

**Referat fra ekstraordinær generalforsamling
Ejerlejlighedsforeningen Willemoesgade 41-43**

Torsdag den 15. december 2011, kl. 19.30

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Optagelse af byggekredit/fælleslån på maksimalt 5.000.000 kr. til tagrenovering i foråret 2012
 - a. Diskussion af optagelse af byggekredit/fælleslån i Nykredit på maks. 5.000.000 kr. til reparation af ejendommens tag, dvs. hovedtag og mansardtage mod gade- og gårdside, jfr. forslag vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 9. august 2011. Der gennemføres afstemning om accept af optagelse af byggekredit/fælleslån.
 - b. Generalforsamlingen skal stemme om, hvorvidt lånet skal afvikles over 10 eller 20 år.
 - c. Generalforsamlingen skal stemme om, hvorvidt lånet skal være fastforrentet de første 5 år eller have en variabel rente i hele låneperioden.
 - d. Generalforsamlingen gennemfører en orienterende afstemning om hvor mange beboere, der ønsker at indgå i et fælleslån eller ønsker at betale udgiften kontant.
3. Generalforsamlingen skal stemme om, hvorvidt W41, 4. tv. for egen regning må opsætte 1 stk fransk altan i mansardttaget mod gården. Forslaget præsenteres af Ove Hedegaard.
4. Eventuelt.

Bilag 1 – Vilkår for optagelse og afvikling af byggekredit og fælleslån til reparation af tag

Bilag 2 – Fælleslån til finansiering af tagomlægning fra Nykredit

Bilag 3 – Betalingsbekræftelse

Bilag 4 – Fuldmagt

Bilag 5 - Forslag fra W41, 4.th. til ombygning af kvist mod gården til fransk altan

Formanden for Ejerforeningen, Birgit Olsen, bød velkommen og fortalte, at 18 lejligheder var repræsenteret (incl. 4 fuldmagter) med en fordelingsprocent på 90,52% (se side 5). Generalforsamlingen var herefter beslutningsdygtig iht vedtægternes §11, stk. 4.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Carina Hougaard Sonne blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var korrekt indkaldt.

Birgit Olsen blev valgt til referent.

Ad 2. Optagelse af byggekredit/fælleslån på maksimalt 5.000.000 kr. til tagrenovering i foråret 2012. Diskussion af optagelse af byggekredit/fælleslån i Nykredit på maks. 5.000.000 kr. til reparation af ejendommens tag, dvs. hovedtag og mansardtage mod gade- og gårdside, jfr. forslag vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 9. august 2011. Der gennemføres afstemning om accept af optagelse af byggekredit/fælleslån.

Formanden fortalte, at baggrunden for denne ekstraordinære generalforsamling var, at vi skulle have truffet afgørelse om, hvorvidt vi skulle optage en byggekredit/fælleslån til ejerforeningen i forbindelse med renovering af taget i foråret 2012. Beslutning om renovering af taget blev truffet på den ekstraordinære generalforsamling den 9. august 2011.

Iht vedtægternes §21 kan generalforsamlingen vedtage, at ejerforeningen på medlemmernes vegne optager et fælleslån. Samtlige medlemmer på tidspunktet for låneoptagelsen hæfter direkte, personligt og solidarisk overfor den långivende institution jfr. vedtægternes §21. Vedtagelsen skal ifølge formanden ske efter reglerne i §11 stk. 4, som kræver, at 2/3 af de således stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor. Derfor understregede formanden, at afstemningen for punkt 2.a ville ske jfr. §11 stk. 4, og at de øvrige punkter til afstemning ville ske med simpelt flertal.

Dette var årsagen til, at bestyrelsen havde bedt alle om at give deres stemme tilkende under dagsordenens punkt 2.a., og at medlemmer, som ikke ønskede at deltage i en byggekredit/fælleslån, også skulle deltage i afstemingen om punkt 2.a.

Formanden fortalte, at bestyrelsen som nævnt i det udsendte materiale havde bedt om et konkret lånetilbud fra Nykredit. Nykredit havde også bekræftet, at Ejerforeningen ville kunne låne 4,7 mio kr. men at lånet ville kunne hæves til maks. 5.000.000 kr. om nødvendigt. Den endelige pris på tagrenoveringen kender vi ifølge formanden først ved projektets afslutning, men formanden udtrykte tilfredshed med, at Ejerforeningen i første omgang kunne få en byggekredit, således at lånet først hjemtages, når vi kender den præcise udgift.

