



E/F Krystalgården I
CVR-nr. 85652710
Referat af ordinær generalforsamling 2024

Onsdag den 20. november 2024 kl. 18.30 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Krystalgården I i Kedelhallen, Nyelandsvej 75 A, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.

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

2. Bestyrelsens beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år.

3. Fremlæggelse af årsrapport 1. juli 2023 til 30. juni 2024 til godkendelse.

Årsrapporten vedlægges som bilag 1.

4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers bidrag.

Driftsbudgettet vedlægges som bilag 2.

5. Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Vedligeholdelsesplanen vedlægges som bilag 3.

6. Forslag om gennemførelse af nødplan for kritisk nødvendigt vedligehold af vinduer og altanpartier.

Nødplan vedlægges som bilag 4.

Oversigt over økonomien ift. dagsordens punkt 6, 7 og 8 vedlægges som bilag 5.

Vedtages nødplanen med en samlet udgift på 17.702.000 kr. vil udgiften hertil blive opkrævet kontant hos de enkelte ejere af beboelseslejligheder pr. 1. marts 2025 efter fordelingstal.

7. Forslag fra Erik Vrang, 11A, 6. th. om merbetaling på 4,4 mio. kr. årligt til nødvendig vedligeholdelse af vinduer.

Forslag vedlægges som bilag 6.

Der opkræves 4,4 mio. kr. årligt efter fordelingstal i en 10-årig periode hos de enkelte ejere af beboelseslejligheder som et tillæg til fællesudgifterne startende 1. januar 2025. Bestyrelsen er bemyndiget til i samarbejde med rådgiver at anvende de indbetalte beløb til nødvendig vedligeholdelse af vinduer (og altanpartier).

8. Forslag fra Lars Helmer Nielsen og Johannes Grubbe, 7C, 6. th og 35 medunderskrivere om totaludskiftning af vinduer og altanpartier - Model C.

Forslag vedlægges som bilag 7.

Budgetteret maksimalt rammebeløb/fælleslån kr. 86.000.000 (budget i 2024 priser).

Lån

Ejerforeningen har opnået bankfinansiering i form af et fælleslån til Model C - Totaludskiftning af vinduer /facadepartier med en løbetid på 30 år.

Ejerforeningen hæfter som debitor (betaler) for fælleslånet. Desuden hæfter de medlemmer af ejerforeningen, som er med i fælleslånet pro rata efter fordelingstal. Medlemmer, som ikke er med i fælleslånet eller efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet, hæfter som udgangspunkt ikke for lånet. Der stilles ingen form for pantsætning eller anden sikkerhedsstillelse.

Ved ejerskifte overføres den enkelte lejligheds andel af fælleslånet automatisk til ny ejer.

Der er mulighed for at indfri lånets restgæld ved ejerskifte. De ejere, som ikke ønsker at deltage i ejerforeningens fælleslån og betale over fællesudgifterne hver måned, kan kontant indbetale lejlighedens andel af den samlede udgift til projektet efter fordelingstal. Herefter påvirkes deres niveauet for fremtidige fællesudgifter ikke i relation til afvikling af fælleslånet.

Mandat til bestyrelsen ved gennemførelse af forslaget

Forslaget indebærer, at bestyrelsen bemyndiges til at anvende projektsummen i det vedtagne forslag til

- a) At indgå aftale om teknisk rådgivning og bistand med teknisk rådgiver.
- b) At indgå en evt. aftale om byggeadministrationsaftale med CEJ Ejendomsadministration til gennemførelse af forslaget.
- c) At søge Frederiksberg Kommune om accept/ tilladelse til at foretage vinduesudskiftning og facadearbejder.
- d) At udbyde projektet i licitation og indgå aftale med de håndværkere/entreprenører, som efter bestyrelsens og rådgivers opfattelse er bedst egnet til at gennemføre forslaget.
- e) At indgå All-Risk entrepriseforsikring.
- f) At optage byggekredit med samme størrelse som projektsummen til midlertidig finansiering af projektet.

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.

