

## Revideret oplæg til Ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Engdalsvej 71-73, 8220 Brabrand

Det oprindelige oplæg har jeg revideret, da der har været indsigelser mod at suspendere indbetaling til grundfonden en periode. Efter kontakt til Ejerlejlighedernes Landsforenings jurister, har det vist sig at mit første oplæg ikke var i overensstemmelse med vedtægterne, så nu er det ændret.

På generalforsamlingen i marts 2018 blev det vedtaget, at få bygningerne gennemgået af rådgivende ingeniørfirma m.h.på vurdering af vedligeholdelse og en fremadrettet plan herfor, så pengene blev brugt mest hensigtsmæssigt og i rigtig rækkefølge.

Der er nu kommet en rapport fra Sweco, som ligger på hjemmesiden.

Af den fremgår, at vi har akutte problemer med elastiske fuger, koldtvandsrør og faldstammer. Dertil har vi indenfor ca. 5 år behov for nyt tag, tagrender, nedløbsrør og fuger (murværk).

Det samlede beløb som er anslået til ca. 5,7 mill. over 10 år indeholder udgifter til stillads, men ikke til rådgiverhonorar før og under udførelsen og antages at være ca. 8 % af entreprisesummer.

Det estimerede beløb er 5,7 mill. uden indregnet evt. rådgivningshonorar, så med runde tal kan vi nok sige 6 mill. Heraf er der behov for at bruge knap det ½ ret snart og resten indenfor 5 år.

Det samlede beløb kan efter andele beregnes til :

4 store lejligheder	204.000 kr.	i alt	816.000 kr.
32 mellem lejligheder	138.000 kr.	i alt	4.416.000 kr.
4 små lejligheder	111.000 kr.	i alt	444.000 kr.
10 garager	18.000 kr.	i alt	180.000 kr.
12 kælderrum	12.000 kr.	i alt	144.000 kr.
I alt			6.000.000 kr.

Det er bestyrelsens forslag at bruge 750.000 kr. fra grundfonden til aktuelle projekt. Om 5 år vil der være betalt 900.000 kr. ind i grundfonden i løbet af den tid, såfremt der ikke har været behov for undervejs at bruge af fonden, og så kan man til den tid tage stilling til hvordan de skal bruges.

Det aktuelle behov for finansiering er således op til 3 mill. kr. hvoraf der foreslås taget 750 t.kr. af grundfonden. Restbeløbet på 2,25 mill. kroner (max.) skal således betales af de enkelte lejligheder efter fordelingstal hvilket er 2.250 kr./fordelingstal

Det betyder at der skal opkræves op til :

Stor lejlighed	76.500 kr.
Mellem lejlighed	51.750 kr.
Lille Lejlighed	41.625 kr.
10 garager i alt	67,500 kr.
Kælderrum	4.500 kr.

Det endelige beløb kan først opgøres, når regningerne er i hus.

### Betaling:

Man kan vælge at opkræve pengene kontant. Så er det op til den enkelte ejer, at skaffe finansieringen enten i eget pengeinstitut, af opsparing, lån i friværdis eller andet.

Alternativt at man optager et fælles lån, hvis rente er forhandlet til 3,45 % hvilket formentlig er en del under hvad den enkelte kan låne i egen bank

### Bemyndigelse

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at optage et banklån på op til 2,25 mill. kr. til en rente på 3,45 % (variabel) med en løbetid på ca. 10 år. Det bliver måske ikke nødvendigt at låne det fulde beløb, men det kan man først vide, når håndværkerne har afgivet tilbud og regninger er i hus.

Det vil være muligt at deltage i lånet, eller indbetale beløbet kontant. Lånet vil naturligvis nedbringes med det indbetalt beløb. Man kan, selvom man deltager i lånet, altid indfri sin andel af lånet mod et gebyr til banken på 1.000 kr.

Det er Ejerforeningen som optager lånet og det er Ejerforeningen som hæfter. Kan Ejerforeningen ikke betale ( og det bliver kun hvis medlemmerne ikke kan betale i større mængde), hæfter medlemmerne efter fordelingstal. Hæftelsen er formentlig mest teoretisk, idet gælden følger lejligheden og ikke ejeren. Det betyder, at kan ejeren ikke betale, og må sælge, overtager køber gælden. Køber vil dog næppe overtage lejligheden, hvis der ikke er en aftale om gælden

Det forventes at en del af de mindre vedligeholdelsesudgifter kan klares over driften.

### Ved deltagelse i lånet :

Ydelsen på lånet er 266.000 kr. årligt sv.t. 266 kr./fordelingstal

Det betyder, at ejerbidraget for lånerne (når lånet optages) øges med :

Stor lejlighed stiger	753,67 kr./md.	9.044 kr. årligt
Mellem lejlighed stiger	509,83 kr./md	6.118 kr. årligt

Lille lejlighed stiger	410,08 kr./md.	4.921 kr. årligt
Kælderrum	44,33 kr./md.	532 kr. årligt
10 garager i alt	665,00 kr./md	7.980 kr. årligt

Ydelsen på lånet ligger fast. Det betyder at hvis renten stiger, bliver løbetiden længere og omvendt hvis den falder, bliver løbetiden kortere

Jeg står gerne til rådighed for spørgsmål også inden generalforsamlingen.

M.v.h.

Jørgen Nielsen

Kasserer

Tlf. 40102367 Mail [Dr.Nielsen@dadlnet.dk](mailto:Dr.Nielsen@dadlnet.dk)