

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i E/F Bryggervangen

År 2023, den 7. november 2023 kl. 18.00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i gården.

Der var 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.

---ooo000ooo---

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Byggesagsadministrator Peter Lauridsen, Newsec blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 40 ejere ud af i alt 161, heraf 10 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 183/692.

Derudover deltog teknisk rådgiver Idris A. Murkbaoui fra Danakon.

Punkt 2. Forslag om udvidelse af budgetrammen i vedligeholdelsesprojektet

Bestyrelsen bød velkommen til aftenens generalforsamling. Dirigenten gennemgik kort dagsorden og åbnede herefter for spørgsmål.

Der blev spurgt til status på projektet. Idris oplyste, at projektet forventedes afsluttes ultimo november 2023. Der var således snart aflevering på sagen.

Stillads var en stor udgift, og det bemærkedes, at stillads har stået ubenyttet i en periode. Idris forklarede, at dele af stillads var færdigmeldt, og man betalte således ikke længere hertil. Derudover skyldtes den manglende aktivitet i en periode, at vejret havde været for dårligt til fugearbejde.

Idris oplyste endvidere, at alt kendt arbejde var medtaget i budgetudvidelsen. Men man kunne følgelig ikke 100 % garantere, at der kunne opstå noget uforudset.

Slutteligt var der ros til projektet fra en ejer, som ikke længere fik vand ind i lejligheden ved regnvejr.

Forslaget blev herefter sat til afstemning:

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen. Som dokumentation for digital signering henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Terese Skjødt Jessen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Terese Skjødt Jessen
Bestyrelsesformand
ID: 7350ecac-cf0f-423e-a405-c30e3b83f3ad
Tidspunkt for underskrift: 14-11-2023 kl.: 15:50:38
Underskrevet med MitID



Rikke Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Rikke Maria Bomholt Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
ID: c9d07217-ba5b-4ff8-bbf9-d27b0484e12f
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2023 kl.: 14:47:18
Underskrevet med MitID



Mads Rahbek Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mads Rahbek Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
ID: bbc62d80-0c98-4c60-9e04-07fd9219512
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2023 kl.: 14:51:12
Underskrevet med MitID



Nanna Warmdahl

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nanna Munk Warmdahl
Bestyrelsesmedlem
ID: 8d2abe50-4717-411c-a5bc-71316431a94f
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 21:18:53
Underskrevet med MitID



Anders Funding la Cour

Navnet returneret af dansk MitID var:
Anders Funding la Cour
Bestyrelsesmedlem
ID: 3e0eb1a8-5247-41ce-8215-be9d5cc4f3c2
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 14:32:15
Underskrevet med MitID



Peter Lauridsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Peter Mejer Lauridsen
Dirigent og referent
På vegne af Newsec Property Asset Management Denmark...
ID: c1e6f579-c194-463a-b605-b4e3c01bb55f
Tidspunkt for underskrift: 13-11-2023 kl.: 13:32:44
Underskrevet med MitID