At konvertere byggekrediten til et fælleslån med variabel rente p.t. 5,45% p.a., når byggeprojektet er afsluttet, og byggeregnskab foreligger *

- g) At underskrive samtlige aftaler og dokumenter i forbindelse med projektet
- h) At anvende op til kr. 180.000 på advokatbistand til gennemgang af entreprisekontrakt og bygherrerådgivning med teknisk rådgiver

*Ad f) Forinden bestyrelsens optagelse af fælleslån vil hver ejer blive tilbudt at indbetale vedkommendes andel af byggesagen kontant. Tidspunkt forventelig tidligst ultimo 2027.

Der tages generelt forbehold for fremtidige priser, den variable renteudvikling, gebyr, skattevilkår og skattesatser herunder fradragsret for renteudgifter. Skatteberegningen og fradragssatser er kun vejledende, og der tages forbehold for individuelle skatteforhold og enhver form for fremtidige skattemæssige forhold og satser.

Ejerforeningen har indhentet et "Bindende svar" fra Skattestyrelsen om, at renter for en kommende byggekredit, som efterfølgende konverteres til fælleslån, er fradragsberettiget for de medlemmer af ejerforeningen (ejerlejlighedsejerne), som hæfter pro rata efter fordelingstal.

Medlemmernes egne skattemæssige stilling er ejerforeningen uvedkommende, og ethvert medlem bør søge egen rådgivning.

Hvis licitationstilbud overstiger den angivne maksimale budgetpris indkaldes til ny generalforsamling.

9. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Nuværende bestyrelse:

Lise Damsgaard Jørgensen 11B, 4. th

Kim Christiansen 5A, 4. th

Susanne Hansen 13B, 3. tv

Jonna Steinbock, 11A, 3. tv

Benny Spangsborg, 7C, 5. tv

Jonna Steinbock er på valg og ønsker ikke genvalg.

Benny Spangsborg er på valg og ønsker ikke genvalg

Der skal således vælges 2 bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen indstiller:

Hanguang Rasmussen, 7C, 4. tv til nyvalg (for 2 år).

Nicolai Espenhein, 11C, 7. th til nyvalg (for 2 år)

10. Valg af 2 suppleanter.

Nuværende suppleanter:

Bestyrelsen indstiller:

Jonna Steinbock, 11A, 3. tv til nyvalg (for 1 år)

Nicolai Sandholdt, 13B, 5. tv til nyvalg (for 1 år)

11. Valg af revisor

Foreningens revisor er RSM Danmark.

12. Eventuelt

---o0o---

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater som dirigent og som referent ejendomsadministrator Thomas Winters Henriksen fra CEJ Ejendomsadministration, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 170 ejerlejligheder ud af 223 med et samlet fordelingstal på 16.780 ud af 21.000 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 46 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste, at rækkefølgen på dagsordenens tre forslag ville blive taget i omvendt rækkefølge, så der stemmes om det mest vidtrækkende forslag først.

Bestyrelsen var repræsenteret ved formand Lise Damsgaard Jørgensen, Jonna Steinbock, Kim Christiansen, Susanne Hansen og Benny Spangsborg.

Herudover deltog RSM Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i København A/S v/ statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år.

Formand Lise Damsgaard Jørgensen aflagde følgende beretning:

1. Velkomst

Velkommen til årets generalforsamling i Ejerforeningen Krystalgården.

Mit navn er Lise Damsgaard Jørgensen, og jeg er fungerende formand, idet formand Merete Ryvald, valgte at trække sig helt fra bestyrelsen i begyndelsen af oktober måned efter at have været fast medlem i mange år.

Omkring mig sidder foreningens øvrige bestyrelse, som består af Susanne Hansen og Kim Christiansen, samt Jonna Steinbock og Benny Spangsborg, der begge som suppleanter er trådt ind i bestyrelsen i løbet af året, for hhv. Carsten Schwaner, som solgte sin lejlighed i foråret og dermed har forladt Krystalgården og Merete Ryvald, som har valgt at stoppe.

