

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Referat af beboermøde onsdag den 1. marts 2023

Mødet blev holdt i KU:BE, Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg

Bestyrelsen var repræsenteret ved

Merete Ryvald-Christensen, formand

Lise Damsgaard Jørgensen, næstformand

Else Grubb

Peter Weidemann Larsen

Carsten Schwaner

Benny Spangsborg (suppleant) og

Jonna Steinbock (suppleant)

Det rådgivende ingeniørfirma EKAS var repræsenteret ved bygningskonstruktør Michael Thomsen.

CEJ Ejendomsadministration var repræsenteret ved juridisk konsulent Niels-Ole Bjørn Pedersen, der fungerede som ordstyrer.

Deltagere: 103 ejere, uden C. E. Jensens Fonds 7 restejeligheder, som repræsenterede et samlet fordelingstal på 9.397, svarende til et fremmøde på 50,23% ud fra et samlet fordelingstal for boliger på 18.706. Ejerne havde 42 ledsagere med.

Velkomst

Merete Ryvald-Christensen bød som formand for ejerforeningen velkommen og refererede til det omfattende baggrundsmateriale, som var sendt ud i begyndelsen af februar.

Velkomsttalen er gengivet, citat start:

Jeg vil, som Formand for ejerforeningen Krystalgården, byde velkommen til dette gensidige informationsmøde i dag, onsdag 1. marts 2023, hvor vi sammen kan have en dialog om, hvorledes vi skal håndtere opgaven omkring vores vinduer.

Bestyrelsen og vinduesudvalget har udsendt informationsmateriale til alle ejere henholdsvis den 6. og 7. februar 2023, som vi håber I har læst med interesse. Vi ser frem til at være behjælpelig med afklarende svar på jeres spørgsmål.

Lad mig sige det straks – uanset model – så er dette område meget dyrt at vedligeholde. Det er absolut det største projekt i ejerforeningens levetid.

Af gamle referater fra generalforsamlinger i ejerforeningens første år, efter oprettelsen 9. marts 1973, bliver der talt om, hvordan og hvor meget vinduerne skal vedligeholdes, som nogle af jer muligvis kan huske.

Vi står nu ved en skillevej her 50 år efter foreningens start og 54 år efter byggeriets opførsel.

Spørgsmålet er om det er nye moderne energimæssige vinduer, eller om det er renovering af vinduer i en eller anden form med delvis nye vinduer.

Vi skal både forholde os til effekten på kort sigt, men i særdeleshed på lang sigt. Når vi ser på området i et fagligt og økonomisk perspektiv, viser beregningerne, at nye vinduer, Model C, er mest fordelagtigt set over en 30 års periode.

De øvrige modeller koster mere over samme tidsperiode uden, at vi som udgangspunkt, opnår en tidssvarende løsning. Årsagen til det høje udgiftsniveau er, at basisomkostningerne for alle modeller er høje, og at den løbende fremtidige vedligeholdelse af bestående vinduer er høj sammenlignet med nye vinduer, hvor alene hængsler skal smøres i henhold til en service- og garantikontrakt.

Modellerne med løbende vedligeholdelse til udlusning, maling eller delvis nye vinduer i vinduesbåndet i østfacaden betyder, at vi er nødt til at hæve fællesudgifterne betragteligt efter investeringen er foretaget, til at klare den løbende vedligeholdelse fremadrettet. Samlet set bliver det dyrere end nye vinduer, og vi vil uændret have gamle vinduer med dertil tilknyttede uhensigtsmæssigheder.

Nogle af jer kan tænke, at tidspunktet for denne drøftelse ikke passer til den økonomiske situation vi er i og har oplevet i det sidste år. Bestyrelsens holdning er, at vi skal have taget en beslutning om, hvad vi skal gøre ved vinduerne, gerne inden sommerferien 2023, så vi er klar til hurtigt at udbyde opgaven, når priser, inflation m.v. har fundet et mere naturligt leje og senest primo 2024.

Betalingen kan være en bekymring. Vi har tilbud på at kunne optage en byggekredit i banken i byggeperioden, som afløses af et fælleslån over 30 år, når projektet er gennemført. Fælleslånet er for dem, som ikke ønsker at betale kontant eller selv vil stå for finansieringen. Ved optagelsen af lånet handler ejerforeningen på medlemmernes vegne som fuldmægtig for disse, og alle som deltager i lånet hæfter personligt og pro rata i forhold til det tinglyste fordelingstal for den enkelte ejerlejlighed. Lånet står som udgangspunkt i stedet for, at den enkelte ejerlejlighedshaver selv optager et lån til finansiering af vinduesudskiftning.

