



E/F Krystalgården

CVR-nr. 85652710

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2023

Onsdag den 7. juni 2023 kl. 18.30 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i E/F Krystalgården hos KU:BE, Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater.

2. Bestyrelsen stiller forslag til vedtagelse om gennemførelse af totaludskiftning af vinduer/facadepartier i henhold til Model C – Totalrenovering jf. Bilag 1

Bestyrelsen bemyndiges til at lade Model C – Totalrenovering af vinduer/facadepartier, budgetteret til maksimal udgift kr. 82,5 mio., udbyde i licitation via et rådgivende ingeniørfirma som EKAS. Samtidig med vedtagelsen bemyndiges bestyrelsen til at indgå de fornødne aftaler/kontrakter, herunder rådgiverkontrakter, entreprisekontrakter, entrepriseforsikring, byggeadministrationsaftale m.v., for at vinduesprojektet kan udføres med forventet opstart ca. 1. halvår 2025 og ca. 2 - 3 år frem.

Den maksimale budgetterede udgift pr. fordelingstal udgør p.t. kr. 4.410,35, beregnet uden fremtidige individuelle renter og gebyrer jf. **Bilag 1**.

Bestyrelsen bemyndiges til at optage en byggekredit til midlertidig finansiering af byggesagen på op til maksimum kr. 82,5 mio., som p.t. er bevilget i Danske Bank A/S med variabel rente, p.t. 4,60% p.a. Af dette maksimum bemyndiges bestyrelsen til, at ejerforeningen kan disponere på en forprojekteringskredit på kr. 3,0 mio. til dækning af omkostninger i projekterings- og udbudsfasen og på samme rentevilkår.

Bestyrelsen bemyndiges til at byggekreditten bliver omlagt til et 30-årigt fælleslån efter byggesagens afslutning og opgørelse, som p.t. er bevilget i Danske Bank A/S med variabel rente, p.t. 4,95%, p.a. som beregnes dagligt og tilskrives kvartalsvis bagud hver 31. marts, 30. juni, 30. september og 31. december. Låneberegningen er foreløbig, hvorfor der tages forbehold for renteændring, når endeligt lånetilbud foreligger. **Bilag 1**. En højere rente medfører højere ydelse og dermed højere betaling.

Forinden optagelse af fælleslån skal hver enkelt ejer træffe beslutning om, hvorvidt den enkelte ejers andel af finansieringen skal indbetales kontant eller ved deltagelse i fælleslån, når byggesagen er afsluttet og opgjort. Beslutning forventes at skulle træffes primo 2027.

Kontant indbetaling (egenbetaling):

Den enkelte ejer vil få mulighed for kontant at indbetale sin andel af byggesagen, når den er afsluttet og opgjort, til ejendommens administrator til nedbringelse af byggekreditten og til en

nærmere angivet dato, forventelig primo 2027, og uden ekspeditionsgebyr til banken. Ejendommens administrator sender et individuelt brev til hver ejer herom. Indfrier ejer ikke sin andel af byggesagen som opgjort, er ejer automatisk med i fælleslånet.

Deltagelse i fælleslån:

De ejere, som deltager i fælleslånet, vil modtage oplysning om deres andel af fælleslånet, når byggesagen er afsluttet og opgjort og fælleslånet hjemtaget, herunder oplysning om den månedlige ydelse til dækning af deres andel af ydelsen på fælleslånet.

Ejendommens administrator vil oplyse dato for, hvornår ydelsen opkræves 1. gang ved et individuelt brev til hver deltagende ejer, forventelig primo 2027.

Ejendommens administrator opkræver ydelserne for fælleslånet sammen med fællesudgifterne, og ydelsen anføres som et særligt tillæg "andel af vinduesrenovering".

Den enkelte ejer kan til enhver tid indfri hele sin andel af fælleslånet. Indfrielse af ejers andel af fælleslånet kan ske til udgangen af et kalenderkvartal (31/3, 30/6, 30/9, 31/12). Restgæld med tilskrevne renter skal indbetales til administrationen senest 15 dage før.

Ejendommens administrator indhenter oplysning om aktuel restgæld og rentebeløb hos banken. Ved indfrielse af fælleslånet betaler ejer, udover restgælden inklusiv renter, et ekspeditionsgebyr til banken på p.t. kr. 1.000 og et ekspeditionsgebyr til administrator på p.t. kr. 1.500 inkl. moms.

Ejendommens administrator udfærdiger en oversigt over hvem der har indbetalt de enkelte ydelser på lånet til ejerforeningens revisor. Revisor for ejerforeningen vil efter udgangen af hvert kalenderår udfærdige en års- og renteopgørelse til brug for den enkelte ejer. Renteomkostningerne skal den enkelte ejer selv anføre på selvangivelse, p.t. i felt 44, og indberette det til SKAT for at opnå skattefradrag for renteudgiften. Der tages forbehold for evt. ændringer i skatteregler herom.

Vilkår for långivning:

For byggekreditten hæfter foreningens medlemmer personligt og pro rata. For fælleslånet hæfter ejerforeningen som debitor med sin formue. Endvidere hæfter de medlemmer af ejerforeningen, som er med i fælleslånet, pro rata efter fordelingstal. Ejere, der indbetaler kontant og således ikke deltager i optagelse af fælleslånet eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.

Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen, medmindre andelen af fælleslånet aftales indfriet i forbindelse med salget.

Der tages generelt forbehold for fremtidige priser, den variable renteudvikling og gebyr. Hvis licitationstilbud overstiger den angivne projektpri indkaldes til ny generalforsamling.

Bemærk venligst, at stemmeretten kan udøves af et medlem af ejerforeningen eller i henhold til skriftlig fuldmagt til en anden ejerlejlighedsejer. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter jf. Vedtægternes § 9, Generalforsamling, stk.10.