Tak til Carsten for hans tid i bestyrelsen og en meget stor tak til Merete Ryvald for dine mange dedikerede år til bestyrelsesarbejdet. For de som har været meget tæt på, så ved de, at Merete

Ryvold har brugt rigtig mange timer på bestyrelsesopgaven, mange flere end man kan forvente, men nu har Merete ønsket at anvende sin tid på en anden måde.

Da Benny Spangsborg har oplyst, at han ikke har mulighed for at stille op til genvalg til bestyrelsen, vil jeg også takke ham for hans store indsats. Benny har siden 2022 været formand for vores lokale vinduesudvalg, som var nedsat af bestyrelsen, men som afsluttede deres arbejde efter ekstraordinær generalforsamling d. 2. maj. 2024. Der skal lyde en stor tak til jer alle i vinduesudvalget for jeres mange timers arbejde.

Til stede i aften er også vores administrator Thomas Winters Henriksen fra CEJ Ejendomsadministration. Vores revisor Peter Benkjer fra RSM Danmark, samt vores netop valgte dirigent Advokat Kristian Dreyer fra advokatfirmaet Galst.

I årets ledelsesberetning er der mulighed for at berøre alle de opgaver, som har optaget bestyrelsen siden sidste generalforsamlingen eller omtale nogle få men betydningsfulde områder, som fylder meget.

Jeg vil i det følgende gøre det sidste og dermed tillade mig at henvise til ledelsesberetningen i årsrapporten 2023/24, som er bilag 1 til aftenens indkaldelse.

2. Foreningens vinduer

På generalforsamlingen i november 2019 vedtog denne forsamling at igangsætte et forprojekt til et egentligt vinduesprojekt.

Emnet har fyldt rigtigt meget lige siden: ved sidste års generalforsamling vedtog vi som forening sammen at få udarbejdet en konkret tilstandsrapport for samtlige vinduer med henblik på at skabe et mere grundigt grundlag for en egentlig afstemning af om, vi ville have nye vinduer (model C) eller delvis nye vinduer (model BX) på en ekstraordinær generalforsamling d. 2. maj 2024.

Ifølge vores rådgivere, EKAS og Rådvad var rapporten temmelig entydig i sin konklusion: Den eneste rigtig løsning er nye vinduer – det er den mest rentable løsning på den lange bane sammenlignet med andre løsninger. Nye vinduer indebærer også bedre komfort, varmebesparelse og et bedre energimærke. Noget som får mere og mere betydning i fremtiden, når folk bl.a. skal købe en bolig.

Som bekendt havde forslaget om totaludskiftning til nye vinduer (model C) en tilslutning på 62,3% af de stemmeberettigede på den ekstraordinære generalforsamling, men ikke det fornødne 2/3 flertal. Der manglede 8 stemmer. Model BX havde en tilslutning på 34,4%. For nærmere detaljer henvises til det udsendte referat.

På denne baggrund lovede vi som bestyrelse at fremsætte et forslag om kritisk nødvendig vedligeholdelse ved dette års ordinære generalforsamling, altså i aften. Dette forslag samt 2 indkomne forslag fra ejere er dermed sat til afstemning i aften.

Jeg vil ikke gå i detaljer med nogle af forslagene, da de hver især vil blive præsenteret lidt senere men blot sige, at Krystalgården befinder sig i en udfordrende situation.

Vi i bestyrelsen har pligt til og ansvar for at sikre vedligeholdelse af ejerforeningens ejendom, herunder vinduer. Uanset om vi som samlet forening vælger et rent og skært vedligeholdelsesprojekt, dvs. maling eller om vi går videre til hel eller delvis udskiftning af vinduer, er det ikke noget bestyrelsen har mandat til at gøre på egen hånd, da der er tale om et ekstraordinære beløb, som ikke befinder sig i foreningens opsparing eller kan dækkes via de ordinære månedlige bidrag. Det kræver generalforsamlingens godkendelse, dvs. jeres godkendelse.

