



**E/F Krystalgården I**  
CVR-nr. 85652710  
**Referat af ordinær generalforsamling 2025**

Onsdag den 3. december 2025 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Krystalgården I i KU.BE, Dirch Passers Alle 8A, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

- 1. Valg af dirigent.**  
Bestyrelsen forslår advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater.
- 2. Bestyrelsens beretning for foreningens virksomhed i det forløbne år.**
- 3. Fremlæggelse af årsrapport 1. juli 2024 til 30. juni 2025 til godkendelse, bilag 1**
- 4. Godkendelse af kommende års driftsbudget inkl. vedligeholdelsesplan, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers andel**  
Budgettet indeholder vedligeholdelsesplanen, som omfatter mindre og mellemstore forbedringsarbejder, som fx. altaner, blomsterkummer, legeplads, skybrudssikring mv. Større ting som fx. vandmålere, vinduer, tag mv. holdes udenfor og skal håndteres særskilt, **bilag 2**.
- 5. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om ændring af reglerne omkring udvendig vedligeholdelse af vinduer**  
Theis Poulsen, 13b, 6.tv. stiller forslag om  
  
Tilføjelse til husorden og retningslinjer for ombygning (og vedtægterne hvis dette er nødvendigt), at ansvarsfordelingen ift. udskiftning af vinduer ændres, så ejer selv kan foretage udskiftning for egen regning efter godkendelse fra bestyrelsen, **bilag 3**.
- 6. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om totaludskiftning af vinduer og altanpartier, Model C**  
Lars Helmer Nielsen og Johannes Grubbe, (7C, 6.th og 49 medunderskrivere) stiller forslag om  
  
Model C - Totaludskiftning af vinduer/facadepartier,  
Budgetteret maksimalt rammebeløb/fælleslån kr. 89.000.000 (budget i 1. kvartal 2024 priser tillagt prisforhøjelse på 3,4%). Budgetudgiften lånefinansieres over 30 år med et fælleslån til 5,45% p.a.  
Anbefales af samtlige rådgivere (COWI, EKAS, Raadvad), som den mest holdbare og billigste langtidsløsning, **bilag 4**.

**7. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om vinduesprojekt, Model Bx**  
Andy Schustin, 7A, og Klaus Folmann, 7B, stiller forslag om

Model Bx – udskiftning af vinduer i østfacaden, reovering af træværk i øvrige vinduer og udvendige døre samt malearbejde på døre og vinduer, som ikke udskiftes. Budgetteret rammebeløb i 2022 var kr. 48.000.000. Forventningen er at det i dag er kr. 50.000.000, **bilag 5**.

**8. Forslag om minimumsreovering af vinduer**  
Bestyrelsen stiller forslag om

At der gennemføres en minimumsreovering af foreningens vinduer svarende til østfacadens vinduer i vinduesbånd samt træbeklædningen på gavlene. Forventningen er en budgetramme på kr. 21.600.000, **bilag 6**.

**9. Godkendelse af opsparing til større reoveringsarbejder**

Bestyrelsen foreslår at vedligeholdelsesplanen fremover også indeholder opsparing til større reoveringsopgaver (fx tag, vandmålere mv.) med virkning fra budget 2026/27 til og med budget 2036/37. Hermed sikres øget økonomisk sikkerhed og overblik over alle udgifter og mængden af engangsfinansierede reoveringer reduceres. Der foreslås en årlig opsparing på 700.000 kr., **bilag 7**.

**10. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om ændring af husorden**  
Finn Bjørn, 13b, 3.th., stiller forslag om

Ændring af husorden så tidsrummet for større reparationer, istandsættelser og ombygninger mv. begrænses til kl. 8-16 på hverdage og kl. 10-12 på lørdage, **bilag 8**

**11. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om etablering af internet**  
Claus Birkedal, 11A, 4.th., stiller forslag om

Der etableres internet fra udbyder Parknet i stedet for foreningens eksisterende YouSee, **bilag 9**.

**12. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om nedsættelse af arbejdsgrupper mv.**  
Liselotte Poulsen, 11C, 6.tv., stiller forslag om

Der foreslås nedsættelse af en række udvalg (i alt 8 forskellige udvalg), samt at ejerforeningen opdeles i 5 ejerforeninger samt etablering af en obligatorisk fælles arbejdsdag, **bilag 10**.

Til forslaget har bestyrelsen bedt advokat Kristian Dreyer om sine bemærkninger til forslaget som er vedhæftet bilag 10.

**13. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om hævning af rækværk på altanerne**

Claus Birkedal, 11A, 4.th., stiller forslag om

Der opsættes rækværk / håndliste på altankummerne (alu, glas eller andet), så højden til værnets overkant øges med fx 15 cm for at sikre, at alle værns højder er over 1 meter, som kræves af Bygningsreglementet, **bilag 11**.

**14. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Nuværende bestyrelse:

Kim Christiansen, Finsensvej 5A, 4. th - på valg for 2 år

Susanne Hansen, Finsensvej 13B, 3. tv - på valg for 2 år

Lise Damsgaard Jørgensen, Finsensvej 11B, 4. th - på valg for 2 år

Nicolai Espenhein, Finsensvej 11C, 7.th.

Hanguang Rasmussen, Finsensvej 7C, 4.tv., er udgået af bestyrelsen, og suppleant Jonna Steinbock, Finsensvej 11A, 3.tv., har midlertidigt varetaget bestyrelsesposten.

Der skal således vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.

Bestyrelsen indstiller:

Kim Christiansen, Finsensvej 5A, 4.th. – til nyvalg for 2 år

Susanne Hansen, Finsensvej 13B, 3.tv. – til nyvalg for 2 år

Lise Damsgaard Jørgensen, Finsensvej 11B, 4.th. – til nyvalg for 2 år

Benny Spangsborg, Finsensvej 7C 5tv - til nyvalg for 1 år

**15. Valg af 2 suppleanter.**

Nuværende suppleanter:

Nicolai Sandholdt, Finsensvej 13B, 5.tv. – på valg for 1 år

Bestyrelsen indstiller:

Jonna Steinbock, Finsensvej 11A, 3.tv - til nyvalg for 1 år

Nicolai Sandholdt, Finsensvej 13B, 5.tv. - til nyvalg for 1 år

**16. Valg af revisor.**

Foreningens revisor er RSM Danmark i København A/S.

Bestyrelsen indstiller den nuværende revisor til genvalg.

**17. Eventuelt.**

---oOo---

## **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 som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 159 ejerlejligheder ud af 223 med et samlet fordelingstal på 15.982 ud af 21.000 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 50 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Bestyrelsen var repræsenteret ved Lise Damsgaard Jørgensen, Jonna Steinbock, Kim Christiansen, Susanne Hansen, Nicolai Espenhein samt suppleant Nicolai Sandholdt

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 Kim Christiansen aflagde følgende beretning:

Velkommen til årets generalforsamling i Ejerforeningen Krystalgården.

Jeg hedder Kim og er formand for foreningen. Jeg er flankeret af mine gode bestyrelseskollegaer Susanne, Lise, Jonna, Nikolai og Nikolai.

Tilstede er også Thomas fra CEJ Ejendomsadministration, vores revisor Peter Benkjer og ikke mindst vores netop valgte dirigent advokat Kristian Dreyer.

Vi har en lang aften foran os, så jeg skal gøre denne beretning om årets gang i Krystalgården relativt kort. I ejere har jo også haft mulighed for at følge med i de månedlige referater, som er blevet lagt på Probo.

Men her et lille udsnit af de væsentligste ting, der har været drøftet og behandlet i bestyrelsen i årets løb:

Vinduesprojektet ikke overraskende har fyldt en del, og vi gik straks i gang med at udarbejde et forslag til en minimumsløsning, som vi af hensyn til ejendommens ve og vel føler os nødsagede til at fremsætte, for at leve op til vores ansvar som bestyrelse.

Udskiftning af defekte dørtelefoner. Den nuværende model er udgået. 7C er blevet forsøgskaniner med et nyt system. De gamle dørtelefoner i 7C er nedtaget og gemt til reserve for det tilfælde en telefon skulle gå i stykker. Indtil vi kaster os over et større udskiftningsprojekt.

Udarbejdelse af en ny vedligeholdelsesplan og en skybrudssikringsrapport. Anbefalinger fra rapporten – udskiftning af kældervinduer er gennemført i 2 blokke (11 +13).

Alle elevatorerne er nu renoveret og nyt alarmsystem installeret.

Vi i bestyrelsen var enige om, at det er vigtigt med en varmemester i ejendommen til at klare vedligeholdelsesopgaver og ikke mindst være til rådighed for ejerne - samt som bindeled til bestyrelsen for nye ejere. Da Peter stoppede med udgangen af 2024, gik vi straks i gang med at søge en ny. Det viste sig at være en svær opgave, men vi var så heldige at få Peter retur pr. 1 juni.

I forbindelse med en gennemgang af vores omkostninger fik vi bl.a. reduceret vores forsikringsudgifter med 30.000 i forhold til en varslet forhøjelse.

Bestyrelsen har modtaget mange henvendelser i årets løb – små 100. Det har været ganske tidskrævende for bestyrelsen at besvare dem, men selvfølgelig rigtig fint at have dialog. Havde PROBO været som facebook ville enkelte af ejere være blevet præmieret som ”Storbidragsydere” og fået en flot vignet. Men de mange spørgsmål drejer sig nok om noget helt andet.

Vi arbejder på at få revideret vores vedtægter, velkomstpakke og beboerhåndbog, så det bliver tydeligere for alle, hvor man skal gå hen med sine mange spørgsmål, så bestyrelsen har mulighed også at kigge fremad. Tænker det er klart til generalforsamlingen i 2026.

Endeligt har bestyrelsen nedsat en beredskabsgruppe, som skal udarbejde en beredskabsplan for Krystalgården – i første omgang i forhold til længerevarende strømsvigt. Der har været afholdt 2 møder i gruppen, og der er indkaldt til et møde med gruppen og opgangsrepræsentanterne den 15. januar 2026. Vi regner med, at planen er klar i det tidlige forår.

En indikation på, at vi er en god og velfungerende forening, er at vi siden sidste generalforsamling har fået 14 nye ejere i foreningen. Velkommen til.

