

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i E/F Bryggervangen

Herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 7. november kl. 18.00 i gården

Der vil være følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen stiller forslag om udvidelse af budgetrammen i tagprojektet.

Indledning:

Det igangværende tagprojekt er desværre stødt på en række ekstraarbejder, som ikke kan holdes inden for den budgetramme, som blev vedtaget på generalforsamlingen den 26. april 2022.

Teknisk rådgiver Danakon oplister her hovedårsagen til budgetoverskridelsen:

- Zinkarbejdet har vist sig at være mere omfattende end der var regnet med, bl.a. omkring altandøre og kvist-karme.
- På kvistene har der været en del flere rådskader og skader på gulve end forudset.
- Derudover har der på bygningen været skader, som var nærliggende at udbedre/reparere i forbindelse med der var lift og stillads. Det er taghætter, brandkame, paptaget og smøring af karnaptage med asfalt.
- Det var forudsat at der skulle anvendes lift til at udfører arbejderne på gadekviste. Dette er blevet ændret til stillads for at få et bedre arbejdsgrundlag og en bedre arbejdsrytme mellem håndværkerne og tilsynet.

Generalforsamlingen skal derfor nu tage stilling til en ny budgetramme.

Bemyndigelse:

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

Vedtagelse af byggesagen kan formelt vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal.

Budget

Der er udarbejdet budget for projektet, som findes vedlagt i bilag 1. Budgetrammen bliver således hævet fra den nuværende ramme på kr. 4.900.000 inkl. moms.

Ny budgetramme er kr. 5.750.000 inkl. moms.

Finansiering:

Byggekredit efterfulgt af kontant indbetaling eller deltagelse i fælleslån:

Projektet 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 er pro rata hæftelse på byggekreditten.

Det kan oplyses, at renten på byggekreditten p.t. er på 5,30 % og renten på fælleslånet er p.t. indikeret til 6,1 %. I bilag 2 er denne indikation brugt til at beregne den enkelte ejers andel af ydelsen efter fordelingstal. Derved kan man som ejer se den forventede månedlige udgift for deltagelse i fælleslån.

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

Alle ejere vil ved projektets afslutning blive kontaktet af byggesagsadministrator om muligheden for at indbetale kontant, forinden optagelse af fælleslån.

Hæftelse:

De ejere, der deltager i fælleslånet, hæfter 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 som følge af 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.

Skulle der være spørgsmål til materialet, er man velkommen til at sende disse til bestyrelse@byggervangen.com - herefter vil vi uploade relevante spørgsmål og svar til hjemmesiden.

Bilag:

Bilag 1: Samlet budget efter forhøjelse

Bilag 2: Individuel oversigt