

## Referat

### 4. ordinære generalforsamling den 29.01.2005

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Aflæggelse samt godkendelse af regnskab
4. Fremlæggelse og godkendelse af nyt budget
5. Indkomne forslag  
Bilag A vedrørende etablering af altan samt dør i gavlen på Blok D.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.  
På valg er:  
Formand Ejnar Haugaard  
Bestyrelsesmedlem Manfred Sørensen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

---

#### Ad. 1. Valg af dirigent

Jan Morsing blev valgt til dirigent

Jan konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til vedtægterne.

Antal stemmeberettigede lejligheder repræsenteret:

Antal lejligheder	Fordelingstal	Blok / Lejlighed
66	284/47780	A, B, D, E
5	305/47780	C
6	357/47780	F (Penthouse)
2	852/47780	Lejlighed 147, 148
1	1420/47780	Lejlighed 149
80	25525/47780	

#### **Ad. 2. Bestyrelsens beretning**

Formand Ejnar Haugaard oplæste bestyrelsens beretning.  
Bestyrelsens beretning blev godkendt

#### **Ad. 3. Aflæggelse samt godkendelse af regnskab**

Kasserer Mona Søjberg gennemgik Ejerforeningens regnskab.  
Regnskabet blev godkendt

#### **Ad. 4. Fremlæggelse samt godkendelse af nyt budget**

Mona gennemgik budgettet for Ejerforeningens næste regnskabsår.  
Budgettet blev godkendt.

#### **Ad. 5. Indkomne forslag**

*Bilag A vedrørende etablering af altan samt dør i gavlen i Blok D ud mod havet.*

Forslaget blev debatteret.

Omdrejningspunkt:

Facadeændringer og udvidelser nu og fremover skal indgå i en overordnet plan med ensartede retningslinier.

Jan:

Facadeændringer skal godkendes på en generalforsamling og skal overholde den til enhver tid gældende lokalplan (paragraf 5 i vedtægterne).

Det aktuelle forslag blev sendt til afstemning med den tilføjelse, at ejerforeningen vedligeholder tilbygningen (som den øvrige del af bygningen), men det er alene ejeren af lejligheden A 201 som skal betale for disse omkostninger. Denne forpligtigelse kræves tinglyst på lejligheden.

Forslaget blev vedtaget.

#### **Ad. 6. Valg af bestyrelse og suppleanter**

Formand Ejnar Haugaard blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlem Manfred Sørensen blev genvalgt.

#### **Ad. 7. Valg af revisor**

Genvalg til Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Deloitte

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

Der var en livligt debat under eventuelt, og spørgelysten var stor.

Referatet afspejler et udsnit af debatten.

Jan:

*Hjemmeside:*

Ejerforeningen har en informativ hjemmeside [www.ejfk.dk](http://www.ejfk.dk). Ejerforeningens medlemmer opfordres til at bruge den.

#### *E-mail:*

Ejerforeningens medlemmer opfordres til at sende deres e-mail adresse til [manfred@get2net.dk](mailto:manfred@get2net.dk) med henblik på at informationer, nyhedsbreve og mødeindkaldelse på sigt kan udsendes via e-mail.

#### *Postkasser:*

En ejer har ytret ønske om opsætning af en postkasse. Bestyrelsen har svaret, at de principielt var modstander af opsætning af postkasser, da der dermed også skulle etableres en tønningsordning for disse. Bestyrelsen har skriftlig foreslået ejeren, at spørgsmålet naturligvis altid kunne fremsendes til behandling på foreningens generalforsamling. Der var ikke modtaget et forslag til generalforsamlingen, og bestyrelsen ønskede derfor alene en vejledende afstemning for at vurdere, om de havde en anden opfattelse end ejerkredsen. Ved den vejledende afstemning var der kun 1 som ønskede opsat postkasser. Der må derfor fortsat ikke opsættes postkasser i forbindelse med ejerlejlighederne i Feriecentret.

#### *Toiletter:*

Installation af toiletter, f.eks. et 3/6 liters toilet, skal udføres af en autoriseret VVS installatør, der kan garantere for, at det bestående rørsystem er dimensioneret til 3/6 liters skyl.

Bestyrelsen skal informeres skriftligt hvis toilettet skiftes.