Med disse ord tak fra bestyrelsen for endnu et godt år i Krystalgården.

---

Der var enkelte bemærkninger og spørgsmål, som bestyrelsen svarede behørigt på.

Dirigenten konstaterede, at beretningen herefter var aflagt.

### **Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport 1. juli 2024 til 30. juni 2025 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. 120.010, der disponeres med kr. 0 til beboelsesdelen og kr. 120.010 til butikker.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30.06.2024 kr. 3.550.010, som fremgår af side 13. Egenkapitalen består af hensættelser til maskiner og vedligeholdelse jf. note 18 på side 19 i årsregnskabet.

På opfordring fra en ejer, ville bestyrelsen undersøge om udgiften til vandbehandling kunne undværes næste år.

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.

Budgettet indebærer en stigning i fællesbidraget på 9,07% for boligdelen og en stigning på 0,36% for erhvervsdelen.

Den store forskel i stigningen mellem bolig og erhverv skyldes, at erhvervet ikke indgår i vedligeholdelsesbudgettet, som er steget markant, da erhvervet selv står for vedligeholdelsen af deres bygninger.

Vedligeholdelsesplanen var lavet ud fra estimerede omkostninger og er vejledende for bestyrelsen for det kommende budgetår.

Budgettet 2025/2026 blev, efter et par opklarende spørgsmål, med overvældende flertal godkendt.

#### **Ad 5. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om ændring af reglerne omkring udvendig vedligeholdelse af vinduer**

Forslagsstiller Theis Poulsen motiverede forslaget.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedligeholdelses- og fornyelsespligten for vinduer ifølge vedtægterne tilhører ejerforeningen. Derfor kræver forslaget en vedtægtsændring med minimum 2/3 flertal, hvis ejere individuelt skal have mulighed for at udskifte vinduer, men således at de pågældende fortsat er en del af en efterfølgende kommende fællesudskiftning, og derved reelt kommer til at betale dobbelt. Ved en ændring af selve ansvaret for vedligeholdelses- og fornyelsespligten, således at den grundlæggende overgår fra ejerforeningen til medlemmerne, var det dirigentens opfattelse, som han på tidligere generalforsamlinger har givet udtryk for, vil kræve enstemmighed blandt samtlige medlemmer. Forslagsstiller præciserede, at det alene skulle forstås som et forslag om at give medlemmer ret til selv at udskifte, men uden at man grundlæggende ændrer på ansvarsfordelingen. Dirigenten forklarede, at det ofte gav problemer på sigt rent erfaringsmæssigt.

Det blev foreslået, at de ejere, som ønsker udskiftning, kan gå sammen i en fælles pulje, mens andre får mulighed for at udskifte deres egne vinduer individuelt.

En ejer bemærkede, at et sådant forslag ville ændre den retlige situation, da ejere, der selv udskifter vinduer, ikke længere ville være motiverede for at stemme for en fællesudskiftning, og det ville i praksis gøre det endnu sværere for ejerforeningen at skabe flertal for vedligeholdelse og fornyelse af ejerforeningens vinduer. Det vil derfor indirekte få konsekvenser for ejerforeningen. Dirigenten kunne tilslutte sig synspunktet.

Dirigenten tog forslaget til afstemning ved håndsoprækning, og konstaterede at der utvivlsomt ikke var 2/3 flertal, hvorfor forslaget blev forkastet.

#### **Ad 6. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om totaludskiftning af vinduer og altanpartier, Model C**

Et medlem oplyste, at hun havde konsulteret en advokat, der mente, at generalforsamlingen ikke kunne behandle et forslag om udskiftning af vinduer, når det havde været behandlet på en tidligere generalforsamling. Dirigenten afviste indsigelsen, og tillod forslaget fremsat til generalforsamlingens behandling.

Indledningsvis oplyste bestyrelsen, at kommunen ikke længere havde begrænsninger eller særlige krav til udskiftning af foreningens vinduer.

Det var således ikke længere et krav, at nye vinduer skulle være tofarvede – de kunne nøjes med at være ensfarvede. Det blev påpeget, at hvis foreningen ville ønskede nye vinduer, der afveg fra det i forslaget beskrevne ville det kræve et nyt forslag.

Forslagsstiller Johannes Grubbe motiverede herefter forslaget. En ejer gjorde indsigelse mod forslaget med henvisning til de nye oplysninger om de bortfaldne kommunale krav. Han mente, at en ændring af projektet, hvorved bygningens ydre farve på vinduerne henset til den megen diskussion, der pågår i ejerforeningen om netop vinduerne, var en væsentlig ændring. Medlemmet mente derfor ikke, at forslaget kunne tilrettes på et så væsentligt punkt, og sættes til afstemning.

Dirigenten kunne ikke med sikkerhed afvise indsigelsen og gjorde derfor forsamlingen opmærksom på, at et eventuelt vedtaget projekt kunne blive sat i bero, indtil en retssag havde afgjort indsigelsens rigtighed, hvis ejeren efterfølgende valgte at indbringe sagen for retten. Dirigenten opfordrede til at undgå sådanne diskussioner om beslutningens eventuelle ugyldighed, og foreslog forslagsstiller, at få tilpasset forslaget med de nye oplysninger om farver, og nye opdaterede priser. Forslagsstiller ønskede sit forslag sat til afstemning.

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

48 stemte for

100 stemte imod  
6 stemte blank

Forslaget var hermed forkastet, da det ikke opnåede det nødvendige 2/3 flertal. Der var enighed om at forslagsstiller skulle revidere forslaget med de nye oplysninger om kommunens reducerede krav og indhente revideret overslag til senere genbehandling.

#### **Ad 7. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om vinduesprojekt, Model Bx**

Forslagsstilleren præsenterede forslaget og ønskede en indikativ håndsoprækning fra generalforsamlingen for at vurdere stemningen, inden forslaget blev sat til afstemning.

Efterfølgende trak forslagsstilleren forslaget tilbage, da der var endog meget begrænset opbakning.

#### **Ad 8. Forslag om minimumsrenovering af vinduer**

På baggrund af de tidligere drøftelser på generalforsamlingen trak bestyrelsen deres forslag.

#### **Ad 9. Godkendelse af opsparing til større renoveringsarbejder**

På vegne af bestyrelsen motiverede Lise Damsgaard Jørgensen forslaget.

Det blev understreget, at de opsparede midler udelukkende skulle anvendes til vedligeholdelsesarbejder, og at det krævede 2/3 flertal, når opsparingen skulle tages i brug.

En ejer opfordrede bestyrelsen til at søge dispensation fra kravet om vandmålere for at reducere en kommende udgift.

Der blev fremsat et ændringsforslag om i stedet at opspare kr. 200.000 årligt.

Da der ikke fremkom yderligere spørgsmål eller kommentarer, satte dirigenten bestyrelsens forslag om en opsparing på kr. 700.000 til afstemning, som det mest vidtgående forslag, ved håndsoprækning og konstaterede, at forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Ændringsforslaget om opsparing på kr. 200.000 blev derfor ikke sat til afstemning.

#### **Ad 10. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om ændring af husorden**

Forslagsstiller Finn Bjørn præsenterede forslaget om en begrænsning af tidsrummet, hvor der kan udføres støjende arbejder i ejendommen og boligerne.

En ejer bemærkede, at forslaget ville gribe ind i ejernes individuelle rettigheder, og mente derfor, at der ikke kunne stemmes om det. Dirigenten var ikke enig i denne vurdering, idet der var tale om en mindre begrænsning og ikke noget forbud mod at udføre arbejder.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og dirigenten konstaterede, at der ikke tilnærmelsesvist var et flertal.

Forslaget var hermed forkastet.

#### **Ad 11. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om etablering af internet**

Forslagsstiller Claus Birkedal motiverede forslaget.

Forslagsstilleren ønskede en vejledende håndsoprækning fra forsamlingen, så bestyrelsen kunne vurdere interessen og arbejde videre med forslaget, hvis der var opbakning. Forslagsstiller præciserede overfor dirigenten, at det ikke var et beslutningsforslag men alene et ønske om en vejledende tilkendegivelse.

Det blev bemærket, at den nuværende løsning ikke var mobilvenlig, og der blev opfordret til at undersøge andre udbydere.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer til forslaget blev der lavet en indikativ håndsoprækning, der viste overvældende interesse for etablering af internettet.

Bestyrelsen ville på den baggrund arbejde videre med forslaget.

#### **Ad 12. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om nedsættelse af arbejdsgrupper mv.**

Forslagsstiller Liselotte Poulsen og Kim Rindom motiverede forslaget.

Forslagsstiller gjorde opmærksom på, at alle punkter i forslaget vedrørte nedsættelse af arbejdsgrupper.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at en opdeling af ejerforeningen ville kræve enstemmighed blandt samtlige medlemmer og tillige afklaring med panthaverne, da samtlige panthavere formentlig vil skulle give samtykke til en sådan ændring.

Derudover bemærkede dirigenten, at det var tvivlsomt, om foreningen har hjemmel til at opkræve gebyrer hos ejere, der ikke deltager i den årlige fælles arbejdsdag, og om det overhovedet kan besluttes, herunder om det falder uden for ejerforeningens formål.

En ejer påpegede, at uanset om forslaget blev vedtaget eller ej, kunne interesserede ejere frit gå sammen og drøfte de nævnte emner og stille forslag på kommende generalforsamlinger.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning ved håndsoprækning og konstaterede, at der kun var ganske få stemmer for forslaget. Forslaget var hermed forkastet.

#### **Ad 13. Afstemning om medlemsforslag – Forslag om hævnning af rækværk på altanerne**

Forslagsstiller Claus Birkedal motiverede forslaget.

Forslagsstilleren ønskede ikke en egentlig afstemning, men alene en vejledende håndsoprækning fra forsamlingen.

Da der ikke fremkom spørgsmål eller kommentarer, blev der foretaget en vejledende håndsoprækning, som viste, at der ikke var interesse for forslaget.

#### **Ad 14. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Kim Christiansen, Susanne Hansen og Lise Damsgaard Jørgensen var på valg og ønskede genvalg.

Der skulle vælges 1 bestyrelsesmedlem for 1 år, idet posten alene blev varetaget midlertidigt af Jonna Steinbock.

