

Frederiksberg, 29. juli 2011

## **Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.**

Med henvisning til foreningens vedtægter §10, stk. 2 – indkalder bestyrelsen hermed til ekstraordinær generalforsamling - **mandag d. 22 august 2011 kl. 19.00 i vaskekælderen.**

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Behandling af følgende forslag fra bestyrelsen:

*Valg af Nordea som långiver til det fælleslån som foreningen optager i forbindelse med tag- og facadeprojektet, og som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling d. 29/6 2011*

*Vilkår for fælleslånet hos Nordea:*

*Lånebeløb: Max kr. 2.750.000*

*Rente: 5,75% p.a. - variabel*

*Løbetid: 20 år*

### Baggrund for dette forslag

På den ekstraordinære generalforsamling d. 29/6 blev bestyrelsens forslag til renovering af tag- og facade vedtaget. Ligeledes blev det vedtaget, at finansiere projektet med et fælleslån i Danske Bank, med en løbetid på 30 år til en rente til 6%, men som stiger pr. 1/8 2011 med 0,5%.

Efterfølgende har vi modtaget et alternativt tilbud på finansiering hos Nordea, til en rente på 5,75% (inkl. Rentestigning pr. 15/8), og med en løbetid på 20 år. Dette giver en højere ydelse, men da Danske Bank samtidig kræver, at ejerforeningen skal være eksternt administreret, hvilket vil betyde en ekstraudgift pr. år på ca. kr. 30.000

Det er bestyrelsens holdning, at vi fortsat selv kan administrere foreningen på betryggende vis. Og vil hellere bruge midlerne til afdrag på et lån, end på en – synes vi – unødvendig udgift.

Samtidig vil den samlede renteudgift blive betydelig lavere, da vi låner over 20 år i stedet for 30 år.

Lånetilbuddet fra Nordea er vedlagt som bilag.

Kan du ikke deltage i den ekstraordinære generalforsamling, men ønsker at give bestyrelsen fuldmagt til at stemme for forslaget, kan du udfylde nedenstående og aflevere vedhæftede fuldmagt til Peter Fischer.

Ejerforeningen H.V. Nyholms Vej 13-19  
c/o H.V. Nyholms Vej 15 1th.  
2000 Frederiksberg  
[www.hvnm.dk](http://www.hvnm.dk)

Du kan også sende en e-mail med en fuldmagt til: [pefi62@gmail.com](mailto:pefi62@gmail.com)

Har du spørgsmål, er du velkommen til at ringe til mig – bedst efter kl. 19.00 – du kan også sende mig en mail.

Venlig hilsen bestyrelsen

v/Peter Fischer  
H.V. Nyholms Vej 15 1th  
Tlf. 2855 6395

**Fuldmagt:**

Jeg giver hermed bemyndigelse til bestyrelsen til at stemme for forslaget på den ekstraordinære generalforsamling d. 22. august 2011.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

**Fælleslån:**

Jeg ønsker ikke at deltage i fælleslånet, og indbetaler derfor min andel af lånet kontant.

Ønsker du ikke at deltage i fælleslånet, indbetaler du beløbet til ejerforeningen. Dit fællesbidrag vil samtidig falde, da du jo ikke skal betale til lånet.

Som medlem af ejerforeningen vil du dog fortsat hæfte for foreningens gæld, også selvom du ikke deltager i fælleslånet.

Navn: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

**Din økonomi:**

Din andel af fælleslånet udgør, ved et fælleslån på kr. 2.750.000:

17. Kld. – kr. 10.494  
15. Kld. – kr. 41.975  
19. St. – kr. 104.938  
13 3th – kr. 136.419  
Alle andre – kr. 83.950

Ønsker du ikke at deltage i fælleslånet, indbetaler du beløbet til ejerforeningen. Dit fællesbidrag vil samtidig falde, da du jo ikke skal betale til lånet.

Som medlem af ejerforeningen vil du dog fortsat hæfte for foreningens gæld, også selvom du ikke deltager i fælleslånet.

Evt. indbetaling af låneandel skal ske i oktober/november 2011 og det gennemføres i henhold til fordelingstillene på tidspunktet for beslutningen om låneoptagelse.

**Ekstra indbetaling:**

På den ekstraordinære generalforsamling d. 29/6 2011 blev det også vedtaget at opkræve kr. 600.000 som fordeler sig således:

17. Kld. – kr. 2.290  
15 Kld. – kr. 9.160  
19 St. – kr. 22.900  
13 3th – kr. 29.770  
Alle andre – kr. 18.320

Ekstra indbetalingen opkræves primo september 2011.

Ejerforeningen undersøger fortsat reglerne om den enkelte ejer kan opnå skattefradrag for forbedringer.