Den endelig pris kendes først, når projektet er ved at være gennemført, dvs. forventelig engang i 2025, men prisen må ikke blive højere end vores nuværende budgettal. Bestyrelsen og jeg vil sørge for en tæt og stram projekt- og økonomistyring.

Jer, som ønsker at deltage i fælleslånet, vil få den månedlige ydelse på lånet opkrævet samtidig med fællesudgifterne, tidligst engang i 2025. Varsling vil blive udsendt i god tid, ca. 3 måneder før opkrævning.

Jer, som ønsker at indbetale jeres andel kontant bliver opkrævet samtidig med at fælleslånet etableres. Alle vil i god tid, ca. 3 måneder før indbetaling skal foretages, blive informeret om dato for betaling.

Hvis I tænker, at I ikke forventer at blive boende i Krystalgården i 30 år, hvad skal der så ske med jeres andel af lånet, eller hvis I ønsker at indfri lånet af andre årsager?

Dertil er svaret, at lånet altid kan indfries til ultimo et kvartal, hvis man ønsker det. Ved salg af lejligheden vil lånet normalt blive indfriet i forbindelse med handlen, eller den nye ejer kan overtage restgælden og fortsætte med at betale ydelsen, som en del af fællesudgifterne, hvis der er enighed herom mellem køber og sælger. Overtagelse og videreførelse af lån er nyt og fremgår ikke af det udsendte materiale.

Det seneste tilbud fra banken fra 9. januar 2023 lyder på til en årlig variabel rente på 4,10%. Ved et lån på kr. 82,5 mio. inkl. byggerenter det første år ved 50% udnyttelse, kan den månedlige ydelse / udgift beregnes til kr. 1.276 ved fordelingstal 60 og stigende op til kr. 2.510 ved fordelingstal 118. Det skal I selvfølgelig forholde jer til hver især.

I aften har vi en dialog og afklaring af spørgsmål. Næste step er udformning af materiale til en generalforsamling, som vi forventer kan afholdes i uge 23. Det er vigtigt, at I møder op og stemmer, alternativt at I giver fuldmagt til en anden ejer og oplyser, hvad I ønsker at stemme. Husk at hver ejer kun kan medbringe 2 fuldmagter, hvilket også gælder bestyrelsens medlemmer.

Vær endvidere opmærksom på, at vi gerne ser jeres besvarelse af det fremsendte spørgeskema senest onsdag 15. marts 2023.

Jeg vil nu give ordet til formanden for vinduesudvalget Benny Spangsborg, som kort vil sige lidt om deres arbejde og vurderinger, herefter vil Michael Thomsen fra EKAS fortælle om hans rolle, projektfaser og tidslinje for et vinduesprojekt etc. Derefter vil næstformand Lise Damsgaard Jørgensen og jeg sammen med de øvrige deltagere omkring projektet besvare jeres spørgsmål.

Bestyrelsen håber, at vi i aften kan få afklaret så mange spørgsmål som muligt af faglig og økonomisk karakter. Hvis vi ikke kan svare i dag vil svar indgå i et summarisk referat som udsendes efterfølgende.

Håber vi får en interessant og givende debat om vinduesprojektet.

Citat slut

Vinduesudvalgets præsentation

Vinduesudvalget består af beboere i Krystalgården, hvoraf formanden for udvalget, Benny Spangsborg, samtidig er suppleant i bestyrelsen.

Benny Spangsborg gennemgik de fire mulige modeller for en vinduesrenovering ud fra en slide præsentation, som er vedhæftet:

Slide 1

Jeg vil meget kort gennemgå de 4 modeller, som vinduesudvalget har arbejdet med, og som fremgår af det udsendte materiale. Jeg vil også gennemgå hvilke grundomkostninger, som knytter sig til modellerne, og et overslag på hver model inklusiv 30 års vedligeholdelse.

Inden jeg gennemgår modellerne, vil jeg præsentere de øvrige medlemmer af vinduesudvalget, som sidder her på 1. række. Det er Andy Schustin, Erik Vrang og Klaus Folmann, som også er parate til at svare på spørgsmål.

