Salgsopstilling til brug for tvangsauktion over fast ejendom



Finsensvej 5C st tv, 2000 Frederiksberg

Tvangsauktion: Torsdag 25-06-2026 kl. 11:00
Retten på Frederiksberg, Gl. Domhus, Retssal G,, Howitzvej 32A, st.tv, 2000 Frederiksberg
Rettens AS nummer: AS 6-47/2026

Rosenborg Advokater I/S · v/advokat Martin Sigsgaard
Købmagergade 60, 1.th · 1150 København K · Tlf.: 33 11 63 64
http://www.bjd-advokater.dk/ · hb@bjd-advokater.dk

Indholdsfortegnelse

Salgsopstilling	5
Fotos	10
Tingbogsattest	11
RD - Auktionsopgørelse 2 lån	23
Rd bemærk. morarenter til salgsopstilling	26
RD Bilag 6.3 Realkredit Danmarks særlige bestemmelser	27
EF - Administrator besvarelse	28
Frederiksberg kommune restance opgørelse	32
Frederiksberg kommune - Ejendomsbidrag - 2025	34
Frederiksberg kommune - Ejendomsbidrag 2026	36
ejendomsdatarapport_23fa5149-9951-485d-8d38-2ec29297602a	38
Vurdering - foreløbig	90
BBR-meddelelse - 182304 - Frederiksberg Kommune	92
Vejforsyningskort	97
Jordforureningsattest_182304	98
Raastofplanskort	102
EF - 888 Budget 01.07.2025 - 30.06.2026 inkl. DVplan	103
EF - 888 Beboerhåndbog	106
EF - 888 Beboermøde 01.03.23 EKAS	116
EF - 888 Beboermøde 01.03.23 Referat	124
EF - 888 Beboermøde 01.03.23 Vinduesudvalg	140
EF - 888 Bygningsforsikring 1. september 2025	147
EF - 888 Energimærkning boliger, gældende til 2024-08-24	163

EF - 888 Energimærkning erhverv, gældende til 2024-08-24 193

EF - 888 Energimærkning vaskeri, gældende til 2024-08-24 217

EF - 888 Husorden 235

EF - 888 Referat exo gf 2022-01-18 243

EF - 888 Referat exo gf 2023-06-07 med bilag og indkaldelse 247

EF - 888 Referat GF 2022-11-16 265

EF - 888 Referat GF 2024-11-20 278

EF - 888 Referat GF 2025-12-03 med forslag 291

EF - 888 Referat XGF 2024-05-02 333

EF - 888 Reglement om husdyrhold 341

EF - 888 Retningslinjer ved afholdelse af fest 344

EF - 888 Retningslinjer ved ombygninger 2025 345

EF 888 Vedligeholdelsesplan 349

EF - 888 Årsrapport 2024-25 351

EF - 2024.05.02 Bilag V Formandens tale til XGF_ 381

EF - 2024.05.02 Bilag X Præsentation af rapporter til XGF 384

EF - 2024.05.02 Bilag Z Præsentation 386

EF - BILAG 3 Modtagne forslag og bemærkninger af 14. maj 2023 412

EF - Krystalgården_I_-_Vedtægter_2022 414

EF Raadvad - Rapport 04.04.2024 427

EF -EKAS Opsummerende tilstandsrapport Krystalgården inkl. bilag 11.03.2024 435

EF -REferat GF 2023 488

Energimaerkning_182304_311268341 501

Energimaerkning_182304_311268342 531

Energimaerkning_182304_311268343 549

Domstyrelsens købervejledning 573

Bekendtgørelse om Tvangsauktionsvilkår fast ejendom 576

Journalnummer:	13113/hb
Rettens AS nummer:	AS 6-47/2026
Matrikel nr.:	26bq, Frederiksberg, Ejerlejlighed nr. 43
Beliggende:	Finsensvej 5C st tv, 2000 Frederiksberg
Tilhørende:	Jan Iwanouw
Boende:	Finsensvej 5C, st. tv, 2000 Frederiksberg
Auktionstidspunkt:	Torsdag 25-06-2026 kl. 11:00
Auktionssted:	Retten på Frederiksberg Gl. Domhus, Retssal G, Howitzvej 32A, st.tv 2000 Frederiksberg Tlf.: 99 68 50 50 E-mail: foged.frb@domstol.dk
Hæftelse nr.:	2
Rekvirent:	Realkredit Danmark A/S
v/advokat:	Martin Sigsgaard

Ejendomsoplysninger

Ejendomskategori:	Ejerlejlighed
Fordelingstal:	88/21000
Ejendomsværdi pr. 01-01-2020:	3.807.000 kr.
Grundværdi:	2.746.000 kr.
Boligareal ifølge BBR:	98 m^2
Grund:	14476 m^2 Heraf vej 0 m^2
Vurdering i h.t. Retsplejelovens §562:	Ingen
Erhvervsareal:	0 m^2
Momspligtig:	Nej
Forsikringsforhold:	Jf. ejerforeningen
Ejendomsbidrag og afgifter for 2026 andrager:	172,34 kr.
Ejendomsbidrag kommentar:	Jfr. Ejendomsbidragsbilletten Frederiksberg kommune
Lejemål:	Nej
Byrder og servitutter:	Ja Se vedhæftede tingbogsattest
Byggeår:	1969
Antal værelser:	3

Beskrivelse af ejendommen

3 værelsers lejlighed centralt på Frederiksberg

Tinglyst areal 98 kvm.

Foreningens samlede grundareal andrager 14.476 m², heraf vej 0 m².

OBS: Lejlighedsbeskrivelse er med fogedrettens accept fra besigtigelse i 2024, da det ikke har været muligt at besigtige lejligheden før indlevering af salgsopstilling. Besigtigelse vil blive foretaget før selve auktionens afholdelse.

Lejligheden fremstår ved besigtigelsen mislisholdt. Der er tale om en 3 værelsers lejligehde på 98 kvm. Der er betonlofter og trægulve.

Boligen indeholder:

Lille entre. Køkken, der trænger til udskiftning (misligholdelse) og med hårde hvidevarer uden værdi. Soveværelse. Badeværelse i dårlig stand. Stor stue samt lille værelse med adgang via stuen.

Fordelingstal iflg. tingbogen 88/21000

Se oplysninger fra Ejerforeningens administrator omkring EF Krystalgården med diverse bilag.

For så vidt angår indefrysningslån og ejendomsskat henvises til ejendomsdatarapporten

Det præciseres, at ovennævnte oplysninger delvis er baseret på udskrift af BBR-registret, hvorfor der således ikke kan indestås for oplysningernes rigtighed. Registrering af BBR skal beskrive de faktiske forhold. Udskriften er således ikke bevis for, at gældende love og bestemmelser er overholdt.

Prioritetsopgørelse

Pant- og udlægshavere	1. Fordring - pr. auktionsdagen	2. Restgæld der kan overtages, incl. renter	3. Restancer (incl. evt. ejerskiftegebyr)	4. Hæftelser, der kræves indfriet
Hæftelse nr. 1 Sikkerhed til EF Krystalgården i form af tinglys. Ejerpantebrev kr. 25.000. kr. 25.000 var. rente. Underpantsat til C. E. Jensen (EF krystalgården) Når de pantstiftende vedtægter har første prioritet, aflyses nærværende ejerpantebrev jf. vedtægterne twh@cej.dk	140,84	0,00	140,84	0,00
I alt ved budsum	**140,84**	**0,00**	**140,84**	**0,00**
Hæftelse nr. 2 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamsvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev kr. 1.120.000. Obligationslån til 2% p.a. i rente. Månedlig ydelse kr. 4.300,96. Lånet har ekstraordinært afdrag pr. 11.3.,11.6.,11.9. og 11.12. på kr. 1.807. Auktionskøber opfordres til at kontakte Realkredit Danmark for yderligere oplysninger. hb@bjd-advokater.dk	726.745,29	676.567,12	50.178,17	0,00
I alt ved budsum	**726.886,13**	**676.567,12**	**50.319,01**	**0,00**
Hæftelse nr. 3 Realkredit Danmark A/S CVR.nr. 13399174 Strødamsvej 46 2100 København Ø Realkreditpantebrev kr. 267000.Obligationslån til 2% p.a. i rente. Månedlig ydelse kr. 1.058,91. hb@bjd-advokater.dk	207.571,65	196.487,32	11.084,33	0,00
I alt ved budsum	**934.457,78**	**873.054,44**	**61.403,34**	**0,00**
Hæftelse nr. 4 Danske Bank A/S CVR.nr. 61126228 Holmens Kanal 2-12 1092 København K PrivatPantebrev kr. 100.000 til rente 3,4% stående lån med rentetilpasning. Henvendelse ej besvaret medtages for det tinglyste beløb	100.000,00	0,00	0,00	100.000,00
I alt ved budsum	**1.034.457,78**	**873.054,44**	**61.403,34**	**100.000,00**
Hæftelse nr. 5 - sidste hæftelse E/F Krystalgården. sikkerhed til Ejerforeningen. Pantstiftende vedtægter Pantstiftende vedtægter tinglyst for kr. 57.000. Indeksreguleres og er reguleret til kr. 65.583 pr. 30.6.2023. twh@cej.dk	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Total i alt	**1.034.457,78**	**873.054,44**	**61.403,34**	**100.000,00**

B. Størstebeløbet, der skal betales/overtages udover auktionsbudet, jfr. Vilkårenes pkt. 6B:	kr.	81.523,37	
Heraf kontant at betale inden 4 uger:	kr.	81.523,37	
Gæld, der kan overtages (størstebeløbet - kontantbeløbet):	kr.	0,00	

Det under B anførte størstebeløb fremkommer således

a) Rekvirentens udlægs- og auktionsomkostninger (salærer, gebyrer m.v.)	kr.	67.505,00	
b) Rettighedshavernes mødesalærer m.v.	kr.	0,00	
c. Restancer vedrørende			
1. Ejendomsbidrag	kr.	844,74	Kontakt e-mail: opkraevningen@frederiksberg.dk Kommentar: bidrag 2025 og 2026
2. SKAT vedr. ejendomsskatterestancer Kommentar: jf. ejendomsdatarapport -Statslig indefrysning ejendomsskat pr. 6.5.2026	kr.	4.701,95	
3. Kloakbidrag m.v.	kr.	0,00	
5. Krav i h.t. leje- eller brandsikrings-lovgivning	kr.	0,00	
6. Vejbidrag m.v.	kr.	0,00	
7. Andre offentlige bidrag	kr.	8.471,68	Kommentar: jf. ejendomsdatarapport grundskyld
8. Brandforsikringsbidrag	kr.	0,00	
9. Andet, jfr. specifikation	kr.	0,00	
C. Afgifter m.v. til det offentlige i anledning af auktionen			
Ved et auktionsbud på kr. 3.807.000 (beregnet efter ejendomsværdi eller sagkyndig vurdering jfr. Retsplejeloven §562) Udgør sikkerhedsstillelsen, jfr. vilkårenes pkt. 7 kr. 786.662,26			
Denne salgsopstilling er udarbejdet den 28-05-2026 Martin Sigsgaard			

I: Opgørelse af udlægs- og auktionsomkostninger		
	Beløb inkl. moms	
Rekvirentsalær:	kr.	43.750,00
Incassosalær(er):	kr.	3.250,00
Udgifter til låsesmed, fogedkørsel m.v. anslået:	kr.	2.000,00
Mødesalær(er):	kr.	1.000,00
Andre omkostninger inkl. moms:	kr.	4.650,00
Andre salærer:	kr.	3.750,00
Foged- og auktionsgebyr(er):	kr.	3.000,00
Annoncer anslået:	kr.	6.000,00
Ejendomsdatarapport:	kr.	105,00
Total inkl. moms:	kr.	**67.505,00**

II: Sikkerhedsstillelsen ved budsum kr. 3.807.000,00		
Størstebeløbet	kr.	81.523,37
Restancer	kr.	61.403,34
1/4 af hæftelser	kr.	25.000,00
Friværdi	kr.	693.135,56
Sikkerhedsstillelse jf. salgsopstilling:	kr.	**786.662,26**



Indgangsparti



Bagside af ejendom

Tingbogsattest

Udskrevet: 28.05.2026 11:59:01

Ejendom:

Adresse: Finsensvej 5C, ST. TV.
2000 Frederiksberg

Ejerlejlighedens dato: 09.03.1973
Ejerlejlighedens areal: 88 kvm
BFE-nummer: 182304
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Nummer: 43
Fordelingstal: 88/21000

Dato: 09.11.1971
Landsejerlav: Frederiksberg
Matrikelnummer: 0026bq
Areal: 14476 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 11.02.1997-4366-02

Adkomsthavere:

Navn: Jan Iwanouw
Cpr-nr.: 090970-****
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 540.000 DKK
Købesum i alt: 540.000 DKK

Dato for overtagelse:

11.02.1997

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer:	11.02.1997-4364-02
Prioritet:	17
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	25.000 DKK
Rente:	var.

Kreditorer:

Navn:	Jan Iwanouw
Cpr-nr.:	090970-****

Meddelelseshavere:

Navn:	C. E. Jensen, 1612 Kbh. V.

Fuldmagtsbestemmelser:

Fuldmagtshaver:	
Navn:	C. E. Jensen, 1612 Kbh. V.

Tillægstekst:

Tillægstekst
Hovedstolen tilskrives rente

Underpant:

Dato/løbenummer:	01.09.2009-0003097282
Prioritet:	1
Underpantsbeløb:	25.000 DKK
Underpanthavere:	C. E. Jensen, 1612 Kbh. V.

Dokument:

Dato/løbenummer:	28.01.2015-1006022947
Prioritet:	18
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	1.120.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	Jan Iwanouw
Cpr-nr.:	090970-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	01.09.2016-1007555318
Prioritet:	19
Dokumenttype:	Realkreditpantebrev
Hovedstol:	267.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån

Kreditorer:

Navn:	REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.:	13399174

Debitorer:

Navn:	Jan Iwanouw
Cpr-nr.:	090970-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	11.10.2017-1009231221
Prioritet:	20
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	100.000 DKK
Rentesats:	3,4 %
Særlige lånevilkår:	Stående lån Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn:	DANSKE BANK A/S
Cvr-nr.:	61126228

Debitorer:

Navn:	Jan Iwanouw
Cpr-nr.:	090970-****

Dokument:

Dato/løbenummer:	08.02.2018-1009564326
Prioritet:	21
Dokumenttype:	Anden hæftelse
Hovedstol:	57.000 DKK
Rentesats:	0 %

Kreditorer:

Navn:	E/F Krystalgården
Cvr-nr.:	85652710

Debitorer:

Navn:	Den til enhver tid værende ejer

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	11.02.1997-4364-02
Prioritet:	17
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	25.000 DKK
Kreditor:	Jan Iwanouw
Dato/løbenummer:	28.01.2015-1006022947
Prioritet:	18
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	1.120.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	01.09.2016-1007555318
Prioritet:	19
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	267.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	11.10.2017-1009231221
Prioritet:	20
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	100.000 DKK
Rentesats:	3,4 %
Særlige lånevilkår:	Stående lån Rentetilpasning
Kreditor:	DANSKE BANK A/S

Tillægstekst:

Indeksregulering
-

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.05.1899-949186-02

Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forpl. mht bryggerivirksomhed, (5Y

928), Se akt

Dokument:
Dato/løbenummer: 08.02.1901-949187-02
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt,

(6A 130-309)

Dokument:
Dato/løbenummer: 15.06.1906-949188-02
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se

akt, (6O 872-1185)

Dokument:
Dato/løbenummer: 10.08.1906-949189-02
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forbud mod visse virksomheder, (6N

697-1548)

Dokument:

Dato/løbenummer:	23.01.1914-949190-02
Prioritet:	5
Dokumenttype:	Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om skellinien mv, (7C 259-239), Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer:	30.01.1914-949191-02
Prioritet:	6
Dokumenttype:	Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se

akt, (7C 284-329)

Dokument:

Dato/løbenummer:	02.07.1930-1029-02
Prioritet:	7
Dokumenttype:	Servitut

Senest påtegnet:

Dato:	14.09.2010 13:31:26

Også tinglyst på:

Antal:	426
Akt nr:	2_FRB_N4

Tillægstekst:

Tillægstekst

Dok om afgivelse af areal til gadeudvidelse

erstatning mv, Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer:	22.02.1951-3590-02
Prioritet:	8
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	453
Akt nr:	2_FRB_C48

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vedligeh. af vejen Lindevangsalle mv,

Se akt

Dokument:

Dato/løbenummer:	29.01.1957-949192-02
Prioritet:	9
Dokumenttype:	Servitut

Ledninger:

Forsyning / afløb

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se

akt

Dokument:

Dato/løbenummer:	02.03.1967-650-02
Prioritet:	10
Dokumenttype:	Servitut

Senest påtegnet:

Dato:	09.08.2022 10:11:49

Også tinglyst på:

Antal:	414

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om bebyggelse, benyttelse mv, aflysning

kræver samtykke af Boligmin.

KORREKT AKT:
2_FRB_BQ26

Dokument:

Dato/løbenummer:	17.08.1967-2425-02
Prioritet:	11
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	223

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om transformerstation mv, Se akt

KORREKT AKT:
2_FRB_BQ26

Dokument:

Dato/løbenummer:	24.06.1968-2239-02
Prioritet:	12
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 414

Tillægstekst:

Anmærkning
anm hæftelser

Tillægstekst
Dok om fjernvarme mv, Se akt

KORREKTE AKT
2_FRB_BQ26

Dokument:
Dato/løbenummer: 06.01.1969-93-02
Prioritet: 13
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 444

Akt nr: 2_FRB_BQ26

Tillægstekst:

Anmærkning
anm hæftelser

Tillægstekst
Dok om ret til vederlagsfri færdsel på vejen

mv, Se akt

Dokument:
Dato/løbenummer: 14.10.1985-24128-02
Prioritet: 14
Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:
Antal: 222

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om uopsigelig ret til fremføring af

fjernvarmeledninger mv, Se akt, Ikke til

hinder for prioritering

KORREKT AKT:
2_FRB_BQ26 - OPR. LYST 14.10.1986-24128

Dokument:

Dato/løbenummer:	22.07.1988-11874-02
Prioritet:	15
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	223

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om parkering mv, Se akt

KORREKT AKT:
2_FRB_BQ26

Dokument:

Dato/løbenummer:	05.10.2007-18530-02
Prioritet:	16
Dokumenttype:	Servitut

Også tinglyst på:

Antal:	4399
Akt nr:	2_FRB_AM10

Tillægstekst:

Tillægstekst
Tillæg til dekl. vedr. transformerstation. Lyst d. 19.01.1994.
PÅtaleberettiget: Frb. Elnet A/S

Dokument:

Dato/løbenummer:	06.05.2022-1013880367
Prioritet:	22
Dokumenttype:	Normalvedtægt Fravigelse Til brug for tinglysning af ejerforeningsvedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I, CVR-nr. 85652710, bestående af ejerlejlighed nr. 1-223 af matr.nr.

Senest påtegnet:

Dato:	15.09.2022 09:01:53

Også tinglyst på:

Antal:	223

Påtaleberettiget:

Navn:	C.E. JENSEN'S FOND
Cvr-nr.:	71509117
Navn:	E/F Krystalgården
Cvr-nr.:	85652710

Anmærkninger:

Dato/løbenummer:	11.02.1997-4364-02
Prioritet:	17
Dokumenttype:	Ejerpantebrev
Hovedstol:	25.000 DKK
Kreditor:	Jan Iwanouw
Dato/løbenummer:	28.01.2015-1006022947
Prioritet:	18
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	1.120.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	01.09.2016-1007555318
Prioritet:	19
Dokumenttype:	SDRO-Pantebrev
Hovedstol:	267.000 DKK
Rentesats:	2 %
Låntype:	Obligationslån
Kreditor:	REALKREDIT DANMARK A/S
Dato/løbenummer:	11.10.2017-1009231221
Prioritet:	20
Dokumenttype:	Pantebrev
Hovedstol:	100.000 DKK
Rentesats:	3,4 %
Særlige lånevilkår:	Stående lån Rentetilpasning
Kreditor:	DANSKE BANK A/S

Dato/løbenummer:	08.02.2018-1009564326
Prioritet:	21
Dokumenttype:	Hæftelse
Hovedstol:	57.000 DKK
Rentesats:	0 %
Kreditor:	E/F Krystalgården

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	3.807.000 DKK
Grundværdi:	2.746.000 DKK
Vurderingsdato:	01.01.2020
Kommunekode:	0147
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	141629

Tillægstekst:

Indskannet akt:

Akt nr:	2_FRB_BQ26_43

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 1172.0059-007 4. maj 2026
Matrikel 26 BQ, Frederiksberg
Adresse Finsensvej 5 C,stue tv, ejerlejl. 43
Låntager Jan Iwanouw
Finsensvej 5 C,st tv

Hovedstol	kr.	1.120.000,00
Restgæld pr. 01.07.2026	kr.	676.567,12
Lånetype: Obligationslån		
Ydelse pr. 01.07.2026	kr.	4.300,96
Rente p.a. 2,00000%		
Restløbetid 13 år 9 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0009297194

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.

Opgørelse pr. 25.06.2026

Restgæld pr. 01.07.2026	kr.	676.567,12
Restance pr. 11.06.2026	kr.	4.303,45
Restance pr. 01.05.2026	kr.	4.536,90
Restance pr. 01.04.2026	kr.	4.489,11
Restance pr. 01.03.2026	kr.	6.107,76
Restance pr. 01.02.2026	kr.	4.430,33
Restance pr. 01.01.2026	kr.	4.382,55
Restance pr. 11.12.2025	kr.	6.016,54
Restance pr. 01.11.2025	kr.	4.308,40
Restance pr. 01.10.2025	kr.	4.308,40
Restance pr. 01.09.2025	kr.	6.207,70
Morarente opgjort pr. 01.04.2026 - 25.06.2026	kr.	887,03

Total for lån nr. 007 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	726.545,29
Kolonne 2	kr.	676.567,12
Kolonne 3	kr.	49.978,17

KD0156-1

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnr./lånnr. 1172.0059-008 4. maj 2026
Matrikel 26 BQ, Frederiksberg
Adresse Finsensvej 5 C,stue tv, ejerlejl. 43
Låntager Jan Iwanouw
Finsensvej 5 C,st tv

Hovedstol	kr.	267.000,00
Restgæld pr. 01.07.2026	kr.	196.487,32
Lånetype: Obligationslån		
Ydelse pr. 01.07.2026	kr.	1.058,91
Rente p.a. 2,00000%		
Restløbetid 20 år 3 måneder.		

Fondskoder til indfrielse: DK0009297194

Ydelsen forfalder månedsvis forud hver den 1. i måneden,
dog i juni og december er forfald den 11. i måneden.

Opgørelse pr. 25.06.2026

Restgæld pr. 01.07.2026	kr.	196.487,32
Restance pr. 11.06.2026	kr.	1.059,60
Restance pr. 01.05.2026	kr.	1.110,63
Restance pr. 01.04.2026	kr.	1.099,31
Restance pr. 01.03.2026	kr.	1.095,48
Restance pr. 01.02.2026	kr.	1.087,54
Restance pr. 01.01.2026	kr.	1.076,20
Restance pr. 11.12.2025	kr.	1.070,38
Restance pr. 01.11.2025	kr.	1.061,02
Restance pr. 01.10.2025	kr.	1.061,02
Restance pr. 01.09.2025	kr.	1.172,18
Morarente opgjort pr. 01.04.2026 - 25.06.2026	kr.	190,97

Total for lån nr. 008 anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	207.571,65
Kolonne 2	kr.	196.487,32
Kolonne 3	kr.	11.084,33

KD0156-1

Auktionsopgørelse

Realkredit Danmark
Gældsrådgivning
Bernstorffsgade 40
1577 København V

rdsupport@rd.dk
Telefon 45 12 93 10
www.rd.dk

Pantnummer 1172.0059 4. maj 2026
Matrikel 26 BQ, Frederiksberg
Adresse Finsensvej 5 C,stue tv, ejerlejl. 43
Låntager Jan Iwanouw
Finsensvej 5 C,st tv

Opgørelse pr. 25.06.2026

Rykkerbrev	af 19.02.2026	kr.	100,00
Rykkerbrev	af 19.03.2026	kr.	100,00

Den totale gebyrrestance skal medtages på det bedst prioriterede lån.

Total for gebyrer anvendes til tvangsauktionssalgsopstillingen:

Kolonne 1	kr.	200,00
Kolonne 3	kr.	200,00

KD0156-1

ADVOKATERNE I ROSENBORGGADE I/S

ROSENBORGGADE 3 • 1130 KØBENHAVN K • TELEFON +45 3311 6364

E-MAIL: info@bjd-advokater.dk • CVR 35309187 • Danske Bank reg. 4183 kontonr. 4777181769

Bemærkninger til salgsopstilling Realkredit Danmark: :

1. ”Der vil blive pålagt ekstra renter (morarenter) fra auktionsdagen, indtil betaling sker, for de ydelser, som ikke er betalt inden forfaldsdatoen. Det gælder også ydelser, som skal betales mellem den første og eventuelt anden auktion. Morarenter opkræves på fremtidige opkrævninger – rentesatsen fremgår af prisbladet på rd.dk”

2. Der er lån, som har ekstraordinært afdrage i terminerne 11.12., 1.3., 11.6. og 1.9. – kontakt Realkredit Danmark for yderligere oplysninger”

3. Der kan være særlige betingelser for indfrielse af lånet. Derfor opfordres auktionskøber til at kontakte Realkredit Danmark for at få flere oplysninger om lånet.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Vedrørende lån i Realkredit Danmark A/S

Gældsovertagelse/indfrielse:

Auktionskøber kan ikke forvente gældsovertagelse af lån hos Realkredit Danmark. Uanset realkreditlån normalt anføres i salgsopstillingens kolonne 2 som hæftelser, der kan forventes overtaget, vil der således kunne forekomme omstændigheder, der bevirker, at gælden helt eller delvis ikke kan overtages af køber.

Hvis auktionskøber er et selskab, må der forventes krav om supplerende personlig hæftelse.

Anmodning om gældsovertagelse skal som udgangspunkt ske til Danske Bank via en filial eller ved at ringe til tlf.nr. 70 12 34 56.

Såfremt Realkredit Danmark A/S ikke bevilger gældsovertagelse, skal lånene indfries efter auktionen.

Indfrielse af lån sker i overensstemmelse med Realkredit Danmark A/S almindelig indfrielsesvilkår for de enkelte låntyper. Der kan være særlige indfrielsesvilkår får lånene – eksempelvis en særlig indfrielseskurs ved lån i fremmed valuta. Indfrielsen vil endvidere være forbundet med et indfrielsesgebyr.

Realkredit Danmark A/S udsteder IKKE samtykkeerklæring før der er taget endelig stilling til gældsovertagelse og eventuelle betingelser herfor er opfyldt eller lånene til Realkredit Danmark A/S er indfriet af auktionskøber.

Morarenter:

Auktionskøber overtager pantehæftelserne i ejendommen pr. 1. auktionsdatoen. Dette gælder også selvom bud evt. først afgives på 2. auktionen.

Realkredit Danmarks restancer, gebyrer og morarenter er opgjort pr. 1. auktionsdagen i salgsopstillingen (pkt. 6A). Der påløber yderligere morarenter fra 1. auktionsdagen og indtil betaling finder sted. Auktionskøber skal, således uanset det i auktionsvilkårenes afsnit 6A anførte, betale morarenter på terminsrestancer samt eventuelle opsagte lån, der påløber efter auktionens afholdelse. Morarenter opkræves på fremtidige terminsopkrævninger.

Auktionskøber skal betale ydelser på lånet frem til lånene indfries eller gældsovertages. Manglende rettidig betaling vil medføre morarentetilskrivning.

Morarenten (p.a) udgør Nationalbankens officielle udlånsrente + tillæg i henhold til rentelovens §5 af det skyldige beløb, jfr. i øvrigt det til enhver tid gældende prisblad.

Legitimation:

En auktionskøber skal som følge af hvidvaskreglerne altid legitimere sig overfor Realkredit Danmark A/S. Dette gælder både ved gældsovertagelse og indfrielse.

Er auktionskøber en fysisk person skal der udleveres kopi af sygesikringsbevis og billedlegitimation i form af kopi af pas eller kørekort til Realkredit Danmark A/S eller dennes repræsentant. Hvis køber er et selskab, skal der ske dokumentation af tegningsregel og ejerforhold, herunder i form af organisationsdiagram samt legitimation af de fysiske personer, som er ultimative ejere af selskabet (direkte eller indirekte). Ved udenlandske selskabsdeltagere eller ledelsesmedlemmer gælder særlige krav.

Momsreguleringsforpligtelse i relation til visse erhvervsejendomme:

Realkredit Danmark A/S vil som eventuel auktionskøber ikke overtage en eventuel momsreguleringsforpligtelse.

Afgiftspantebreve:

Realkredit Danmark vil så vidt muligt sikre køber adgang til at genanvende tinglysningsafgift på tinglyste pantebreve i videst mulig omfang.

6. maj 2026
Lm.nr. 888 - 430 - 6

Ejerlejligheden: **Finsensvej 5 C, st. tv. , 2000 Frederiksberg**
Tilhørende: **Jan Iwanouw**
Deres sagsnr.: **13113**

Under henvisning til jeres forespørgsel af den 04.05.2026, kan jeg oplyse, at der pr. 06.05.2026 skal betales følgende pr. måned:

Fællesudgifter aconto	2.713,64 kr.
A conto varme	490,00 kr.
Antennebidrag	350,32 kr.

I alt	**3.553,96 kr.**

Det skal bemærkes at der er en forhøjelse pr. 1. juli 2026. Fællesudgifter aconto stiger med 234,19 kr. pr. måned.

Det kan oplyses, at A/C varme opkræves efter individuelt forbrug.

Vedrørende **vand- og elforbrug** er vandforbruget inkluderet i fællesudgifter og elforbruget er ikke inkluderet.

Der henstår p.t. **restance, 3.553,96 kr.** til ejerforeningen.

Regnskabsmæssigt **fordelingstal** er 88,00/21.000.

Der må holdes **husdyr, jfr. særskilt reglement herom.**

Der er ikke i ejerforeningens vedtægter indsat begrænsninger f.s.v. angår udlejning/fremleje.

Vi gør opmærksom på, at der til sikkerhed for betaling af fællesudgifter m.m. til ejerforeningen er tinglyst **pantstiftende vedtægter** for kr. 57.000,00 beløbet indeksreguleres.

De pantstiftende vedtægter udgør jf. vedtægternes reguleringsklausul pr. 30. juni 2025 67.212,27 kr.

Berigtigende rådgiver skal ikke udføre debitor-/kreditorskifte eller foretage andre påtegninger på den pantstiftende vedtægt, da den er lyst gældende for den til enhver tid værende ejer.

Aflysning af gammelt ejerpantebrev er den berigtigende rådgivers ansvar, såfremt ejerpantebrevet ønskes aflyst.

Ejerforeningen har givet CEJ fuldmagt til at underskrive aflysningen på deres vegne herunder også underpantsætningen. Fuldmagten er noteret i tingbogen.

Når den berigtigende rådgiver laver aflysningen, skal ejerforeningen oprettes som rolle via sit cvr-nr. 85 65 27 10, med fuldmagt til CEJ, cvr.nr. 29 80 32 50.

I **tinglysningen** skal følgende fremgå af feltet"Øvrige oplysninger": *"Der henvises til fuldmagt. Fuldmagten har id-nr. 18.01.2023/MABR-002".*

Fremgår dette ikke, vil aflysningen blive afvist af tinglysningen.

Når dokumenterne er klar til underskrivelse i tinglysningen sender berigtigende rådgiver en mail til twh@cej.dk, hvorefter vi sørger for underskrivelse.

Såfremt de pantstiftende vedtægter ikke ved nærværende ejerskifte får førsteprioritet skal den berigtigende rådgiver sørge for, at der i det eksisterende ejerpantebrev sker debitor/kreditorskifte og at der sker underpantsætning til ejerforeningen i henhold til de nye regler omkring digital tinglysning.

Til brug for underpantsætningen kan jeg oplyse at ejerforeningens cvr-nr. er: 85 65 27 10.

Det er en del af den berigtigende rådgivers ansvar, at ovennævnte finder sted.

Ejerforeningen forventer, at aflysningen eller debitor/kreditorskiftet bringes i orden senest 2 måneder efter, at ejerskiftet har fundet sted.

Berigtigende rådgiver skal sørge for at administrationen får tilsendt tinglysningssvaret, hvoraf aflysningen eller debitor/kreditorskiftet og underpantsætningen fremgår. Den berigtigende rådgiver er velkommen til at bruge følgende mail twh@cej.dk som supplerende mail i forbindelse med anmeldelsen i tinglysningssystemet.

Hvad angår **forsikringsforhold** henvises til vedlagte forsikringsoversigt.

Det kan oplyses, at der er brugsret til et kælderrum og cykelkælder.

Der er **hybridnet** (grundpakken fra YouSee) i ejendommen og udgiften hertil betales over fællesbidraget. Fuld- og mellempakke kan bestilles hos YouSee. Den enkelte ejer skal selv lave en individuel aftale med YouSee herom. Ønsker ejer at udmelde sig antenneordningen, skal administrator kontaktes på mail.

Varmeforsyning på ejendommen er fjernvarme. Der er individuelle varmemålere. Der skal ikke aflæses ved fraflytning, da det på disse elektroniske målere er muligt at aflæse bagud i tiden.

Varmeregnskabet løber i perioden 1/7 til 30/6.

Jeg gør opmærksom på, at **varmeregnskab** for hele perioden afregnes over for den til enhver tid værende ejer af lejligheden på tidspunktet for varmeregnskabets afregning. Sælgers og købers indbyrdes afregning er ejerforeningen uvedkommende.

Ønskes en ekstraordinær varmeopgørelse på grund af udlejning, skal dette bestilles hos Techem på info@techem.dk , ejendomsnummer 0500/51814.

Der er ingen særlige forhold vedrørende **vand, vej og kloakforhold**.

Der er ikke noget **vagtselskab eller tyverialarmer**. Der er i 2007 installeret **elektronisk adgangskontrol og nyt porttelefonanlæg med skærm**, hvorefter adgang til ejendommens trappeopgange sker med elektronisk adgangsbrik.

Parkeringsområdet i Krystalgården kontrolleres af ParkZone A/S og vi henviser til de opsatte parkeringsbestemmelser herom.

Alle ejere i Krystalgården har fået udleveret ét gæstekort, som skal overdrages til køber i forbindelse ejerskifte.

Ved eventuel bortkomst eller tab af gæste- kortet kan et nyt bestilles hos administrator ved henvendelse til sekretær Jannie Thomassen på telefon 87 39 17 93. Det koster p.t. et ekspeditionsgebyr på 593,75 kr. for bestilling at et nyt gæstekort. Gebyret er for egen regning af den enkelte ejer af lejligheden.

Parkeringsområdet i Krystalgården kontrolleres af ParkZone A/S, og jeg henviser til de opsatte parkeringsbestemmelser herom.

Der er **fællesvaskeri** i ejendommen. Der kan købes vaskekort på ejendomskontoret. Prisen er pt. kr. 12,00 for vaskemaskine, kr. 0,50/min. for tørretumbler og rullemaskine.

Varmemester på ejendommen er:

Peter Skou
Mail: krystalgaarden@oncable.dk
Telefon nr. 20767007

Foreningen har på generalforsamlingen i 2017 besluttet, at **kommunikationen** mellem ejere, bestyrelse og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., som udgangspunkt sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post.

Det er den enkelte ejers forpligtelse selv at sikre, at det fornødne er modtaget, og at medbringe ønskede dokumenter til generalforsamlingen som udskrift eller fx på bærbar computer eller tablet.

Det er til hver en tid den enkelte ejers ansvar, at administrationen altid er i besiddelse af brugbar og funktionsdygtig **mailadresse** med tilstrækkelig kapacitet. Ejere, der ikke har fået dispensation, og hvor materialet ikke kan sendes elektronisk fx grundet uvirksom mailadresse eller manglende

oplysning af mailadresse, får materialet tilsendt med posten og vil blive opkrævet et honorar herfor for den ekstra administration. I sådanne tilfælde kan ejer opleve at modtage materialet senere end de frister, der fremgår af vedtægten uden dette har konsekvenser for generalforsamlingens lovlighed.

Administrator opkræver i forbindelse med ejerskiftet et **gebyr for registrering** heraf 2060 kr. inkl. moms. Beløbet opkræves hos køber sammen med den første opkrævning af fællesudgifter.

Følgende bilag vedlægges i kopi:

- årsrapport for 2024/25
- budget for 2025/26
- DV-budget
- referat fra ordinær generalforsamling d. 17/11-2021
- referat af ekstraordinær generalforsamling d. 18/1-2022
- referat fra ordinær generalforsamling d. 16/11-2022
- referat af ekstraordinær generalforsamling om udskiftning af vinduer d. 9/6-23 inkl. bilag
- referat fra ordinær generalforsamling d. 22/11-2023
- referat fra ekstraordinær generalforsamling d. 2/5-2024
- referat fra ordinær generalforsamling d. 20/11-2024
- referat fra ordinær generalforsamling d. 3/12-2025
- bygningspolice
- ejerforeningens vedtægter
- ejerforeningens husorden, reglement for husdyrhold samt retningslinjer for modernisering og afholdelse af fest i Krystalgården
- seneste ELO-rapport/energimærke fra august 2017 (3 stk.)

Køber bedes iagttage ejerforeningens retningslinier for modernisering af lejligheder.

Se også ejerforeningens hjemmeside: www.krystalgaarden.dk.

Der vedlægges faktura til brug for indbetaling af vores gebyr.

Med venlig hilsen

Thomas Winters Henriksen
Ejendomsadministrator, EA
Dir. t: 32 42 88 29
e: twh@cej.dk

Helen Bloch

Fra: opkrævningen <opkraevningen@frederiksberg.dk>
Sendt: 6. maj 2026 13:56
Til: hb@bjd-advokater.dk
Emne: SV: 13113 - Finsensvej 5 C st.tv. - EL 43 - tilhørende Jan Iwanouw - ejd.nr. 141629

Hej Helen

Tak for din mail.

Jan Iwanouw skylder ejendomsbidrag for både 2025 og 2026.

Ejendomsbidrag:

2025:
Ejendomsbidrag: 172,40 kr.
Gebyr: 250,00 kr.
I alt: 422,40 kr.

2026:
Ejendomsbidrag: 172,34 kr.
Gebyr: 250,00 kr.
I alt: 422,34 kr.

Samlet skyldig beløb: 844,74 kr.

Jeg vedlægger ejendomsbidragsbilletterne for 2025 og 2026.

Med venlig hilsen

Merete Marshall
Sagsbehandler

Økonomi og Udbud, Ejendomsskat
Fælles Stabe
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Telefon: +45 38212403
www.frederiksberg.dk



Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

Fra: Borgerservice@frederiksberg.dk <borgerservice@frederiksberg.dk>
Sendt: 5. maj 2026 07:41
Til: opkrævningen <opkraevningen@frederiksberg.dk>
Emne: VS: 13113 - Finsensvej 5 C st.tv. - EL 43 - tilhørende Jan Iwanouw

Med venlig hilsen

Jens Justesen
Faglig koordinator

Borgerservice, Hovedkontaktcentret
Fælles Stabe
Frederiksberg Rådhus
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
www.frederiksberg.dk



Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

Fra: Helen Bloch <hb@bjd-advokater.dk>
Sendt: 4. maj 2026 12:54
Til: Borgerservice@frederiksberg.dk
Emne: 13113 - Finsensvej 5 C st.tv. - EL 43 - tilhørende Jan Iwanouw

Til kommunens orientering er der berammet tvangsauktion over ovennævnte ejendom til afholdelse den 25. Juni 2026.

Jeg skal venligst anmode om fremsendelse af opgørelse over fortrinsberettigede krav, samt dokumentation herfor, sammen med evt. Opgørelse over ejendomsskattelån, som køber kan risikere at blive opkrævet.

Med venlig hilsen
Rosenborg Advokater I/S

Helen Bloch
Tlf. 33 11 63 64
Dir. 33 36 43 17

Rosenborg Advokater I/S · Købmagergade 60, 1.th. · 1150 KBH K
www.bjd-advokater.dk · info@bjd-advokater.dk · CVR 35 30 91 87

CAUTION: This email originated from outside of the organizations e-mail system. Use caution when clicking on links or opening attachments.