---o0o---

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater som dirigent og Louise Trustrup Herlevsen fra CEJ Ejendomsadministration som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig ved akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 179 ejerlejligheder ud af 223 med et samlet fordelingstal på 16.931 ud af 21.000 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 36 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Dirigenten fandt, at dagsordenspunktet ifølge indkaldelsen, var en beslutning der krævede kvalificeret majoritet i henhold til ejerforeningens særvedtægtsbestemmelse herom. Det betød, at to tredjedele af ejerne efter fordelingstal skulle være repræsenteret på generalforsamlingen, og at to tredjedele af de fremmødte skulle stemme for forslaget. 120 stemmer af de repræsenterede skulle med andre ord stemme for. Der var ingen indsigelser fra forsamlingen.

I indkaldelsens bilag 3 havde bestyrelsen vedlagt en række forslag modtaget fra medlemmerne. Dirigenten valgte at rejse spørgsmålet om disse modtagne forslag i forhold til, hvorvidt de kunne behandles og sættes til afstemning herunder om indkaldelsens dagsorden i givet fald skulle justeres.

Dirigenten traf beslutning om, at forslag nr. 1 og 2 fra Allan Tønnesen og Merete Beyer samt forslag fra Finn Bjørn, ikke kunne behandles og sættes til afstemning.

Dirigenten anførte hertil, at Allan Tønnesens og Merete Beyers forslag nr. 1 samt forslaget fra Finn Bjørn reelt var udtryk for det samme, nemlig et ønske om at få afgjort, hvorvidt man overhovedet skulle igangsætte et vindes- og facadepartiprojekt.

Hertil anførte dirigenten, at hvis man var af den opfattelse, at projektet ikke burde igangsættes, skulle man blot stemme nej til bestyrelsens forslag i henhold til indkaldelsen.

Til Allan Tønnesens og Merete Beyers forslag nr. 2 om at ændre vedligeholdelsesforpligtelsen i vedtægten, så vedligeholdelsesansvaret går fra at være et fællesanliggende for ejerforeningen til et individuelt ansvar, anførte dirigenten, at forslaget slet ikke kunne vedtages uden enstemmighed, og at dirigenten havde fået bekræftet, at flere ville stemme imod. Det ville derfor ikke give mening at sætte forslaget til afstemning, når det på forhånd ikke kunne vedtages. Det var dirigentens opfattelse, at det ikke kunne vedtages. Et medlem bestred dette, men dirigenten

fastholdt. Ved referatet udarbejdelse har dirigenten bedt om at få tilføjet henvisningen til følgende Vestre Landsretsafgørelse: FM1992.110/2V.

Dirigenten anførte, at afvisningen af alle tre forslag derudover måtte afvises fra behandling, fordi der var tale om en ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen havde indkaldt med det ene dagsordenspunkt at behandle og træffe beslutning om et konkret projekt. Det følger af normalvedtægtens §§ 9-10, at ejerne på den ordinære generalforsamling kan fremsætte egne forslag, og at sådanne konkrete forslag kan behandles på den ordinære generalforsamling, jf. direkte § 10, stk. 1.

Af normalvedtægtens § 11 fremgår, at bestyrelsen kan indkalde hertil og med en af bestyrelsen fastsat dagsorden, jf. stk. 2, og at der alene kan fremsættes ændringsforslag på den ekstraordinære generalforsamling, jf. stk. 4.

Et ændringsforslag er et forslag, der kan rummes inden for rammerne af hovedforslaget. Et spørgsmål om at lave vedtægtsændring og ændre vedligeholdelsesfordelingen har ingen sammenhæng eller relation med det forslag, der var indkaldt til ekstraordinær generalforsamling om. Det må anses for et helt andet forslag, og et sådant kan ikke behandles på en ekstraordinær generalforsamling, hvor dagsorden udtømmende angiver beslutningspunkterne. Ejerforeningens tinglyste fravigelser til normalvedtægten ændrer ikke ved det udgangspunkt, der således følger af normalvedtægten.

Dirigenten konkluderede derfor, at Allan Tønnesens og Merete Beyers forslag nr. 2 ikke kunne behandles.

Herefter fandt dirigenten, at dagsordenen som den var opstillet i indkaldelsen, skulle følges, og denne beslutning blev fastholdt trods et medlems protest, og begæret ført til referat.

Ad 2. Forslag til vedtagelse om gennemførelse af totaludskiftning af vinduer/facadepartier i henhold til Model C

Formand Merete Ryvald-Christensen fik ordet, opridsede sagen og knyttede nogle ord til forslaget, der skulle stemmes om.

Alle nævnte oplysninger er vedlagt som bilag til dette referat.

Dernæst fik bygningskonstruktør Michael Thomsen ordet fra det rådgivende ingeniørfirma EKAS. Han gennemgik følgende præsentation:

- Beskrivelse af hvad der var med i projektet – indvendigt og udvendigt, med billedlige forklaringer.
- Hvad er et overslagsmæssigt budget. Budgetprisen er EKAS 's bedste bud på en maksimal pris inkl. 15% til uforudsete udgifter og baseret på erfaringer fra lignede projekter.
- Hvad omfatter rådgivers arbejde i projektfasen, udbudsfasen, licitation og kontrakt, byggefasen og afsluttende opsummering inkl. tilsyn, 1-års gennemgang m.v.

Hele EKAS' PowerPoint oplæg er vedlagt som bilag til dette referat.

Efterfølgende gav dirigenten forsamlingen mulighed for at stille spørgsmål og komme med kommentarer. Følgende blev drøftet:

- En ejer stillede spørgsmål til hvad, der vil ske, hvis det udarbejdede budget ikke vil holde. Michael Thomsen fra EKAS svarede, at hvis budgetprisen overstiges, så skal der indkaldes til en ny generalforsamling, hvorpå der skal tages stilling til en fornyet budgettramme.
- En ejer fremsatte en kommentar vedrørende en lille gruppe ejere, der havde chikaneret bestyrelsen og forhalet processen, med budskab om at snakke ordentligt til hinanden. Ejeren gik ind for nye vinduer.
- En ejer stillede spørgsmål til, hvorfor det er nødvendigt med et vindues- og facadeprojekt, og hvad konsekvenserne over de næste 5-10 år vurderes at være, hvis der ikke gøres noget.

