

I har fået en indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling. Baggrunden for indkaldelsen er, at vores tage er ved at være i sådan en stand, at de skal udskiftes. For at vise rettidig omhu, har bestyrelsen derfor indkaldt alle ejerne til denne generalforsamling, for at vi kan tage stilling til, hvad vi gør i forhold til udskiftning af tagene.

Vi mener i bestyrelsen, at det er nødvendigt, vi lægger en plan, da vi har en forpligtelse til at sørge for nødvendig vedligeholdelse af bl.a. de ydre klimaskærme, herunder tagene, jfr. §11 i vedtægterne. Se § 11 nedenfor.

Uddrag af vedtægternes § 11:

...

Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens anliggender, herunder overholdelse af god skik og orden, betaling af fælles udgifter, tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede. Bestyrelsen udarbejder hvert år et budget, der viser foreningens forventede udgifter til grundejerforsikring, brandforsikring, lovpligtig ulykkesforsikring, ansvarsforsikring, glasforsikring, udvendig vedligeholdelse af enhver art vedrørende anlæg, bygninger og fællesinstallationer, renholdelsesudgifter og materialer til drift og vedligeholdelse af fællesfaciliteter samt udgifter til ejerforeningsmøder og meddelelser m.v. Endvidere skal der ske henlæggelse til hovedstandsættelser, afskrivningsbeløb vedrørende varmeanlæg og lignende samt enhver anden afskrivningsberettiget bygnings- og inventardel. Udgifterne i henhold til det af generalforsamlingen godkendte budget fordeles ligeligt på medlemmerne. Bestyrelsen udarbejder vedligeholdelsesplan for ejendommen og husorden med almindelige ordensregler til godkendelse på generalforsamlingen.

...

Vores tage er næsten 50 år gamle, og de indeholder asbest. Derfor er det nødvendigt at lave en plan for tagene.

Tagudvalget har tidligere udsendt en folder om det arbejde, der er pågået gennem over et år.

Den folder indeholder et forslag om opsparring, så foreningen over de næste knapt 10 år kan få skiftet alle fire tage.

Vi har valgt rækkefølgen for udskiftning af tage ud fra hvilke tage, der tidligere af fagfolk fra tidligere reparationsarbejder er blevet vurderet som værende i dårligst stand.

Finansiering, opsparring og årstal for udskiftning af de respektive tage

Derfor har vi udarbejdet nedenstående plan for finansiering og indlagt hvornår de enkle blokke får skiftet tag. Som det kan ses, bliver taget på BLOK 3 skiftet 2026, BLOK 4 i 2028, BLOK 1 i 2030 og til sidst BLOK 2 i 2033.

Budget	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Opsparingskonto April 2024	136											
Overføres fra drift	234											
Årlig opsparring med nuværende budget	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Ekstra opsparring 12.000 kr./ejendom/år		336	336	336	336	336	336	336	336	336	336	336
Sum (tusinde kr.)	510	476	476	476	476	476	476	476	476	476	476	476
Akkumuleret opsparring	510	986	1462	738	1214	490	966	242	718	1194	470	946
Tidsplan			BLOK 3		BLOK 4		BLOK 1			BLOK 2		SKURE
Pris estimeret			1200		1200		1200			1200		?

Vi har i bestyrelsen og i tagudvalget foreslået, at vi foreløbig går efter den mest enkle og billigste løsning – nemlig opsparring.

Mulighed for at låne penge

Vi mener ikke, det er realistisk at ejerforeningen låner penge, da vi i vedtægterne kun har 5.000 kr. i pant (sikkerhed) hos hver ejer. Det vil bankerne ikke låne os penge på, og det vil derfor være nødvendigt at ændre vedtægterne, så der er større pantesikkerhed, f.eks. kr. 50.000, hvis der forventeligt skulle kunne lånes penge af en bank. Bankerne vil nemlig typisk have sikkerhed i dette beløb hos hver lejlighed 1 til 1, dvs. skal man låne en million, skal der samlet være sikkerhed for en million.