FREDERIKSBERG KOMMUNE
BorgerServiceCentret
Frederiksberg Rådhus

2000 Frederiksberg

Opkrævningen
Smallegade 1, 2000 Frederiksberg
Telefon 38 21 24 03

Åbningstid: Mandag og torsdag 9-17
Tirsdag, onsdag og fredag 9-13
Telefontid: Mandag-torsdag 10-15
Fredag 10-13
Information på www.frederiksberg.dk

Modtager 1476501682213

Jan Iwanouw

Finsensvej 005C, st. tv

2000 Frederiksberg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
13/12-2024	20666617	13 00000 017549

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 25 141629 09 06	147	141629

Ejendommens beliggenhed: Finsensvej 5 C St Tv

Bfe. nummer: 0000182304

Matrikelbetegnelse: FREDERIKSBERG 26bq Ejl. 43

Sml. Bolig-/erhvervsareal: 98

BBR-status pr. 01/01-2024

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2025

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
Gebyr for rottebekæmpelse 2025	172,40	

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringstidspunktet.

I ALT 172,40 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2025	05/02-2025	172,40	01/02-2025	0,00

Såfremt det forfaldne beløb ikke er betalt senest sidste rettidige indbetalingsdag, søges det inddrevet ved udlæg.

Ved for sen indbetaling påløber renter og evt. gebyr.

Renter beregnes fra forfaldsdato. Oplysninger om renter og restgæld for lån vil blive videregivet til SKAT.

Ejendomsbidrag (bidragsbilletten)

De driftsrelaterede ejendomsbidrag (rotter, renovation, skorstensfejer osv.) opkræves af kommunen. På forsiden af dette dokument - bidragsbilletten - kan du se, hvad du skal betale til kommunen i 2025.

Bemærk: Ejendomsbidraget betales for hele året. Det er den tinglyste ejer pr. 1/1 der hæfter for hele beløbet.

Indbetalingskort sendes digitalt til alle hovedejere, som ikke er tilmeldt betalingsservice, medio januar 2025.

Sidste frist for rettidig betaling er den 5. februar 2025.

Hvis du er fritaget for digital post, vil du i stedet modtage det i papirform.

Betalingsservice
Vi anbefaler, at du tilmelder betalingen til betalingsservice, evt. via selvbetjeningsløsningen: "Min Betalingsoversigt". Hér kan du selv betale, tilmelde dig betalingsservice og eller oprette en afdragsordning.

Hvis du allerede er tilmeldt betalingsservice, behøver du ikke foretage dig noget. Dog er det stadig dit ansvar, at beløbet bliver trukket fra din bankkonto.

Manglende betaling
Hvis der ikke betales til tiden, vil du blive opkrævet et rykkergebyr på kr. 250,00. Såfremt det forfaldne beløb stadig ikke er betalt, vil beløbet blive sendt til inddrivelse.

Skift af administrator for ejendomme
Skal oplyses til Betaling@frederiksberg.dk

Skorstensfejning
Afgift for skorstensfejning er betaling for de påbudte skorstensfejninger i 2025 og eventuelt gebyr for kontrolmåling af oliefyr. Antallet af påbudte skorstensfejninger afhænger af forholdene i din ejendom. Ejer/lejer af ejendommen er ansvarlig for til- og afmelding af skorstene og ildsteder.

Til- og afmelding skal ske skriftligt til postadressen (se skema).

Vejafgifter
Vejafgift er en afgift som tilgrænsende grundejere til en privat fællesvej betaler kommunen for den løbende renholdelse af vejen, hvor der er indgået en aftale herom.

Affaldsgebyr 2025
Hvert år bliver ejendommen opkrævet gebyrer for kommunens udgifter til indsamling af restaffald og genanvendeligt affald samt udgifter til genbrugsstationen, myndighedsarbejde, information m.m.

Læs mere om affaldsordningerne og alle gebyrerne på: www.frederiksberg.dk/by-bolig-og-miljoe/affald-og-genbrug.

Alle ændringer foretaget i jeres affaldsordning, som er pålagt gebyr, vil blive tilsendt som regulering i første halvår af 2025. Reguleringen gælder fra perioden 2021 til 2024.

Rottebekæmpelse
En ny rottebekendtgørelse træder i kraft den 1. januar 2025.

Gebyret for den enkelte ejendom består efter den nye model af tre dele; et fast bidrag, et bidrag for antal bebyggede kvadratmeter op til 250 kvadratmeter (sats 1) og et bidrag for antal bebyggede kvadratmeter over 250 kvadratmeter (sats 2).

Det betyder, at gebyret til rottebekæmpelse opkræves på baggrund af ejendommens areal, som oplyst i Bygnings- og boligregistret (BBR) den 1. januar i året forud for det år, som opkrævningen dækker. Det gælder fra den 1. januar 2025 og frem og gebyret pålægges samtlige faste ejendomme i kommunen.

Fortovsrenhold
Betaling for renholdelse af fortove, herunder fjernelse af ukrudt. Ordningen dækker ikke vinterbekæmpelse samt fjernelse af ukrudt ved og under hæk mod fortov. Se takster og læs mere på www.frederiksberg.dk/fortovsrenhold

Emne:	Email:	Personlig henvendelse:	Telefon:
Ejendomsbidrag, fritagelse for grundskyld/dækningsafgift, administratorskift Betaling, indbetalingskort, rykkergebyr, inddrivelse	**For borgere: Send sikker Digital Post til Opkrævningen** **For virksomheder: Send sikker Digital Post til Opkrævningen**	Borgerservice 1. sal, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg Mandag 9-17 Tirsdag - fredag 9-13 **HUSK: At bestille tid, inden du møder op.**	Telefon: 3821 2121 Mandag - fredag 9-12
Rottebekæmpelse, fortovsrenholdelse	**For borgere: Send sikker Digital Post til Vej, Park og Miljø** **For virksomheder: Send sikker Digital Post til Vej, Park og Miljø**	Efter aftale	**Rottebekæmpelse:** Telefon: 3821 4151 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-14 **Fortovsrenholdelse:** Telefon: 3821 4220 Mandag,onsdag og torsdag 9-14 Tirsdag 10-14 Fredag 9-13
Affaldsgebyrer, renovation	**For borgere: Send sikker Digital Post til Affald og Genbrug** **For virksomheder: Send sikker Digital Post til Affald og Genbrug**	Efter aftale	Telefon: 3821 2121 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-13
Skorstensfejning	Frederiksberg Skorstensfejervæsen Kilevej 1, 2000 Frederiksberg frederiksbergskorstensfejer@c.dk	Efter aftale	Telefon: 3887 6071 (bedst mellem 13-15)
Vejafgifter	**For borgere: Send sikker Digital Post til Miljø** **For virksomheder: Send sikker Digital Post til Miljø**	Efter aftale	Telefon: 3821 4220 Mandag - torsdag 9-14 Fredag 9-13
Vurderingsstyrelsen	**Vurdst@vurdst.dk**	Efter aftale	Telefon: 7222 1616

FREDERIKSBERG KOMMUNE
Frederiksberg Rådhus
Økonomi og Udbud
Smallegade 1
2000 Frederiksberg

Opkrævningen
Smallegade 1, 2000 Frederiksberg
Telefon 38 21 24 04

Åbningstid: Mandag kl. 9-17
Tirs- til fredag kl. 9-13
Telefontid:
Man- til fredag kl. 9-12
Betaling@frederiksberg.dk
www.frederiksberg.dk

Modtager 1476501700013
Jan Iwanouw

Finsensvej 005C, st. tv

2000 Frederiksberg

Udskrevet den:	Moms-nr.:	Sorteringsnummer:
08/01-2026	20666617	13 00000 017664

Debitornummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 26 141629 09 06	147	141629

Ejendommens beliggenhed:
Finsensvej 5 C St Tv

Bfe. nummer:
0000182304

Matrikelbetegnelse:
FREDERIKSBERG 26bq Ejl. 43

Sml. Bolig-/erhvervsareal:	BBR-status pr.
98	01/01-2025

Øvrige Bfe. numre:

Kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom 2026

Specifikation	Beløb	Heraf moms
BEMÆRK: Ejendomsskat vedr. skatteåret 2024 og frem administreres/opkræves af SKAT		
Gebyr for rottebekæmpelse 2026	172,34	

MERVÆRDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:
Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først medregnes som indgående afgift på faktureringstidspunktet.

I ALT 172,34 0,00

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb. dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2026	05/02-2026	172,34	01/02-2026	0,00

Denne opgørelse viser de gebyrer og bidrag, der hører til din ejendom. Som ejer skal du betale disse beløb.

Vigtigt: Dette er **ikke** et indbetalingskort. Hvis du ikke er tilmeldt Betalingsservice, vil du modtage et indbetalingskort i **midten af januar**.

Husk at betale til tiden.

Ejendomsbidrag 2026
Hvad er det?

Ejendomsbidragsbilletten viser, hvad du skal betale til kommunen som ejer af en ejendom i 2026.

Den, der ejer ejendommen **1. januar 2026**, betaler for hele året.
Sådan får du dit indbetalingskort

- Sendes **digitalt midt i januar 2026** til ejere, der **ikke** er tilmeldt Betalingsservice.
- Hvis I er flere ejere, får kun **hovedkontaktpersonen** kortet.
- Står der "**kopi**" på din billet, får du **ikke** et indbetalingskort.
- Er du fritaget for digital post, får du **brev på papir**.

Betalingsfrist: 5. februar 2026

Betaling

- Tilmeld gerne betalingen til **Betalingsservice** via "Min Betalingsoversigt".
- Du kan også betale via **MobilePay** (kontakt opkrævningen).
- Husk at tjekke, at betalingen bliver trukket korrekt.

Hvis du ikke betaler til tiden

- Du får et **rykkergebyr på 250 kr**.
- Hvis beløbet stadig ikke betales, sendes sagen til **Gældsstyrelsen**.

Bankoverførsel (hvis du ikke kan bruge Betalingsservice)

- **Reg.nr.**: 7134
- **Konto nr.**: 0001231232
- **IBAN**: DK2471340001231232
- **BIC/SWIFT**: JYBADKKK

Skriv **CPR/CVR-nummer** og **ejendommens adresse** i beskedfeltet.

Du kan læse mere om ejendomsbidrag og opkrævning på Frederiksberg Kommunes hjemmeside.

Vejafgifter
Vejafgift er en afgift som de tilgrænsende grundejere til en privat fællesvej betaler kommunen for den løbende renholdelse af vejen.

Affaldsgebyr 2026
Hvert år bliver ejendommen opkrævet gebyrer for kommunens udgifter til indsamling af restaffald og genanvendeligt affald samt udgifter til genbrugsstationen, myndighedsarbejde, information m.m.

Læs mere om affaldsordningerne og alle gebyrerne på: www.frederiksberg.dk/by-bolig-og-miljoe/affald-og-genbrug. Alle ændringer foretaget i jeres affaldsordning, som er pålagt gebyr, vil blive tilsendt som regulering i første halvår af 2026.

Gebyr til rottebekæmpelse
Rottegebyret for et givent år beregnes ud fra ejendommes areal, som det er registreret i Bygnings- og boligregistret (BBR) den 1. januar året før. Der anvendes differentierede gebyrsatser efter størrelsen af det bebyggede areal på en ejendom.

Rottegebyret består af tre dele: Et fast bidrag, et bidrag for bebyggede m² op til 250 m² (sats 1) og et bidrag for bebyggede m² over 250 m² (sats 2). Se yderligere oplysninger om rottegebyret her: Rottegebyr

Fortovsrenholdelse
Betaling for renholdelse af fortove, herunder fjernelse af ukrudt. Ordningen dækker ikke vinterbekæmpelse samt fjernelse af ukrudt ved og under hæk mod fortov. Se takster og læs mere på www.frederiksberg.dk/fortovsrenhold.

Skorstensfejning
Afgift for skorstensfejning er betaling for de påbudte skorstensfejninger i 2026 og eventuelt gebyr for kontrolmåling af oliefyr. Antallet af påbudte skorstensfejninger afhænger af forholdene i din ejendom. Ejer/lejer af ejendommen er ansvarlig for til- og afmelding af skorstene og ildsteder.

Til- og afmelding skal ske skriftligt til postadressen (se kontaktoplysninger).

Kontaktoplysninger			
Emne:	**Email:**	**Personlig henvendelse:**	**Telefon:**
Ejendomsbidrag, fritagelse for grundskyld/dækningsafgift, administratorskift Betaling, indbetalingskort, rykkergebyr, inddrivelse Skift af administrator for ejendomme	For borgere: Send sikker Digital Post til Opkrævningen For virksomheder: Send sikker Digital Post til Opkrævningen	Borgerservice 1. sal, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg Mandag 9-17 Tirsdag - fredag 9-13 HUSK: At bestille tid, inden du møder op.	Telefon: 3821 2121 Mandag - fredag 9-12
Gebyr til rottebekæmpelse, Fortovsrenholdelse	For borgere: Send sikker Digital Post til Vej, Park og Miljø For virksomheder: Send sikker Digital Post til Vej, Park og Miljø	Efter aftale	Rottebekæmpelse: Telefon: 3821 4151 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-13 Fortovsrenholdelse: Telefon: 3821 4220 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-13
Affaldsgebyrer, renovation	For borgere: Send sikker Digital Post til Affald og Genbrug For virksomheder: Send sikker Digital Post til Affald og Genbrug	Efter aftale	Telefon: 3821 2121 Mandag-torsdag 9-14 Fredag 9-13
Skorstensfejning	Frederiksberg Skorstensfejervæsen Kilevej 1, 2000 Frederiksberg frederiksbergskorstensfejer@c.dk	Efter aftale	Telefon: 3887 6071 (bedst mellem 13-15)
Vejafgifter	For borgere: Send sikker Digital Post til Miljø For virksomheder: Send sikker Digital Post til Miljø	Efter aftale	Telefon: 3821 4220 Mandag - torsdag 9-14 Fredag 9-13
Vurderingsstyrelsen	Vurdst@vurdst.dk	Efter aftale	Telefon: 7222 1616

EJENDOMS DATA RAPPORT

Finsensvej 5C, st. tv, 2000 Frederiksberg

Rapport købt 06/05 2026
Rapport færdig 06/05 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 25/06 2026

For ejendommen Finsensvej 5C, st. tv, 2000 Frederiksberg

Ejendommens adresse	Finsensvej 5C, st. tv, 2000 Frederiksberg
Kommune	Frederiksberg Kommune
Ejendomstype	Ejerlejlighed, beboelse.
Ejerforhold	Privatpersoner eller interessentskab
Antal bestemte fast ejendomme	1
Antal matrikelnumre	1
Samlet grundareal	14476 m²
Samlet bebygget areal	676 m²
Samlet boligareal	5096 m²
Samlet erhvervsareal	0 m²

Omfattede bestemt fast ejendomme

182304

Omfattede matrikelnumre

Matr.nr.: 26bq, Frederiksberg

For nogle oplysninger i rapporten kan der være et lille overlap med ejendommens grænser, så det ser ud som om, oplysningerne er relevante for ejendommen. Vi har derfor udviklet et kort, hvor du nemt kan zoome ind og se præcist, hvordan oplysningerne ligger i forhold til ejendommen.

Kortet kan tilgås under Mine ejendomsdatarapporter på Boligejer.dk.

Hvis du ser et lille overlap, kan det være noget, du kan se bort fra. Men hvis du ønsker mere klarhed, kan du altid kontakte de dataansvarlige for yderligere information.

EJENDOMS DATA RAPPORT

Finsensvej 5C, st. tv,
2000 Frederiksberg

Rapport købt 06/05 2026
Rapport færdig 06/05 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 25/06 2026

Indhold

Resumé ... 4
Dette afsnit indeholder alle svar i ejendomsrapporten.

Bygninger ... 9
BBR-meddelelsen ... 9
Energimærkning ... 9
Tilstandsrapport ... 10
Elinstallationsrapport ... 10
Byggesag ... 11
Byggeskadeforsikring ... 11
Olietanke ... 12
Fredede bygninger ... 13
Bevaringsværdi ... 13
Flexboligtilladelse ... 14

Økonomi ... 15
Ejendoms- og grundværdi ... 15
Ejendomsskat ... 15
Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat ... 17
Huslejenævnssager ... 18

Planer ... 19
Zonestatus ... 19
Lokalplaner ... 19
Landzonetilladelser ... 20
Kommuneplaner ... 20
Spildevandsplaner ... 25
Varmeplaner ... 26
Varmeforsyning ... 27
Vejforsyning ... 28
Vejdirektoratets projekter ... 28
Hovedstadsområdets transportkorridorer ... 29
Landsplandirektiv "Baltic Pipe" ... 30
Landsplandirektiv "Udviklingsområder" ... 30
Råstofplaner ... 31

Spildevand og drikkevand ... 32
Aktuelle afløbsforhold ... 32
Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 32
Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen ... 32
Medlemskab af spildevandsforsyning ... 33
Aktuel vandforsyning ... 33
Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen ... 33
Grundvand - Drikkevandsinteresser ... 34
Grundvand - Følsomme indvindingsområder ... 34

Jordforurening ... 36
Jordforureningsattest ... 36
Kortlagt jordforurening ... 36
Områdeklassificering ... 37

Påbud iht. jordforureningsloven....37

Natur, skov og landbrug....39
Fredskov....39
Majoratsskov....39
Beskyttet natur....40
Internationale naturbeskyttelsesområder....41
Landbrugspligt....42

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer....43
Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer....43
Beskyttede sten- og jorddiger....44
Skovbyggelinjer....44
Sø- og åbeskyttelseslinjer....45
Kirkebyggelinjer....45
Klitfredningslinje....46
Strandbeskyttelseslinje....46

Om ejendomsdatarapporten....48

Følgende bilag kan hentes:

- Energimaerkning_182304_311268341
- Energimaerkning_182304_311268342
- Energimaerkning_182304_311268343
- BBR-meddelelse - 182304 - Frederiksberg Kommune
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_182304

EJENDOMS DATA RAPPORT

Finsensvej 5C, st. tv,
2000 Frederiksberg

Rapport købt 06/05 2026
Rapport færdig 06/05 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 25/06 2026

Resumé

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 3.807.000 kr.
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen?..... 4.071,95 kr
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har bekræftet at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt. Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?.....Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?..... Ja
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026
Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej
Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Bygninger

BBR-meddelelsen

Findes der en BBR-meddelelse for ejendommen?..... Ja, se bilag

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregisteret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen dækker bl.a. areal, beliggenhed, anvendelse, installationer, vand- og afløbsforhold og ydervægs- og tagdækningsmaterialer. Oplysningerne i BBR-meddelelsen skal afspejle de faktiske forhold på ejendommen - også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for at oplysningerne på BBR-meddelelsen er korrekte, ligger hos ejeren.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

BBR meddelelse..... Se bilag BBR-meddelelse - 182304 - Frederiksberg Kommune

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Energimærkning

Findes der en energimærkning for ejendommen?..... Ja, se bilag

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent jf. bekendtgørelse om energimærkning af bygninger.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Dato for indberetning af energimærke..... 24-08-2017
Husnummer..... 5A
Bygningsnummer..... 2
Energiklasse..... D
Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_182304_311268341
Energimærket er gyldigt indtil..... 24-08-2027

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Dato for indberetning af energimærke..... 24-08-2017

Husnummer..... 7

Bygningsnummer..... 7

Energiklasse..... F

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_182304_311268342

Energimærket er gyldigt indtil..... 24-08-2027

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Dato for indberetning af energimærke..... 24-08-2017

Husnummer..... 3

Bygningsnummer..... 1

Energiklasse..... F

Energimærkerapport..... Se bilag Energimaerkning_182304_311268343

Energimærket er gyldigt indtil..... 24-08-2027

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Energistyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V

Telefonnummer..... 33926700

Email..... emo-info@ens.dk

Web..... https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger

Tilstandsrapport

Findes der en tilstandsrapport for ejendommen?..... Nej

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Bemærk: Tilstandsrapporten er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader. Den bygningssagkyndige sammenligner boligen med andre boliger af samme type og alder - ikke et nyt hus. Udover tilstandsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en autoriseret elinstallatørvirksomhed til at udarbejde en elinstallationsrapport med resultatet af en gennemgang af boligens elinstallationer. Se punktet Elinstallationsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men en forudsætning for, at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.dk

Web..... https://www.sik.dk/

Elinstallationsrapport

Findes der en elinstallationsrapport for ejendommen?..... Nej

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.

Bemærk: Elinstallationsrapport er kun tilgængelig for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport indeholder resultatet af gennemgangen af bygningens el-installationer. Ved gennemgangen vurderes elinstallationernes funktionsdygtighed og hvorvidt de opfylder de krav, som var gældende, da de blev udført eller ændret. Udover elinstallationsrapporten skal sælger for at anvende huseftersynsordningen have en bygningssagkyndig til at udarbejde en tilstandsrapport med resultatet af en gennemgang af bygningernes synlige skader og tegn på skader. Se Tilstandsrapport. Huseftersynsordningen er frivillig, men er en forudsætning for at sælger kan undgå at hæfte for skjulte skader ved boligen, og for at køber kan tegne en ejerskifteforsikring.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Esbjerg Brygge 30, 6700 Esbjerg

Telefonnummer..... 33732000

Email..... mo@erst.dk

Web..... https://www.sik.dk/

Byggesag

Er der igangværende byggesag for ejendommen?..... Nej

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Bemærk: Visse byggesagstyper ikke registreres i BBR. Det kan f.eks. gælde byggesager vedr. tekniske anlæg (master, gylletanke m.v.) eller byggesager vedr. konstruktionsændringer i etageejendomme (gennembrydning af bærende vægge, udvendige altaner m.v.). Man skal også være opmærksom på, at byggesager, der ikke kræver ibrugtagningstilladelse, godt kan være afsluttet i BBR, selvom der stadig udestår nogle afsluttende dokumenter i sagen. Sådanne forhold vil ikke blive vist som verserende byggesag, men vil ofte være noteret på BBR-meddelelsen.

Byggesag

En byggesag vedrører byggeri, herunder tilbygninger, væsentlige ombygninger, væsentlige anvendelsesændringer, lovliggørelse eller nedrivning (hel eller delvis). Et byggearbejde må ikke påbegyndes uden byggetilladelse fra kommunen, som er bygningsmyndighed. I mindre byggesager er der ikke krav om byggetilladelse, under forudsætning af, at bygningsreglementet overholdes. Med bygningsreglementet BR18, skal kommunerne ikke længere påse de tekniske krav for byggeriet i byggesagsbehandling, men der er forsat krav om byggetilladelse. Den tekniske byggesagsbehandling for byggeri der er omfattet af certificeringsordningen dvs. mere komplekst byggeri i relation til konstruktioner og brand skal herefter dokumenteres af certificerede rådgivere. For andre tekniske krav i bygningsreglementet skal kommunerne gennemføre en efterfølgende stikprøvekontrol i den dokumentation, som indsendes i forbindelse med ibrugtagningstilladelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring

Er der bygninger på ejendommen, som er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle

tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bemærk: Oplysninger vedr. byggeskadeforsikring er opdelt i oplysninger fra hhv. BBR og BSFS. Eventuelle eftersyns-, skades-, og bearbejdet eftersynsrapporter er kun tilgængelige for ejer og/eller fuldmagtshaver.

Byggeskadeforsikring BBR

Her kan der ses detaljerede oplysninger vedr. en eventuel byggeskadeforsikring. Hvis der er byggeskadeforsikring for en bygning, vil eventuelle eftersynsrapporter kunne ses under "Byggeskadeforsikring BSFS". Byggeskadeforsikringsordningen gælder for alle.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Bygning 2

Er det registreret i BBR, at bygningen er dækket af byggeskadeforsikring?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Byggeskadeforsikring BSFS

Her kan der ses eventuelle eftersynsrapporter for eftersyn, som er udført efter hhv. 1 år og 5 år, hvis der er byggeskadeforsikring for ejendommen. Eftersynsrapporterne vises dog kun for ejer eller fuldmagtshaver. Under "Byggeskadeforsikring BBR" kan der ses yderligere oplysninger vedr. forsikringen.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er det registreret i BSFS, at der er byggeskadeforsikring for bygningen?..... Nej

Status..... Ingen byggeskadeforsikring registreret.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Olietanke

Er der registreret oplysninger om olietanke på ejendommen?..... Nej

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Bemærkning: Olietankens registrering i BBR er ikke i sig selv en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen

Olietanke

For enhver olietank på en ejendom, skal der indberettes oplysninger til kommunen. Dette gælder uanset om tanken/tankene er i brug eller om de er sløjfede. Når en olietank sløjfes, kan den enten forblive på stedet eller fjernes. Der er fastsat regler om hvornår en olietank skal sløjfes, herunder sløjfningsterminer for forskellige typer af tanke samt regler for hvordan en olietank skal sløjfes.
Olietankene vil typisk være registreret med oplysning om fabrikations og etableringsår, en række tekniske data samt oplysning om evt. renovering og/eller sløjfning. Oplysningerne registreres i Bygnings- og boligregisteret (BBR) og stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens

registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen. Andre detaljerede oplysninger om olietankene fremgår også i BBR-meddelelsen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Fredede bygninger

Er der registreret fredede bygninger på ejendommen?..... Nej

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Størstedelen af dem er privatejede.
Ejeren af en fredet ejendom har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Det betyder, at fredningsværdierne skal opretholdes, og at taget, ydervæggene, dørene og vinduerne som minimum skal være tætte og i orden.
Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse. Både små og store ændringer kræver tilladelse. Lige fra en tagomlægning eller flytning af en skillevæg, til opsætning af et skilt på facaden.
Undtaget er dog de typer af bygningsarbejder, som fremgår af "Underretningsbekendtgørelsen" nr. 1588 af 28. juni 2021.
Der ydes ikke erstatning i forbindelse med bygningsfredning, men fredede bygninger er omfattet af flere direkte og indirekte støtteordninger.
Registreringen af de fredede bygninger er Slots- og Kulturstyrelsens ansvar, og den finder sted i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger samt bymiljøer.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen

Adresse..... Hammerichsgade 14, DK-1611, 1611 København

Telefonnummer..... 33954200

Email..... post@slks.dk

Web..... http://slks.dk

Bevaringsværdi

Er der angivet en bevaringsværdi for ejendommen?..... Nej

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre.
En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Bemærk: Hvis en bygning har en "Bevaringsværdi", er det ikke automatisk ensbetydende med, at den er udpeget som "Bevaringsværdig". Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Værdierne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav

værdi. Når der sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien.
En del af disse bygninger med bevaringsværdi er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan). Kontakt kommunen for at finde ud af om bygningen er udpeget som bevaringsværdig.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Flexboligtilladelse

Er der registreret flexboliger på ejendommen?..... Nej

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse.

Flexboligtilladelse

Flexboliger er en mulighed for at tage eksisterende helårsboliger i brug som fritidsboliger og efterfølgende kunne genoptage anvendelse som helårsbolig.
Siden 2013 har kommunerne kunne tildele en flexboligtilladelse gennem flexboligordningen, for at modvirke at flere huse står tomme og eksempelvis forfalder i landområdet, hvor befolkningstallet har været faldende. Som ejer eller som potentiel køber af en helårsbolig kan man derfor ansøge kommune om at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse. Det er kun helårsboliger, der kan få flexboligstatus.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er det noteret, at der er registreret flexboliger på bestemt fast ejendom?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Økonomi

Ejendoms- og grundværdi

Hvad er ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering?..... 3.807.000 kr.

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

Bemærk: I Ejendomsdatarapporten vises kun de endelige vurderinger, være derfor opmærksom på, at dette kan afvige fra boligbeskatningsgrundlaget, som kan være på grundlag af foreløbige vurderinger. Fejl eller mangler i BBR-oplysninger har en stor betydning for beregning af ejendomsvurdering. Det er boligejerens ansvar at opdatere oplysningerne via. https://ret.bbr.dk/. Ydermere, skal man være opmærksom på ejendomsvurdering og kompensation i dødsbo. Hvis der findes en ny ejendomsvurdering af afdødes ejendom, kan den bruges i dødsboet. Læs mere på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/ejendomsvurdering/emner-vejledninger-og-frister/ejendomsvurdering-og-kompensation-i-doedsbo.

Ejendoms- og grundværdi

Vurderingsstyrelsen fastsætter ejendoms- og grundværdi for alle ejendomme, der er omfattet af offentlig vurdering. Alle ejendomme har som udgangspunkt vurderingstermin hvert andet år; ejerboliger på nær særlige ejerboliger vurderes i lige år mens erhvervs-, landbrugs- og skovejendomme samt andels- og lejeboliger vurderes i ulige år. Dog kan en ejendom også vurderes i mellem-året, hvis der er sket væsentlige ændringer. Vurderingen af ejerboliger sker ud fra Ejendomsvurderingsloven, hvor ejendoms- og grundværdi overordnet fastsættes til den kontantværdi, som en ejendom forventelig kan opnå i fri handel, under hensyntagen til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Den fastsatte værdi er ikke den eksakte handelspris for en ejendom, men svarer til et gennemsnitligt prisniveau ved nyere salg af sammenlignelige ejendomme i nærområdet, justeret for særlige karakteristika ved den vurderede ejendom og omgivelserne. Ejendomsværdi er værdien af ejendommen som helhed, dvs. den samlede værdi af grundareal og de bygninger, der er opført på grundarealet. Ejendomsværdien ansættes ud fra ejendommens størrelse, fremtræden og prisforholdene på vurderingstidspunktet. Grundværdi er værdien af grunden i ubebygget stand (dog inklusive værdien af eventuelt byggemodningsarbejde) under forudsætning om, at grunden vil blive anvendt og udnyttet bedst muligt i økonomisk henseende. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter, som opkræves efter Ejendomsskatteloven.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Vurderingsår	2020 år
Dato for seneste vurdering eller ændring	01-01-2020
Ejendomsværdi	3.807.000 kr.
Grundværdi	2.746.000 kr.
Fradrag	0 kr.
Stuehus grundværdi	0 kr.
Stuehusværdi	0 kr.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed	Vurderingsstyrelsen
Adresse	Nykøbingvej 76, Bygning 45, 4990 Sakskøbing
Telefonnummer	72221616
Web	https://vurderingsportalen.dk/kontakt

Ejendomsskat

Hvad er ejendomsskatten?..... Oplysninger hentet. Se detaljeret besvarelse.

Læs mere om de nye boligskatter på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/.

Bemærk: Indefrosne grundskyldstigninger og efterreguleringer vedr. grundskyld for årene indtil 2024, forfalden gæld til kommunen før 2024 og oplysninger om ejendomsbidrag kan pt. kun erhverves via https://www.borger.dk/ eller ved henvendelse til kommunen. Beskatningsgrundlagene for ejendomsskatter kan både være på baggrund af en endelig og en foreløbig vurdering. Stigningsbegrænsning for grundskyld for 2024 og fremadrettet fremgår ikke af i Ejendomsdatarapporten.

Ejendomsskat

Ejere af ejerboliger betaler som udgangspunkt to typer af ejendomsskat: Ejendomsværdiskat og grundskyld. Hvis ejendommen er kategoriseret som en landbrugs- eller skovejendom, og ejer benytter en bolig på grunden, skal der betales grundskyld – både for boligens grund, produktionsjorden og den øvrige jord (fx jord med andet erhvervsmæssigt formål) samt ejendomsværdiskat for helårsboligen (med bopæl) og/eller et sommerhus med tilhørende grund.

For erhvervsejendomme findes også to typer af ejendomsskatter; grundskyld og evt. dækningsafgift. Benytter ejer en bolig på grunden, betales endvidere ejendomsværdiskat heraf.

Ejendomsskatterne for alle ejendomskategorierne beregnes som udgangspunkt på baggrund af ejendoms- og grundværdi(er) iht. den seneste offentlige ejendomsvurdering fratrukket 20 % efter forsigtighedsprincippet, der dog ikke gælder ved produktionsjord. For nogle ejendomme beskattes med eventuel stigningsbegrænsning på grundskyld. Der kan tillige være individuelle fradrag i ejendomsskatterne, der bortfalder ved ejerskifte, herunder en eventuel skatterabat beregnet ved overgangen til nuværende beskatningsregler for 2024 og frem. Ejendomsskatterne bliver for størstedelen af ejendomme opkrævet via Forskudsopgørelsen/Årsopgørelsen. Juridiske ejere af ejendomme og andre særlige segmenter betaler i stedet/også ejendomsskatter over Skattekontoen.

Hvis ejendomsvurderingen for en ejerbolig – og dermed boligskatterne – stiger fra 2024, kan boligejere indefryse stigningerne med et lån med renter, som kan til- og fravælges via forskudsopgørelsen. Pensionister kan herudover optage et lån med renter til betaling af deres grundskyld.

Læs mere om:
de nye boligskatteregler på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/
boligskat ved ejendomshandel på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/koeb-og-salg/
indefrysningslån på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/indefrysningslaan/
pensionistlån https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/pensionistlaan/
eller ejendomsskat for erhvervsejendomme herunder om moderniseret stigningsbegrænsning på https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/beskatning/grundskyld/

Hvis du har spørgsmål til ejendomsvurdering eller ejendomsskatter, skal du kontakte Vurderingsstyrelsen. Se kontaktoplysninger nedenfor.

Bemærk: Hvis vurderingstype er "Foreløbig", er den angivne beskatning forventeligt også, og beskatningen vil senere blive efterreguleret.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Vurderingsejendom - Frederiksberg Kommune

BFE-nr..... 182304

VurderingsejendomID..... 126108

Vurderingsår..... 2025

Vurderingsoprettelsesdato..... 01-01-2025

Vurderingskategori..... Ejerbolig til vurdering i lige aar

Vurderingsunderkategori..... Ejerlejlighed til helaarsbeboelse i lige aar

Vurderingstype..... Foreløbig

Indkomstår..... 2026

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Ejendomsværdiskat

Kan på nuværende tidspunkt kun fremsøges via forskudsopgørelsen.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Grundskyld for grund, der ikke er land- og skovejendom - Frederiksberg Kommune

Beskatningsgrundlag..... 2.732.800 kr.

Kommunepromille..... 3,1 ‰

Beløb..... 8.471,68 kr.

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer..... 72221616

Web..... https://vurderingsportalen.dk/kontakt

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Er der statslig indefrysningslån på ejendommen?..... 4.071,95 kr

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningslån og/eller et tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Bemærk: Ejendomsdatarapporten indeholder kun statslige indefrysningslån, som har panteret på ejendommen. Eventuelle tillægslån bliver først en del af indefrysningsbeløbet i Ejendomsdatarapporten, når disse har fået panteret på ejendommen.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

---

Hvis ejendomsskatterne stiger, kan boligejere indefryse stigningen som et lån, der som hovedregel først skal tilbagebetales, når ejeren sælger sin ejendom. Indefrysningen sker hos staten på lånebetingelser.

Boligejer skal stille sikkerhed for betaling af lånet i form af en panteret på ejendommen. Sikkerheden opstår automatisk, når lånet stiftes, og pantet tinglyses ikke. Køber skal derfor være opmærksom på, at der kan være oprettet eventuelle indefrysningslån.

Fra 2024 er det Skatteforvaltningen, der administrerer lånene, som kan til- og fravælges via ejers forskudsopgørelse. Lån, der er stiftet før 1. januar 2024, vil fortsat administreres af den kommune, hvor ejendommen er beliggende.

Ejendomsdatarapporten afspejler et øjebliksbillede. Vær opmærksom på, at indefrysningsbeløbet først fremgår af Ejendomsdatarapporten når lånet er beregnet og indlæst i lånesystemet – det sker i februar måned året efter indkomståret. Eksempelvis vil lån tilvalgt på forskudsopgørelsen for indkomståret 2025, først blive udstillet i Ejendomsdatarapporten fra og med februar 2026. Det vil derfor alene være allerede stiftede indefrysningslån, som fremgår af Ejendomsdatarapporten frem til lånene er beregnet og indlæst i lånesystemet. Det er i stedet muligt at se indefrysningsbeløbet på sælgers forskudsopgørelse (for det forudgående indkomstår). Allerede stiftede lån kan ses på boligskattelaan.skat.dk.

Hvis der er flere ejere, som har indefrysningsbeløb for ejendommen, vil disse fremgå som ét samlet beløb for ejendommen i Ejendomsdatarapporten. Den enkelte ejers samlede indefrysningsbeløb kan findes på boligskattelaan.skat.dk.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

BFE-nr..... 182304

Samlet indefrysningsbeløb..... 4.071,95 kr

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vurderingsstyrelsen

Adresse..... Ny Østergade 9-11, 4000 Roskilde

Telefonnummer..... 72221616

Web..... https://vurderingsportalen.dk/kontakt

Huslejenævnssager

Er der registreret én eller flere huslejenævnsager eller ankenævnsager for ejendommen?.. Nej

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Bemærk: Databasen for Huslejenævnssager er pt. ikke fuldt opdateret for alle kommuners vedkommende. Se https://www.huslejenaevn.dk/kommuneerklaeringer for en liste over kommuner, der har bekræftet at have overført alle sager fra og med en angivet dato. Hvis kommunen fremgår af listen, er svaret i Ejendomsrapporten retvisende, jf. kommunens svar. Ellers anbefales det at kontakte kommunen for at få opdateret information.

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til databasen Huslejenævn.dk. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx huslejens størrelse. Huslejenævn.dk fungerer på den måde, at de store nævn indberetter principielle afgørelser til offentliggørelse, mens alle nævn indberetter overordnet data om afgørelser til statistisk brug.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Web..... https://www.borger.dk/bolig-og-flytning/Lejebolig/beboerklagenaevn-og-huslejenaevn

Planer

Zonestatus

Hvilken zonestatus er registreret for ejendommen?..... Byzone

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Zonestatus

Landet er opdelt i 3 zoner: by- og landzoner og sommerhusområder. Der gælder forskellige regler alt afhængig af hvilken zone, der er tale om. Hvilke arealer, der er by- eller landzone og sommerhusområder fremgår af planlovens § 34.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnr. dækket af byzone?..... Ja

Er matrikelnr. dækket af sommerhusområde?..... Nej

Er matrikelnr. dækket af landzone?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner

Foreligger der lokalplaner eller lokalplanforslag for ejendommen?..... Nej

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Bemærk: Anvendelses- og delområdespecifikke oplysninger for lokalplaner kan læses i plandokumentet for lokalplanen.

Lokalplaner, vedtagne

Lokalplaner indeholder detaljerede og bindende bestemmelser for, hvordan et bestemt, afgrænset område må benyttes eller et projekt konkret skal udføres

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Lokalplaner, forslag

Se forklaring under "Lokalplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landzonetilladelser

Er der givet en landzonetilladelse til ejendommen?..... Nej

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Landzonetilladelse

I landzonen kræver det som udgangspunkt en landzonetilladelse at:
•opføre nyt byggeri.
•foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.
Kommunalbestyrelsen er myndighed på området, men før kommunalbestyrelsen giver en landzonetilladelse, skal naboerne have lejlighed til at udtale sig. Man kan klage over afgørelsen vedr. tilladelsen til Planklagenævnet. Bemærkning: enkelte matr.nr. kan have et overlap på 0%. Dette kan skyldes, at matrikelnummerets grænser er ændret og/eller justeret. Er du i tvivl om overlappet skal du kontakte kommunen.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner

Foreligger der kommuneplaner eller kommuneplanforslag for ejendommen?..... Ja

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Bemærk: Anvendelsesspecifikke oplysninger for kommuneplanrammer kan læses i plandokumentet for kommuneplanrammen.