Igennem mange år har vi på generalforsamlingerne i Krystalgården talt om, at vi gerne ville have nye vinduer, men der er ingen, som har forslået, at vi skulle begynde at spare op til dem. Dette, fordi man har haft den holdning, at pengene lå bedst i jeres egne lommer eller, fordi projektet alligevel var for stort til opsparing

Så derfor vil jeg gerne bede jer om at tænke rigtig godt over, hvad I stemmer i aften. Vi i bestyrelsen kan ikke gøre noget, uden at vi have et klart mandat fra jer til at arbejde med vinduerne. Og i aften er der endnu en mulighed for jer til at bestemme, hvordan det skal gøres. Hvis ingen af forslagene vedtages har bestyrelsen intet mandat til at handle. Men ejerforeningen har stadig en forpligtelse til at sørge for, at der fungerende vinduer i Krystalgården.

3. Husorden

Et andet emne som også fylder meget – dog mere i den nære og lokale hverdag - er overholdelse af vores fælles husorden. Dvs. vores fokus på at vise hensyn til vores naboer.

Vi er en stor ejerforening med 216 lejligheder. Med så mange lejligheder og endnu flere mennesker er der behov for at regulere vores adfærd på nogle områder, da vi alle er forskellige og har forskellige behov, men bor tæt sammen, så vi ikke blot kan gøre alt, hvad vi har lyst til, når vi har lyst.

Derfor er det at vise hensyn en vigtig ting for, at vi kan have det godt med hinanden, og at vi alle kan synes, det er rart at bo i Krystalgården. Derfor er det vigtigt, at vi overholder husorden.

Støj og larm: Der er lydt i lejlighederne i Krystalgården, og derfor skal vi tænke over, hvad det er vi gør, og hvornår vi gør det. Rigtig meget larm forplanter sig hurtigt, så ikke kunne naboen, over- eller underboen har ”fornøjelse” af det. Det er både i det daglige, og når vi renoverer.

I regnskabsåret 2023/24 blev der solgt 18 lejligheder, hvilket er det højeste i flere år. Når der kommer nye ejere, skal der renoveres. Hver renovering varer min. ca. 2 måneder.

Det er vigtigt, at blokken, hvor man flytter ind, adviseres om, at man vil igangsætte en renovering: hvornår starter perioden, og hvornår slutter den, herunder hvornår forventes støjende perioder. Planen skal følges op jævnlige og opdateres, da vi jo alle ved, at den ændrer sig undervejs. Det er vigtigt, at man får meldt ud i god tid. God tid er ikke kl. 23.59 om søndagen, når man går i gang med at støje mandag morgen kl. 8. Det giver ikke naboerne mulighed for at indrette

sig ifm. en støjende renovering. Det berører både dem, som fx har inviteret gæster til frokost eller ham/hende, som har planlagt et vigtigt telefonmøde hjemmefra.

Bestyrelsen bruger ufattelige mængder af tid og ressourcer på at have gentagne dialoger med de ejere, som renoverer. Tid og ressourcer som kan bruges på andre ting. Så herfra en appel.: Meld ud i god tid, - som nabo, bank på hos den, der renoverer og mind om, at vi har en husorden, som skal overholdes – tal sammen og hjælp hinanden. Går det helt i hårdknude, så kan vi i bestyrelsen gå ind i sagen. Men vi er alle naboer og kan/skal række ud til hinanden, hvis vi har problemer.

Når vi renoverer, har vi forskellige forpligtelser ud over at overholde tidspunkterne for, hvornår vi må larme og informere vores naboer. Vi skal huske at rengøre fællesarealerne på daglig basis og selv køre eget byggeaffald væk. Det er ikke meningen, at vi smider det i restaffaldscontainerne i affaldsrummene. Restaffaldscontainerne er beregnet til husholdningsaffald, som ikke kan sorteres i en af de mange andre affaldscontainere, som er opstillet på matriklen. Har vi ansat håndværkere, så er det stadig vores ansvar som ejer, at forholdene overholdes. Det samme gør sig gældende, når man flytter.

Generelt er vi blevet rigtig gode til at sortere, og der skal lyde en stor tak til alle jer. Vi minder om, at drikkekartoner og drikkeflasker i plast skal i containeren med plastik og pizza-bakkerne skal i restaffaldscontainerne.