Slide 2

I vinduesudvalget har vi arbejdet med 4 modeller. Der er gjort i samarbejde med Michael Thomsens fra EKAS, som har frembragt budgetpriserne på de 3 grund-modeller, A, B og C.

Her er de 4 modeller listet op:

Model A: Nødvendig vedligeholdelse dækker udførsel af vedligeholdelse og ikke udskiftning til nyt.

Model BX: Mellemløsningen med nye vinduer i østfacaden (*Efterskrift: nye vinduer fra og med stuen til 6. sal i vinduesbånd mod øst.*) og renovering af de øvrige vinduer.

Model B: Mellemløsning med nye vinduer i østfacaden og renovering af de øvrige vinduer med montering af 2-lags glas

Model C: Total udskiftning, hvor alle vinduer skiftes.

Slide 3

Ser vi lidt nærmere på, hvad der er indeholdt i de 4 modeller, så er det overordnet dette indhold:

Model A: Nødvendig vedligeholdelse går ud på, at renovere de eksisterende vinduer. Det vil sige udlusning af nedbrudt træ, opretning af hængende vinduer og døre, slibning og afrensning, malebehandling – grundmaling og 2 behandlinger af karm, ramme og fals, smøring af bevægelige dele, udskiftning af tætningslister og udskiftning af glaslister – malede trælister på de 3 sider og alulister i bunden samt rep./udskiftning af udvendige bløde fuger. Udlusning, afrensning og maling af træbeklædning ved altanvinduerne og på 7. sal.

Denne model hedder nødvendig vedligeholdelse, da denne model dækker udførsel af vedligeholdelse og ikke udskiftning til nyt.

Model BX: *Efterskrift: Vinduesudvalgets oplæg.*

Mellemløsningen er en blanding af Model C totaludskiftning og Model A nødvendig vedligeholdelse, idet facadevinduerne i vinduesbånd mod øst skiftes til nye træ/alu vinduer med 3 lags energi glas og alle øvrige vinduer på altaner vedligeholdes, som i model A. Det samme gælder for træbeklædningen.

Model B: Mellemløsningen, denne model er som model BX, med nye træ/alu facadevinduer i vinduesbånd mod øst og reovering af alle øvrige vinduer og træbeklædning, som i model A – **dog** med den forskel, at her i Model B udskiftes al glas i øvrige vinduer til 2-lags energiglas.

Model C: Totaludskiftning. I denne model skiftes alle vinduer til træ/alu vinduer med 3-lags energiglas. Der er faktisk tale om en facadeudskiftning, da vindueselementerne på altanerne skiftes fra gulv til loft – altså inklusiv den lette brystning. Træbeklædningen vil blive skiftet, og det er ikke fastlagt, hvilket materiale den ny beklædning skal udføres af.

I alle 4 modeller vil der på østfacaden blive tætnet på undersiden af betonfacade-elementerne ved hver etage.

Slide 4

Tabellen her viser budgetpriserne for hver model i hele oprundende mio. kr.: 44 mio. for Model A nødvendig vedligeholdelse, 49 mio. for model BX, 64 mio. for model B og 81 mio. for totaludskiftningen.

I kolonnerne ved siden af er oplyst, hvad hver enkel model vil betyde af udgift for de fordelingstal, som vi har valgt at vise.

Ud af det kan man se, at for en lejlighed med fordelingstal 60, vil Model A, Nødvendig vedligeholdelse koste 142.000 kr. og Model C, Totaludskiftning vil koste 260.000 kr.

Bor man i en lejlighed med fordelingstal 118, vil model A, Nødvendig vedligeholdelse koste 278.000 kr. og Model C totaludskiftningen vil koste 511.000 kr.

Efterskrift: Budgetpriserne for initialudgiften for de fire modeller kan ses på Bilag C5.

Slide 5

Graferne her på billedet viser, de budgetpriser vi så lige før, hvortil der er lagt 30 års vedligehold. Omkostningerne for vedligehold er et estimeret vedligehold ud fra basispriserne for hver model. Ligesom der i basisprisen er omkostninger til byggeplads, stillads, byggeledelse, uforudsete omkostninger og moms, er der også det i de fremtidige vedligeholdelser. Det er alt sammen i priser fra november 2022.

Model A starter ved de 44 mio. og ender efter 30 år på 98 mio. kr.

Model BX starter ved 49 mio. og efter 30 år er den 81 mio. kr.

Model B starter ved 64 mio. og ender ved 96 mio. kr.