Formanden nævnte, at i oktober 2011 fik vi udført de midlertidige tætninger af taget, som kunne nås fra liftopstillinger på gaderne. Vi fik smurt alle snestoppejern mod gade samt fuget utætte t-kitninger i eternitsten og tætnet utætheder ved skorstene. Samtidig fik vi demonteret en antenne og en skorsten. Skorstenen var ikke længere i brug og var meget medtaget og med risiko for, at murbrokker kunne falde ned. Det var ikke muligt, at få lift ind i gården, og en udgift til stilads i gården ville være voldsom og ikke stå i rimeligt forhold til disse midlertidige arbejder. Da utætheder mod gården var koncentreret omkring tagvinduer, blev tætningerne til denne side derfor udført i områder, der var tilgængelige fra loftet.

Endvidere nævnte formanden, at Leif Topsøe-Jensens anbefaling var, at vi optager et lån på 4.800.000 kr., da der evt. kommer en ekstra udgift på udbedring af yderligere skorstene - evt. nedrivning af de skorstene, der ikke længere er i brug, så vi fremover ikke skal vedligeholde disse. For at sikre, at vi har penge til uforudsete udgifter ifm tagrenoveringen, ønskede bestyrelsen godkendelse på en byggekredit/byggelån på 5.000.000 kr.

Formanden gennemgik kort tidsplanen for tagrenoveringen:

Projektering januar-februar 2012

Prisindhentning marts 2012

Bygherrebeslutning ultimo marts

Byggeri april-juni 2012

Bestyrelsen havde inviteret centerdirektør for Nykredits Østerbro Erhvervsafdeling, Peter Bangsted, til at deltage på mødet for at sikre, at alle ville kunne få besvaret eventuelle spørgsmål. Peter nævnte bl.a. følgende:

- Halvdelen af lejlighederne skal være med i fælleslånet
- 20 år er meget godt afstemt ift levetiden på et tag
- Peter fortalte om historikken på renteutviklingen ifm fast eller variabel rente
- Pga finansuro kan fastrenteperioden maks. sættes til 5 år.
- Ifølge Nykredits vurdering kommer der ikke til at ske markante rentestigninger de kommende 5 år
- Det samlede byggekredit/byggelån optages af Ejerforeningen, hvor alle deltager. Herefter indbetaler de lejligheder, som ønsker at indbetale kontant, og herefter kender vi så størrelsen på et eventuelt fælleslån.
- Såfremt man deltager i byggekredit/byggelånet og fraflytter sin lejlighed, foregår det ifølge Peter sædvanligvis uproblematisk. Der er dog et gebyr på 750,- kr.
- Alle hæfter direkte, personligt og solidarisk jfr. vedtægternes §21, uanset om man deltager i byggekredit/fælleslån eller har indbetalt kontant
- Med et lån på 5.000.000 kr. kommer Ejerforeningen til at ligge over øvre grænse ift lånestørrelsen, som Nykredit normalt godkender.

Formanden nævnte, at lånet vil blive opgjort i regnskabet hvert år.

Yderligere nævnte formanden, at Ejerforeningen bliver nødt til i løbet af meget få år at skulle opstarte et vedligeholdelsesbudget for at få råd til vedligeholdelse af andre dele af ejendommen som f.eks. vinduer, facaderenovering, opgange m.v. Dette var ifølge formanden anbefalingen fra alle tre pengeinstitutter, som bestyrelsen havde været i kontakt med.

Kassereren nævnte, at der kunne være en risiko for, at der ikke er tilstrækkeligt flertal for et byggekredit/byggelån, idet kravet fra Nykredit var, at halvdelen af medlemmerne skulle deltage. Kassereren lovede at undersøge med Nykredit, om de ville kunne acceptere et fælleslån med færre end 10 deltagere.

Generalforsamlingen gik til afstemning og stemte som følgende: 18 stemte for hvilket svarede til 90,52% af de således stemmeberettigede efter fordelingstal. 2 medlemmer var ikke til stede under mødet og havde ikke afgivet fuldmagt.

Bestyrelsen blev hermed bemyndiget til på Ejerforeningens vegne at optage et byggelån/fælleslån på maks. 5.000.000 kr. til dækning af reparation af ejendommens tag, dvs. hovedtag og mansardtage mod gade- og gårdside, jfr. forslag vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 9. august 2011.

2. b. Generalforsamlingen skal stemme om, hvorvidt lånet skal afvikles over 10 eller 20 år.

Generalforsamlingen stemte som følgende: 11 stemte for afvikling af lån over 20 år. Ingen stemte for lån over 10 år. 7 stemte ikke, da de allerede på forhånd havde tilkendegivet, at de ønskede at betale kontant.

Dermed blev bestyrelsen bemyndiget til at optage et byggekredit/byggelån til afvikling over 20 år.

2. c. Generalforsamlingen skal stemme om, hvorvidt lånet skal være fastforrentet de første 5 år eller have en variabel rente i hele låneperioden.

Generalforsamlingen stemte som følgende: 5 stemte for fastforrentet de første 5 år, og 6 stemte for variabel rente i hele låneperioden. 7 stemte ikke, da de allerede på forhånd havde tilkendegivet, at de ønskede at betale kontant.