Michael Thomsen fra EKAS svarede hertil, at et kortsigtet interval på 5 år, kunne han ikke sige noget præcist om, men set over 10 år, ville han vurdere, at vejr og vind vil nedbryde træet, hvilket i værste fald vil kunne resultere i utætte vinduer. Hans faglige vurdering var, at vinduespartierne på både øst og vest siden trænger til at blive skiftet, og at hvis ikke de skiftes nu, så kan det potentielt blive endnu dyrere, når de skal skiftes.

Bestyrelsesformand Merete Ryvald-Christensen knyttede efterfølgende en kommentar, om at man var nødt til at tage det som en helhedsbetragtning. Vinduerne har været et omtalt emne i mange år, og mange har allerede ulemper med de eksisterende vinduer. Nye vinduer vil ikke belaste fællesudgifterne i fremtiden. Ved anden form for vedligeholdelse af vinduerne vil det betyde en ekstraordinær engangsindbetaling og forventede forhøjede fællesudgifter til dækning af udgiften.

- En ejer stillede spørgsmål til, hvor mange vinduer rådgiveren helt konkret har haft adgang til i forbindelse med besigtigelse. Michael Thomsen fra EKAS svarede hertil, at han havde set på vinduespartierne i 4 boliger, samt bearbejdet materiale fra 11 rapporter fra vinduesgruppen, der har været rundt og besigtige mange vinduespartier i alle bygninger. Det er ikke normal kutyme at se alle lejligheder.
- En ejer satte spørgsmålstegn ved valg af tidspunkt for udarbejdelse af et projekt i sådan en størrelsesorden, set i lyset af stigende priser og lavere rådighedsbeløb. Bestyrelsen svarede, at der har været meget forberedelsesarbejde i sådan et projekt, hvorfor horisonten på udbedringen først ville ligge i 2025, og at ingen kan forudse hvordan priserne vil være fremadrettet.
- En ejer fremførte at model C var den eneste rigtige løsning. Vinduesudvalget har gjort et stort og grundigt arbejde og har afdækket de valgmuligheder vi har. De fortæller for at stemme nej, som stiller en meget billigere løsning i udsigt, skylder resten af foreningen at beskrive den løsning for os. Vi kan uden tvivl forlænge levetiden på de eksisterende vinduer, men det vil stadig være dårlige vinduer, som ikke isolerer mod kulde, som giver gener med træk, når det blæser, og som er ubekvemme at håndtere. Vi kan for de samme eller færre penge få nye gode og vedligeholdelsesfri vinduer. Derfor er model C det eneste fornuftige valg.

- En ejer stillede et spørgsmål om, hvem skal dække eventuelle ekstraomkostninger hvis der sker noget uforudset (fx rør ved radiator). Michael Thomsen fra EKAS svarede, at hvis sker skader eller andre problemstillinger opdages i forbindelse med reno-
veringen, så vil det blive udbedret som en del af det samlede projekt. Sker der noget
efterfølgende, vil det givetvis blive et forsikringsspørgsmål. En all-risk forsikring vil
blive tegnet for hele ejendommen i forbindelse med arbejdet.
- En ejer stillede et spørgsmål der vedrørte nødvendigheden af at fjerne gulvbeklæd-
ning på de altaner, der har lagt en belægning ovenpå den oprindelige beton. Michael
Thomsen fra EKAS kunne berette, at det vil være nødvendigt at få det fjernet for at
komme ned til belægningen, idet det skal sikres, at samlingerne kan laves tætte. Han
kunne orientere om, at der er sat penge af i projektet til at få det fjernet og etableret
igen.
- En ejer stillede spørgsmål til, om beboerne kunne vide sig sikre på, at det vil være
forsvarligt at bo i lejlighederne, imens nedrivningsarbejdet vil stå på, da den malede
eternitplade i de lette brystninger må forventes at indeholder asbest. Michael Thom-
sen fra EKAS svarede, at beboerne kunne være trygge, da der stilles høje krav i så-
danne sager, og det vil blive håndteret efter forskrifterne. Det er ikke en faktor, som
har betydning for salg af en lejlighed fra 1969.
- En ejer kom med en kommentar om at projektet var blevet alt for stort og omfatten-
de, og at det virkede som om det var gået fra at være et vinduesprojekt til et facade-
projekt.
- En ejer stillede et spørgsmål til, om det ville være muligt at beholde radiatorerne og
skifte vinduerne og efterisolere mv. udefra. Michael Thomsen fra EKAS svarede, at
det byggeteknisk vil skabe problemer, man vil tage plads fra altanerne, og at det ofte
er dyrere at bygge videre på noget eksisterende end at skifte til nyt. Det var EKAS kla-
re anbefaling, at der skiftes hele partier.
- Der fremkom flere kommentarer om de problematikker, det kunne give, at alle ejere
skulle rydde en del af deres lejlighed indvending i forbindelse med projektet. Især fle-
re ældre var bekymrede for, hvordan det skulle kunne lade sig gøre. Formand Merete
Ryvold-Christensen kunne berette, at der ville være mulighed for hjælp til dem, der
ikke selv kunne klare det.
- En ejer stillede spørgsmål til, hvorvidt mulighederne for at få tilskud til projektet var
blevet undersøgt. Michael Thomsen fra EKAS svarede, at det er korrekt, at der har
været mulighed for at søge tilskud i sådanne byggesager, men at muligheden ikke
forligger på nuværende tidspunkt. Derudover er energimærket på bygningerne kate-
gori D, hvilket er for højt i forhold til at komme i betragtning til tilskud.
- Der fremkom flere kommentarer fra ejere om, at almindeligt vedligehold burde
overgå til ejerne selv, og at det burde være op til ejerne selv at skifte vinduerne, samt
at det individuelt burde kunne gøres billigere. Derudover gjorde flere ejere opmærk-
som på, at de ikke anså det nødvendigt at skifte alle vinduerne, og at nogle af ejerne
har haft eksperter ude, som har givet en helt anden mening om nødvendigheden af
udskiftning af alle vinduespartier.
- En ejer stillede et spørgsmål om, hvor lang tid man kan forvente, at termoruder hol-
der. Michael Thomsen fra EKAS svarede, at det man regner med i dag, er 30-40 års
gennemsnitlig levetid afhængig af vinduers placering og brug.
- Vinduesgruppen fremviste billeder af eksempler på rådne vinduer, som primært fore-
findes på østsiden.

