

Bilag Z

# Krystalgården



**Ekstraordinær generalforsamling  
den 2. maj 2024**

# Formalia

- \* Formalia
- \* Lovlig afstemning – ejerforslag samt nye oplysning i form af den fulde tilstandsrapport fra EKAS
- \* Ændring af vedtægter stemte flertallet imod på seneste generalforsamling – ændringer skal godkendes af alle
- \* Fordeling af udgifterne efter fordelingstal følger foreningens vedtægter

# Dagsorden

- kl. 18.30 – Valg af dirigent
- kl. 18.35 – Formalia og rammer samt spørgsmål hertil v. dirigenten
- kl. 18.50 – Velkommen og gennemgang af dagsorden v. Merete
- kl. 19.00 – Tilstandsrapporten og spørgsmål hertil v. Kim
- kl. 19.30 – Modellerne og spørgsmål hertil v. Benny
- kl. 20.00 – Økonomien og spørgsmål hertil v. Merete
- kl. 20.30 – Licitation/udbud samt tidsplan og spørgsmål v. Lise
- kl. 20.50 – Mandat til bestyrelsen og spørgsmål v. Susanne
- kl. 21.00 – Afstemning om model C og optælling/pause v. dirigenten
- kl. 21.25 – Evt. afstemning om model Bx og optælling/pause v. dirigenten
- kl. 21.50 – Konklusion og næste skridt v. Merete
- Kl. 22.00 – Tak for i dag

# Tilstandsrapport fra EKAS

- \* Gennemgang af alle vinduespartierne i foreningen
- \* Nødvendig renovering er ikke længere en mulighed for særligt vinduerne i østfacaden
- \* Anbefaler en fuld udskiftning ift. økonomi, miljø og komfort
- \* Second opinion fra Raadvad, som bakker op om EKAS konklusioner

# Gennemgang af modellerne

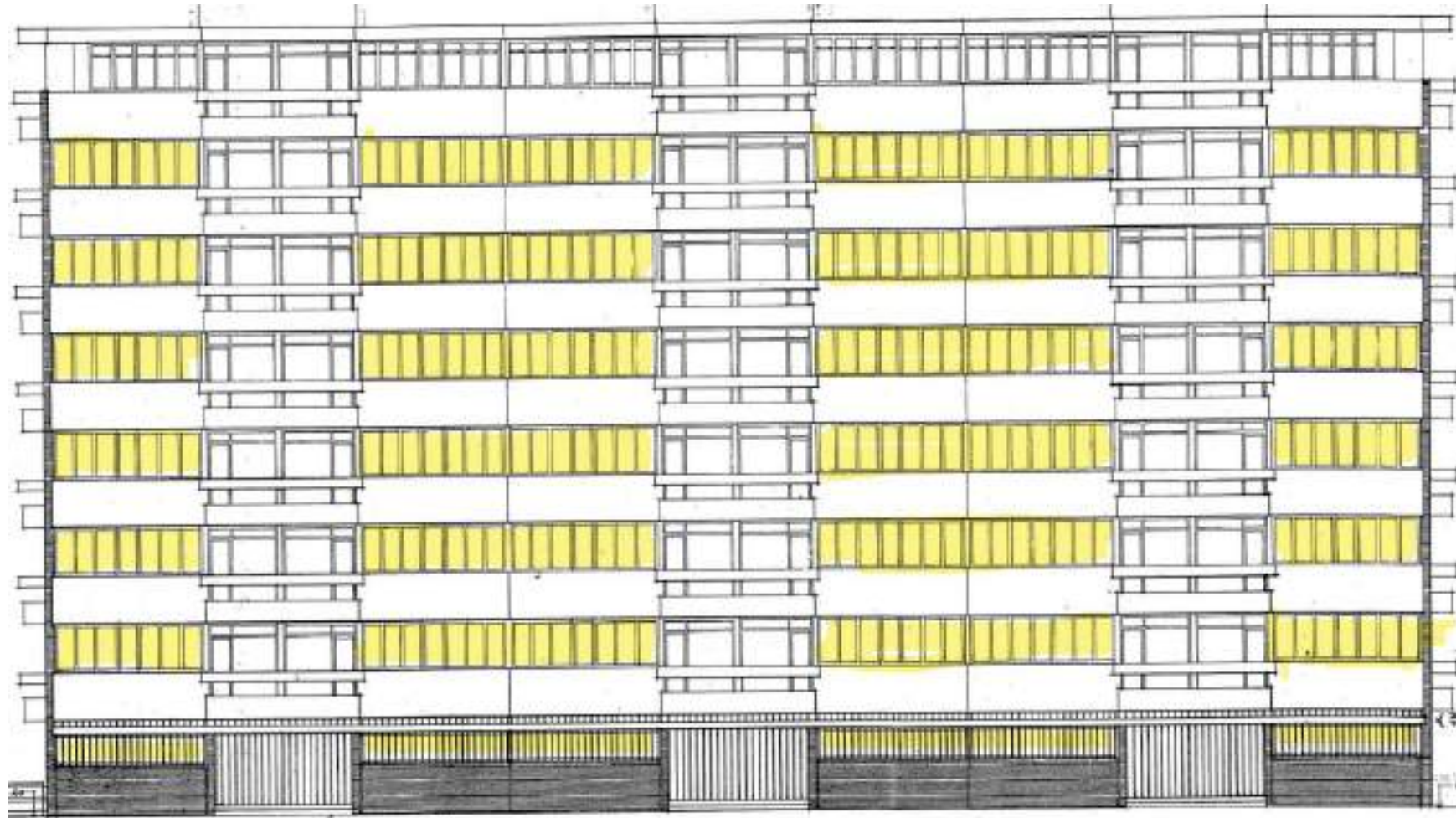
# De 4 oprindelige modeller:

**Model A:** Nødvendig vedligeholdelse

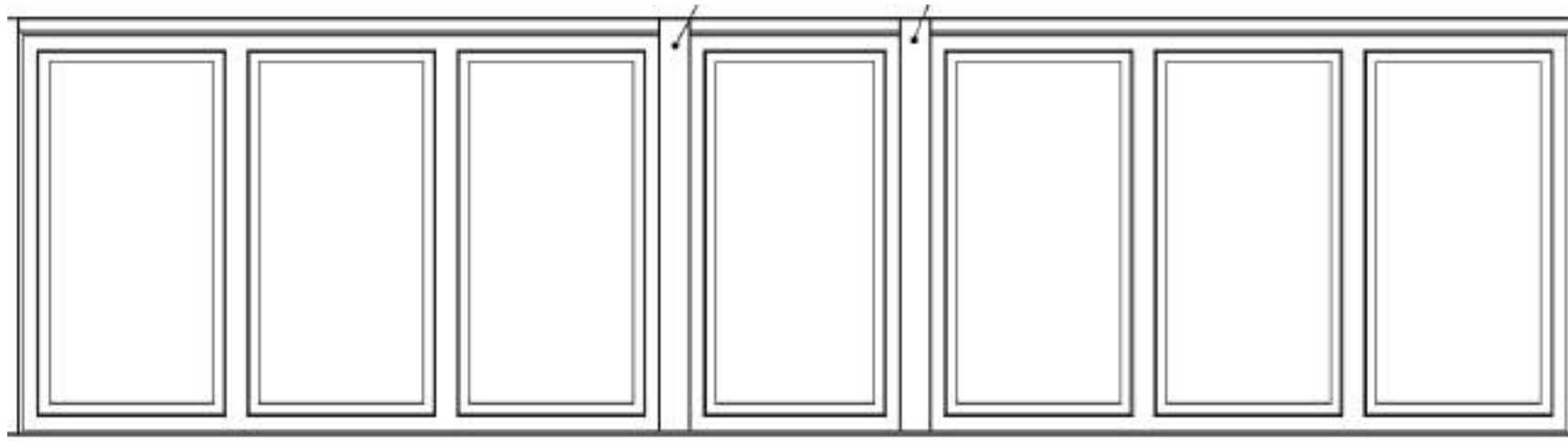
**Model B:** Nye vinduer på østfacaden og nødvendig vedligehold samt 2-lags termovinduer i øvrige vinduespartier på altanerne

