

Bilag 4 – Finansiering (Saksen, Leen, Spaden og Saven)

Finansiering af renoveringen af alle fire P-kældre

Renoveringsprojektet af alle fire p-kældre skal finansieres ud fra følgende model:

1. Årlig opsparing af beboerne i Gadevang mens projektet er i gang.
2. Ejerforenings likvide midler på ca. kr. 15 mio. som ejerforeningen har anbragt i værdipapirer.
3. Fælleslån (Byggelån der omkonverteres til fælleslån) anslås ud fra budgetterne

Byggelån:

Der er etableret byggelån til gennemførelse af model B, og såfremt model A vælges af generalforsamlingen, forhøjes byggekreditten tilsvarende. Nordea Bank har tilbudt en udlånsrente på 4,5 % p.a., variabel rente. Byggelånet gælder indtil arbejderne endeligt er afsluttet og den endelige finansiering (fælleslån) er etableret.

Nordea Bank har givet tilsagn om udvidelse af lånerammen, såfremt forslaget om model A bliver valgt. Vælges model B tilpasses lånerammen, således at opsparingen på kr. 7 mio. årligt tilpasses eventuel ny ydelse på fælleslånet.

Fælleslån:

Når renoveringen er afsluttet, konverteres byggelånet til et 20-årigt fælleslån til en foreløbigt fastsat rente på 4,5 % p.a., variabel rente.

Hæftelse:

Det skal oplyses, at der er forskel på medlemmernes hæftelse vedrørende byggelån og fælleslån. På et byggelån hæfter foreningens medlemmer personligt og solidarisk, indtil byggelånet erstattes af et fælleslån efter renoveringens afslutning.

For fælleslånes gælder at ejerforeningens medlemmer hæfter personligt pro rata efter fordelingstal. Medlemmer som ikke deltager i låneoptagelsen eller som efterfølgende indfrier sin del af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen. Det er således forudsat, at det vil være muligt ved lånets optagelse eller senere hver den 1. januar eller 1. juli at indfri ejerlejlighedens andel af restgælden. Administrator påtager sig hvert år, inden udgangen af januar måned, at udarbejde renteopgørelse, således at de ejere, der deltager i låneoptagelsen, kan opnå skattemæssigt rentefradrag.

Realiserer ejerforeningen et tab på en insolvent ejer i henhold til foreningens fælleslån, vil foreningen kunne udgiftsføre dette tab og i henhold til vedtægterne kunne kræve, at tabet indgår i foreningens driftsregnskab, således at det reelt er samtlige ejere, der efter fordelingstal dækker tabet.

Ved model A forventes renoveringen afsluttet inden for 3-4 år.

Ved model B forventes renoveringen afsluttet inden for 2-3 år.