- Til spørgsmål om hvorfor bestyrelsen havde valgt at gå videre med så stort og dyrt et projekt, kunne de svare, at de havde haft fremlagt flere forskellige forslag for foreningen medlemmer, hvoraf en stor andel havde tilkendegivet, at model C, var den der burde arbejdes videre med.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For: 92

Imod: 80

Blank: 2

Ikke afgivne stemmer: 5

Efter grundig stemmeoptælling kunne dirigenten konstatere, at forslaget ikke blev vedtaget, idet forslaget behøvede at to tredjedele af de fremmødte, i alt 120 stemmer, skulle stemme for forslaget, hvilket det ikke opnåede.

Dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter den ekstraordinære generalforsamling sluttede kl. 21.05.

Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kristian Strandberg Ivanov Dreyer

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506957926435

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-06-19 13:29:54 UTC

NEM ID 

Merete Bagge Ryvald-Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3bb59d02-cfea-4e0f-b6c8-8614db173c98

IP: 83.89.xxx.xxx

2023-06-19 14:11:02 UTC

Mit  

Lise Damsgaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-872423779628

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-06-19 15:03:30 UTC

NEM ID 

Else Grubb

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b496d005-1c9a-4d24-8904-dee7cd5009af

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-06-19 16:47:37 UTC

Mit  

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 545ce236-2c53-4a13-9433-c8636320ad2e

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-06-19 19:29:13 UTC

Mit  

Peter Weidemann Larsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9b5e9a6d-d09c-41ba-a9f1-2230b31658a9

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-06-20 18:37:08 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSHF1DTG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Sammenfatning

Bestyrelsens og vinduesudvalgets opgave har været at fremkomme med løsningsforslag til, hvorledes vinduerne i vores ejendom kan vedligeholdes nu og i fremtiden.

I materialet, som er udsendt til alle ejere, er flere modeller beskrevet både med hensyn til omfang og prisniveau. Der henvises til materialet vedlagt "Invitation til informations- og dialogmøde i Ejerforeningen Krystalgården I, dateret 1. februar 2023 med tilknyttede bilag A Spørgeskema, bilag B1 – B3 Økonomiske oversigter, bilag B4 notat fra EKAS om vurderinger af modeller, bilag B5 SWOT analyse, bilag B6 Vilkår og Bestemmelser og bilag B7 Spørgsmål og Svar, bilag C Vinduesudvalgets informationsskrivelse inkl. Bilag 1 – 4 og separate bilag C5 Omkostninger pr. lejlighed ved opstart, bilag C6 Totalomkostninger pr. lejlighed inkl. vedligeholdelse af vinduer, hvor modellerne sammenlignes økonomisk og bilag D7-1 EKAS detailbeskrivelser af modeller og bilag D7-2 EKAS' budget for model A, B og C", som tilsammen dannede grundlag for drøftelse på mødet med ejerne, som blev afholdt 1. marts 2023.

Ejerne blev herefter anmodet om at afgive en tilkendegivelse om, hvilket projekt de ønskede.

Resultatet af spørgeskemaundersøgelsen er:

Antal ejerlejligheder: samlet 223, heraf boliger 216			
Fordelingstal: samlet 21.000, heraf boliger 18.706			
	Antal svar	Antal svar i %	Efter fordelingstal
Total - deltagere	153	71%	13.480
Fordeling af svar:			
Model C, Totaludskiftning	103	67%	8.931
Model B, Mellemløsning med energiruder	8	5%	742
Model BX, Mellemløsning uden energiruder	16	11%	1.611
Model A, Nødvendig reovering	5	3%	472
NEJ - Ingen afgivelse af ønske om model	21	14%	1.724
I alt	153	100%	13.480

Tilkendegivelserne tilsiger Model C – Totaludskiftning, hvor bestående vinduer i vinduesbånd i østfacaden (karm, ramme og ruder i vinduesbånd) udskiftes til nye træ/alu vinduer med 3-lags lavenergi termoruder i energiklasse A og hele vinduespartier (karme, rammer, ruder, lette brystninger, altandøre m.v.) på altaner udskiftes til nye træ/alu facadepartier med 3-lags lavenergi termorude i energiklasse A, nye altandøre og lette brystninger med relevant isolering. Informationsskrivelse dateret 12. april 2023 beskriver resultatet af spørgeskemaundersøgelsen og en forsigtig overordnet tidsplan m.m.

Dette danner baggrund for, at bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af Model C - Totalreovering.

Overordnet tidshorizont for udførsel af vinduesprojektet:

Projektfasen med myndighedsgodkendelse er forventelig klar 2. kvartal / 3. kvartal 2024, udbudsfasen forventelig klar 3. kvartal / 4. kvartal 2024, bestillingsfasen forventelig klar 1. kvartal 2025, byggefasen forventelig start 1. kvartal / 2. kvartal 2025. Efter færdiggørelse af vinduesprojektet færdiggøres byggeregnskab, hvorefter indbetaling fra ejerne foretages kontant eller ved deltagelse i fælleslån, som forventes at blive i 1. kvartal 2027, forudsat at tidsplanen holder.

Budgettet pris:

De anførte budgetpriser i materialet er et øjebliksbillede og et maksimum for, hvor meget det kan koste og kan ikke været andet, når der lægges budget med en beregnet projektpriis fra november 2022 og et variabelt renteniveau for bankfinansiering, p.t. fra 11. maj 2023.

Den endelig pris kendes først, når vinduesprojektet har været udbudt i licitation blandt flere håndværksfirmaer. Renten på byggekredit og efterfølgende fælleslån med variabel rente fastlægges på det tidspunkt, det etableres.