Ligeledes vil jeg minde om, at gæsteparkeringspladserne er forbeholdt ejeres gæster eller håndværkere, og de må ikke anvendes af ejere til parkering af egen bil eller deres firmabiler.

For nærmere detaljer henviser jeg til husorden og beboerhåndbogen, som findes på Probo under informationssiderne.

Fremtiden

Vi håber, at aftenen bringer en afklaring på vores vinduessituation, så det kommende år kan anvendes til at komme videre med dette projekt.

Krystalgården består af ældre bygninger, hvilket bestyrelsen godt kan mærke, når vi sidder med økonomien og en vedligeholdelsesplan og skal have ender til at mødes. Ligeledes kan vi ud over en vinduessituation se ud i en ikke al for lang fremtid, at der kommer flere større renoveringsprojekter. Derfor vil det kommende bestyrelsesår bl.a. blive anvendt til at se på, hvordan vi kan skabe en stabil økonomi for nuværende og fremtidige ejere, uden at vi skal have alt for mange bekymringer om, at vi skal til lommerne hver gang et større renoveringsprojekt er under opsejling.

Her på falderebet har I nok hørt, at vores dejlige varmemester Peter Skou har sagt op med virkning fra 1.11.24, og en af bestyrelsens første gerninger efter generalforsamlingen bliver at få ansat en erstatning. Det siges, at markedet er svært derud, så vi vil tage os den fornødne tid til, at vi kan få ansat den rigtige person til Krystalgården

Med disse ord -tak!

Da der ikke var nogen bemærkninger til beretningen, blev denne taget til efterretning.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport 1. juli 2023 til 30. juni 2024 til godkendelse.

Årsrapporten blev gennemgået af statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer.

Revisor oplyste, at årsrapporten var med en blank påtegning, uden bemærkninger fra revisionen.

Revisor gennemgik driftsudgifter og balanceposter i hovedtræk og oplyste, at der var enkelte afvigelser mellem budget og faktisk forbrug.

Årets resultat blev kr. 123.817, der disponeres med kr. 0 til beboelsesdelen og kr. 123.817 til butikker.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30.06.2023 kr. 2.986.573, som fremgår af side 13, der består af hensættelser til maskiner og vedligeholdelse jf. note 18 på side 19 i årsregnskabet.

Enkelte ejere havde bemærket, at udgifterne til generalforsamling og revisor var væsentlig dyrere end forrige år. Det blev oplyst, at der var afholdt både ordinær og ekstraordinær generalforsamling, hvor revisor i den forbindelse havde assisteret, hvilket gjorde at disse poster var steget.

Der var i regnskabsåret 2023/2024 brugt kr. 121.462,23. Der var i denne periode afholdt både en ordinær- og ekstraordinær generalforsamling. Beløbet vedrørte leje af lokale, forplejning, leje af mikrofoner og honorar til dirigent. Lokale med plads koster mange penge.

Årsrapporten blev efter et par opklarende spørgsmål enstemmigt godkendt.

Ad 4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers bidrag.

Susanne Hansen gennemgik budgettet, der var udarbejdet i foråret 2024.

Budgettet indebærer en stigning i fællesbidraget på 2,77% for boligdelen og en stigning på 1,74% for erhvervsdelen.

En ejer ønskede oplyst, hvad posten CEJ driftsaftale vedrørte. Bestyrelsen svarede, at det vedrørte teknisk bistand fra CEJ's driftsafdeling, og at bestyrelsen var opmærksomme på udgifterne på denne post, som var blevet reduceret de sidste par år

En ejer spurgte om, hvorfor forsikringsposten var steget. Formanden oplyste, at foreningens forsikring blev konkurrenceudsat hvert 5 år, og dette var sket i 2023. Krystalgården har en del skader pga. skjulte rør hvert år, og det har indflydelse på vores forsikringspræmie. Nogle forsikringsselskaber vil ikke forsikre foreningen, andre er meget dyrere end Tryg, som vi endte med at være forsikret i, og som er det billigste selskab. Budgettet 2024/2025 blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 5. Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Jonna Steinbock gennemgik vedligeholdelsesplanen.

