



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

Torsdag den 2. maj 2024 kl. 18.30 blev der holdt ekstraordinær 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. Gennemgang og spørgsmål til de to forslag ved Bestyrelsen.

3. Afstemning om medlemsforslag 1)

1) Forslag om totaludskiftning af vinduer/facadepartier – Model C, BILAG 1A & BILAG 1B

Lars Helmer Nielsen og Johannes Grubbe (7C, 6.th inkl. 6 medunderskrivere) og Trine Smistrup, (11A, 3.th inkl. 1 medunderskriver) stiller forslag om

Model C - Totaludskiftning af vinduer/facadepartier,
Budgetteret maksimalt rammebeløb/fælleslån kr. 86.000.000 (budget i 2024 priser).

Hvis forslag 1 ikke vedtages, så fortsættes til punkt 4.

4. Afstemning om medlemsforslag 2)

2) Forslag om delvis udskiftning af vinduer. Udskiftning af vinduer i vinduesbånd i øst-facaden, stuen til og med 6. sal og nødvendig vedligeholdelse af øvrige vinduer/altandøre ud for samtlige altaner, herunder 7.sale – Model BX, BILAG 2A & BILAG 2B

Uni Weidemann (7A, 5.th.) og Nell Rasmussen (7C, 5.tv.) og Klaus Folmann (7B, 4.th) stiller forslag om

Model BX - Udskiftning af vinduer i øst-facaden og nødvendig vedligeholdelse af øvrige vinduer.

Budgetteret maksimalt rammebeløb/fælleslån kr. 50.000.000 (budget i 2024 priser).

Gældende for medlemsforslag 1) og 2) om udskiftning af samtlige vinduer eller delvis udskiftning af vinduer og vedligeholdelse af resterende vinduer:

Lån

Ejerforeningen har opnået bankfinansiering i form af et fælleslån til Model C - Totaludskiftning af vinduer /facadepartier med en løbetid på 30 år og til Model BX Udskiftning af vinduer i øst-facaden og nødvendig vedligeholdelse af øvrige vinduer, med en løbetid på 10 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.

Korte beskrivelser af Model C, BILAG 3A og Model BX, BILAG 3B.

Samlet økonomisk opstilling, Model C, BILAG 4A og Model BX, Bilag 4B.

Fælleslån: Den enkelte ejers andel af budgetteret maksimalt rammebeløb/fælleslån uden renter pr. lejlighed efter fordelingstal fremgår af vedhæftet bilag. Her vises også budgetteret udgift pr. måned pr. lejlighed efter fordelingstal beregnet med renter i år 1 ved p.t. rentesats 5, 45% p.a. og efter skattefradrag og forventet beregnet reduktion i den variable varmeudgift, Model C, **BILAG 5** og Model BX, **BILAG 6**.

Sammenligning af Model C og Model BX hvor der vises forskellen i de månedlige udgifter pr. måned ved de 2 modeller, **BILAG 7**.

Mandat til bestyrelsen ifm. gennemførelse af forslag 1) eller 2)

Forslagene 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 entreprisforsikring
- 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 byggekreditten 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

*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.

---o0o---

Ad 1. Valg af dirigent

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

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 175 ejerlejligheder ud af 223, heraf 216 boliger, med et samlet fordelingstal på 15.357 ud af i alt 21.000 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 49 ejerlejligheder ved fuldmagt. (Til information var erhvervsdelen ikke repræsenteret).

Dirigenten fandt, at dagsordenspunkterne ifølge indkaldelsen var af en sådan karakter, at beslutninger krævede kvalificeret flertal, dvs. 66,7%. Det betød, at to tredjedele af ejerne efter fordelingstal skulle være repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket var opfyldt, og at to tredjedele af de fremmødte skulle stemme for, for at et forslag kunne vedtages. Et forslag skulle således opnå 117 stemmer ud af de repræsenterede på 175 for at blive vedtaget. Der var ingen indsigelser fra forsamlingen.

Ad 2. Gennemgang og spørgsmål til de to forslag ved Bestyrelsen

Formanden Merete Ryvald-Christensen bød velkommen jf. vedlagte Bilag V.

Efter formandens velkomst præsenterede bestyrelsesmedlem Kim Christiansen tilstandsrapporten fra EKAS jf. vedlagte Bilag X.

