 50. Hvilket vil medføre en åbningstid på 89 dage ud over det aftalte, og dermed en årlig merudgift til fællesfaciliteterne på i alt kr. 2.743 pr lejlighed.

Alternativt foreslås det, at der holdes åbent fra og med fredag før uge 7, og til og med uge 44, hvilket medfører en åbningstid på 46 dage ud over det aftalte, og dermed en årlig merudgift til drift af fællesfaciliteter på i alt kr. 1.418 pr. lejlighed.

[6. Valg af bestyrelse og suppleanter.](#)

På valg Hermann Bossen og Ejnar Haugaard, samt suppleant.

[7. Valg af revisor](#)

[8. Eventuelt](#)

NB. Husk der må ikke komme mere en max 2 deltagere pr. lejlighed på generalforsamlingen. Det skyldes der ellers kan blive pladsproblemer.

Referat fra generalforsamling

2. Ordinære generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Kattegat den 15. februar 2003.

Formanden bød velkommen og måtte konstatere, at der igen i år var mødt mange flere op til generalforsamlingen end tilmeldt, på trods af skriftlig tilmelding. Dette gjorde, at vi var en ½ time forsinket, da der skulle findes siddepladser, borde og stole inden vi

kunne gå i gang. Det var det samme mønster, som sidste år, og formanden meddelte generalforsamlingen, at ved fremtidige generalforsamlinger ville ejere blive afvist, hvis de ikke er skriftlig tilmeldt.

Det blev oplyst, at 100 stemmeberettigede var mødt op.

Derefter gik man over til dagsorden.

Ad 1. Valg af dirigent

Valgt som dirigent blev Jan Morsing.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forgangne år

Beretning aflagt af formand Ejnar Haugaard. Der er afholdt i alt 10 bestyrelsesmøder siden generalforsamlingen 2002. På trods af øget annoncering fra Strandhotellerne var udlejningen i sæsonen 2002 meget utilfredsstillende. Bestyrelsen har oplevet samarbejdet med medlemmerne som generelt godt og tillidsfuldt. På trods af flere ret dyre forbedringer på ejendommen, er det lykkedes for ejerforeningsbestyrelsen at holde budgettet.

Ad 3. Regnskab

Regnskabsaflæggelsen gav ikke anledning til kommentarer.

Ad 4. Nyt budget

I forbindelse med budgetfremlæggelsen for 2003 var der flg. bemærkninger vedr. bygningerne:

- uafsluttet forsikrings sag vedr. vandskade i E220
- D106 utilfreds med at der allerede skal ske henlæggelser til betonreovering af bygningerne
- ejere af lejligheder i blok E stærkt utilfredse med betonreoveringen fra år 2000. Rygter om at der efter salget af lejlighederne i 2001 blev afbestilt betonreovering for > 600.000 kroner.
- Bjarne Bøgh oplyser, reoveringen er udført tilfredsstillende. Rygtet er usandt.

- BB opfordres til at fremlægge kvalitetssikringsdokumenterne for bestyrelsen. Dette for at imødegå rygter om at renoveringen aldrig er blevet fuldført
- BB skal bede Skanska som har lavet betonrenoveringen om en aktuel vurdering af det renoverede murværk
- Bestyrelsen opfordres til selv at kontakte Skanska for at høre om betonrenoveringen er udført som oprindeligt bestilt.
- Diskussionen endte med, at BB skulle udlevere kvalitetssikringsdokumenterne og udbudsmaterialet omkring renoveringen til bestyrelsen, som så skal finde ud af om områderne, hvor der er betonsprængninger var en del af renoveringen, og hvis den var det, få en uvildig instans f. eks BYG til at vurdere, om der vil være hold i at fremsætte krav overfor det selskab, der havde stået for renoveringen.

Ad 5. Indkomne forslag.

Forslag 1:

E 220 ønsker drøftelse og afstemning vedr. fremsendt forslag. Er der stemning for at lade en erhvervsadvokat vurdere om sælger har begået løftebrud overfor køberne af ejerlejlighederne ?

Kommentarer

- Bjarne Bøgh beklager den dårlige udlejning
- B107 mente ikke det var forudsat at køberne straks skulle investere store beløb i modernisering af lejligheden. Ejendomsmægleren lovede, at alle lejligheder var klar til udlejning ved overdragelsen.
- C206 mente ikke at der fandtes tilstrækkelig dokumentation til at vinde en evt. retssag

Der var ikke flertal for at søge advokatbistand til juridisk vurdering af overtagelsesgrundlaget.