E/F H.V. Nyholms Vej 13-19  
C/O Peter Fischer  
H.V. Nyholms Vej 13-19  
2000 Frederiksberg

33 33 31 92 Telefon  
33 33 62 02 Fax  
lasse.a@nordea.dk

## Lånetilbud – E/F H.V. Nyholms Vej 13-19

Tak for jeres henvendelse vedrørende finansiering af ejerforeningens forestående tag- og facaderenovering. Vi har på baggrund af det fremsendte materiale, udarbejdet et tilbud på finansiering.

Vi anbefaler, at foreningen optager et byggelån på 3.350.000 kroner, som løber indtil byggeriet er afsluttet. Byggelånet fungerer som en kassekredit og sikrer at foreningen ikke betaler unødige renteudgifter. Byggelånet erstattes af et fælleslån på op til 2.750.000 kroner, foreningens medlemmer bestemmer selv om de vil deltage i lånet eller indfri deres andel.

Vi har valgt at tilbyde et byggelån på op til 3.350.000 kroner, frem for 2.750.000 kroner. Det giver foreningen mulighed for, at påbegynder renoveringsprojektet straks, uden at være afhængige af, at medlemmernes ekstraordinære opkrævning er indbetalt forlods.

Der bør i øvrigt bemærkes, at Nordea kun yder fælleslån med en løbetid på op til maksimalt 20 år.

Vi kan tilbyde foreningen følgende vilkår og priser.

<b>Byggelån</b>	<b>Op til 3.350.000 kroner</b>
<b>Udlånsrente</b>	<b>5,50 %</b> årligt, variabel rente. Renten tilskrives kvartårligt - bagud.
<b>Sikkerhed</b>	Ejerforeningens medlemmer hæfter personligt og pro rata.
<b>Løbetid</b>	Indtil arbejderne på foreningens ejendom er afsluttet og den endelige finansiering er på plads.

<b>Fælleslån</b>	<b>Op til 2.750.000 kroner</b>
<b>Udlånsrente</b>	5,25 % årligt, variabel rente. Renten tilskrives kvartårligt – bagud
<b>Løbetid</b>	Op til 20 år.
<b>Ydelse</b>	55.732 kroner pr. kvartal
<b>Ekstraordinære afdrag</b>	Lånet kan til enhver tid nedbringes ekstraordinært, med tilsvarende ændring af ydelsen. Bankens ekspeditionsgebyr udgør p.t. 600 kroner.
<b>Sikkerhed</b>	Ejerforeningens medlemmer hæfter pro rata – pr. fordelingstal. Medlemmer som ikke deltager i låneoptagelsen eller som efterfølgende indfrier sin del af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.

Realiserer ejerforeningen et tab på en insolvent ejer i henhold til et fælleslån, vil foreningen kunne udgiftsføre dette tab og i henhold til vedtægterne kunne kræve, at samtlige ejere betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab for et fælleslån, som de ikke deltager i.

De påløbne renter er fradragsberettigede i henhold til fordelingstallet for de enkelte ejere.

### **Forudsætninger**

Nedenstående forudsætninger skal være opfyldt, før der kan udbetales på byggelånet.

- Ejerforeningen bliver helkunde i Nordea.
- Referat af generalforsamling afholdt den 29. juni 2011 skal indleveres. Af referatet skal det fremgå at byggeprojektet er vedtaget.
- Nordeas finansieringstilbud skal vedtages på en generalforsamling, da løbetiden på fælleslånet forkortes fra 30 år til 20 år, i forhold til oplægget fra juni 2011.
- Foreningens opsparring på 700.000 kroner skal indbetales forlods på byggekontoen.
- Der skal indhentes regnskabsoplysninger på hovedentreprenør, disse må ikke give anledning til bemærkninger.
- Det kræves at foreningen benytter en professionel byggestyrer, såvel som en teknisk rådgiver. Nordea skal godkende den valgte byggestyrer.
- Der skal indleveres en underskrevet entreprisekontrakt.

## Omkostninger

For gennemførelse af projektet beregner vi et ekspeditionsgebyr på 15.000 kr. (svarende til ca. 500 kr. pr. lejlighed.) Beløbet dækker **etablering** af byggelån, betaling af attesterede regninger og **etablering** af fælleslån.


## Øvrige vilkår


For lånene gælder "Nordeas almindelige bestemmelser for lån og kreditter" og "Generelle vilkår for privatkunder", der er vedlagt. Dette tilbud gælder i 1 måned fra i dag.

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at Nordea hæver renten med 0,5 % p.a. den 15. august 2011. Rentesigningen er ikke medregnet i dette tilbud.

Vi håber vores tilbud på finansiering af tag renoveringen er attraktivt for foreningen og vi glæder os til at høre fra jer.

Venlig hilsen

  
Lasse Andersen  
Boligforeningsrådgiver

  
Louise Lohr  
Boligforeningsrådgiver