De fire kandidater Kim Christiansen, Susanne Hansen, Benny Spangsborg og Lise Damsgaard Jørgensen præsenterede sig. Alle fire kandidater blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Kim Christiansen	Finsensvej 13C, 3.tv.	(på valg 2027)
Susanne Hansen	Finsensvej 13B, 3.tv.	(på valg 2027)
Lise Damsgaard Jørgensen	Finsensvej 11B, 4. th.	(på valg 2027)
Nicolai Espenheim	Finsensvej 11C, 7. th.	(på valg 2026)
Benny Spangsborg	Finsensvej 7C, 5. tv	(på valg 2026)

#### **Ad 15. Valg af 2 suppleanter.**

Der skulle vælges 2 nye suppleanter.

De to kandidater Jonna Steinbock og Nicolai Sandholdt præsenterede sig.

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

#### **Ad 16. Valg af revisor.**

RSM Danmark blev genvalgt som revisor.

#### **Ad 17. Eventuelt.**

Det blev bemærket, at der var opsat varmepumper ved Jysk, som var CEJ Fondens bygning. Bestyrelsen havde givet tilladelse til dette under forudsætning af, at støjkrafterne blev overholdt.

En ejer nævnte, at han havde brugt penge på en advokat vedrørende en forsikrings sag. Bestyrelsen præciserede, at den ikke håndterer forsikrings sager og henviste til foreningens ejendomsadministrator.

Flere medlemmer af forsamlingen roste bestyrelsen og varmemesteren for deres indsats for foreningen.

En ejer oplyste, at kollegiet på den anden side af vejen havde et udluftningsanlæg, der støjer. Bestyrelsen noterede sig dette.

Bestyrelsen blev gjort bekendt med, at de fik besked om at kommunen frafaldt krav til vinduesprojektet i september. Dette fremgik også af bestyrelsens åbne referat i september måned.

En ejer opfordrede bestyrelsen til fremover at hjælpe forslagsstillere med at formulere forslag korrekt, så de kan bringes til afstemning på generalforsamlingen.

En ejer gjorde forsamlingen opmærksom på, at der var asbest i de oprindelige nedsænkede lofter.

Bestyrelsen oplyste, at det er CEJ Fonden, der beslutter, om der skal etableres ladestandere på parkeringspladsen, da det er CEJ Fondens ejendom.

En ejer orienterede om, at parkeringsreglerne ved Jysk var ændret, så det nu var muligt at parkere sin bil på deres pladser i et bestemt tidsrum.

Da dagsordenen var udtømt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21:40.

**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.”

## Kristian Strandberg Ivanov Dreyer

### Dirigent

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-12-19 12:30:32 UTC



## Susanne Ninna Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Krystalgården I

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

IP: 109.59.xxx.xxx

2025-12-19 14:09:50 UTC



## Kim Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Krystalgården I

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

IP: 83.89.xxx.xxx

2025-12-20 08:06:52 UTC



## Benny Spangsborg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Krystalgården

Serienummer: cb166765-fb7e-4133-ad50-1e2828e7d72b

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-12-20 11:33:22 UTC



## Lise Damsgaard Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Krystalgården I

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

IP: 185.107.xxx.xxx

2025-12-20 18:01:38 UTC



## Nicolai Espenhein

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Krystalgården

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

IP: 80.167.xxx.xxx

2025-12-24 16:11:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

## **Tilføjelse til husorden og retningslinjer for ombygning (og vedtægterne hvis dette er nødvendigt)**

### **Tilføjelse vedr. udvendig vedligeholdelse**

- Ansvarsfordeling
  - Ejerne er ansvarlige for den indvendige vedligeholdelse.
  - Ejerforeningen er ansvarlig for den udvendige vedligeholdelse.
- Individuel udskiftning
  - En ejer kan efter forudgående skriftlig godkendelse fra bestyrelsen eller administrator selv foretage udskiftning af vinduer i sin enhed.
  - Bestyrelsen/administrator kan give tilladelse, hvis udskiftningen sker med vinduer af samme udformning, materialevalg og farve som oprindelige eller tidligere godkendte modeller.
  - Udskiftning skal foretages af en autoriseret håndværker og dokumentation skal fremsendes til bestyrelsen/administrator senest 14 dage efter færdiggørelse.
- Ensartethed og helhedsindtryk
  - For at sikre bygningens arkitektoniske udtryk og ensartet facade, skal udskiftede vinduer fremstå identiske med de øvrige i bygningen set udefra.
  - Bestyrelsen fører tilsyn med overholdelse og kan kræve udbedring ved afvigelser.

### **Bemærkninger til tilføjelsen**

- Det har igennem hele Krystalgårdens levetid været muligt for ejere at få bestyrelsens godkendelse til at udskifte eller renovere deres egne vinduer. Dette er nærmere beskrevet i bilaget med billeder.
- Det er ikke tilladt at foretage ændringer af ejendommens ydre, herunder vinduer m.v. Nye vinduer (termoruder) er ingen ændring af facaden, hvis rammerne er udformet som de eksisterende. Det har været budskabet og praksis gennem de sidste 40 år med gældende vedtægter.
- Vedtægterne nævner heller ikke markiser eller afskærmning på altanen. Alligevel tillader husorden at de sættes op, på trods af det trods alt ændrer ejendommens ydre udseende.
- Det har tidligere været en del af vores husorden før ændringen i 2022, at bestyrelsen kan give mulighed for, at de enkelte ejere selv forestår udskiftning og reparation.
- Der ændres IKKE på ansvaret. Udvendig vedligeholdelse ligger stadig ved ejerforeningen.
- Der er IKKE tale om en forringelse for ejerne eller ændring i rettigheder. Ejere bliver heller ikke pålagt nye forpligtelser. Det er blot en øget fleksibilitet som allerede har eksisteret i mange år.
- Ejerforeningen bevarer kontrollen og sikrer ensartethed og kvalitet via bestyrelse/administrators godkendelse.
- Det kræver derfor IKKE enstemmighed at vedtage forslaget da ingen bliver ringere stillet.
- Et fælles vinduesprojekt kan stadig gennemføres i fremtiden hvis det nødvendige flertal findes.

## **Bilag: Historik for udskiftning af vinduer i Krystalgården**

Nedenstående er beretninger fra ejere der har været en del af Krystalgården siden begyndelsen. Referater fra generalforsamlinger er desværre kun tilgængelige tilbage til 2010.

### **1984/1985**

Arkitekt Jørgen Schramm udarbejder vurdering af hele Krystalgården mhp. energibesparende foranstaltninger. Der omtales montering af termoglas. CEJ konkluderede herefter, at termoglas ikke anses for gennemførligt grundet prisen.

Bestyrelsen godkender at individuelle ejere udskifter til de foreslåede 3-lags termoruder for egen regning.

### **90'erne**

Der er indhentet tilbud fra glarmesterfirma om opsætning af 2-lags termoruder som den enkelte ejer kan benytte sig af for egen regning. Det vælger en del at gøre.

### **2005/2006**

Andre ejere beretter at have udskiftet til termoruder.

### **2010**

Referat fra generalforsamling: I formandens beretning nævnes under varme at *"en del beboere har også egenhændigt bidraget til at mindske varmetab i form af energiruder"*. Det er således normal praksis.

### **2014**

Referat fra generalforsamling: *"Alle er velkommen til for egen regning at skifte vinduer inden en eventuel fællesudskiftning, men at man stadig skal deltage i fællesprojektet for vinduesudskiftning, hvis det om nogle år bliver vedtaget"*.

### **2019**

Vinduesudvalg nedsættes

### **2021/2022**

Husorden ændres, så den tidligere ordlyd *"Den udvendige vedligeholdelse er et fællesanliggende, dog kan bestyrelsen give mulighed for, at de enkelte ejere selv forestår denne i et af bestyrelsen nærmere fastsat omfang"* fjernes og erstattes med et afsnit hvor dette ikke længere er muligt.

### **2023/2024**

Et stort fælles facade- og vinduesprojektet nedstemmes

Billeder af vinduer udskiftet til 2-lags termoruder:



## Totaludskiftning af vinduer og altanpartier model C

Forslag til behandling på ordinær generalforsamling 03.12.2025 i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

### Forslag:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte og gennemføre totaludskiftning af vinduer og facadepartier på altaner i Krystalgården jf. tidligere fremlagt model C. Mandatet til bestyrelsen fremgår af bilag 1.

### Begrundelse for vores forslag:

Et nej til totaludskiftning er her og nu kun en udsættelse af den store regning til udskiftning, der uvægerligt vil skulle udføres – enten på én gang eller etapevis. En regning, som skal betales af den til enhver tid værende ejer af en lejlighed. Det bliver ikke billigere af at udsætte udskiftningen eller udføre den etapevis.

Jf. "Nyhedsbrev april 2024" udsendt 07.04.2024 (note 1) er konklusionen på grundlag af den af ejerforeningen bestilte tilstandsrapport, at renovering af de eksisterende vinduer (model A) ikke længere er en mulighed.

Desuden var der ved seneste afstemning på generalforsamlingen 20.11.2024 en tilslutning på 63 % for totaludskiftning (model C) af vinduer og altanpartier. Ved de tidligere afstemninger om totaludskiftning 07.06.2023 og 02.05.2024 var tilslutningen hhv. 53 % og 62 % - altså er tilslutningen stigende. Vi er således tæt på en tilslutning på 67 %, som vedtagelse af forslaget kræver jf. ejerforeningens vedtægter.

Det er ejerforeningen, der bestemmer ejerforeningens vedtægter. Udvendig vedligeholdelse påhviler ikke den individuelle ejer. Jf. ejerforeningens vedtægter § 6, stk. 1 foranstaltes og betales udvendig vedligeholdelse af ejerforeningen. Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal. Ændring af disse vilkår kræver 100 % enstemmighed blandt ejerne. Dvs. det er praktisk umuligt at få ændret disse vilkår. Et forslag om, at ansvar for vedligeholdelsen af vinduer og altandøre overgår til den enkelte ejer, blev nedstemt på generalforsamlingen 22.11.2023, idet forslaget kun fik tilslutning af 31 ejere blandt generalforsamlingens 112 repræsenterede lejligheder ud af ejerforeningens i alt 216 lejligheder.