**Model Bx:** Nye vinduer på østfacaden samt nødvendig vedligehold øvrige vinduespartier på altanerne

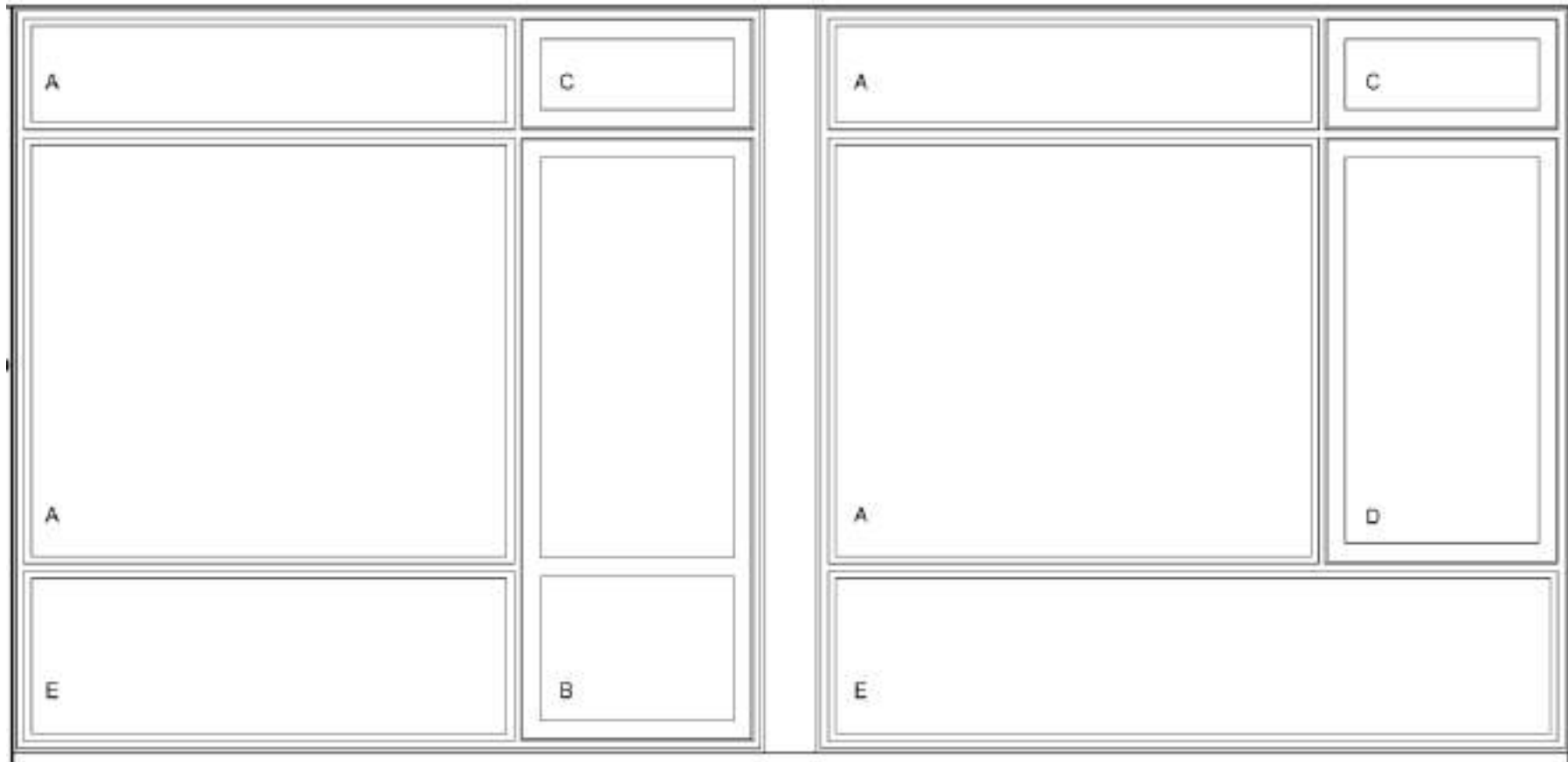
**Model C:** Total udskiftning



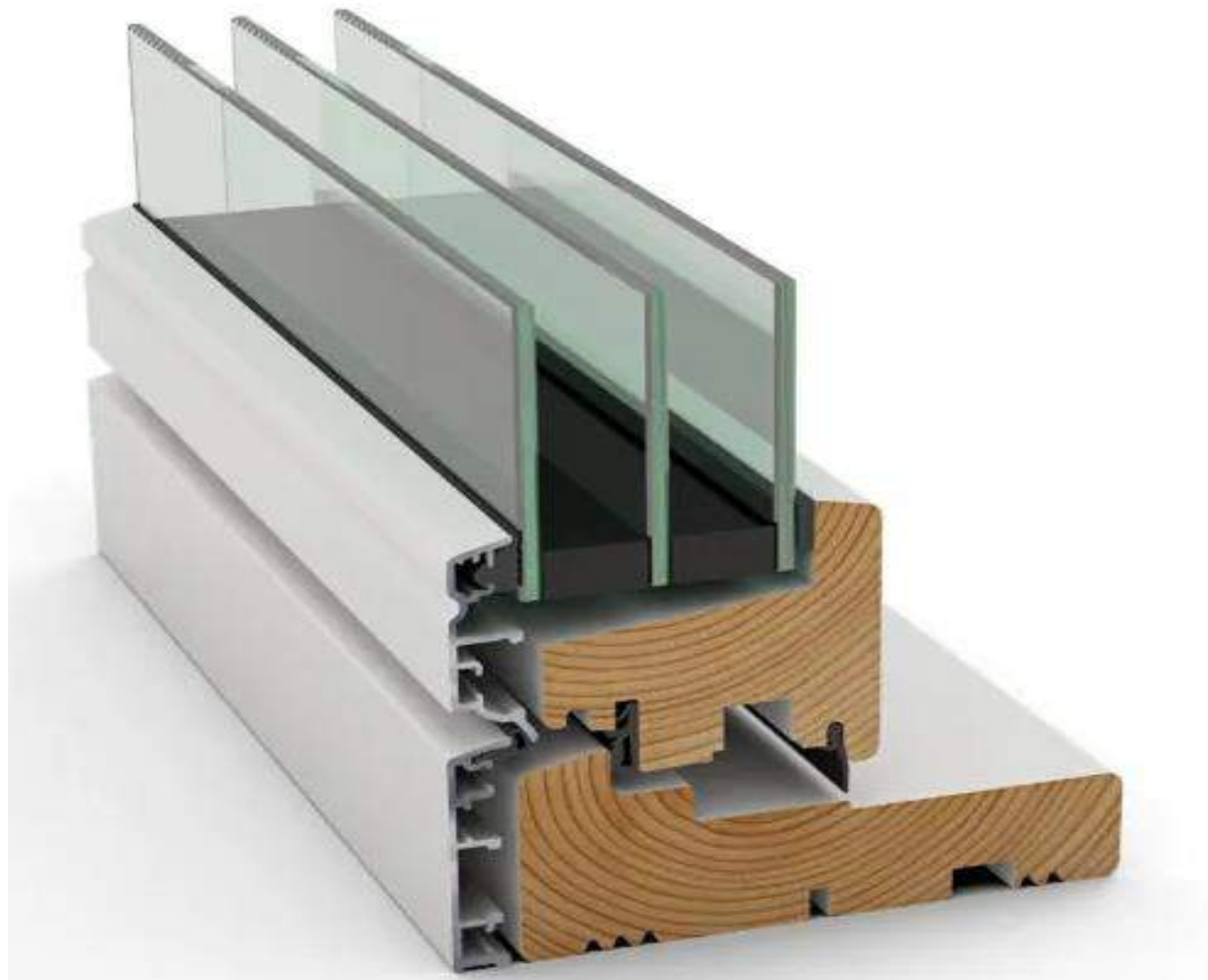