Model C starter ved 81 mio. og ender ved 82 mio. kr.

Slide 6

Det var en meget kort repetition af det, som står i det udsendte materiale. Tak fordi I lyttede.

Efterskrift til slide 5:

Til budgetpriser for initialudgiften skal lægges løbende vedligeholdelsesudgifter over 30 år, hvorefter den samlede sum for hver model bliver følgende jf. Bilag C6:

98 millioner kroner for model A (svarende til 318.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 60 og 625.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 118).

81 millioner kroner for model BX (svarende til 260.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 60 og 511.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 118).

96 millioner kroner for model B (svarende til 312.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 60 og 612.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 118).

82 millioner kroner for model C (svarende til 264.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 60 og 518.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 118).

Det rådgivende ingeniørfirma EKAS

Michael Thomsen præsenterede ingeniørfirmaet EKAS og sig selv og orienterede om EKAS rolle i forbindelse med udarbejdelsen af det udsendte materiale.

Ved en kommende vinduesrenovering vil EKAS kunne yde totalrådgivning omfattende registrering, projektering, udbudsmateriale, indhentning af tilbud, afholdelse af licitation, byggeledelse, opfølgning på tidsplan og økonomi samt forestå mangलगennemgang og afleveringsforretning.

EKAS fører tilsyn med entreprenøren og sikrer kvaliteten. EKAS varetager ejerforeningens interesser, ikke entreprenørens. EKAS har ikke egne håndværkere ansat. Micheal Thomsen har 20 år erfaring med bygningsrenoveringer for ejer-, andels- og boligselskaber, som har været EKAS arbejdsområder siden 1958.

For den gode ordens skyld pointerede Michael Thomsen, at den ovennævnte model BX var foreslået af vinduesudvalget, ikke af EKAS.

Det var vurderingen, at der ved en totaludskiftning ville gå omkring 15 til 18 måneder fra selve byggeriets start til arbejdet var færdigt. Perioden marts – oktober foretrækkes.

Hvis model C, nye vinduer besluttes, anbefalede Michael Thomsen, at et bestående vinduesfag i vinduesbånd og et altanparti udtages, og nye vinduer efterfølgende opsættes for at sikre mest mulig viden om de bestående forhold set i forhold til tegninger. Det for at undgå overraskelser. Hermed kan alle få mulighed for at se det endelig resultat og forholde sig hertil.

Priserne i det udsendte materiale baserer sig på de faktiske markedspriser. Det er Michael Thomsens vurdering, at der p.t. er en vis afmatning i markedet, og at en række entreprenører derfor er interesseret i nye opgaver. Trods den usikkerhed, der er forbundet med et sådant skøn, er det hans vurdering, at priserne i den kommende tid ville vise en fornuftig udvikling.

Spørgsmål og svar

Der var herefter lejlighed til at kommentere projektet og stille spørgsmål til vinduesudvalget og bestyrelsen.

Spørgsmål og kommentarer er nedenfor samlet efter temaer og refereres derfor ikke nødvendigvis i den rækkefølge, de fremkom i.

Spørgsmål (blok 11)

Hvorfor omtaler det udsendte materiale nogle steder kun udskiftning af vinduesbånd i stuen og på 1. til 6. sal, men ikke udskiftning på 7. sal?

Svar

Der er ikke vinduesbånd på 7. sal, som udelukkende har altaner både mod øst og vest.

Spørgsmål (blok 7)

Er den del af træværket på altanerne, som ikke indgår i vinduer og facader, omfattet af modellerne?

Svar

For model A, Bx og B er træbelædningen ved altanerne og på 7. sal omfattet, da træbeklædningen også er omfattet af udlusning, slibning, afrensning og malearbejde - grundmaling og 2 gange malebehandling.

I model C udskiftes træværk, isoleringen bagved og skillevægge, hvor et vejrbestandigt materiale tilstræbes. Hvis det for eksempel erstattes af en form for komposit vil behovet for fremtidig vedligeholdelse blive betydelig mindre.

Spørgsmål (blok 11)

Hvor lang tid vil det forventeligt tage håndværkerne at gennemføre en renovering efter model C i den enkelte lejlighed?

Svar

Tidsforbruget varierer efter lejlighedernes størrelse. Det forventes, at håndværkerne skal bruge 1-2-3 dage på østfacaden og noget tilsvarende – muligvis lidt mere – på vestfacaden. Arbejdet udføres således, at facaderne lukkes dagligt med nye vinduer, efterhånden som arbejdet skrider frem.