### Projektbeskrivelse:

Uddrag fra materiale (note 2) om model C udsendt 16.04.2024 af administrator til ejerne:

- Udskiftning af alle vinduer i østfacaden fra stuen til 6. sal
- Udskiftning af alle vinduer i stueetagen mod vest
- Udskiftning af alle vindueselementer på altaner mod øst, vest og gavle fra 1. til 7. sal. Denne udskiftning omfatter hele elementet inklusiv den lette brystning under vinduet og altandøre - altså fra gulv til loft.
- Alle vinduer og altandøre udføres i træ/alu og med 3 lags lavenergiruder. Farver som i dag, dog uden de hvide glaslister. Forventet levetid 50 år med minimal vedligeholdelse i form af smøring.
- Udskiftning af gammel træbeklædning på hele 7. sal og alle altaner fra 1. til 6. sal til et minimalt vedligeholdelseskrevende materiale. Samme farve som i dag.
- Udskiftning af skillevægge mellem altaner til nogle minimalt vedligeholdelseskrevende. Samme farve som i dag.
- Projektet tager sig af arbejdet med at af- og genmontere markiser, el, vindueskarme, radiatorer og eventuel gulvbelægning på altanen.
- Projektet tager sig desuden af at af- og genmontere køkkenelementer, som er fastgjort mod facadevæg i lejligheder på 7. sal og i lejligheder, der kun vender mod vest.

- Både indvendigt og udvendigt vil der blive lavet pæne afslutninger mellem vinduer/altandøre og de vægge/mure/lofter, som de støder hen-/optil.

### **Projektøkonomi og -styring:**

Maksimalt rammebeløb/fælleslån udgør 89.000.000 kr. Beløbet fremkommer som budget 86 mio. kr. i 2024-priser (note 3) tillagt prisforhøjelse på 3,4 % (note 4) afrundet til nærmeste hele million.

Maksimalt rammebeløb på 89 mio. kr. er det absolut maksimale beløb projektet må koste. Det er ikke en blankocheck og ikke et mål, at de samlede udgifter ender på 89 mio. kr. Projektet koster det, entreprenørerne tilbyder at udføre totaludskiftningsprojektet til. Rammebeløbet fastsættes på 89 mio. kr., for at projektet ikke skal strande på et for lavt budget. I budgettet er medregnet en buffer på 8,8 mio. kr. i 2025-priser til uforudsigelige udgifter.

Der vil blive indhentet tilbud hos flere konkurrerende entreprenører. Hvis tilbuddene mod forventning overstiger det maksimale rammebeløb, skal et nyt maksimalt rammebeløb/fælleslån godkendes på en ny generalforsamling.

Bestyrelsen vælger i samråd med en professionel rådgiver den entreprenør, der opfylder kravene til kvalitet, teknisk og håndværksmæssig faglighed, ansvarlighed osv. Og altså ikke nødvendigvis det billigste tilbud. Den investering, vi hver især skal betale vores andel af, skal kunne leve op til den forudsatte levetid på 50 år.

Vi har forståelse for, at man kan mene, at totaludskiftning er dyrt, men kvalitet koster. Det er vigtigt, at vinduerne bliver af høj kvalitet fra en anerkendt producent, og at det udførte projekt kvalitetsmæssigt, teknisk og ansvarsmæssigt opfylder den beskrevne model C, eksempelvis at vinduerne/altandørene udføres i træ/alu og ikke i plast. Det omfatter bl.a. også, at udskiftningen udføres med professionel byggeledelse og tilsyn (jf. note 5) og af en fagligt kompetent entreprenør. Et professionelt ledet projekt sikrer økonomisk styring og overholdelse af gældende lovgivning, herunder bygningsreglement og miljølovgivning. Det skal de aftaler, bestyrelsen indgår, sikre.

### **Den enkelte ejers økonomi:**

Ved valg af totaludskiftning vil den enkelte lejlighedsejer først skulle betale sin andel, når de samlede udgifter er gjort op ved projektets afslutning. Det vil tidligst blive ultimo 2028. De ejere, der ønsker at deltage i et fælleslån, starter først afvikling af lånet til den tid.

Ved fordelingstal 85 udgør lejlighedens andel af det maksimale rammebeløb/fælleslån 404.416 kr. i 2025-priser. For lejligheder med andre fordelingstal fremgår andelen af bilag 2.

Vi opfordrer den enkelte ejer til i god tid før udgangen af 2028 via sin bankrådgiver eller anden rådgiver at få klarlagt sine muligheder for at finansiere totaludskiftningen. Det er meget individuelt, hvilken finansieringsløsning, der er bedst for den enkelte lejlighedsejer. Eksempler på finansiering:

- deltage fuldt ud i ejerforeningens fælleslån med løbetid på 30 år eller
- fuldt ud selv skaffe finansieringen, fx:
  - betale med egen opsparing
  - optage et lån eller en boligkredit i sit pengeinstitut
  - optage et realkreditlån med eller uden afdrag og med løbetid op til 30 år.

Ved deltagelse i ejerforeningens fælleslån:

Ejerforeningens bank har jf. den af administrator pr. 16.04.2024 udsendte indkaldelse til den ekstraordinære generalforsamling 02.05.2024 tilbudt en variabel rentesats på 5,45 % p.a. på ejerforeningens fælleslån.

Ved fordelingstal 85 og en rente på 5,45 % p.a. vil den månedlige ydelse ved deltagelse i fælleslånet udgøre 2.277 kr.

Siden april 2024 og frem til juni 2025 har Danmarks Nationalbank nedsat den officielle udlånsrente med 2 %-point.

Ved fordelingstal 85 og en rente på fx 3,50 % p.a. vil den månedlige ydelse ved deltagelse i fælleslånet udgøre 1.814 kr.

Rentesatsen bliver fastsat, når ejerforeningen indgår endelig aftale om fælleslånet. Rentesatsen er variabel i hele lånets løbetid. I bilag 1 og 2 er der mere information om hhv. fælleslånets vilkår og budgetteret udgift pr. lejlighed.

### **Ved nej til totaludskiftning:**

Ved et nej til totaludskiftning vil samtlige ejere fortsat skulle bidrage til, at ejerne med de ringeste vinduer får udført de allermost nødvendige reparationer.

Det er penge ud af vinduet at fortsætte med reparationer af de eksisterende vinduer. Det er kun at skubbe problemerne foran sig. Samtlige vinduer og altanpartier er utidssvarende og vil alligevel skulle udskiftes før eller siden.

Den enkelte lejlighedsejer kan ikke undgå en stor regning ved at udsætte udskiftningen eller ved at foretage delvis udskiftning – tværtimod.

Hvis totaludskiftning ikke vedtages denne gang, forudser vi, at der årligt fortsat vil skulle stemmes om totaludskiftning.

Hvis valget skulle falde på kun udskiftning af vinduesbåndene i østsiden (øst-etape), og man fx venter 5-10 år med udskiftning på 7. sal og vestsiden i en anden etape, vil der til den tid igen skulle afholdes udgifter til professionel rådgivning, udarbejdelse af udbudsmateriale og professionel projektstyring. Ved et samlet totaludskiftningsprojekt vil disse udgifter samlet set blive lavest.

Ved en opdeling i hhv. en øst-etape og en 7. sal/vest-etape vil vi meget sandsynligt også kunne forvente, at prisen pr. vindue bliver højere end ved et totaludskiftningsprojekt, hvor vinduesproducenten får én samlet og betydeligt større ordre.

### **Afsluttende bemærkninger:**

Vi appellerer til alle, som er imod totaludskiftning, eller som fortsat er i tvivl, om endnu en gang at overveje at stemme ja og få udført en totaludskiftning en gang for alle.

Ved at stemme ja til totaludskiftning får vi alle i sagens natur nye vinduer/altanpartier, men vi får også stoppet, at alle ejeres fællesbidrag til reparation af de eksisterende vinduer kun kommer ejere med de ringeste vinduer til gode. Et nej er desuden kun en udsættelse af den store regning, der uvægerligt vil komme, og som skal betales af den til enhver tid værende ejer af en lejlighed.

Vi ønsker, at vinduer og altanpartier skal fremstå tidssvarende, ensartet og i samme pæne stand. Det løses kun i et fælles samlet og professionelt styret projekt. Og vi mener, at tiden nu er mere end inde til at få udført totaludskiftningsprojektet.

Alle ejere opfordres til at møde op på generalforsamlingen onsdag 03.12.2025 og stemme ja til totaludskiftning. Hvis du ikke selv kan møde op 03.12.2025, så giv din fuldmagt til en anden ejer, der vil stemme ja på dine vegne. En ejer må stemme iflg. to medbragte fuldmagter ud over sin egen stemme.

## Henvisninger:

Al tidligere udsendt information om vinduesprojektet, herunder beskrivelse af totaludskiftning model C, findes på ejerforeningens hjemmeside Probo <https://krystalgaarden.probo.dk/member/login/>.

I mappen "Informationssider" inde på Probo finder du materialet i disse mapper:

- [Generalforsamlinger / Møder / Regnskaber / Budget m.v.](#)
- [Vinduesprojekt-fase 2 - Marts 2023](#)
- [Vinduesprojekt-fase 1 - Februar 2022](#)
- [Vinduesprojektet - XGF 2. maj 2024](#)
- [Vinduer – billeder, marts 2024](#)
- [Vinduer – Tilstandsrapport, marts 2024](#)
- [Vinduer -FAQ - maj 2024](#)
- [Gamle nyhedsbreve](#)

## Noter:

1. Bilag: Om bortfald af model A: "[Nyhedsbrev april 2024 final.pdf](#)" udsendt af bestyrelsen 07.04.2024. Bilaget findes på Probo i mappen Informationssider/Gamle nyhedsbreve.
2. Bilag: "[03 Bilag 3A Kort beskrivelse af Model C](#)" udsendt af administrator 16.04.2024. Bilaget findes på Probo i mappen Informationssider/Vinduesprojektet - XGF 2. maj 2024.
3. Bilag: "[04 Bilag 4A - Samlet økonomisk opstilling - Model C](#)" udsendt af administrator 16.04.2024. Bilaget findes på Probo i mappen Informationssider/Vinduesprojektet - XGF 2. maj 2024. NB 2024-priser.
4. Kilde: Danmarks Statistik. Byggeomkostningsindeks for etageboliger for bygningskomplettering (omfatter isætning af vinduer og døre) stiger 3,4 % fra 4. kvartal 2024 til 1. kvartal 2025. På årsbasis er stigningen 2,1 %. Indekset omfatter både arbejds løn og materialer.
5. Bilag: Om processen, når beslutningen er taget: Side 16 nederste halvdel i "[2023.03.01 Bilag C 0 Vinduesudvalgets informationsskrivelse inkl. bilag 1-4.pdf](#)" udsendt i mail fra administrator 06.02.2023. Bilaget findes på Probo i mappen Informationssider/Vinduesprojekt-fase 2 - Marts 2023.
6. Bilag: Anslået varmebesparelse: "[05 Bilag 5 Model C - Budgetterede udgift per lejlighed efter fordelingstal](#)" udsendt af administrator 16.04.2024. Bilaget findes på Probo i mappen Informationssider/Vinduesprojektet - XGF 2. maj 2024. NB 2024-priser.