Østfacade med vinduesbånd



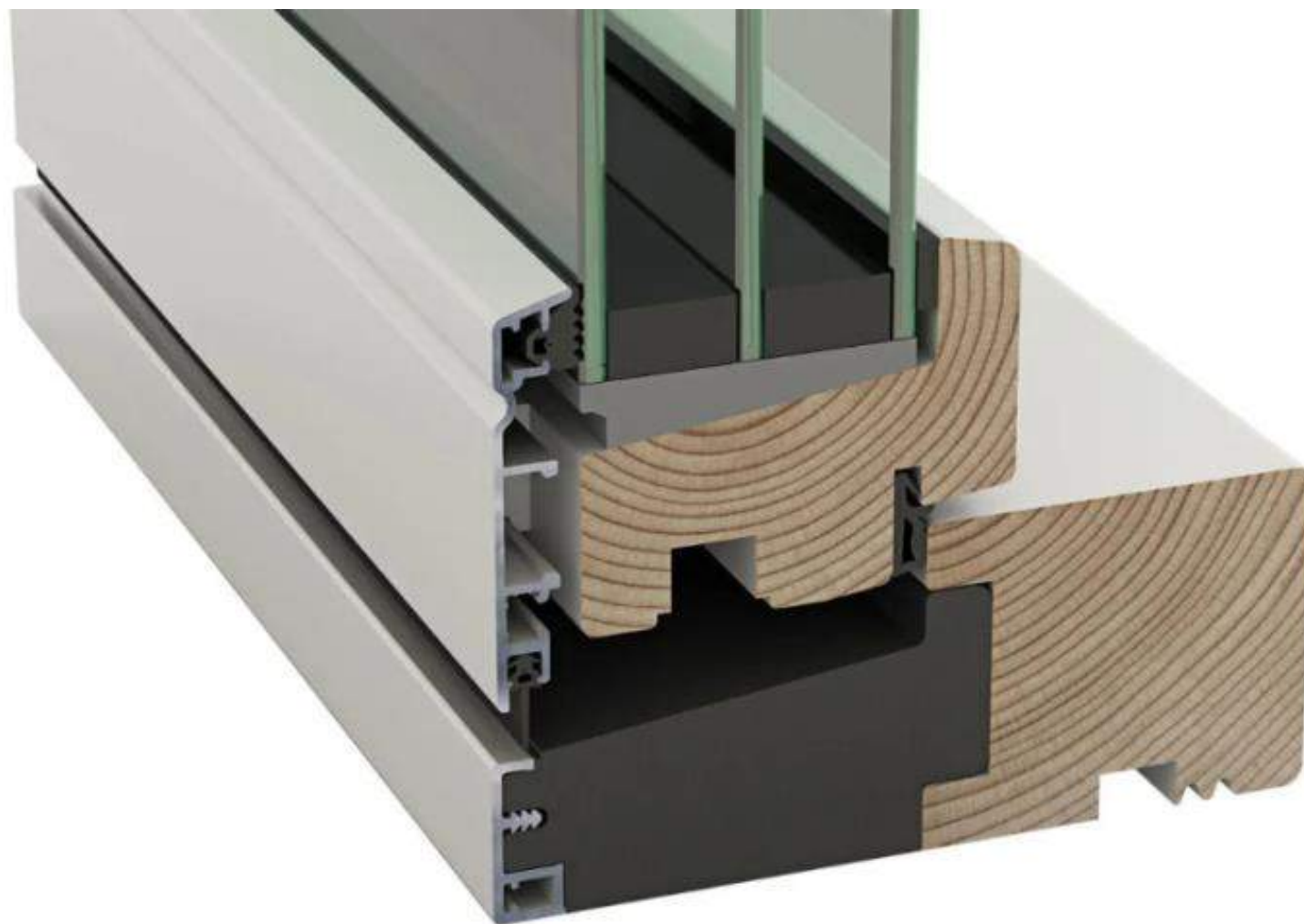
3-og 4-fags vindueselement til  
østfacaden