Formanden bad derfor de 5, der stemte for fastforrentet lån at overveje, om de i stedet ønskede et variabelt lån i hele låneperioden ligesom flertallet eller at betale kontant. Dog understregede formanden, at der var 2 lejligheder, der ikke var til stede, og som heller ikke havde afleveret fuldmagt. Disse to lejligheder kunne ændre flertallet, så formanden lovede at kontakte disse to for hurtigst muligt at få deres tilkendegivelse på, hvorvidt de ønskede at deltage i et fælleslån eller at betale kontant.

Kassereren nævnte, at forudsætning for lånet hos Nykredit er, at minimum halvdelen af ejerne deltager i lånet. Eftersom vi ligger lige på grænsen, lovede kassereren at kontakte Nykredit for at høre, om det er muligt at optage lånet, såfremt færre end halvdelen af lejlighederne ønskede et fælleslån.

2. d. Generalforsamlingen gennemfører en orienterende afstemning om hvor mange beboere, der ønsker at indgå i et fælleslån eller ønsker at betale udgiften kontant.

Generalforsamlingen stemte som følgende: 11 stemte for at indgå i et fælleslån, og 7 ønskede at betale kontant.

Niels bad alle om, at såfremt man skulle have problemer med at optage et lån eller ikke at kunne betale kontant, at man så kontaktede formanden eller kassereren hurtigst muligt.

Kassereren bad alle lejligheder om senest den 15. januar 2012 at underskrive og returnere den skriftlige betalingsbekræftelse (bilag 3) og aflevere den til kasserer Niels Jørgensen.

Supplerende oplysning angående lånetilbud fra Nykredit (bilag 2):

Nykredits lånetilsagn (dateret den 7. december 2011) havde tidsfrist til den 31. december 2011 for bestyrelsens accept af et fælleslån, dog uden angivelse af antallet af lejligheder, som skal indgå i lånet. I e-mail af den 16. december 2011 oplyser Nykredits kundeforvalter Peter Buch Lorentzen, at tidsfristen er forlænget til den 15. januar 2012.

Ad 3. Generalforsamlingen skal stemme om, hvorvidt W41,4.tv. for egen regning må opsætte 1 stk. fransk altan i mansardtaget mod gården.

Ove Hedegaard præsenterede materialet til opsætning af en fransk altan i mansardtaget mod gården (bilag 5), og nævnte, at Esben Hedegaard længe havde ønsket sig en sådan, og at det ifølge Ove nu var nærliggende at lave, da ejerforeningen i forvejen skulle have stillads opsat til renovering af taget.

Der var forskellige tilkendegivelser mht udseendet af den foreslåede franske altan og også ift generalforsamlingens tidligere krav til nye franske altaner. Generalforsamlingen har tidligere stillet som krav, at nye franske altaner skulle være tilsvarende de allerede eksisterende franske altaner mod gårdsiden for at sikre ensartet geometri. Dette er ifølge formanden fortsat et krav til franske altaner mod gården på facaden, men eftersom der i dette tilfælde er tale om en fransk altan i mansardtaget, så er det vinduerne i mansardtaget, som man forholder sig til, og dette er ifølge formanden formentligt årsagen til, at arkitekten har tegnet et to-fags vindue.

W43, 3. tv. nævnte, at det er vigtigt, at vi tænker os om, idet brystnings murværk med hovedgesims fjernes i kvistbrede ned til lejlighedens gulvhøjde, at tagrenden bliver afbrudt foran den franske altan, og der suppleres med nyt nedløb inkl. tagbrønd og tilsluttet eksisterende kloak.

Formanden understregede over over W41, 4. th., at følgende krav vil være gældende for opsætning af en fransk altan i mansardtaget:

- W41, 4. th. skal sende kopi af byggetilladelse fra Københavns Kommune, Center for Byggeri, til bestyrelsen.
- At samtlige udgifter til arkitekt Leif Topsøe-Jensen mht tid, rådgivning, udarbejdelse af tegninger og andre ydelser til en fransk altan til W41, 4. th. skal ske for egen regning og dermed ikke belaste Ejerforeningens økonomi.
- At udgifter til stillads til opsætning af fransk altan, som måtte være anderledes ift det stillads, der skal benyttes til renovering af taget, også skal ske for egen regning for W41, 4. th.
- At Ejerforeningens tagrenovering IKKE må forsinkes pga opsætning af en fransk altan til W41, 4. th.
- På den ekstraordinære generalforsamling d. 9. august 2011 blev bestyrelsen bedt om til næste ordinære generalforsamling (april 2012) at udarbejde et forslag til, hvorvidt ansvaret for vedligeholdelse af vinduer mod gården skal ligge hos Ejerforeningen eller hos den enkelte ejer. Derfor havde bestyrelsen gjort W41, 4. th. opmærksom på, at såfremt generalforsamlingen beslutter, at ansvaret for vedligeholdelsen skal forblive i ejerforeningen, og såfremt W41, 4. th. vælger at udskifte et af vinduespartierne med en fransk altan ifm tagrenoveringen i foråret 2012, så vil dette ikke kunne fritage W41, 4. th. økonomisk for at deltage i en senere fælles udskiftning/vedligeholdelse af vinduer mod gården, uanset at W41, 4. th. ikke har behov for en sådan udskiftning.