Model C – Nye vinduer - Totaludskiftning

Samlet investering	Model C
Budgetteret investering for Model C	Totalløsning - Nye vinduer
Omkostninger til vinduer:	Kroner
ØST - Nye vinduer - samtlige	16.875.920
Vest - Nye vinduer - samtlige	23.310.320
Øst - Fugning af betonbrystning	420.000
Øst - Reparation af sokler på altaner etc.	75.000
Øst - El, de- og genmontering af trægulve, markiser, etc. 1)	170.000
Vest - Reparation af sokler på altaner etc.	150.000
Vest - El, de- og genmontering af trægulve, markiser, etc. 1)	850.000
	41.851.240
Faste omkostninger:	
Byggeplads, Platforme, reetablering have	8.900.000
Teknikker honorar	5.075.124
15% Uforudsigelige omkostninger - buffer	8.373.955
25% Moms	16.050.080
Samlet investering for nye vinduer og altanpartier	80.250.398
Hertil kommer forventede renter i det 1. år ved et gennemsnitlig træk på 50% af byggekreditten i byggeperioden og omkostninger til gennemgang af diverse kontrakter, all-risk forsikring, etc. ca. kr. 2,3 mio.	
Byggekredit / Fælleslån, maksimum	82.500.000
Fordelingstal, Boliger	18.706
Udgift pr. fordelingstal i kr.	4.410

1) Bestyrelsen har fået foretaget en uvildig juridisk vurdering om separat opkrævning af omkostningerne fra individuelle ejere til håndtering af deres markiser, trægulve, el etc. Ejerlejlighedslovens §7, stk. 2 om betaling af merudgifter fra individuelle ejere drejer sig ikke om udstyr uden på fællesejendommen, som ejerforeningen i øvrigt har accepteret udført over mange år. Medlemmer kan ikke individuelt påberåbe sig bestemmelsen og kræve det af ca. 135 ejere ud af i alt 216.

A) Beregnet maksimal andel pr. lejlighed efter fordelingstal ved fælleslån på maksimal kr. 82,5 mio.

B) Beregnet månedlig ydelse til fælleslån / udgift pr. lejlighed ved deltagelse i fælleslån på maksimalt kr. 82,5 mio. med variabel rente p.t. 4,95% p.a. beregnet pr. lejlighed efter fordelingstal:

Budgetteret investering efter fordelingstal:	Model C - Budgetteret samlet andel pr. lejlighed A)	Model C - Budgetteret udgift pr. lejlighed B)
Fordelingstal:	Kroner i alt	Kroner pr. måned
118	520.421	2.771
114	502.780	2.677
110	485.138	2.583
107	471.907	2.513
105	463.087	2.466
104	458.676	2.442
100	441.035	2.348
98	432.214	2.301
92	405.752	2.160
88	388.111	2.066
85	374.880	1.996
79	348.418	1.855
75	330.776	1.761
66	330.776	1.550
64	282.262	1.503
60	264.621	1.409

BILAG 2 - Omkostning for individuel lejlighed

Model C - Totalrenovering

Lejligheds nr.	Adresse	Fordelingstal	Andel i investering	Månedlig omkostning over 30 år uden renter pr. fordelingstal	Månedlig omkostning over 30 år med renter pr. fordelingstal ved rentesats p.t. 4,95 p.a. Månedlig ydelse
			Kroner 82.500.000	Kroner 12	Kroner 439.266
5	5 A st tv	92	405.752	1.127	2.160
6	5 A st th	88	388.111	1.078	2.066
7	5 A 1 tv	64	282.262	784	1.503
8	5 A 1 mf	60	264.621	735	1.409
9	5 A 1 th	75	330.776	919	1.761
10	5 A 2 tv	64	282.262	784	1.503
11	5 A 2 mf	60	264.621	735	1.409
12	5 A 2 th	75	330.776	919	1.761
13	5 A 3 tv	64	282.262	784	1.503
14	5 A 3 mf	60	264.621	735	1.409
15	5 A 3 th	75	330.776	919	1.761
16	5 A 4 tv	64	282.262	784	1.503
17	5 A 4 mf	60	264.621	735	1.409
18	5 A 4 th	75	330.776	919	1.761
19	5 A 5 tv	64	282.262	784	1.503
20	5 A 5 mf	60	264.621	735	1.409
21	5 A 5 th	75	330.776	919	1.761
22	5 A 6 tv	64	282.262	784	1.503
23	5 A 6 mf	60	264.621	735	1.409
24	5 A 6 th	75	330.776	919	1.761
25	5 A 7 tv	66	291.083	809	1.550
26	5 A 7 th	107	471.907	1.311	2.513
27	5 B st tv	88	388.111	1.078	2.066
28	5 B st th	88	388.111	1.078	2.066
29	5 B 1 tv	114	502.780	1.397	2.677
30	5 B 1 th	85	374.880	1.041	1.996
31	5 B 2 tv	114	502.780	1.397	2.677
32	5 B 2 th	85	374.880	1.041	1.996
33	5 B 3 tv	114	502.780	1.397	2.677
34	5 B 3 th	85	374.880	1.041	1.996
35	5 B 4 tv	114	502.780	1.397	2.677
36	5 B 4 th	85	374.880	1.041	1.996
37	5 B 5 tv	114	502.780	1.397	2.677
38	5 B 5 th	85	374.880	1.041	1.996
39	5 B 6 tv	114	502.780	1.397	2.677
40	5 B 6 th	85	374.880	1.041	1.996
41	5 B 7 tv	105	463.087	1.286	2.466
42	5 B 7 th	79	348.418	968	1.855
43	5 C st tv	88	388.111	1.078	2.066
44	5 C st th	92	405.752	1.127	2.160
45	5 C 1 tv	75	330.776	919	1.761
46	5 C 1 mf	60	264.621	735	1.409
47	5 C 1 th	64	282.262	784	1.503
48	5 C 2 tv	75	330.776	919	1.761
49	5 C 2 mf	60	264.621	735	1.409
50	5 C 2 th	64	282.262	784	1.503
51	5 C 3 tv	75	330.776	919	1.761
52	5 C 3 mf	60	264.621	735	1.409
53	5 C 3 th	64	282.262	784	1.503
54	5 C 4 tv	75	330.776	919	1.761
55	5 C 4 mf	60	264.621	735	1.409
56	5 C 4 th	64	282.262	784	1.503
57	5 C 5 tv	75	330.776	919	1.761
58	5 C 5 mf	60	264.621	735	1.409
59	5 C 5 th	64	282.262	784	1.503
60	5 C 6 tv	75	330.776	919	1.761
61	5 C 6 mf	60	264.621	735	1.409