#### *Opsætning af videokameraer:*

Der har været en del hærværk på fællesfaciliteterne. Jan omtalte planer om opsætning af videokameraer.

#### *Vedligeholdelse af tag:*

Tagbelægningen på blok A-E er fladt tag med tagpap, der er dyrt at vedligeholde. Bestyrelsen arbejder derfor med planer om at erstatte det flade tag med gitterspær med en passende rejsning og hårdt tag. I forbindelse med disse planer har både Bjarne Bøgh og Ejnar Haugaard ytret ønske om at udnytte tagetagen til at bygge et antal lejligheder. Der udspandt sig en diskussion om tag og lejligheder.

Bestyrelsen arbejder videre med 3 modeller:

- 1) Renovering af bestående tag
- 2) Gitterspær og fast tag
- 3) Nye lejligheder

Overvejelserne vil blive fremlagt på generalforsamling.

#### *Køb af fællesfaciliteter:*

På generalforsamlingen sidste år blev der stillet forslag om at købe Feriecenter Kattegats

fællesfaciliteter. Bestyrelsen fik i opdrag at undersøge mulighederne. Købspris: 8 millioner kr.

Resultat:

Når omkostningerne til drift af fællesarealerne fratrækkes de indbetalinger ejerforeningen har i dag, bliver der 150.000-200.000 kr. tilbage til forrentning og afdrag. Tallene hænger ikke sammen.

Forslagsstilleren trak sit forslag tilbage.

C204:

*Forsikring:*

Med udgangspunkt i en aktuel forsikringssag forespurgte ejer af C204 om reglerne for dækning af huslejetab ved skade på lejligheden.

Svar:

Reglerne er meget enkle ved ”normale” forsikringssager. Her dækker ejerforeningens forsikringsselskab, Topdanmark, det dokumenterede huslejetab. Denne dokumentation vil typisk være feriecentrets forhåndsreservation af lejligheden.

*(Vilkår for ejendomsforsikring 5469-8, pkt. 46-50).*

Den aktuelle sag er atypisk og omhandler indtrængen af ubudne gæster i den udlejede lejlighed. Topdanmark har derfor ikke udbetalt huslejetab, og sagen har medført brevveksling mellem ejer og udlejer, dvs. Feriecenter Kattegat.

Mona:

Udlejning er en kontrakt mellem ejer og udlejer, i dette tilfælde Feriecenter Kattegat.

Udlejning og eventuelle uoverensstemmelser desangående er principielt bestyrelsen uvedkommende.

*Tjek af lejligheder efter udlejning:*

E107:

Hvem tjekker lejligheden for eventuelle skader efter udleje?

Torsten:

Det er Feriecenter Kattegats medarbejdere der tjekker lejlighederne.

*Misligholdelse af forpligtelser:*

C206:

Hvordan er sikkerheden for ejerforeningen, hvis en ejer misligholder sine forpligtelser?

Svar:

Der er tinglyst 20.000 kr. i hver lejlighed til dækning af misligholdelse.

*Color Line og reservation:*

A201:

Ejer udtrykte utilfredshed med Color Lines lange reservation af lejligheder, der måske/måske-ikke fører til udlejning.

Torsten:

Color Line er en stor med- og modspiller på udlejningsmarkedet, og de forlanger at kunne disponere over et antal lejligheder – ellers vil de ikke ”lege” med os.

*On-line booking:*

C206:

Ejer forespurgte om muligheder for on-line booking og tjek af reservation via Strandhotellernes hjemmeside.

Torsten vil undersøge status og vende tilbage med information på ejerforeningens hjemmeside [www.ejfk.dk](http://www.ejfk.dk)

*Varme:*

A 118:

Der er ikke varme nok på radiatorerne, lejligheden kan ikke varmes op.

Jan:

Varmekilden, dvs. den nye kedel, kan levere al den nødvendige varme, men fremløbstemperaturen er sat lavest muligt for at sikre den mest økonomiske drift. Eventuel montering af nye radiatorer med større hedeblader skal foretages af autoriseret VVS installatør efter forudgående skriftlig aftale med bestyrelsen, og koordineres med såvel vicevært Jens Erik som Varmekontrollen.

Jan sluttede af med at takke for god ro og orden.

Således opfattet og refereret.

*Manfred Sørensen*