Forslag 2:

Bjarne Bøgh foreslår at udvide åbningstiden i vinterperioden. Ønsker aftale der skal være gældende i de 8 år der er tilbage af kontraktperioden.

Vil igangsætte byggeri ovenpå restaurationsbygningen hvis forslaget bliver vedtaget. Mener også at dette byggeri vil hæve standarden i feriecenteret.

Kommentarer

- formanden konstaterer, der ikke medfølger nogen garanti for udlejning i perioden. Kun udgiften for ejerne kr. 2 743,- / indtægten for Strandhotellerne er helt sikker.
- D 203 efterlyser i stedet for nye aktiviteter især for de lidt større børn. Foreslår annoncering i offentligt ansattes fagblade
- A 109 ønsker mere information om eventuelle byggeplaner og er afvisende overfor øgede udgifter
- D 206 efterlyser bedre telefonbetjening direkte fra Bønnerup, både angående reception og restaurant
- Mona Søjberg mener ikke at annonceringen for Kattegat har samme niveau som for de øvrige strandhoteller. Ønsker dette forbedret fremover
- D 205 vil gerne vide om der er aktuelle planer om at opføre et vandland
- Bjarne B. har ingen aktuelle planer
- C 107 mener at vide, der spares på annonceringen. Efterlyser puslebord i omklædningsrummet.
- BB afviser kritikken og nævner en række dagblade og magasiner hvori der annonceres. Oplyser at internettet giver flere og flere henvendelser
- E 123 ønsker oplyst om nye lejligheder ovenpå restaurationsbygningen skulle udlejes eller sælges
- BB oplyser, at de ville blive sat til salg
- E 119 vil fortsat gerne forsøge at skaffe lejere gennem firmaaftaler men efterlyser brochurer der viser lejlighederne som de ser ud nu
- BB oplyser, der p.t. overvejes ansættelse af en markedsføringsmedarbejder. Vil ikke give garanti for mere udlejning
- B 107 vil vide om faciliteterne lukkes ned igen efter uge 8 og til påske, hvis BBs forslag forkastes
- BB svarer, kontrakten vil blive overholdt
- Formanden påpeger, at vedtagelse af forslaget vil kræve ubetinget bemanning af receptionen hele året, ansættelse af markedsføringsmedarbejder i stedet for nyttesløse annoncer samt en prøveperiode på 2 år
- D 106 ønsker generalforsamlingen fremover bort fra ugerne 7 og 8

- B 202 efterlyser annoncering i Svenske medier
- C 208 vil vide om restauranten fremover vil holde mere åbent
- Torsten Søborg oplyser, den nu er bortforpagtet og ønskes holdt åben hele året
- C 103 er tilfreds med udlejningen af sin egen lejlighed. Efterlyser bestyrelsens holdning til forslaget om øget åbningstid
- Formanden fastholder sine krav
- E 220 kritiserer vedligeholdelsesstandarderne i aktivitetslokaler, fællestoiletter, legepladser, udenomsarealer. Der er mangler som blev lovet udbedret for snart 2 år siden
- E 124 konstaterer, at ejerne skal garantere en fast indtægt til Strandhotellerne i 8 år uden selv at opnå garanti for noget som helst.
- E123 foreslår at stemme om bemyndigelse til bestyrelsen med følgende formulering:
- ” Bestyrelsen gives bemyndigelse til at indgå aftale med resthotellet om udvidet åbningstid, hvis der kan aftales tilfredsstillende bemanning. Merbetaling verificeres. Der skal aftales en prøveperiode”.
-

Dirigenten foreslog herefter 10 min. pause.

Efter pausen meddelte formanden, at BB var indstillet på at forlænge åbningstider, fastansætte receptionist i Bønnerup og ansætte marketingskoordinator.

-- hvorefter følgende forslag blev sendt til afstemning:

Forslag 1 fra Bjarne Bøgh Jensen / resthotellet

Den optimale løsning vil være, at holde åbent fra og med fredag før uge 7 og til og med uge 50, hvilket vil medføre en åbningstid på 89 dage ud over det aftalte, og dermed en årlig merudgift til fællesfaciliteterne på i alt 2.743 pr. lejlighed.

Forslaget blev nedstemt

Forslag 2 fra Bjarne Bøgh Jensen / resthotellet

Alternativt foreslås der, at der holdes åbent fra og med fredag før uge 7 og til og med uge 44, hvilket medfører en åbningstid på 46 dage ud over det aftalte, og dermed en årlig merudgift til drift af fællesfaciliteter på i alt kr. 1.418 pr. lejlighed.