Lejligheds nr.	Adresse	Fordelingstal	Andel i investering	Månedlig omkostning over 30 år uden renter pr. fordelingstal	Månedlig omkostning over 30 år med renter pr. fordelingstal ved rentesats p.t. 4,95 p.a. Månedlig ydelse
			Kroner	Kroner	Kroner
			82.500.000	12	439.266
62	5 C 6 th	64	282.262	784	1.503
63	5 C 7 tv	107	471.907	1.311	2.513
64	5 C 7 th	66	291.083	809	1.550
65	7 A st tv	92	405.752	1.127	2.160
66	7 A st th	88	388.111	1.078	2.066
67	7 A 1 tv	98	432.214	1.201	2.301
68	7 A 1 th	104	458.676	1.274	2.442
69	7 A 2 tv	98	432.214	1.201	2.301
70	7 A 2 th	104	458.676	1.274	2.442
71	7 A 3 tv	98	432.214	1.201	2.301
72	7 A 3 th	104	458.676	1.274	2.442
73	7 A 4 tv	98	432.214	1.201	2.301
74	7 A 4 th	104	458.676	1.274	2.442
75	7 A 5 tv	98	432.214	1.201	2.301
76	7 A 5 th	104	458.676	1.274	2.442
77	7 A 6 tv	98	432.214	1.201	2.301
78	7 A 6 th	104	458.676	1.274	2.442
79	7 A 7 tv	66	291.083	809	1.550
80	7 A 7 th	110	485.138	1.348	2.583
81	7 B st tv	88	388.111	1.078	2.066
82	7 B st th	88	388.111	1.078	2.066
83	7 B 1 tv	100	441.035	1.225	2.348
84	7 B 1 th	100	441.035	1.225	2.348
85	7 B 2 tv	100	441.035	1.225	2.348
86	7 B 2 th	100	441.035	1.225	2.348
87	7 B 3 tv	100	441.035	1.225	2.348
88	7 B 3 th	100	441.035	1.225	2.348
89	7 B 4 tv	100	441.035	1.225	2.348
90	7 B 4 th	100	441.035	1.225	2.348
91	7 B 5 tv	100	441.035	1.225	2.348
92	7 B 5 th	100	441.035	1.225	2.348
93	7 B 6 tv	100	441.035	1.225	2.348
94	7 B 6 th	100	441.035	1.225	2.348
95	7 B 7 tv	92	405.752	1.127	2.160
96	7 B 7 th	92	405.752	1.127	2.160
97	7 C st tv	88	388.111	1.078	2.066
98	7 C st th	92	405.752	1.127	2.160
99	7 C 1 tv	118	520.421	1.446	2.771
100	7 C 1 th	85	374.880	1.041	1.996
101	7 C 2 tv	118	520.421	1.446	2.771
102	7 C 2 th	85	374.880	1.041	1.996
103	7 C 3 tv	118	520.421	1.446	2.771
104	7 C 3 th	85	374.880	1.041	1.996
105	7 C 4 tv	118	520.421	1.446	2.771
106	7 C 4 th	85	374.880	1.041	1.996
107	7 C 5 tv	118	520.421	1.446	2.771
108	7 C 5 th	85	374.880	1.041	1.996
109	7 C 6 tv	118	520.421	1.446	2.771
110	7 C 6 th	85	374.880	1.041	1.996
111	7 C 7 tv	110	485.138	1.348	2.583
112	7 C 7 th	66	291.083	809	1.550
115	11 A st tv	92	405.752	1.127	2.160
116	11 A st th	88	388.111	1.078	2.066
117	11 A 1 tv	98	432.214	1.201	2.301
118	11 A 1 th	105	463.087	1.286	2.466
119	11 A 2 tv	98	432.214	1.201	2.301
120	11 A 2 th	105	463.087	1.286	2.466
121	11 A 3 tv	98	432.214	1.201	2.301
122	11 A 3 th	105	463.087	1.286	2.466
123	11 A 4 tv	98	432.214	1.201	2.301
124	11 A 4 th	105	463.087	1.286	2.466
125	11 A 5 tv	98	432.214	1.201	2.301