Kommentar (blok 5)

Det er svært at danne sig et overblik over, hvad de forskellige modeller betyder økonomisk for den enkelte beboer. Tallene bør brydes ned på de individuelle månedlige ydelser for den enkelte lejlighed.

Svar - Efterskrift:

Materialet redegør for de samlede omkostninger, som kan brydes ned på de enkelte lejligheder ved hjælp af fordelingstallene som vises i C) Vinduesudvalgets informationsskrivelse på side 8, Udgift pr. måned:

Hvis vi fordeler totaludgifterne for de fire modeller, uden at tage hensyn til renter, gebyrer, inflation m.m., viser nedenstående tabel, hvad lejligheder med de viste fordelingsstal ville skulle betale pr. måned for de fire modeller – grundbeløbet og vedligeholdelse over 30 år. Tallene bygger alene på estimaterne og er mest med for at kunne sammenligne modellerne.

Per måned		Model A	Model Bx	Model B	Model C
Fordelingstal	60	876 kr.	721 kr.	857 kr.	724 kr.
Fordelingstal	88	1.284 kr.	1.057 kr.	1.257 kr.	1.062 kr.
Fordelingstal	105	1.533 kr.	1.261 kr.	1.500 kr.	1.267 kr.
Fordelingstal	118	1.722 kr.	1.417 kr.	1.686 kr.	1.424 kr.

En lejlighed med fordelingsstal 88, skal i 30 år betale hvad der svarer til

- 1.284 kr. pr. måned for Model A, Nødvendig vedligehold,
- 1.057 kr. pr. måned for Model Bx, Mellemløsning,
- 1.257 kr. pr. måned for Model B, Mellemløsning med 2-lags energiruder og
- 1.062 kr. pr. måned for Model C, Totaludskiftning.

Den konkrete omkostning efter skat afhænger af beboernes individuelle skatteforhold. Satserne er p.t. mellem 25% - 42% med forbehold for ændringer fra SKATs side.¹

Efterskrift:

Når udgifterne til vedligeholdelse lægges til, er Model C trods de største initialomkostninger efter 30 år den billigste og mest energioptimerende ud fra nutidens standard.

Kommentar (blok 7)

Vinduernes tilstand varierer meget. I denne ejers lejlighed er de fortrinlige.

Kommentar (blok 11)

Det er ikke forsvarligt at beslutte et projekt som dette uden et konkret kendskab til omfanget af nedbrydning af træværket i vinduerne. Et skøn er ikke nok.

Svar

En minutiøs kortlægning af alle Krystalgårdens vinduer i relation til den konkrete nedbrydning vil blive særdeles kostbar p.g.a. høj timeløn set i forhold til de opnåede fordele. Der er generelt set på facaderne og lejligheder har været besøgt for en nærmere besigtigelse. Ejere har løbende rapporteret om revner, råd, utætheder, dårlige lukkemekanismer på vinduer og døre m.v.

¹ Den 2. marts 2023 har en beboer i blok 11 lagt en beregning af de månedlige ydelser (renter og afdrag) på fælleslån og vedligeholdelse for forskellige typer af lejligheder på ProBo.

Spørgsmål (blok 7)

Store projekter resulterer ofte i budgetoverskridelser. Hvordan undgås det ved et projekt som dette?

Svar

I kontrakten vil entreprenøren blive bundet op på en realistisk tidsplan, der kan sanktioneres med dagbøder ved overskridelser under visse forudsætninger.

De vinduesprojekter, som udføres i den private sektor, holder sig til normalt indenfor budgetrammen.

Spørgsmål (blok 11)

Er der opnået mængderabat i budgetterne?

Svar

Budgetterne bygger på sædvanlige branchestandarder for et projekt af denne størrelse.

Spørgsmål (blok 11)

Hvad sker der med serviceaftalen i forbindelse med model C, hvis den virksomhed, den er indgået med, går konkurs?

Svar

Serviceaftalen omfatter kun de begrænsede udgifter på ca. kr. 50.000 om året i alt for samtlige vinduer, der er knyttet til en vedligeholdelse efter model C. Aftalen vil ikke i sig selv være et problem; den skal blot sikre, at de nye vinduer løbende bliver smurt som forudsat.