Kommuneplaner, vedtagne

Kommunerne skal efter planloven opretholde og vedligeholde kommuneplanen.
Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling, både i byerne og i det åbne land. Kommunalbestyrelsen skal løbende revidere kommuneplanen.
Kommuneplanen udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.
Kommuneplaner har delvis retsvirkning. idet de fastsætter rammebestemmelserne for delområderne og som hovedregel angiver:
arealets overordnede anvendelse
bebyggelsesprocent
bebyggelsens største højde
og andre særlige hensyn -fx bygningsbevaringshensyn

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Plan - Kommuneplan 2025

Planens navn..... Kommuneplan 2025

Kommune..... Frederiksberg

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 16-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-07-2025

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11454643_1755672468804.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplaner, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Plan - Omkring Nimbusparken

Planens navn..... Omkring Nimbusparken

Plannummer..... 3.C.4

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11454643

Navn på plandistrikt..... Kvarter 3

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 16-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-07-2025

Generel anvendelse..... Blandet bolig og erhverv

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Maksimal bebyggelsesprocent..... 135 %

Maksimalt antal etager..... 6

Notat, andet.... Stationsnært
kerneområde: Området omkring Nimbusparken. Detailhandel: Finsensvej og Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Finsensvej og Peter Bangs Vej sidst i rammedelen.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11454643_1755672468804.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Plan - Peter Bangs Vej /Nordre Fasanvej

Planens navn..... Peter Bangs Vej /Nordre Fasanvej

Plannummer..... 3.B.6

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11454643

Navn på plandistrikt..... Kvarter 3

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 16-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-07-2025

Generel anvendelse..... Boligområde

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Maksimal bebyggelsesprocent..... 110 %

Maksimalt antal etager..... 6

Notat, andet.... Detailhandel:
Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej.

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11454643_1755672468804.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Plan - Den Grønne Sti

Planens navn..... Den Grønne Sti

Plannummer..... 3.R.1

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11454643

Navn på plandistrikt..... Kvarter 3

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 16-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-07-2025

Generel anvendelse..... Rekreativt område

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Ja

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11454643_1755672468804.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Plan - Ved Sarepta

Planens navn..... Ved Sarepta

Plannummer..... 3.O.1

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører..... 11454643

Navn på plandistrikt..... Kvarter 3

Planstatus..... Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan..... 16-06-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 02-07-2025

Generel anvendelse..... Område til offentlige formål

Fremtidig planzone..... Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?..... Nej

Maksimal bebyggelsesprocent..... 50 %

Maksimalt antal etager..... 1

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/11_11454643_1755672468804.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanramme, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Plan - Frederiksbergstrategien 2016

Planens navn..... Frederiksbergstrategien 2016

Kommune..... Frederiksberg

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner

Dato for vedtagelse af plan..... 13-06-2016

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 05-09-2016

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_3053731_1472633010126.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Plan - Frederiksbergstrategien 2020

Planens navn..... Frederiksbergstrategien 2020

Kommune..... Frederiksberg

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Delvis revision af områder eller planemner

Dato for vedtagelse af plan..... 11-05-2020

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 17-06-2020

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_9704370_1591252532585.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Plan - Frederiksberg Bystrategi 2024

Planens navn..... Frederiksberg Bystrategi 2024

Kommune..... Frederiksberg

Planstatus..... Vedtaget

Omfang af revision..... Fuld revison

Dato for vedtagelse af plan..... 29-04-2024

Dato for ikrafttrædelse af plan..... 03-06-2024

Link til plandokument..... https://dokument.plandata.dk/70_11286300_1717149105467.pdf

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplanstrategi, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne"

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, vedtaget

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kommuneplantillæg, vvm, forslag

Se forklaring under "Kommuneplaner, vedtagne

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for produktionserhverv

Konsekvensområder for produktionserhverv er områder, hvor nærliggende produktionsvirksomheder kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/ kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Konsekvensområder for tekniske anlæg

Konsekvensområder for tekniske anlæg er områder, hvor nærliggende tekniske anlæg kan påvirke omgivelserne med støj, lugt, støv og luftforurening. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af disse gener, og at der kan være begrænsninger for anvendelsen af ejendomme beliggende i disse områder. Konsekvensområder har ikke umiddelbare konsekvenser for eksisterende lovlig anvendelse. Læs mere om konsekvensområder i den gældende kommuneplan/ kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er ejendommen beliggende i et konsekvensområde for tekniske anlæg?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Transformationsområder

Transformationsområder er områder som gradvist omdannes, fx fra industri til boligformål. Det er vigtigt at være opmærksom på, at daglige aktiviteter i disse områder kan blive påvirket af støj, støv, lugt eller andre former for gener. Læs mere om transformationsområder i den gældende kommuneplan/kommuneplantillæg.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er ejendommen beliggende i et transformationsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Spildevandsplaner

Er ejendommen beliggende indenfor en spildevandsplan?.....Ja

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

Bemærk: Kloaktyper omtalt i planer er ikke nødvendigvis den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Kloakopland, vedtaget

Kloakoplande indeholder oplysninger om hvilken kloakeringsstatus ejendommene i et område har iht. kommunens planer og hvilken kloakeringsstatus de evt. planlægges at få i fremtiden.
Vær opmærksom på at kloaktyper omtalt i planer ikke nødvendigvis er den samme som de aktuelle afløbsforhold på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Kloakopland - Opland 4

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?..... Ja

Navn på område med kloakopland.....Opland 4

Eksisterende kloaktype for området.....Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Er der planlagt ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kloakopland, forslag

Se forklaring under "Kloakopland, vedtagne"

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et kloakopland?.....Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, vedtaget

Som udgangspunkt er der tilslutningspligt til offentlig spildevandsforsyning. Denne oplysning svarer på, om kommunen evt. er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Vedtaget: Frederiksberg

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen er indstillet på at ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Ja

Navn på område..... Frederiksberg

Type af mulighed for udtræden.....Mulighed for udtræden kun for regnvand

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Udtræden af spildevandsforsyning, forslag

Se forklaring under "Udtræden af spildevandsforsyning, vedtagne".

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor kommunalbestyrelsen har stillet forslag om at kunne ophæve tilslutningsretten og -pligten til spildevandsforsyning helt eller delvist?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Renseklasse

Renseklasse viser, hvilken renseklasser, der gælder i det område ejendommen ligger i og derved, hvilke rensekrav ejendommens spildevandsanlæg skal opfylde. Renseklassekravet er kun relevant for ejendomme, som ikke er tilsluttet det kommunale kloaknet.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor et område, hvor der er udpeget renseklasse?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeplaner

Foreligger der varmeplaner for ejendommen?.....Nej

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmeforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Varmeplaner

I varmeplanerne udpeger kommunerne i samarbejde med relevante lokale parter, de områder, hvor det vurderes hensigtsmæssigt at etablere fjernvarme, herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, hvor potentialerne for fjernvarme – eller andre alternativer - skal afklares yderligere. Dermed adresserer planerne udviklingsmulighederne for fælles lokale og individuelle varmeløsninger i områder, der ikke står over for en fjernvarmeudbygning. De godkendte varmeplaner skal som minimum omfatte de områder i kommunen, der har status som gasforsynede, herunder også ejendomme i gasforsynede områder, som har et oliefyr. Planen vil skulle realiseres ved konkrete projektforslag, som udmønter den samlede varmeplan.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Varmeforsyning

Er der mulighed for kollektiv varmeforsyning eller er der forsyningsforbud?..... Ja

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Forsyningsområde, Område med forsyningsforbud samt Område med tilslutningspligt.
Aktuel varmeforsyning kan ses af BBR meddelelsen.

Forsyningsområde, vedtaget

Et forsyningsområde er et område, som af kommunalbestyrelsen er godkendt til kollektiv varmeforsyning, dvs. fjernvarme eller individuel naturgasforsyning (også kaldt: forsyningsform). Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Hvis området ikke er udlagt til kollektiv varmeforsyning, har bygninger i området typisk individuelle opvarmningsformer, såsom oliefyr eller varmepumpe.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret beliggende i et forsyningsområde?..... Ja

Navn på forsyningsområde..... Frederiksberg Kommune

Forsyningsform..... Fjernvarme

Forsyningsselskab..... Frederiksberg Forsyning

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med forsyningsforbud, vedtaget

Hvis det skønnes nødvendigt for gennemførelse af varmeplanlægningen, kan kommunen bestemme, at nærmere angivne opvarmningssystemer ikke må etableres i eksisterende eller ny bebyggelse inden for et afgrænset geografisk område. Sådanne forsyningsforbud foretages typisk i områder, der er eller vil blive udlagt til kollektiv varmeforsyning. Kommunalbestyrelsen kan give dispensation fra forsyningsforbuddet. Evt. dispensationer fremgår ikke af denne registrering.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matriklen beliggende i et område med forsyningsforbud?..... Ja

Navn på område med forsyningsforbud..... Frederiksberg kommune

Hvilke opvarmningsformer er der forbud mod?..... El

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Område med tilslutningspligt, vedtaget

Kommunalbestyrelsen kunne før 1. januar 2019 enten via et tilslutningsprojekt, som er reguleret i varmeforsyningsloven, eller en lokalplan, som er reguleret i planloven, pålægge tilslutnings- eller forblivelsespligt til den kollektive varmeforsyning i området.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matriklen beliggende i et område med tilslutningspligt eller forblivelsespligt?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Vejforsyning

Hvad er vejstatus for vejene i området omkring ejendommen?..... Se bilag

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Desuden vises en farvemarkering for offentlige veje der overvejes nedklassificeret.
Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Kort over vejforsyning..... Se bilag Vejforsyningskort

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

Web..... https://www.vejdirektoratet.dk/

Vejdirektoratets projekter

Er ejendommen beliggende nær Vejdirektoratets projekter?..... Nej

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et af Vejdirektoratets projekter, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. På kortet vil det fremgå hvilken anlægsfase som projektet befinder sig i. På kortet fremvises Vejdirektoratets projekter som en 150 meter buffer omkring projektets midterlinje. Det er vigtigt at gøre opmærksom på, at bufferen IKKE angiver projektets geometri eller udbredelse - det er alene en buffer, der kan bruges til at fremsøge info om, om en ejendom ligger i nærheden af et projekt.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Vejdirektoratet

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 5. sal, 1577 København V

Telefonnummer..... 72443333

Web..... https://www.vejdirektoratet.dk/

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealreservationer, der skal sikre, at fremtidige motorveje og baner m.m. kan placeres i mindst mulig konflikt med bymæssig bebyggelse. Transportkorridorerne betjener hele fingerbystrukturen trafikalt og energimæssigt, da de ligger strategisk nord-syd og øst-vest midt gennem hovedstadsområdet.
Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.
Arealreservationerne er først og fremmest tænkt som reservationer til fremtidige strækningsanlæg, som ikke er kendt eller besluttet detaljeret endnu.
Arealreservationerne rummer imidlertid også eksisterende motorvejsstrækninger, hvor de fungerer som en støjdæmpende afstandszone til støjfølsom bebyggelse, samt naturgas- og højspændingsledninger med sikkerhedszone omkring.
Transportkorridorerne er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven.
Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng.
Kommunerne er forpligtet til at lade transportkorridorerne indgå som en landsplanmæssig interesse i kommune- og lokalplanlægning samt landzoneadministration.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor hovedstadsområdets transportkorridorer?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Erhvervsstyrelsen

Adresse..... Langelinie Alle 17, 2100 København Ø

Telefonnummer..... 35291000

Email..... planloven@erst.dk

Web..... https://planinfo.dk/landsplanlaegning/fingerplanen

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen for Baltic Pipe?... Nej

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen. Landsplandirektiv vil sikre plangrundlaget for landanlæggene for en ny gastransmissionsledning fra Jyllands vestkyst via Fyn til Faxe Bugt på Sjælland. Landsplandirektivet overtager den kommunale planlægning for øvrige anlæg, som er nødvendige for udnyttelsen af gasledningen. Det drejer sig om en kompressorstation ved Everdrup i Næstved Kommune og udvidelsen af den eksisterende modtagestation ved Nybro i Varde Kommune.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor arealreservationen til Baltic Pipe?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Adresse..... Carsten Niebuhrs Gade 43, 1577 København V

Telefonnummer..... 33307010

Email..... plst@plst.dk

Web..... https://plst.dk

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Er ejendommen helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Den moderniserede planlov giver kommunalbestyrelsen mulighed for at udpege udviklingsområder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser.
I udviklingsområderne får kommunerne større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg svarende til de generelle regler i landzone.
Udpegningen af udviklingsområder i kystnærhedszonen er en ny mulighed for kommunalbestyrelserne til at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder samtidig med at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.
Udviklingsområder er områder inden for kystnærhedszonen uden særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Udviklingsområder vil som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Dog kan udviklingsområder åbne mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, hvor der ikke er særlige landskabs-, natur- og miljøinteresser, fx omkring byer og på små og mellemstore øer.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret helt eller delvist beliggende indenfor et udviklingsområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Råstofplaner

Er ejendommen beliggende i et råstofområde?..... Nej

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Bemærk: Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Råstofplaner

Råstofplanen identificerer og fastlægger graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder. Graveområder er arealer der er reserveret til råstofindvinding hvorimod interesseområder er arealer hvor der er potentiale for fremtidig råstofudvinding. Graveområder, interesseområder og arealer med anmeldte rettigheder skal som udgangspunkt friholdes for aktiviteter, som varigt kan forhindre eller besværliggøre senere råstofindvinding.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen

Spildevand og drikkevand

Aktuelle afløbsforhold

Er der aktuelle afløbsforhold registreret for ejendommen?.....Ja

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

For alle bebyggede ejendomme skal det oplyses, hvordan spildevand og regnvand bortledes. Der skelnes overordnet mellem om ejendommen er beliggende i eller udenfor et kloakeret område. Bebyggede ejendomme, der er beliggende i et kloakeret område kan inddeles efter om ejendommen ligger i et område, hvor regnvand (overfladevandet fra tage og befæstede arealer) og spildevand (køkken, toilet og bad mv.) ledes til to separate rørsystemer eller om alt bortledes i ét og samme rørsystem. Bebyggede ejendomme, der er beliggende udenfor et kloakeret område eller er udtrådt af kloakfællesskab, kan inddeles efter den måde spildevandet behandles. Du kan læse mere om registrering af afløbsforhold i BBR på https://ki.bbr.dk/bbr-vejledning.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Matr. nr.: 26bq, Frederiksberg

Afløbsforhold..... Afløb til offentligt kloaksystem

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet tilladelser vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Er der registreret påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen?..... Nej

-

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

Hvis kommunen har givet påbud vedr. spildevandsforhold for ejendommen, vil de fremgå her.

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Medlemskab af spildevandsforsyning

Er der registreret medlemskab af spildevandsforsyningsselskab på ejendommen?.....Nej

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

Hvis kommunen har registreret medlemskab af spildevandsforsyning på ejendommen, vil det fremgå her

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Aktuel vandforsyning

Er der aktuel vandforsyning registreret for ejendommen?..... Ja

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Aktuel vandforsyning

Oplysningen viser hvilken form for vandforsyning en ejendom er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg, brønd, vandindvindingsanlæg (egen boring), ikke alment vandforsyningsanlæg eller blandet vandforsyning.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Matr. nr.: 26bq, Frederiksberg

Vandforsyning..... Alment vandforsyningsanlæg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Findes der på ejendommen vandindvindingsanlæg/-boringer, hvortil der er udstedt påbud eller givet kogeanbefaling?..... Nej

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter:
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om at det ikke-almene vandforsyningsanlæg skal ophøre midlertidigt eller for bestandigt eller om andre foranstaltninger, herunder at forbrugerne skal træffe sikkerhedsforanstaltninger. Kommunen har desuden mulighed for at indberette kogeanbefalinger.
Påbud meddelt efter lovens § 62, stk. 1 om dispensation til at fravige de i bilag 1 fastsatte kvalitetskrav for vandkvaliteten for ikke-almene anlæg.
Påbud efter lovens § 36 om at sløjfe en vandforsyningsbrønd eller en ikke-almen vandforsyningsboring.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Findes der vandindvindingsanlæg/-boringer på matrikelnummeret, hvortil der er udstedt påbud/dispensationer eller givet kogeanbefaling?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Er ejendommen beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser drikkevandsområder i kategorierne ''Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og ''Områder med Drikkevandsinteresser (OD). OSD-områderne er oprindeligt udpeget ud fra følgende 4 kriterier: 1. Det fremtidige drikkevandsbehov skal kunne dækkes af områderne. 2. Kvaliteten af grundvandet skal være den bedst mulige. 3. Den naturlige beskyttelse skal være den bedst mulige. 4. Den eksisterende indvindingsstruktur skal kunne bevares, samt byområder med et stort antal forureningskilder skal kunne udelades. Områder med drikkevandsinteresser (OD) er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv. Der har tidligere været en afgrænsning af Områder med Begrænsede Drikkevandsinteresser (OBD), men disse udpeges ikke længere.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret beliggende i et område med drikkevandsinteresser?..... Ja

Type af område..... Områder med særlige drikkevandsinteresser (1 stk.)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Er ejendommen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Følsomme indvindingsområder udpeges inden for Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og i indvindingsoplandet til almene vandforsyninger uden for OSD. Der udpeges to typer af følsomme indvindingsområder; Nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og Sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI).

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matriklen beliggende i et følsomt indvindingsområde?..... Ja

Type af område..... Nitratfølsomme indvindingsområder (1 stk.)

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Jordforurening

Jordforureningsattest

Findes der jordforureningsattest for ejendommen?..... Ja, se bilag

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes data om forureningskortlagte ejendomme og arealer omfattet af områdeklassificering.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Jordforureningsattest..... Se bilag Jordforureningsattest_182304

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen og regionen

Kortlagt jordforurening

Er der kortlagt jordforurening for ejendommen?..... Nej

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Kortlagt jordforurening - V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der kortlagt jordforurening af typen V1 for matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

Kortlagt jordforurening - V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der kortlagt jordforurening af typen V2 for matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Regionen (For Bornholm: Bornholms Regionskommune)

Områdeklassificering

Er ejendommen beliggende i et område klassificeret som er lettere forurenet?.....Ja

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Områdeklassificering

Her oplyses det, om ejendommen ligger i et område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Hvis ejendommen er omfattet af lettere forurening, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Områdeklassificering: Område med krav om analyser

Er matriklen beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet?..... Ja

Type..... Områdeklassificering (1 stk.)

Klasse..... Område med krav om analyser

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Påbud iht. jordforureningsloven

Er der på ejendommen registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?..... Nej

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, stk. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der på matrikelnummeret registreret påbud iht. jordforureningsloven i arealinformationssystemet (DAI)?.... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Natur, skov og landbrug

Fredskov

Er ejendommen pålagt fredskovspligt?..... Nej

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at drive arealet efter skovlovens regler om bæredygtig drift. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret pålagt fredskovpligt?..... Nej

Matrikelnummer..... 26bq

Ejerlav..... Frederiksberg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Majoratsskov

Er der noteret majoratsskov på ejendommen?..... Nej

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Miljø- og fødevareministeren kan give tilladelse til at ophæve noteringen som majoratsskov på hele eller dele af skoven.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

26bq, Frederiksberg

Er der noteret majoratsskov for matrikelnummeret?..... Nej

Matrikelnummer..... 26bq

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøstyrelsen

Adresse..... Tolderlundsvej 5, 5000 Odense C

Telefonnummer..... 72544000

Email..... mst@mst.dk

Web..... https://mst.dk/

Beskyttet natur

Er der beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen?..... Nej

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. "Beskyttede naturtyper" og "Beskyttede vandløb".

Beskyttede naturtyper

Vejledende registrering af naturtyper, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Disse er:
Søer og vandhuller med et areal på mindst 100 m2
Moser, enge, strandenge, strandsumpe, heder og overdrev med et areal på mindst 2500 m2
"Mosaikker" af ovennævnte naturtyper med et areal på mindst 2500 m2
Visse udpegede vandløb & alle moser i f. m. beskyttede vandhuller, søer eller vandløb.
Beskyttelsen gælder uanset om der er en eller flere ejere. Tilstandsændring af beskyttet natur kræver tilladelse (dispensation).
Et beskyttet areal kan i årenes løb ændre sig så meget, at det ikke længere er beskyttet. Omvendt kan et areal som i dag ikke er beskyttet, ændre sig, så det bliver det.
Det er de faktiske forhold på arealet (størrelse, botanik, omlægningshyppighed m. m.) der afgør, om det er beskyttet eller ej. Registreringen er derfor vejledende.
Hvorvidt et areal er beskyttet eller ej, vil i tvivlstilfælde blive afgjort ved en besigtigelse og vurdering af arealet.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der beskyttede naturtyper på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede vandløb

Oplysningen indeholder registreringer af de vandløb, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
Et vandløb er kun beskyttet, hvis det er udpeget som beskyttet.
Tilstandsændring af beskyttet natur kræver kommunens dispensation.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der beskyttede vandløb på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Internationale naturbeskyttelsesområder

Er der arealer, der er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde på ejendommen?..... Nej

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Internationale naturbeskyttelsesområder består af hhv. Fuglebeskyttelsesområder, Habitatområder samt Ramsarområder.

Fuglebeskyttelsesområder

Levestederne for mange fuglearter forringes eller er direkte truede. Fuglebeskyttelsesområder er med til at opretholde og sikre levestederne. I Danmark er områderne især vigtige for mange vandfugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et fuglebeskyttelsesområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der fuglebeskyttelsesområde på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

Web..... https://mim.dk/

Habitatområder

Danmark har 261 habitatområder. Hvert område er udpeget dels for at beskytte dels for at genoprette en gunstig bevaringsstatus for bestemte naturtyper og arter af dyr og planter.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der habitatområde på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@mim.dk

Web..... https://mim.dk/

Ramsarområder

Danmark har 27 ramsarområder, der er vådområder med særlig betydning for fugle. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et ramsarområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matriklen beliggende i et ramsaområde?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Miljøministeriet

Adresse..... Frederiksholms Kanal 26, 1220 København K

Telefonnummer..... 38142142

Email..... mim@min.dk

Web..... https://mim.dk/

Landbrugspligt

Er ejendommen pålagt landbrugspligt?..... Nej

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er det noteret, at bestemt fast ejendom er pålagt landbrugspligt?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Landbrugsstyrelsen

Adresse..... Nyropsgade 30, 1780 København V

Telefonnummer..... 33958000

Email..... landbrugsloven@lbst.dk

Web..... https://lbst.dk/

EJENDOMS DATA RAPPORT

Finsensvej 5C, st. tv,
2000 Frederiksberg

Rapport købt 06/05 2026
Rapport færdig 06/05 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 25/06 2026

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Er der registreret fredede fortidsminder/fortidsmindebeskyttelseslinjer på ejendommen?.. Nej

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

Fredede fortidsminder

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Langt størstedelen af dem er gravhøje, men der eksisterer også fortidsminder, som ikke umiddelbart er synlige for det blotte øje: Køkkenmøddinger, vigtige oldtidsbopladser, jorddækkede ruiner af bygninger og veje m.m.
Ifølge museumsloven må man ikke foretage ændringer af fredede fortidsminder. En ændring kan beskrives som alle fysiske indgreb i selve fortidsmindet. Det vil sige, at ingen tiltag, der indebærer en påvirkning af fortidsmindets indhold og overflade, er tilladt.
Mange fredede fortidsminder er tinglyst på en given ejendom og vil derfor fremgå af ejendommens papirer. Et fortidsminde skal dog ikke være tinglyst for at være fredet. En del fortidsminder er alene pga. deres synlighed i landskabet fredet, uanset om de er registreret af Slots- og Kulturstyrelsen. Andre typer af fortidsminder vil først være fredet, når ejer har fået meddelelse herom fra Slots- og Kulturstyrelsen.
Lovgivningen er i udgangspunktet restriktiv, og for at opnå dispensation skal ændringen kunne betragtes som et særligt tilfælde. I disse tilfælde er det Fortidsmindeenheden i Center for Kulturarv, Slots- og Kulturstyrelsen, der har bemyndigelse til at dispensere fra beskyttelsen og give tilladelse til ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der registreret fredede fortidsminder på matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Slots- og Kulturstyrelsen
Adresse..... Hammerichsgade 14, 1611 København V
Telefonnummer..... 33954200
Email..... post@slks.dk
Web..... https://slks.dk/

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der findes mere end 33.000 fredede fortidsminder i Danmark. Fortidsminder kan være mere end tusinde år gamle og udgøres typisk af gravhøje, men også vigtige oldtidsbopladser, mindesmærker samt sten- og jorddiger kan være fredet. Ifølge Naturbeskyttelsesloven er der fastlagt en beskyttelseslinje på 100 meter omkring flere synlige fredede fortidsminder. Denne beskyttelseslinje indebærer, at der ikke må foretages ændringer fra fortidsmindets ydergrænse og 100 m ud uden tilladelse. Det er derfor ikke er tilladt at lave ændringer i terrænet eller at placere bebyggelse såsom bygninger, campingvogne, skure, eller lignende indenfor beskyttelseszonen. Forbuddet omfatter også midlertidige ændringerne. Undtaget er dog landbrugsmæssig drift, bortset fra tilplantning af eksempelvis juletræer, frugttræer og lign.
Linjens placering fremgår af et vejledende kort, der er offentligt tilgængelige på Miljøportalen www.miljoeportalen.dk
Fortidsmindebeskyttelseslinjen forvaltes af landets 98 kommuner og de kan i særlige tilfælde give dispensation til ændringer indenfor beskyttelseslinjen. Slots- og Kulturstyrelsen, de kulturhistoriske museer, interesseorganisationer m.fl. er klageberettiget og kan indbringe afgørelsen for Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer på matrikelnummeret?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Beskyttede sten- og jorddiger

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på ejendommen?..... Nej

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Bemærk: Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og by-/sommerhuszone. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er der beskyttede sten- eller jorddiger på matriklen?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Skovbyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Bemærk: Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Skovbyggelinje

Skovbyggelinjen er en bufferzone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Indenfor byggelinjen er der forbud mod at bygge.
Byggelinjen kan enten være registreret som gældende eller ophævet.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matriklen beliggende indenfor en skovbyggelinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... kommunen

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en sø- eller åbeskyttelseslinje?..... Nej

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Bemærk, at oplysningen er opdelt i hhv. Søbeskyttelseslinjer og Åbeskyttelseslinjer.

Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinien har til formål at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Indenfor beskyttelseslinien er der generelt forbud mod ændringer, d.v.s. der må ikke placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matriklen beliggende indenfor en søbeskyttelseslinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Åbeskyttelseslinje

Åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv. Der er indenfor beskyttelseslinien tale om et generelt forbud mod ændringer.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matriklen beliggende indenfor en åbeskyttelseslinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Kirkebyggelinjer

Er ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matriklen beliggende indenfor en kirkebyggelinje?..... Nej

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
Matr. nr. 26bq Frederiksberg

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kommunen

Klitfredningslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Klitfredningslinje

Klitfredede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand, og hvor det ikke er tilladt at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt. F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, herunder etableres hegn, eller placeres campingvogne og lignende, og arealerne må ikke afgræsses. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel. Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Klitfredningslinjen kan nogle steder strække sig op til 500 meter ind i landet. Derudover findes større og mindre arealer, der er klitfredede, og som kan ligge langt fra kysten, f.eks. store sandmiler og indlandsklitter.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

26bq, Frederiksberg

Er matriklen beliggende indenfor en klitfredningslinje?..... Nej

Ejerlav..... Frederiksberg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... https://kyst.dk/strand-og-klit/klitfredning/

Strandbeskyttelseslinje

Er ejendommen beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Strandbeskyttelseslinje

Strandbeskyttede arealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand.
F.eks. må der som hovedregel ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.
I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 meter fra kysten, og i bebyggede områder typisk 100 meter eller mindre fra kysten.

Oplysninger er indhentet d. 6. maj 2026

Er matrikelnummeret beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje?..... Nej

Matrikelnummer..... 26bq

Ejerlav..... Frederiksberg

Berører følgende BFE-numre/matrikelnumre
BFE-nummer 182304

Kontaktoplysninger

Administrativ myndighed..... Kystdirektoratet

Adresse..... Højbovej 1, 7620 Lemvig

Telefonnummer..... 20927244

Email..... kdi@kyst.dk

Web..... https://kyst.dk/strand-og-klit/strandbeskyttelse/

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Finsensvej 5C, st. tv,
2000 Frederiksberg

Rapport købt 06/05 2026

Rapport færdig 06/05 2026

Den ved rapportbestillingen oplyste tvangsauktionsdato: 25/06 2026

Om ejendomsdatarapporten

Generelt om ejendomsdatarapporten

En ejendomsdatarapport bestilles efter fremsøgning af en given ejendom. Derefter henter systemet bag ejendomsdatarapporten oplysninger i offentlige registre om den pågældende ejendom. Enkelte oplysninger hentes hos kommunen. Med en oplysning menes et svar på et spørgsmål og evt. et bilag. De hentede oplysninger præsenteres i ejendomsdatarapporten og en række bilag. Der kan læses nærmere om oplysningerne i ejendomsdatarapporten i appendiks på boligejer.dk. Endelig præsenteres et overblik over svarene i ejendomsrapporten. Alle ejendomsdatarapportens elementer kan hentes som dokument i en fil (pdf) til elektronisk visning eller udskrift.

Du får besked pr e-mail, når rapporten er komplet. Det kan tage op til ti dage at få svar vedrørende enkelte oplysninger. I perioden fra rapporten er bestilt, til du modtager besked om, at rapporten er færdig, vil det fremgå af et hentet dokument, at ejendomsdatarapporten er "Underudarbejdelse". Når alle svar er modtaget, vil ejendomsdatarapporten få status som "Færdig" og du kan hente en ny komplet rapport.

Enkelte oplysninger i en ejendomsdatarapport må kun udleveres til ejendommens ejer eller en person, der har fået samtykke fra ejeren. Der kan derfor være oplysninger, som ikke fremgår af ejendomsdatarapporten.

Link til Appendix

Om resuméet

Dette dokument indeholder et resumé af svarene i ejendomsdatarapporten. De uddybende, detaljerede svar findes i rapporten. Nedenfor kan du se en liste over de bilag, der kan hentes. Bagerst i resuméet er der en kort beskrivelse af de enkelte oplysninger. Yderligere uddybende oplysninger og kontaktoplysninger til relevante myndigheder findes i Appendiks.

- Energimaerkning_182304_311268341
- Energimaerkning_182304_311268342
- Energimaerkning_182304_311268343
- BBR-meddelelse - 182304 - Frederiksberg Kommune
- Raastofplanskort
- Vejforsyningskort
- Jordforureningsattest_182304

Ordforklaring - ejendomsoplysninger

Aktuel vandforsyning

Her oplyses hvilken form for vandforsyning ejendommen er tilkoblet, fx alment eller privat alment vandforsyningsanlæg.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Oplysningen viser, om ejendommen er beliggende indenfor et drikkevandsområde. Afhængig af drikkevandsområdets kategorisering kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Tilladelser vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Oplysningen er etableret for at beskytte drikkevandet nitrat- og sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et følsomt indvindingsområde, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Aktuelle afløbsforhold

Her oplyses hvordan spildevand og regnvand bortledes fra ejendommen.

Påbud/dispensationer/anbefalinger vedr. vandindvindingsanlæg/-boringer på ejendommen

Kommunalbestyrelsen indberetter oplysninger af betydning for ejendomshandler med henblik på offentliggørelse og videregivelse af visse oplysninger på vandforsyningslovens område til den fælles offentlige database for geologi, grund- og drikkevand, Jupiter.

Påbud vedr. spildevandsforhold på ejendommen

-

Medlemskab af spildevandsforsyning

-

Tilstandsrapport

En tilstandsrapport er resultatet af en bygningsgennemgang foretaget af en beskikket bygningssagkyndig. Tilstandsrapporten er en samlet skriftlig vurdering af en boligs synlige skader og tegn på skader.

Energimærkning

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand. En bolig, der sælges, skal have et gyldigt energimærke udarbejdet af en energikonsulent.

Fredede bygninger

Der er ca. 7.100 fredede bygninger i Danmark. Det er bygninger, som har væsentlig kulturhistorisk og/eller arkitektonisk værdi. Alle fredede bygninger er fredet både udvendigt og indvendigt, og der skal søges om tilladelse hos Slots- og Kulturstyrelsen til alle bygningsarbejder, som går ud over almindelig vedligeholdelse.

Flexboligtilladelse

En flexboligtilladelse udstedes af kommunen. En flexboligtilladelse giver ejeren af en helårsbolig mulighed for at benytte sin helårsbolig som ferie- og fritidsbolig, med ret til senere at vende tilbage til at benytte boligen til helårsbeboelse uden krav om landzonetilladelse.

BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen viser de oplysninger, kommunen har registreret om en ejendom i Bygnings- og Boligregistret (BBR). Oplysningerne på BBR-meddelelsen er et udtryk for de faktiske forhold på ejendommen, også selvom de ikke nødvendigvis er lovlige. Ansvaret for oplysningernes rigtighed på BBR-meddelelsen ligger hos ejeren af ejendommen.

Elinstallationsrapport

En elinstallationsrapport er resultatet af en autoriseret elinstallatørvirksomheds gennemgang af bygningens elinstallationer under huseftersynsordningen. Rapporten giver en professionel og objektiv gennemgang af elinstallationernes tilstand.

Olietanke

Kommunen registrerer oplysninger om olietanke i Bygnings- og boligregisteret (BBR). Oplysningerne stammer typisk fra den af ejer eller bruger indsendte tankattest. Det bemærkes at olietankens registrering i BBR ikke i sig selv er en garanti for at tanken er lovlig. Der vises ikke oplysninger om tanke, der er fjernet fra ejendommen.

Byggesag

En byggesag vedrører nybyggeri, til/ombygning, ændret anvendelse eller nedrivning (hel eller delvis). Kommunen registrerer oplysninger om byggesagen i Bygnings- og Boligregistret (BBR), fx om byggeriets omfang, anmeldelse/ansøgning, tilladelser, påbegyndelse og fuldførelse. Visse byggesagstyper registreres ikke i BBR.

Byggeskadeforsikring

Siden 1. april 2008 har professionelle bygherrer været forpligtet til at tegne en byggeskadeforsikring i forbindelse med nybyggeri af private helårsboliger. Forsikringspligten gælder fra 1. juli 2012 i nogle tilfælde også, når der etableres nye boligenheder i eksisterende byggeri. Hvis ejendommen er omfattet af byggeskadeforsikring, vil der være en eftersynsrapport for hhv. 1-års og 5-års eftersyn.

Bevaringsværdi

I Slots- og Kulturstyrelsens register "Fredede og Bevaringsværdige Bygninger" (FBB) er der p.t. knap 360.000 bygninger, hvis bevaringsværdi er blevet vurderet på baggrund af arkitektur, kulturhistorie, miljømæssig påvirkning, originalitet og tilstand. Vurderingen gælder alene bygningernes ydre. En del af disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen eller i en lokalplan efter planlovens og bygningsfredningslovens regler. Det betyder, at der vil være begrænsninger på mulighederne for at rive bygningen ned (kommuneplanen) og evt. også på mulighederne for at ændre bygningens ydre (lokalplan).

Huslejenævnssager

I alle kommuner findes et huslejenævn, som afgør de tvister, der opstår imellem lejere og udlejere i private lejeboliger. Nævnet skal indberette sager til Nævnsdatabasen. Indberetningen omfatter sager, som modtages i nævnet den 1. september 2012 og senere. Der kan være tale om verserende og/eller afgjorte sager om fx om huslejens størrelse.

Statslig indefrysning af stigning i grundskyld og ejendomsværdiskat

Hvis boligejerens ejendomsværdiskat eller grundskyld stiger, er det muligt at låne til stigningen med et indefrysningslån og/eller et tillægslån. Lånet skal som hovedregel først tilbagebetales når lånet forfalder til betaling eksempelvis når ejendommen sælges.

Ejendomsskat

Læs mere om de nye boligskatter på https://www.vurderingsportalen.dk/ejerbolig/boligskat/nye-regler-fra-2024/.

Ejendoms- og grundværdi

Ved vurderingen af en ejendom fastsættes den forventelige kontantværdi i fri handel for en ejendom af den pågældende kategori, under hensyn til alder, størrelse, beliggenhed og øvrige karakteristika. Vurderingen kan afvige fra en faktisk konstateret handelspris for ejendommen. Vurderingen foretages på grundlag af de priser i fri handel, der er konstateret for sammenlignelige ejendomme (reference ejendomme) og for den pågældende ejendom selv på vurderingstidspunktet. Vurderingen foretages også på baggrund af øvrige markedsindikatorer af væsentlig betydning for vurderingen. Ejendoms- og grundværdien danner grundlaget for de statslige og kommunale ejendomsskatter.

Majoratsskov

Majoratsskov er i følge skovloven arealer, der skal holdes under én ejer. Skovmyndigheden (miljøstyrelsens lokale enhed) kan give tilladelse til at ophæve majoratsskov noteringen på hele eller dele af skoven.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale beskyttelsesområder er opdelt i hhv. Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med internationale beskyttelsesområder, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Beskyttet natur

Beskyttet natur kan være beskyttede naturtyper eller vandløb jf. naturbeskyttelsesloven § 3. Hvis ejendommen er beliggende indenfor et område med beskyttet natur, kan der være begrænsninger for anvendelse af arealerne på ejendommen.

Landbrugspligt

Der er som udgangspunkt landbrugspligt på alle ejendomme, der er over 2 ha (20.000 m²). Når en ejendom er noteret med landbrugspligt, er den omfattet af landbrugslovens regler. Det betyder, at der gælder særlige regler for disse ejendomme f.eks. ved køb og salg. Der er ikke noget krav om, at en ejendom med landbrugspligt skal anvendes til landbrug eller lignende.

Fredskov

Når en skov er fredskovspligtig, betyder det, at den, der ejer skovarealet, til enhver tid har pligt til at anvende det til skovbrugsformål. Med fredskovspligten følger desuden en række regler, der tilsammen sikrer den langsigtede skovdyrkning.

Skovbyggelinjer

Skovbyggelinjen er en zone på 300 m omkring skove. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha. Inden for byggelinjen er der forbud mod at bygge.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Sø- og åbeskyttelseslinjen har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for dyre- og planteliv forløber der en sø- eller åbeskyttelseslinje på 150 m fra visse søer og vandløb. Inden for beskyttelseslinjen er der generelt forbud mod ændringer, dvs. at der ikke må placeres bebyggelse, foretages ændringer i terrænet, beplantningen o.l.

Klitfredningslinje

Klitfredningslinjen er en beskyttelseszone som ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Beskyttelseszone findes næsten udelukkende langs den jyske vestkyst ved Skagerrak og Vesterhavet. Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af klitfredede arealer eller at udøve aktiviteter, der kan føre til øget risiko for sandflugt.

Beskyttede sten- og jorddiger

Oplysningen omfatter sten- og jorddiger, som er beskyttet mod tilstandsændringer, jf. museumsloven. Oplysningen er vejledende og må derfor ikke anvendes til at afgøre, om der er beskyttede diger i et område.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Vedr. fredningsstatus: A = Fredet før 1937. B = Fredet 1937 eller senere. C = Ikke fredningsværdig 1937-56. D = Ikke fredet eller aflyst før 2009. U = -

Strandbeskyttelseslinje

I åbne landskaber ligger strandbeskyttelseslinjen typisk 300 m fra kysten. I bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Inden for en strandbeskyttelseslinje må der blandt andet ikke placeres bebyggelse som fx bygninger, skure, campingvogne og master eller foretages ændringer i terrænet, tilplantning eller hegning.

Kirkebyggelinjer

Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

Landzonetilladelser

En landzonetilladelse udstedes af kommunen. Den kræves som udgangspunkt for, at man i landzone må opføre nyt byggeri eller foretage udstykning eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

Varmeforsyning

Oplysningen angiver, hvilken forsyningsform, der er til rådighed for området. Det kan fx være naturgas eller fjernvarme. Desuden oplyses om eventuel tilslutningspligt/forblivelsespligt til en forsyningsform samt om eventuelle forbud mod visse opvarmningstyper (typisk el).

Vejdirektoratets projekter

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering om ejendommen er beliggende indenfor et vejforsyningsprojekt, som vejmyndigheden enten undersøger, planlægger eller er ved at anlægge. Eksisterer der ingen vejforsyningsprojekter nær ejendommen vil der ikke udarbejdes et bilag.

Hovedstadsområdets transportkorridorer

Transportkorridorerne i hovedstadsområdet er arealer, der er reserveret til fremtidige motorveje og baner m.m. De er en del af den overordnede fysiske planlægning og har hjemmel i planloven. Det betyder, at de respektive grundejere ikke får erstatning for de begrænsninger, de får pålagt i denne sammenhæng. Hovedstadsområdet omfatter i denne forbindelse kommunerne i Region Hovedstaden, bortset fra Bornholms Regionskommune, samt Greve, Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Stevns kommuner.

Råstofplaner

En råstofplan skal omfatte en periode på mindst 12 år og Regionsrådet vurdere hvert 4. år om der er behov for justeringer eller revision af råstofplanen. Råstofplanen fastlægger, hvor der i regionen kan gives tilladelse til at indvinde naturgivne råstoffer – dvs. sand, grus, sten, kvartssand, ler, moler, plastisk ler, tørv og kalk.