Generalforsamlingen gik til afstemning, 8 stemte for, 1 stemte imod, 9 stemte blankt, og således kunne Generalforsamlingen godkende forslaget fra W41, 4. th. om for egen regning at opsætte 1 stk fransk altan i mansardtaget mod gården under forudsætning af ovennævnte krav.

4. Eventuelt.

Kate bad bestyrelsen om at sørge for at få klippet bevoksningen på gårdfacaden ved W43 ned, når stilladset er sat op. Niels nævnte, at det har gårdlavet allerede planlagt.

Yderligere nævnte Kate, at der ofte er forstoppelse i kloakken ved cykelstativet ud for W43. Kate kontakter kommunen herom.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.00.

Dirigent,
Carina Hougaard Sonne

Formand/referent
Birgit Olsen

21/12-11 

21/12-11 

Deltagere i den ekstraordinære generalforsamling d. 15. december 2011:

Lejlighed	Nummer	Fordelingstal	Ejere
Lejl. 1	41, st. tv	4.79	Birgit Olsen
Lejl. 2	41, st. th	4.79	Eva Barfod
Lejl. 3	41, 1. tv	4.79	Henrik Demintri (fuldmagt)
Lejl. 5	41, 2. tv	4.79	Dieter Brunswicker
Lejl. 6	41, 2. th	4.74	Helle Birch Schmidt
Lejl. 7	41, 3. tv	4.79	Carina og Rene Hougaard Sonne
Lejl. 9	41, 4. tv	4.55	Christoffer Vissing
Lejl. 10	41, 4. th	4.50	Ove Hedegaard (på vegne af Esben)
Lejl. 11	43, st. tv	5.14	Hassan Chassebi
Lejl. 12	43, st. th	5.24	Klavs og Hanne Markvard Pedersen
Lejl. 13	43, 1. tv	5.48	Thomas Kjær Nielsen
Lejl. 14	43, 1. th	5.24	Bjørn Beyer (fuldmagt)
Lejl. 15	43, 2. tv	5.48	Svend Risom (fuldmagt)
Lejl. 16	43, 2. th	5.24	Julie Hübertz
Lejl. 17	43, 3. tv	5.54	Kate Nielsen
Lejl. 18	43, 3. th	5.24	Gert Olsen
Lejl. 19	43, 4. tv	5.14	Niels O.G. Jørgensen
Lejl. 20	43, 4. th	5.04	Lene Schuldt Jensen (fuldmagt)
Total		90.52	

BILAG 1: VILKÅR FOR OPTAGELSE OG AFVIKLING AF BYGGEKREDIT OG FÆLLESLÅN TIL REPARATION AF TAG

På den ekstraordinære generalforsamling den 9. august 2011 blev det aftalt, at bestyrelsen skulle undersøge mulighederne for optagelse af et fælleslån til finansiering af udgiften til tagreparation i foråret 2012.

Bestyrelsen har modtaget foreløbige tilsagn om optagelse af byggekredit og fælleslån fra Nykredit, Nordea og Danske Bank. Lånetilsagnene er forholdsvis enslydende fra de tre banker. Bankerne stiller alle krav om, at ejerforeningens økonomiske aktiviteter skal placeres i den bank, hvor lånet optages. Det billigste lånetilbud er modtaget fra Nykredit Realkredit A/S, og bestyrelsen har derfor bedt om et konkret lånetilbud fra Nykredit Bank. Det egentlige lånetilbud modtages først sidst i uge 49. Ud fra det fremsendte lånetilsagn fra Nykredit er de vigtigste vilkår for lånet følgende:

- Den maksimale lånegrænse er sat til 4,7 mio kr., men lånet vil kunne hæves til 5,0 mio kr. om nødvendigt.
- Det maksimale lånebeløb forudsætter, at samtlige 20 lejligheder indgår i lånet. Indgår der færre lejligheder i lånet (pga. kontant betaling), sænkes det maksimale lånebeløb proportionalt. Nykredit forudsætter, at mindst halvdelen af lejlighederne indgår i et fælleslån.
- Der oprettes en byggekredit til betaling af udgifter i byggeperioden, og lånet hjemtages først, når arbejdet er afsluttet og den endelige udgift er kendt. Renteudgiften til byggekreditten (estimeret til ca. 50.000 kr.) tillægges det samlede lånebeløb.
- Lånet kan afvikles over 10 eller 20 år til en rente på henholdsvis 5,75% (fast rente i de første 5 år) eller 5,0% (variabel rente). Bestyrelsens anbefaling er et 20 års lån med variabel rente.
- Udgiften til lånet (eller den tilsvarende udgift ved kontant betaling) beregnes for hver lejlighed i forhold til de nuværende fordelingstal
- For en lejlighed med et gennemsnitligt fordelingstal vil den månedlig betaling og renteandel af betalingen i det 1. år for et fælleslån på 4,7 mio kr. være følgende:
 - 10 år (fast rente i 5 år): 2.589 kr. (heraf rente ca. 1.126 kr.)
 - 10 år (variabel rente): 2.500 kr. (heraf rente ca. 979 kr.)
 - 20 år (fast rente i 5 år): 1.654 kr. (heraf rente ca. 1.126 kr.)
 - 20 år (variabel rente): 1.554 kr. (heraf rente ca. 979 kr.)

Indbetaling til lånet sker hver måned til ejerforeningen via betalingservice. Renten kan fradrages med 33% i skatteopgørelsen (gælder for 2012). Nykredit Bank sender en årlig opgørelse over renteudgiften til ejerforeningen. Ejerforeningens kasserer beregner renteudgiften for hver lejlighed. Ejere skal selv indberette renteudgiften til SKAT.

- Lånet har kollektiv hæftelse, men hver lejlighed kan maksimalt hæfte for det lånte beløb. Tilsvarende gælder for de ejere, der evt. vælger at betale udgiften til tagreparationen kontant.
- Ved salg kan lånets restgæld indfris mod et gebyr, som for tiden er på 750 kr., eller lånet kan videreføres til den nye ejer.
- Til godkendelse af indgåelse i et fælleslån eller kontant betaling af det tilsvarende beløb, skal alle lejligheder senest den 15. januar 2012 aflevere en underskrevet betalingsbekræftelse.

Ejerforeningen Willemoesgade 41-43
Att. Niels O.G.Jørgensen
Willemoesgade 43, 4.t.v.
2100 København Ø

Vor ref. PTER

Fælleslån til finansiering af tagomlægning

7. december 2011

Idet vi henviser til vores brev og oplæg til ovennævnte finansiering dateret den 24. november 2011, kan vi hermed bekræfte, at den endelige kreditgodkendelse er givet, og oplægget hermed er et konkret tilbud om finansiering.

Vi kan forstå, at der skal tages stilling til løbetid og lånetype (fast eller variabel rente) lån/bygge kredit på den kommende ekstraordinære generalforsamling som finder sted den 15. december 2011 kl. 19.30.

I umiddelbar forlængelse heraf, ser vi frem til at modtage jeres bekræftelse og accept på lånet/kredit. Tilbuddet er gældende til den 31.12.2011.

I har fremsat ønske om, at der til jeres generalforsamling er repræsentanter fra Nykredit, der kan svare på evt. spørgsmål i forbindelse med lånet. Det vil vi naturligvis meget gerne. Vi vender snarest tilbage med navnene.

Med venlig hilsen
Nykredit


Peter Bangsted
Centerdirektør
Østerbro erhverv
erhverv.oesterbro@nykredit.dk
Tlf. 44 55 33 03


Peter Buch Lorentzen
Kundechef
Østerbro erhverv
erhverv.oesterbro@nykredit.dk
Tlf. 44 55 39 13

Nykredit

Ejerforeningen Willemoesgade 41-43
Att. Niels O.G.Jørgensen
illemoesgade 43, 4.tv
2100 København Ø

Vor ref. PTER

Fælleslån til finansiering af tagomlægning

24. november 2011

Hermed fremsendes en opdatering af vores tidligere fremsendte oplæg med enkelte tilretninger, dels som følge af jeres seneste forespørgsel og dels ændringer hos os vedr. vilkårene.

Jf. vores ændringer drejer det sig primært om den enkelte beboers hæftelse, som nu er begrænset til 1,0 gange den forholdsmæssige andel af lånet, opgjort efter fordelingstal.

Der er sket en begrænsning i de fastforrentede lån, som nu er maksimalt 5 år ad gangen.

Jf. jeres seneste forespørgsel kan vi indikere følgende finansieringsmuligheder:

Lånebeløb

Maks. DKK 4.700.000 inkl. moms og omkostninger

Forudsætning for lånet er at min. halvdelen af ejerne deltager i lånet.

Løbetid

20 år med fast rente de første 5 år p.t. 5,75% p.a., herefter kan renten igen vælges fastsat for en årrække.

Samlet ydelse DKK 99.246 kvartalsvis

Ydelse pr. 1/20 DKK 4.962 kvartalsvis, hvoraf renten den første termin vil udgøre DKK 3.378

20 år med variabel rente p.t. 5% p.a.

