



Ejerlejlighedsforeningen Kattegat
www.ejfk.dk

07-05-2015

V I G T I G

Supplerende information til den ekstraordinære generalforsamling den 8.05.15

Dayz ønskede, at vi skulle forhandle en løsning frem, og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling hurtigst muligt hvor det kunne fremlægges.

Desværre er vi ikke helt i mål, og der mangler derfor enkelte punkter, når vi mødes i morgen nedenfor følger status i vore forhandlinger.

Herefter følger vore kommentarer:

Muligheder: som de er aftalt p.t.:

Køb af ejerlejlighed 147, 148 og 149 for kr. 3 mil. dkr.

For dette beløb overtages lejlighederne incl. inventar og løsøre.

Der er ca. 2200 kvm. og det giver derfor en meget lav pris pr. kvm.

Dayz forpligtiger sig til at renovere udvendig pool/ område og indhegning samt legeplads for kr. 300.000,- efter købers ønske.

Dayz forpligter sig til at gennemføre udlejning i hele 2015 samt mulighed for forlængelse på følgende betingelser.

Dayz udbetaler 70% af bruttolejeprisen til ejerne og står selv for reception samt rengøring i forbindelse med udlejning.

Dayz forpligtiger sig til at betale/modregne skyldige poster i købssummen.

Ved evt. køb er en forudsætning, at kreditforeningen belåner 60% af købsprisen.

Ved evt. køb af selskabet, som ejer bygningsmassen, (skal dette være rensset/garanteret uden forpligtigelser) kan vi undgå tinglysningsomkostninger.

Ved evt. køb kan vi blive ejere i "eget hus" og selv bestemme udviklingen fremover.

Udfordringer:

Ved overtagelse er det nødvendigt at ansætte mandskab til viceværtforpligtigelserne. Jens Erik vil gerne fortsætte.

Hvis det ikke er ejerforeningen som køber, vil der efter vor opfattelse være store udfordringer omkring afregning mellem nye ejere (som godt kan være en del af ejerkredsen), ejerforeningen samt Dayz gæld til ejerforeningen.

Ved overtagelse af bygningsmassen har vi forsøgt at vurdere disse.

Indvendig pool/teknik til styring/rensning m.v. - Det er vurderet, at der ikke er installationer som kræver ekstra investeringer. Leverandør fortæller, at der ikke findes krav fra myndighederne som betyder, at der skal foretages investering de første 6-7 år efter hans opfattelse. Der kommer nye krav om ca. 2,5 år, men de gælder kun større bassiner, og vi er derfor ikke omfattet af disse.

I gavlen, hvor Jens Erik har kontor, er det nødvendigt med udskiftning af vindues/dørparti.

Af hensyn til helhedsindtrykket af centret mener vi det er nødvendigt at skifte farve på blok F.

Hvordan får vi Dayz til at betale sin gæld til ejerforeningen.

Risiko:

Dayz har truet med at lukke ned for selskabet der ejer centerbygningen. Hvis det gennemføres mister ejerforeningen sit tilgodehavende.

Dayz har oplyst, at de ikke er i stand til at betale deres gæld til ejerforeningen, det er derfor de vil modregne i et evt. køb.

Hvis ejerforeningen sender selskabet til inkasso lukker Dayz formegentlig selskabet ned, vi får ingen penge, og der bliver lukket for driften af pool, både ind og udvendig, legeplads, legerum, fitness lokaler m.v. - og der kan ikke gennemføres udlejning på de aftalte betingelser, hvilket igen vil medføre at der ikke kommer lejeindtægter i indeværende år.

Vi ved ikke hvor længe centret evt. vil blive lukket ned.

Vi ved ikke om det bliver genåbnet, og vi kan ikke tilbyde en fremtidig samarbejdspartner lejligheder med adgang til disse faciliteter.

Det er i dag muligt at indgå en aftale med en anden operatør om udlejning, men det er under forudsætning af, at der er adgang til fællesfaciliteter.

Lukkes fælles faciliteterne kan det medføre (skønnet af ejendomsmægler) et fald i salgspriser på lejlighederne på 100 - 150.000,00 kr. - hvilket let kan blive 10 gange mere end en overtagelse vil koste.

Ovennævnte blot til overvejelse inde mødet.

Med venlig hilsen

p.b.v.

Jan Morsing

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