Spildevandsplaner

Kommunernes spildevandsplaner udarbejdes for at give en samlet oversigt over den eksisterende og planlagte spildevandshåndtering i de enkelte kommuner.

Landsplandirektiv "Udviklingsområder"

Inden for et udviklingsområde i kystnærhedszonen har en kommune mulighed for at inddrage nye arealer i byzone og planlægge for anlæg i landzone, uden en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering efter reglen i planlovens § 5 a, stk. 1. nr. 1. I et udviklingsområde er landzonereglerne mere lempelige end i den øvrige kystnærhedszone.

Varmeplaner

I kommunens varmeplan fastlægges områder, der forventes at blive fjernvarmeforsynet (kollektiv varmeforsyning), herunder en forventet tidshorisont herfor, samt områder, der fremover forventes individuelt forsynet med vedvarende energi (ingen kollektiv varmeforsyning).

Landsplandirektiv "Baltic Pipe"

Baltic Pipe er en ny gastransmissionsledning, der vil sikre forsyningssikkerheden for naturgas i Danmark. Desuden vil gastransmissionsledningen få forbindelse til gasfelter i Nordsøen og gastransmissionsnettet i Polen.

Vejforsyning

Der leveres kort for området omkring ejendommen. Kortet viser med farvemarkering de veje, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, privat fællesveje eller private/almene veje. Status for veje uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysninger om disse.

Kommuneplaner

Kommuneplanen omfatter en periode på 12 år og fastlægger de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Den udgør rammen for udarbejdelse af lokalplaner og er grundlag for behandling af en række sager, herunder den konkrete administration i det åbne land og ansøgninger om byggetilladelse.

Zonestatus

Zonestatus kan være landzone, byzone eller sommerhusområde. Afhængig af zonestatus kan der være forskellige bestemmelser for anvendelse af ejendommen. I landzone skal der fx søges om landzonetilladelse ved større byggeri, mens der i byzone ofte er lokalplaner, der fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer.

Lokalplaner

Grundejerne må ikke bygge nyt, ændre anvendelse osv. i strid med en lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan – efter nabohøring – dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Jordforureningsattest

Danmarks Miljøportals jordforureningsattest viser oplysninger om jordforurening for matriklen. Attesterne dannes ud fra regionernes og kommunernes oplysninger om jordforurening.

Kortlagt jordforurening

Kortlagt jordforurening kan være betegnet som kortlagt på hhv. vidensniveau 1 (V1) og/eller vidensniveau 2 (V2) i henhold til lov om forurenet jord. Oplysningen fremgår også af jordforureningsattesten.

Påbud iht. jordforureningsloven

Her kan du se, om kommunen har udstedt påbud på ejendommen efter reglerne i lov om forurenet jord. Der oplyses om påbud efter §§ 9(2), 10, 44(2), 48, 72a, jf. § 7, nr. 1 i bekendtgørelse om indberetning af jordforureningsdata.

Områdeklassificering

Områdeklassificeringen inddeles i tre klasser; "Analysefrit område (Kategori 1)", "Analysefrit område (Kategori 2)" og "Område med krav om analyser". Byzoneområder klassificeres som udgangspunkt som lettere forurenet. Områdeklassificeringen er dog ikke nødvendigvis altid sammenfaldende med byzonen. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificering, kan der være anmeldepligt ved større jordflytning.

Finsensvej 5C, st tv

2000 Frederiksberg

Ejendomsværdi
4.701.000 kr.

Grundværdi
3.416.000 kr.

Se den foreløbige 2022-vurdering

Dette er den foreløbige vurdering, som boligskatten for 2024 er blevet beregnet ud fra. Skatten er foreløbig, indtil den endelige vurdering kommer – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Foreløbig 2022-ejendomsværdi
4.785.000 kr.

Foreløbig 2022-grundværdi
3.449.000 kr.

Foreløbig vurdering

Her ser du den foreløbige 2024-vurdering. Det er den, boligskatten for 2025 og 2026 beregnes ud fra. Du kan også se den foreløbige 2022-vurdering, som boligskatten i 2024 er beregnet ud fra. Inden vi beregner skatten trækker vi 20 % fra vurderingen. Din boligskat er foreløbig, indtil du får de endelige vurderinger – så bliver boligskatten genberegnet og efterreguleret.

Vurderingen er fremskrevet

Den foreløbige 2024-vurdering er baseret på den foreløbige 2022-vurdering. Vi bruger altså den samme vurdering, men har taget højde for den prisudvikling, der har været på boligmarkedet fra 2022 til 2024.

Læs mere om foreløbige vurderinger

Hvad er dine muligheder, hvis du er utilfreds med den foreløbige vurdering?

Databasen er senest opdateret den 5. maj 2026. Ejere får direkte besked om ændringer, og databasen opdateres løbende. Der vil dog være forsinkelser.

Ejendommens id-oplysninger

Chat med os

Vurderingsportalen er din indgang til de offentlige ejendomsvurderinger

Om Vurderingsstyrelsen

Vi vurderer Danmarks ca. 2,3 mio. ejendomme. Vi sikrer retvisende, ensartede og gennemskuelige ejendomsvurderinger, og på det grundlag beregner vi den løbende ejendom

Gå til vurderingsstyrelsen.dk

Information og sikkerhed

- Offentliggørelse af ejendomsvurderinger
- Cookies
- Privatlivspolitik
- Sikkerhed
- Tilgængelighedserklæring

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Telefonen er åben

Mandag	kl. 9-17
Tirsdag til torsdag	kl. 9-16
Fredag	kl. 9-14

Telefonnummer: +45 72 22 16 16

Kontakt Vurderingsstyrelsen

Følg os på

Facebook LinkedIn

EN DEL AF SKATTEFORVALTNINGEN

Chat med os

Frederiksberg Kommune
By- Kultur og Miljøområdet, BBR

BBR-meddelelse
Oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret

Afsender
Frederiksberg Kommune, By- Kultur og Miljøområdet, BBR
Smallegade 1, 2000 Frederiksberg

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 182304
Udskriftsdato: 06.05.2026

Denne BBR-meddelelse er hentet via selvbetjening.

Tilføjelser eller rettelser bedes oplyst til kommunen på: bbr@frederiksberg.dk eller tlf. 38 21 40 26.
Ejere af ejendommen kan desuden benytte selvbetjeningsløsningen på www.bbr.dk.
Yderligere information om BBR-meddelelsen findes til sidst i dette dokument.

Oplysninger om ejendom

Ejendomsnummer (BFE-nr.): 182304, Ejerlejlighedsnummer: 43
Moderejendoms ejendomsnummer (BFE-nr.): 100029572
Ejendommen består af: 1 enhed
Tinglyst areal fra Matriklen: 88 m²
Ejendommen har tidligere haft eller været en del af kommunalt ejendomsnummer: 147-141629

Oplysninger om ejerlejlighed

Enhed: Finsensvej 5C, st. tv

Enhedens anvendelse: Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Boligtype: Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken (kode 1)

Enhedens samlede areal:	98 m²	Antal badeværelser:	1
heraf Enhedens boligareal:	98 m²	Antal vandskyllende toiletter:	1
heraf Enhedens erhvervsareal:	0 m²	Antal værelser:	3
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m²		

Enhedens supplerende varme: Ingen oplysning registreret

Oplysninger om bygning tilknyttet ejerlejlighed

Bygning 2

Bygningens anvendelse: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (kode 140)
Opførelsesår: 1969
Om-/tilbygningsår: Ingen oplysning registreret
Antal etager: 8
Sikringsrumspladser: 166

Beliggenhed

Adresse: Finsensvej 5A, 2000 Frederiksberg
Matrikelnummer: 26bq, Ejerlavsnavn: Frederiksberg (ejerlavskode 10051)
Kvalitet af koordinatsæt: Sikker geokodning (kode 1)

Materialer

Ydervægsmateriale: Betonelementer (kode 6)
Tagdækningsmateriale: Tagpap med lille hældning (kode 1)

Varmeforsyning

Bygningens varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (kode 1)

Arealer i grundplan

Bebygget areal:	676 m²
Overdækket areal:	0 m²

Bemærkninger om bygning

VESTIB + BARNEVOGNSRUM 82 KVM (ST)

Kort til BBR-meddelelsen

Dette kort viser beliggenheden af ejendommens bygninger og tekniske anlæg.

Bygninger og tekniske anlæg, der er registreret i BBR, vises med prikker samt B1 for Bygning 1, T1 for Teknisk anlæg 1 osv.

Hvis prikken er rød, er der brug for ejers medvirken til at flytte prikken til den korrekte beliggenhed af bygning eller teknisk anlæg. Dette gøres af ejer på www.bbr.dk, hvor der kan zoomes ind på kortet.

Det er kun prikkerne, ejer skal forholde sig til i BBR. Alle streger, grænser og bygningsomrids er baggrundsdata fra andre kilder. Matrikelkortet er vejledende, og skellenes nøjagtige placering falder ikke altid sammen med hække m.m. på luftfotoet. Se www.matriklen.dk.

Luftfoto optages om foråret, og de hvide bygningsomrids tegnes på baggrund heraf. Derfor kan der ses forsinkelser, hvor fx en bygning stadig er tegnet med et hvidt bygningsomrids, selvom bygningen er nedrevet og slettet fra BBR. Se www.geodanmark.dk.



Forkortelser

B#	Bygning #
T#	Teknisk anlæg #
NY	Nybyggeri

Prikker på kortet

●	Bygning/teknisk anlæg er sikkert placeret
●	Bygning/teknisk anlæg er usikkert placeret
✱	Bygning på fremmed grund

Streger i kortet

▬	Ejendom
▬	Matrikelskel
▭	Bygningsomrids

Om BBR-meddelelsen

BBR-meddelelsen er en udskrift af de aktuelle oplysninger, som er registreret om en ejendoms bygninger, boliger og tekniske anlæg i Bygnings- og Boligregistret (BBR).

Oplysningerne i BBR anvendes til mange formål i både stat, kommuner og private virksomheder. I det offentlige gælder det fx ejendomsvurdering og bloktilskud til kommunerne samt boligstøtte. I det private gælder det fx låntagning og ejendomshandel i finans- og ejendomssektoren.

For nyere bygninger stammer oplysningerne i BBR primært fra byggesagsbehandlingen. For ældre bygninger stammer oplysningerne typisk fra nuværende eller tidligere ejere af en ejendom.

Ejers oplysningspligt

Det er altid den aktuelle ejer af en ejendom, der har ansvar for at indberette oplysninger til BBR for at sikre, at oplysningerne i BBR er korrekte.

Derfor er det vigtigt, at du som ejer læser BBR-meddelelsen og kontrollerer, om alle bygninger, boliger og tekniske anlæg på ejendommen er registreret rigtigt.

Ved køb af ejendom eller ved ændringer vedrørende bygnings- og boligforhold samt tekniske anlæg er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne i BBR er korrekte.

Hvis oplysningerne er mangelfulde eller forkerte, har du som ejer pligt til at meddele de rigtige oplysninger til kommunen. Dette kan fx gøres via selvbetjenings-løsningen på www.bbr.dk.

Det er kommunen, som er ansvarlig for at registrere oplysningerne i BBR.

Kommunen har lov til at kontrollere oplysningerne, der indberettes til BBR. Kontrollen kan ske ved besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med andre kilder, fx folkeregistret eller luftfotos.

Reglerne om Bygnings- og Boligregistret står i lov om bygnings- og boligregistrering (BBR-loven) (lovbekendtgørelse nr. 797 af 6. august 2019).

Der kan gives en bøde efter BBR-loven, hvis oplysninger ikke indberettes til BBR, eller hvis der gives forkerte oplysninger.

En registrering i BBR betyder ikke nødvendigvis, at et forhold er lovligt i henhold til anden lovgivning.

Særlige oplysninger

For en ejerlejlighed kræver blandt andet disse oplysninger opmærksomhed:

- Samlet boligareal
- Samlet erhvervsareal
- Areal af åben altan eller tagterrasse
- Supplerende varme (kodeliste)
- Antal badeværelser
- Antal vandskyllende toiletter
- Antal værelser

Nogle oplysninger i BBR registreres med en kode. Oversigt over koder kan ses på www.bbr.dk/kodelister.

Tinglyst areal

Ejerlejlighedens tinglyste areal registreres ikke i BBR, men vises på BBR-meddelelsen. Ejerlejlighedens tinglyste areal er ofte forskelligt fra boligarealet i BBR, fordi arealerne opgøres efter forskellige principper. BBR's boligareal kan fx inkludere en andel af bygningens adgangsareal.

Areal af åben altan

Det samlede areal af åbne altaner og tagterrasser, som ejerlejligheden har eneadgang til. Ejer har ikke oplysningspligt i forhold til denne oplysning, der dog kan oplyses frivilligt.

Supplerende varme

Fast varmeinstallation, der supplerer ejerlejlighedens opvarmning, fx en brændeovn.

Antal badeværelser

Antal rum, der er indrettet til at tage bad i.

Antal vandskyllende toiletter

Antal toiletkummer (wc'er), der er i en bolig.

Antal værelser

Antal rum, der kan anvendes som værelser til beboelse, erhverv eller en kombination heraf.

Registrering i BBR

En ejerlejlighed i BBR er typisk én enhed, der er en bolig i en etageejendom eller fx et erhvervslejemål.

I BBR registreres oplysninger om ejerlejligheden og bygningen, som ejerlejligheden ligger i:

Enhed

En enhed ligger inde i en bygning og har typisk sin egen selvstændige adresse. På enheden registreres fx enhedens anvendelse, bolig- og erhvervsareal, køkken-, toilet- og badeforhold samt antal værelser.

En enhed i BBR kan være opdelt i flere ejerlejligheder, fx hvis to ejerlejligheder er lagt sammen

En ejerlejlighed kan også være opdelt i flere enheder i BBR, fx en lejlighed med tilknyttet garage.

Bygning

En bygning på ejerlejlighedens BBR-meddelelse er den bygning, som ejerlejligheden ligger i, typisk en etageejendom. På bygningen vises enkelte oplysninger, fx bygningens anvendelse, varmeinstallation, opførelsesår samt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Yderligere oplysninger om bygningen kan findes på moderejendommens BBR-meddelelse.

En bygning kan også være en del af selve ejerlejligheden, fx en garage.

Arealer i BBR

Arealer i BBR måles til ydersiden af ydervæggene. Det vil sige inklusive arealer af alle vægge. Areal af vægge mellem boliger deles ligeligt. Arealer måles i niveau med færdigt gulv, dog undtaget for tagetager, der måles 1,5 meter over færdigt gulv til den udvendige side af taget.

Boligareal

Boligarealet er det areal, som er indrettet til boligformål. Det omfatter værelser og stuer, køkken, bade- og toiletrum, entré, interne trapper og gangarealer m.m. samt udnyttet areal i en tagetage.

I boligarealet indgår desuden areal af kælderrum, der anvendes til boligformål, dvs. opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum, samt areal af bade- og toiletrum i kælderen.

For lejligheder indgår ofte en andel af bygningens adgangsareal i boligarealet, fx en andel af trappeopgangen, elevatoren eller altangangen. Adgangsarealer fordeles ligeligt mellem de enkelte boliger.

For institutionsboliger indgår desuden en andel af fælles boligarealer i boligarealet.

Bebygget areal

Det areal, som bygningen fylder på grunden set oppefra. Tagudhæng og halvtage medregnes normalt ikke. Bebygget areal svarer typisk til stueetagens areal – inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Samlet bygningsareal

Summen af alle bygningens regulære etagers areal – uden areal af tagetage, kælder, åbne altaner og åbne overdækkede terrasser, men inklusive indbygget udestue, udhus, garage og carport.

Tagetagens areal

Samlet areal af hele tagetagen – både bolig- og erhvervsareal samt det areal, der potentielt kan indrettes til bolig- eller erhvervsformål. Åbne altaner og tagterrasser medregnes ikke.

Tagetagens udnyttede areal

Den del af tagetagens areal, der er indrettet til boligformål eller anvendes til erhvervsformål og indgår i enhedens bolig- eller erhvervsareal.

Kælderens areal

Samlet areal af hele kælderen. Arealer i krybekældre medtages ikke.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over vejforsyning

Berørende matr. 26bq Frederiksberg
Oplysninger om vejforsyning er indhentet d. 06-05-2026.



Signaturforklaring:

- Offentlig
- Privat fælles
- Øvrige (privat/almen/udlagt privat fælles)
- Planlagt nedklassificering
- Matriklens placering

Kortet viser med farvemarkering de veje og stier, som vejmyndigheden har registreret som værende hhv. offentlige, private fælles eller private/almene/udlagte private fælles. Status for veje/stier uden farvemarkering er ikke oplyst. Kontakt kommunen for oplysning om disse.

Forureningsattester

Dette dokument er genereret ud fra et øjebliksbillede af hvilke matrikler og tilhørende data, der hørte under det pågældende BFE-nummer på tidspunktet for udtrækket. Danmarks Miljøportal kan ikke garantere, at der er fuldt ud samme data og matrikler tilhørende BFE-nummeret på et senere tidspunkt.

BFE-nummer: 100029572

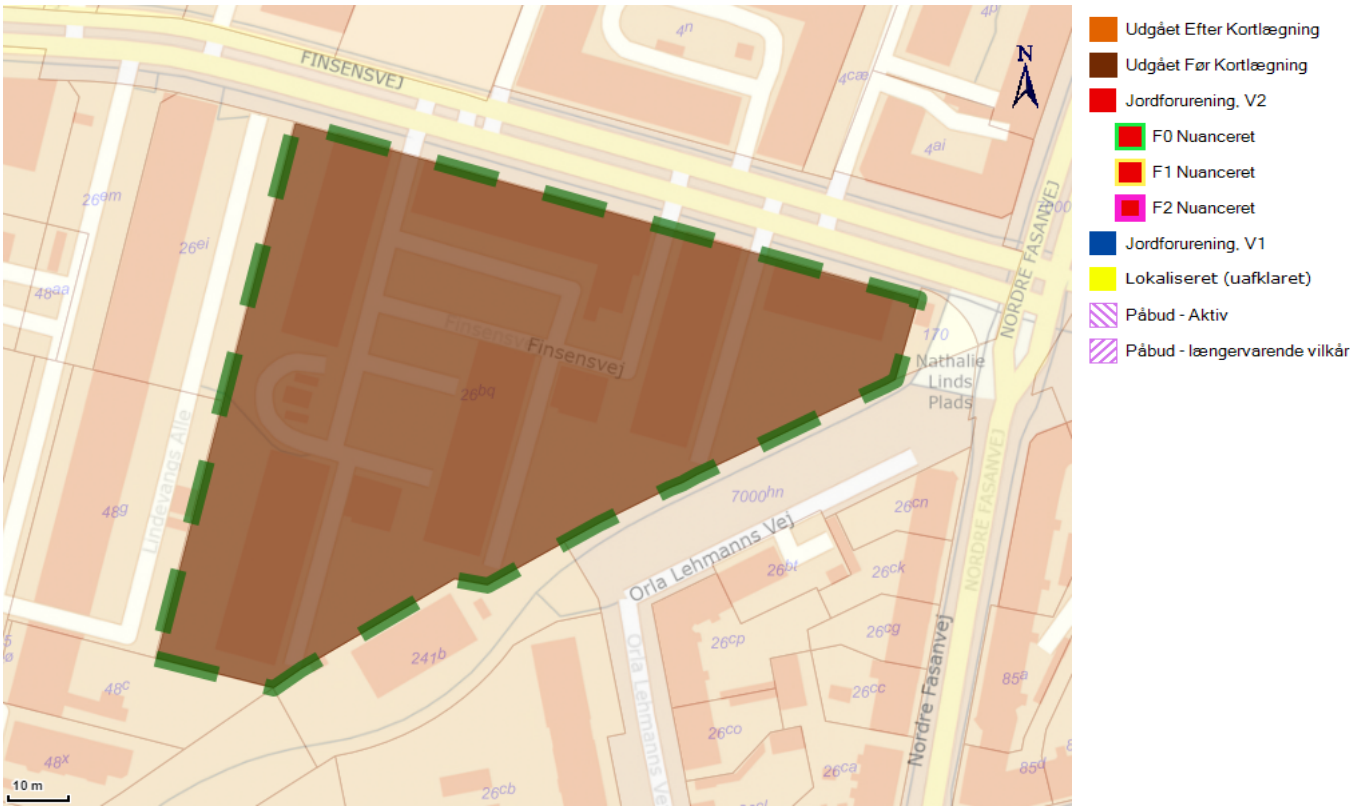
Ejerlav og matrikelnumre: (10051,26bq)

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Frederiksberg
Matrikelnummer	26bq
Region	Region Hovedstaden
Kommune	Frederiksberg
Beregningsdato	07-04-2026

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: udgået før kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Oplysninger om lokalitet(er)

Lokalitetsnummer	147-00398
Lokalitetsnavn	Finsensvej 3-15
Ingen yderligere matrikler på lokalitet	

Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden	
Adresse	Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød
Mail	miljoe@regionh.dk
Web	www.regionh.dk
Bemærkning	Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes (https://www.regionh.dk/miljoe)

Frederiksberg	
Adresse	Smallegade 1 | 2000 Frederiksbejrg
Mail	raadhuset@frederiksberg.dk
Web	http://www.frederiksberg.dk/Borgerservice/AffaldOgMiljoe/Forurening/Jord.aspx
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificering i denne attest, kan det skyldes at din kommune endnu ikke har gjort data tilgængelige på Danmarks Miljøportal eller at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2
Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliseret (uafklaret)
Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

Nuancering
Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål

Udgået Efter Kortlægning
Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen

Udgået Før Kortlægning
Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenet (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenet (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

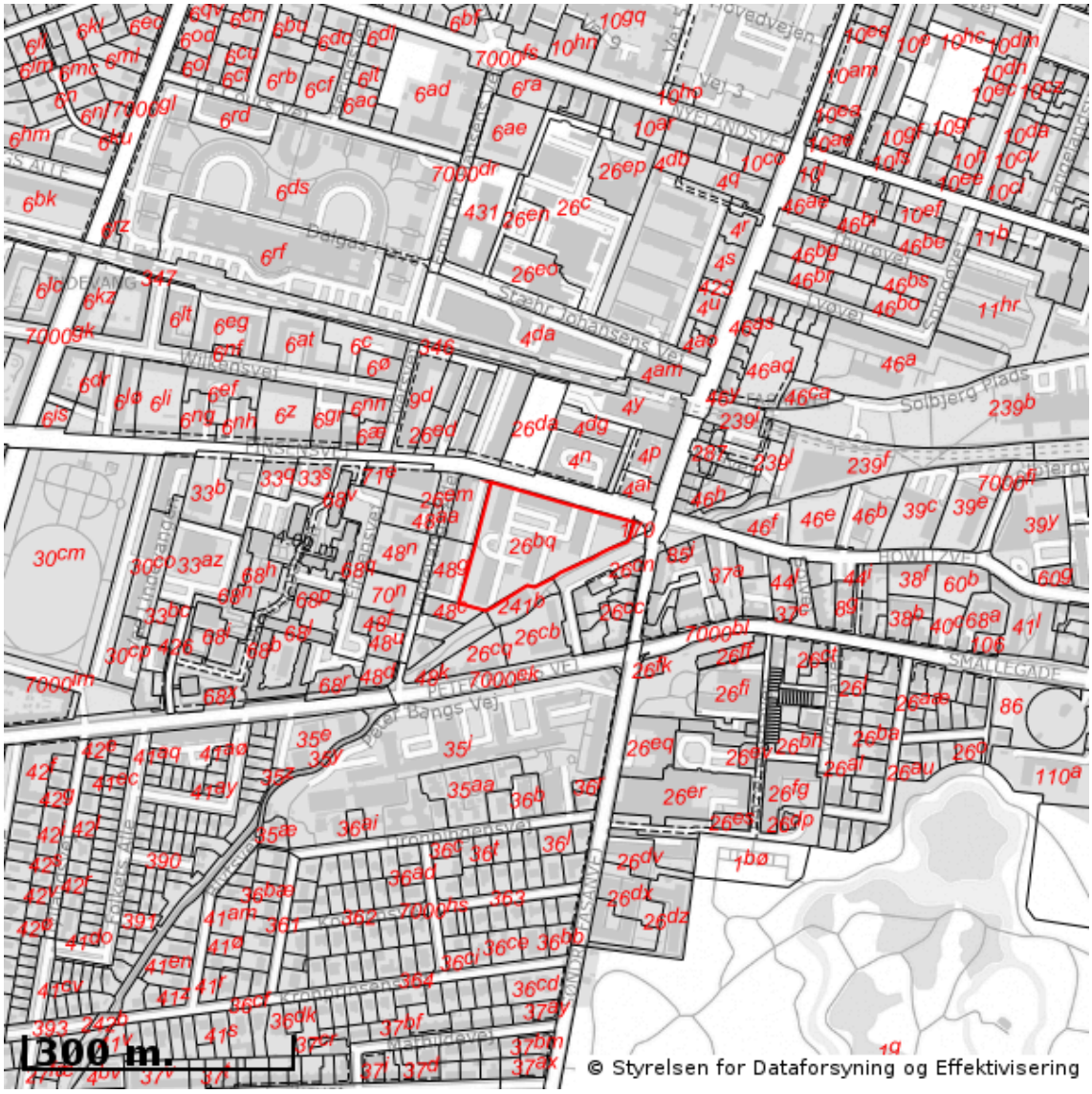
Områdeklassificering
Område, hvor jorden antages at være lettere forurenet, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenet. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte til fælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på http://arealinformation.miljoeportal.dk/distribution/. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL
Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitering). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.

EJENDOMS
DATA
RAPPORT

Oversigt over råstofområder

Berørende matr. 26bq Frederiksberg
Oplysninger om råstofområder er indhentet d. 06-05-2026.



Signaturforklaring:

- Matriklens placering
- Råstofgraveområde
- Råstofinteresseområde
- Areal med anmeldte rettigheder

OBS! Oplysninger om råstofområder indhentes fra Danmarks Arealinformation og vedligeholdes af regionerne. Kontakt regionen hvis du mener at der er fejl i råstofområderne.

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
DRIFTSBUDGET
for regnskabsåret 01.07.2025 - 30.06.2026 udarbejdet af bestyrelsen
i h.t. bestemmelserne i vedtægternes § 3.

Driftsbudget i.h.t budgetbrev af 12. juni 2025	**Regnskab**	**Budget**	**Budget**
	2023/2024	2024/2025	2025/2026
Offentlige afgifter:			
Elforbrug	293.417	**494.000**	350.000
Vandforbrug & Kloakafledning	665.049	825.000	930.000
Dagrenovation	470.410	490.984	518.000
Fortovs renhold			13.000
	1.428.876	**1.809.984**	**1.811.000**
Forsikringer:			
Brand- og grundejerforsikring	442.669	496.000	500.000
Glasforsikring	31.393	34.659	35.000
Motorkøretøjsforsikring m.v.	1.865	14.890	8.000
Lovpl. arbejdsulykkeforsikring	2.274	2.400	2.400
	478.201	**547.949**	**545.400**
Personale:			
Varmemester	511.374	520.000	527.000
Ejendomsservice - medhjælper	352.052	422.750	432.000
Kontor	9.894	20.000	20.000
	873.320	**962.750**	**979.000**
Renholdelse:			
Trappevask & Vinduespolering	414.510	425.256	435.000
Rengøringsartikler, snerydning, vejsalt etc.	26.879	30.000	35.000
Skadedyrsbekæmpelse	3.609	20.000	20.000
Traktordrift	26.227	45.000	45.000
Diverse renholdelse, Graffiti mv.	8.246	13.000	10.000
	479.471	**533.256**	**545.000**
Administration:			
Honorar, CEJ Ejd. Adm. A/S	357.563	368.224	370.000
Driftsaftale -Teknisk Bistand, fast del	73.294	140.000	29.000
Revisionshonorar, regnskabsassistance m.v.	86.250	80.000	80.000
Generalfors./bestyrelsesmøder etc.	131.784	50.000	60.000
Hjemmeside inkl. abonnement	4.106	30.000	5.000
PBS gebyr, Telefon, Fotokopier, EDB etc.	46.494	60.000	65.000
Tab hos ejere &	0	10.000	10.000
Advokatomk..	0	50.000	50.000
	699.491	**788.224**	**669.000**
Servicekontrakter:			
Fælles for bolig-/butiksblokke:			
Varmtvandsbeholdere, rensning mv.	55.779	45.000	60.000
Varmeregnskab	83.727	80.000	85.000
Energistyring	15.188	15.683	16.000
	154.694	**140.683**	**161.000**
Vedr.: Boligblokke m.v.:			
Elevatortilsyn, serviceabonnement	57.951	39.266	63.000
Elevatoralarm, lovpligtig assistance	12.672	12.855	13.000
BWT HOH - vandbehandlingsanlæg vaskeri m.v.	31.648	35.000	35.000
Teknisk bistand, variable opgaver	0	65.000	50.000
Tekniske anlæg, serviceabonnementer	36.329	25.000	38.000
	138.600	**177.121**	**199.000**
Vedr. Butiksblokke m.v.:			
Servicekontrakter	2.970	5.000	5.000
	2.970	**5.000**	**5.000**

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
DRIFTSBUDGET
for regnskabsåret 01.07.2025 - 30.06.2026 udarbejdet af bestyrelsen
i h.t. bestemmelserne i vedtægternes § 3.

Vedligeholdelse:			
Fælles for bolig-/butiksblokke:			
Fællesarealer, vedligeholdelse	0	60.000	60.000
Henlæggelse traktor, øvrige maskiner	10.000	10.000	10.000
	10.000	**70.000**	**70.000**
Vedr.: Boligblokke m.v.:			
Løbende vedligeholdelse	2.475.181	2.262.500	2.565.000
Hensættelser/opsparing	0	0	0
	2.475.181	**1.912.500**	**2.565.000**
Vedr.: Butiksblokke m.v.			
Diverse vedligeholdelse	0	50.000	50.000
	0	**50.000**	**50.000**
Bruttoudgifter	**6.740.804**	**6.997.466**	**7.549.400**
Indtægter:			
Renter, Netto	-19.810	-6.000	-20.000
Vaskeriindtægt	-106.892	-90.000	-90.000
Reserveret til vaskemaskiner - udgift	40.000	40.000	40.000
Lejeindtægter, trådbure	-27.400	-10.000	-30.000
Øvrige indtægter	-188	0	0
	-114.290	-66.000	-100.000
Nettoudgifter:	**6.626.514**	**6.931.466**	**7.449.400**

	Fælles	**Beboelse**	**Butikker**	**Total**
Fordelingstal	21.000	18.706	2.294	
Offentlige afgifter	1.811.000			1.811.000
Forsikringer	545.400			545.400
Personale	979.000			979.000
Renholdelse	545.000			545.000
Administration	669.000			669.000
Servicekontrakter, fælles	161.000			161.000
Øvrige servicekontrakter		199.000	5.000	204.000
Fælles vedligeholdelse	70.000			70.000
Vedligeholdelse, butikker			50.000	50.000
Vedligeholdelse boliger		2.565.000		2.565.000
Indtægt fra vaskerimønter		-90.000		-90.000
Reserveret til vaskemaskiner		40.000		40.000
Renter		-20.000		-20.000
Lejeindtægter, trådbure		-30.000		-30.000
Udgifter i alt	4.780.400	2.664.000	55.000	7.499.400
Udgift pr. fordelingstal	227,64	142,41	23,98	

Fællesudgifter:	**Beboelse**	**Butikker**
Udgift pr. fordelingstal 1/7 2025 - 30/6 2026	370,05	251,61
Udgift pr. fordelingstal 1/7 2024- 30/6 2025	339,27	250,70
Ændring i forhold til sidste år	30,78	0,91
+stigning / - fald i %	9,07	0,36

888 **E/F Krystalgården**

Vedligeholdelsesplan, Boligblokke

Vejledende guide for estimerede vedligeholdelsestiltag

Økonomisk oversigt

Vedligeholdelsesar 18.706 Fordelingstal Boliger | Budgetår: 1/7. - 30/6. | GF Dato: 03.12.2025

Gennemsnitstal: | Udført af: Bestyrelsen

Planlagt vedligehold pr. år: 1.708.500 kr. 91 kr./m²-fordelingstal

Løbende vedligehold: 500.000 kr. 27 kr./m²-fordelingstal

Fremtidige aktiviteter og omkostninger nedenfor er vejledende, 11/3-2025

Nr.	Aktivitets beskrivelse Årsregnskab 01.07 - 30.06	T.p.	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35
00.00	Løbende generel vedligeholdelse, diverse	1	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
12.02	Lyskasser, lukning mhp. skysikring	2		400.000								
21.01	Sålbænke, døre opgange, affaldsr. Stueplan (hvert 5. år)	3				60.000					60.000	
21.03	Betonrenovering	2	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
24.01	Udvendig betontrapper, stålrækværk og træværk (hvert 5. år)	3					100.000					100.000
26.01	Altaner: maling af vægge, lofter og blomsterkummer (hvert 10. år/1 ejendom)	3					250.000	250.000	250.000	250.000		
26.02	Altaner: facader afrensning, overflader, alger m.m. (hvert 10. år)	2				250.000						
27.01	Tage og taghuse: renovering/afrens og damphuller	1	250.000									
31.01	Vinduer: løbende renovering og udbedringer	1	200.000	200.000								
31.11	Maling af træværk i øvrigt (vaskerier/kældertrap). (hvert 10. år)	3			75.000							
34.01	Hovedtrapper male + istandsættes løbende rep. (hvert 10. år, 1 ejendom)	3					250.000	250.000	250.000	250.000		
51.01	Hovedrengøring af 12 opgange (hvert 5. år)	4		80.000					80.000			
51.02	Hovedrengøring af 2 vaskerier (hvert 3. år)	4	20.000			20.000			20.000			20.000
51.03	Rensning, faldstammer køkken + toilet (hvert 13. år)	3									300.000	
51.03	Inspektion, faldstammer køkken + toilet (hvert 10. år)	3	200.000									
	Ventilationsrens og eltjek	3		125.000								
54.01	Ny automatik, hydroforpumpe	3						30.000				
56.06	Udskiftning af ekspansionsbeholdere, 4 varmecentraler (hvert 10. år)	2				75.000						
56.06	VVS: vedligehold af rør, brønde, dræn, kloakrør mv.	1	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
	Skybrudssikring af kælder inkl. risikovurdering	1	75.000									
58.01	Istandsættelse af vaskerier + tage	2			450.000	400.000			100.000			
70.50	Ny automatik, elevatorer, sidste fase	1	670.000									
	Dørtelefoner, udskiftning over 3 år	2	300.000	600.000	450.000							
71.70	Legeplads, sandkasser mv., renovering	2		5.000			65.000			5.000		
71.70	Cykelstativer og overdækning, renovering + nyt	3			250.000	100.000					100.000	
71.70	Udearealer og beplantning	2	50.000	50.000	300.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
71.70	Træbeskæring, træfældning, jordbehandling	1	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
90.00	Nyt energimærke (hvert 10. år)	4			100.000							
Planlagt vedligehold i alt, indgår i budget			2.565.000	2.260.000	2.425.000	1.755.000	1.515.000	1.380.000	1.550.000	1.355.000	1.310.000	970.000

Større projekter (beslutning på generalforsamling + særskilt finansiering/hensættelser)		T.p.	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35
	Nyt tag og efterisolering	2						20.000.000				
	Vinduer og lette facader	1			86.000.000							
	Faldstammer køkken + toilet, udskiftning	2						6.500.000				
	Nyt varmeanlæg	3									12.250.000	
	Opsætning af vandmålere, 4 stk. pr. lejl., lovpligtigt pr. 2017 (ifm. vinduer)	3			1.000.000							
Større projekter, i alt			0	0	87.000.000	0	0	26.500.000	0	0	12.250.000	0

Hensættelser til større projekter		2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34	2034-35
	Årlig opsparing i vedligeholdelsesplanen (skal godkendes på GF)	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
	Overskud fra tidligere års regnskaber	2.400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hensættelser, overført fra tidligere år	0	3.150.000	3.900.000	3.650.000	4.400.000	5.150.000	-600.000	150.000	900.000	1.650.000
	Forbrug, hensættelser, indeværende år	0	0	1.000.000	0	0	6.500.000	0	0	0	0
I alt, samlede hensættelser		3.150.000	3.900.000	3.650.000	4.400.000	5.150.000	-600.000	150.000	900.000	1.650.000	2.400.000
Samlede vedligholdelseudgifter		2.565.000	2.260.000	89.425.000	1.755.000	1.515.000	27.880.000	1.550.000	1.355.000	13.560.000	970.000

Beboerhåndbog for Krystalgården

Indhold

Beboerhåndbog for Krystalgården 1

Indhold 1

Beboerhåndbogen, opdateret 23. marts 2021 3

Hvem spørger man om hvad? 3

Administration 3

Daglig drift 3

Bestyrelsen 4

Fælles for hele Krystalgården 5

Kommunikation 5

Fællesarealer 5

TV og Internet 5

Bilvask 6

Husdyr 6

Husorden 6

Vaskerier 6

Affald og storskrald 6

Parkering på Krystalgårdens område 6

Forhold, der gælder for hver enkelt blok 7

Fest 7

Elevatorer 7

Kældergang, cykelkælder og barnevognsrum 7

Trådbure 8

Forhold, der gælder for opgangen 8

Dør og dørtelefon 8

Postkasser 8

Forebyggelse af brand 8

Forhold, der gælder for lejligheden 8

Lejlighedsdør 8

Altan, markise og afskærmning 8

Vand 9

Varme – Techem 9

Vaske- og opvaskemaskiner i lejligheder 9

Gulvafløb 9
Udsugning fra køkken og badeværelse 9
Håndværkere, foreningens 9
Til- og fraflytning - information 9
Ombygning, modernisering 10
Skadedyr 10

Beboerhåndbogen, opdateret 23. marts 2021

Beboerhåndbogen er tænkt som et hurtigt opslagsværk til mange af de daglige spørgsmål.

Derudover findes de mere basale oplysninger såsom husorden og retningslinjer. Disse dokumenter findes under menupunktet Krystalgården på foreningens intranet.

E/F Krystalgården er et fællesskab, som bedst fungerer, når vi tager hensyn til hinanden og handler til det fælles bedste.

Hvem spørger man om hvad?

Administration

E/F Krystalgården administreres af CEJ Ejendomsadministration A/S, "CEJ". Hertil rettes spørgsmål om

- Fællesudgifter
- Varmeregnskab
- Ombygning

Vores kontaktperson er Søren Ralph Hansen, mail srh@cej.dk. Direkte telefon 33 70 77 31

CEJ ejer, udlejer og administrerer p-pladser, kontakt Jannie Thomassen, mail jth@cej.dk.
Direkte telefon 87 39 17 93.

Daglig drift

Den praktiske drift i hverdagen varetages af varmemesteren og dennes medhjælper, p.t. Rui fra Racoon.

Varmemesteren, Peter Skou, holder opsyn med og vedligeholder bygninger og åbne områder, sørger for løbende orientering til beboerne om driftsproblemer, håndtering af affald og generelt at holde området pænt og rent. Varmemesteren, Peter Skou har kontortid onsdag kl. 7-9 i sit kontor i kælderen i blok 13. Telefon 20 76 70 07.

Varmemesteren mailadresse: varmemester@krystalgaarden.dk eller via Krystalgårdens Hjemmeside www.krystalgaarden.dk

Til varmemesteren rettes spørgsmål om:

- nøglebrikker
- vaskerikort
- sortering af affald
- aflæsning af elmålere
- opsætning af beskyttelsesplader i elevatorer ved flytning og større renovering
- skift af navneskilte på postkasser og dørtelefon

Varmemesteren har en særlig sæbe til rengøring af altaner til salg og udleverer poser til madaffald.

Mandag og torsdag bliver der gjort rent i vaskerier, elevatorer og opgange i henhold til en fastlagt plan:

Mandag bliver blok 1, blok 5 og blok 7 rengjort og om torsdag bliver blok 3, blok 11 og blok 13 rengjort - trapper fejes og vaskes, spejle og vægge vaskes i elevatorer.

Hver mandag og torsdag ordens indgangspartier og vaskerier.