Forslaget blev nedstemt

Ændringsforslag fra lejlighed nr. E123

Bestyrelsen gives myndighed til at indgå aftale med resthotellet om udvidet åbningstid, hvis der kan aftales tilfredsstillende bemanning. Merbetalingen verificeres. Der skal aftales en prøveperiode.

Ændringsforslaget blev vedtaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse og suppleanter

Bestyrelse:

Formanden blev genvalgt uden modkandidat

Bestyrelsesmedlem Hermann Bossen ønskede at træde ud af bestyrelsen.

I stedet valgtes Manfred Sørensen.

Suppleant: I stedet for Ellen Cravach, som trak sit kandidatur, blev Hermann Bossen valgt

Ad 7: Valg af revisor

Genvalg til Deloitte & Touche

Ad 8: Eventuelt

Jens Erik bad ejerne om at sikre, at lejligheder, som er meldt udlejningsklare, er rengjorte og uden personlige genstande liggende f. eks. under sengene.

Støvsugere skal kontrolleres for at sikre, der ikke er overfyldte poser i.

Kasserede køleskabe m.m. må ikke dumpes foran pedelrummet, men skal køres til lossepladsen af den enkelte ejer. Dette er gratis.

Receptionisten orientere om, at der er lagt nyt orienteringsmateriale i samtlige lejligheder. Ejerne skal huske at sætte det ind i lejlighedens ringbind samt fjerne de uaktuelle sider. Der er fundet mange eksemplarer i containeren, så disse ejere opfordres til at hente et nyt sæt i receptionen.

En ejer var utilfreds med at nyt service forsvandt fra lejligheden, uden at lejerne blev gjort ansvarlig. Efterlyste at der blev aflagt kontrol af inventar mellem udlejningsperioderne.

TS lovede at indskærpe rengøringspersonalet om at indberette fejl og mangler.

En ejer mente, det var forudsat at alle lejemaal i højsæsonen var i hele uger. Klagede over at have mistet en udlejningsdag pr. uge p.g.a. mange korte udlejningsperioder.

Klage over et vandur der aldrig har virket.

Klage over manglende snerydning ved juletid.

Klage over knagen i varmerør i blok E som var lovet udbedret sidste år.

Ejer oplyser, at efterisolering af især lofter kan forbedre indetemperaturen om vinteren.

Ejer efterlyser ekstra isolering af gavlene p.g.a. opvarmningsproblemer.

Ejer henstiller, at svalegangene fejes af og til.

Ejer oplyser, der er løse loftplader over bassinet i svømmehallen.

Flere ejere bad bestyrelsen være opmærksom på, om bygningerne ville kunne opvarmes tilstrækkelig til udlejning i yderperioderne.

Bestyrelsen oplyste, at man på foranledning havde undersøgt, hvad det ville koste at tegne en kummeforsikring. Prisen ville være kr. 12.286,- pr. år, svarende til kr. 84,00 pr lejlighed.

Bestyrelsen ville ikke tage initiativ til at tegne en sådan forsikring, med mindre, et flertal af ejerne udtrykte behov for denne forsikringsdækning.

TS lovede, at der med næste månedsoversigt ville være en liste om tilbud, som hotellet kunne yde ejere.

Det blev oplyst, at bestyrelsen sammen med hotellet havde aftalt, at ejere, som har opsagt sin udlejningsaftale, kan få de resterende 3 nøgler udleveret, mod kvittering og underskreven accept af, at lås på yderdør ikke må skiftes.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at ”til salg” skilte påklisset døre og vinduer skæmmende området, hvilket der var bred enighed om. Bestyrelsen oplyste, at de ville blive fjernet.

Skiltene henvises til foreningens opslagstavle under blok D og opslagstavlen i receptionen, samt til annoncering på foreningens hjemmeside, som er gratis.

Receptionen ville gerne have nye inventarlister til brug for 2003 hurtigst muligt. Fortrykte eksemplarer blev udleveret og kan også rekvireres i receptionen. Kopi af listen bør sættes i info-mappen.

Ejerforeningen og receptionen ville gerne, at de ejere, der har e-mail, oplyser dette til ejerforeningens Web-master og til receptionen. Dette kan gøres ved at sende en mail til manfred@get2net.dk og til info@kattegat.dk . Det vil give en hurtigere kommunikation.

Ref. : Gudrun Lauridsen