Samlet ydelse DKK 93.279 kvartalsvis

Ydelse pr. 1/20 DKK 4.664 kvartalsvis, hvoraf renten den første termin vil udgøre DKK 2.938

10 år med fast rente maksimalt de første 5 år p.t. 5.75% p.a., herefter kan renten igen vælges fastsat for en årrække.

Samlet ydelse DKK 155.321 kvartalsvis

Ydelse pr. 1/20 DKK 7.766 kvartalsvis, hvoraf renten den første termin vil udgøre DKK 3.378

10 år med variabel rente p.t. 5,0% p.a.
Samlet ydelse DKK 150.031 kvartalsvis
Ydelse pr. 1/20 DKK 7.502 kvartalsvis, hvoraf renten den første termin vil udgøre DKK 2.938

Etableringsomkostninger

Stiftelsesprovisionen udgør DKK 20.000

Renten

Renten på Nykredit Fælleslån er som udgangspunkt variabel, men vi kan tilbyde fast rente i maksimalt 5 år ad gangen og med en maksimal løbetid på 20 år.

Renten tilskrives kvartalsvis bagud.

Byggelån

Der kan forud for fælleslånet etableres et byggelån/byggecredit

Udbetaling

Udbetaling fra byggelånet finder sted på grundlag af tilsvarende værditilvækst i byggeriet og foretages i henhold til ratefordelingsplan eller i henhold til afholdte byggeudgifter. Når byggeriet er færdigmeldt bliver Fælleslånet oprettet og byggelånet indfriet.

Sikkerhed

Ejerforeningen er debitor på lånet, og gennem foreningen hæfter medlemmerne personligt og solidarisk.

Medlemmer, som enten ikke ønsker at deltage i lånet eller indfrier deres del af lånet kan friholdes for den personlige hæftelse.

Administration

Administrationen af lånet påhviler ejerforeningen ved en administrator eller som i jeres tilfælde kassereren.

Øvrige betingelser

Soliditetsoplysning på valgt entreprenør, som ikke må give anledning til bemærkninger.

Indlevering af referat fra ejerforeningens generalforsamling, hvor det besluttes at gennemføre renoveringsarbejde for DKK 4.700.000 inkl. moms og omkostninger, samt en generalforsamlingsbeslutning om optagelse af et fælleslån med anførte hæftelse overfor banken.

Låneoptagelsen samt betingelserne tinglyses i et tillæg til vedtægterne for E/F Willemoesgade 41 -43. Ændringer i vedtægterne kan ikke ændres i lånets løbetid uden Nykredits godkendelse.

Nykredit

Hvis der vælges et lån med fast rente og kvartårige ydelser, gælder særlige indfrielsesvilkår for såvel det samlede lån, som ekstraordinære indbetalinger. Ved delvis indfrielse bliver der beregnet et ekspeditionsgebyr på DKK 750,-

Bankens generelle betingelser for lån og kreditter til erhverv kan ses på vores hjemmeside www.nykredit.dk.

Såfremt ovennævnte kan accepteres, bedes det meddelt os, hvilken løsning I ønsker, hvorefter vi vil søge endelig kreditgodkendelse i banken.

Med venlig hilsen
Nykredit


Peter Bangsted
Centerdirektør
Østerbro erhverv
erhverv.oesterbro@nykredit.dk
Tlf. 44 55 33 03


Peter Buch Lorentzen
Kundechef
Østerbro erhverv
erhverv.oesterbro@nykredit.dk
Tlf. 44 55 39 13

BILAG 3: BETALINGSBEKRÆFTELSE

BEKRÆFTELSE AF DELTAGELSE I FÆLLESLÅN ELLER KONTANT BETALING AF UDGIFT TIL TAGREPARATION

1. Deltagelse i fælleslån

Undertegnede ejer(e) af lejligheden beliggende Willemoesgade _____ bekræfter hermed, at de godkender vilkårene for optagelse og afvikling af et fælleslån på maks. 5.000.000 kr., svarende til ca. 250.000 kr. pr. lejlighed (det præcise beløb afhænger af det samlede lånebeløb og lejlighedens fordelingstal), og at de ønsker at indgå i et fælleslån fra Nykredit Bank.

Dato

Underskrift

2. Kontant betaling

Undertegnede ejer (e) af lejligheden beliggende Willemoesgade _____ bekræfter hermed, at de ønsker at betale andelen til reparation af taget ved en kontant indbetaling til ejerforeningen ved byggeriets afslutning *eller* senest den 1. juli 2012. Beløbet vil maksimalt udgøre ca. 250.000 kr., afhængigt af den samlede udgift til reparationen og lejlighedens fordelingstal.