Bestyrelsen

Bestyrelsen er ejernes valgte repræsentanter og varetager i samarbejde med CEJ Ejendomsadministration fællesskabets interesser over for kommune, naboejendomme o.l. Bestyrelsen udstikker ligeledes rammer for varmemester og administration, udarbejder regnskab og budget samt prioriterer og igangsætter vedligeholdelsesopgaver.

Bestyrelsen vælges på generalforsamlingen, som er foreningens højeste myndighed og afholdes hvert år i 4. kvartal. Generalforsamlingen behandler regnskab og budget samt vælger bestyrelsens medlemmer, suppleanter og revisor.

Forslag til drøftelse og beslutning på generalforsamlingen indstilles skriftligt fra henholdsvis beboere og bestyrelse. Forslag fra beboere skal være skriftligt og være indleveret til Ejendomsadministrationen senest 1. september.

Fælles for hele Krystalgården

Vi har mange fælles faciliteter i Krystalgården. Hjælp med at passe på dem og bruge dem rigtigt, så de er til gavn for alle og kan drives for så lav en udgift som muligt.

Krystalgårdens faciliteter såsom legepladser og hundearealer er for Krystalgårdens beboere. Hjælp med at fastholde dette, hvis udefrakommende bruger områderne.

Der er forholdsvis lydt mellem ejendommene, som er placeret delvis forskudt for hinanden på grunden. Tag hensyn, undgå høj snak og biler i tomgang, ikke mindst i de stille timer.

Kommunikation

Hver opgang har en infotavle med nyheder fra bestyrelse og varmemester samt beskeder mellem beboere. Infotavlen spejler hjemmesiden, som består af en offentlig del og en del for beboere med password. Alle, der har mulighed for det, bedes oprette en brugerprofil med navn og adresse (Fx 11A 6th). Når man angiver adressen, bliver det nemmere at sende en besked til overbo, underbo, alle beboere i opgangen, etc. uden at kende alle mailadresser.

Hvis man har problemer med login eller ønsker flere login, f.eks. ved fremleje, kan man henvende sig til webmaster@krystalgaarden.dk.

Bestyrelsen informerer også via nyhedsbreve, når der skønnes at være behov for det.

Fællesarealer

Der er legepladser foran blok 5 og 11 og boldbane foran blok 7. Til brug for adgang til boldbanen anvendes nøglen til barnevognrummet. Græsplænerne bag blok 11 og blok 13 er forbeholdt voksne fredelige soldyrkere og må ikke benyttes af husdyr eller legende børn. Møbler og lignende må ikke stå fast på arealerne.

Der er cykelstativer ved alle blokke samt cykelrum i kældrene. Det er ikke tilladt at stille sin cykel op ad husmuren eller op af hegnet.

Vi har 2 hundetoiletter, ét for enden af blok 5 og ét for enden af blok 11 ved nedkørslen til P-kælderen. Den lille græsplæne mellem blok 11 og blok 13 må anvendes til luftning af hunde.

TV og Internet

Krystalgården har indlagt kabel-tv fra YouSee med anlægsnr. 131697. Installationen er også gjort klar til netværksforbindelse. Forbindelsen er i en hvid firkantet boks i stuen (en eventuel grå boks stammer fra en tidligere installation). Som udgangspunkt tilbydes man som beboer YouSees tv-grundpakke. Øvrige tv-pakker samt netværksforbindelse er for beboerens egen regning. Henvendelse skal ske direkte til YouSee kundeservice tlf. 70 70 40 40, e-mail: kundeservice@yousee.dk.

Hvis man ønsker en anden TV-udbyder er det muligt at opsige Grundpakken fra YouSee. Det sker ved henvendelse til Ejendomsadministrationen. Forbindelse mellem ny udbyder og ejer er for ejers egen regning. Parabolantenne må ikke opsættes.

Bilvask

For ejere, med p-plads i garagekælderen, er der adgang til bilvask. Nøglebrik anvendes til betaling og beløbet betales sammen med fællesudgifterne som en særskilt post.

Husdyr

Der henvises til reglement for husdyr på hjemmesiden under menupunktet Krystalgården/Grundlæggende dokumenter.

Husorden

Der henvises til husorden på hjemmesiden under menupunktet Krystalgården/Grundlæggende dokumenter.

Vaskerier

Der er vaskerier ved blok 7 og blok 11. De må benyttes i tidsrummet kl. 06.00 - 22.00, og strømmen er afbrudt fra kl. 22.00 - 06.00. Vaskerierne må kun benyttes af ejendommens beboere. Overtrædelse heraf vil medføre politianmeldelse.

Vaskebrik bestilles hos varmemesteren. Det er forbudt at farve tøj i vaskemaskinerne. Maskinerne skal efter brug rengøres for sæberester m.v. og tørretumblernes filtre renses. Når vaske- eller tørretiden er udløbet, skal tøjet fjernes fra maskinerne. Er beboeren ikke til stede, kan andre, der skal benytte maskinerne, udtage tøjet.

Brug af vaskemaskiner m.v. sker på eget ansvar. Børn har kun adgang til vaskerierne sammen med voksne og må ikke lege med maskiner, rulleborde eller tøjkurve. Tøjkurve må ikke fjernes fra vaskerierne.

Affald og storskrald

Der er affaldsrum bag begge vaskerier, hvor der sorteres i papir, pap, plastik, metal, madaffald, grønt haveaffald og restaffald. Her er desuden container til brugte husholdningsbatterier. Mindre elektronikgenstande og farligt/kemisk affald kan afleveres i skralderummet ved blok 5. Storskrald såsom mindre møbler kan afleveres i særligt rum ved siden af det normale skralderum ved blok 5, hvis pladsen tillader det.

Byggeaffald, hårde hvidevarer, toiletter, håndvaske, spejle og lign. skal beboerne selv få bragt til genbrugsstationen på Bispeengen 5.

Det er ofte muligt at anmode leverandøren af nye hårde hvidevarer om at medtage de gamle maskiner til korrekt og miljøansvarlig destruktion.

Madaffald skal sorteres i særlig køkkenkurv, som er udleveret til alle lejligheder. Grønne plasticposer til denne fås hos varmemesteren, på Borgerservice på Frederiksberg Rådhus eller på genbrugsstationen. Madaffaldsposerne skal lukkes med knude og anbringes i særlige beholdere i affaldsrummene. De må IKKE kastes i skakten.

Flasker og glas afleveres i flaskecontainer foran Irma.

Parkering på Krystalgårdens område

Der er parkeringsrestriktioner på hele Krystalgårdens område. Regler og vilkår fremgår af skilte på pladsen. Man må ikke parkere på brandvejene – dog er det tilladt at holde i 15 minutter for af- og pålæsning. Desuden må officielle køretøjer såsom hjemmeplejens holde her og relevante håndværkere med tilknytning til ejendommen må ligeledes holde her ved særlige nødsituationer.

Beboere kan leje p-plads i kælderen og på parkeringspladsen ved Krystalgården. På de overjordiske p-pladser skal man have sit seneste gyldige p-kort synligt i forruden. P-kort gælder for en periode af 2 år og udsendes normalt i december måned med virkning fra 31/12 kl. 24.00. Råd: Anbring begge kort i foruden i overgangsperioden ved nytårstid. P-pladser administreres af CEJ Ejendomsadministration A/S. Kontaktperson ang. p-pladser: Jannie Thomassen, telefon 87 39 17 93, mail: jth@cej.dk

For ejere med p-plads i kælderen er der adgang til bilvask. Nøglebrikken anvendes til betaling. Beløbet opkræves via fællesudgifterne som en separat post.

Gæsteparkering i op til 6 timer kan ske på de 10 gæstepladser langs boligblok 7. Hver lejlighed har et gæste-p-kort, som skal anbringes synligt i forruden. Huske at stille p-skiven korrekt ved ankomst. For nattetimerne (0.00-8.00) skal der købes p-billet i automaten. Gæstepladserne er forbeholdt gæster og håndværkere, og det er ikke tilladt for beboere at anvende gæsteparkeringspladserne til egen bil eller firmabil. Misbrug af gæstekort kan medføre, at kortet inddrages.

Håndværkere kan holde på gæstepladserne med et gæstekort. Hvis det drejer sig om en længere periode, kan de få et gæste-p-kort hos varmemesteren og kan så parkere ved den lille græsplæne ved nedkørsel til p-kælderen, eller på ledige anviste gæstepladser. Håndværkerbiler må som udgangspunkt ikke parkeres på arealet umiddelbart uden for bygningerne.

Forhold, der gælder for hver enkelt blok

Fest

Der er generelt ikke isolering mellem lejlighedernes trægulve og betondæk, hvorfor høj musik, børneleg, stilethæle m.v. kan høres hos underboen. Tag hensyn!

Eventuel fest skal adviseres i de 3 opgange i blokken senest 2 uger inden afholdelsen. Man skal naturligvis stadig overholde husordenen. Der må ikke spilles musik for åbne vinduer eller døre, og der skal være ro fra kl. 24. Se yderligere retningslinjer for fest.

Elevatorer

Hvis en elevator ikke fungerer, skal varmemesteren have besked. Den enkelte beboer må ikke selv tilkalde elevatorfirmaet, medmindre der sidder personer fast i elevatoren. Oplysning om nedbrud kan bringes på Krystalgården hjemmeside/infotavle og/eller seddel kan påføres elevatoren.

Hvis personer befinder sig i elevatoren, trykkes på alarmknappen i mere end 5 sekunder, og vagtcentralen sender hjælp. Elevatorfirmaets tilkaldevagt vil ankomme og hjælpe personen ud. Samlet forventet tidshorisont ca. 45 min. alt afhængig af, hvor tilkaldevagten befinder sig.

Kældergang, cykelkælder og barnevognsrum

I kældergangen er der lyskontakter ved hver elevator samt ved mellemdørene. Lyset slukkes automatisk efter ca. 5 minutter. Har man brug for lys i en længere periode, kan man ved hver elevator finde en kontakt højere oppe på væggen, som lyser grønt ved aktivering. Dette giver lys i cirka 20 minutter.

Der er et barnevognsrum ved siden af hver indgangsdør. Nøglen kan fås ved henvendelse til varmemesteren. Rummet er forbeholdt barnevogne, rollator og lignende.

Hver blok har en cykelkælder med indgang for enden af blokken på nær blok 13, hvor cykelrum er placeret ud til den lange kældergang.

Trådbure

I kælderen i hhv. blok 11 og 13 er der indrettet 8 trådbure til udlejning til beboerne i de respektive blokke. Trådburene har til formål at aflaste for midlertidig ekstra opbevaring af bohave, og de kan lejes for kr. 200. Henvendelse skal ske til varmemesteren.

Forhold, der gælder for opgangen

Dør og dørtelefon

Alle hoveddøre har elektronisk lås og videoovervågning, og der er elevator i alle opgange.

På dørtelefonens panel i lejligheden kan man se, hvem der ringer på, og man kan åbne indgangsdøren fra panelets nederste knap. **Hvis man ikke kan se noget billede, skal man ikke åbne indgangsdøren**. Anmod altid om legitimation, hvis personen udgiver sig for at komme fra hjemmeplejen, servicefirmaer m.fl.

Hvis du ikke har kendskab til, at der skal kommebesøg, så luk ikke op før end, du er sikker på, at du kan genkende personen.

Lyset på trappen kan tændes på dørtelefonens panel på den næstnederste knap.

Postkasser

Hver lejlighed har en postkasse i indgangspartiet med to nøgler. Evt. yderligere nøgler skal ejeren selv få fremstillet. Mister man sin nøgle eller knækker den, er dette også ejers eget ansvar.

De officielle mærker ”Reklamer – Nej tak” og ”Reklamer og gratis aviser – Nej tak” bedes placeret UNDER ruden med ”Nej tak til reklamer”. Mærkaterne skal bestilles af beboeren selv.

Forebyggelse af brand

Indgangspartiet og trappearealer herunder reposer og udenfor egen hoveddør skal ALTID være ryddet. Der må ikke opsættes møbler eller pyntegenstande, og arealet må ikke bruges til afsætning af fodtøj, skøjter, affald, madkasser eller andre genstande, som barnevogne, klapvogne, løbehjul m.v. Dette gælder alle årets dage.

Forhold, der gælder for lejligheden

Lejlighedsdør

Det er tilladt at udskifte lejlighedens hoveddør til en ny godkendt massiv dør eller sikringsdør. Ydersiden mod trappeopgangen skal ligne en glat, brun fineret trædør i lighed med de oprindelige mahognidøre. Af hensyn til fremtidige beboere anbefales det, at en ny hoveddør forsynes med en dørspion

Altan, markise og afskærmning

Afskærmning mellem sokkel og altankasse skal være af plexiglas eller træ i farverne blåt, hvidt eller gråt. Gennemsigtigt plexiglas er ikke tilladt. Afskærmningen kan købe hos ”Minaltan” eller en glarmester.

Opsætning af markise skal godkendes af CEJ Ejendomsadministration. Markiser skal være af kraftigt stof og passe til ejendommens farver i øvrigt. Ensfarvet lys grå, blå, gul evt. med en hvid stribe. Leverandører kan findes på nettet under gardin- og markisefirmaer.

Lamper på altanen må ikke blænde naboer eller genboer. Det er ikke tilladt at opsætte en udvendig vandhane på altanen.

Specialsæbe til rengøring af altaner kan købes hos varmemesteren. Altanen fejes og afvaskes derefter med sæbevand og en gulvskrubbe, - højtrykspuling o.l. må ikke anvendes. Lad gerne sæben virke i ca. 15. minutter før den vaskes af, da snavs m.v. herved løsnes. Gentage evt. behandlingen.

Vand

Der er ikke separate målere til vand, så vand er en fællesudgift. Alle opfordres til at spare på vandet, f.eks. ved at installere vandbesparende toilet og sikre, at toiletter ikke løber.

Varme – Techem

Forbruget på de enkelte varmemålere kan aflæses direkte på den enkelte måler, som er monteret på radiatoren. Visningen skifter mellem varmemålerens nummer, forbruget i enheden indeværende år og forbruget i enheden sidste år

Alle ejere kan aflæse og følge varmeforbruget på de enkelte målere i lejligheden via log-in til den enkelte lejligheds oplysninger hos Techem på www.techem.dk. Hvis ejeren ikke allerede har adgang til oplysningerne på internettet, kan henvendelse ske til Ejendomsadministrator, som så vil give adgang til Techem og tilsende en log-in-kode.

Vaske- og opvaskemaskiner i lejligheder

Vær meget opmærksom på indbygning af disse maskiner i skabe, så vandskader undgås. Det tilrådes, at indbyggede vaske- og opvaskemaskiner forsynes med en bakke, så evt. vandudtræk opdages i tide. Sæt gerne maskinerne på et lydisolerende lag, så støj fra fx centrifugering undgås.

Gulvafløb

Hvis der opstår problemer med gulv- eller kloakafløb, skal varmemesteren kontaktes snarest. **OBS**: De vandrette rør er ejers og de lodrette rør er foreningens

Udsugning fra køkken og badeværelse

Der er automatisk udsugning i køkken og badeværelse, hvilket sikrer et godt indeklima. Udsugningen fungerer bedst med udsugningsventiler, og disse må ikke fjernes, da man dermed påvirker udsugningen i andre lejligheder.

Det er ikke tilladt at tilkoble emhætte med motor til udsugningskanalerne eller at etablere udsugning via køkkenvinduer.

Håndværkere, foreningens

Det kan være en fordel at anvende de håndværkere, som foreningen selv anvender, da de har et godt kendskab til bygningerne. Kontakt varmemesteren for oplysninger om dette.

Til- og fraflytning - information

Sig til i god tid inden ind- og udflytning, så varmemesteren kan sætte beskyttelsesplader op i elevatoren.

Husk at give administrator besked om ny ejer og overtagelsesdato, så rettes ejer, modtagelse af opkrævninger o.l. samt at bestille aflæsning af varme og el ved fraflytning.

Ombygning, modernisering

Større ombygninger og moderniseringer skal altid godkendes af CEJ Ejendomsadministration, henvendelse srh@cej.dk. Se desuden retningslinjer for ombygning og modernisering.

Beboerne bedes sørge for, at håndværkerne beskytter gangarealer og elevatorer i forbindelse med transport af materialer og værktøj. Varmemesteren sætter beskyttende plader op i elevatoren under ombygningen.

Hvis der skal lukkes for vand eller el under ombygningen, SKAL varmemesteren kontaktes, idet han har kendskab til bygningernes installationer og kan yde den nødvendige bistand.

Man må kun bruge elektriske boremaskiner, andre maskiner og værktøj, der kan være til gene for andre beboere, hverdage kl. 08.00-16.00 (undtagelsesvis til kl. 18.00) og lørdag kl. 09.00-13.00. Det er ikke tilladt at udføre støjende arbejder på søn-og helligdage. Man bedes advare om støjende aktiviteter i god tid på bygningens info-tavler.

Skadedyr

Angreb af skadedyr i lejligheden eller i depotrum i kælderen skal straks anmeldes til ejendommens varmemester. Forsømmer man at indmelde problemet med rettidig omhu, kan ejer holdes økonomisk ansvarlig for bekæmpelsen.

EF KRYSTALGÅRDEN

Møde vedr. vinduesprojekt

Onsdag d. 1. marts 2023

EKAS Rådgivende Ingeniører A/S • Trørødvej 74, 2950 Vedbæk • Tlf.: 45 65 01 11 • e-mail: ekas@ekas.dk • www.ekas.dk

Dagsorden

- Hvem er EKAS?
- Hvad har EKAS udført indtil nu?
- Hvordan kan EKAS bidrage i den næste fase?
- Hvordan kan en fremtidig proces se ud?
- Hvordan ser markedet ud lige pt?

Hvem er EKAS?

- EKAS er et rådgivende ingeniørfirma stiftet af Esben Kirkegaard i 1958
- EKAS arbejder primært for boligforeninger og boligselskaber
- De væsentligste arbejdsområder er i den eksisterende bygningsmasse i form af tilstandsvurderinger, eftersyn, renoveringer og ombygninger
- EKAS beskæftiger 16 ingeniører og bygningskonstruktører
- Projektansvarlig er Michael Thomsen, Bygningskonstruktør

Hvad har EKAS udført indtil nu?

- Gennemgang af vinduesgruppens materiale
- Besigtigelse af udvalgte boliger
- Omfangsbeskrivelser for de 3 aftalte modeller
- Opstilling af tilbudsliste for de 3 modeller
- Dialog med entreprenør samt prissætning
- Opstilling af overslagsbudgetter for de 3 modeller
- Dialog med Frederiksberg kommune, møder m. vinduesgruppen mv.

Hvordan kan EKAS bidrage i den næste fase?

- Vi udfører totalrådgivning fra start til slut af projektet
- Rådgivningen omfatter: registrering, projektering, udbudsmateriale, indhentning af tilbud, afholdelse af licitation, byggeledelse, opfølgning på tidsplan og økonomi samt forestår mangelgennemgang og afleveringsforretning
- Vi fører tilsyn med entreprenørens arbejde og sikrer kvaliteten
- Vi er hyret af ejerforeningen og varetager jeres interesser
- EKAS har ikke egne håndværkere ansat

Hvordan kan en fremtidig proces se ud?

- **Projekteringsfasen:** Afklaring af detaljer og omfang. Udførelse af prøvefelt. Tegninger, beskrivelser, tilbudslister, juridiske dokumenter mv. Tidshorisont kan være ca. 5-6 måneder
- **Udbudsfasen:** udsendelse af projektet i udbud hos et antal entreprenører. Afholdelse af licitation samt indgåelse af kontrakt mv. Tidshorisont kan være ca. 2 måneder
- **Bestillingsfasen:** Når kontrakt er indgået, skal entreprenøren bestille vinduer. Der er typisk leveringstid på ca. 1,5 – 2 måneder
- **Byggefasen**: Opstart af byggeplads og udførelse af arbejdet med tilsyn, aflevering mv. Tidshorisont vurderes at være ca. 15-18 måneder

Hvordan ser markedet ud pt?

- Usikkerhed blandt entreprenører om fremtiden. Interesse for nye opgaver
- Nogle sager er stoppet gr. overskredne budgetter. Ikke et generelt billede
- Vinduesfabrikkerne har kortere leveringstider. Der er mere rift om ordrer
- Mindre fald i priser på vinduer siden sommer 2022
- Prisstigninger på en række andre materialer lidt aftaget, bekymringen for store energiudgifter er aftaget
- Verden kan stadig forandre sig hurtigt
- Det er svært at spå… især om fremtiden

Tak for opmærksomheden…

SPØRGSMÅL?



Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Referat af beboermøde onsdag den 1. marts 2023

Mødet blev holdt i KU:BE, Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg

Bestyrelsen var repræsenteret ved

Merete Ryvald-Christensen, formand
Lise Damsgaard Jørgensen, næstformand
Else Grubb
Peter Weidemann Larsen
Carsten Schwaner
Benny Spangsborg (suppleant) og
Jonna Steinbock (suppleant)

Det rådgivende ingeniørfirma EKAS var repræsenteret ved bygningskonstruktør Michael Thomsen.

CEJ Ejendomsadministration var repræsenteret ved juridisk konsulent Niels-Ole Bjørn Pedersen, der fungerede som ordstyrer.

Deltagere: 103 ejere, uden C. E. Jensens Fonds 7 restejerligheder, som repræsenterede et samlet fordelingstal på 9.397, svarende til et fremmøde på 50,23% ud fra et samlet fordelingstal for boliger på 18.706. Ejerne havde 42 ledsagere med.

Velkomst
Merete Ryvald-Christensen bød som formand for ejerforeningen velkommen og refererede til det omfattende baggrundsmateriale, som var sendt ud i begyndelsen af februar.

Velkomsttalen er gengivet, citat start:

Jeg vil, som Formand for ejerforeningen Krystalgården, byde velkommen til dette gensidige informationsmøde i dag, onsdag 1. marts 2023, hvor vi sammen kan have en dialog om, hvorledes vi skal håndtere opgaven omkring vores vinduer.

Bestyrelsen og vinduesudvalget har udsendt informationsmateriale til alle ejere henholdsvis den 6. og 7. februar 2023, som vi håber I har læst med interesse. Vi ser frem til at være behjælpelig med afklarende svar på jeres spørgsmål.

Lad mig sige det straks – uanset model – så er dette område meget dyrt at vedligeholde. Det er absolut det største projekt i ejerforeningens levetid.

Af gamle referater fra generalforsamlinger i ejerforeningens første år, efter oprettelsen 9. marts 1973, bliver der talt om, hvordan og hvor meget vinduerne skal vedligeholdes, som nogle af jer muligvis kan huske.

Vi står nu ved en skillevej her 50 år efter foreningens start og 54 år efter byggeriets opførsel.

Spørgsmålet er om det er nye moderne energimæssige vinduer, eller om det er renovering af vinduer i en eller anden form med delvis nye vinduer.

Vi skal både forholde os til effekten på kort sigt, men i særdeleshed på lang sigt. Når vi ser på området i et fagligt og økonomisk perspektiv, viser beregningerne, at nye vinduer, Model C, er mest fordelagtigt set over en 30 års periode.

De øvrige modeller koster mere over samme tidsperiode uden, at vi som udgangspunkt, opnår en tidssvarende løsning. Årsagen til det høje udgiftsniveau er, at basisomkostningerne for alle modeller er høje, og at den løbende fremtidige vedligeholdelse af bestående vinduer er høj sammenlignet med nye vinduer, hvor alene hængsler skal smøres i henhold til en service- og garantikontrakt.

Modellerne med løbende vedligeholdelse til udlusning, maling eller delvis nye vinduer i vinduesbåndet i østfacaden betyder, at vi er nødt til at hæve fællesudgifterne betragteligt efter investeringen er foretaget, til at klare den løbende vedligeholdelse fremadrettet. Samlet set bliver det dyrere end nye vinduer, og vi vil uændret have gamle vinduer med dertil tilknyttede uhensigtsmæssigheder.

Nogle af jer kan tænke, at tidspunktet for denne drøftelse ikke passer til den økonomiske situation vi er i og har oplevet i det sidste år. Bestyrelsens holdning er, at vi skal have taget en beslutning om, hvad vi skal gøre ved vinduerne, gerne inden sommerferien 2023, så vi er klar til hurtigt at udbyde opgaven, når priser, inflation m.v. har fundet et mere naturligt leje og senest primo 2024.

Betalingen kan være en bekymring. Vi har tilbud på at kunne optage en byggekredit i banken i byggeperioden, som afløses af et fælleslån over 30 år, når projektet er gennemført. Fælleslånet er for dem, som ikke ønsker at betale kontant eller selv vil stå for finansieringen. Ved optagelsen af lånet handler ejerforeningen på medlemmernes vegne som fuldmægtig for disse, og alle som deltager i lånet hæfter personligt og pro rata i forhold til det tinglyste fordelingstal for den enkelte ejerlejlighed. Lånet står som udgangspunkt i stedet for, at den enkelte ejerlejlighedshaver selv optager et lån til finansiering af vinduesudskiftning.

Den endelig pris kendes først, når projektet er ved at være gennemført, dvs. forventelig engang i 2025, men prisen må ikke blive højere end vores nuværende budgettal. Bestyrelsen og jeg vil sørge for en tæt og stram projekt- og økonomistyring.

Jer, som ønsker at deltage i fælleslånet, vil få den månedlige ydelse på lånet opkrævet samtidig med fællesudgifterne, tidligst engang i 2025. Varsling vil blive udsendt i god tid, ca. 3 måneder før opkrævning.

Jer, som ønsker at indbetale jeres andel kontant bliver opkrævet samtidig med at fælleslånet etableres. Alle vil i god tid, ca. 3 måneder før indbetaling skal foretages, blive informeret om dato for betaling.

Hvis I tænker, at I ikke forventer at blive boende i Krystalgården i 30 år, hvad skal der så ske med jeres andel af lånet, eller hvis I ønsker at indfri lånet af andre årsager?

Dertil er svaret, at lånet altid kan indfries til ultimo et kvartal, hvis man ønsker det. Ved salg af lejligheden vil lånet normalt blive indfriet i forbindelsen med handlen, eller den nye ejer kan overtage restgælden og fortsætte med at betale ydelsen, som en del af fællesudgifterne, hvis der er enighed herom mellem køber og sælger. Overtagelse og videreførelse af lån er nyt og fremgår ikke af det udsendte materiale.

Det seneste tilbud fra banken fra 9. januar 2023 lyder på til en årlig variabel rente på 4,10%. Ved et lån på kr. 82,5 mio. inkl. byggerenter det første år ved 50% udnyttelse, kan den månedlige ydelse / udgift beregnes til kr. 1.276 ved fordelingstal 60 og stigende op til kr. 2.510 ved fordelingstal 118. Det skal I selvfølgelig forholde jer til hver især.

I aften har vi en dialog og afklaring af spørgsmål. Næste step er udformning af materiale til en generalforsamling, som vi forventer kan afholdes i uge 23. Det er vigtigt, at I møder op og stemmer, alternativt at I giver fuldmagt til en anden ejer og oplyser, hvad I ønsker at stemme. Husk at hver ejer kun kan medbringe 2 fuldmagter, hvilket også gælder bestyrelsens medlemmer.

Vær endvidere opmærksom på, at vi gerne ser jeres besvarelse af det fremsendte spørgeskema senest onsdag 15. marts 2023.

Jeg vil nu give ordet til formanden for vinduesudvalget Benny Spangsborg, som kort vil sige lidt om deres arbejde og vurderinger, herefter vil Michael Thomsen fra EKAS fortælle om hans rolle, projektfaser og tidslinje for et vinduesprojekt etc. Derefter vil næstformand Lise Damsgaard Jørgensen og jeg sammen med de øvrige deltagere omkring projektet besvare jeres spørgsmål.

Bestyrelsen håber, at vi i aften kan få afklaret så mange spørgsmål som muligt af faglig og økonomisk karakter. Hvis vi ikke kan svare i dag vil svar indgå i et summarisk referat som udsendes efterfølgende.

Håber vi får en interessant og givende debat om vinduesprojektet.

Citat slut

Vinduesudvalgets præsentation

Vinduesudvalget består af beboere i Krystalgården, hvoraf formanden for udvalget, Benny Spangsborg, samtidig er suppleant i bestyrelsen.

Benny Spangsborg gennemgik de fire mulige modeller for en vinduesrenovering ud fra en slide præsentation, som er vedhæftet:

Slide 1

Jeg vil meget kort gennemgå de 4 modeller, som vinduesudvalget har arbejdet med, og som fremgår af det udsendte materiale. Jeg vil også gennemgå hvilke grundomkostninger, som knytter sig til modellerne, og et overslag på hver model inklusiv 30 års vedligeholdelse.

Inden jeg gennemgår modellerne, vil jeg præsentere de øvrige medlemmer af vinduesudvalget, som sidder her på 1. række. Det er Andy Schustin, Erik Vrang og Klaus Folmann, som også er parate til at svare på spørgsmål.

Slide 2

I vinduesudvalget har vi arbejdet med 4 modeller. Der er gjort i samarbejde med Michael Thomsens fra EKAS, som har frembragt budgetpriserne på de 3 grund-modeller, A, B og C.

Her er de 4 modeller listet op:

Model A: Nødvendig vedligeholdelse dækker udførsel af vedligeholdelse og ikke udskiftning til nyt.

Model BX: Mellemløsningen med nye vinduer i østfacaden *(Efterskrift: nye vinduer fra og med stuen til 6. sal i vinduesbånd mod øst.)* og renovering af de øvrige vinduer.

Model B: Mellemløsning med nye vinduer i østfacaden og renovering af de øvrige vinduer med montering af 2-lags glas

Model C: Total udskiftning, hvor alle vinduer skiftes.

Slide 3

Ser vi lidt nærmere på, hvad der er indeholdt i de 4 modeller, så er det overordnet dette indhold:

Model A: Nødvendig vedligeholdelse går ud på, at renovere de eksisterende vinduer. Det vil sige udlusning af nedbrudt træ, opretning af hængende vinduer og døre, slibning og afrensning, malebehandling – grundmaling og 2 behandlinger af karm, ramme og fals, smøring af bevægelige dele, udskiftning af tætningslister og udskiftning af glaslister – malede trælister på de 3 sider og alulister i bunden samt rep./udskiftning af udvendige bløde fuger. Udlusning, afrensning og maling af træbeklædning ved altanvinduerne og på 7. sal.

Denne model hedder nødvendig vedligeholdelse, da denne model dækker udførsel af vedligeholdelse og ikke udskiftning til nyt.

Model BX: *Efterskrift: Vinduesudvalgets oplæg.*

Mellemløsningen er en blanding af Model C totaludskiftning og Model A nødvendig vedligeholdelse, idet facadevinduerne i vinduesbånd mod øst skiftes til nye træ/alu vinduer med 3 lags energi glas og alle øvrige vinduer på altaner vedligeholdes, som i model A. Det samme gælder for træbeklædningen.

Model B: Mellemløsningen, denne model er som model BX, med nye træ/alu facadevinduer i vinduesbånd mod øst og renovering af alle øvrige vinduer og træbeklædning, som i model A – **dog** med den forskel, at her i Model B udskiftes al glas i øvrige vinduer til 2-lags energiglas.

Model C: Totaludskiftning. I denne model skiftes alle vinduer til træ/alu vinduer med 3-lags energiglas. Der er faktisk tale om en facadeudskiftning, da vindueselementerne på altanerne skiftes fra gulv til loft – altså inklusiv den lette brystning. Træbeklædningen vil blive skiftet, og det er ikke fastlagt, hvilket materiale den ny beklædning skal udføres af.

I alle 4 modeller vil der på østfacaden blive tætnet på undersiden af betonfacade-elementerne ved hver etage.

Slide 4

Tabellen her viser budgetpriserne for hver model i hele oprundende mio. kr.: 44 mio. for Model A nødvendig vedligeholdelse, 49 mio. for model BX, 64 mio. for model B og 81 mio. for totaludskiftningen.

I kolonnerne ved siden af er oplistet, hvad hver enkel model vil betyde af udgift for de fordelingstal, som vi har valgt at vise.

Ud af det kan man se, at for en lejlighed med fordelingstal 60, vil Model A, Nødvendig vedligeholdelse koste 142.000 kr. og Model C, Totaludskiftning vil koste 260.000 kr.

Bor man i en lejlighed med fordelingstal 118, vil model A, Nødvendig vedligeholdelse koste 278.000 kr. og Model C totaludskiftningen vil koste 511.000 kr.

Efterskrift: Budgetpriserne for initialudgiften for de fire modeller kan ses på Bilag C5.

Slide 5

Graferne her på billedet viser, de budgetpriser vi så lige før, hvortil der er lagt 30 års vedligehold. Omkostningerne for vedligehold er et estimeret vedligehold ud fra basispriserne for hver model. Ligesom der i basisprisen er omkostninger til byggeplads, stillads, byggeledelse, uforudsete omkostninger og moms, er der også det i de fremtidige vedligeholdelser. Det er alt sammen i priser fra november 2022.

Model A starter ved de 44 mio. og ender efter 30 år på 98 mio. kr.

Model BX starter ved 49 mio. og efter 30 år er den 81 mio. kr.

Model B starter ved 64 mio. og ender ved 96 mio. kr.

Model C starter ved 81 mio. og ender ved 82 mio. kr.

Slide 6

Det var en meget kort repetition af det, som står i det udsendte materiale. Tak fordi I lyttede.

Efterskrift til slide 5:
Til budgetpriser for initialudgiften skal lægges løbende vedligeholdelsesudgifter over 30 år, hvorefter den samlede sum for hver model bliver følgende jf. Bilag C6:
98 millioner kroner for model A (svarende til 318.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 60 og 625.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 118).

81 millioner kroner for model BX (svarende til 260.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 60 og 511.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 118).

96 millioner kroner for model B (svarende til 312.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 60 og 612.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 118).

82 millioner kroner for model C (svarende til 264.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 60 og 518.000 kroner for en lejlighed med fordelingstal 118).

Det rådgivende ingeniørfirma EKAS

Michael Thomsen præsenterede ingeniørfirmaet EKAS og sig selv og orienterede om EKAS rolle i forbindelse med udarbejdelsen af det udsendte materiale.

Ved en kommende vinduesrenovering vil EKAS kunne yde totalrådgivning omfattende registrering, projektering, udbudsmateriale, indhentning af tilbud, afholdelse af licitation, byggeledelse, opfølgning på tidsplan og økonomi samt forestå mangelgennemgang og afleveringsforretning.

EKAS fører tilsyn med entreprenøren og sikrer kvaliteten. EKAS varetager ejerforeningens interesser, ikke entreprenørens. EKAS har ikke egne håndværkere ansat. Micheal Thomsen har 20 år erfaring med bygningsrenoveringer for ejer-, andels- og boligselskaber, som har været EKAS arbejdsområder siden 1958.

For den gode ordens skyld pointerede Michael Thomsen, at den ovennævnte model BX var foreslået af vinduesudvalget, ikke af EKAS.

Det var vurderingen, at der ved en totaludskiftning ville gå omkring 15 til 18 måneder fra selve byggeriets start til arbejdet var færdigt. Perioden marts – oktober foretrækkes.

Hvis model C, nye vinduer besluttes, anbefalede Michael Thomsen, at et bestående vinduesfag i vinduesbånd og et altanparti udtages, og nye vinduer efterfølgende opsættes for at sikre mest mulig viden om de bestående forhold set i forhold til tegninger. Det for at undgå overraskelser. Hermed kan alle få mulighed for at se det endelig resultat og forholde sig hertil.

Priserne i det udsendte materiale baserer sig på de faktiske markedspriser. Det er Michael Thomsens vurdering, at der p.t. er en vis afmatning i markedet, og at en række entreprenører derfor er interesseret i nye opgaver. Trods den usikkerhed, der er forbundet med et sådant skøn, er det hans vurdering, at priserne i den kommende tid ville vise en fornuftig udvikling.

Spørgsmål og svar

Der var herefter lejlighed til at kommentere projektet og stille spørgsmål til vinduesudvalget og bestyrelsen.

Spørgsmål og kommentarer er nedenfor samlet efter temaer og refereres derfor ikke nødvendigvis i den rækkefølge, de fremkom i.

Spørgsmål (blok 11)

Hvorfor omtaler det udsendte materiale nogle steder kun udskiftning af vinduesbånd i stuen og på 1. til 6. sal, men ikke udskiftning på 7. sal?

Svar

Der er ikke vinduesbånd på 7. sal, som udelukkende har altaner både mod øst og vest.

Spørgsmål (blok 7)

Er den del af træværket på altanerne, som ikke indgår i vinduer og facader, omfattet af modellerne?

Svar

For model A, Bx og B er træbelædningen ved altanerne og på 7. sal omfattet, da træbeklædningen også er omfattet af udlusning, slibning, afrensning og malearbejde - grundmaling og 2 gange malebehandling.

I model C udskiftes træværk, isoleringen bagved og skillevægge, hvor et vejrbestandigt materiale tilstræbes. Hvis det for eksempel erstattes af en form for komposit vil behovet for fremtidig vedligeholdelse blive betydelig mindre.

Spørgsmål (blok 11)

Hvor lang tid vil det forventeligt tage håndværkerne at gennemføre en renovering efter model C i den enkelte lejlighed?

Svar

Tidsforbruget varierer efter lejlighedernes størrelse. Det forventes, at håndværkerne skal bruge 1-2-3 dage på østfacaden og noget tilsvarende – muligvis lidt mere – på vestfacaden. Arbejdet udføres således, at facaderne lukkes dagligt med nye vinduer, efterhånden som arbejdet skrider frem.

Kommentar (blok 5)

Det er svært at danne sig et overblik over, hvad de forskellige modeller betyder økonomisk for den enkelte beboer. Tallene bør brydes ned på de individuelle månedlige ydelser for den enkelte lejlighed.

Svar - *Efterskrift:*

Materialet redegør for de samlede omkostninger, som kan brydes ned på de enkelte lejligheder ved hjælp af fordelingstallene som vises i C) Vindues-udvalgets informationsskrivelse på side 8, Udgift pr. måned:

Hvis vi fordeler totaludgifterne for de fire modeller, uden at tage hensyn til renter, gebyrer, inflation m.m., viser nedenstående tabel, hvad lejligheder med de viste fordelingstal ville skulle betale pr. måned for de fire modeller – grundbeløbet og vedligeholdelse over 30 år. Tallene bygger alene på estimaterne og er mest med for at kunne sammenligne modellerne.

Per måned		Model A	Model Bx	Model B	Model C
Fordelingstal	60	876 kr.	721 kr.	857 kr.	724 kr.
Fordelingstal	88	1.284 kr.	1.057 kr.	1.257 kr.	1.062 kr.
Fordelingstal	105	1.533 kr.	1.261 kr.	1.500 kr.	1.267 kr.
Fordelingstal	118	1.722 kr.	1.417 kr.	1.686 kr.	1.424 kr.

En lejlighed med fordelingstal 88, skal i 30 år betale hvad der svarer til

- 1.284 kr. pr. måned for Model A, Nødvendig vedligehold,
- 1.057 kr. pr. måned for Model Bx, Mellemløsning,
- 1.257 kr. pr. måned for Model B, Mellemløsning med 2-lags energiruder og
- 1.062 kr. pr. måned for Model C, Totaludskiftning.

Den konkrete omkostning efter skat afhænger af beboernes individuelle skatteforhold. Satserne er p.t. mellem 25% - 42% med forbehold for ændringer fra SKATs side.[1]

Efterskrift:
Når udgifterne til vedligeholdelse lægges til, er Model C trods de største initial-omkostninger efter 30 år den billigste og mest energioptimerende ud fra nutidens standard.

Kommentar (blok 7)

Vinduernes tilstand varierer meget. I denne ejers lejlighed er de fortrinlige.

Kommentar (blok 11)

Det er ikke forsvarligt at beslutte et projekt som dette uden et konkret kendskab til omfanget af nedbrydning af træværket i vinduerne. Et skøn er ikke nok.

Svar

En minutiøs kortlægning af alle Krystalgårdens vinduer i relation til den konkrete nedbrydning vil blive særdeles kostbar p.g.a. høj timeløn set i forhold til de opnåede fordele. Der er generelt set på facaderne og lejligheder har været besøgt for en nærmere besigtigelse. Ejere har løbende rapporteret om revner, råd, utætheder, dårlige lukkemekanismer på vinduer og døre m.v.