Bestyrelsen havde planer om at få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan i 2025.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der kun foretages absolut kritiske reparationer på vinduer, da der ikke er vedtaget nogle projekter om renovering af vinduer.

Ad 8. Forslag fra Lars Helmer Nielsen og Johannes Grubbe, 7C, 6. th og 35 medunderskrivere om totaludskiftning af vinduer og altanpartier - Model C.

Forslagsstiller Johannes Grubbe motiverede forslaget.

En ejer gav udtryk for, at man burde undersøge muligheden for at reducere foreningens omkostninger inden, man påbegyndte en vinduesudskiftning, da forslag om vinduesprojekt har stået på i over 20 år.

Formand Lise Damsgaard Jørgensen gjorde ejeren opmærksom på, at foreningens fællesudgifter i gennemsnit lå 17 procent under andre sammenlignelige ejerforeninger i kommunen. Der var ejere som, siden ejendommens opførelse, havde haft udfordringer med vinduerne. Vinduesprojektet blev igangsat i 2019 og var blevet forsinket pga. flere coronanedlukninger.

Flere fra forsamlingen mente, at bestyrelsen havde lavet et seriøst arbejde og mente ikke, at kritikken af bestyrelsen var berettiget. Herudover blev der gjort opmærksom på at de kr. 86.000.000 i forslaget, alene var et mandat til bestyrelsen, og at det ikke var den endelige pris.

En ejer var utilfreds med, at forslaget om totaludskiftningen igen blev fremsat på en generalforsamling, da det allerede var nedstemt på en tidligere generalforsamling. Ejeren mente, at de andre forslag på dagsorden var useriøse, og økonomien ikke hang sammen.

En ejer udtrykte utilfredshed med forslagets økonomi og oplyst, at det var for dyrt.

En ejer opfordrede til, at man påbegyndte en opsparing til vinduerne.

Flere fra forsamlingen påpegede, at man skulle huske den gode tone både på generalforsamlingen og på Probo.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål til forslaget, blev det taget til skriftlig afstemning med følgende resultat.

104 stemte for
59 stemte imod
2 stemte blank

Forslaget var hermed forkastet, da det ikke opnåede det nødvendige 2/3 flertal.

Ad 7. Forslag fra Erik Vrang. 11A, 6. th. om merbetaling på 4,4 mio. kr. årligt til nødvendig vedligeholdelse af vinduer.

Forslagsstiller Erik Vrang motiverede forslaget.

Forslagsstiller oplyste, at han helst så forslaget om totaludskiftning, Model C, stemt igennem, men at man ved dette forslag havde bedre mulighed for at udbedre de vinduer, som akut havde behov for dette.

En ejer mente, at vinduesbåndene var udtjente, og at disse skulle udskiftes for at få den bedste effekt.

Dirigenten oplyste, at foreningen var fælles om hele klimaskærmen, hvorfor en eventuel udskiftning af vinduesbåndene skulle betales af alle medlemmer, selvom ejere på 7. sal ikke ville få samme værdi som de resterende ejere i foreningen.

Dirigenten oplyste herudover, at det krævede enstemmighed, hvis ejerne selv ønskede at stå med vedligeholdelsespligten af egne vinduer.

Der blev gjort opmærksom på, at forslaget ikke kunne lånefinansieres, og at foreningens vinduesrådgivere ikke anbefalede det.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål til forslaget, blev det taget til skriftlig afstemning med følgende resultat.

28 stemte for
9 stemte blank
125 stemte nej

Forslaget var hermed forkastet.

Ad 6. Forslag om gennemførelse af nødplan for kritisk nødvendigt vedligehold af vinduer og altanpartier.

På vegne af bestyrelsen motiverede Kim Christiansen forslaget.

Der var behov for, at der blev igangsat vedligehold af vinduer, hvorfor bestyrelsen så sig nødsaget til at foreslå forslaget, som konsekvens af at totaludskiftningen ikke blev stemt igennem. Det blev oplyst, at der var flere ting som løbende skulle vedligeholdes for blandt andet at sikre ejendommens bærende konstruktioner.