Lejligheds nr.	Adresse	Fordelingstal	Andel i investering	Månedlig omkostning over 30 år uden renter pr. fordelingstal	Månedlig omkostning over 30 år med renter pr. fordelingstal ved rentesats p.t. 4,95 p.a. Månedlig ydelse
			Kroner	Kroner	Kroner
			82.500.000	12	439.266
126	11 A 5 th	105	463.087	1.286	2.466
127	11 A 6 tv	98	432.214	1.201	2.301
128	11 A 6 th	105	463.087	1.286	2.466
129	11 A 7 tv	66	291.083	809	1.550
130	11 A 7 th	110	485.138	1.348	2.583
131	11 B st tv	88	388.111	1.078	2.066
132	11 B st th	88	388.111	1.078	2.066
133	11 B 1 tv	100	441.035	1.225	2.348
134	11 B 1 th	100	441.035	1.225	2.348
135	11 B 2 tv	100	441.035	1.225	2.348
136	11 B 2 th	100	441.035	1.225	2.348
137	11 B 3 tv	100	441.035	1.225	2.348
138	11 B 3 th	100	441.035	1.225	2.348
139	11 B 4 tv	100	441.035	1.225	2.348
140	11 B 4 th	100	441.035	1.225	2.348
141	11 B 5 tv	100	441.035	1.225	2.348
142	11 B 5 th	100	441.035	1.225	2.348
143	11 B 6 tv	100	441.035	1.225	2.348
144	11 B 6 th	100	441.035	1.225	2.348
145	11 B 7 tv	92	405.752	1.127	2.160
146	11 B 7 th	92	405.752	1.127	2.160
147	11 C st tv	88	388.111	1.078	2.066
148	11 C st th	92	405.752	1.127	2.160
149	11 C 1 tv	118	520.421	1.446	2.771
150	11 C 1 th	85	374.880	1.041	1.996
151	11 C 2 tv	118	520.421	1.446	2.771
152	11 C 2 th	85	374.880	1.041	1.996
153	11 C 3 tv	118	520.421	1.446	2.771
154	11 C 3 th	85	374.880	1.041	1.996
155	11 C 4 tv	118	520.421	1.446	2.771
156	11 C 4 th	85	374.880	1.041	1.996
157	11 C 5 tv	118	520.421	1.446	2.771
158	11 C 5 th	85	374.880	1.041	1.996
159	11 C 6 tv	118	520.421	1.446	2.771
160	11 C 6 th	85	374.880	1.041	1.996
161	11 C 7 tv	110	485.138	1.348	2.583
162	11 C 7 th	66	291.083	809	1.550
163	13 A st tv	92	405.752	1.127	2.160
164	13 A st th	88	388.111	1.078	2.066
165	13 A 1 tv	64	282.262	784	1.503
166	13 A 1 mf	60	264.621	735	1.409
167	13 A 1 th	75	330.776	919	1.761
168	13 A 2 tv	64	282.262	784	1.503
169	13 A 2 mf	60	264.621	735	1.409
170	13 A 2 th	75	330.776	919	1.761
171	13 A 3 tv	64	282.262	784	1.503
172	13 A 3 mf	60	264.621	735	1.409
173	13 A 3 th	75	330.776	919	1.761
174	13 A 4 tv	64	282.262	784	1.503
175	13 A 4 mf	60	264.621	735	1.409
176	13 A 4 th	75	330.776	919	1.761
177	13 A 5 tv	64	282.262	784	1.503
178	13 A 5 mf	60	264.621	735	1.409
179	13 A 5 th	75	330.776	919	1.761
180	13 A 6 tv	64	282.262	784	1.503
181	13 A 6 mf	60	264.621	735	1.409
182	13 A 6 th	75	330.776	919	1.761
183	13 A 7 tv	66	291.083	809	1.550
184	13 A 7 th	107	471.907	1.311	2.513
185	13 B st tv	88	388.111	1.078	2.066
186	13 B st th	88	388.111	1.078	2.066
187	13 B 1 tv	114	502.780	1.397	2.677

Lejligheds nr.	Adresse	Fordelingstal	Andel i investering	Månedlig omkostning over 30 år uden renter pr. fordelingstal	Månedlig omkostning over 30 år med renter pr. fordelingstal ved rentesats p.t. 4,95 p.a. Månedlig ydelse
			Kroner	Kroner	Kroner
			82.500.000	12	439.266
188	13 B 1 th	85	374.880	1.041	1.996
189	13 B 2 tv	114	502.780	1.397	2.677
190	13 B 2 th	85	374.880	1.041	1.996
191	13 B 3 tv	114	502.780	1.397	2.677
192	13 B 3 th	85	374.880	1.041	1.996
193	13 B 4 tv	114	502.780	1.397	2.677
194	13 B 4 th	85	374.880	1.041	1.996
195	13 B 5 tv	114	502.780	1.397	2.677
196	13 B 5 th	85	374.880	1.041	1.996
197	13 B 6 tv	114	502.780	1.397	2.677
198	13 B 6 th	85	374.880	1.041	1.996
199	13 B 7 tv	105	463.087	1.286	2.466
200	13 B 7 th	79	348.418	968	1.855
201	13 C st tv	88	388.111	1.078	2.066
202	13 C st th	92	405.752	1.127	2.160
203	13 C 1 tv	75	330.776	919	1.761
204	13 C 1 mf	60	264.621	735	1.409
205	13 C 1 th	64	282.262	784	1.503
206	13 C 2 tv	75	330.776	919	1.761
207	13 C 2 mf	60	264.621	735	1.409
208	13 C 2 th	64	282.262	784	1.503
209	13 C 3 tv	75	330.776	919	1.761
210	13 C 3 mf	60	264.621	735	1.409
211	13 C 3 th	64	282.262	784	1.503
212	13 C 4 tv	75	330.776	919	1.761
213	13 C 4 mf	60	264.621	735	1.409
214	13 C 4 th	64	282.262	784	1.503
215	13 C 5 tv	75	330.776	919	1.761
216	13 C 5 mf	60	264.621	735	1.409
217	13 C 5 th	64	282.262	784	1.503
218	13 C 6 tv	75	330.776	919	1.761
219	13 C 6 mf	60	264.621	735	1.409
220	13 C 6 th	64	282.262	784	1.503
221	13 C 7 tv	107	471.907	1.311	2.513
222	13 C 7 th	66	291.083	809	1.550
216	I alt	18.706	82.500.000	229.167	439.266

Til ejerlejlighedsejerne i

Ejendommen Krystalgården I

Den 22. maj 2023

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling i "Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I", der afholdes

Onsdag, den 7. juni 2023 kl. 18.30
hos KU:BE,
Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
Bestyrelsen foreslår advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater.
2. Bestyrelsen stiller forslag til vedtagelse om gennemførelse af totaludskiftning af vinduer/facadepartier i henhold til Model C – Totalreovering jf. **Bilag 1**.

Bestyrelsen bemyndiges til at lade Model C – Totalreovering af vinduer/facadepartier, budgetteret til maksimal udgift kr. 82,5 mio., udbyde i licitation via et rådgivende ingeniørfirma som EKAS. Samtidig med vedtagelsen bemyndiges bestyrelsen til at indgå de fornødne aftaler/kontrakter, herunder rådgiverkontrakter, entreprisekontrakter, entrepriseforsikring, byggeadministrationsaftale m.v., for at vinduesprojektet kan udføres med forventet opstart ca. 1. halvår 2025 og ca. 2 - 3 år frem.