[1] Den 2. marts 2023 har en beboer i blok 11 lagt en beregning af de månedlige ydelser (renter og afdrag) på fælleslån og vedligeholdelse for forskellige typer af lejligheder på ProBo.

Spørgsmål (blok 7)

Store projekter resulterer ofte i budgetoverskridelser. Hvordan undgås det ved et projekt som dette?

Svar

I kontrakten vil entreprenøren blive bundet op på en realistisk tidsplan, der kan sanktioneres med dagbøder ved overskridelser under visse forudsætninger.

De vinduesprojekter, som udføres i den private sektor, holder sig til normalt indenfor budgetrammen.

Spørgsmål (blok 11)

Er der opnået mængderabat i budgetterne?

Svar

Budgetterne bygger på sædvanlige branchestandarder for et projekt af denne størrelse.

Spørgsmål (blok 11)

Hvad sker der med serviceaftalen i forbindelse med model C, hvis den virksomhed, den er indgået med, går konkurs?

Svar

Serviceaftalen omfatter kun de begrænsede udgifter på ca. kr. 50.000 om året i alt for samtlige vinduer, der er knyttet til en vedligeholdelse efter model C. Aftalen vil ikke i sig selv være et problem; den skal blot sikre, at de nye vinduer løbende bliver smurt som forudsat.

Kommentar (blok 7)

Vi lever i en tid med stor usikkerhed, og renteudgifterne kan blive væsentligt dyrere end stipuleret i materialet.

Svar

Det er korrekt, at rentesatsen er steget den seneste tid og særligt det sidste år. Det er ikke realistisk at forvente, at samfundet på ny vil se rentesatser på 0%, 0,5% eller 1 % indenfor en kortere tidshorisont.

Spørgsmål (blok 11)

Vil det ved et fælleslån være de enkelte ejere, som hæfter for fælleslånet ?

Svar

Nej, fælleslånet optages af ejerforeningen på medlemmernes vegne. Efter den seneste ændring af foreningens vedtægter hæfter de deltagende ejere kun personligt og pro rata i forhold til eget fordelingstal.

Ved optagelsen af fælleslånet handler ejerforeningen på medlemmernes vegne som fuldmægtig for disse, og alle som deltager i lånet hæfter personligt og pro rata i forhold til det tinglyste fordelingstal for den enkelte ejerlejlighed. Fælleslånet står som udgangspunkt i stedet for, at den enkelte ejerlejlighedshaver selv optager et lån til finansiering af vinduesudskiftning.

Kommentar (blok 11)

Det opnåede lånetilbud er fordelagtigt for foreningen set fra en anden konkurrerende finansiel institution. Det kan ikke forventes, at tilbuddet bliver bedre, hvis projektet udskydes.

Kommentar (blok 7)

De enkelte ejere har ud over deltagelsen i det fælles banklån også mulighed for at finansiere en vinduesrenovering ved selv at optage et realkreditlån, hvor der forventeligt kan opnås afdragsfrihed i en årrække. Nedsparringslån kan være et alternativ, som den enkelte må undersøge med bank eller realkreditinstitut.

Kommentar (blok 5 og 11)

Det er urimeligt, at også lejligheder, hvor ejere egenhændigt allerede har skiftet glasset til termoruder, i givet fald tvinges til at deltage i en vinduesrenovering.

Svar

Selv om glasset er skiftet, er træværket, karm og ramme ofte ikke udskiftet og problemerne med konstant nedbrydning sker løbende. Vedtægterne fastslår, at vedligeholdelse af vinduer er en opgave for foreningen, og ejere, der har valgt at skifte til termoruder, har valgt at se bort herfra.

Kommentar (blok 11)

Denne ejer købte lejligheden for syv år siden og blev orienteret om en mulig forestående vinduesrenovering. Besluttede på den baggrund at bevare de nuværende vinduer, selv

om de er i dårlig stand. Beboere, som har valgt at se bort fra vedtægternes rollefordeling mellem ejere og forening, må selv bære ansvaret herfor.

Kommentar (blok 7 og 11)

I budgettet til model C er indregnet omkostninger til nedtagning og genmontering af eventuelle markiser og altangulve. Disse udgifter er de øvrige ejere uvedkommende, og det er derfor urimeligt, at de øvrige ejere skal deltage i betalingen af dem.

Svar

Vinduesprojektet skal ses som en samlet pakke, hvor der ydes hjælp til af- og genmontering af elledninger, gardiner, markiser, gulve etc., således at vi sikrer os, at alt er klar til håndværkerne og udskiftningen af vinduer kan foretages hurtigt.

Bestyrelse og vinduesudvalg vil overveje, om modellen skal tilpasses, så de pågældende udgifter til markiser, som er budgettet til kr. 5.000 plus moms pr. stk. afholdes af de enkelte lejlighedsejere, som selv har bekostet markiser.

Spørgsmål (blok 13)

Materialet omtaler ud over vinduesrenoveringen også en renovering af indgangs-partierne. Vil der kunne opnås besparelser, hvis en sådan renovering udelades?

Svar

Krystalgården er et præmieret byggeri, og Frederiksberg kommune lægger vægt på, at det oprindelige ensartede præg bevares. Alle lejligheder i stueetagen havde oprindelig lameller foran vinduerne. De fleste lameller er i dag fjernet, efter stærke ønsker fra ejere i de pågældende lejligheder. Indgangspartierne er opbygget med lameludseende for at passe til lameller foran vinduerne. Frederiksberg kommune efterlyser, at lameller genopsættes, så det ensartede præg genskabes. For ikke at bruge penge på skabelsen og genetablering af lameller foran vinduerne i stuen til manges utilfredshed, vil bestyrelsen hellere energioptimere indgangspartiet fra 1-lags glas til 3-lags termoruder, nye tætte hoveddøre, og hvor indgangspartiet skabes i et arkitektonisk design, som passer til nye vinduer i stuen. Vi håber, at Frb. Kommune vil være lydhør for en løsning af den art. En renovering af indgangspartierne vil forventeligt koste omkring 100.000 kroner pr. indgangsparti.

Spørgsmål (blok 11)

Skyldes det et krav fra Frederiksberg kommune, at de øverste, små vinduer er bevaret i projektet?

Svar

Ja, Frederiksberg kommune ønsker ikke Krystalgårdens udseende ændret og kræver derfor de små vinduer bevaret. Det indebærer dog ikke en væsentlig fordyrelse af projektet.

Spørgsmål (blok 11)

Vil Frederiksberg kommune også modsætte sig, at brystningen bag radiatorerne i altanpartierne erstattes af vinduer?

Svar

Spørgsmålet har ikke være forelagt kommunen, men det må forventes at kommunen vil modsætte sig en udskiftning af brystning med vinduer. Radiatorerne er i dag monteret på brystningen, og en model, hvor radiatorerne skulle monteres i holdere på gulvet vil teknisk set være problematisk.

Kommentar (blok 7 og 11)

Materialet er ikke udformet neutralt. Det er manipulerende, at bestyrelsen selv peger på model C.

Svar - efterskrift

Der er redegjort for en faglig vurdering og økonomisk beregning baseret på fremtidig vedligeholdelse over 30 år.

Kommentar (blok 7 og 11)

De reelle problemer er nedbrydningen i vinduesbåndene mod øst. Vinduer i altanerne mod øst og vest er ikke tilsvarende nedbrudt. På den baggrund vil model BX være den bedste til at løse problemerne. Eventuelt kan man faseopdele projektet, så man til en start gennemfører BX-modellen og udskyde yderligere renoveringer. Først efter 30 år vil model C være billigere end model BX.

Svar

I BX modellen skal man være opmærksom på at 4 x 6 små lejligheder i opgang 5A, 5C, 13A og 13C alene vender mod VEST med altanparti.

Efterskrift:
Disse 24 lejligheder, hver med et fordelingstal på 64, vil udgiften udgøre kr. 168.000 og med vedligeholdelse over 30 år, kr. 278.000.
I model BX behandles vinduerne i altanpartiet mod vest for omtalte lejligheder som beskrevet under model BX. "Alle øvrige vinduer bliver vedligeholdt som i model A –

uden termoruder ud for altanpartier og på 7. sal.", dvs. der foretages udlusning m.v. og maling.

Ud fra en samlet økonomisk og faglig betragtning er model C, nye vinduer, at anbefale til en udgift på kr. 278.000 og med vedligeholdelse over 30 år, kr. 281.000.

Ved deltagelse i fælleslån er ydelsen /udgiften pr. 9/1 2023 beregnet til kr. 1.361 pr. måned for nye vinduespartier jf. det udsendte materiale.

Der er således betydelig forskel i det produkt /resultat som disse ejere får ved BX modellen i forhold til øvrige ejere fra og med stuen til og med 6. sal med nye vinduer i vinduesbånd mod øst og øvrige vinduer på altaner som model A.

Dette forhold er i ret stor modsætning til de ejere som udtrykkeligt forlangte at ejere med altan og markiser selv skal stå for den budgetterede ekstra udgift på kr. 5.000 plus moms pr. markise for afmontering og genopsætning.

Spørgsmål (blok 11)

Generelt har Krystalgården altid valgt de bedste og mest energirigtige løsninger. Allerede på grund af varmebesparelsen vil model C være den bedste. Varmebesparelsen forventede ejeren at blive kr. 12 mio. over 30 år, samtidig med en god komfort.

Det vil være omkostningsmæssigt endnu tungere at gøre det etapevis over flere år, da basisomkostningerne til byggeplads, stillads, kraner, byggestyring, udbud, udførsel etc. udgør en betydelig del af de løbende samlede omkostninger.

Endvidere vil det betyde, at den til enhver tid siddende bestyrelse mange år frem skal håndtere store tidskrævende projekter ved siden af den daglige drift af en stor ejerforening. Bestyrelsesarbejdet er frivilligt, foregår i fritiden og er ulønnet.

På et tidspunkt spurgte formanden om ingen i forsamlingen ønskede nye vinduer, da de fleste spørgsmål og tilgivelser ikke gav udtryk herfor. Dette blev besvaret ved at applaudere.

Vinduesprojektet har baggrund i mange henvendelser fra ejere herom gennem mange år, og en generalforsamlingsbeslutning har besluttet at bearbejde området.

Kommentar (blok 7 og 13)

Model C er meget omfattende og forudsætter, at en del af arbejdet foregår inde i lejlighederne. Modellen er et indgreb i privatsfæren.

> Svar
>
> En totalløsning kræver plads til håndværkerne. Budgettet omfatter et beløb til professionel håndtering af arbejdet i lejlighederne.

Det er en engangshændelse, hvor vi får professionel hjælp og ellers må bistå hinanden.

Bestyrelsen har drøftet opgaven med E/F Frederiks Have. Ejendommen, der består af 5 blokke i 5 etager på Lyøvej og Sprogøvej er opført i 1979-82 med samlet 315 lejligheder. Selve udtagning af et vinduesparti og indsætning af nyt blev foretaget på 1 dag. Herefter blev tætning og diverse montering foretaget omkring vinduet. Henvisning: https://frederikshave.net

Kommentar (blok 11)

Det omfattende arbejde i lejlighederne i forbindelse med model C indebærer risiko for skader.

Svar

I forbindelse med arbejde vil der blive gennemført professionel afdækning i lejlighederne. Hvis der mod forventning skulle opstå skader, har både entreprenøren og ejerforeningen forsikringer, der kan dække. Beboerne er velkomne til at orientere bestyrelsen, hvis konkrete forhold i lejlighederne kræver særlig opmærksomhed.

Kommentar (blok 7 og 13)

Det bør være muligt at vælge at stå uden for et renoveringsprojekt. Nogle lejligheder har større fordele af projektet end andre.

Svar

Projektet bygger på en helhedsbetragtning i et langtidsperspektiv.

Kommentar (blok 7)

Det bør overvejes at ændre vedtægterne, så det fremover bliver den enkelte lejlighedsejers ansvar at vedligeholde vinduerne. Herefter vil hver enkelt ejer selv kunne beslutte, hvad der skal ske med vinduerne.

Svar

En sådan vedtægtsændring vil i givet fald kræve tilslutning fra alle, der får rettigheder forringet, og vil derfor i praksis næppe kunne vedtages. Fremtidig vedligeholdelse vil give de enkelte ejere en økonomisk skævvridning, da nogle har flere vinduer end andre, og nogle er mere udsatte for vejr og vind end andre. Desuden vil ejendommen blive uensartet holdt, som ikke vil fremme helhedsindtrykket af ejendommens stand.

Kommentar (blok 7)

Bestyrelsen bør udforme en standardmodel, som de enkelte ejere herefter selv kan beslutte, om de vil udføre og finansiere.

Svar

Der er betydelige omkostninger forbundet med etablering af byggeplads, opsættelse af stilladser etc. Desuden ændrer vinduesproducenterne løbende deres modeller, så det er ikke sikkert, at en standardmodel også vil kunne erhverves i fremtiden.

Kommentar (blok 11 og 13)

Selv om materialet er godt, mangler der en mulighed for at foreslå en udskydning af projektet, til tiderne er mindre usikre. For eksempel i fem år. Den mulighed giver spørgeskemaet ikke, således som det er udformet.

Svar

Der er mulighed for at foreslå andre løsninger i spørgeskemaets kommentarfelt.

Overvejelserne om en vinduesrenovering har krævet en betydelig arbejdsindsats fra bestyrelse og vinduesudvalg siden 2019, og nu må der ske en afklaring, så en renovering kan planlægges og igangsættes, gerne i 2024.

Under spørgerunden takkede flere beboere bestyrelsen og vinduesudvalget for det store arbejde.

Afslutning

Merete Ryvald oplyste, at alle var velkomne til i den kommende tid at stille yderligere spørgsmål til bestyrelsen.

Spørgsmål kunne også stilles på de spørgeskemaer, som gerne skulle afleveres senest den 15. marts. **Skemaet kan udfyldes elektronisk, gemmes og vedhæftes en mail til mailadressen: vindue@krystalgaarden.dk**

Afslutningsvis henviste Merete Ryvald til to udstillede eksempler på vinduer fra firmaet Ideal Combi.

Bilag:
a) Præsentation fra Vinduesudvalget.
b) Præsentation fra EKAS

VELKOMMEN TIL INFORMATIONS- OG DIALOGMØDE OM VINDUERNE I KRYSTALGÅRDEN

1. MARTS 2023

Kort præsentation af 4 modeller, budgetpriser og overslag på fremtidig vedligeholdelse af hver model efterfulgt af spørgsmål og dialog

Baggrundsmateriale er udsendt på e-mail af Søren Ralph Hansen, CEJ, den 6. februar 2023 – eller uddelt, til dem som ikke modtager e-mail.

De 4 modeller

- **Model A: Nødvendig vedligeholdelse – af alle vinduer og vinduespartier**

- **Model Bx: Mellemløsning – Nye vinduer i østfacaden og nødvendig vedligeholdelse af alle øvrige vinduer**

- **Model B: Mellemløsning – Nye vinduer i østfacaden og nødvendig vedligeholdelse af øvrige vinduer med montering af 2-lags glas**

- **Model C: Totaludskiftning – Alle vinduer skiftes til træ/alu vinduer med 3-lags glas**

De 4 modeller

- **Model A:** Udlusning, opretning, slibning, afrensning, maling, nye tætnings - og glaslister

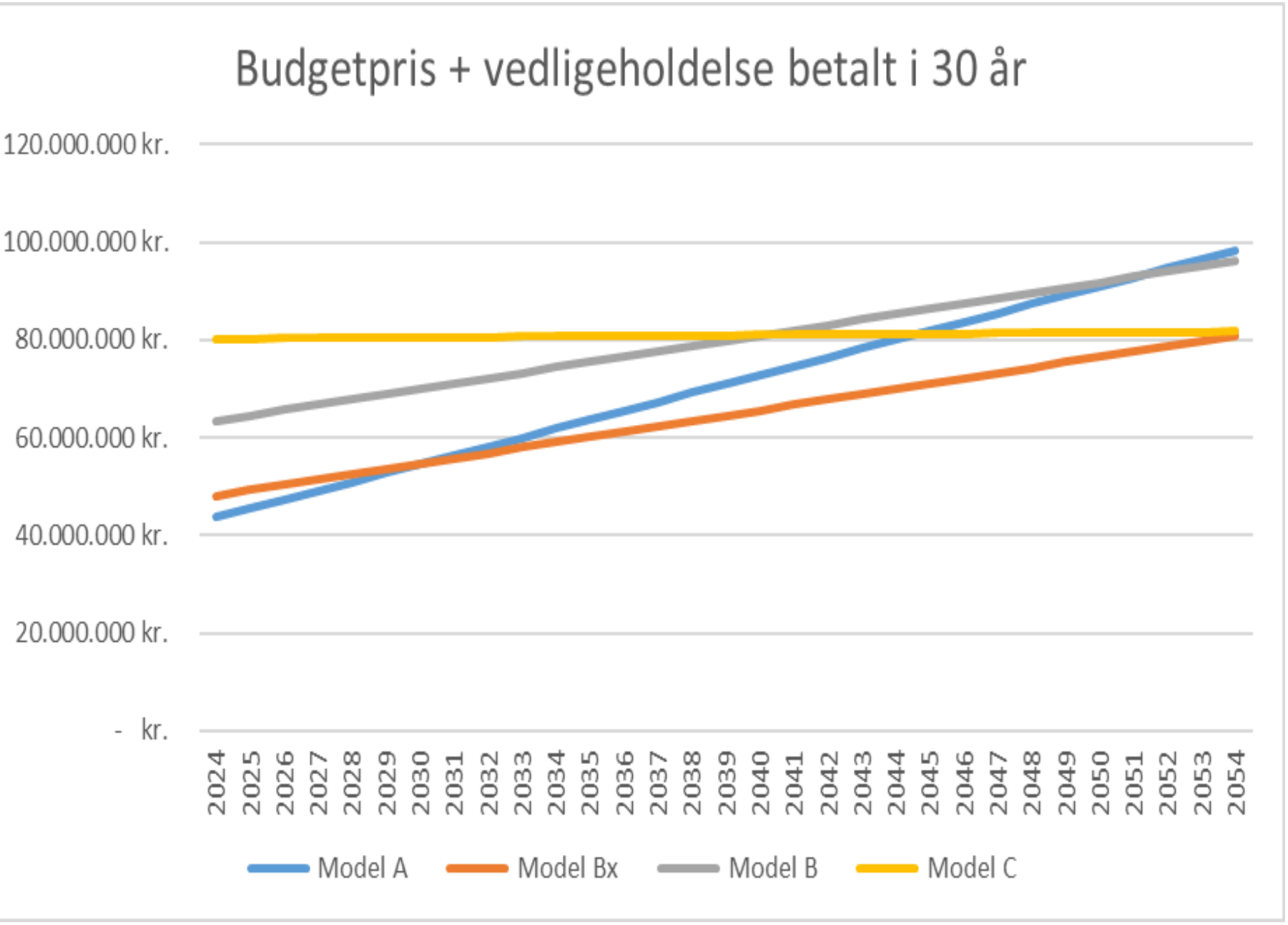
- **Model Bx:** Træ/alu vinduer med 3 lags glas i østfacade, alle øvrige som Model A

- **Model B:** Træ/alu vinduer med 3-lags glas i østfacader, alle øvrige som model A, men med 2-lags glas

- **Model C:** I princippet en facadeudskiftning – østfacadevinduer skiftes som i B/Bx og altanpartierne skiftes inklusiv den lette brystning.

Budgetpriser og eksempler på omkostninger ved forskellige fordelingstal

Model	Budgetpris	Fordelingstal 60	Fordelingstal 88	Fordelingstal 105	Fordelingstal 118
A, Nødvendig renovering	44.000.000 kr.	142.000 kr.	207.000 kr.	247.000 kr.	278.000 kr.
Bx, Udskiftning østfacaden	49.000.000 kr.	158.000 kr.	231.000 kr.	276.000 kr.	310.000 kr.
B, Udskiftning østfacaden samt 2-lags-ruder	64.000.000 kr.	206.000 kr.	302.000 kr.	360.000 kr.	404.000 kr.
C, Totaludskiftning	81.000.000 kr.	260.000 kr.	382.000 kr.	455.000 kr.	511.000 kr.


Budgetpris + vedligeholdelse betalt i 30 år
120.000.000 kr.
100.000.000 kr.
80.000.000 kr.
60.000.000 kr.
40.000.000 kr.
20.000.000 kr.
- kr.
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2036
2037
2038
2039
2040
2041
2042
2043
2044
2045
2046
2047
2048
2049
2050
2051
2052
2053
2054
Model A
Model Bx
Model B
Model C

TAK FOR OPMÆRKSOMHEDEN

SPØRGSMÅL, KOMMENTARER ?

Police

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

E/F Krystalgården
C/O Cej Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V

Forsikringstager	E/F Krystalgården C/O Cej Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V
Forsikringssted	Finsensvej 3 - 13 C
Policen gælder fra	1. september 2025
Forsikringsperiode	5 år med udløb 1. september 2027
Prisen forfalder	1. september
Pris	394.164 kr. om året Indekstal 353 i 2025
Forsikringsbetingelser	For denne forsikring gælder forsikringsbetingelser 657-03
Skadeforsikringsafgift	Afregnes efter "Lov om afgift af skadesforsikringer"
Policen er udstedt	Ballerup, den 20. august 2025 Tryg Forsikring A/S CVR-nr. 24260666

Agt.nr. 001901

Postkode K48

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

Generelt for forsikringen

Forsikringssted	Finsensvej 3-13 C, 2000 Frederiksberg
Forudsætninger for forsikringen	Alle beløb gælder for 2025, og er ekskl. skatter, afgifter, bidrag og gebyrer som fx naturskadeafgift, skadeforsikringsafgift, bidrag til pools og opkrævningsgebyrer.
Aftale	Forsikringen er tegnet i henhold til aftalen for Forbund & Bolig Forsikringen er betinget af fortsat tilknytning. Præmien er desuden betinget af, at betjening sker via mægler.
Særlige betingelser	Ud over evt. særlige betingelser, der er fremhævet under de enkelte bygninger, dækninger og/eller forsikringssteder, gælder der for denne forsikring særlige betingelser: ZZ01, ZZ02, ZZ03, ZZ04, ZZ05, ZZ06, ZZ07

Agt.nr. 001901

Postkode K48

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

Dækningsoversigt

Hvis den valgte dækning er efterfulgt af en * (stjerne), gælder dækningen ikke alle bygninger/forsikringssteder.

Betingelsesnr.	Dækning	Valgt
	Bygning	
1000	Brand	Ja
1100	Kortslutning	Ja
2000	Grunddækning	Ja
5000	Rør og kabel	Ja *
6000	Svamp	Ja *
6300	Insekt	Ja *
5200	Glas	Nej
5300	Sanitet	Nej
5400	Udvidet vandskade	Nej
6100	Svamp specialdækning	Nej
7300	Nybygning under opførelse	Nej
7400	Til-/ombygning under opførelse	Nej
	Forsikringssted	
5100	Stikledninger	Ja
7000	Løsøre til ejendommens drift	Ja
8000	Husejeransvar	Ja
8100	Bestyrelsesansvar	Ja
8200	Retshjælp	Ja
8300	Særlige vilkår/boligejendomme	Ja
	Hærværk/graffiti	Ja *
4000	Jorddækning	Nej
4600	Antenneanlæg	Nej
4700	Europadækning	Nej
5500	Klimadækning	Nej
7100	Baldakiner	Nej
7200	Omstilling af låse	Nej
	Udvidelse af standdarddækninger	Nej

Agt.nr. 001901 Postkode K48

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

		Forsikringsform/ forsikringssum	Selvrisiko

Dækningsomfang på bygning

Forsikringssted 1 **Finsensvej 3 - 13 C, 2000 Frederiksberg**
Matrikelnr. 26bq
Ikke momsregistreret
Ejendomsnr. fra BBR: 31807

Bygning 1 (BBR nr. 1)	Finsensvej 3 Anvendelse: Ejer-og/eller andelsbolig kombineret med erhverv	Nyværdi	
	Opført i 1969 Tagtype: Built-up 50 % restværdi / Ikke momsregistreret		
	Boligareal: 1.084 kvm Kælderareal: 354 kvm Erhvervsareal: 1.084 kvm heraf Kontor: 1084 kvm		
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.
Bygning 2 (BBR nr. 2)	Finsensvej 5A-5C Anvendelse: Ejer- og/eller andelsboliger	Nyværdi	
	Opført i 1969 Tagtype: Built-up 50 % restværdi / Ikke momsregistreret		
	Boligareal: 5.096 kvm Erhvervsareal: 0 kvm Kælderareal: 676 kvm		
	Branddækning		6.277 kr.

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

		Forsikringsform/ forsikringssum	Selvrisiko
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.
Bygning 3 (BBR nr. 3)	Finsensvej 7A-7C Anvendelse: Ejer- og/eller andelsboliger Opført i 1969 Tagtype: Built-up 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Boligareal: 5.094 kvm Erhvervsareal: 0 kvm Kælderareal: 676 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.

Agt.nr. 001901

Postkode K48

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

		Forsikringsform/ forsikringssum	Selvrisiko
Bygning 4 (BBR nr. 4)	Finsensvej 11A-11C Anvendelse: Ejer- og/eller andelsboliger Opført i 1969 Tagtype: Built-up 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Boligareal: 5.094 kvm Erhvervsareal: 0 kvm Kælderareal: 676 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.
Bygning 5 (BBR nr. 5)	Finsensvej 13A-13C Anvendelse: Ejer- og/eller andelsboliger Opført i 1969 Tagtype: Built-up 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Boligareal: 5.096 kvm Erhvervsareal: 0 kvm Kælderareal: 676 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.

Agt.nr. 001901 Postkode K48

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

		Forsikringsform/ forsikringssum	Selvrisiko
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.
Bygning 6 (BBR nr. 6)	Finsensvej 9 Anvendelse: Ejer-og/eller andelsbolig kombineret med erhverv Opført i 1969 Tagtype: Built-up 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Boligareal: 1.836 kvm Kælderareal: 698 kvm Erhvervsareal: 1.836 kvm heraf Kontor: 1836 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.
Bygning 7 (BBR nr. 7)	Finsensvej 7 Anvendelse: Ejer-og/eller andelsbolig kombineret med erhverv Opført i 1969 Tagtype: Built-up 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Boligareal: 107 kvm Kælderareal: 0 kvm Erhvervsareal: 107 kvm heraf Kontor: 107 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

		Forsikringsform/ forsikringssum	Selvrisiko
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.
Bygning 8 (BBR nr. 8)	Finsensvej 11 Anvendelse: Ejer-og/eller andelsbolig kombineret med erhverv Opført i 1969 Tagtype: Built-up 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Boligareal: 107 kvm Kælderareal: 0 kvm Erhvervsareal: 107 kvm heraf Kontor: 107 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	For dækningen gælder særlige betingelser: ZZ09		
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.
	For dækningen gælder særlige betingelser: ZZ08		
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.

Agt.nr. 001901 Postkode K48

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

		Forsikringsform/ forsikringssum	Selvrisiko
Bygning 9 (BBR nr. 9)	Finsensvej 9 Anvendelse: Kontor Opført i 1979 Tagtype: Metalplader 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Erhvervsareal: 90 kvm Boligareal: 0 kvm Kælderareal: 0 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1979		0 kr.
	Svamp		6.277 kr.
	Insekt		6.277 kr.
Bygning 10 (BBR nr. 10)	Finsensvej 13 Anvendelse: Parkeringshus Opført i 1969 Tagtype: Andet 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Erhvervsareal: 5.306 kvm Boligareal: 0 kvm Kælderareal: 5.306 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
	Rør og kabel Installationår: 1969		0 kr.

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

		Forsikringsform/ forsikringssum	Selvrisiko
Bygning 11 (BBR nr. 11)	Finsensvej 7 Anvendelse: Udhus/skur Opført i 1979 Tagtype: Pvc 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Bebygget areal: 17 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.
Bygning 12 (BBR nr. 12)	Finsensvej 11 Anvendelse: Udhus/skur Opført i 1979 Tagtype: Pvc 50 % restværdi / Ikke momsregistreret Bebygget areal: 17 kvm	Nyværdi	
	Branddækning		6.277 kr.
	Kortslutning		6.277 kr.
	Grunddækning		6.277 kr.

Agt.nr. 001901

Postkode K48

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

Dækningsomfang på forsikringssted

		Forsikringsform/ forsikringssum	Selvrisiko
Forsikringssted 1	**Finsensvej 3 - 13 C, 2000 Frederiksberg**		
	Stikledninger Længde: Op til 250 meter Installationår: 1969		0 kr.
	Løsøre til ejendommens drift	361.000 kr.	11.450 kr.
	Husejeransvar		0 kr.
	For dækningen gælder særlige betingelser: FU02		
	Bestyrelsesansvar Administrationsform: Advokatadministreret		Se forsikrings-betingelser
	Retshjælp		Se forsikrings-betingelser
	Særlige vilkår/boligejendomme		6.277 kr.
	Hærværk/graffiti	60.000 kr.	3.233 kr.
	For dækningen gælder særlige betingelser: ID03		

Agt.nr. 001901 Postkode K48

Bygningsforsikring
Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

Særlige betingelser

Agt.nr. 001901

Postkode K48

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

FU02 **Boligejendommes ansvar**

I tilslutning til Trygs almindelige forsikringsbetingelser 657-02 gælder følgende:

Husejeransvar - beboerarbejde
Dækning 8000 Husejeransvar stk. 8010.10 og 8020.10 er udvidet til at meddække det ansvar beboere måtte pådrage sig, når de deltager i fællesarbejde på ejendommen. Der skal dog være tale om arbejde som man normalt vil anvende lønnet personale til at udføre.
Ansvar i forbindelse med f.eks. fælles grill-aften eller andre selskabelige formål er ikke omfattet af udvidelsen.
Dækningssum 10.000.000 kr. ved person- og/eller tingskade (ikke Indeksreguleret)

Husejeransvar - ansatte
Dækning 8000 Husejeransvar er udvidet til at dække det erhvervs- og Eventuelle produktansvar, som forsikringstageren måtte pådrage sig overfor 3. mands person og ting, når ansatte varmemestre og gårdmænd m.fl. udfører mindre reparations og/eller vedligeholdelsesarbejder, f.eks. udskiftning af pakninger, blandingsbatterier, kontakter og lignende.
Egentlige reparationsafdelinger eller lignende er dog undtaget fra dækningen, idet der for sådanne skal etableres separat ansvarsforsikring.
Forsikringen dækker ikke behandling og bearbejdning.
Dækningssum 10.000.000 kr. ved person- og/eller tingskade (ikke Indeksreguleret)

Ansvar - bestyrelse
Dækning 8000 Husejeransvar er udvidet til at dække det ansvar, som medlemmer af ejendommens bestyrelse måtte pådrage sig ved arbejde for foreningen på den forsikrede ejendom (ud over det almindelige bestyrelsesmedlemshverv). Der skal dog være tale om arbejde som man normalt vil anvende lønnet personale til at udføre.
Dækningssum 10.000.000 kr. ved person- og/eller tingskade.

Ansvar - vasketøj
Dækning 8000 Husejeransvar er udvidet til at dække skade på beboeres Vasketøj forårsaget af dokumenteret teknisk svigt i vaske-/tørre-/strygemaskiner beroende i foreningens fællesvaskerier.
Dækning ydes med indtil 10.000 kr. pr. skadebegivenhed og erstatning ydes efter dagsværdiprincippet* (ikke indeksreguleret)
Ved enhver skade er der en selvrisiko på 500 kr. (ikke indeksreguleret)
Udvidelsen omfatter ikke tab og udgifter, der er omfattet af anden forsikring.

Ansvar - udlån
Dækning 8000 Husejeransvar er udvidet til at dække foreningens produktansvar i forbindelse med skade opstået under udlån af mindre håndværktøj og mindre mekaniske redskaber til ejendommens beboere.

Ansvar - lånt materiel
Dækning 8000 Husejeransvar er udvidet til at omfatte skade på lånte/lejede maskiner og værktøj, som er i foreningens varetægt, mens

egne maskiner er til reparation.
Udvidelsen er alene gældende i reparationsperioden og i det omfang forsikringstageren er kontraktlig forpligtet hertil.
Ved enhver skade er der en selvrisiko på 5.000 kr.
(ikke indeksreguleret).
Udvidelsen omfatter ikke tab og udgifter, der er omfattet af anden forsikring.

Ansvar - husejer
Dækning 8000 Husejeransvar omfatter det ansvar sikrede kan ifalde i forbindelse med udlån eller udlejning af ejendommens selskabs- eller mødelokaler.
Endvidere dækker Husejeransvarsforsikringen ansvar for eventuelle Fritstående antennemaster, samt sikredes erstatningsansvar for skade sket på fællesarealer eller legepladser, når skaden skyldes fejl eller forsømmelse ved opsat udstyr.
Det er en betingelse, at udstyret vedligeholdes og repareres i nødvendigt omfang.

Ansvar - tidligere skader
Dækning 8000 Husejeransvar omfatter skade konstateret i forsikringstiden, uanset på hvilket tidspunkt det ansvarspådragende forhold måtte være begået.

Ansvar - gravearbejder
Dækning 8000 Husejeransvar stk. 8020.46 er udvidet til at dække skade forårsaget ved udførelse af mindre gravearbejder, hvor følgende gælder:
Hvis forsikringstageren ikke normalt udfører gravearbejde, er ansvar for skade på ting dækket ved gravearbejdet udført på forsikringsstedet, når der er tale om et mindre gravearbejde såsom nedgravning af stolper eller lignende til opsætning af hegn, postkasser eller mindre flagstænger mv

ID03 **Hærværk/Graffiti**
Forsikringen er udvidet til at dække hærværk/graffiti, der er forvoldt udvendigt på de forsikrede bygninger. Det er en betingelse for Trygs erstatningspligt, at skaden anmeldes til politiet senest 24 timer efter, at skaden er konstateret. Selvrisiko fremgår af policen.

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

ZZ01 **Garanti ved omtegning**

I forbindelse med omtegning af policen fra Alka til Tryg, yder Tryg en garanti.

Det betyder, at forsikringstager i tilfælde af en afvist skade, kan vælge at få skaden behandlet ud fra det sæt vilkår, der var gældende Alka.

Garantien omfatter ikke skader, hvor erstatningen opgøres med fradrag, f.eks. afskrivning for rørskader og fradrag for selvrisiko.

Garantien ophører ved udløb af den første 1-årige/flerårige forsikrings-periode efter skiftet og gælder ikke opsigelsesbestemmelser og gebyrpolitik.

ZZ02 **Rede penge**

Forsikringsbetingelser 657-02 afsnit 7000 er udvidet med dækning for rede penge, pengerepræsentativer og værdipapirer, som tilhører foreningen og opbevares i foreningens kontor/er i bestyrelsens varetægt.
Selskabets erstatningspligt er begrænset til:
- 7.402 kr. (2019) i almindeligt gemme
- 54.080 kr. (2019) i aflåst sikringsskab, pengeskab eller boks i F & P klasse EN 1143-1 grade 0.

ZZ03 **Første-risiko**

Løsøreforsikringen i betingelser 657-2 afsnit 7000 dækker efter første-risikoprincippet.
Skader dækkes op til forsikringssummen, dog højst med den i policen anførte forsikringssum pr. skadesbegivenhed.
Forsikringssummen er Trygs øverste grænse for Trygs erstatningspligt i hvert enkelt tilfælde. Der gøres ikke underforsikring gældende.

ZZ04 **Hjertestartere**

Forsikringen omfatter hjertestartere, som er fastmonteret på bygningen.
Det gælder både når de er fastmonteret inde i bygningen og udvendigt på bygningen.
Forsikringen dækker brand, vand og indbrudstyveri samt skade ved hærværk og simpelt tyveri. Forsikringssum pr. hjertestarter udgør højst 31.078 kr. (2019) Dækningen er udover forsikringssummen for løsøre. Er forsikringen etableret med selvrisiko, gælder selvrisikoen ikke for hjertestartere.

ZZ05 **Forbehold**

Forsikringen dækker ikke svamp og insekt i eller fra vinduer pga. manglende vedligeholdelse.
Årsag:begyndende afskalning på flere vinduer.

Forsikringen dækker ikke vandskader i eller fra dørpladerne ved hoveddørene i boligblokkene.

ZZ06 **Fritstående lamper og skilte**

Fritstående lamper og skilte er kun omfattede branddækning op til kr. 20.000,-

Bygningsforsikring

Police: 657-358.317 (Ver. 10)
20. august 2025

ZZ07 **Entrepriseforsikring**

Forsikringen omfatter uden særlig anmeldelser entrepriser med en entreprisesum under 2.000.000 kr. ekskl. moms,dog med en maks. omsætning på 10 mio pr. år.

Førsterisiko dækning for skade på bestående ejendom kr.250.000
Ansvar kr.10.000.000

Kombineret forsikringssum for person- og/eller tingskade.
Forsikringssummen er maks. pr. skade og pr. år.
Selvrisiko pr. skade kr. 5.000
Selvrisikoen er ikke gældende for personskader under ansvarsforsikringen.

Der er ikke dækning for entrepriser med følgende arbejder:

-Sprængning
- Ramning og nedvibrering af pæle og spuns
- Optrækning og opvibrering af pæle og spuns
- Grundvandssænkning
- Renovering af flade tage
- Indgriben i bærende konstruktioner, således af bæreevne forringes i forbindelse med opgaven
- Undermuring og understøbning af fundamenter
- Arbejder der ikke udføres af professionelle håndværksfirmaer med en erhvervs- og produktansvarsforsikring som omfatter opgaven
- Arbejder med varighed udover 12 måneder.

Alkas forsikringsbetingelser 90-10 for Kombineret Entrepriseforsikring er gældende.

ZZ08 **Rørskade undtaget 11A, 5. th**

Forsikringen omfatter ikke rørskader, der opstår på eller udgår fra gulvafløb på Finsensvej 11A, 5.th.

ZZ09 **Vandskade 11A 5.th.**

Forsikringen omfatter ikke vandskade som kan henføres til utæt gulvafløb på Finsensvej 11A 5. th.

SPAR PÅ ENERGIEN I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Krystalgården
Finsensvej 5A
2000 Frederiksberg



Bygningernes energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 24. august 2017
Til den 24. august 2024.