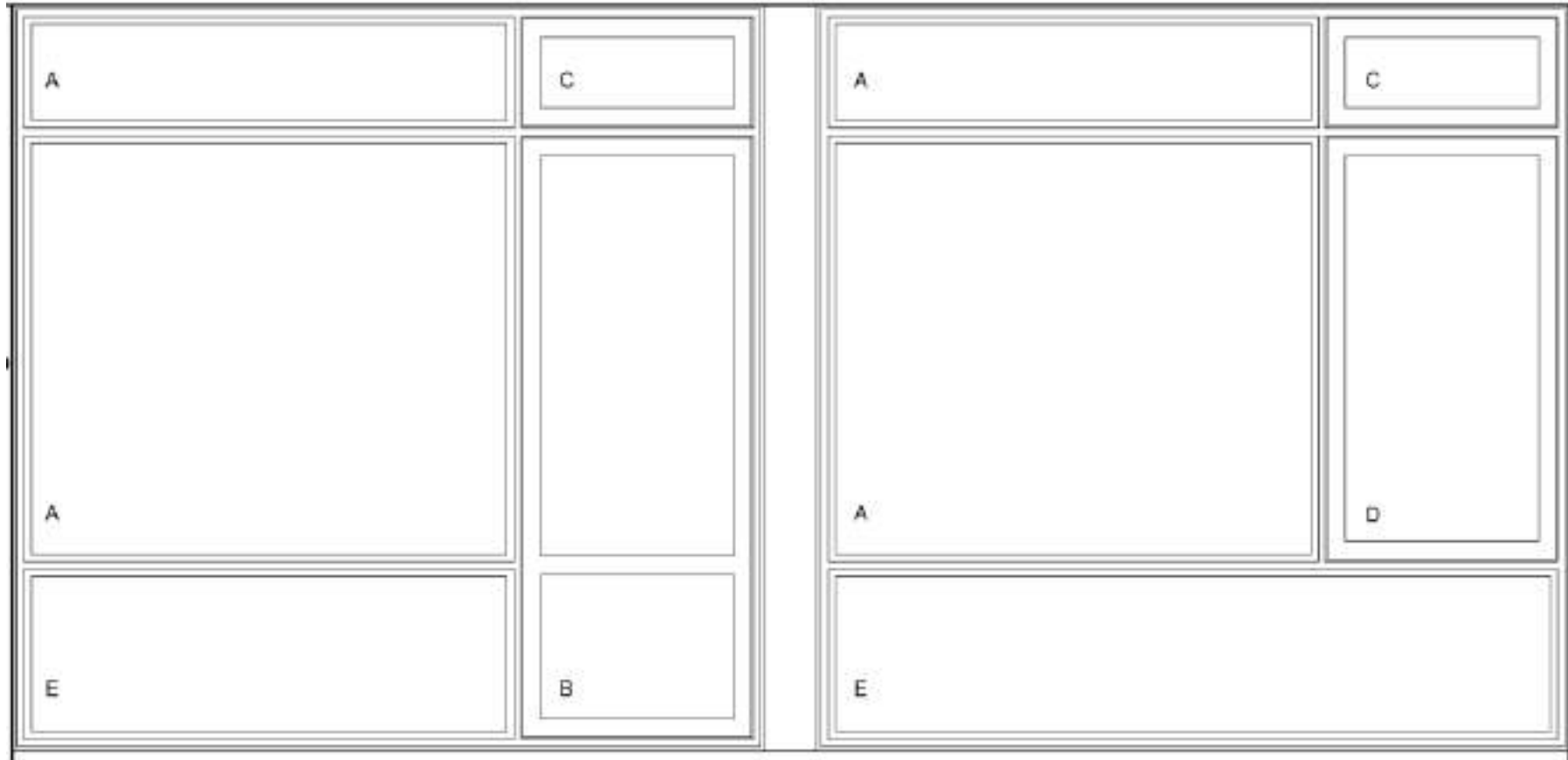
2 vinduespartier til altaner



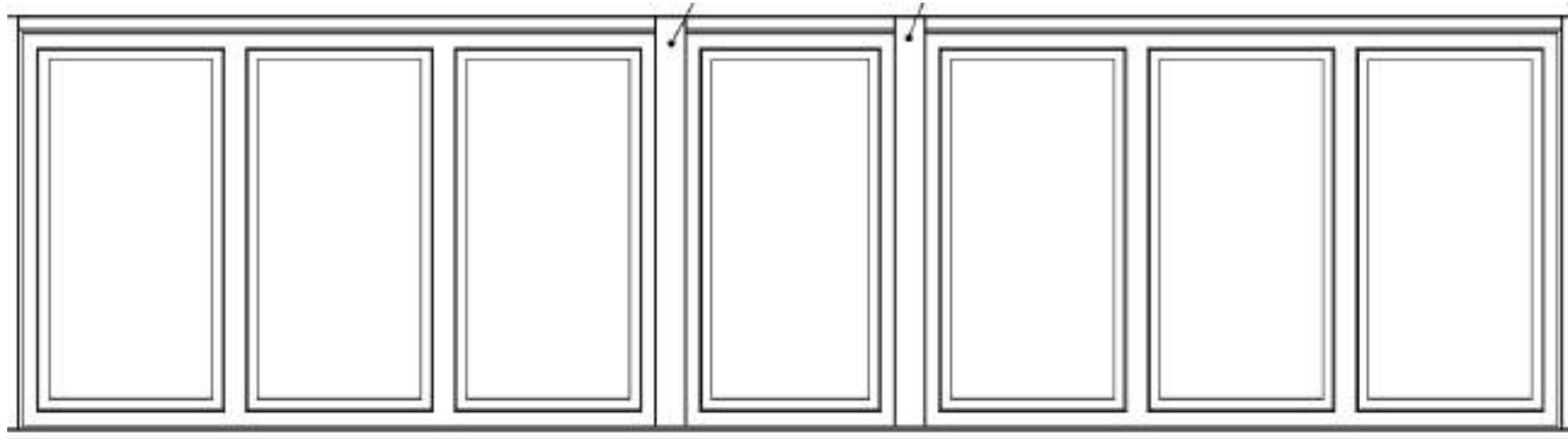
Indadgående vindue



Udadgående vindue



2 vinduespartier til altaner



3-og 4-fags vindueselement til  
østfacaden

# Gennemgang af økonomi

# Rammerne for økonomien:

- \* Budgetbeløb inkl. 15% risikobuffer.
- \* Ejerforeningen optager et fælleslån, som afdrages over fællesudgifterne
- \* Fælleslån videreføres ved salg af lejlighed medmindre andet aftales særskilt
- \* Ejers andel af lånet kan betales kontant, såfremt man ønsker det
- \* Model C kan finansieres med et 30-årigt lån
- \* Model Bx kan finansieres med et 10-årigt lån
- \* Krystalgårdens fællesudgifter ligger i dag ca. 17% under gennemsnittet – ved en model C vil fællesudgifterne ligge ca. 23% over gennemsnittet (dog fortsat ikke i øverste 10%)
