



Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i E/F Bryggervangen

Herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes digitalt

tirsdag den 1. juni 2021 kl. 12.00 – torsdag den 3. juni 2021 kl. 12.00

Der vil være følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fra bestyrelsen om igangsættelse af udskiftning eller reparation af kloak m.v. samt gårdindretning

Bemyndigelse:

Bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med teknisk rådgiver og byggesagsadministrator i Newsec at igangsætte renoveringsprojektet. Herunder bemyndiges bestyrelsen til at indgå nødvendige aftaler med rådgivere og entreprenør(er) samt optage byggekredit og fælleslån. Bestyrelsen bemyndiges til at iværksætte tillæg til ejerforeningsbidraget i form af ydelse til fælleslån endvidere.

Budget:

Der er udarbejdet et budget for projektet, som findes vedlagt i bilag 3. Der er fire alternative underbudgetter til projektet (budget A, B, 1 og 2), som er parret i pakker som ejerne skal tage stilling til. De fire forslag/pakker er:

Forslag 1 (A+1):

Budgetramme kr. 9.900.000 inkl. moms

Budget A + 1 (stor kloak + stor gård)

Forslag 2 (A+2):

Budgetramme kr. 8.150.000 inkl. moms

Budget A + 2 (stor kloak + lille gård)

Forslag 3 (B+1):

Budgetramme kr. 8.850.000 inkl. moms

Budget B + 1 (lille kloak + stor gård)

Forslag 4 (B+2):

Budgetramme kr. 7.100.000 inkl. moms

Budget B + 2 (lille kloak + lille gård)

Finansiering:

Byggekredit efterfulgt af kontant indbetaling eller deltagelse i fælleslån:

Forslaget finansieres i første omgang af en byggekredit, som efterfølgende vil skulle erstattes af enten en kontantbetaling fra ejeren eller af ejerens deltagelse i et fælleslån optaget af foreningen.

Der gøres opmærksom på, at fælleslånet vil være et banklån med variabel rente med en løbetid 20 år. Lånet vil efter optagelse til enhver tid kunne indfries af ejer, dog mod et gebyr til både Newsec og banken.

I forbindelse med finansiering af byggekredit og fælleslån er der modtaget en indikator fra jeres nuværende bankforbindelse Danske Bank. I bilag 4 er disse rentesatser indregnet, således at man som ejer kan se den forventede månedlige udgift for deltagelse i fælleslån.

Alle ejere vil ved projektets afslutning blive kontaktet af byggesagsadministrator med mulighed for at indbetale deres andel kontant, forinden optagelse af fælleslån.

Hæftelse:

De ejere, der deltager i fælleslånet, hæfter personligt og pro rata efter fordelingstal. Medlemmer, som indfrier sin andel kontant, deltager fremadrettet ikke i hæftelsen.

Da det er ejerforeningen, der optager lånet, betyder det, at hvis ejerforeningen realiserer et tab udover den tinglyste hæftelse på en insolvent ejer i henhold til manglende betaling af ydelse til fælleslån, vil ejerforeningen kunne udgiftsføre dette tab, og i henhold til vedtægterne kunne kræve (på lige fod med ikke-betalte fællesudgifter), at samtlige ejere betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i.

Afstemning:

Da generalforsamlingen afholdes digitalt, skal man som ejer stemme på alle fire forslag.

Da kun et af de fire forslag kan vedtages, så falder de efterfølgende forslag straks, når et forslag er vedtaget.

Forslagene er opstillet i prioriteret rækkefølge fra 1 til 4.

Et forslag er vedtaget ved simpelt flertal på fordelingstal, dvs. er der 20 fordelingstal 'ja' og 19 fordelingstal 'nej', er der flertal for forslaget.

Vedtages forslag 1, så falder forslag 2, 3 og 4 automatisk. Er der ikke flertal for forslag 1, ser man på stemmefordelingen for forslag 2, er der heller ikke flertal her, ses på forslag 3 og så fremdeles.

Det første forslag, som får flest JA stemmer, er det som bliver vedtaget.

Hvis generalforsamlingen ville være afholdt fysisk, havde dirigenten først læst forslag 1 op, og set på, om der var flest JA eller NEJ stemmer, såfremt der var flest ja, ville afstemningen være afsluttet. I tilfælde af flest NEJ, ville man gå videre til forslag 2.

På den digitale generalforsamling, er ejere nødt til at stemme på alle fire forslag på én gang, da administrator først kan opgøre stemmefordelingen, når generalforsamlingen er afsluttet.

Bilag:

Vedlagte bilag:

Bilag 1: Motivationsskrivelse fra bestyrelsen

Bilag 2: Projektbeskrivelse samt tegninger fra Peter Jahn & Partnere A/S

Bilag 3: Samlet budget

Bilag 4: Individuel budgetoversigt efter fordelingstal