Energimærkningsnummer 311268341

Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

Energistyrelsen

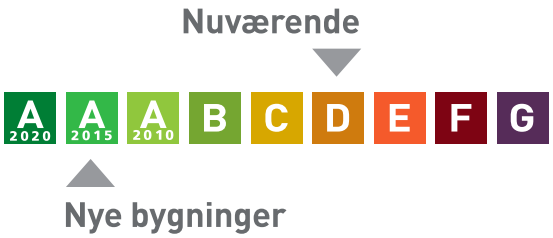
BYGNINGERNES ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningernes nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningerne få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningerne få energimærke B



Årligt varmeforbrug

2.237,50 MWh fjernvarme	1.553.335 kr
Samlet energiudgift	1.553.335 kr
Samlet CO_2 udledning	315,49 ton

BYGNINGERNE

Her ses beskrivelsen af bygningerne og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningerne er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
FLADT TAG Tagkonstruktionen på de 4 boligblokke er udført som flade tagkonstruktioner med tagpapdækning. Konstruktionen er ifølge tegningsmaterialet udført med 18 cm jernbetondæk. Herover et afretningslag på 0-15 cm med fald mod tagnedløb på midten af bygningen. Over afretningslag er der 6 cm isolering (Roofmate) samt tagpap. På grund af manglende fald visse steder på bygningerne, er der foretaget efterisolering samt ny tagpapdækning i 1999. Det har ikke været muligt at få oplyst tykkelsen på den pålagte ekstraisolering, men efterisoleringen havde angiveligt til hovedformål, at etablere yderligere fald på taget. Ud fra det oplyste samt gennemgang på stedet, har vi anslået, at der yderligere er pålagt cirka 50 mm isolering. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette. På øverste etage (7. sal) er der ved især gavlene, altanarealer, der går ind over den opvarmede del af underliggende etage. Her er der ifølge tegningsmaterialet indlagt 4 cm isolering (Roofmate) under slidlaget på altanerne. I stueetagen går altaner på 1. sal flere steder ind over de opvarmede arealer. Her er loftkonstruktionen efterisoleret med ca. 50 mm isolering under dækket. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelsen på altaner på øverste etage mod opvarmede arealer på underliggende etage samt under dækket i stueetage mod altaner på 1. sal er meget beskeden, og der vil både kunne opnås en god varmebesparelse samt komfortforbedring ved at foretage efterisolering. Ved altanerne på øverste etage vil vi anbefale, at der foretages en efterisolering under betondækket i underliggende etage, men da vinduespartierne går helt op til etageadskillelsen, kan der umiddelbart kun isoleres med en meget beskeden isoleringstykkelse. Vi vil derfor anbefale, at en efterisolering foretages i forbindelse med en fremtidig udskiftning af vinduespartierne, hvor højden af vinduespartiet kan reducere, så der herved kan		3.300 kr. 0,96 ton CO_2

isoleres med større tykkelse under dækket. I stueetagen mod altaner på 1. sal, kan der heller ikke umiddelbart anvendes større isoleringstykkelse end eksisterende på grund af vinduespartier, der går helt op til etageadskillelsen. Det anbefales derfor også her, at en efterisolering foretages i forbindelse med udskiftning af vinduespartierne.		
FORBEDRING VED RENOVERING Den samlede isoleringstykkelse på tagene er beskeden i forhold til nugældende krav, og der vil kunne opnås en god varmebesparelse ved at foretage yderligere en efterisolering af tagene, men da dette vil kræve en ny tagpapdækning, og herunder ændringer ved ventilationsaggregaterne, ovenlys, afløb og inddækninger, er en efterisolering ikke umiddelbar rentabel, men bør overvejes, når der på sigt er behov for ny tagpapdækning. Det foreslås, at der til den tid efterisoleres udvendigt med 200 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør cirka 300 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunker eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget.		23.900 kr. 7,10 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE Boligblokkene er opbygget med tværgående betonskillevægge og støbte betondæk. På begge facader er der opmurede teglstensvægge under vinduesbånd i stueetagen, der er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret med 75 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang. Begge gavle på boligblokkene er opmurede i de nederste 7 etager i en tykkelse på 35 cm. De opmurede vægge består ind- og udvendigt af 11 cm teglsten samt et isoleret hulrum. Der foreligger ingen præcise oplysninger om isoleringstykkelsen i gavlene, men ud fra tegningerne synes at fremgå, at hulrummet på ca. 13 cm kun er isoleret med 75 mm isolering. I givet fald vil der være et uisoleret hulrum i gavlene på ca. 5 cm, hvor der eventuelt kan foretages en efterisolering ved indblæsning af isoleringsmateriale. Det kan dog meget vel vise sig, at hulrummet er mere elle mindre opfyldt med mørtel- og stenrester, så en efterisolering ved indblæsning ikke vil være rentabel. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		
FORBEDRING VED RENOVERING En efterisolering af de opmurede teglstensfacader i stueetagen kan kun udføres ind- eller udvendigt. En udvendig efterisolering er den mest optimale løsning, da der ved indvendig isolering vil være kuldebroer ved skillevæggene. En eventuel udvendig efterisolering bør også omfatte øvrige facade dele samt gavle. Udvendig efterisolering af hulrumsisolerede ydervægge af tegl med 100 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt		47.300 kr. 14,10 ton CO_2

pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.		
MASSIVE YDERVÆGGE På facaderne mod øst er der 28 cm betonsandwichelementer på 1. - 6. sal. Ifølge tegningerne består elementerne af 8 cm beton i facaden, hulrum med 75 mm isolering og 12 cm beton i bagmuren. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang. Hvor tværskillevægge er ført ud gennem facaden samt ved facade forskydning, er der foretaget kuldebrosisolering af skillevæggene. Der er dog kun anvendt en meget lille isoleringstykkelse på 30 mm. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelse i betonsandwichelementerne er som i opmurede facader, meget beskeden, og der vil derfor også kunne opnås en god varmebesparelse samt komfortforbedring ved også her at foretage en udvendig efterisolering af elementerne med 100 mm isolering, og i øvrigt som for de opmurede facader.		49.300 kr. 14,69 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Den anvendte isoleringstykkelse på tværskillevæggene på 30 mm som kuldebrosisolering er meget beskeden, men kan ikke umiddelbart forøges på grund af de eksisterende vindues- og dørpartier. Ved fremtidig udskiftning af vindues- og dørpartierne, bør der tages højde for dette forhold, så der skabes plads til en større isoleringstykkelse på den del af skillevæggen, der har fremspring i forhold til facadelinjen. Isoleringstykkelsen anbefales forøget med omkring 100 mm.		8.600 kr. 2,56 ton CO_2
LETTE YDERVÆGGE Vestfacaden på boligblokkene består af etagehøje vindueselementer med brystninger. Der er ligeledes etagehøje vindueselementer på østfacaden på 7. sal samt enkelte partier ved gavlene, og herunder etagehøje lette vægge på 7. sal. Brystningerne under vindueselementerne samt enkelte lette vægge er udført i en samlet tykkelse på ca. 12 cm, og er udvendigt beklædt med eternit og indvendigt med karliteplader. Hulrummet er isoleret med ca. 80 mm mineraluld. Konstruktionstykkelse er målt ved dør. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelsen i brystningerne under vinduerne samt i enkelte lette vægge er meget beskeden i forhold til nugældende krav, og der kan opnås en god varmebesparelse ved en efterisolering, specielt da radiatorer generelt er placeret bag brystningerne, og der derfor er en stor temperaturforskel mellem inde og ude. Da brystningerne er sammenbyggede med vindueselementerne, vil der være mest hensigtsmæssigt, at foretage en samlet udskiftning af vinduer og brystninger. Ved en efterisolering/udskiftning, bør den samlede isoleringstykkelse være mindst 200-250 mm.		14.400 kr. 4,27 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vindues- og dørpartier i lejligheder er generelt de oprindelige i træ. Fra opførelsen var vinduer og døre forsynet med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. I anslået 30 % af lejlighederne er de bestående partier ombygget og monteret med 2-lags energiruder.		
FORBEDRING VED RENOVERING Ombygning af vindues- og dørpartier samt montering af 2-lags energiruder er anbefalelsesværdigt, da det i nogen udstrækning reducerer varmetabet, men da vinduer og døre nu har en alder tæt på 50 år, og oplukkelige rammer ikke er alt for tætte, bør det i stedet overvejes, generelt at udskifte til nye tætte, der er monteret med 3 lags energiruder, energiklasse A. Det vil være hensigtsmæssigt samtidig, at efterisolere/udskifte lette partier under vinduerne til nye med væsentlig større isoleringstykkelse samt foretage efterisolering af tværskillevægge, der går ud gennem facaden samt ved altaner mod opvarmede lejligheder.		190.500 kr. 56,80 ton CO_2
OVENLYS Ovenlysvindue er monteret i det vandrette loft. Ovenlyset er et kuppelovenlys, der består af 2 lags klar akryl, monteret på massiv uisoleret karm		
YDERDØRE Indgangspartierne til trapperum er de oprindelige i træ, der kun er forsynet med enkelt lag glas. Altandøre i vindues- og dørpartier i lejligheder er generelt de oprindelige i træ. Fra opførelsen var altandøre forsynet med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. I anslået 30 % af lejlighederne er de bestående partier ombygget og monteret med 2-lags energiruder.		
FORBEDRING Selv om trappeopgangene ikke er direkte opvarmede, vil der være varmetilstrømning til opgangene da skillevægge og døre til lejligheder ikke er isolerede. Vinduer og døre i trappeopgange bør derfor også isoleres lige så optimalt som øvrige konstruktioner. Som minimum anbefales, at der monteres energiruder i facadepartierne, men på grund af partiernes alder og tilstand, anbefales facadepartierne udskiftet til nye partier, med trelags energiruder, energiklasse A.	692.900 kr.	24.700 kr. 7,36 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Ombygning af altandøre i vindues- og dørpartier samt montering af 2-lags energiruder er anbefalelsesværdigt, da det i nogen udstrækning reducerer varmetabet, men da altandørene nu har en alder tæt på 50 år, og ikke er alt for tætte, bør det i stedet overvejes, generelt at udskifte til nye tætte, der er monteret med 3 lags energiruder, energiklasse A. Det vil være hensigtsmæssigt samtidig, at efterisolere/udskifte lette partier under vinduerne til nye med væsentlig større isoleringstykkelse samt foretage efterisolering af tværskillevægge, der går ud gennem facaden samt ved altaner mod opvarmede lejligheder.		41.800 kr. 12,44 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulvkonstruktionen i boligblokkene over der uopvarmede kældre er udført af 18 cm støbt jernbetondæk samt trægulve på strøer i en samlet tykkelse på 11 cm. Ifølge tegninger samt oplysninger fra formand og varmemester ved forrige gennemgang i 2010, er der ikke isoleret mellem strøerne mod kælder. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt oplysninger ved gennemgang.		
FORBEDRING Der kan opnås en god varmebesparelse samt komfortforbedring ved at foretage en efterisolering under dækkonstruktionen mod kældre. Da der er en stor lofthøjde i kældrene, vil vi anbefale, at der foretages en efterisolering med mindst 150 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse af beton og træ. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres.	1.054.800 kr.	56.400 kr. 16,80 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Zone: Udsugning, der er i konstant drift fra baderum, toilet og køkken i boliger under 100 m2 Anlæg: 3 stk. udsugningsventilatorer på taget, fabrikat GW Ventilation, type 400/B. Ventilatorerne er placeret i et såkaldt suge kammer på cirka 2,5 kvm. Motorer samt kileremme er lige blevet udskiftet ligesom kanaler er renset. Mekanisk udsugning Varmegenvinding: Ingen varmegenvinding Anlægstype: CAV Driftstid: 168 timer/uge Luftskifte: 0,3 l/s/m2 El-varmeflade: Nej SEL-værdi: 2,0 kJ/m3 Automatik: Konstant drift Bygningens tæthed: Normal tæt Kilde til data: Data fastsat iht. HB2016		
FORBEDRING Der er lige monteret nye motorer på de eksisterende udsugningsventilatorer på taget, og dette vil også resultere i en pæn stor reduktion i elforbruget til drift af udsugningsventilatorerne, men vil ikke forbedre virkningsgraden af udsugningsventilatorerne. Det foreslås derfor at udskifte eksisterende udsugningsventilatorer til nye effektive trykstyrede udsugningsanlæg. De nye trykstyrede anlæg tilsluttes direkte til udsugningskanalerne i suge kamrene på taget,	946.300 kr.	321.300 kr. 91,58 ton CO_2

og der kan herved foretages en mere optimal indregulering af luftmængderne fra de enkelte lejligheder. Da der er henholdsvis 16 og 22 lejligheder pr. opgang, vil det sikkert være nødvendig med 2 stk. udsugningsventilatorer pr. opgang for at opnå optimal virkning af trykreguleringen. Udskiftning af udsugningsventilatorer vil kunne medvirke til et lavere elforbrug, et bedre indeklima og en bedre mulighed for central styring.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningen opvarmes med fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning. Der er indført ét fjernvarmestik til et teknikrum i kælderen under hver af de 4 etageboligblokke. Anlæggene er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Vekslerne er fabrikat OCA Aps, og er på hver 380 kW, og er isoleret med isoleringskappe med skumisolering.		
VARMEPUMPER Da den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, vil det ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere varmepumpeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		
SOLVARME Som for varmepumpeanlæg gælder tilsvarende for solvarmeanlæg, at den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, og det vil derfor heller ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere solvarmeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er desuden gulvvarme på badeværelser.		
VARMERØR		

Fjernvarmestik til teknikrummet er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 60 mm isolering. Centralvarmerør i teknikrummet er udført som 3" stålrør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering. Centralvarmerør under loft i kældergang er udført som 2 1/2" og 3" stålrør. Rørene er isoleret med cirka 20 mm isolering. Afgreninger til lodrette stigstrenge under loft i kælder er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en pæn varmebesparelse ved at efterisolere centralvarmerørene under loft i kældergang til samlet tykkelse på 50-60 mm efter rørstørrelse. En efterisolering er især anbefalelsesværdigt såfremt etageadskillelsen mod stueetage isoleres, hvor varmeafgivelsen fra rørene ikke længere kommer lejlighederne til gode.		3.200 kr. 0,95 ton CO_2

VARMEFORDELINGSPUMPER Til cirkulation af centralvarmevandet rundt i etageboligblokkene er der i hver af de 4 teknikrum monteret en nyere pumpe. I teknikrummene i Finsensvej 5A-C og 7A-C er pumperne med en effekt på 1.400 W. Pumpen er af fabrikat Smedegaard, type Simflex 80-120. I teknikrummene i Finsensvej 11A-C og 13A-C er pumperne med en effekt på 2.205 W. Pumperne er af fabrikat Smedegaard, type Isobar 8-100 E-MM.		

AUTOMATIK Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur. Termostatventilerne er fabrikat Danfoss. Til regulering af varmeanlæg er monteret automatik for central styring af fremløbstemperaturen ud til radiatorerne i afhængighed af udetemperaturen og dermed varmebehovet. Automatikken er fabrikat TAC type 2222, der tillige er forsynet med funktion for automatisk sænkning af fremløbstemperaturen om natten samt sommerstopfunktion ved høje udetemperaturer.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør for fjernvarmen til varmtvandsbeholder er udført som 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering. Fremløbsledningen for varmt brugsvand under loft i kældergang er udført i gennemsnitsstørrelse som 2 1/2" stålrør og cirkulationsledningen i gennemsnitsstørrelse som 1 1/2" stålrør. Rørene er isoleret med cirka 20 mm isolering. Afgreninger for det varme brugsvand i kældergang med tilslutning til lodrette stigstrenge er udført som 42 mm rustfri stålrør og afgreningen for cirkulationen som 28 mm rustfri stålrør. Rørene er isoleret med henholdsvis 40 mm og 30 mm isolering. Lodrette stigstrenge for det varme brugsvand er i kanaler udført i gennemsnitsstørrelse som 35 mm rustfri stålrør og cirkulationsledningen i gennemsnitsstørrelse som 28 mm rustfri stålrør. Rørene er anslået isoleret med 20 mm isolering.		
FORBEDRING Der kan opnås en pæn varmebesparelse ved at efterisolere rørene for det varme brugsvand under loft i kælderen så samlet isoleringstykkelse kommer op på 50-60 mm efter rørstørrelse.	106.000 kr.	10.700 kr. 3,19 ton CO_2
VARMTVANDSPUMPER Til cirkulation af det varme brugsvand, er der i teknikrummet i Finsensvej 5A-C, monteret en ny cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Magna 3, 32-100 N 180. Pumpen har en maksimal effekt på 180 W Til cirkulation af det varme brugsvand, er der i teknikrummet i Finsensvej 7A-C monteret en cirkulationspumpe med trinregulering. Pumpen har en maksimal effekt på 70 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos, type UPS 25-60 N 180. Til cirkulation af det varme brugsvand, er der i teknikrummene i Finsensvej 11A-C og 13A-C, monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Smedegaard, type EV 3-72-2V. Pumpen har en maksimal effekt på 210 W. Ved defekt bør pumpen erstattes med ny automatisk regulerende pumpe.		
VARMTVANDSBEHOLDER Det varme brugsvand produceres i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere fabrikat AJVA, type GN 2. Beholderne er isoleret med 100 mm mineraluld og er forsynet med isoleringskappe på mandehul. Temperaturen på det varme brugsvand reguleres med automatikken, der også regulerer centralvarmen. I teknikrummet i bygningen Finsensvej 5A-C, er den ene af de 2 beholdere som forsøg blevet frakoblet, så kun én beholder er i drift medens begge beholdere fortsat er i drift i de 3 øvrige teknikrum.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningen i gangarealer i kældre består af cirka 35 stk. armaturer med 14 W energipærer. Belysningen styres med trappeautomater. Den udvendige fællesbelysning består af 16 stk. parklamper med 20 W LED-pærer, cirka 10 stk. armaturer ved gavle mv. med 19 W og 11 W LED-pærer samt 48 stk. armaturer ved indgange med 2x9 W energipærer. Alt udvendigt belysning styres med skumringsrelæ. Belysningen i trappeopgange består af 2 stk. armaturer pr. etage ved 2 lejligheder pr. etage og 3 stk. armaturer ved 3 lejligheder pr. etage. Alle armaturer er forsynet med 2x9 energipærer. Belysningen styres med trappeautomater.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejerforeningen Krystalgården er beliggende Finsensvej 3-13, 2000 Frederiksberg, og omfatter 4 etageboligblokke i 8 etager, 2 mindre bygninger i én etage med bl.a. fællesvaskerier samt 2 erhvervsbygninger i 2 etager. Da etageboligblokkene, de 2 bygninger med bl.a. fællesvaskerier og de 2 erhvervsbygninger i 2 etager har hver sin anvendelseskode (BBR-kode), og der kun må optræde én anvendelseskode på hvert energimærke, skal der udarbejdes 3 særskilte energimærker for ejerforeningen Krystalgården. Dette energimærke omfatter de 4 etageboligblokke i 8 etager, der er beliggende Finsensvej 5A-C, 7A-C, 11A-C og 13A-C. Boligblokkene er opført omkring 1969, og de 4 bygninger er rimelig ens, dog er der midterlejligheder i 2 af de 3 opgange i 2 af blokkene, og dermed 60 lejligheder mod kun 48 lejligheder i de 2 øvrige blokke.

Tagkonstruktionen på de 4 etageboligblokke er flade og udført med støbt betontag med afretningslag med fald mod tagnedløb. Over afretningslag er der isoleret med 6 cm isolering (Roofmate). På grund af problemer med fald på taget, er der på et tidspunkt blevet foretaget efterisolering med kileskåret isolering. Der foreligger ingen sikre oplysninger om tykkelsen på supplerende isolering, men er efter gennemgangen anslået til cirka 50 mm.

Ydervægge i stueetagen i facader samt gavle i de nederste 7 etager, er udført med opmurede teglstensvægge i tykkelse på 30 og 35 cm hvor hulmur er isoleret med 75 mm mineraluld. Øvrige facader består hovedsagelig af større vindues- og dørpartier med lette brystninger, der er med ind- og udvendig beklædning og isoleret med cirka 80 mm isolering.

Vinduer og døre er de oprindelige i træ med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. Indgangsparti til trapperum er dog kun med enkelt lag glas. I lejligheder har anslået 30 % af beboerne ombygget de bestående partier og monteret 2-lags energiruder.

Etageadskillelse over uopvarmet kælder er udført af støbt jernbetondæk samt trægulve på strøer. Ifølge tegninger samt oplysninger ved forrige energimærkning samt ved den aktuelle, er der ikke isoleret mellem strøerne.

Opvarmning og produktion af varmt brugsvand sker med fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning. Der er indført ét fjernvarmestik til et teknikrum i kælderen i hver af de 4 etageboligblokke. I teknikrummene er

der en veksler mellem fjernvarmeforsyningen og centralvarmeanlægget, og det varme brugsvand produceres i hver af de 4 teknikrum i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere. I teknikrummet i Finsensvej 5A-C, er den ene beholder dog blevet frakoblet som forsøg.

Der er mekanisk udsugning fra køkkener og badeværelser i lejlighederne. Aftrækskanaler fra lejligheder er ført op over taget i en mindre bygning på cirka 2,5 kvm ved hver opgang. Bygningen fungere som et såkaldt suge kammer, hvor der fra opførelsen er installeret en udsugningsventilator, der i forhold til nyere anlæg, ikke er særlig effektiv. Udsugningsventilatorerne er lige blevet forsynet med nye motorer samt nye kileremme.

Bygningernes lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

2-værelses lejlighed				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 13A og 13C	66	24	5.605

2-værelses lejlighed				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 13A og 13C	70	24	5.944

2-værelses lejlighed (74-77 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 7A, 7C, 11A, 11C, 13A og 13C	75	8	6.369

2- og 3-værelses lejlighed (83-88 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, og 5	Finsensvej 5A, 5B, 5C, 13A 13B og 13C	83	26	7.065

3-værelses lejlighed				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5B, 7C, 11C og 13B	93	24	7.898

3-værelses lejlighed (96-98 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5A - 5C, 7A - 7C, 11A - 11C og 13A - 13C	97	16	8.195

3- og 4-værelses lejlighed (100-103 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 7A - 7C, 11A - 11C, 13A og 13C	101	12	8.611

4-værelses lejlighed				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
3 og 4	Finsensvej 7A og 11A	106	12	9.002

3-, 4- og 5-værelses lejlighed (108-110 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3 og 4	Finsensvej 5B, 7B, og 11B	108	25	9.180

4-værelses lejlighed				

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
3 og 4	Finsensvej 7A og 11A	113	12	9.596

3-, 4- og 5-værelses lejlighed (114-118 m2)

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 7A, 7C, 11A, 11C, 13A - 13C	117	9	9.945

4- og 5-værelses lejlighed

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
2 og 5	Finsensvej 5B og 13B	122	12	10.361

5-værelses lejlighed

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
3 og 4	Finsensvej 7C og 11C	126	12	10.700

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende indgangspartier til trapperum med kun én lag glas til nye med 3-lags energiruder.	692.900 kr.	51,71 MWh Fjernvarme 109 kWh Elektricitet	24.700 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisoleret etageadskillelse mellem kælder og stueetagen med 150 mm under dækket.	1.054.800 kr.	117,76 MWh Fjernvarme 299 kWh Elektricitet	56.400 kr.
Ventilation	Udskiftning af eksisterende udsugningsventilatorer i suge kamre på taget til nye trykstyrede anlæg.	946.300 kr.	222,83 MWh Fjernvarme 90.734 kWh Elektricitet	321.300 kr.
Varmt og koldt vand				
Varmtvandsrør	Efterisolering af rør for det varme brugsvand under loft i kældre til samlet isoleringstykkelse på 50-60 mm efter rørstørrelse.	106.000 kr.	22,83 MWh Fjernvarme -46 kWh Elektricitet	10.700 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Fladt tag	Efterisolering af altandæk hvor disse støder op/ned mod lejligheder med mindst 100 mm ekstra isolering.	6,72 MWh Fjernvarme 18 kWh Elektricitet	3.300 kr.
Fladt tag	Fremtidig efterisolering af de flade tage med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 300 mm .	49,76 MWh Fjernvarme 126 kWh Elektricitet	23.900 kr.
Hule ydervægge	Udvendig efterisolering af opmurede teglstensvægge med 100 mm isolering og afsluttende facadepuds/beklædning.	98,82 MWh Fjernvarme 251 kWh Elektricitet	47.300 kr.
Massive ydervægge	Udvendig efterisolering af 28 cm betonelementer i facader med 100 mm isolering og afsluttende facadepuds/beklædning.	102,98 MWh Fjernvarme 261 kWh Elektricitet	49.300 kr.
Massive ydervægge	Efterisolering af tværskillevægge i facaden med ekstra 100 mm i forbindelse med udskiftning af vinduespartier og lette vægge.	17,96 MWh Fjernvarme 45 kWh Elektricitet	8.600 kr.
Lette ydervægge	Efterisolering/udskiftning af lette partier i facaderne i forbindelse med udskiftning af vindues- og dørpartier til nye med mindst 200 mm isolering.	29,90 MWh Fjernvarme 76 kWh Elektricitet	14.400 kr.

Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer med 2 lag enkeltglas til nye med 3-lags energiruder med varm kant.	400,64 MWh Fjernvarme 463 kWh Elektricitet	190.500 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende altandøre med 2 lag enkeltglas til nye med 3-lags energiruder med varm kant.	87,60 MWh Fjernvarme 136 kWh Elektricitet	41.800 kr.

Varmeanlæg

Varmerør	Efterisolering af centralvarmerør under loft i kælder til samlet tykkelse på 50-60 mm efter rørstørrelse.	6,75 MWh Fjernvarme	3.200 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 5A-C

Adresse .....Finsensvej 5A, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-2
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....5096 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....0 m²
Opvarmet bygningsareal.....5146 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....676 m²

Energimærke .....D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....301.105 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeforbrug.....610,50 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....318.183 kr. pr. år
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....432.714 kr. pr. år
Varmeforbrug.....645,13 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....90,96 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 7A-C

Adresse .....Finsensvej 7A, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-3
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etageboligbebyggelse (140)

Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....5094 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....0 m²
Opvarmet bygningsareal.....5146 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....676 m²

Energimærke .....D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme
Varmeudgifter .....301.105 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeforbrug.....610,50 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....318.183 kr. pr. år
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....432.714 kr. pr. år
Varmeforbrug.....645,13 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....90,96 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 11A-C
Adresse .....Finsensvej 11A, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-4
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....5094 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....0 m²
Opvarmet bygningsareal.....5146 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²

Uopvarmet kælderetage.....676 m²

Energimærke.....D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag.....C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme
Varmeudgifter.....301.105 kr. i afregningsperioden
Fast afgift.....114.531 kr. pr. år
Varmeforbrug.....610,50 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter.....318.183 kr. pr. år
Fast afgift.....114.531 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....432.714 kr. pr. år
Varmeforbrug.....645,13 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....90,96 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 13A-C
Adresse.....Finsensvej 13A, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-5
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår.....1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR.....5096 m²
Erhvervsareal i følge BBR.....0 m²
Opvarmet bygningsareal.....5146 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet.....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....676 m²

Energimærke.....D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag.....C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....301.105 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeforbrug.....610,50 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....318.183 kr. pr. år
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....432.714 kr. pr. år
Varmeforbrug.....645,13 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....90,96 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

I forbindelse med udarbejdelse af energimærkerne for ejerforeningen, har vi fået fremsendt varmeregnskabet for hele bebyggelsen samt aflæsningerne af fjernvarmemålerne ved de enkelte fjernvarmestik for perioden 01.07.2015-30.06.2016. Ved de 4 etageboligblokke forsyner 2 af de 4 fjernvarmestik tillige de 2 mindre bygninger med bl.a. fællesvaskerier, og her har vi fordelt det oplyste fjernvarmeforbrug i forhold til det opvarmede areal. Forbruget i de 4 etageboligblokke er herefter opgjort til 610,50 MWh pr. bygning og i alt 2.442,00 MWh svarende til et såkaldt normalårsforbrug på 2.580,52 MWh. Det beregnede normalårsforbrug på energimærket er på 2.237,50 MWh, hvilket er cirka 13 % lavere end normalårsforbruget beregnet ud fra det faktiske forbrug i 2015/16. Dette er en forholdsvis lille afvigelse, der bl.a. kan skyldes, at beboerne opvarmer lejlighederne til en lidt højere gennemsnitstemperatur end de 20 grader, der forudsættes i beregningerne ligesom lejlighederne måske er lidt mere utætte end det forudsættes i beregningerne samt, at der måske udsuges større luftmængder fra lejlighederne end nødvendigt i de ældre udsugningsanlæg.

Det beregnede energiforbrug resulterer i, at de 4 etageboligblokke både samlet set og hver for sig placeres på skalatrin D på mærkeskalaen. Dette er en forventet placering i forhold til bygningernes alder og isoleringsmæssige tilstand. Isoleringstilstanden er således stort set identisk med tilstanden ved opførelsen og således meget beskeden i forhold til nugældende krav. Placeringen på mærkeskalaen kan dog forbedres til skalatrin C og forholdsvis tæt på B ved gennemførelse af de foreslåede tiltag hvoraf de fleste tiltag dog har en meget lang tilbagebetalingstid, men til dels også bør betragtes som nødvendige tiltag, såsom udskiftning af vinduer og døre, og dels til komfortforbedring.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....472,59 kr. per MWh
495.914 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning.....2,38 kr. per kWh

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600191
CVR-nummer 58684910

AI a/s
Refshalevej 147, 1432 København K
www.ai.dk
mha@ai.dk
tlf. 32680800

Ved energikonsulent
Frederik Højmose

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Krystalgården
Finsensvej 5A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

Energimærke

E/F Krystalgården - Finsensvej 5A-C
Finsensvej 5A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

Energimærke

E/F Krystalgården - Finsensvej 7A-C
Finsensvej 7A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

Energimærke

E/F Krystalgården - Finsensvej 11A-C
Finsensvej 11A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

Energimærke

E/F Krystalgården - Finsensvej 13A-C
Finsensvej 13A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

SPAR PÅ ENERGIEN I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Krystalgården erhverv
Finsensvej 3
2000 Frederiksberg



Bygningernes energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 24. august 2017
Til den 24. august 2024.

Energimærkningsnummer 311268343

Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

Energistyrelsen

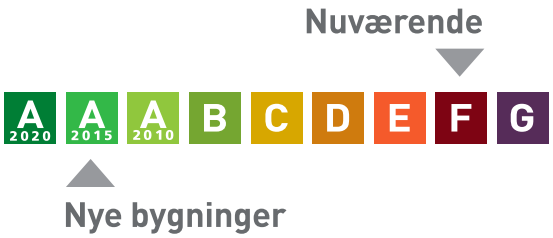
BYGNINGERNES ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningernes nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningerne få energimærke D

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningerne få energimærke C



Årligt varmeforbrug

371,48 MWh fjernvarme	264.447 kr
Samlet energiudgift	264.447 kr
Samlet CO_2 udledning	52,38 ton

BYGNINGERNE

Her ses beskrivelsen af bygningerne og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningerne er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
FLADT TAG Tagkonstruktionen på de 2 erhvervsbygninger, Finsensvej 3 og 9, er udført som flade tagkonstruktioner med tagpapdækning. Herover er der et afretningslag med fald mod tagnedløb. Over afretningslag er der 6 cm isolering (Roofmate) samt tagpap. Det har ikke været muligt, at få oplyst eller konstatere om der er pålagt ekstra isolering på de 2 erhvervsbygninger, som det er tilfældet for de 4 boligblokke. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra et meget beskedent og ikke fuldt dækkende tegningsmateriale, hvor der bl.a. ikke har kunnet fremskaffes snittegning med materialeangivelse. I stueetagen går altangange på 1. sal ind over de opvarmede arealer. Her er der sandsynligvis isoleret med cirka 50 mm isolering, som det er tilfældet for tilsvarende arealer i de 4 etageboligblokke. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra gennemgang samt mangelfuldt tegningsmateriale.		
FORBEDRING VED RENOVERING Den samlede isoleringstykkelse på tagene er meget beskeden i forhold til nugældende krav, og der vil kunne opnås en god varmebesparelse ved at foretage en efterisolering af tagene, men da dette vil kræve en ny tagpapdækning, og herunder ændringer ved ovenlys, afløb og inddækninger, er en efterisolering ikke umiddelbar rentabel, men bør overvejes, når der på sigt er behov for ny tagpapdækning. Det foreslås, at der til den tid efterisoleres udvendigt med 250 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør cirka 300 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunker eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget.		16.700 kr. 4,95 ton CO_2

FORBEDRING VED RENOVERING Den skønnede isoleringstykkelse i etageadskillelsen mellem stueetagen og altangange på 1. sal er meget beskeden og foreslås derfor efterisoleret. Da vindues- og dørparti i stueetagen imidlertid går op til underkant dæk, kan der for indeværende kun efterisoleres med en beskeden isoleringstykkelse på cirka 50 mm. En efterisolering vil derfor være mere hensigtsmæssigt at udføre i forbindelse med fremtidig udskiftning af vindues-og dørparti.		1.500 kr. 0,43 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE På begge bygninger er gavle i stueetagen samt på 1. sal i cirka halvdelen af højden udført med opmurede teglstensvægge. Ligeledes er syd facaden mod gården udført med opmurede teglstensvægge i stueetagen op til underkant af højtsiddende vinduer. Teglstensvæggene består alle af 11 cm tegl både udvendigt og indvendigt hvor hulrummet er isoleret med 75 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
FORBEDRING En efterisolering af de opmurede teglstensfacader ved gavle i stueetagen og delvis på 1. sal samt på syd facader i stueetagen kan kun udføres ind- eller udvendigt. En udvendig efterisolering er den mest optimale løsning, da der ved indvendig isolering vil være kuldebroer ved skillevægge og etageadskillelse. En eventuel udvendig efterisolering bør også omfatte lette facader samt ved etageadskillelse og tag. Udvendig efterisolering af hulrumsisolerede ydervægge af tegl med 100 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.	380.000 kr.	9.900 kr. 2,94 ton CO_2
MASSIVE YDERVÆGGE Ved etageadskillelse mellem stueetagen og 1. sal mod altangang og altan samt ved tagkonstruktionen er der kuldebro, der ikke umiddelbart kan efterisoleres på grund af altangang/altan og udhæng ved taget. Kuldebroer kan reduceres ved at fortage isolering af henholdsvis loft og gulv ude lang facaden, men vil dels ikke helt fjerne kuldebroen og dels være omkostningstung i forhold til besparelsen. Løsninger bør dog ind tænkes i forbindelse med eventulle facade isoleringer. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM Imellem den delvis opvarmede kælder og uopvarmede del i Finsensvej 3, er der skillevægge i beton i en tykkelse på cirka 25 cm. Væggene er uisolerede. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		

LETTE YDERVÆGGE Begge facader på 1. sal samt halvdelen af højden på begge gavle på 1. sal i Finsensvej 3 og 9, er udført som lette partier i en tykkelse på cirka 12 cm, og er udvendigt beklædt med eternit og indvendigt med karliteplader. Hulrummet er isoleret med cirka 80 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt målt ved gennemgang. Hele facaden i stueetagen mod gaden i Finsensvej 9 består af ét stor parti i aluminium. En mindre del af partiet er med glas medens resterende er med fyldning med tynd beklædning inde og ude. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en god varmebesparelse ved at forøge isoleringstykkelsen i facadepartiet i stueetagen ud mod gaden de steder hvor der er fyldning med anslået kun cirka 20 mm isolering. Isoleringstykkelsen bør forøges mest muligt og som minimum svarende til 100 mm mineraluld.		5.900 kr. 1,74 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelsen i de lette vægge på 1. sal er meget beskeden i forhold til nugældende krav, og der kan opnås en god varmebesparelse ved en efterisolering. En efterisolering vil være mest hensigtsmæssigt at udføre i forbindelse med udskiftning at vinduer og døre, da der er et meget stort antal vinduer og døre placeret i de lette vægge i facaderne. En efterisolering af gavlene kan derimod umiddelbart udføres. Ved en efterisolering eller udskiftning af lette vægge, bør den samlede isoleringstykkelse være mindst 200-250 mm.		2.900 kr. 0,86 ton CO_2

KÆLDER YDERVÆGGE Langt den største del af kælderen under bygningen Finsensvej 3, benyttes til udstilling, og er opvarmet, dog for nuværende sandsynligvis kun til en forholdsvis lav temperatur. Kælderydervægge mod jord i den opvarmede del af kælderen, består af 25 cm massiv betonvæg i facader og 35 cm i gavle. Kælderydervæggene er uisolerede. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en vis varmebesparelse ved at efterisolere de massive kælderydervægge mod jord i Finsensvej 3, og specielt hvis lokalerne fremtidig opvarmes til mere normal rumtemperatur. Der foreslås en indvendig efterisolering med mindst 100 mm isolering på kælderydervægge. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal tekniske installationer føres med ud i den nye væg. Det bør undersøges om isoleringsarbejdet kan medføre dannelse af skimmelsvampe bag isoleringen. Som for kælderydervægge i Finsensvej 3 gælder, at der kan opnås en vis varmebesparelse ved at efterisolere skillevæggene med mindst 100 mm isolering på vægge mod uopvarmet rum. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal tekniske installationer føres med ud i ny væg.		4.400 kr. 1,28 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vindues- og døre på 1. sal i de 2 erhvervsbygninger er generelt de oprindelige i træ, der fra opførelsen er forsynet med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. Vinduer og døre er generelt noget nedslidte og ikke alt for tætte. Højtsiddende vinduer i stueetagen på sydsiden (gårdsiden) i de 2 erhvervsbygninger er ligeledes generelt de oprindelige i træ, der fra opførelsen er forsynet med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. Vinduer og døre er generelt noget nedslidte og ikke alt for tætte.		
FORBEDRING VED RENOVERING Da vinduer nu har en alder tæt på 50 år, og oplukkelige rammer ikke er alt for tætte, bør det overvejes, generelt at udskifte til nye tætte, der er monteret med 3 lags energiruder, energiklasse A. Det vil være hensigtsmæssigt samtidig, at efterisolere/udskifte lette partier under og mellem vinduerne til nye med væsentlig større isoleringstykkelse samt foretage efterisolering af tværskillevægge, der går ud gennem facaden.		13.000 kr. 3,88 ton CO_2
OVENLYS Ovenlysvindue er monteret i det vandrette loft. Ovenlyset er et kuppelovenlys, der består af 2 lags klar akryl, monteret på massiv uisoleret karm		
YDERDØRE Hele facaden mod nord i stueetagen på Finsensvej 3 består af ét stort vinduesparti med indgangsdøre. Partiet er udført i aluminium, og er kun forsynet med enkelt lag glas, men er i god stand. Indgangsdøre til erhvervslejemål på 1. sal i Finsensvej 3 og 9, er i træ og er sandsynligvis uisolerede. Port på sydsiden af bygningerne er i træ og er sandsynligvis uisoleret. Yderdøre med enkeltfag, monteret med etlags glasrude og forsatsrude. Altandøre med uisoleret fyldning og enkeltfag samt overvindue, monteret med etlags glasrude og forsatsrude. Hele facaden mod nord i stueetagen på Finsensvej 9 består af ét stort vinduesparti med indgangsdøre. Partiet er udført i aluminium, og er forsynet 2 lags almindelig termorude, og er i god stand. Indgangsdøre til erhvervslejemål i stueetagen mod gården, er i træ og er sandsynligvis uisolerede.		
FORBEDRING Der kan opnås en væsentlig varmebesparelse ved at forbedre isoleringstilstanden i facadepartiet i stueetagen mod nord i Finsensvej 3, f.eks. ved at montere en ny forsatsrude med energirude på facadepartiet.	164.000 kr.	13.700 kr. 4,07 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en varmebesparelse ved at forbedre isoleringstilstanden i facadepartiet i stueetagen mod nord i Finsensvej 9, ved at udskifte 2 lags almindelig termorude til 2 lags energirude med varmt kant, og om muligt, til 3 lags energirude.		2.500 kr. 0,72 ton CO_2

FORBEDRING VED RENOVERING Eksisterende massive og uisolerede yderdøre på 1. sal foreslås udskiftet til nye massive yderdøre med isolerede fyldninger samtidig med udskiftning af vinduer. Eksisterende yderdøre foreslås udskiftet til nye, monteret med trelags energiruder, energiklasse A.		2.100 kr. 0,62 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Eksisterende altandøre foreslås udskiftet til nye, monteret med trelags energiruder, energiklasse A.		3.500 kr. 1,03 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder i Finsensvej 9 består ifølge mangelfuldt tegningsmateriale af cirka 18 cm støbt jernbetondæk. Der foreligger ingen oplysninger der sandsynliggør, at der er isolering i etageadskillelsen. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
FORBEDRING Der kan opnås en varmebesparelse ved at foretage en efterisolering under dækkonstruktionen mod den uopvarmede del af kælderen i Finsensvej 3. Da der er en stor lofthøjde i kælderen, vil vi anbefale, at der foretages en efterisolering med mindst 150 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse udført som massivt betondæk. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres.	23.100 kr.	2.700 kr. 0,80 ton CO_2
FORBEDRING Der kan opnås en varmebesparelse ved at foretage en efterisolering under dækkonstruktionen mod uopvarmet kælder i Finsensvej 9. Da der er en stor lofthøjde i kælderen, vil vi anbefale, at der foretages en efterisolering med mindst 150 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse udført som massivt betondæk. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres.	280.500 kr.	32.900 kr. 9,79 ton CO_2
KÆLDERGULV Ifølge mangelfuldt tegningsmateriale består gulvkonstruktionen i den opvarmede del af kælderen af afretningslag over jernbetondæk på singels, og er uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Bygningen har fra opførelsen været forsynet med ventilationsanlæg, der dog ikke længere er i drift. I enkelt små rum er der helt små udsugningsventilatorer og bygningerne regnes derfor som værende med naturlig ventilation. Bygningerne vurderes delvis utætte, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre ikke er helt intakte.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningerne opvarmes med fjernvarme. Anlæggene er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Centralvarmeveksleren i teknikrummet i Finsensvej 3 er fabrikat AJVA, type M25-50, 100 kW, og i Finsensvej 9 type M55-40, 170 KW		
VARMEPUMPER Da den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav og forbruget er lav i bygningen, vil det ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere varmepumpeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		
SOLVARME Som for varmepumpeanlæg gælder tilsvarende for solvarmeanlæg, at den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, og det vil derfor heller ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere solvarmeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er desuden gulvvarme i vindfang og forstuer på 1. sal.		
VARMERØR Fjernvarmerør til centralvarmeveksler i teknikrummet ved Finsensvej 3, er udført som 1" og 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering. Centralvarmerør i uopvarmet del af kælder i Finsensvej 3 og 9, er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering. Fjernvarmerør til centralvarmeveksler i teknikrummet ved Finsensvej 9, er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering. Centralvarmerør i uopvarmet kælder i Finsensvej 9, er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		

VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget i teknikrummet i Finsensvej 3, er monteret en ældre pumpe med trinregulering, med en max-effekt på 200 W. Pumpen er af fabrikat Smedegaard, type EV 5-100-4C og i Finsensvej 9 type EV 6-125-4C med max-effekt på 524 W.		
FORBEDRING Der foreslåes montage af nye varmefordelingspumper. Det vurderes at de eksisterende pumper kan udskiftes til mere effektiv fordelingspumper.	26.500 kr.	7.600 kr. 2,10 ton CO_2

AUTOMATIK Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur. Til regulering af varmeanlæg er monteret automatik for central styring af fremløbstemperaturen ud til radiatorerne i afhængighed af udetemperaturen og dermed varmebehovet. Automatikken er fabrikat TAC type 2222, der tillige er forsynet med funktion for automatisk sænkning af fremløbstemperaturen om natten samt sommerstopfunktion ved høje udetemperaturer.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør for fjernvarmen til varmtvandsbeholdere er udført som 3/4" og 1" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering. Fremløbsledningen for det varme brugsvand i teknikrummene i kældrene, er udført som 1 1/2" og 2" stålrør. Rørene er isoleret med 40 og 50 mm isolering. Cirkulationsledningen for det varme brugsvand i teknikrummene, er udført som 1" stålrør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering. Fremløbsledningen og cirkulationen for det varme brugsvand i uopvarmet del af kælder, er udført i gennemsnitsdimension som 1" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering. Fremløbsledningen og cirkulationen for det varme brugsvand i opvarmet del af kælder samt under loft i stueetagen, er udført i gennemsnitsdimension som 1" stålrør. Rørene er anslået isoleret med 20 mm isolering.		
VARMTVANDSPUMPER Til cirkulation af det varme brugsvand, er der i begge teknikrum monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Alpha 2. Pumperne har begge en maksimal effekt på 45 W		
VARMTVANDSBEHOLDER Det varme brugsvand til bygningen Finsensvej 3 produceres i teknikrummet i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere fabrikat Metro, type 20020, 200 liter med 2 m2 varmeflade. Beholderene har en effekt på 20 kW og er i isolerede kabinetter. I Finsensvej 9 er beholderne type 20030, 300 liter med 2 m2 hedeflade og en effekt på 27 kW.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningsanlægget i kælderen under Finsensvej 3 med udstilling, består af cirka 25 stk. armaturer med 1x36 W kompaktlysrør samt 6 stk. spot med anslået 40 W. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring. Belysningsanlægget i stueetagen i Finsensvej 3 med udstilling og salgslokale, består af cirka 39 stk.armaturer med 1x36 W kompaktlysrør, 4 stk. med 4x18 W samt 30 stk. spot med anslået 40 W og 2 stk. væglamper med 11 W lavenergipærer. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring. Belysningsanlægget på 1. sal i Finsensvej 3 med bl.a. lægeklinik, består i den del af bygningen, hvor vi havde adgang til, af armaturer med lysstofrør samt væglamper med LED-pærer. Den samlede belysning for etagen er skønnet her ud fra. Belysningsanlæggene i butikslokale i stueetagen i Finsensvej 9, består af cirka 108 armaturer med 1x54 W lysstofrør, cirka 18 med 1x36 W og cirka 66 spotarmaturer med anslået 4 W LED-pærer. Her ud over er der på toiletter mv. enkelte væglamper. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring. Belysningsanlæggene i lokalerne for børnetandklinikken på 1. sal i Finsensvej 9, består af armaturer med Up-lights med lysstofrør i behandlerrum og kontorer, pendler i opholdsrum og væglamper med 1x10 W i gangarealer og toiletter. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejerforeningen Krystalgården er beliggende Finsensvej 3-13, 2000 Frederiksberg, og omfatter 4 etageboligblokke i 8 etager, 2 mindre bygninger i én etage med bl.a. fællesvaskerier samt 2 erhvervsbygninger i 2 etager. Da etageboligblokkene, de 2 bygninger med bl.a. fællesvaskerier og de 2 erhvervsbygninger i 2 etager har hver sin anvendelseskode (BBR-kode), og der kun må optræde én anvendelseskode på hvert energimærke, skal der udarbejdes 3 særskilte energimærker for ejerforeningen Krystalgården. Dette energimærke omfatter de 2 erhvervsbygninger i 2 etager med bl.a. "Drømmeland" og "Irma". Bygningerne er beliggende Finsensvej 3 og 9, og er begge opført omkring 1969. Bygningerne er konstruktionsmæssigt rimelig ens, men bygningen Finsensvej 9 er dog næsten dobbelt så lang som Finsensvej 3. Begge bygninger anvendes til butik i stueetagen. På 1. sal er der lægeklinik samt efteruddannelse i Finsensvej 3 og på 1. sal i Finsensvej 9 er der kommunal tandpleje.