Ovennævnte bilag nævnt i notelisten er ikke vedlagt dette forslag.

**Forslagsstillere:**

7C 6.th.: Lars Helmer Nielsen og Johannes Grubbe

**Medunderskrivere:**

5A 1.mf.: Nichlas P. Sørensen og Majken Jensen	7C 7.tv.: Mogens Bernskov
5A 2.mf.: Marianne og Thomas Krag	11A 2. th.: Mariann Bloch og Verner Nielsen
5A 5.mf.: Carl Kristian Birk	11A 3.th.: Trine Smistrup
5A 6.mf.: Per Velschow	11A 4.tv.: Merete og Lars Ryvald-Christensen
5A 6.th.: Eva Berthram	11A 5.tv.: Jorlanta og Przemyslaw Mielcarek
5A 7.tv.: Jesper Weismann	11A 6.th.: Birgit og Erik Vrang
5B 5.th.: Aase Hjort og Lars Nielsen	11A 7.tv.: Kristian Winter
5B 7.tv.: Jette Nichum	11A 7.th.: Lilian Friis
5C 2.th.: Eva Thøgersen	11B 4.th.: Claus Bo Jørgensen
5C 2.tv.: Freja Kjær og Frederik Lørval	11B 6.th.: Jette Miland
5C 2.mf.: Amalie Gamborg og Alexander Bentsen	11B 7.tv.: Mette S. Nielsen og Leif B. Sørensen
5C 3.mf.: Lars Allesø	11C 3.th.: Jette og Niels Poul Nielsen
5C 4.th.: Dorthe Belling	11C 4.tv.: Erling og Kirsten Kaaber
7A 1.th.: Michalina Slowinska og Andrea Picardi	11C 5.tv.: Christina K. Andersen og Magnus Persson
7A 2.th.: Elham Moumeni	13A 1.th.: Lis og Peter Heller
7A 5.tv.: Kirsten Crawford og Poul Johansen	13A 4.tv.: Shi og Kasper Rasmussen
7A 6.th.: Dorthe og Hans Nyholm-Larsen	13A 6.tv.: Evy Ostenfeld
7B 5.th.: Inger Roed Sørensen og Peter Andreasen	13B st.tv.: Hanne Holm
7B 6.th.: Jette og Frode Andersen	13B 2.tv.: Nanna Lynge Rosing og Andreas Schade
7B 6.tv.: Erik Zuschlag	13B 7.tv.: Shilan Kalhor og Farbod Roys
7C 2.tv.: Peter Fosdal	13C 1.th.: Hanna Hvidtfeldt og Svend Larsen
7C 3.th.: Julie Bülow og Kenneth Jensen	13C 3.tv.: Käthe Skovby og Ronnie Wulff
7C 4.th.: Magnus Gunnarsson	13C 5.mf.: Anders Arhøj
7C 4.tv.: Hanguang og Henrik Rasmussen	13C 6.th.: Lohengrin Mucciante
7C 6.tv.: Else Grubb	

**Mandat til bestyrelsen ifm. gennemførelse af forslag om totaludskiftning af vinduer og facadepartier på altaner, model C i Ejerforeningen Krystalgården I på grundlag af beslutning på den ordinære generalforsamling 03.12.2025**

Budgetteret maksimalt rammebeløb/fælleslån kr. 89.000.000 (budget i 2024 priser plus 3,4% jf. byggeprisindeks).

**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 eller ved en 100 % førtidig indfrielse.

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 niveau for fremtidige fællesudgifter ikke i relation til afvikling af fælleslånet.

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 facedearbejder.
- 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, 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 en 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 2028.

Der tages generelt forbehold for fremtidige priser, den variable renteutvikling, gebyr, skattevilkår og skattesatser herunder fradragsret for renteudgifter. Skatteberegningen og fradragsatser 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.

**Budgetteret udgift pr. lejlighed efter fordelingstal**

*Andel af maksimalt rammebeløb/fælleslån i tabellen* er det maksimale beløb, der tidligst ultimo 2028 skal finansieres af den enkelte lejlighedsejer - enten ved selv at skaffe finansieringen eller ved at deltage i ejerforeningens fælleslån.

Ydelserne i nedenstående tabel er relevante for de ejere, der ønsker at finansiere totaludskiftningen ved at deltage i ejerforeningens fælleslån.

Hvis man selv skaffer finansieringen, skal man ikke betale ydelser på ejerforeningens fælleslån.

Løbetid	år	30	30
Afvikling	ydelser pr. år	12	12
Eksempler på variabel rente	p.a.	<b>5,45%</b>	<b>3,50%</b>
Rentetilskrivninger	pr. år ultimo kvartalet	4	4
Rente (omregning p.a. til md.)	pr. måned	0,4521%	0,2908%
Maksimalt rammebeløb/fælleslån	kr.	89.000.000	89.000.000

Lejlighedens fordelingstal	<i>Andel af maksimalt rammebeløb/fælleslån, kr.</i>	Ydelse pr. måned, kr.	Heraf renter, kr. (gns. pr. måned 1. år)	Ydelse pr. måned 1. år, kr.	Ydelse pr. måned 1. år, kr.	Ydelse pr. måned, kr.	Heraf renter, kr. (gns. pr. måned 1. år)	Ydelse pr. måned 1. år, kr.	Ydelse pr. måned 1. år, kr.
		Før skat		Efter skat	Efter skat	Før skat		Efter skat	Efter skat
				33,1%	25,1%			33,1%	25,1%
60	285.470	1.608	1.283	1.183	1.286	1.280	823	1.008	1.074
64	304.501	1.715	1.368	1.262	1.371	1.366	878	1.075	1.145
66	314.017	1.768	1.411	1.301	1.414	1.408	905	1.109	1.181
75	356.837	2.009	1.603	1.479	1.607	1.600	1.029	1.260	1.342
79	375.869	2.117	1.689	1.558	1.693	1.686	1.084	1.327	1.414
85	404.416	2.277	1.817	1.676	1.821	1.814	1.166	1.428	1.521
88	418.689	2.358	1.881	1.735	1.886	1.878	1.207	1.478	1.575
92	437.721	2.465	1.967	1.814	1.971	1.963	1.262	1.545	1.646
98	466.268	2.626	2.095	1.932	2.100	2.091	1.344	1.646	1.754
100	475.783	2.679	2.138	1.972	2.143	2.134	1.372	1.680	1.790
104	494.814	2.786	2.223	2.050	2.228	2.219	1.426	1.747	1.861
105	499.572	2.813	2.245	2.070	2.250	2.240	1.440	1.764	1.879
107	509.088	2.867	2.287	2.110	2.293	2.283	1.468	1.797	1.915
110	523.361	2.947	2.352	2.169	2.357	2.347	1.509	1.848	1.968
114	542.393	3.054	2.437	2.248	2.443	2.433	1.564	1.915	2.040
118	561.424	3.161	2.523	2.327	2.528	2.518	1.618	1.982	2.112

Ovennævnte ydelser er ekskl. anslået varmebesparelse – se note 6.

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

## **Bilag 5: Medlemsforslag – Model Bx, vinduesprojekt**

Forslag til generalforsamlingen for Krystalgården 2025.

Vi foreslår, at vinduesprojektet model Bx, som var det ene af tre forslag på tidligere generalforsamlinger, kommer til afstemning på generalforsamlingen igen i 2025. Bx var forslaget fra vinduesgruppen

Vinduesprojektets forslag Bx omfatter udskiftning af vinduer i østfacaden, renovering af træværk i øvrige vinduer og udvendige døre, malebehandling af døre og vinduer der ikke udskiftes. Malebehandling gennemføres igen efter 10 – 12 år, hvis nødvendigt.

Hvis vinduesprojektet model Bx gennemføres, forventes det, at vinduer og døre kan holde op til 20 år, hvor der i mellemtiden skal lægges en plan for udskiftning over de næste 15 – 20 år. Sideløbende skal der spares op i foreningen til gennemførelse af de næste udskiftninger af altandøre og vinduer.

Prisen på Bx projektet, var i 2022 anslået til kr. 48 mio. Siden er alle vinduer gennemgået, og det nedsætter usikkerheden til uforudsete udgifter (oprindeligt 5 mio), mens udgiften forøges af prisstigninger. Projekt Bx burde derfor kunne gennemføres for kr. 50 mio, som er beløbet vi skal stemme om.

Bx er det bæredygtige projekt, fordi vi ikke bare smider godt træværk ud.

På generalforsamlingen udleveres et finansieringstilbud fra Arbejdernes Landsbank.

28. juli 2025

Andy Schustin, 7 A

Klaus Folmann, 7 B

## Udskiftning af vinduesbåndet i Østfacade samt renovering af gavle

Forslag til behandling på ordinær generalforsamling 03.12.2025 i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården.

Forslagsstillere: Bestyrelsen

### Forslag til beslutning

Generalforsamlingen godkender, at ejerforeningen igangsætter udskiftning af vinduesbåndet i østfacaden fra stue til 6. etage samt udskiftning af træbeklædningen af gavlene. Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte dette projekt.