Kommentar (blok 7)

Vi lever i en tid med stor usikkerhed, og renteudgifterne kan blive væsentligt dyrere end stipuleret i materialet.

Svar

Det er korrekt, at rentesatsen er steget den seneste tid og særligt det sidste år. Det er ikke realistisk at forvente, at samfundet på ny vil se rentesatser på 0%, 0,5% eller 1 % indenfor en kortere tidshorisont.

Spørgsmål (blok 11)

Vil det ved et fælleslån være de enkelte ejere, som hæfter for fælleslånet ?

Svar

Nej, fælleslånet optages af ejerforeningen på medlemmernes vegne. Efter den seneste ændring af foreningens vedtægter hæfter de deltagende ejere kun personligt og pro rata i forhold til eget fordelingstal.

Ved optagelsen af fælleslånet handler ejerforeningen på medlemmernes vegne som fuldmægtig for disse, og alle som deltager i lånet hæfter personligt og pro rata i forhold til det tinglyste fordelingstal for den enkelte ejerlejlighed. Fælleslånet står som udgangspunkt i stedet for, at den enkelte ejerlejlighedshaver selv optager et lån til finansiering af vinduesudskiftning.

Kommentar (blok 11)

Det opnåede lånetilbud er fordelagtigt for foreningen set fra en anden konkurrerende finansiel institution. Det kan ikke forventes, at tilbuddet bliver bedre, hvis projektet udskydes.

Kommentar (blok 7)

De enkelte ejere har ud over deltagelsen i det fælles banklån også mulighed for at finansiere en vinduesrenovering ved selv at optage et realkreditlån, hvor der forventeligt kan opnås afdragsfrihed i en årrække. Nedsparringslån kan være et alternativ, som den enkelte må undersøge med bank eller realkreditinstitut.

Kommentar (blok 5 og 11)

Det er urimeligt, at også lejligheder, hvor ejere egenhændigt allerede har skiftet glasset til termoruder, i givet fald tvinges til at deltage i en vinduesrenovering.

Svar

Selv om glasset er skiftet, er træværket, karm og ramme ofte ikke udskiftet og problemerne med konstant nedbrydning sker løbende. Vedtægterne fastslår, at vedligeholdelse af vinduer er en opgave for foreningen, og ejere, der har valgt at skifte til termoruder, har valgt at se bort herfra.

Kommentar (blok 11)

Denne ejer købte lejligheden for syv år siden og blev orienteret om en mulig forestående vinduesrenovering. Besluttede på den baggrund at bevare de nuværende vinduer, selv

om de er i dårlig stand. Beboere, som har valgt at se bort fra vedtægternes rollefordeling mellem ejere og forening, må selv bære ansvaret herfor.

Kommentar (blok 7 og 11)

I budgettet til model C er indregnet omkostninger til nedtagning og genmontering af eventuelle markiser og altangulve. Disse udgifter er de øvrige ejere uvedkommende, og det er derfor urimeligt, at de øvrige ejere skal deltage i betalingen af dem.

Svar

Vinduesprojektet skal ses som en samlet pakke, hvor der ydes hjælp til af- og genmontering af elledninger, gardiner, markiser, gulve etc., således at vi sikrer os, at alt er klar til håndværkerne og udskiftningen af vinduer kan foretages hurtigt.

Bestyrelse og vinduesudvalg vil overveje, om modellen skal tilpasses, så de pågældende udgifter til markiser, som er budgettet til kr. 5.000 plus moms pr. stk. afholdes af de enkelte lejlighedsejere, som selv har bekostet markiser.

Spørgsmål (blok 13)

Materialet omtaler ud over vinduesrenoveringen også en renovering af indgangspartierne. Vil der kunne opnås besparelser, hvis en sådan renovering udelades?

Svar

Krystalgården er et præmieret byggeri, og Frederiksberg kommune lægger vægt på, at det oprindelige ensartede præg bevares. Alle lejligheder i stueetagen havde oprindelig lameller foran vinduerne. De fleste lameller er i dag fjernet, efter stærke ønsker fra ejere i de pågældende lejligheder. Indgangspartierne er opbygget med lameludseende for at passe til lameller foran vinduerne. Frederiksberg kommune efterlyser, at lameller genopsættes, så det ensartede præg genskabes. For ikke at bruge penge på skabelsen og genetablering af lameller foran vinduerne i stuen til manges utilfredshed, vil bestyrelsen hellere energioptimere indgangspartiet fra 1-lags glas til 3-lags termoruder, nye tætte hoveddøre, og hvor indgangspartiet skabes i et arkitektonisk design, som passer til nye vinduer i stuen. Vi håber, at Frb. Kommune vil være lydhør for en løsning af den art. En renovering af indgangspartierne vil forventeligt koste omkring 100.000 kroner pr. indgangsparti.