- \* Der er ingen sammenhæng mellem høje fællesudgifter og lav salgspris men der er sammenhæng mellem godt energimærke og pris

# Økonomien i model C – lån 86 mio.kr.

Budgettal	Lejlighed på 60 m2	Lejlighed på 85 m2	Lejlighed på 104 m2	Lejlighed på 118 m2
Andel af fælleslån	275.847 kr.	390.784 kr.	478.135 kr.	542.500 kr.
Mdl. afdrag over 30 år	1.553 kr./mdr.	2.200 kr./mdr.	2.692 kr./mdr.	3.054 kr./mdr.
Forventet varmebesparelse pr. mdr.	85 kr./mdr.	120 kr./mdr.	147 kr./mdr.	167 kr./mdr.
Rentefradrag v. 33,6%	416 kr./mdr.	590 kr./mdr.	722 kr./mdr.	819 kr./mdr.
<b>Mdl. udgift v. 33,6%</b>	<b>1.052 kr./mdr.</b>	<b>1.490 kr./mdr.</b>	<b>1.823 kr./mdr.</b>	<b>2.068 kr./mdr.</b>
Rentefradrag v. 20,6%	255 kr./mdr.	362 kr./mdr.	442 kr./mdr.	502 kr./mdr.
<b>Mdl. udgift v. 20,6%</b>	<b>1.213 kr./mdr.</b>	<b>1.718 kr./mdr.</b>	<b>2.102 kr./mdr.</b>	<b>2.385 kr./mdr.</b>