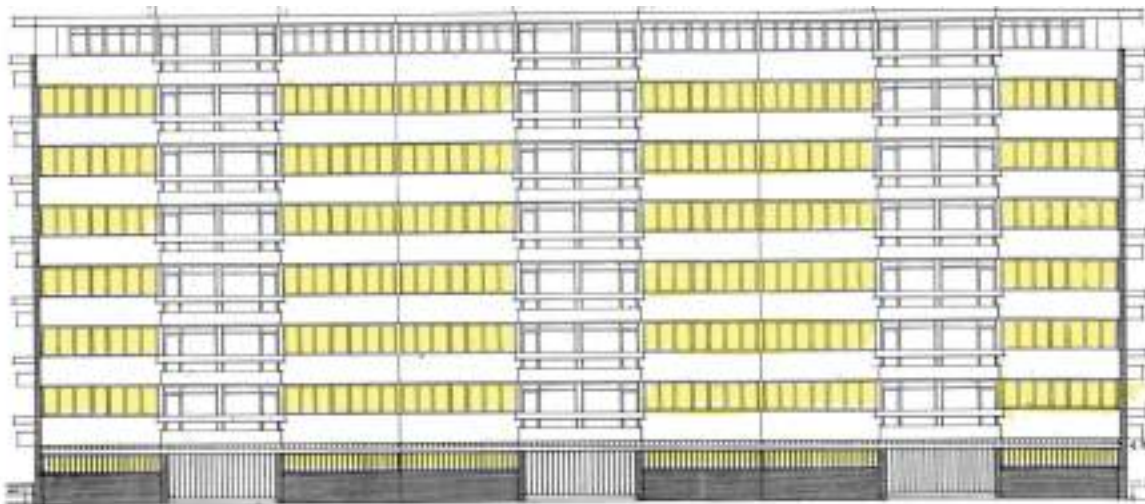
Arbejdet gennemføres som en minimumsløsning for at sikre bygningernes tæthed, da totaludskiftningen ikke blev stemt igennem.

### Begrundelse for vores forslag:

Bestyrelsen har i henhold til sin forretningsorden pligt til at sikre bygningernes ve og vel. Tilstandsrapporten og den gennemførte gennemgang af vinduerne viser, at vinduesbåndet i østfacaden er i dårlig stand i størstedelen af lejlighederne. For at undgå skader på foreningens ejendom vurderer bestyrelsen, at vinduesbåndet fra stue til 6. etage samt gavlene skal udskiftes, da der er risiko for vandindtrængning og skade på bygningens konstruktion.

### Projektbeskrivelse:

Denne udskiftning er baseret på det oprindelige vinduesmateriale, men er skåret til og omhandler kun kritisk nødvendig vedligeholdelse af østfacadens vinduesbånd samt udskiftning af gavlene på 7. etage. Derudover indeholder dette projekt ikke vedligehold af de resterende elementer.



### **Projektøkonomi og -styring:**

Det estimerede rammebeløb for projektet udgør 20,4 mio. kr. baseret på budgettet fra Model C. Der afsættes en byggelånsperiode på 2 år, hvori der afsættes 6-12 måneder til beskrivelse og udarbejdelse af det tekniske materiale og udbud. Den resterende tid afsættes til selve udskiftningen.

I den 2-årige periode forrentes rammebeløbet. Bestyrelsen har indhentet lånetilbud fra Danske Bank, der har tilbudt finansiering af hele rammebeløbet med en rente på 3,10 % p.a. Den samlede lånestørrelse for projektet udgør 21,6 mio. kr. For oversigten over beregningen for hele rammebeløbet inkl. 2-årigt byggelån henvises der til bilag 1.

Der indhentes tilbud fra flere konkurrerende entreprenører. Hvis de modtagne tilbud overstiger det fastsatte rammebeløb, skal et nyt maksimalt rammebeløb og fælleslån godkendes på en ekstraordinær/ny generalforsamling.

Bestyrelsen vælger, i samarbejde med en professionel rådgiver, den entreprenør, der bedst opfylder kravene til kvalitet, teknisk og håndværksmæssig kompetence samt ansvarlighed.

### **Den enkelte ejers økonomi:**

Ved valg af denne løsning vil den enkelte lejlighedsejer først betale sin andel, når de samlede udgifter er gjort op ved projektets afslutning. Det vil tidligst blive ultimo 2027. De ejere, der ønsker at deltage i et fælleslån, starter først afvikling af lånet til den tid. Ejere der ikke ønsker at deltage i fælleslån skal selv finansiere sin andel af rammebeløbet.

Det indhentet lånetilbud fra Danske Bank, der har tilbudt finansiering af hele rammebeløbet med en rente på 3,10 % p.a. For oversigt over enkelte ejers andel af det maksimale rammebeløb/fælleslån henvises der til Bilag 2.

**Bilag 1: Budget baseret på estimeret udgifter fra Model C:**

	Mængde	Enhed	Enhedspris	Sum for aktiviteten
<b>Byggeplatform og Platform</b>				
Etablering, drift og afrigning af byggeplads	1		1.650.000	1.650.000
Reetablering af vej, have og friarealer	1		350.000	350.000
Platform på østfacade	4		550.000	2.200.000
<b>Vinduer og Altanpartier på østfacader</b>				
<b>Vindue type 7 &amp; 7S samt 8 &amp; 8S - 3 fags vinduer</b>				
Elementpris 3 fags vinduer	1	Stk	12.800	
Tømrer: Udskiftning af vindue	1	Stk	2.500	
Tømrer: Indv. snedkerarbejder	1	Stk	1.000	
Maler: Indv. malerbehandling	1	Stk	950	
Fugemand: Udv. fuger	1	Stk	380	
Samlet pris for udskiftning af 1 stk. vindue			17.630	
<b>Samlet Pris for alle vinduer</b>	288	Stk	17.630	5.077.440
<b>Vindue type 7 &amp; 7S - 1 fags vinduer</b>				
Elementpris 1 fags vinduer	1	Stk	4.700	
Tømrer: Udskiftning af vindue	1	Stk	1.800	
Tømrer: Indv. snedkerarbejder	1	Stk	1.000	
Maler: Indv. malerbehandling	1	Stk	950	
Fugemand: Udv. fuger	1	Stk	240	
Samlet pris for udskiftning af 1 stk. vindue			8.690	
<b>Samlet Pris for alle vinduer</b>	144	Stk	8.690	1.251.360

Øvrige Arbejder				
Fuger i eksist. beton brystninger	168	stk	2.500	420.000
Gavle på 7. Etage	8	stk	50.400	403.200
<b>Inklusiv andre omkostninger</b>				
Håndværkerudgifter i alt, ekskl. moms				11.352.000
Stigning i byggeomkostningsindeks på 5,47% (4 kv. 2022 til 2. kv. 2025)**				620.954
Håndværkerudgifter i alt, ekskl. moms				<b>11.972.954</b>
Tekniker honorar**				1.500.000
I alt ekskl. moms				<b>13.472.954</b>
Uforudsigelige udgifter/buffer 15 %				2.020.943
Omkostninger i alt ekskl. moms				<b>15.493.898</b>
Moms 25%				3.873.474
All risk forsikring, Jurdiske bistand				1.000.0000
<b>Estimeret rammebeløb</b>				<b>20.367.372</b>
<b>Samlet pris inkl. 2 Årigt byggelån (rente 3,10% p.a.)</b>				<b>21.630.149</b>

\*Byggesagsindeks: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/erhvervsliv/byggeri-og-anlaeg/indeks-for-byggeri-og-anlaeg> \*\*Teknikerhonorar omfatter følgende ydelser: Forundersøgelser, registrering, projektering, udbudsmateriale, licitation, kontrahering, byggeledelse, tilsyn, økonomiopfølgning, adviseringer, beboerinformation, kvalitetssikring, teknisk mangelgennemgang, afleveringsforretning, bygherremøder og 1 års eftersyn.

**Bilag 2: Budget baseret på estimeret udgifter fra Model C:**

						Månedlige Rente	0,26%	
<b>Samlet Fordelingstal</b>	18.706			Årlig Rentesats	<b>3,10%</b>	Termin	12	
<b>Lånestørrelse (mio)</b>	kr 21.630.149					Løbende i år	10	
						Antal Betalinger	120	
<b>Fordelingstal</b>	<b>Antal lejligheder af hver type</b>		<b>Individuel Andel</b>			<b>Månedlig Renteudgift</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Månedlig Udgift Ex. Skattefradrag</b>
60	24		0,32%	69.379		177	495	672
64	24		0,34%	74.005		189	528	717
66	8		0,35%	76.317		194	545	739
75	24		0,40%	86.724		221	619	840
79	2		0,42%	91.349		233	652	885
85	24		0,45%	98.287		250	701	951
88	16		0,47%	101.756		259	726	985
92	12		0,49%	106.382		271	759	1.030
98	12		0,52%	113.320		289	808	1.097
100	24		0,53%	115.632		295	825	1.120
104	6		0,56%	120.257		306	858	1.164
105	8		0,56%	121.414		309	866	1.175
107	4		0,57%	123.726		315	883	1.198
110	4		0,59%	127.195		324	908	1.232
114	12		0,61%	131.821		336	941	1.277

## Bilag 7: Forslag om opsparing til større renoveringsarbejder i Krystalgården for beboelsesejerlejlighederne

Bestyrelsen foreslår at vedligeholdelsesplanen fremover også indeholder opsparing til større renoveringsopgaver (fx tag, vandmålere mv.). Forslaget indføres med virkning fra budget 2026/27 til og med budget 2036/37.

Formålet med opsparingen er at sikre øget økonomisk stabilitet i udgifter til større renoveringer og dermed også bidrage til at mængden af engangsfinansierede renoveringer reduceres.

Foreningen står overfor flere større renoveringsarbejder, herunder etablering af vandmålere i alle lejligheder (lovkrav), udskiftning af tag, udskiftning af varmeanlæg og udskiftning af vinduer. Foreningen har i dag en mindre hensættelse på ca. 3 mio.kr. Over de næste 10 år kan foreningen i værste tilfælde se ind i renoveringsomkostninger på op til 125 mio.kr., som pt. ikke er finansieret. De nuværende hensættelser står ikke mål med denne potentielle udgift.

Opsparingen øremærkes ikke til konkrete opgaver, idet anvendelsen af opsparingen skal godkendes på en generalforsamling ved almindeligt flertal på baggrund af konkrete forslag fra bestyrelsen.