Spørgsmål (blok 11)

Skyldes det et krav fra Frederiksberg kommune, at de øverste, små vinduer er bevaret i projektet?

Svar

Ja, Frederiksberg kommune ønsker ikke Krystalgårdens udseende ændret og kræver derfor de små vinduer bevaret. Det indebærer dog ikke en væsentlig fordyrelse af projektet.

Spørgsmål (blok 11)

Vil Frederiksberg kommune også modsætte sig, at brystningen bag radiatorerne i altanpartierne erstattes af vinduer?

Svar

Spørgsmålet har ikke være forelagt kommunen, men det må forventes at kommunen vil modsætte sig en udskiftning af brystning med vinduer. Radiatorerne er i dag monteret på brystningen, og en model, hvor radiatorerne skulle monteres i holdere på gulvet vil teknisk set være problematisk.

Kommentar (blok 7 og 11)

Materialet er ikke udformet neutralt. Det er manipulerende, at bestyrelsen selv peger på model C.

Svar - efterskrift

Der er redegjort for en faglig vurdering og økonomisk beregning baseret på fremtidig vedligeholdelse over 30 år.

Kommentar (blok 7 og 11)

De reelle problemer er nedbrydningen i vinduesbåndene mod øst. Vinduer i altanerne mod øst og vest er ikke tilsvarende nedbrudt. På den baggrund vil model BX være den bedste til at løse problemerne. Eventuelt kan man faseopdele projektet, så man til en start gennemfører BX-modellen og udskyde yderligere reoveringer. Først efter 30 år vil model C være billigere end model BX.

Svar

I BX modellen skal man være opmærksom på at 4 x 6 små lejligheder i opgang 5A, 5C, 13A og 13C alene vender mod VEST med altanparti.

Efterskrift:

Disse 24 lejligheder, hver med et fordelingstal på 64, vil udgiften udgøre kr. 168.000 og med vedligeholdelse over 30 år, kr. 278.000.

I model BX behandles vinduerne i altanpartiet mod vest for omtalte lejligheder som beskrevet under model BX. "Alle øvrige vinduer bliver vedligeholdt som i model A –

uden termoruder ud for altanpartier og på 7. sal.”, dvs. der foretages udlusning m.v. og maling.

Ud fra en samlet økonomisk og faglig betragtning er model C, nye vinduer, at anbefale til en udgift på kr. 278.000 og med vedligeholdelse over 30 år, kr. 281.000.

Ved deltagelse i fælleslån er ydelsen /udgiften pr. 9/1 2023 beregnet til kr. 1.361 pr. måned for nye vinduespartier jf. det udsendte materiale.

Der er således betydelig forskel i det produkt /resultat som disse ejere får ved BX modellen i forhold til øvrige ejere fra og med stuen til og med 6. sal med nye vinduer i vinduesbånd mod øst og øvrige vinduer på altaner som model A.

Dette forhold er i ret stor modsætning til de ejere som udtrykkeligt forlangte at ejere med altan og markiser selv skal stå for den budgetterede ekstra udgift på kr. 5.000 plus moms pr. markise for afmontering og genopsætning.

Spørgsmål (blok 11)

Generelt har Krystalgården altid valgt de bedste og mest energirigtige løsninger. Allerede på grund af varmebesparelsen vil model C være den bedste. Varmebesparelsen forventede ejeren at blive kr. 12 mio. over 30 år, samtidig med en god komfort.

Det vil være omkostningsmæssigt endnu tungere at gøre det etapevis over flere år, da basisomkostningerne til byggeplads, stillads, kraner, byggestyring, udbud, udførsel etc. udgør en betydelig del af de løbende samlede omkostninger.

Endvidere vil det betyde, at den til enhver tid siddende bestyrelse mange år frem skal håndtere store tidskrævende projekter ved siden af den daglige drift af en stor ejerforening. Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, foregår i fritiden og er ulønnet.

På et tidspunkt spurgte formanden om ingen i forsamlingen ønskede nye vinduer, da de fleste spørgsmål og tilgivelser ikke gav udtryk herfor. Dette blev besvaret ved at applaudere.

