

AFTALE

mellem

Ejerlejlighedsforeningen Kattegat
Fægangsvej 11, Bønnerup Strand
8585 Glesborg

og

Feriecenter Kattegat ApS.
CVR.nr. 19505634
Ortenvej 80
6800 Varde
(som ejer af lejlighed nr. 147 og 149)

er indgået nærværende aftale om brugsret til en række faciliteter, jf. nærmere nedenfor. Disse faciliteter enten tilhører Feriecenter Kattegat ApS eller er tillagt denne i henhold til en eksklusiv råderet i henhold til ejerforeningens vedtægter.

Ejerlejlighedsforeningen Kattegats medlemmer indrømmes en brugsret til følgende faciliteter:

1. Alle faciliteter beliggende i det område, som fremgår af vedhæftede bilag 1 (udendørs svømmebad, legeplads, trampolin mv.)
2. Adgang og brug af følgende faciliteter, placeret i ejerlejlighed nr. 147 og 149:
 - a. Aktivitetsrum i kælder indeholdende følgende faciliteter:
 - videostue/minibiograf
 - legefaciliteter
 - spillerum
 - billard
 - bordtennis
 - morskabsautomater
 - sol- og fitnesscenter
 - vaskerum
 - b. Indendørs svømmebassin og spa samt dampbad og sauna. Tilhørende omklædningsfaciliteter.

Der betales særskilt vederlag for brug af automater o.l. beregnet til møntindskud – eksempelvis billardbord, solarium, morskabsautomater o.l.

Der betales endvidere særskilt vederlag for brug af minigolfbane.

For brugsretten til ovennævnte faciliteter betaler ejerforeningen et årligt vederlag på kr. 1.596.930,00 incl. moms. Betaling finder sted kvartalsvis forud, første gang den 1. januar 2008.

Vederlaget for brugsretten reguleres hvert år 1/1 med udviklingen i nettoprisindekset. Første gang regulering finder sted er 1/1-2009 med udviklingen i nettoprisindekset for oktober 2007 til oktober 2008. Næste gang reguleres vederlaget pr. 1/1-2010 med udviklingen i nettoprisindekset for oktober 2008 til oktober 2009 osv.

Måtte indekstallet ikke længere blive beregnet anvendes et tilsvarende indeks eller hvis et sådant ikke findes, efter principper, der modsvarer ovenstående beregning.

Herudover kan vederlaget reguleres i det omfang ejerlejlighed nr. 147 og 149 samt ejerlejlighedsforeningen f.s.v. angår det i bilag 1 anførte areal, pålægges nye offentlige skatter og afgifter. Regulering foretages kun f.s.v. angår den stigning, som vedrører nævnte fællesfaciliteter.

Skatter og afgifter for 1. januar 2008 anvendes som basis.

---ooo0ooo---

I det omfang Feriecenter Kattegat ApS modtager påbud fra offentlige myndigheder om udskiftning/udbedring af vandbehandlingsanlæg samt ventilationsanlæg i poolrum, skal ejerlejlighedsforeningen udover ovennævnte vederlag for brugsretten bidrage til betaling for udskiftning/udbedring af disse installationer. Ejerlejlighedsforeningens andel fastsættes til det beløb den påbudte udskiftning af nævnte installationer beløber sig til. Det er en forudsætning, at der er tale om et offentligt påbud og at udskiftningen/udbedring er direkte afledt af dette påbud.

Feriecenter Kattegat ApS er forpligtet til overfor ejerforeningens bestyrelse at dokumentere, at der foreligger et offentligt påbud samt dokumentere udgiften til udskiftning/udbedring. Udskiftning/udbedring skal ske billigst muligt.

Udgiften til udskiftning/udbedring af nævnte installationer i medfør af nærværende aftale fordeles blandt ejerlejlighedsforeningens medlemmer 1-154 efter disses fordelingstal.

Ejerlejlighederne 147, 148 og 149 bidrager ikke til betaling af udgifterne i medfør af nærværende aftale. Ved beregningen af ejerlejlighed 1-154's andel bortses der fra fordelingstal, som vedrører ejerlejlighed 147, 148 og 149, og disse indgår således ikke ved beregningen.

F.s.v. angår en eventuel udskiftning/udbedring af vandbehandlingsanlæg og ventilationsanlæg er det dog aftalt, at den enkelte ejers betaling maksimalt kan udgøre kr. 1.500,00 for hver gang et påbud er modtaget – et eventuelt resterende beløb (udover 154 x kr. 1.500,00) afholdes af ejerlejlighed 147 og 149.

I henhold til oplysninger fra Miljøstyrelsen er der dags dato (15-1-08) ikke nogen tiltag i gang, som indikerer, at der er lovmæssige ændringer på vej, som vil medføre, at der skal ske forbedringer i forhold til de nuværende installationer.

---ooo0ooo---

Nærværende aftale er for begge parter side uopsigelig i en periode af 10 år fra aftalens indgåelse at regne. Herefter kan begge parter opsige aftalen med 6 måneders varsel. Genforhandling af aftalen skal påbegyndes senest 2 år forud for aftalens udløb.

---ooo0ooo---

Baggrunden for indgåelse af nærværende aftale om brugsret er, at alternativet hertil ville være, at ejerforeningen selv skulle eje og dermed stå for drift, vedligeholdelse og administration af nævnte faciliteter. Henset til risikoen herved samt den væsentlige forøgede administrative og vedligeholdelsesmæssige byrde, er det derfor fundet hensigtsmæssigt, at Feriecenter Kattegat ApS beholder ejendomsretten til faciliteterne og stiller disse til rådighed for ejerlejlighedsforeningen i medfør af nærværende aftale mod, at de enkelte ejerlejligheder samtidigt betaler et årligt vederlag til ejerlejlighedsforeningen, som angivet ovenfor.

