



Forslag til finansiering af udgifter til vejprojekt i Trekantens Vejlag.

Revideret forslag til finansiering af vejprojekt efter drøftelse på generalforsamling d. 19. marts 2023.

På generalforsamlingen d. 19. marts 2023 fik bestyrelsen mandat til at optage lån på op til 5,5 mio. kr. til gennemførelse af vejprojektet indeholdende reparation af kloakkerne og udbedring af vejene. Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at vende tilbage med alternativer til den foreslåede finansieringsplan, der indebar optagelse af et 20-årigt banklån – eksempelvis et 10-årigt lån kombineret med kontingentforhøjelse.

Planen er fortsat at lånefinansiere vejprojektet.

Bestyrelsen har været i kontakt med grundejerforeningens bankforbindelse (Arbejdernes Landsbank), der oplyser, at man principielt vil kunne yde et fælleslån til foreningen. Som en forudsætning for lånet hæfter hver grundejer med 1/77 for lånet (pro rata).

Foreningen har allerede en opsparing på ca. 1 mio. kr. I forhold til de i vejprojektet skitserede omkostninger, er der således forud for fastsættelse af lånebehov fratrukket 1 mio. kr. svarende til opsparingen.

Banken er således blevet anmodet om at fremsende lånetilbud på et lån på 5,5 mio. kr. med en løbetid på hhv. 10 år og 20 år. *Ydelsen er i juni 2023 revideret med udmeldt rentestigning pr. 1. juni 2023.*

<u>Lånebeløb</u>	<u>Årlig ydelse 10 år</u>	<u>Årlig ydelse 20 år</u>
5,5 mio. kr.	732.000 kr.	474.000r.

Der er på denne baggrund udarbejdet 3 forslag til finansiering af vejprojektet:

Forslag 1: 20-årigt lån uden kontingentforhøjelse

Der optages et 20-årigt lån. Lånet afdrages inden for det nuværende kontingentniveau, men med stærk reduktion af hvidteordningen i lånets 20-årige løbetid.

Jf. tidligere beregninger, vil dette forslag indebære et årligt hvidtebudget på ca. 126.000 kr., svarende til at der kan hvidtes et dobbelthus ved normal behandling (hedvand) eller ½ dobbelthus, hvis der kræves sandblæsning (med de nuværende priser).

Forslag 1 er i overensstemmelse med det oprindelige fremlagte forslag til finansieringsplan.



Forslag 2: 20-årigt lån kombineret med kontingentforhøjelse på 4000 kr./året (1.000 kr./kvartalet)

Der optages et 20-årigt lån og dette kombineres med en forhøjelse af kontingentet til grundejerforeningen på 1000 kr. i kvartalet. Dette forslag indebærer, at der kan afsættes 434.000 kr. årligt til hvidtning af foreningens huse – hvilket svarer til hvad den gennemsnitlige udgift til hvidtning har været gennem de senere år.

Vedtages forslaget forhøjes kontingentet med 1000 kr. pr. kvartal med virkning fra 1. oktober 2023.

Forslag 3: 10-årigt lån kombineret med kontingentforhøjelse på 4000 kr./året (1.000 kr./kvartalet)

Der optages et 10-årigt lån og dette kombineres med en forhøjelse af kontingentet til grundejerforeningen på 1.000 kr. i kvartalet. Dette forslag indebærer, at der kan afsættes 175.000 kr. årligt til hvidtning. Til gengæld vil lånet i sagens natur kun have betydning for hvidteordningen i 10 år, mod 20 år i hhv. forslag 1 og forslag 2.

Vedtages forslaget forhøjes kontingentet med 1000 kr. pr. kvartal med virkning fra 1. oktober 2023.

Øvrige oplysninger af relevans for forslagene

Kontingentstigning og hvidteudgifter

Det er lagt til grund, at der maksimalt kan gennemføres en kontingentstigning på 1.000 kr. i kvartalet – jf. forslag 2 og forslag 3.

Det kan oplyses, at det samlede kontingent for grundejerforeningen beløber sig til ca. 770.000 kr./årligt – jf. også det i marts udsendte budget for 2023. En kontingentforhøjelse på 1.000 kr. i kvartalet vil øge det samlede kontingent til grundejerforeningen med 308.000 kr. og betyde, at dette samlet udgør 1.078.000 kr.

Foreningen har, jf. budgettet, faste udgifter – udover hvidteordningen – i størrelsesordenen 170.000 kr. årligt. Se nedenstående tabel:

	FORSLAG 1 (20 ÅR)	FORSLAG 2 (20 ÅR)	FORSLAG 3 (10 ÅR)
NUVÆRENDE KONTINGENT	770.000	770.000	770.000
KONTINGENTFORHØJELSE	0	308.000 (1.000 pr. kvartal)	308.000 (1.000 pr. kvartal)
KONTINGENT I ALT	770.000	1.078.000	1.078.000
ÅRLIG DRIFT (EKSKL. HVIDTNING)	170.000	170.000	170.000
LÅNEYDELSE (VEJPROJEKT)	474.000	474.000	733.000
REST TIL HVIDTNING	126.000	434.000	175.000



Samlet rentebetaling for hhv. 10-årigt og 20-årigt lån.

Lån med 20 års løbetid indebærer i sagens natur væsentlig højere rentebetaling end hvad gælder et 10-årigt lån. De samlede renteudgifter vil for et 20-årigt lån udgøre 3.973.580 kr. For et 10-årigt lån udgør de samlede renteudgifter 1.824.398 kr. Et 20-årigt lån vil med andre ord være mere end 2 mio. kr. dyrere i renter.

Aktuelle rentestigninger

Der har været rettet henvendelse til anden bank, med henblik på at sammenligne tilbud fra foreningens bankforbindelse (Arbejdernes Landsbank.)

Renteniveauet på banklån har været stigende siden generalforsamlingen i marts, og der er udmeldt en rentestigning pr. 1. juni 2023, som der er taget højde for i ovenstående beregninger.

Ikke mulighed for at grundejere kan indbetale sin andel af foreningens samlede lån som et engangsbeløb

På generalforsamlingen i marts 2023 drøftedes om den enkelte grundejer skulle have mulighed for at indbetale sin andel af foreningens samlede lån som et engangsbeløb. Denne mulighed er af flere grunde ikke medtaget i finansieringsplanen. Først og fremmest har kun få grundejere f.eks. i spørgeskemaundersøgelsen givet udtryk for at være interesseret i denne ordning. Dette skal sammenholdes med, at opkrævning og registrering af indbetaling af engangsbeløb er forbundet med administrative og juridiske udfordringer. Endelig – men ligeledes meget væsentligt – er der ikke på nuværende tidspunkt et helt præcist overblik over, hvad udgiften til det samlede projekt vil være. Det hænger sammen med, at banken rent faktisk starter med at oprette en kassekredit til os og først når alle regninger er betalt og den samlede udgift er kendt, optager foreningen det egentlige lån. Derfor er der i sagens natur heller ikke et præcist overblik over, hvad det endelige lån vil blive og dermed hvad den enkelte grundejers engangsbetaling fra starten skal være.

Bestyrelsen 3. juni 2023