Desuden vil bankerne sandsynligvis kræve, at pantesikkerheden får første prioritet, hvilket betyder, at alle med realkreditlån og/eller banklån m.v. skal rette henvendelse til deres realkreditinstitut og bank for at få dem til at acceptere at pantesikkerheden får 1. prioritet. Det er ikke sikkert at alle banker m.v. vil det.

Dette kan derudover, efter det for bestyrelsen oplyste, give anledning til en del problemer og udfordringer. Det er forbundet med omkostninger til tinglysning pr. husstand – typisk i omegnen af kr. 2.000 – 3.000. Hertil kommer betaling for det arbejde der skal udføres samt nok også et gebyr pr. husstand på kr. 3.000 – 6.000 for at få hver ejers realkreditinstitut, bank m.v. til at lave det arbejde som er ved dem i forbindelse med at pantesikkerheden bl.a. skal have 1. prioritet.

Begge beløb er estimeret oplyst af en advokat, men særligt det sidste beløb vil være afhængig af hvilke realkreditinstitut og bank den enkelte ejer anvender.

Ændring af vedtægter

Ændring af vedtægterne kræver ikke kun, at dette besluttet på den ekstraordinære generalforsamling.

Det vil med overvejende sandsynlighed kræve, at det vedtages på to på hinanden følgende generalforsamlinger, men også at de nye vedtægter tinglyses, jfr. tillige ovenfor.

Ændring af pant m.v. har ikke tidligere være muligt, selvom man i ejerforeningen har forsøgt dette.

Det er derfor efter bestyrelsens opfattelse ikke realistisk, at vi ændrer vedtægterne og pantesikkerheden.

Uanset dette, så mener vi i bestyrelsen, at rettidig omhu kræver, at vi allerede nu begynder at spare op til nye tage. Derfor foreslår bestyrelsen, at ejerforeningen på den ekstraordinære generalforsamling beslutter at udskifte tagene, og at vi allerede nu begynder opsparing hertil ved at der indbetales yderligere et månedligt beløb til ejerforeningen på kr. 1000. Sammenlagt vil der herefter blive indbetalt 56.000 kr. til ejerforeningen hver måned af samtlige ejere.

Vi kan altid senere ændre dette, hvis det bliver nødvendigt af den ene eller anden grund. Det afgørende og korrekte er dog, at vi nu kommer i gang med en opsparing, så vi ikke på et senere tidspunkt står med tage som ikke fungerer og ingen penge til at udskifte dem for.

Afrunding

Vi har fælles vedligeholdelsespligt, og derfor har ejerforeningen et ansvar for, at tagprojektet i bliver gennemført. Det er rettidig omhu. Ingen skal føle sig usikre på, at projektet bliver gennemført. Det vil nok i sidste ende være forbundet med et erstatningsansvar, hvis ejerforeningen ikke udviser rettidig omhu og gennemfører alle tagudskiftningerne. Hvis andres ejendom lider skade fordi man ikke foretager udbedring i tide, så bliver ejerforeningen i yderste konsekvens erstatningsansvarligt, særligt hvis man fravælger at foretage nødvendige udbedringer.

Konklusion

Vi har modtaget endnu et prisoverslag fra M.C. Tag ApS, der viser, at vores budget er realistisk. Vi kan skifte første og største tag (BLOK 3) inkl. tage på skure for 1.2 mio. kr., som priserne er nu.

Vi vil derfor i bestyrelsen og i tagudvalget anbefale, at vi som udgangspunkt vedtager den mindst krævende løsning, og den hvor Ejerforeningen, som i det hele udviser rettidig omhu, både i forhold til at få tagene udskiftet, men også i forhold til at der er styr på finansieringen, og dermed muligheden for at betale for det arbejde der bestilles.

Der er for nuværende ikke andre alternativer, som er økonomisk muligt.