



## Referat af foreningens ekstraordinære generalforsamling

afholdt søndag d. 22. september 2024, kl. 13:00,

i Landals lokaler Oddevejen 8, 5500 Middelfart.

### Dagsorden i følge indkaldelse af 06.09.2024:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen foreslår at Danland inkluderes i forhandlingerne.

#### Punkter til afstemning:

2.A. Bestyrelsen søger bemyndigelse til at udvide forhandlingerne til også at omfatte Danland med henblik på at opnå den bedst mulige og mest forretningsmæssige forsvarlige aftale for Ejerforeningen og udlejere.

2.B. Af hensyn til udlejningen i 2025, ønsker bestyrelsen ligeledes bemyndigelse til at afslutte endelig aftale med den efter bestyrelsens mening bedst mulige partner, uden afholdelse af ny ekstraordinær generalforsamling.

### Deltagere:

En fuldtallig bestyrelse og repræsentanter fra i alt 95 huse – heraf 24 ved fuldmagt - var repræsenteret ved mødet.

### REFERAT

Formanden bød velkommen.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Jesper Schmidt-Hansen som dirigent Karen Pilgaard blev foreslået som referent. Begge blev valgt. Liliana hus 137 og Ole hus 190 meldte sig som stemmetællere.

Dirigenten konstaterede at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt rettidigt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ad. 2 Bestyrelsen foreslår at Danland inkluderes i forhandlingerne.

#### Forløb med Landal

Formanden gennemgik tidslinje for klargøring til genforhandling af aftale om udlejningsformidling startende med første ejermøde i oktober 2025.

Bestyrelsens perspektiver og ønsker til samarbejdspartner blev præsenteret. Formanden præsenterede tidsforløb for forhandlinger med Landal om ny formidlingsaftale for udlejning, herunder Landals manglende evne



til at udarbejde et udkast til ny aftale i et detaljeringsniveau og med et indhold, som ønsket baseret på de tidligere afholdte ejermøder. Aftaleudkast er udarbejdet af bestyrelsen med bistand fra Skou advokater.

### Spørgsmål og kommentarer fra salen

*Er problemerne med Landal nye eller fra tidligere?* Bestyrelsen er først blevet opmærksom på den negative egenkapital nu.

*Hvad er konsekvensen, hvis det selskab går konkurs?* Ikke nemt at vide, men udlejningen vil kunne fortsætte, mens centerdrift evt. stoppes.

*Der blev udtrykt glæde over bestyrelsens store arbejde*

*Da de nuværende kontrakter blev indgået, desværre uden opmærksomhed på det faktum, at der var to forskellige CVR numre. Rettigheder og forpligtelser bør ligge samme sted, for at forhindre ejerforeningen ikke hænger på den ene kontrakt, selvom den anden afbrydes.*

### Bestyrelsens motivation for forslag om at inkludere Danland i forhandlingerne

Landals krav om indgåelse af aftalekompleks blev præsenteret. Bestyrelsens argumenter for ikke at indgå aftale med Landal er følgende:

Landal kræver fem års binding, ønsker indgåelse af viceværtsaftale med et selskab med negativ egenkapital, stiller krav om antal udlejede huse for at garantere 41% i afregningsprocent.

Landal introducere bindinger og betingelser, som stiller ejerne og ejerforeningen dårligere end oprindeligt lovet v. Ejermøde og LoC

Landal har desuden ikke ønsket at give bestyrelsen indsigt i deres omkostningsstruktur, så vi kan ikke få information om, hvad pasning af svømmehal og område koster.

Bestyrelsen ønsker at indgå en 3+2 års aftale (3 års binding med mulighed for forlængelse i 2 år), men Landal kræver 5+5 år. Landal kræver et vist antal huse til udlejning for at levere 41% og vil maksimalt levere 42%.

Problemer med kommunikation med Landal blev forklaret. Desuden opleves et faldende engagement med hensyn til vedligeholdelse af området.

*Kommentar fra salen om manglende vedligeholdelse af centerbygningen.*

Da de seneste krav fra Landal dukkede op, blev Danland kontaktet og spurgt om de stadig vil holde det lovede i deres LoC. Det vil de stadig og de fremsendte et aftaleudkast i løbet af 14 dage.

Danland lover afregningsprocent på 62%, stiller dog krav om minimum 3 ugers udlejning i højsæson. Danland ønsker en 3+2 års aftale, da det er deres normale procedure.

De vil desuden give et årligt tilskud til områdevedligehold/forbedring, 62500 kr. i 2025, hvis der er minimum 60 huse til udlejning. Det fremtidige beløb aftales årligt med bestyrelsen.





### Spørgsmål og kommentarer fra salen

*62% af hvad?* 62% af salgsprisen fratrukket udgifter. Endvidere forklarer bestyrelsen Danlands dynamiske prissætning fastsættes ud fra en MINIMUM basispris. Danland går maksimalt 15% ned i pris og først cirka en måned for udlejningen.

Bestyrelsen fortalte om besøget på Danland Klinten i Fåborg.

*Er der kommet andre ting frem eller nye bekymringer i forhold til Danland siden dengang?* Nej, bestyrelsen har spurgt om mange ting og Danland har foreløbig svaret på alt.

*Danland skal altså lave kontrakt med Stensdals om centerbygningen, mon ikke den aftale bliver bedre end den Landal har.* Det bliver mellem de to parter.

*Hvordan er Danlands kundegrundlag i forhold til Landal, som jo dækker langt ned i Europa.* OYO, som ejer Danland er internationalt og har andre selskaber i Europa.

*Det lyder jo som om Landal er helt håbløse.* Bestyrelsen arbejder på selv at styre viceværtaftalen med en anden partner, og det forventes at blive billigere end nuværende aftale.

*Der ytres opbakning til at indgå den bedste aftale for udlejere, dog bekymring om højere fællesudgifter.*

*Der blev stillet opklarende spørgsmål angående Danlands konference/kursus afdeling, eksisterer den?* Ja

*Viceværtaftale er det områdepleje?* Ja

*Svømmehalsaftale indgås med udlejningspartneren?* Ja

*Hvis der stemmes nej til bestyrelsens forslag om at inkludere Danland, så skal der vælges ny bestyrelse?* Ja

*Bekymring om aftale i 3+2 år, vil der så stadig blive investeret i at holde centeret.*

*Danland lyder fantastisk – hvor er risikoen?* De har svaret på alle spørgsmål, fx fremlagt regnskaber.

*Landal er ejet af en kapitalfond i USA – de har en syv års horisont.*

*Sørg for at anbefale medarbejderne overfor Danland.* Ja

### Afstemning

”2A. Bestyrelsen søger bemyndigelse til at udvide forhandlingerne til også at omfatte Danland med henblik på at opnå den bedst mulige og mest forretningsmæssige forsvarlige aftale for Ejerforeningen og udlejerne.”

**Resultat: 93 JA, 2 NEJ**

”2B. Af hensyn til udlejningen i 2025, ønsker bestyrelsen ligeledes bemyndigelse til at afslutte endelig aftale med den efter bestyrelsens mening bedst mulige partner, uden afholdelse af ny ekstraordinær generalforsamling”

**Resultat: 88 JA, 6 NEJ, 1 blank**



Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, hvorefter formanden takkede dirigenten for god mødeledelse.

Referatet er underskrevet af dirigenten og referenten:

Middelfart den 21/10 2024

*Jesper Schmidt-Hansen*  
-----  
Jesper Schmidt-Hansen

*Karen Pilgaard*  
-----  
Karen Pilgaard