Den maksimale budgetterede udgift pr. fordelingstal udgør p.t. kr. 4.410,35, beregnet uden fremtidige individuelle renter og gebyrer jf. **Bilag 1**.

Bestyrelsen bemyndiges til at optage en byggekredit til midlertidig finansiering af byggesagen på op til maksimum kr. 82,5 mio., som p.t. er bevilget i Danske Bank A/S med variabel rente, p.t. 4,60% p.a. Af dette maksimum bemyndiges bestyrelsen til, at ejerforeningen kan disponere på en forprojekteringskredit på kr. 3,0 mio. til dækning af omkostninger i projekterings- og udbudsfasen og på samme rentevilkår.

Bestyrelsen bemyndiges til at byggekreditten bliver omlagt til et 30-årigt fælleslån efter byggesagens afslutning og opførelse, som p.t. er bevilget i Danske Bank A/S med variabel rente, p.t. 4,95%, p.a. som beregnes dagligt og tilskrives kvartalsvis bagud hver 31. marts, 30. juni, 30. september og 31. december. Låneberegningen er foreløbig, hvorfor der tages forbehold for renteændring, når endeligt lånetilbud foreligger. **Bilag 1**. En højere rente medfører højere ydelse og dermed højere betaling.

Forinden optagelse af fælleslån skal hver enkelt ejer træffe beslutning om, hvorvidt den enkelte ejers andel af finansieringen skal indbetales kontant eller ved deltagelse i fælleslån, når byggesagen er afsluttet og opgjort. Beslutning forventes at skulle træffes primo 2027.

Kontant indbetaling (egenbetaling):

Den enkelte ejer vil få mulighed for kontant at indbetale sin andel af byggesagen, når den er afsluttet og opgjort, til ejendommens administrator til nedbringelse af byggekreditten og til en nærmere angivet dato, forventelig primo 2027, og uden ekspeditionsgebyr til banken. Ejendommens administrator sender et individuelt brev til hver ejer herom.

Indfrier ejer ikke sin andel af byggesagen som opgjort, er ejer automatisk med i fælleslånet.

Deltagelse i fælleslån:

De ejere, som deltager i fælleslånet, vil modtage oplysning om deres andel af fælleslånet, når byggesagen er afsluttet og opgjort og fælleslånet hjemtaget, herunder oplysning om den månedlige ydelse til dækning af deres andel af ydelsen på fælleslånet.

Ejendommens administrator vil oplyse dato for, hvornår ydelsen opkræves 1. gang ved et individuelt brev til hver deltagende ejer, forventelig primo 2027.

Ejendommens administrator opkræver ydelserne for fælleslånet sammen med fællesudgifterne, og ydelsen anføres som et særligt tillæg ”andel af vinduesrenovering”.

Den enkelte ejer kan til enhver tid indfri hele sin andel af fælleslånet. Indfrielse af ejers andel af fælleslånet kan ske til udgangen af et kalenderkvartal (31/3, 30/6, 30/9, 31/12). Restgæld med tilskrevne renter skal indbetales til administrationen senest 15 dage før. Ejendommens administrator indhenter oplysning om aktuel restgæld og rentebeløb hos banken.

Ved indfrielse af fælleslånet betaler ejer, udover restgælden inklusiv renter, et ekspeditionsgebyr til banken på p.t. kr. 1.000 og et ekspeditionsgebyr til administrator på p.t. kr. 1.500 inkl. moms.

Ejendommens administrator udfærdiger en oversigt over hvem der har indbetalt de enkelte ydelser på lånet til ejerforeningens revisor.

Revisor for ejerforeningen vil efter udgangen af hvert kalenderår udfærdige en års- og renteopgørelse til brug for den enkelte ejer. Renteomkostningerne skal den enkelte ejer selv anføre på selvangivelse, p.t. i felt 44, og indberette det til SKAT for at opnå skattefradrag for renteudgiften. Der tages forbehold for evt. ændringer i skatteregler herom.

Vilkår for långivning:

For byggekreditten hæfter foreningens medlemmer personligt og pro rata.

For fælleslånet hæfter ejerforeningen som debitor med sin formue. Endvidere hæfter de medlemmer af ejerforeningen, som er med i fælleslånet, pro rata efter fordelingstal.

Ejere, der indbetaler kontant og således ikke deltager i optagelse af fælleslånet eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.

Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen, medmindre andelen af fælleslånet aftales indfriet i forbindelse med salget.

Der tages generelt forbehold for fremtidige priser, den variable renteutvikling og gebyr. Hvis licitationstilbud overstiger den angivne projektpriis indkaldes til ny generalforsamling.

Bemærk venligst, at stemmeretten kan udøves af et medlem af ejerforeningen eller i henhold til skriftlig fuldmagt til en anden ejerlejlighedsejer. En befuldmægtiget kan højst stemme i henhold til 2 fuldmagter jf. Vedtægternes § 9, Generalforsamling, stk.10.

Bilag:

1. Beslutningsforslag for vinduesprojektet Model C - Totalreovering, herunder budget og konsekvensberegninger
 - a) Beregnet maksimal andel pr. lejlighed efter fordelingstal ved byggekredit / fælleslån kr. 82,5 mio. uden individuelle fremtidige renter og gebyrer.
 - b) Beregnet månedlig ydelse til lån /udgift pr. ejerlejlighed ved deltagelse i fælleslån maksimalt kr. 82,5 mio. med variabel rente p.t. 4,95 % p.a. beregnet pr. ejerlejlighed efter fordelingstal. Der tages forbehold for rentesatsen, som endelig fastsættes når fælleslånet etableres.
2. Investering / udgift for hver individuel lejlighed.
3. Modtagne forslag og bemærkninger af 14. maj 2023.
4. Fuldmagt.