I uopsigelsesperioden forpligter Feriecenter Kattegat ApS sig til at betale alle udgifter, som vedrører driften af nævnte faciliteter, samt vedligeholde de faciliteter, som er til stede ved aftalens indgåelse således, at disse til enhver tid fremstår brugbare og i den stand, som de var i ved aftalens indgåelse og efter den opgradering som Feriecenter Kattegat ApS forpligter sig til at udføre, som defineres nærmere i nærværende aftales sidste afsnit.

Ud over vedligeholdelse af faciliteterne, samt udgifterne til driften af faciliteterne, betaler Feriecenter Kattegat ApS for al forbrug (vand, varme, el m.v.) samt forbrugsafgifter i henhold til opsatte målere/fordelingstal.

Feriecenter Kattegat ApS er kun forpligtet til at holde nævnte faciliteter åbne i perioden fredag i uge 6 til søndag i uge 49. I lukkeperioden afgør Feriecenter Kattegat ApS selv, om faciliteterne skal være lukkede.

Svømmefaciliteterne i kælder skal hver dag i feriecenterets åbningsperiode som minimum være åbne fra kl. 10.00 til kl. 18.00. I prisperiode A udvides åbningstiden dog til kl 20.00. Inden for de angivne åbningstider er Feriecenter Kattegat ApS uberettiget til at indgå aftale med eksterne brugere af svømmefaciliteterne.

I tilfælde af ejerskifte er Feriecenter Kattegat ApS forpligtet til at sørge for, at en erhverver af ferielejlighed nr. 147 og 149 indtræder i nærværende aftale og dennes bestemmelser.

---ooo0ooo---

Af administrative årsager er det med ejerlejlighedsforeningen aftalt, at Feriecenter Kattegat ApS opkræver den enkelte ejerlejlighedsejer dennes andel af vederlaget i medfør af nærværende aftale, d.v.s. de 154 ferielejligheder betaler hver efter fordelingstal, som

anført foran. Ejerlejlighed nr, 147, 148 og 149 bidrager ikke til betaling af brugsvederlaget.

Som anført umiddelbart foran, er det aftalt, at Feriecenter Kattegat ApS opkræver den enkelte ferielejligheds andel af brugsretsvederlaget direkte hos denne, men Feriecenter Kattegat ApS kan på et hvilket som helst tidspunkt kræve, at ejerlejlighedsforeningen opkræver de enkelte lejligheders bidrag, som i henhold til ejerlejlighedsforeningens vedtægter er gjort til en fælles udgift.

---ooo0ooo---

Ved indgåelse af nærværende aftale forpligter Feriecenter Kattegat ApS sig til i løbet af 2008 at gennemføre en opgradering af følgende faciliteter:

Minibiograf: Der indsættes nye stole / nyt gulvtæppe / væggene bliver malet.

Spillearkade: Der udskiftes en del af maskinerne /nye fysiske aktivitetsmaskiner indsættes / rummet bliver opgraderet.

Fitnesslokale: Rummet bliver opgraderet / der indsættes nye maskiner / rummet kan kun åbnes via adgangskort og forbeholdes voksent publikum.

Legeplads: Opgraderes

Beachvolleybane: Ændres evt. til kunstgræsbane efter nærmere aftale.

Minigolfbane: Nyrenoveres

Parterne er pt. i dialog vedrørende udførelse af nye tagkonstruktioner på de 5 boligblokke. Hensigten er at udføre en tagkonstruktion med rejsning, som giver mulighed for indretning af lejligheder i tagetagen, hvorved reparation og vedligehold af de flade tage en gang for alle bliver løst.

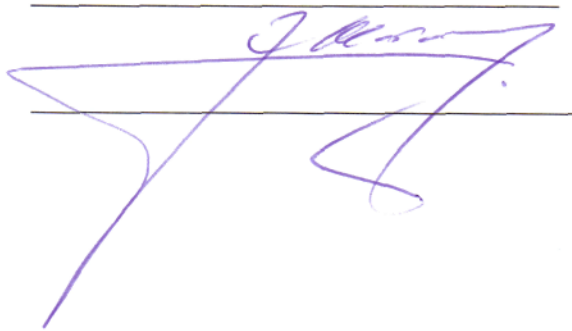
I tilfælde af, at Feriecenter Kattegat udvides med flere ferielejligheder indtræder disse i ejerforeningen jvf. ejerforeningsvedtægternes bestemmelser herom anført i §7 afsnit 5 og 6.

Med de nye lejligheder udvides det samlede årlige brugsretsvederlag for hver ny ferielejlighed med 50% af det årlige vederlag, som kan beregnes for den enkelte lejlighed på grundlag af bestemmelserne herom i nærværende aftale samt i ejerforeningsvedtægterne.

Efter tilføjelsen af yderligere ferielejligheder fordeles det forøgede årlige brugsretsvederlag mellem alle ferielejlighederne i henhold til lejlighedernes fordelingstal, hvilket vil medføre en reduktion af brugsretsvederlaget for de 154 nuværende ferielejligheder.

Bønnerup, den 26/08

f/Ejerlejlighedsforeningen Kattegat



f/Feriecenter Kattegat ApS