Efter præsentationen af EKAS' tilstandsrapport blev følgende drøftet:

- En ejer fremførte, at selv om vinduernes tekniske levetid var opbrugt betød det ikke, at vinduerne var i dårlig stand. En anden ejer påpegede, at EKAS i deres vurdering af altanpartierne omtalte, at en levetidsforlængelse kan være op til 10 år, men elementernes tekniske levetid vil fortsat være opbrugt.
- En ejer fremførte, at vedkommende ikke kunne få værdiforøgelse af sin lejlighed i samme størrelse, som der skulle investeres ved vedtagelse af et vinduesprojekt.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger til tilstandsrapporten, præsenterede bestyrelsesmedlem Benny Spangsborg model C og model BX jf. vedlagte Bilag Z, Præsentation

Efter præsentationen af model C blev følgende drøftet:

- En ejer pointerede, at man skulle have besøg af mange håndværkere i sin lejlighed under processen.
- Der blev spurgt ind til, hvilken træbeklædning bestyrelsen havde overvejet til vinduespartierne. Bestyrelsen svarede, at det ikke var besluttet, men at man ønskede en beklædning, der krævede minimal vedligeholdelse.
- En ejer udtrykte sin bekymring for fjernelsen af radiatorer i lejlighederne, da ejeren mente, at der kunne opstå mange skader ved dette. Bestyrelsen svarede, at der var flere ejere, som allerede havde fået skiftet radiatorer uden skader ved udskiftningen. Bestyrelsen oplyste samtidig, at der ville blive tegnet en all-risk forsikring ved vinduesprojektet, som ville dække i kombination med øvrige tegnede forsikringer, hvis der skulle opstå skader.
- Ved spørgsmål til de nye vinduer (karm, ramme og glas) oplyste bestyrelsen, at det skulle være 3-lags lavenergiruder for at overholde kravene i det aktuelle Bygningsreglement. Vinduespartierne (karm og ramme), som de er i dag, ville ikke kunne bære vægten fra de nyeste lavenergiruder, hvis det alene var vinduesglasset, der skulle udskiftes.
- En ejer spurgte ind til muligheden for at få andre slags vinduer, herunder fx gulv til loft vinduer, i stedet for samme type vinduer som de nuværende. Bestyrelsen svarede, at Frederiksberg Kommune havde tilkendegivet, at man skulle være tro mod bygningens præmierede arkitektur og bevare ejendommen med et udseende, som er så lig med bygningernes udseende på opførelsestidspunktet, dvs. med samme inddelinger, farvevalg og dimensionering. Da nye vinduer har indbygget markering af glaslister i rammen, som derved ikke separat kan få farven hvid, har kommunen dog accepteret at nye vinduer kan udføres i 2 farver i stedet for 3 farver.
- En ejer opfordrede generalforsamlingen til at stemme for model C.
- Der blev fra forsamlingen spurgt ind til, hvordan de omkringliggende bygninger havde fået tilladelse til at ændre udtrykket på deres ejendomme. Hertil svarede bestyrelsen, at bygningen beliggende Finsensvej 15, som ikke er præmieret, er totalombygget fra kon-

torbygning til studieboliger, og de 4 øvrige erhvervsbygninger på Lindevangs Allé er heller ikke præmieret. Kommunen stiller forskellige krav til ejendomme afhængig af bygningens arkitektur, som repræsenterer en bestemt byggestil i en bestemt tidsperiode.

Efter præsentationen af model BX blev følgende drøftet:

- En ejer udtrykte sin utilfredshed med, at der ikke ville ske ændringer med nye vinduer på 7. sale og i lejligheder, som kun er vestvendte, i alt 48 lejligheder, ved forslag om model BX. Hvem har dog fundet på den løsning?
- En anden ejer tilsluttede sig og oplyste, at lejlighederne i stueetagen ville ende med at betale for meget i forhold til øvrige lejligheder, som ikke kom dem til gode. Hertil blev der svaret, at udgifterne fordeles efter fordelingstal, som er lovbestemt, hvilket bestyrelsen ikke har indflydelse på eller har mulighed for at ændre.
- En ejer pointerede, at projektet kunne deles op i etaper. Bestyrelsen svarede, at det ville være omkostningstungt at dele det op.
- En ejer havde indhentet finansieringstilbud på 20 år fra Arbejdernes Landsbank, hvorved låneydelsen kunne reduceres væsentligt set i forhold til den forelagte finansiering på 10 år. Formanden oplyste, at finanssektoren ikke foretager belåning, som er længere end til gentagelse af vedligeholdelsen, hvilket er senest om 10 år for de vinduer, som ikke udskiftes. Ejeren mente, der forelå en misforståelse om, hvorvidt Arbejdernes Landsbank havde taget stilling til nye vinduer overalt både i Model C og model BX eller kun delvis i model BX. Dette afviste formanden og oplyste, at der ikke forelå nogen 20-årig finansiering til model BX, som er en kombinationsmodel mellem nye vinduer i vinduesbånd og vedligeholdelse af alle øvrige vinduer. Formanden kunne oplyse, at hun selv havde talt med den pågældende bank og den medarbejder, som havde fremsendt det skriftlige indikationstilbud på finansiering af byggesagen og vilkår herfor. Ejeren fastholdt der måtte foreligge en misforståelse.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger til model C og model BX, præsenterede formand Merete Ryvald-Christensen økonomien jf. vedlagte bilag Z, Præsentation.

