

Forslag til ekstraordinær generalforsamling i A/B Elbåhus onsdag den 25. januar 2012

Baggrund:

Bestyrelsen har i 2011 fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Ejendommens stand vurderes generelt til at være god, bl.a. fordi vi har fået gennemført udskiftning af tag, tagrender og nedløb, renoveret altaner og facader mv. Rapporten peger dog også på, at der inden for de næste 10 år vil være brug for at investere i større vedligeholdelsesarbejder (se vedlagte 10-års drift- og vedligeholdelsesplan). Det gælder ikke mindst udskiftning af faldstammer, kloakrenovering/terrængenopretning og renovering/udskiftning af opgangsdøre og kældervinduer.

På den baggrund har bestyrelsen undersøgt forskellige modeller for finansiering. Bl.a. har bestyrelsen på baggrund af den aktuelle udvikling i realkreditmarkedet set på, om det med fordel kunne betale sig at omlægge nogen af vores lån.

Vi er kommet frem til at vores to fastforrentede lån på hhv. 4,9 pct. og 5,1 pct. med fordel vil kunne omlægges til et 3,5 pct. lån. Dette vil spare os for rigtig mange renteudgifter, som i stedet for vil kunne bruges til løbende drift eller forbedringer i foreningen..

Bestyrelsen ønsker derfor at fremlægge 2 forslag til finansiering: ét, der består i omlægning af 2 ud af foreningens 3 lån til et samlet lån med lavere rente samt et alternativt forslag, der består i en huslejestigning, der kan dække et tilsvarende beløb.

Fra bestyrelsens side anbefaler vi den første løsning, men foreslår en afstemning om det andet forslag, såfremt det første forslag ikke godkendes af andelshaverne til den ekstraordinære generalforsamling.

1. Forslag vedr. omlægning af lån

Det foreslås at omlægge foreningens to fastforrentede lån på hhv. 4,9 pct. og 5,1 pct. til ét samlet lån med en rente på 3,5 pct. Se vedlagte forslag til låneomlægning.

Omlægningen vil betyde, at foreningen vil spare ca. kr. 110-115.000 om året i renteudgifter, der kan anvendes til større vedligeholdelsesprojekter.

Forslaget betyder dog også samtidigt, at løbetiden på lånet forlænges med 8 år og obligationsrestgælden stiger. Dette vil betyde et fald i andelsværdien på ca. 120 kr./m². Det vil således betyde et fald i andelsværdien i omegnen af kr. 6700 for en 55 m² lejlighed og kr. 4900 for en 40 m² lejlighed.

Der skal i forslaget og det fremsendte forslag til låneomlægning tages forbehold for mindre kursudsving, da en aftale om fastkursaftale først kan indgås, når lånetilbudet godkendes og underskrives.

2. Alternativt forslag til omlægning af lån: Huslejestigning på 4 kr./m²

Det foreslås at gennemføre en huslejestigning for at finansiere de større vedligeholdelsesprojekter, såfremt andelshaverne ikke ønsker låneomlægningen.

Konkret foreslås en huslejestigning på 4 kr./m², hvilket svarer til kr. 160,- for en 40 m² lejlighed og 220 kr. for en 55 m² lejlighed. I alt ca. kr. 140.000 om året, der kan målrettes foreningens vedligeholdelse.

3. Vedtægtsændringer

Se fremsendte indkaldelse.

/Bestyrelsen