

## Formandens tale, XGF 2. maj 2024

Velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling 2. maj 2024 her i Kedelhallen. Det er efterhånden blevet en tradition, at vi mødes hvert halve år, hvilket også betyder, at vi lærer hinanden bedre at kende, hvilket er godt.

For at få tid til både informationer/afklaringer og spørgsmål fra jer, har vi udfærdiget en dagsorden, som er emneopdelt, og som vil blive præsenteret af bestyrelsesmedlemmerne med mulighed for at stille spørgsmål efter hvert emne.

Når vi kommer til de forslag, som 12 ejere gruppevis har stillet, bedes en talsperson for den respektive gruppe motivere baggrunden for forslaget.

*Dagsorden fremgår af denne oversigt. (Slide på skærm)*

Først et meget kort summarisk oprids af historien om vinduer.

De 4 boligblokke er opført i 1968/1969, og ejerforeningen er etableret 9. marts 1973, hvoraf 2 nuværende ejere har deltaget på den 1. generalforsamling, som blev afholdt 13. juni 1974.

I dag har 25 ejere haft deres HJEM i Krystalgården, siden de blev ejere i perioden 1973 til 1980.

Det viser, at Krystalgården er et godt sted på jorden at bo, og hvor man gerne vil bo 50 år eller mere.

I rigtig mange år har flere ejere efterspurgt udskiftning vinduer - HELE vinduet, bestående af karm, ramme og glas og IKKE KUN GLAS.

Historisk set blev der på generalforsamlingen 1. november 1979 efterlyst en investeringsplan over 4 – 5 år, som havde været drøftet siden 1974, herunder opsparing via en grundfond (maks. 10% af fællesudgifternes beløb) til dækning af store udgifter til udvendigt malerarbejde o.l. En ejer gentog, at ”ejernes penge ligger bedst i ejernes lommer”, idet ejerne ikke ville opnå en særlig god forrentning af pengene i forhold til selv at investere og spare op. På det tidspunkt var vinduerne utætte, især dem i gavllejlighederne, og man kunne godt tænke sig en form for tætning af vinduer.

I 1980 var en ejer noget rystet over, at en ejendom på ca. 12 år kunne være i så dårlig forfatning, hvor ejerne stod overfor et projekt til kr. 3,2 mio. til isolering af gavle, kuldebroer, brystninger, tagbelægning og opsætning af varmemålere (kr. 245.000).

Generalforsamling vedtog isolering af gavle, kuldebroer og tagbelægning med stemmerne 49 mod 42. En opsparingsfond blev også drøftet i 1983 uden resultat.

Som I kan høre, så har der været udfordringer allerede fra ejendommens tidligere ungdom, hvilket jeg håber, nogle af jer kan erindre.

Der er udsendt en oversigt udvisende maleraktiviteter siden 1999, hvor sidste aktivitet var omkring vinduerne i vinduesbånd i 2015.

På det tidspunkt havde vi lige afsluttet seneste omgang beton- og altanrenovering, og dialogen gik på at få set nærmere på vinduerne, hvor en mindre faglig vurdering blev udført.

Der er løbende blevet oplyst til bestående ejere og nye ejere, at en kommende gennemgribende vinduesrenovering ville blive dyr, men en budgetramme på det niveau vi kender i dag, siden 2023, havde bestyrelsen ikke forventet, men det er nødvendigt at få en samlet løsning, som er langtidsholdbar og energioptimerende.

Bestyrelsen bliver bedt om at stå på mål for alt mellem himmel og jord, men en ting vi altid vil stå på mål for er at overholde ejerlejlighedsloven, normalvedtægten, vores egne vedtægter, retspraksis m.v.

Vi har ikke mulighed for at gå på kompromis med lovgivningen og fordele omkostninger anderledes end, hvad loven tilsiger, uanset om den enkelte ejer føler det er uretfærdigt. Det er grundvilkår, som omfatter alle 216 ejere.

Grundlaget for denne aften er, at på den ordinære generalforsamling 22. november 2023 blev det vedtaget at få udført en tilstandsrapport omfattende alle vinduer med dokumentation i form af billeder af de enkelte vinduer.

Da undersøgelsen var afsluttet, og bestyrelsen havde modtaget rapporten, stod det klart, at forudsætningerne for istandsættelse af vinduer i vinduesbånd mod øst ikke er vejen frem, hvilket Kim kommer ind på om lidt. Model A, Nødvendig vedligeholdelse var ikke relevant og en økonomisk mulighed. For at få rapporten konklusioners verificeret bad vi Raadvad om at vurdere materialet inkl. billeder.

Vi lovede den 22. november 2023 at gennemarbejde alle modeller og håbede tillige på, at en gennemgribende tilstandsrapport kunne bane vejen for en Model A, Light version.

Det er desværre ikke muligt.

Bestyrelsen vil gerne understrege, at det vi skal tage stilling til aften, er et rammebeløb for et budget på hhv. kr. 86 mio. eller kr. 50. mio.

Heri er indregnet en buffer på kr. 570,- pr. fordelingstal ved Model C svarende til mellem kr. 34.220 v/ 60 og kr. 67.260 v/ 118 og kr. 330 pr. fordelingstal ved Model BX svarende til mellem kr. 19.800 og kr. 38.940 v/118.

INGEN skal selv fremskaffe mellem kr. 275.847 og kr. 542.500 for at deltage i renoveringen.

Deltagelse i fælleslån eller kontant betaling for dem, som vil det, skal tidligst foretages i 4. kvartal 2027, dvs. om 3,5 år.

Jeg fornemmer, at nogle ejere har bevæget sig i relation til erkendelsen af, at vinduerne ikke længere er sunde og kun trænger til en gang maling, til at vinduerne og særligt i vinduesbånd, er ret så dårlige, og vinduespartierne på alterne ikke har det for godt.

Vand trænger ind på østsiden, fugt, blæst og træk generer ejere samtidig med, at låsetøj på vinduer og altandøre er udtjente. Vinduerne er slidte efter 55 år.

-----

I dag anvender vi 30% af de samlede indbetalte fællesudgifter (ca. kr. 6 mio.) svarende til ca. kr. 1,8 mio. til vedligeholdelse af 4 bygninger, hvilket svarer til ca. kr. 96 pr. fordelingstal. (samlet fordelingstal for boliger 18.706).

Ved f.eks. en lejlighed med fordelingstal

60 er det kr. 5.700

100 er det kr. 9.600 og

118 er det kr. 11.328

OM ÅRET til ren vedligeholdelse.

Resten er til faste og variable omkostninger.

-----

Vi følger drejebogen for et projekt af denne art. Der er forskel på et privat projekt og et projekt af denne størrelse. Det kan sammenlignes med forskellen på små 2 – 10 mands virksomheder og større virksomheder med flere tusinde ansatte. Håndteringen er og må være anderledes, hvilket jeg tror, vi alle kender fra vores respektive jobs.

Lad os se fremtiden i møde og sørg for at optimere vores ejendom til glæde for os selv og for omverden ved at energioptimere (fra energimærke D – B), så vi kan leve op til kommende grønne krav.

Tak