Der var flere som gav udtryk for, at Model C burde være stemt igennem, da alternative forslag ikke kunne svare sig på længere sigt.

En ejer gav udtryk for, at vinduesprojektet burde gentænkes, så man kunne finde en løsning, hvor alle var tilfredse.

Flere fra forsamlingen oplyste, at prisen for et vinduesprojekt var for højt, og at man kunne nedbringe beløbet med flere millioner.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål til forslaget, blev det taget til skriftlig afstemning med følgende resultat.

12 stemte for
5 stemte blank
145 stemte nej

Forslaget var hermed forkastet.

Ad 9. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Jonna Steinbock og Benny Spangsborg var på valg og ønskede ikke genvalg.

Der skulle vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer.

Ud over bestyrelsens to opstillede kandidater meldte der sig 1 anden kandidat til de 2 ledige bestyrelsesposter.

De tre kandidater Hanguang Rasmussen, Kim Rindom Hansen og Nicolai Espenhein præsenterede sig.

Herefter blev det taget til skriftlig afstemning.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand, Kim Christiansen	Finsensvej 13C, 3.tv.	(på valg 2025)
Susanne Hansen	Finsensvej 13B, 3.tv.	(på valg 2025)

Lise Damsgaard Jørgensen	Finsensvej 11B, 4. th.	(på valg 2025)
Nicolai Espenhein	Finsensvej 11 C, 7. th.	(på valg 2026)
Hanguang Rasmussen	Finsensvej 7 C, 4. tv.	(på valg 2026)

Ad 10. Valg af 2 suppleanter.

Der skulle vælges 2 nye suppleanter.

Udover bestyrelsen 2 op stillede kandidater melder der sig 1 kandidat mere. De tre kandidater Jonna Steinbock, Nicolai Sandholdt og Marlon Pedersen præsenterede sig.

Herefter blev det taget til skriftlig afstemning.

Jonna Steinbock og Nicolai Sandholdt var valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Ad 11. Valg af revisor.

RSM Danmark blev genvalgt som revisor.

Ad 12. Eventuelt.

Bestyrelsen ville på et bestyrelsesmøde den 16. december drøfte vinduessituationen, da ingen af forslagene på dagsordenen blev stemt igennem.

En ejer fandt tonen på Probo dårlig og opfordrede til, at man holdt den gode tone. Ejeren var utilfreds med bestyrelsen og opfordrede formanden til at trække sig.

En ejer var meget tilfreds med formanden og dens arbejde og mente ikke, at formanden skulle trække sig. Forsamlingen applauderede dette.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man ved salg af lejligheder forinden fremsendte foreningens dokumenter til ejendomsmæglere, så nye ejere var opmærksomme på foreningens situation.

En ejer foreslog, at bestyrelsen kom med nye kreative løsninger til et kommende vinduesprojekt og var villig til at komme med ideer.

Da dagsordenen var udtømt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.27.

Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af MitID. 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Kim Christiansen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Krystalgården

Serienummer: 3c0027d9-e2fd-449a-9cf2-4b65b48719b8

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-12-13 09:21:40 UTC



Lise Damsgaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Krystalgården

Serienummer: 1079136e-f228-449e-8d76-3b358d8ca351

IP: 185.107.xxx.xxx

2024-12-13 16:22:32 UTC



Kristian Strandberg Ivanov Dreyer

Dirigent

Serienummer: ac8b148b-20e9-43ae-9eaf-7a6f2eb9c98c

IP: 80.215.xxx.xxx

2024-12-14 17:52:45 UTC



Susanne Ninna Hansen

Næstformand

På vegne af: E/F Krystalgården

Serienummer: 304f68cf-7903-437d-9ddf-e0066d660e68

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-12-14 21:42:21 UTC



Nicolai Espenhein

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Krystalgården

Serienummer: 7ea21fa7-36ad-400b-8eb8-338551d4bc47

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-12-15 11:06:00 UTC



Hanguang Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Krystalgården

Serienummer: deeb16a0-1a77-436c-9d6b-06b93adee38e

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-12-16 21:14:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZY1G-WXKBS-AT55L-06850-2J4J3

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**