Vinduesprojektet har baggrund i mange henvendelser fra ejere herom gennem mange år, og en generalforsamlingsbeslutning har besluttet at bearbejde området.

Kommentar (blok 7 og 13)

Model C er meget omfattende og forudsætter, at en del af arbejdet foregår inde i lejlighederne. Modellen er et indgreb i privatsfæren.

Svar

En totalløsning kræver plads til håndværkerne. Budgettet omfatter et beløb til professionel håndtering af arbejdet i lejlighederne.

Det er en engangshændelse, hvor vi får professionel hjælp og ellers må bistå hinanden.

Bestyrelsen har drøftet opgaven med E/F Frederiks Have. Ejendommen, der består af 5 blokke i 5 etager på Lyøvej og Sprogøvej er opført i 1979-82 med samlet 315 lejligheder. Selve udtagning af et vinduesparti og indsætning af nyt blev foretaget på 1 dag. Herefter blev tætning og diverse montering foretaget omkring vinduet. Henvisning: <https://frederikshave.net>

Kommentar (blok 11)

Det omfattende arbejde i lejlighederne i forbindelse med model C indebærer risiko for skader.

Svar

I forbindelse med arbejde vil der blive gennemført professionel afdækning i lejlighederne. Hvis der mod forventning skulle opstå skader, har både entreprenøren og ejerforeningen forsikringer, der kan dække. Beboerne er velkomne til at orientere bestyrelsen, hvis konkrete forhold i lejlighederne kræver særlig opmærksomhed.

Kommentar (blok 7 og 13)

Det bør være muligt at vælge at stå uden for et renoveringsprojekt. Nogle lejligheder har større fordele af projektet end andre.

Svar

Projektet bygger på en helhedsbetragtning i et langtidsperspektiv.

Kommentar (blok 7)

Det bør overvejes at ændre vedtægterne, så det fremover bliver den enkelte lejlighedsejers ansvar at vedligeholde vinduerne. Herefter vil hver enkelt ejer selv kunne beslutte, hvad der skal ske med vinduerne.

Svar

En sådan vedtægtsændring vil i givet fald kræve tilslutning fra alle, der får rettigheder forringet, og vil derfor i praksis næppe kunne vedtages. Fremtidig vedligeholdelse vil give de enkelte ejere en økonomisk skævvridning, da nogle har flere vinduer end andre, og nogle er mere udsatte for vejr og vind end andre. Desuden vil ejendommen blive uensartet holdt, som ikke vil fremme helhedsindtrykket af ejendommens stand.

Kommentar (blok 7)

Bestyrelsen bør udforme en standardmodel, som de enkelte ejere herefter selv kan beslutte, om de vil udføre og finansiere.

Svar

Der er betydelige omkostninger forbundet med etablering af byggeplads, opsættelse af stilladser etc. Desuden ændrer vinduesproducenterne løbende deres modeller, så det er ikke sikkert, at en standardmodel også vil kunne erhverves i fremtiden.

Kommentar (blok 11 og 13)

Selv om materialet er godt, mangler der en mulighed for at foreslå en udskydning af projektet, til tiderne er mindre usikre. For eksempel i fem år. Den mulighed giver spørgeskemaet ikke, således som det er udformet.

Svar

Der er mulighed for at foreslå andre løsninger i spørgeskemaets kommentarfelt.

Overvejelserne om en vinduesrenovering har krævet en betydelig arbejdsindsats fra bestyrelse og vinduesudvalg siden 2019, og nu må der ske en afklaring, så en renovering kan planlægges og igangsættes, gerne i 2024.

Under spørgerunden takkede flere beboere bestyrelsen og vinduesudvalget for det store arbejde.

Afslutning

Merete Ryvald oplyste, at alle var velkomne til i den kommende tid at stille yderligere spørgsmål til bestyrelsen.

Spørgsmål kunne også stilles på de spørgeskemaer, som gerne skulle afleveres senest den 15. marts. **Skemaet kan udfyldes elektronisk, gemmes og vedhæftes en mail til mailadressen: vindue@krystalgaarden.dk**

Afslutningsvis henviste Merete Ryvald til to udstillede eksempler på vinduer fra firmaet Ideal Combi.

Bilag:

- a) Præsentation fra Vinduesudvalget.
- b) Præsentation fra EKAS