



Ejerlejlighedsforeningen Kattegat  
www.ejfk.dk

03-05-2015

## V I G T I G

### Information til ejerne før den ekstraordinære generalforsamling den 8.05.15

Gennemgang af den historiske udvikling i Feriecenter Kattegat (samarbejdet med Dayz).

Som det fremgår af vedtægterne ejer **alle** lejlighederne i fælleskab **alle** arealerne omkring bygningerne, men ejerlejlighed nr. 149 har eksklusiv brugsret til områderne med fællesaktiviteter (legeplads, pool-området, minigolf, grillplads m.v. i 29 år fra opstart (vedtægterne er underskrevet første gang 16.04.2001).

Med denne eksklusive brugsret, er ejeren af lejlighed nr. 149 (Dayz) også forpligtiget til selv at afholde alle omkostninger til vedligeholdelse af disse arealer.

Desværre opretholder ejeren ikke det forventede niveau med hensyn til vedligeholdelse, og senest må vi også konstatere, at legepladsen ikke opfylder reglerne og er derfor ikke godkendt, og dermed lovlig, ligesom udvendig pool incl. indhegning og græstæppe er slidt ned.

Alle ejere af lejlighederne betaler derfor brugsretsvederlag for brugen til Dayz.

Der bliver indgået 10 årige aftaler, og seneste udløber i januar 2018.

Tilsvarende er der indgået en aftale om vicevært opgaver, også med Dayz, som også er 10 årige, og seneste aftale udløber i november 2021.

De fleste ejere har indgået en aftale med Dayz om udlejning af deres lejligheder. Desværre har udviklingen gennem senest 5 år kun været tilbagegang, med dårligere indtjening for såvel ejerne som Dayz til følge. (2015 er dog startet positivt med en fremgang på ca. 14 % i forhold til 2014.)

Som følge af den økonomiske udvikling i udlejningen har Dayz overført lejlighederne (147, 148 og 149) til et nystiftet selskab. Dette selskab er uden reelle værdier (bortset fra disse lejligheder) og med megen stor gældsforpligtigelse.

Bjarne Bøgh Jensen har derfor truet med at lukke dette selskab, såfremt ejerforeningen ikke vil købe disse lejligheder, eller betale yderligere kr. 500.000,00 i brugsretsvederlag om året.

---

**Formand**  
Jan Morsing  
tlf. 30537632  
Edv. Egebjergsvej 14  
8600 Silkeborg  
mail: jmm@privat.dk

**Kasserer**  
Niels Bach-Jensen  
tlf. 24277403

**Sekretær**  
Mette Karmark  
tlf. 40 86 83 10

**Bestyrelsesmedlem**  
Leo Frederiksen  
tlf. 23468374

**Vicevært**  
Jens Erik Brøgger  
tlf. 20335338

Dayz har ikke betalt fællesomkostninger samt andel i renovering, og bestyrelsen har fundet det bedst, at forsøge at finde en løsning, da en inkassosag desværre tager tid, ligesom en konkurs vil medføre lukning af centret i en længere periode.

På seneste ordinære generalforsamling blev forslaget om ekstra betaling til Dayz forkastet, og der er derfor kun mulighed for at sikre driften fremover, hvis ejerforeningen eller andre investorer køber disse lejligheder.

Det blev på generalforsamlingen besluttet, at bestyrelse med hjælp af Michael Neumann skulle forsøge at forhandle en aftale med Dayz.

Udgangspunktet var, at vi skulle forsøge at sikre driften i indeværende år, undersøge betingelserne for en overtagelse, samt finde en operatør, som ville stå for udlejningen fremover.

Forhandlingerne med Dayz pågår stadig, og vi har endnu ikke modtaget det lovede skriftlige oplæg, men der er givet løfte om følgende:

Hvis ejerforeningen eller et andet (nystiftet selskab) køber ejerlejlighed nr. 147, 148 og 149, vil Dayz dels renovere udvendig pool samt poolområdet incl. indhegning, græstæppe samt legeplads. Desuden forpligtiger de sig til at afregne alle skyldige poster til såvel ejerforening som ejerne.(vil modregne i køb).