Efter præsentationen af økonomien blev følgende drøftet:

- En ejer spurgte ind til alternativet, hvis ingen af modellerne blev stemt igennem. Bestyrelsen svarede, at man i det tilfælde måtte se på en "nødplan" og på økonomien herfor. Forholdet ville blive omtalt lidt senere i præsentationen. De økonomiske konsekvenser for den enkelte ejer kunne ikke for nuværende anslås andet end, at det ville blive dyrt, og det skulle betales via egenfinansiering bl.a. via forhøjede fællesudgifter. Hvis ingen af forslagene stemmes igennem, skulle en fagperson løbende tage stilling til hvert enkelt vinduesfag individuelt ud fra vinduernes stand. Det ville ikke blive den tidligere omtalte model A, Nødvendig vedligeholdelse, da den er faldet bort med henvisning til tilstandsrapporten og den efterfølgende 2. opinion.
- En ejer opfordrede forsamlingen til at stemme for model C, da model BX på sigt ville blive en dyrere løsning på grund af spredt vedligeholdelse.

Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger til økonomien, præsenterede bestyrelsesmedlem og næstformand Lise Damsgaard Jørgensen licitation og kontraktindgåelse jf. vedlagte Bilag Z, Præsentation.

- En ejer spurgte ind til valg af leverandører, herunder hvor meget ejerforeningen kunne bestemme ved udbud. Næstformanden oplyste, at vores ejerforening, som er privat ejet i modsætning til boligforeninger, har indflydelse på visse valg, som f.eks. kvaliteten af vinduer og døre, valg af indbudte entreprenører m.v., som foretages ud fra objektive kriterier, som både en rådgivende ingeniør og bestyrelsen stiller op indenfor rammerne af licitationsloven for en indbudt licitation. Da der ikke var flere spørgsmål til det fremlagte, præsenterede bestyrelsesmedlem Susanne Hansen herefter, hvad bestyrelsen ville få mandat til ved godkendelse af enten model C eller model BX jf. vedlagte Bilag Z, Præsentation.

Efter præsentationen af bestyrelsens mandat ved vedtagelse af de fremsatte forslag blev følgende drøftet:

- En ejer spurgte ind til, om det var muligt at stemme om model C eller model BX på et senere tidspunkt, hvis ikke det blev stemt igennem på denne generalforsamling. Bestyrelsen svarede, at ejere i foreningen kunne stille forslag på en generalforsamling, hvorfor det var muligt.
- En beboer oplyste, at det samlet set ville blive væsentligt dyrere at få vinduer løbende og delvis behandlet, hvis hverken model C eller model BX blev stemt igennem.

Ad 3. Afstemning om medlemsforslag 1) - Model C, Nye vinduer

Forslagsstillerne fremlagde og motiverede forslaget.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For: 109
Imod: 64
Blank: 2

Efter grundig stemmeoptælling kunne dirigenten konstatere, at forslaget ikke blev stemt igennem med 2/3 flertal, idet minimum 117 skulle stemme for vedtagelse af forslaget.

Forslaget blev forkastet.

Ad 4. Afstemning om medlemsforslag 2) - Model BX, Kombinationsmodel

Forslagsstillerne fremlagde og motiverede forslaget.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For: 60
Imod: 110
Blank: 1

Efter grundig stemmeoptælling kunne dirigenten konstatere, at forslaget ikke blev stemt igennem med 2/3 flertal, idet minimum 117 skulle stemme for vedtagelse af forslaget.

Forslaget blev forkastet.

Dirigenten takkede for god ro og orden, hvorefter den ekstraordinære generalforsamling sluttede kl. 21:05

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

PENNEO

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

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

Merete Bagge Ryvald-Christensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Krystalgården

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

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-05-29 07:33:37 UTC



Kristian Strandberg Ivanov Dreyer

Dirigent

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

IP: 85.235.xxx.xxx

2024-05-29 09:55:47 UTC



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**