Dato

Underskrift

BILAG 4: FULDMAGT

FULDMAGT TIL AFSTEMNING OM FINANSIERING AF UDGIFTER TIL TAGREPARATION OG OPSÆTNING AF FRANSK ALTAN

Undertegnede ejer(e) af lejligheden beliggende Willemoesgade _____ giver hermed fuldmagt til bestyrelsen i forbindelse med vedtagelse af finansiering af tagreparation og opsætning af fransk altan.

1. Afstemning om fælleslån

Ønsker deltagelse i fælleslån: Ja: _____ Nej. Beløbet betales kontant: _____

Hvis ja:

Finansiering af fælleslån:

10 års låneperiode: _____

20 års låneperiode: _____

Fast rente i de første 5 år: _____

Variabel rente i hele perioden: _____

2. Opsætning af fransk altan mod gårdsiden i lejlighed Willemoesgade 41 4 tv

Opsætningen kan accepteres på basis af de nuværende oplysninger: Ja: _____ Nej: _____

Dato

Underskrift

TOPSØE-JENSENS TEGNESTUE APS, ARK.
NYHAVN 3, 2. SAL, 1051 KØBENHAVN K.
TLF: 51181651, MAIL: ltj@mail.dk



Esben Hedegaard
Willemoesgade 41, 4.sal th.
2100 København K

c/o Hanne Sommermark
Olufsvej 52
2100 København K

Den 1. December 2011

Vedrørende Willemoesgade 41, 4. sal th.

Efter aftale er udarbejdet forslag til ombygning af kvist mod gården til fransk altan (2. kvist nord for sydlige trappe"tårn").

I lejlighedens soveværelse ønskes etableret fransk altan med ydre udformning inkl. zinkinddækninger som nuværende kvist, dog således at brystnings murværk med hovedgesims fjernes i kvistbrede ned til lejlighedens gulvhøjde. Tagrenden bliver afbrudt foran den franske altan, og der suppleres med nyt nedløb til venstre (syd) for kvisten langs trappe"tårn" inkl. tagbrønd og tilsluttet eksisterende kloak.

Ny front udføres med overvindue i format og med tværpost som eksisterende overvindue, og herunder opsættes nye tofløjede, indadgående franske døre (uden lodpost) med glaspartier til gulv. Rammedimensionen set udefra søges bibeholdt, men øges i dybden. Udvendigt på karmen opsættes værn af metal.

Træværk males blågrønt som hovedparten af gårdsidens øvrige vinduer og døre.

