

Byggesag – Udbedring af fugtskader i tagkonstruktionen

Bemyndigelse:

Bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med teknisk rådgiver og byggesagsadministrator i Newsec at igangsætte renoveringsprojektet. Herunder bemyndiges bestyrelsen til at indgå nødvendige aftaler med rådgivere og entreprenør(er) samt optage byggekredit og fælleslån. Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte tillæg til ejerforeningsbidraget i form af ydelse til fælleslån endvidere.

Se besigtigelsesnotat fra Danakon i bilag 1, notat fra Galst i bilag 1a samt bestyrelsens skrivelse i bilag 2.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

Budget:

Der er udarbejdet et budget for projektet, som findes vedlagt i bilag 3.

Budgetramme kr. 4.900.000 inkl. moms

Finansiering:

Byggekredit efterfulgt af kontant indbetaling eller deltagelse i fælleslån:

Forslaget finansieres i første omgang af en byggekredit, som efterfølgende vil skulle erstattes af enten en kontantbetaling fra ejeren eller af ejerens deltagelse i et fælleslån optaget af foreningen.

Der gøres opmærksom på, at fælleslånet vil være et banklån med variabel rente med en løbetid 20 år. Lånet vil efter optagelse til enhver tid kunne indfries af ejer, dog mod et gebyr til både Newsec og banken.

I forbindelse med finansiering af byggekredit og fælleslån er der modtaget en indikator fra jeres nuværende bankforbindelse Danske Bank. I bilag 4 er disse rentesatser indregnet, således at man som ejer kan se den forventede månedlige udgift for deltagelse i fælleslån.

Alle ejere vil ved projektets afslutning blive kontaktet af byggesagsadministrator med mulighed for at indbetale deres andel kontant, forinden optagelse af fælleslån.

Hæftelse:

De ejere, der deltager i fælleslånet, hæfter personligt og pro rata efter fordelingstal. Medlemmer, som indfrier sin andel kontant, deltager fremadrettet ikke i hæftelsen.

Da det er ejerforeningen, der optager lånet, betyder det, at hvis ejerforeningen realiserer et tab udover den tinglyste hæftelse på en insolvent ejer i henhold til manglende betaling af ydelse til fælleslån, vil ejerforeningen kunne udgiftsføre dette tab, og i henhold til vedtægterne kunne kræve (på lige fod med ikke-betalte fællesudgifter), at samtlige ejere betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i.

Bilag:

Vedlagte bilag:

Bilag 1: Besigtigelsesnotat fra Danakon

Bilag 1a: Notat fra Galst

Bilag 2: Motivationsskrivelse fra bestyrelsen

Bilag 3: Samlet budget

Bilag 4: Individuel budgetoversigt efter fordelingstal