

Forslag til generalforsamling i E/F Bryggervangen

3. april 2025

Forslag C - Afstivning af betonaltaner

Vedtagelse

Vedtagelsen af "Soldater" til afstivning af altaner kan vedtages med simpelt flertal efter fordelings-
tal i henhold til vedtægternes §20.1

Motivationstekst fra bestyrelsen

På baggrund af generalforsamlingsbeslutning 2024 igangsatte Bestyrelsen undersøgelser af 'hold-
barhed' af foreningens betonalter mod gaden.

Det er rådgivende ingeniører Peter Jahn & Partner (PJP), som har forestået besigtigelse og rådgiv-
ning i forhold til dette punkt. Tilbagemeldingen fra PJP er desværre ikke så opløftende, som vi
havde håbet på (vedhæftes, bilag 1)

Undersøgelserne viste, at betonen og bærejernene på altanerne er medtaget i en grad, at der skal
reageres. I første omgang er det blevet anbefalet, at ejerne ikke benytter disse altaner.

Ejere med betonaltan har den 10. marts 2025 fået tilsendt påbud (bilag 2) med anbefalet post med
information om, at alle betonaltaner ikke må benyttes.

Se ligeledes følgebrev fra PJP (bilag 3)

Grundet tilstanden på bærejernene fordelt på de forskellige altaner anbefales det, at der udføres
en midlertidig afstivning for at sikre konstruktionen, indtil der er fundet en permanent løsning på
udfordringerne. En løsning der godt kan trække ud, da altanerne bør udskiftes, og et sådant pro-
jekt skal igennem flere processer som projektering, myndighedsbehandling og udbud, inden ud-
bedringen kan gå i gang. Der vil blive indkaldt til en ny generalforsamling, når den permanente
løsning er fundet.

Det forventes, at afstivningen skal være opsat i ca. 1 år.

Derfor har bestyrelsen brug for bemyndigelse til midlertidig afstivning af betonaltaner.

Bemyndigelse

Bestyrelsen bemyndiges til, i samarbejde med teknisk rådgiver Peter Jahn & Partnere A/S og byggesagsadministrator fra Newsec, at igangsætte projektet med at få afstivet betonaltanerne med "soldater" bjælker og træ, så de ikke er til fare for at styrte ned. 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 m.m.

Budget

Der er udarbejdet et budget for projektet, som findes vedlagt i bilag 4 på kr. 1.175.000 inkl. moms. Budgettet er udarbejdet ud fra erfaringspriser. Hvis projektet vedtages på en generalforsamling, udarbejder rådgiver udbudsmateriale og projektet bliver udbudt til 2-3 entreprenører.

Vi afventer herefter licitationsresultatet og indstilling af entreprenør.

Overskrides den samlede budgetramme med over 10%, skal der indkaldes til en ny generalforsamling.

Denne overskridelse på 10% gælder dog kun nuværende budgetramme, dvs. projektsummen og ikke ydelsen på lånet, idet renten kan variere på ikke fastforrentede lån.

Finansiering

Byggeprojektet 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.

Renten på byggekreditten er indikeret til 4,95%.

Rentefri kontant indbetaling

Som ejer behøver man ikke deltage i byggekreditten, men kan vælge at betale sin andel af byggebudgettet ved byggeriets begyndelse. Fordelen er, at man derved sparer renteudgiften, som tilskrives byggekreditten.

Hver ejers budgetterede andel af de samlede udgifter fremgår af bilag 4 "Individuel oversigt", og som nævnt kan man som ejer vælge at indbetale a conto kontant før byggeriet, hvorved man helt sparer renter. A conto skal forstås sådan, at der efter byggeriet enten sker en tilbagebetaling af det

for meget betalte eller en (forhåbentlig mindre) ekstraopkrævning. Denne løsning vil være den billigste for den enkelte ejer.

Alternativt kan ejeren vælge at indfri sin andel af byggeudgifter efter byggeriets afslutning. Der er tilskrevet renter under byggeriet, men fordelingen er her, at betalingen udskydes tidsmæssigt, til projektet er afsluttet.

Endelig kan man - også efter byggeriets afslutning - vælge at tilslutte sig fælleslånet. 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 på pt. ca. 3.250 kr.

I forbindelse med finansiering af byggekredit og fælleslån er der modtaget en indikator fra jeres nuværende bankforbindelse Danske Bank. I indikationen er beregnet en rente på 4,95% og i bilag 4 er denne rentesats 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.

Der udsendes årligt en renteopgørelse til hver enkelt ejer, hvor det fremgår hvor mange renter ejer kan indberette til skat.

Administration af fælleslån koster et årligt gebyr pr. ejer på p.t. 500 kr.

Der er afgivet forhåndstilsagn fra foreningens pengeinstitut. Forslaget kræver endelig bekræftelse på finansieringen efter vurdering af ejendommen.

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.

Der gøres opmærksom på, at hæftelsen er personlig. Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen.

Det foreslås, at restgælden og hæftelsen noteres i foreningens regnskab, således at nye ejere orienteres om de fælles kreditfaciliteter og hæftelsen herfor.

Bilag 1: Beboermeddelelse fra PJP 8.10.2024

Bilag 2: Påbudsskrivelse for brug af betonaltaner af d. 10.03.2025

Bilag 3: Følgebrev fra PJP 14.3.2025

Bilag 4: Samlet budget inkl. oversigt over ejers individuelle andel.

Kgs. Lyngby den 19.03.2025

På bestyrelsens vegne

Med venlig hilsen

Maria Juul

Byggesagsadministrator

Newsec