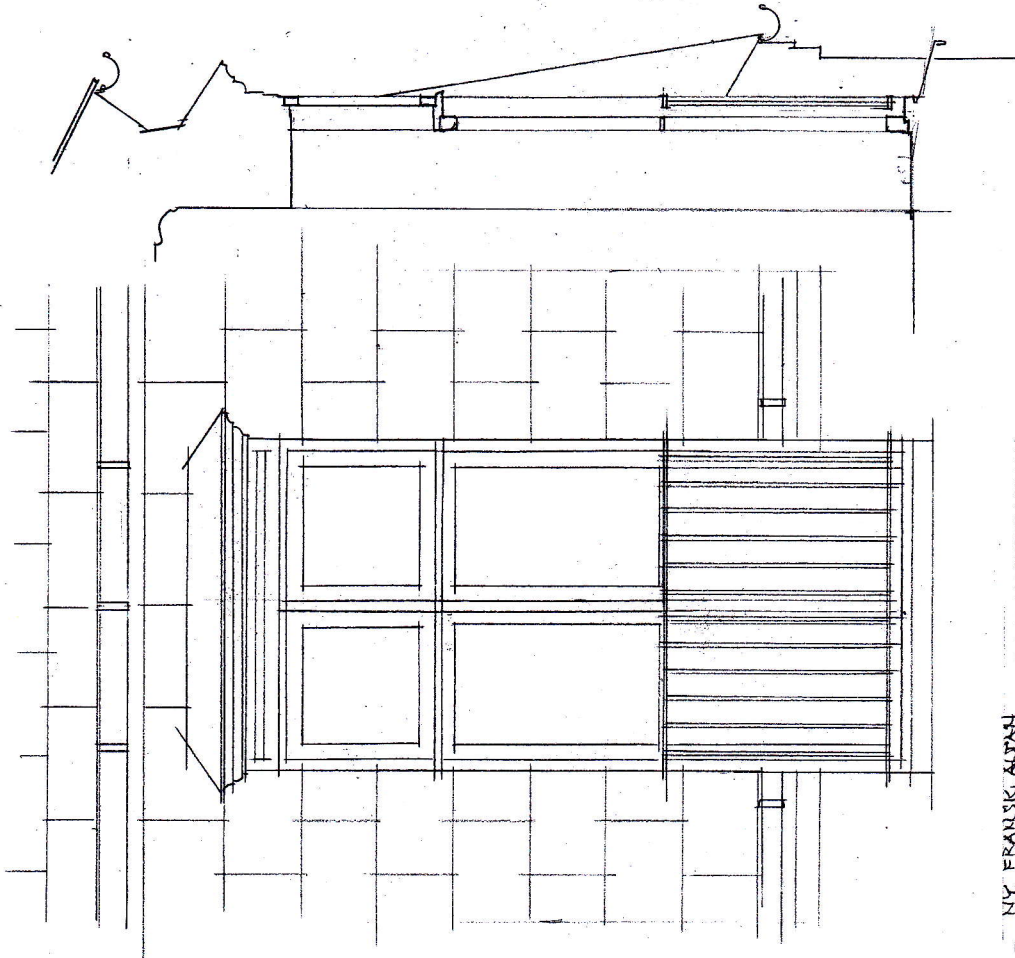
Med venlig hilsen

Leif Topsøe-Jensen

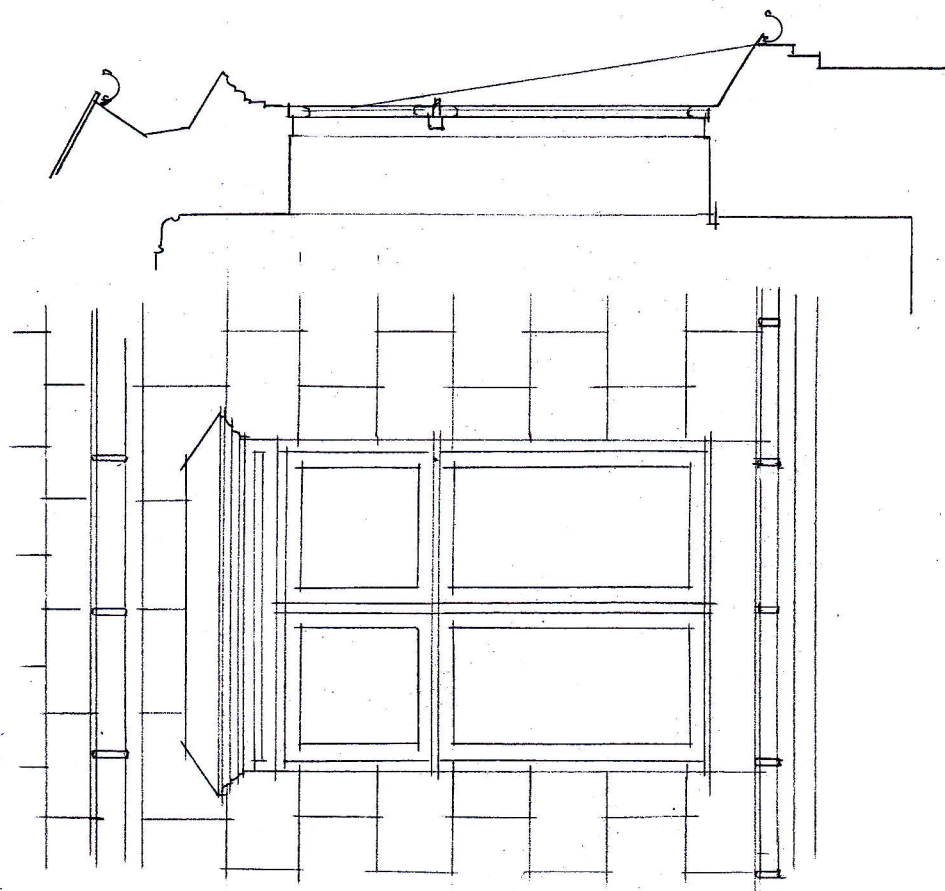
Bilag:

Tegning nr. 10, Eksisterende kvist og ny fransk altan, 1:20, 1.12.11

Fotos af Willemoesgade 41-43



NY FRANSK ALFAN



EKISTERENDE KVIST



WILLEMOESGADE 43, SAG NR. 131, TEGN. NR. 10
 MATRNR: 1786 UDB. KLBO. KV. 2100 KØBENHAVN Ø
 EKSIKT. KVIST OG NY FRANSK ALTAN, 1:20, LT-J
 1.12.2011
 TOPSØE-JENSENS TEGNESTUE APS, ARK. MAA
 NYHAVN 3, 2. SAL, 1051 KØBENHAVN K.
 TLF: 5118 1651, MAIL: tj@mail.dk

BILAG 5: FORSLAG FRA W41, 4.TH. TIL OMBYGNING AF KVIST MOD GÅRDEN TIL FRANSK ALTAN

TOPSØE-JENSENS TEGNESTUE APS, ARK. MAA
NYHAVN 3, 2. SAL, 1051 KØBENHAVN K.
TLF: 51 18 16 51, MAIL: ltj@mail.dk



WILLEMOESGADE 41-43



WILLEMOESGADE 41-43