# Økonomien i model Bx – lån 50 mio.kr.

Budgettal	Lejlighed på 60 m2	Lejlighed på 85 m2	Lejlighed på 104 m2	Lejlighed på 118 m2
Andel af fælleslån	160.376 kr.	227.200 kr.	277.986 kr.	315.407 kr.
Mdl. afdrag over 10 år	1.734 kr./mdr.	2.457 kr./mdr.	3.006 kr./mdr.	3.411 kr./mdr.
Forventet varmebesparelse pr. mdr.	- kr./mdr.	- kr./mdr.	- kr./mdr.	- kr./mdr.
Rentefradrag v. 33,6%	235 kr./mdr.	333 kr./mdr.	407 kr./mdr.	462 kr./mdr.
<b>Mdl. udgift v. 33,6%</b>	<b>1.499 kr./mdr.</b>	<b>2.124 kr./mdr.</b>	<b>2.599 kr./mdr.</b>	<b>2.949 kr./mdr.</b>
Rentefradrag v. 20,6%	144 kr./mdr.	204 kr./mdr.	250 kr./mdr.	283 kr./mdr.
<b>Mdl. udgift v. 20,6%</b>	<b>1.590 kr./mdr.</b>	<b>2.253 kr./mdr.</b>	<b>2.756 kr./mdr.</b>	<b>3.127 kr./mdr.</b>
<b>Difference ift. model C</b>	<b>377 kr./mdr.</b>	<b>535 kr./mdr.</b>	<b>654 kr./mdr.</b>	<b>742 kr./mdr.</b>

# Licitation og kontraktindgåelse

# Licitation/udbud og kontraktindgåelse

2024

- 2 maj: Hvis vedtagelse af et vinduesprojekt
- Myndighedsgodkendelse hos Frederiksberg Kommune, min. 2-3 måneder (forventelig til ultimo december)

2025

- Projektfase: Detailbeskrivelse og klargøring af udbudsmateriale, 5-8 måneder (jan-sept.).
- Udbudsphase: Projektbeskrivelse til flere leverandører, afholdelse af licitation, kontraktindgåelse – 2-3 måneder (okt.- dec.)

2026

- Bestillingsfase: Entreprenør bestiller vinduer – 1,5-3 måneder (feb.- april)
- Byggefase: Påbegyndes - byggeplads, udtagning af gamle vinduer og isætning af nye vinduer – varighed ca. 17-20 måneder (april – dec.)

2027

- Byggefase fortsætter fra jan. og slutter ca. oktober måned
- Konvertering af byggelån til fælles lån eller mulighed for kontant indbetaling (ultimo 4. kvartal)

Løbende kommunikation og invitation til informationsmøder for alle ejere

**Råskitse til plan – bestyrelsen tager alle forbehold, da den kan forskubbe sig**

# Mandat til bestyrelsen

# Hvis model C eller Bx godkendes får bestyrelsen følgende mandat:

- \* Indgå aftale om teknisk rådgivning og bistand
- \* Indgå byggeadministrativ aftale med CEJ Ejendomsadministration
- \* Søge Frederiksberg Kommune om endelig godkendelse
- \* Udbyde projektet i licitation og indgå aftale om gennemførelse af projekt indenfor den angivne budgetsum for projektet
- \* Indgå All-Risk entreprisforsikring
- \* Optage byggekredit til midlertidig finansiering af projektet
- \* Konvertere byggekreditten til et fælleslån, når byggeprojektet er afsluttet (ejere får mulighed for kontant indbetaling forud, såfremt dette ønskes)
- \* Underskrive samtlige aftaler og dokumenter ifm. projektet

# Hvis hverken model C eller Bx godkendes:

Bestyrelsen må se på en nødplan for akut truede vinduer, som tager udgangspunkt i vinduernes tilstand baseret på EKAS' tilstandsrapport.

I må forvente, at dette beløb bliver stort, og ejerne skal indbetale det kontant, som en del af indbetalingen af fællesudgifterne.

Vedligeholdelsesbudgettet med nødplan vil indgå, som en del af det samlede årsbudget og fremsat til godkendelse på en snarlig kommende generalforsamling.

# Afstemning om model C

-

## Total udskiftning

# Afstemning om model Bx

-

Nye vinduer på østfacaden samt  
nødvendig vedligehold øvrige  
vinduespartier på altanerne

Konklusion og næste skridt

Tak for i aften