Foreningen kan opspare maksimalt 10% af det årlige ordinære fællesbidrag. Bestyrelsen foreslår en årlig opsparing på 700.000 kr. Det svarer til kr. 37,91 pr. fordelingstal. Opsparingen vil skulle gælde fra budget 2026/27 til og med budget 2036/37. Herefter vil generalforsamlingen igen skulle tage stilling til en eventuel fremtidig opsparing.

En opsparing på 700.000 kr. årligt vil betyde følgende prisstigninger i de månedlige fællesudgifter på de enkelte lejligheder:

Fordelingstal	Opsparing	
	Årlig udgift	Mdr. udgift
	700.000	58.333
60	2.274	190
64	2.426	202
66	2.502	208
75	2.843	237
79	2.995	250
85	3.222	269
88	3.336	278
92	3.487	291
98	3.715	310
100	3.791	316
104	3.942	329
105	3.980	332
107	4.056	338

	<b>110</b>	4.170	347
	<b>114</b>	4.321	360
	<b>118</b>	4.473	373

Ejers andel af opsparingen kan ikke kræves udbetalt ved salg af ejers lejlighed.

## **Bilag 8: Medlemsforslag – Ændring af husorden**

Til bestyrelsen

Jeg har følgende forslag til ændringer i henholdsvis Husordenens punkt 7 og 9. Og i Retningslinjer for ombygning og modernisering, afsnittet om fremgangsmåde. Og i evt. andre dokumenter, hvor tilsvarende måtte fremgå.

Det drejer sig om reglerne i f. m. større reparationer, istandsættelser og ombygninger og støj, hvor det foreslås at arbejdet mandag til fredag skal være afsluttet senest kl 16.00. Og at arbejde på lørdage kan ske mellem kl 10.00 - 12.00. Samt at det yderligere særskilt fremhæves/tilføjes, at den slags arbejder ikke må udføres på søn-og helligdage.

Endvidere foreslås det, at der i reglerne tilføjes en bestemmelse om, at såfremt de regler, der fremgår omkring varsling og information ikke bliver overholdt, så kan beboerne kræve arbejdet standset indtil disse regler er opfyldt.

Det bør også anføres, at ovennævnte selvfølgelig ikke gælder i f. m. akut opstået behov for støjende arbejde, når akut reparation er absolut nødvendig. Dette informeres, der så om.

Er der spørgsmål eller andet er I selvfølgelig velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Finn Bjørn

13B, 3. sal, th.

Tlf 30323340

## **Bilag 9: Medlemsforslag – Etablering af Internet**

Der etableres internet fra udbyder Parknet. <https://parknet.dk/>. Det er væsentlig billigere end YouSee og andre udbydere, da Parknets priser er omkostningsbestemt og ikke markedsbestemt. Indhentet tilbud angiver ca. tilbagebetalingstid på lige over 2 år. Derefter en månedlig besparelse på flere hundrede kroner.

Parknet servicerer i dag over 500 boligforeninger i Hovedstadsområdet, herunder mange andre ejerforeninger på Finsensvej 6, 8, 10, 49, 51, 58, 60, 52, 64, 66, 68, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107, 109, 111, 113, 115, 117, 119, 121, 123, 125.

Vedr. Parknet er jeg i gang med at indhente flere oplysninger, herunder praktiske muligheder ved elektriker. Det forventes indhentet i september, hvorefter ordlyden i forslag kan justeres og bestyrelse oplyses på forhånd.

## Forslag til afstemning til Generalforsamlingen

3. december 2025

### i Krystalgården til afstemning

#### Kære beboere i Krystalgården,

Vi står i en spændende tid, hvor vi sammen har mulighed for at forme fremtiden for vores fælles hjem. Krystalgården er et dejligt sted at bo – og det vil vi gerne sikre, at det også er i fremtiden. Vi ønsker derfor at tage hånd om både økonomien, vores omgivelser og klimaaftrykket, samtidig med at vi øger værdien af vores boliger.

For at komme i mål, har vi brug for jer.

Vi foreslår en række udvalg, som har til formål at optimere driften, styrke økonomien og forskønne vores fælles arealer. Udvalgene er åbne for alle, og vi håber, at I har lyst til at være med – uanset hvor meget eller lidt tid I har. Enhver indsats gør en forskel!

#### Hvorfor melde sig ind i et udvalg?

Når vi engagerer os i vores ejerforening, er vi med til at sikre, at beslutninger bliver truffet med gennemsigtighed og med alles interesser i fokus. Samtidig kan vi finde smarte løsninger, der sparer både penge og CO<sub>2</sub> – og det kan mærkes direkte på den månedlige udgift og boligens værdi.

Udvalgene er ikke et "ekstra job", men en mulighed for at præge udviklingen, udnytte sin viden, og måske lære noget nyt. Sammen skaber vi den Krystalgård, vi selv gerne vil bo i – både nu og i fremtiden.

---

#### De udvalg, du kan melde dig til:

##### 1. Optimerings-udvalg

Et udvalg, der gennemgår ejerforeningens bilag i regnskabet, for at sikre beboerne at vi har de bedste priser på markedet, i forhold til hvad der betales i dag. En optimering af alle vores faste omkostninger, samt gennemgang af alle kontrakter.

##### 2. Vindues-udvalg

Her skal vi indhente tilbud og præsentere en løsning for udskiftning af vinduer og døre – et vigtigt skridt for både komfort og energibesparelse og værdistigning af din lejlighed. Tegningerne er allerede klar, så vi er godt i gang. Udvalget skal have mandat til at indhente tilbud.

### **3. Tag-udvalg**

Der skal undersøge og indhente tilbud på udskiftning/vedligehold af tage, samt undersøge om der kan være en besparelse ved at gøre det ifm. vinduesprojektet. Udvalget skal have mandat til at indhente tilbud.

### **4. Udenomsareals-udvalg**

Hvilke udendørsarealer tilhører ejerforeningen og der skal undersøges og kommes med forslag til hvordan vi kan forskønne disse, så de får en opdatering til anno 2025. Koster det ejerforeningen penge at have 12 gæsteparkeringer og hvordan kan vi optimere brugen af dem, evt. oplader stander.

Bestyrelsen skal fremsende tegninger over de arealer der tilhører ejerforeningen, til alle medlemmer inden generalforsamlingen.

### **5. Vaskeri-udvalg**

Undersøge brugen af brugere af vaskerierne og om de er selvfinansierende og evt. om et vaskeri er tilstrækkelig med de antal bruger der er i 2024/25. Samtidigt undersøge, hvad behovet er fremadrettet, skal det være industrimaskiner er kan mindre gøre, der er en stor prisforskel.

Hvor mange bruger vaskeriet og er det muligvis billigere for ejerforeningen(dig) hvis der gives et tilskud til at alle får deres egen vaskemaskine. Hvis du har forslag til hvad vaskerierne kan bruges til fremover, skal de sendes til udvalget.

### **6. El-udvalg**

Vi gennemgår elforbrug og optimere brug af el på fællesarealer der tilhører ejerforeningen forbrug, dvs. vaskerier/p-plads/opgang/P- kælder hvis det betales af ejerforeningen.

Det anbefales ligeledes at undersøge om det kan betale sig at få en hoved måler, så hver lejlighed får en bi-måler.

Kan vi gøre Krystalgården grønnere og billigere ved at optimere vores elforbrug?

### **7. Oplade-udvalg**

Elbiler stiller nye krav – og giver nye muligheder. Vi undersøger, hvor vi kan sætte el lader op på ejerforeningens matrikel og med mulighed for at ejerforeningen kan få en biindtægt + undersøger omkostninger forbundet mht. opsætning.

### **8. Økonomi-udvalg**

Her handler det om at finde finansieringsløsninger – f.eks. lån til vinduer/døre og tag.

Der undersøges hvilke muligheder der er i forbindelse med tag- og vinduesudskiftning, for de enkelte ejere der ikke ønsker at betale med egne midler, men ønsker et lån. Desuden vil udvalget undersøge priser på forsikringsdækninger, når tag og vinduer er udskiftet

### **9. 4 nye ejerforeninger**

Ejerforeningen opdeles i 5 ejerforeninger dog kræver enstemmighed 100% flertal, da man igennem 32 år har haft svært at drive en stor ejerforening, som Krystalgården.

#### 10. Fælles arbejdsdag

- Styrke fællesskabet
- Spare på det fælles budget
- Vedligeholde og forskønne fællesarealerne
- Øge beboernes ejerskab og ansvar for området

Opgaverne kunne være følgende:

- Klipping af hæk/buske
- Fjernelse af ukrudt
- Fejning/renholdelse af stier og parkeringspladser
- Maling af hegn eller skure
- Oprydning i fællesrum eller cykelskure
- Plantning af blomster eller buske
- Smøring af låger, porte, skraldestativer

Såfremt en ejer ikke deltager i den årlige fælles arbejdsdag, pålægges et bidrag på kr. 500, som indbetales til ejerforeningens fælles konto. Beløbet anvendes til vedligeholdelse af fællesarealerne.

---

**Alle kan være med** – og du bestemmer selv, hvor meget du vil bidrage. Du har helt sikkert noget at tilbyde – måske overblik, idéer, teknisk indsigt eller bare lysten til at være med.

Tilmeld dig det udvalg, der interesserer dig mest, og vær med til at gøre en forskel – for dig selv, dine naboer og Krystalgården som helhed.

Sammen skaber vi et moderne, attraktivt og bæredygtigt boligområde, vi alle kan være stolte af fremadrettet

#### **Vil du være med?**

Skriv dit navn og hvilket udvalg, du ønsker at deltage i og send det på mail til [Ronbjerg.adm@hotmail.com](mailto:Ronbjerg.adm@hotmail.com)

Med venlig hilsen

Finsensvej 11C6TV

## Til Bilag 10

### Bestyrelsen har bedt advokat Kristian Dreyer, Galst kommentar til forslaget vedr. udvalg mv. fremsat af Liselotte Poulsen

#### BEMÆRKNINGER TIL FORSLAG OM OPRETTELSE AF 8 UDVALG SAMT OPDELING AF EJERFORENINGEN I 4 MINDRE EJERFORENINGER

Bestyrelsen har bedt mig fremkomme med bemærkninger og input til beslutningsforslaget omkring oprettelse af 8 udvalg samt opdeling af ejendommen i 4-5 mindre ejerforeninger.