Udgangspunktet p.t. er en købspris på kr. 3 mil. dkr. - samt ved en overtagelse f.eks. pr. 01.10.2015 yderligere betaling af renovering efter vore ønsker for dkr. kr. 300.000,00.

Overtagelse af eksisterende selskab (så vi undgår ny omkostninger til tinglysning) men **uden forpligtigelser.**

Både Dayz, samt en anden operatør vil tilbyde at stå for udlejningen fremadrettet, og vi kan påregne at ændre nuværende afregning til ejerne fra ca. 50-55% til 70% af udlejningsprisen.

Aftalen skal ligeledes betinges af et lånetilsagn fra realkredit på 1,8 mil. dkr.

Vi har netop modtaget en balance for seneste regnskabsår for det nye selskab, og det viser et underskud på ca. 57.000,00 - men i dette beløb er der medtaget omkostninger på næsten 1 mil. dkr. til "moderselskabet" m.v. som efter vor opfattelse ikke vedrører den fremadrettede drift i selskabet.

Lars Nielsen (også ejer i centret med betydelig indsigt i ejendomsøkonomi) er ved at gennemgå tallene og sammenligne med driftsregnskaber fra tidligere år, som han også tidligere har gennemgået med Dayz.

#### **Økonomisk er situationen derfor følgende:**

I dag betales der følgende til Dayz pr. år.:

4 pers. brugsretsvederlag	kr. 12.052,00	vicevært	kr. 2.478,86	I alt	kr. 14.530,86 / * <b>17.710,86</b>
6 pers.	12.944,00		2.662,16		15.606,16/ * <b>19.021,06</b>
Penthouse	15.150,00		3.116,04		18.266,04/ * <b>22.263,04</b>

**\*Dette tal er incl. ekstra brugsretsvederlag som krævet af Dayz for at forsætte driften.**

## **Finansiering af evt. køb:**

Tilsagn fra Nykredit kr. 1,8 mill. dkr. - vi afventer konditioner.

Restbeløb 1,2 mill. dkr. som svarer til ca.:

4 pers. kr. 7.635                  6 pers.                  kr. 8.200,00 Penthouse                  kr. 9.600,00

## **Supplerende informationer:**

Som det fremgår af ovenstående, vil det være ret kompliceret, også i den fremtidige drift, hvis ikke alle ejerne ønsker at deltage i købet.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at en ændring af vedtægterne, så det vil være muligt at købe selskabet/ejerlejlighederne i ejerforeningens regi vil kræve 100% enighed.

I.h.t. vore vedtægter hæfter vi ikke solidarisk, som nogen har fået opfattelsen af.

Der er nogen som har fået den opfattelse, at nuværende bestyrelse, og specielt formanden har et anstrengt forhold til Bjarne Bøgh Jensen, hvilket kunne vanskeliggøre forhandlingerne med Dayz.

Det er korrekt, at når man har en samarbejdspartner, som altid er af den opfattelse, at man kun skal følge de aftalte spilleregler, når det er til fordel for en selv, opstår der gnidninger. Det er dog en kendsgerning, at der bl.a. er forhandlet 2 aftaler om brugsretsvederlag samt 2 aftaler om vicevært på plads !!

Det er ikke svært at blive enige med andre, hvis man blot accepterer deres holdninger. Vi har påtaget os opgaven at repræsentere ejerne og forsvare deres synspunkter, værdier og holdninger i bestyrelsen, og ikke kun at vedligeholde et venskab for en hver pris. Hvis vi har misforstået opgaven hører vi naturligvis gerne nærmere.

Hverken bestyrelse eller formanden har på noget tidspunkt haft et anstrengt forhold til de skiftende direktører, der som ansat hos Dayz har forhandlet aftalerne på plads med ejerforeningen.

Når vi har valgt at få hjælp af Michael Neumann, skyldes det bl.a., at han dels er en af de personer som har størst indsigt i markedet for ferielejligheder generelt, samt et rigtig godt kendskab til både vort feriecenter samt Bjarne Bøgh Jensen (Dayz). MN er ikke som antydnet af nogen blevet fyret fra sit job hos Dayz, men valgte selv at forlade jobbet.

Vi håber at se rigtig mange til den ekstraordinære generalforsamling.

Med venlig hilsen

p.b.v.

Jan Morsing