Det fremgår af ejerforeningens vedtægter og af normalvedtægten, at bestyrelsen har ledelsen af ejerforeningen anliggender. Det påhviler herunder bestyrelsen at foretage forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender, sørge for at ejendommen bliver vedligeholdt, at der tegnes forsikringer, og opkræves ejerforeningsbidrag og grundlæggende at den daglige drift fungerer, ligesom bestyrelsen skal sikre, at der udarbejdes regnskab m.v. Ifølge normalvedtægtens § 16 skal bestyrelsen bl.a. sørge for:

*Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger.*

*Stk. 2. Bestyrelsen skal sikre en forsvarlig varetagelse af ejerforeningens anliggender, herunder:*

*1) Udarbejdelse af budget og regnskab over ejerforeningens udgifter og indtægter.*

*2) Overholdelse af god skik og orden i ejerforeningen.*

*3) Foretage kontrol med indbetaling af fællesudgifter.*

*4) Tegne sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring, kombineret grundejerforsikring og eventuelt bestyrelsesansvarsforsikring)*

*5) Renholdelse og snerydning af fælles arealer.*

*6) Udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.*

*7) Fornyelse og vedligeholdelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævede.*

*8) Søge konflikter efter husordenen løst ved ekstern mediation.*

*9) Varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med eventuelle pligtige medlemskaber af andre foreninger eller laug, herunder grundejerforeninger, bydelsforeninger, vandlaug, gårdlaug eller lignende.*

Der er som sådan ikke noget til hinder for, at man nedsætter et udvalg bestående af medlemmer af foreningen, men et sådant udvalg er ikke en bestyrelse, og udvalgets arbejde og konklusioner må i givet fald overleveres til bestyrelsen, som herefter kan inddrage sådant udvalgsarbejde i sit arbejde med foreningens daglige drift.

Et eller to særlige udvalg kan være hensigtsmæssige, hvor der skønnes behov, og hvor der er mulighed for at involvere flere af medlemmerne, selvom de ikke er valgt ind i bestyrelsen.

Som jeg læser forslaget fra Liselotte Poulsen, lægger hun op til etablering af i alt 8 udvalg, der reelt eller de facto efter min opfattelse overtager hovedparten af bestyrelsens arbejde. Jeg finder det uhensigtsmæssigt, fordi man involverer en række personer i forskellige udvalg, der ikke har nogen beslutningskompetence, og man risikerer at arbejdet går i stå i udvalgene, og bliver syltekrukker, og generalforsamlingen kan ikke rigtig stille vedkommende medlemmer til noget ansvar. Bestyrelsens arbejde og prioritering begrænses, og i det hele taget vil man i praksis få spredt bestyrelsens arbejde ud på 8 udvalg, som generalforsamlingen ikke rigtig har hånd i hanke med, og ansvaret for at der sker noget fortabes. Det er alle sammen opgaver, som bestyrelsen i dag har, og som man reelt tager fra bestyrelsen.

Af mange forskellige årsager finder jeg forslaget uhensigtsmæssigt, og vil fraråde noget sådant, men det er selvfølgelig ikke det samme som at sige, at et enkelt udvalg eller to om helt konkrete projekter ikke er godt. For det kan sagtens være hensigtsmæssigt, men det er bare ikke det som forslaget lægger op til. Hvis man ikke er tilfreds med bestyrelsens arbejde og prioriteringer mv., skal generalforsamlingen vælge en anden bestyrelse, og holde den til enhver tid værende bestyrelse op på sine pligter som bestyrelse, i stedet for at lægge alt bestyrelsesarbejde ud i mere uformelle udvalg blandt medlemmerne, hvilket der erfaringsmæssigt ikke vil komme noget godt ud af. Problemet i praksis bliver erfaringsmæssigt, at for mange kokke ødelægger maden. I stedet bør man deltage aktivt i det daglige ved at hjælpe til, og stille sig til disposition hvis man har kompetencer inden for forskellige områder, det være sig ved at stille op til bestyrelsen eller sige til bestyrelsen, at de meget gerne må inddrage vedkommende, der kan hjælpe til. Men så er det fortsat den valgte og arbejdende bestyrelse, der driver processerne og står til ansvar for sin generalforsamling.

For så vidt angår spørgsmålet omkring opdeling af ejerforeningen i 4 eller 5 (der står begge dele i forslaget) bemærkes:

En beslutning om at opdele ejendommen i mindre ejerforeninger vil kræve 100% tilslutning fra alle medlemmer, hvilket ikke er realistisk. Dertil kommer at noget sådant vil nødvendiggøre ændrede fordelingsprocenter for samtlige ejerlejligheder, pantnaverklaringer, relaxationer m.v., og udgifterne hertil kan meget vel løbe op i 1-2 mio. kr., uden at jeg i øvrigt har regnet på det. Det vil være en betydelig udgift i tinglysningsudgifter, udgifter til relaxationer, kreditforeninger og pengeinstitutter der alle har pant i ejerlejlighederne, udgifter til landinspektør, revisor, advokat m.v. Man vil få flere udgifter til administration, idet hver forening skal administreres selvstændigt, og alle skal aflægge selvstændigt regnskab m.v., samt tegne egne forsikringer. Stordriftsfordelene forsvinder nok i et vist omfang.

Dernæst ville man skulle overveje en udmatrikulering af ejendommen rent fysisk, så har mindre ejerforening kom til at få sin egen grund, og ellers vil man skulle etablere som et alternativ hertil et administrativt stort "monster" af en overliggende ejerforening med 4 eller 5 mindre sub-foreninger nedenunder og en form for opsplittning af beslutningskompetencen og alle indtægter og udgifter m.v., således at de knytter sig til hver enkelt bygning.

Det er helt urealistisk at forestille sig noget sådant, fordi der i praksis ikke vil kunne opnås 100% enstemmighed blandt nuværende ejere, og man vil blive færre til at dele de fælles udgifter, og de ejendomme der vil have flere udgifter, vil få færre til at betale for disse og omvendt.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kristian', with a large, stylized flourish extending from the end of the name.

Kristian Strandberg Dreyer  
advokat (H), partner

[ksd@galst.dk](mailto:ksd@galst.dk)

## Bilag 11: Medlemsforslag – Forslag om rækværk/lister på altankummer

1. Der opsættes rækværk / håndliste på altankummerne (alu, glas eller andet), så højden til værnets overkant øges med fx 15 cm. Pt. er der kun mellem 93 - 97 cm fra overkant ned til altangulvet betonlag, dvs. under 1 meter, som det skal være i dag jf. gældende Bygningsrelement BR18, [Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 \(BR18\)](#)

### Værn

§ 58. Gange, trapper og ramper i fælles adgangsveje samt altaner, franske altanere, altangange, luftsluser, tagterrasser, udvendige trapper samt andre havede opholdsarealer, skal under hensyn til bygningens anvendelse sikres med værn og forsynes med håndlister. Alle typer af værn eller rækværk skal under hensyn til bygningens anvendelse udformes, således at deres højde, udformning, frie åbninger i værnet mv. sikrer personer mod at falde ud over eller igennem dem.

Bestemmelsen anses som opfyldt, når:

- 1) Højden på værn eller rækværk er mindst 1,0 m.
- 2) Højden på værn ved trapper og ramper er mindst 0,80 m og over trappereposer er mindst 0,90 m.
- 3) Højden på værn ved trapper med bredere lysning end 0,30 m, altangange og luftsluser er mindst 1,20 m.
- 4) Højden på værn skal måles over trinforkanter og ramper samt fra overkant af galv/dæk.
- 5) Håndlister skal være nemme at gribe om og holde fast i.

...og som det også allerede var i [Bygningsrelement fra 1966](#), [https://w2l.sbst.dk/file/502084/br\\_seksogtres.pdf](https://w2l.sbst.dk/file/502084/br_seksogtres.pdf)

### 5.8.3. Altaner og altangange.

*Stk. 1.* Altaner og altangange skal udføres af jernbeton.

*Stk. 2.* Rækværk skal ved altangange være mindst 1,2 m og ved altaner, herunder franske altaner, mindst 1 m høje. Lodrette åbninger må ikke være over 12 cm brede. Vandrette åbninger skal være således udformet, at børn sikres på betryggende måde.

*Stk. 3.* Bestemmelserne i stk. 1 og 2 gælder ikke for enfamiliehuse (herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, gruppehuse og lign.).

Samt Bygningsrelement 1972, [https://w2l.sbst.dk/file/502101/br\\_tooghalvfjerds.pdf](https://w2l.sbst.dk/file/502101/br_tooghalvfjerds.pdf)

*Stk. 10.* Trapper m. v. skal forsynes med rækværk efter følgende regler:

- a. udvendige trapper skal i fornøden udstrækning forsynes med rækværk. Udvendige kældertrapper, der er dybere end 1,5 m, skal tillige forsynes med håndliste langs den ene side,
- b. indvendige trapper skal på de frie sider forsynes med et solidt rækværk, der er mindst 80 cm højt, målt over trinforkanterne ved løbene, og mindst 90 cm højt ved reposerne. Lodrette åbninger i rækværket må ikke være over 12 cm brede. Vandrette åbninger skal være således udformet, at børn sikres på betryggende måde. Foran vindue eller anden åbning, der ikke er hævet mindst 80 cm over trin eller reposer, skal der anbringes rækværk eller andet betryggende værn. Ved trapper med bredere lysning end 30 cm skal rækværkets højde forøges passende. Ved særligt brede trapper skal der anbringes håndliste på begge sider. Ved trapper, der på anden måde afviger fra det normale, eller som ikke benyttes regelmæssigt, kan bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde skærpe eller lempe kravene,
- c. rækværker skal ved altangange være mindst 1,2 m og ved altaner, herunder franske altaner, mindst 1 m høje. Lodrette åbninger må ikke være over 12 cm brede. Vandrette åbninger skal være således udformet, at børn sikres på betryggende måde.

Dels er det usikkert, dels bliver folk stadig højere, og dels vil en øget værnshøjde muliggøre at lægge et ordentligt brugbart altangulv modsat det både skæve og krummende betongulv (pga. krav til fald). Se målt højde.