Tagkonstruktionerne på de 2 erhvervsbygninger er flade med støbt betondæk med afretningslag med fald på taget mod afløb. Over afretningslaget er der isoleret med 6 cm isolering (Roofmate). Der foreligger ingen tilgængelige oplysning om der er foretaget supplerende isolering, som på de 4 etageboligblokke.

Ydervægge i gavle i stueetagen samt til cirka halvdelen af højden på 1. sal samt på facaden på gårdsiden i stueetage til underkant af højtsiddende vinduer, består af 30 cm opmurede teglstensvægge med 75 mm mineraluld i hulrum. Øvrige facader samt over murværk i gavle, består hovedsagelig af større vindues- og dørpartier med lette brystninger, der er med ind- og udvendig beklædning og isoleret med cirka 80 mm isolering. I Finsensvej 3 benyttes en stor del af kælderen til udstilling, og er opvarmet, dog aktuelt sikkert kun til en lav temperatur. Kælderydervæg samt skillevægge mod uopvarmet kælder består af beton, der er uisoleret.

På facaderne mod gaden i stueetagen er der ved begge bygninger vinduespartier i alu fra gulv til loft i hele facade længden. I Finsensvej 3 er døre og vinduer kun forsynet med enkelt lag glas. I Finsensvej 9 består facadepartiet hovedsagelig af fyldninger og en mindre del med glas, der er almindelige 2-lags termoruder. Øvrige vinduer og døre er hovedsagelig de oprindelige i træ med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer.

Etageadskillelse mod uopvarmet kælder i Finsensvej 9 samt over den uopvarmede del af kælderen i Finsensvej 3 af støbt jernbetondæk, der ifølge tilgængelige oplysninger er uisoleret. Kældergulv i opvarmet kælder i Finsensvej er ligeledes uisoleret.

Opvarmning og produktion af varmt brugsvand sker med fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning. Der er indført ét fjernvarmestik til et teknikrum i kælderen i hver af de 2 erhvervsbygninger. I teknikrummene er der veksler mellem fjernvarmeforsyningen og centralvarmeanlægget, og det varme brugsvand produceres i hver af de 2 teknikrum i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere.

De 2 erhvervsbygninger var fra opførelse med ventilationsanlæg, men disse anlæg er dog nu stoppet, så der kun er nogle enkelte mindre udsugningsventilatorer i bygningerne.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Hule ydervægge	Udvendig efterisolering af teglstensvægge med 100 mm isolering og afsluttende facadepuds i Finsensvej 3 og 9	380.000 kr.	20,73 MWh Fjernvarme 22 kWh Elektricitet	9.900 kr.
Yderdøre	Montage af forsatsruder med energiglas ved eksisterende facadeparti i stueetagen mod gaden i Finsensvej 3	164.000 kr.	28,77 MWh Fjernvarme 19 kWh Elektricitet	13.700 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisoleret etageadskillelse mod uopvarmet del af kælder i Finsensvej 3 med 150 mm isolering	23.100 kr.	5,69 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	2.700 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisoleret etageadskillelse mod uopvarmet kælder i Finsensvej 9 med 150 mm isolering	280.500 kr.	68,99 MWh Fjernvarme 90 kWh Elektricitet	32.900 kr.

Varmeanlæg

Varmefordelings pumper	Udskiftning af eksisterende pumper til centralvarme i Finsensvej 3 og 9 til nye trykstyrede	26.500 kr.	3.161 kWh Elektricitet	7.600 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Fladt tag	Efterisolering af fladt tag med 250 mm isolering, så den samlede isolering udgør 300 mm i Finsensvej 3 og 9	34,94 MWh Fjernvarme 38 kWh Elektricitet	16.700 kr.
Fladt tag	Efterisolering af loft i stueetagen mod altangange med 50 mm isolering, så den samlede isolering udgør 100 mm	3,02 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	1.500 kr.
Lette ydervægge	Efterisolering af fyldninger i facadeparti i aluminium med 100 mm isolering i Finsensvej 9	12,30 MWh Fjernvarme 16 kWh Elektricitet	5.900 kr.
Lette ydervægge	Efterisolering af lette ydervægge af træ med 200 mm isolering i Finsensvej 3 og 9, f.eks. i forbindelse med udskiftning af vinduer og døre	6,05 MWh Fjernvarme 6 kWh Elektricitet	2.900 kr.
Kælder ydervægge	Isolering af kælderydervæg mod jord samt skillevægge mod uopvarmede rum i Finsensvej 3 med henholdsvis 200 mm og 100 mm isolering	9,07 MWh Fjernvarme 6 kWh Elektricitet	4.400 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer med koblede rammer til nye med 3-lags energiruder med varm kant i Finsensvej 3 og 9	27,41 MWh Fjernvarme 16 kWh Elektricitet	13.000 kr.

Yderdøre	Udskiftning af almindelige 2-lags termoruder til 2- eller 3-lags energiruder i facadeparti i stueetagen mod gaden i Finsensvej 9	5,10 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	2.500 kr.
Yderdøre	Udskiftning af yderdøre til nye isolerede og med 3-lags energiruder med varm kant i Finsensvej 3 og 9	4,38 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	2.100 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende terrassedøre til nye med 3-lags energiruder med varm kant i Finsensvej 3 og 9	7,30 MWh Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	3.500 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 3

Adresse	Finsensvej 3, 2000 Frederiksberg
BBR nr	147-31807-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Kontor, handel, lager, herunder offentlig
Opførelsesår	1969
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	0 m²
Erhvervsareal i følge BBR	1084 m²
Opvarmet bygningsareal	963 m²
Heraf tagetage opvarmet	0 m²
Heraf kælderetage opvarmet	298 m²
Uopvarmet kælderetage	56 m²

Energimærke	F
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	E
Energimærke efter alle besparelsesforslag	D

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	67.002 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	15.360 kr. pr. år
Varmeforbrug	107,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter	71.421 kr. pr. år
Fast afgift	15.360 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	86.781 kr. pr. år
Varmeforbrug	114,06 MWh Fjernvarme
CO2 udledning	16,08 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 9

Adresse	Finsensvej 9, 2000 Frederiksberg
BBR nr	147-31807-6
Bygningens anvendelse i følge BBR	Kontor, handel, lager, herunder offentlig

Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....0 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....1836 m²
Opvarmet bygningsareal.....1318 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....698 m²

Energimærke .....F
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....D
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme
Varmeudgifter .....44.251 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....29.997 kr. pr. år
Varmeforbrug.....189,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....47.170 kr. pr. år
Fast afgift .....29.997 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....77.167 kr. pr. år
Varmeforbrug.....201,47 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....28,41 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

I forbindelse med udarbejdelse af energimærkerne for ejerforeningen, har vi fået fremsendt varmeregnskabet for hele bebyggelsen samt aflæsningerne af fjernvarmemålerne ved de enkelte fjernvarmestik for perioden 01.07.2015-30.06.2016. Forbruget i Finsensvej 3 er opgjort til 107 MWh og i Finsensvej 9 til 189 MWh, i alt 296 MWh, svarende til et såkaldt normalårsforbrug på 315,53 MWh. Det beregnede energiforbrug på energimærket er på 371,48 MWh, hvilket er lidt under 18 % højere end normalårsforbruget beregnet ud fra det faktiske forbrug i 2015/16. Dette er en forholdsvis lille afvigelse, der givetvis skyldes, at lokalerne i stueetagen og kælder i Finsensvej 3 (Drømmeland) kun opvarmes til en forholds lav temperatur ligesom der sikkert ikke opvarmes til normal rumtemperatur i stueetagen i Finsensvej 9 (Irma).

Det beregnede energiforbrug resulterer i, at de 2 erhvervsbygninger både samlet set som hver for sig placeres på skalatrin F på mærkeskalaen, hvilket er en forholdsvis dårlig placering, men dog forventelig, da bygningerne er mangelfuld isoleret i forhold til nugældende krav. Bygningen Finsensvej 3 kan forbedres til skalatrin E ved gennemførelse af rentable tiltag og skalatrin D ved gennemførelse af alle foreslåede tiltag. Bygningen Finsensvej 9 kan forbedres til skalatrin D ved rentable tiltag og C ved gennemførelse af alle foreslåede tiltag.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	472,59 kr. per MWh
	88.889 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,38 kr. per kWh

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600191
CVR-nummer 58684910

AI a/s
Refshalevej 147, 1432 København K
www.ai.dk
mha@ai.dk
tlf. 32680800

Ved energikonsulent
Frederik Højmose

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede

bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Krystalgården erhverv
Finsensvej 3
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268343

Energimærke

E/F Krystalgården erhverv - Finsensvej 3
Finsensvej 3
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268343

Energimærke

E/F Krystalgården erhverv - Finsensvej 9
Finsensvej 9
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268343

SPAR PÅ ENERGIEN I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Krystalgården - vaskeri
Finsensvej 7
2000 Frederiksberg



Bygningernes energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 24. august 2017
Til den 24. august 2027.

Energimærkningsnummer 311268342

Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

Energistyrelsen

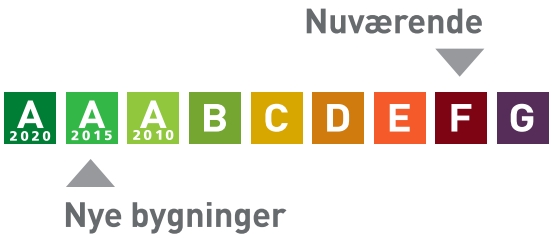
BYGNINGERNES ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningernes nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningerne få energimærke E

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningerne få energimærke D



Årligt varmeforbrug

50,76 MWh fjernvarme	53.671 kr
Samlet energiudgift	53.671 kr
Samlet CO_2 udledning	7,16 ton

BYGNINGERNE

Her ses beskrivelsen af bygningerne og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningerne er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
FLADT TAG Tagkonstruktionen på de 2 bygninger er udført som fladt tag, og opbygget med 100x200 mm bjælkelag med 25 mm bræddebeklædning samt oprindelig med tagpapdækning, der senere er suppleret med tagdug. Bjælkelaget er kun isoleret med 100 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt ved gennemgang.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelsen på de flade tage er meget beskeden, og det anbefales, at der ved behov for ny tagpapdækning samtidig foretages efterisolering udvendigt med yderligere 200 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør 300 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunker eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget. Hvis det eksisterende tag er vådt, dvs. træfugten er over 15-17 %, skal ventilationsspalten forblive åben, indtil konstruktionen er tør, anslået efter et år. Tagkonstruktionen skal udføres med effektivt afvandingssystem til regnvand.		1.900 kr. 0,54 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE Ydervægge er udført som 30 cm hulmur på 3 sider af bygningen. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret med 75 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
LETTE YDERVÆGGE Over murkronen er der på de 3 sider af bygningerne, en rem som understøtning af tagkonstruktionen. Remmen er udført med afdækning, og der forligger ikke oplysninger om der er foretaget isolering af remmen, som derfor i beregningerne er forudsat uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang. Over vindues- og dørparti på hele den ene langside, er der udført ventilationsspalte ind til fællesvaskeriet. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		
FORBEDRING Det bør undersøges, om remmen over murkronerne er isolerede. Er der ingen isolering, eller kun en meget beskeden isoleringstykkelse, bør der foretages efterisolering med størst mulig isoleringstykkelse og minimum 100 mm.	51.500 kr.	2.100 kr. 0,61 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vinduer og døre er udført i træ og er forsynet med almindelige 2-lags termoruder. Vinduer og døre er i rimelig god stand.		
FORBEDRING VED RENOVERING Ved fremtidig udskiftning af vinduer og døre bør der anvendes nye med 3-lags energiruder med varm kant.		2.500 kr. 0,73 ton CO_2
OVENLYS Ovenlysvindue er monteret i det vandrette loft. Ovenlyset er et kuppelovenlys, der består af 2 lags klar akryl, monteret på massiv uisoleret karm		

YDERDØRE Yderdør med enkeltfag, monteret med tolags termorude med kold kant. På nordsiden af bygningerne er der en dobbeltdør, der kun er monteret med enkelt lag glas. På nordsiden af bygningerne er der også større dørpart med massiv dør, der efter opførelsestidspunktet formodes at være uisoleret.		
FORBEDRING Eksisterende dobbeltdøre på nordsiden foreslås udskiftet til nye, monteret med trelags energiruder, energiklasse A.	40.700 kr.	1.500 kr. 0,44 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Eksisterende massive og uisolerede yderdøre foreslås udskiftet til nye massive yderdøre med isolerede fyldninger.		800 kr. 0,23 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
TERRÆNDÆK Gulvkonstruktionen er udført som terrændæk med afretningslag udlagt på tykt lag af Lecabeton. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som indirekte fjernvarmeanlæg med forsyning fra Frederiksberg Forsyning. Fjernvarmestikket for vaskeribygningen Finsensvej 7 samt for boligblokken Finsensvej 7A-C, er ført ind i et teknikrum i kælderen ved Finsensvej 7C, hvor der er installeret veksler. Herfra er der forsyningsrør over til vaskeribygningen Finsensvej 7. Rørene er ført dels i kælder under bygningen Finsensvej 7A-C og dels i parkeringskælder. Tilsvarende er fjernvarmestikket for vaskeribygningen Finsensvej 11 og boligblokken Finsensvej 11A-C ført ind i teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 11C med rør over til vaskeribygningen Finsensvej 11.		
VARMEPUMPER Da den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, vil det ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere varmepumpeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		
SOLVARME Som for varmepumpeanlæg gælder tilsvarende for solvarmeanlæg, at den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, og det vil derfor heller ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere solvarmeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMERØR Centralvarmerør fra teknikrummet i kælderen ved henholdsvis Finsensvej 7C og Finsensvej 11C til vaskeribygningerne Finsensvej 7 og Finsensvej 11, er ført i parkeringskælder, og er udført som 3/4" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en pæn varmebesparelse ved at efterisolere centralvarmerørene i parkeringskælderen til samlet tykkelse på mindst 60 mm.		600 kr. 0,15 ton CO_2

VARMEFORDELINGSPUMPER Til cirkulation af centralvarmevandet fra teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 7C over til vaskeribygningen ved Finsensvej 7 samt rundt i denne bygning, er der i teknikrummet ved Finsensvej 7C monteret en nyere pumpe med en effekt på 1.400 W. Pumpen er af fabrikat Smedegaard, type Simflex 80-120. I teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 11C er pumpen med en effekt på 2.205 W og ligeledes fabrikat Smedegaard, men type Isobar 8-100 E-MM.		

AUTOMATIK Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur. Til regulering af varmeanlæg er monteret automatik for central styring af fremløbstemperaturen ud til radiatorerne i afhængighed af udetemperaturen og dermed varmebehovet. Automatikken er monteret i teknikrummene i kældrene ved Finsensvej 7C og 11C, og er fabrikat TAC type 2222, der tillige er forsynet med funktion for automatisk sænkning af fremløbstemperaturen om natten samt sommerstopfunktion ved høje udetemperaturer.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 100 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år. Det varme brugsvand produceres i teknikrummene i kælderene under henholdsvis Finsensvej 7A-C og 11A-C.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør for fjernvarmen til varmtvandsbeholder er udført som 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering. Fremløbsledningen for det varme brugsvand og cirkulationsledningen fra teknikrummene i kældrene ved Finsensvej 7C og 11C til vaskeribygningerne Finsensvej 7 og 11, er ført i parkeringskælder, og begge rør er udført som 3/4" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		
FORBEDRING Der kan opnås en pæn varmebesparelse ved at efterisolere de varme brugsvandsrør så samlet isoleringstykkelse kommer op på mindst 60 mm.	21.900 kr.	1.200 kr. 0,36 ton CO_2
VARMTVANDSPUMPER Til cirkulation af det varme brugsvand fra teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 7C til vaskeribygningen Finsensvej 7, er der i teknikrummet i Finsensvej 7A-C monteret en cirkulationspumpe med trinregulering. Pumpen har en maksimal effekt på 70 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos, type UPS 25-60 N 180. I teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 11C er pumpen fabrikat Smedegaard, type EV 3-72-2V og med en maksimal effekt på 210 W.		
VARMTVANDSBEHOLDER Det varme brugsvand for vaskeribygningerne Finsensvej 7 og 11 samt boligblokkene Finsensvej 7A-C og 11A-C, produceres i teknikrummene i kældrene ved Finsensvej 7C og 11C i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere fabrikat AJVA, type GN 2. Beholderne er isoleret med 100 mm mineraluld og er forsynet med isoleringskappe på mandehul. Temperaturen på det varme brugsvand reguleres med automatikken, der også regulerer centralvarmen.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningen i vaskeriet består af 6 stk. armaturer med hver 1x36 W lysstofrør, der er tændt i vaskeriets brugstid. Den udvendige fællesbelysning ved de 4 etageboligblokke og de 2 bygninger med vaskerier består af 16 stk. parklamper med 20 W LED-pærer, cirka 10 stk. armaturer ved gavle mv. med 19 W og 11W LED-pærer samt 48 stk. armaturer ved indgange med 2x9 W energipærer. Alt udvendigt belysning styres med skumringsrelæ.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejerforeningen Krystalgården er beliggende Finsensvej 3-13, 2000 Frederiksberg, og omfatter 4 etageboligblokke i 8 etager, 2 mindre bygninger i én etage med bl.a. fællesvaskerier samt 2 erhvervsbygninger i 2 etager. Da etageboligblokkene, de 2 bygninger med bl.a. fællesvaskerier og de 2 erhvervsbygninger i 2 etager har hver sin anvendelseskode (BBR-kode), og der kun må optræde én anvendelseskode på hvert energimærke, skal der udarbejdes 3 særskilte energimærker for ejerforeningen Krystalgården. Dette energimærke omfatter de 2 mindre bygninger i én etage med bl.a. fællesvaskerier, der er beliggende Finsensvej 7 og 11. Bygningerne er opført omkring 1969, og er rimelig ens.

Tagkonstruktionen på de 2 bygninger er udført som fladt tag og opbygget med træbjælkelag med bræddebeklædning og tagpapdækning, der senere er suppleret med tagdug. Bjælkelaget er isoleret med 100 mm mineraluld.

Ydervægge er på 3 sider af bygningerne udført som 30 cm opmurede teglstensvægge, der er isoleret med 75 mm mineraluld. Den sidste facade består af ét stort vindues- og dørparti, hvor vinduer går helt til gulv niveau. Over vindues- og dørpartiet er der udført ventilationsspalte ind til fællesvaskeriet. På øvrige 3 sider er der udført rem med afdækning over murværket. Der foreligger ingen oplysninger om der isoleret mellem rem og afdækning, og er i beregningerne forudsat uisoleret.

Vindues- og dørpartiet er i træ og er forsynet med almindelige 2-lags termoruder. På modsatte side af bygningerne er der en dobbeltdør, der er monteret med enkelt lag glas samt større dørparti med massiv dør, der antages at være uisoleret.

Gulvkonstruktionen i bygningerne er udført som terrændæk med afretningslag udlagt på tykt lag af Lecabeton.

Opvarmning af bygningerne samt forsyning med varmt brugsvand sker fra teknikrummene i kælderen under henholdsvis Finsensvej 7A-C til bygningen Finsensvej 7, og fra Finsensvej 11A-C til bygningen Finsensvej 11. Rørene over til bygningerne med bl.a. vaskerier føres i parkeringskælderen.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Lette ydervægge	Såfremt rem over murværk ikke er isoleret eller kun med tynd isolering, bør der foretages isolering med mindst 100 mm.	51.500 kr.	4,30 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	2.100 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende dobbelte yderdøre med kun ét lag glas til nye med 3-lags energiruder og specielt hvis lokaler opvarmes.	40.700 kr.	3,12 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	1.500 kr.
Varmt og koldt vand				
Varmtvandsrør	Efterisolering af rør for varmt brugsvand i kældre mellem teknikrum og vaskeribygninger til samlet tykkelse på mindst 60 mm.	21.900 kr.	2,54 MWh Fjernvarme	1.200 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Fladt tag	Efterisolering af de flade tage med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 300 mm.	3,81 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	1.900 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vindues- og dørpartier i vaskerier til nye med 3-lags energiruder med varm kant.	5,16 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	2.500 kr.
Yderdøre	Udskiftning af dobbelte yderdøre uden glas til nye isolerede døre, og specielt hvis lokaler opvarmes.	1,64 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	800 kr.
Varmeanlæg			
Varmerør	Efterisolering af centralvarmerør i kældre mellem teknikrum og vaskeribygninger til samlet tykkelse på mindst 60 mm.	1,06 MWh Fjernvarme	600 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 7

Adresse .....Finsensvej 7, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-7
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden
Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....0 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....107 m²
Opvarmet bygningsareal.....107 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....0 m²

Energimærke .....F
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....E
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....D

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....6.175 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....2.382 kr. pr. år
Varmeforbrug.....12,52 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....6.534 kr. pr. år
Fast afgift .....2.382 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....8.916 kr. pr. år
Varmeforbrug.....13,25 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....1,87 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 11

Adresse .....Finsensvej 11, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-8
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden

Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....0 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....107 m²
Opvarmet bygningsareal.....107 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....0 m²

Energimærke .....E
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....E
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme
Varmeudgifter .....6.175 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....2.382 kr. pr. år
Varmeforbrug.....12,52 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....6.534 kr. pr. år
Fast afgift .....2.382 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....8.916 kr. pr. år
Varmeforbrug.....13,25 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....1,87 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

I forbindelse med udarbejdelse af energimærkerne for ejerforeningen, har vi fået fremsendt varmeregnskabet for hele bebyggelsen samt aflæsningerne af fjernvarmemålerne ved de enkelte fjernvarmestik for perioden 01.07.2015-30.06.2016. Forsyning med centralvarme og varmt brugsvand til de 2 bygninger med bl.a. fællesvaskerier, sker fra 2 af de 4 teknikrum i etageboligblokkene, henholdsvis fra Finsensvej 7A-C og Finsensvej 11A-C. Det faktiske forbrug i de 2 bygninger kendes derfor ikke, men er beregnet ud fra arealet af henholdsvis etageboligblokkene og de 2 bygninger med vaskerier. Dette giver selvsagt en usikkerhed, og specielt for de 2 bygninger med vaskerier, der har et meget lille areal i forhold til etageboligblokkene. Det beregnede forbrug for perioden 01.07.2015-30.06.2016 er på baggrund af arealet opgjort til 12,52 MWh pr. bygning og i alt 25,04 MWH, hvilket svaret til et såkaldt normalårsforbrug på 26,50 MWh. Det beregnede normalårsforbrug på energimærket er på 50,76 MWh, og derved cirka dobbelt så højt et forbrug som normalårsforbruget beregnet ud fra det samlede forbrug i de 4 etagebolig for 2015/16 og arealet. Den meget store forskel skyldes givetvis, at forbruget i de 2 bygninger er væsentlig højere pr. arealenhed end i etageboligblokkene da bygningerne har en dårligere isoleringstilstand end etageboligblokkene og kun er i én etage. Forbruget vil således normalt altid være mindre pr. arealenhed, jo højere bygning, da der jo kun er én tagkonstruktion og én konstruktion mod kælder/jord uanset antal etager. Det faktiske forbrug i de 2 bygninger er dog sandsynligvis lavere end det beregnede, dels opvarmes bygningerne ikke fuldt ud og dels opvarmes kun til en forholdsvis lav

temperatur.

Det beregnede energiforbrug resulterer i, at bygningen Finsensvej 7 placeres på skalatrin F, men meget tæt på skalatrin E, medens bygningen Finsensvej 11 placeres på skalatrin E, men meget tæt på skalatrin F. Forskellen i placeringen er udelukkende, at der er lidt længere rørforbindelse fra teknikrummene i blokkene til Finsensvej 7 end til Finsensvej 11. Samlet set placeres de 2 bygninger på skalatrin F, hvilket er en dårlig placering, men som forventet da bygningerne generelt er mangelfuld isoleret i forhold til nugældende krav. Placeringen kan forbedres til skalatrin D ved gennemførelse af de foreslåede tiltag hvoraf flere dog har en lang tilbagebetalingstid, og skal vurderes i forhold til, hvilken temperatur bygningerne opvarmes til.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	472,59 kr. per MWh
	29.682 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,38 kr. per kWh

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600191
CVR-nummer 58684910

AI a/s
Refshalevej 147, 1432 København K
www.ai.dk
mha@ai.dk
tlf. 32680800

Ved energikonsulent
Frederik Højmose

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog

senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Krystalgården - vaskeri
Finsensvej 7
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2027

Energimærkningsnummer 311268342

Energimærke

E/F Krystalgården - vaskeri - Finsensvej 7
Finsensvej 7
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2027

Energimærkningsnummer 311268342

Energimærke

E/F Krystalgården - vaskeri - Finsensvej 11
Finsensvej 11
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2027

Energimærkningsnummer 311268342

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Husorden

Beboere og gæster i Krystalgården er forpligtet til at udnytte benyttelsesretten til lejligheder og fælles bygningsdele m.v. på en hensynsfuld og forsvarlig måde og har pligt til at efterleve denne husorden.

Indhold:

- Fællesarealer
- Lejligheder
- Livet i Krystalgården

Fællesarealer

1.Parkering

P-Pladserne på parkeringsområdet og i P-kælderen er ejet af C.E. Jensen Fond, som står for udlejning jf. Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården som findes på hjemmesiden www.krystalgaarden.dk.

Der er parkeringsrestriktioner på hele Krystalgårdens område. Regler og vilkår fremgår af skilte på pladsen. Reglerne gælder for alle motoriserede køretøjer (biler, motorcykler etc.) samt trailere. Parkering er kun tilladt på de afmærkede parkeringspladser.

Det er ikke tilladt at parkere på brandvejene foran boligblokkene. I praksis accepteres dog parkering i 15 minutter for af- og pålæsning. Desuden accepteres parkering af flyttebiler ved ind-og udflytning og officielle køretøjer som for eksempel hjemmeplejen. Det samme gælder i akutte situationer håndværkere med tilknytning til ejendommen.

Beboere kan leje p-plads i kælderen og på parkeringspladsen ved Krystalgården. Desuden kan gæster benytte de 10 gæstepladser langs boligblok 7. Vilkår for parkering samt anvendelse af gæstepladser fremgår af det til enhver tid gældende parkeringsregler, jf. Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården.

Håndværkere kan holde på gæstepladserne med et gæstekort. Hvis det drejer sig om en længere periode, kan de få et gæste-p-kort hos varmemesteren og parkere nær hækken ved nedkørsel til p-kælderen, eller på ledige anviste gæstepladser.

Parkering af cykler, knallerter m.v. henvises til de opstillede cykelstativer eller i cykelparkering i kælderen.

Der er cykelstativer ved alle blokke samt cykelrum i kældrene. Det er ikke tilladt at stille sin cykel op ad husmuren eller op ad hegnet. Bestyrelsen træffer foranstaltning til fjernelse af ubenyttede cykler. Varsling foretages inden fjernelse.

Barnevogne kan henstilles i rummet ved siden af hvert indgangsparti, der fortrinsvis er forbeholdt barnevogne, kørestole og rollatorer, i eget depotrum eller i cykelkældrene

2. Haveanlæg

Græsplænerne bag blok 11 og blok 13 er forbeholdt voksne til stille ophold og må ikke benyttes af husdyr eller legende børn. Møbler og lignende må ikke stå fast på arealerne.

Det er ikke tilladt at spille musik på græsplænerne.

Ejendommens beplantede områder må ikke betrædes, og grene og blomster ikke afbrækkes.

Det er forbudt at fodre fugle eller andre dyr, for eksempel ved udkastning af brød eller opsættelse af foderautomater.

Der må ikke tegnes med kridt foran/på trappesten ved indgangspartierne og husmure.

3. Elevatorer, indgangspartier m.v.

Hvis en elevator ikke fungerer, skal varmemesteren have besked. Den enkelte beboer må kun selv tilkalde elevatorfirmaet, hvis der sidder personer fast i elevatoren.

Effekter, der kan skade elevatorerne, som for eksempel tunge byggematerialer, må ikke transporteres i disse.

Døre, der er forsynet med automatisk lukke, må ikke holdes åbne ved anbringelse af kiler etc.

Det er forbudt at lege i indgangspartier og kældre.

4. Kælderrum

Depotrum skal være forsvarligt aflåst, uanset om de benyttes eller ej. Depotrummene skal holdes rene og ryddelige og må ikke anvendes til opbevaring af brandfarligt materiale eller materialer, der kan tiltrække skadedyr.

5. Vaskerier

Vaskerierne må kun benyttes af ejendommens beboere og kun i tidsrummet kl. 06.00 - 22.00. Strømmen er frakoblet i nattetimerne.

Maskinerne skal efter brug rengøres for sæberester m.v. og tørretumblernes filtre renses.

Når vaske- eller tørretiden er udløbet, skal tøjet fjernes fra maskinerne. Er beboeren ikke til stede, kan andre, der skal benytte maskinerne, udtage tøjet.

Brug af vaskemaskiner m.v. sker på eget ansvar.

Børn har kun adgang til vaskerierne sammen med voksne og må ikke lege med maskiner, rulleborde eller tøjkurve. Tøjkurve må ikke fjernes fra vaskerierne.

Det er forbudt at farve tøj i vaskemaskinerne.

Lejligheder

6. Benyttelse

Benyttelsen af lejlighederne i Krystalgårdens boligblokke reguleres af en deklaration, der er tinglyst på ejendommen den 2. marts 1967. Ifølge deklarationen § 4 og § 5 "må kun den lave bebyggelse langs Finsensvej benyttes til erhverv, medens de 4 boligblokke alene må benyttes til sædvanlig beboelse, idet der ikke kan etableres syge- og plejehjem eller pensionatvirksomhed og klublejligheder.

Indehaveren af en lejlighed har alene mulighed for derfra at drive sådan virksomhed, der i almindelighed udøves i beboelseslejligheder, idet der i det enkelte tilfælde tillades udøvet virksomhed af en sådan art og i et omfang, der af kommunalbestyrelsen kan erkendes at være uden gene for de omboende. Det er i øvrigt en forudsætning for en sådan tilladelse, at virksomheden udøves af lejlighedsindehaveren personligt uden medhjælp og kun i et enkelt rum, der tillige tjener beboelsesformål, endvidere, at virksomheden ikke kræver lager af nogen art og ikke er en produktionsvirksomhed eller led i en sådan." Der henvises til den tinglyste Deklaration på E/F Krystalgårdens hjemmeside.

Benyttelsen af lejlighederne reguleres i vedtægternes § 5.

For radio- og tv-apparater er lejligheden forsynet med stik til Kabel-TV fra YouSee og internet. Kabel-TV med grundpakken kan fravælges ved kontakt til Administrator. Der er individuel mulighed for tilvalg via YouSee samt benyttelse af Internet, som beboeren selv må betale for.

7. Ombygninger

Den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, og det er ikke tilladt den enkelte ejer at foretage ændringer af ejendommens ydre, facader og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver skal bevares.

Det er ikke tilladt i tilknytning til beboelseslejlighederne at opsætte skilte, lysreklamer, radio- og tvantenner, flagstænger og lignende. Eventuelle udvendige belysninger og varmelegemer må ikke fastgøres til sidevægge eller vindues-/dørpartier.

Det er tilladt at udskifte lejlighedens hoveddør til en ny myndighedsgodkendt massiv dør eller sikringsdør. Ydersiden mod trappeopgangen skal fremadrettet ligne en glat, brun fineret trædør i lighed med de oprindelige mahognidøre.

Der må kun foretages indvendige forandringer og installationer, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer.

Der er automatisk udsugning i køkken og badeværelse, hvilket sikrer et godt indeklima. Udsugningen fungerer bedst med udsugningsventiler, og disse må ikke fjernes, da man dermed påvirker udsugningen i andre lejligheder. Hvis en udsugning ikke ønskes benyttet, skal den tildækkes totalt. Det er ikke tilladt at tilkoble emhætte med motor til udsugningskanalerne eller at etablere udsugning via køkkenvinduer.

Ved større reparationer, istandsættelser og ombygninger skal arbejdet skal udføres inden for normal daglig arbejdstid kl. 08.00 – 18.00 (mandag til fredag).

Hvis arbejdet kræver byggetilladelse, skal ejer ansøge kommunen.

Hvis der er behov for lukning af fælles installationer (lukning af vand og afkobling af varme), skal varmemester orienteres for at være behjælpelig med korrekt lukning.

De omkringboende skal underrettes via ejendommens infosystem 14 dage før opstart med en kort beskrivelse af projektet, angivelse af hele projektperioden, herunder perioder med kraftigt støjende borearbejder, og hvem der er kontaktperson for projektet inkl. kontaktoplysninger.

Ejerne skal sørge for, at håndværkere beskytter gangarealer og elevatorer i forbindelse med transport af materialer og værktøj. Varmemesteren sætter beskyttende plader op i elevatoren under ombygningen.

Ejeren er ansvarlig for, at der efter hver arbejdsdag er ryddet op og gjort rent ved alle berørte fællesarealer, herunder indgangspartier, trappeløb, elevatorer samt øvrige udenomsarealer.

Se endvidere særskilt regler for ombygninger.

8. Altaner

Opsætning af markise skal foretages af en professionel montør for at sikre forsvarlig opsætning.

Markiser skal fremadrettet passe til ejendommens farver: Ensfarvet lys grå, blå, gul evt. med en hvid stribe.

Afskærmning i plexiglas mellem sokkel og altankasse skal fremadrettet passe til ejendommens farver, dvs. hvid, grå eller blå.

Lamper på altanen må ikke blænde naboer eller genboer.

Det er ikke tilladt at opsætte udvendig vandhane på altanen.

Højtryksspuling må ikke anvendes ved rengøring af altanernes gulv, da membranen kan tage skade.

Tørring af tøj, luftning af sengetøj m.v. må kun ske under altanernes overkant og ikke ud over blomsterkummen eller ud af vinduer så som østvendte vinduer.

Tæppebankning på altaner, trappeopgange og i indgangspartier er ikke tilladt, men henvises til bankepladsen.

Brug af grill og åben ild samt afbrænding af fyrværkeri på og fra altanerne er ikke tilladt.

Det er forbudt at fodre fugle eller andre dyr ved udkastning af brød eller lignende fra lejlighedens vinduer og altaner samt at opsætte foderbræt ud for vinduer og altan.

Af hensyn til beboernes trivsel anbefaler foreningen, at altankasserne beplantes. Vissen beplantning skal fjernes fra altankasserne.

Altanerne skal holdes ryddelige. Affald må ikke henstilles på altanerne, ligesom altanerne ikke må benyttes til opmagasinering af større indbogenstande, hårde hvidevarer, flyttekasser m.v.

9. Vedligeholdelse

Vedligeholdelsen af lejlighederne reguleres i vedtægternes § 6.

Den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver, der er pligtig til at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt.

Den udvendige vedligeholdelse er et fællesanliggende.

Livet i Krystalgården

10. Ind- og udflytning

Ved ind- og udflytning skal varmemesteren orienteres i god tid, så han kan sætte beskyttelsesplader op i elevatoren.

Tilsvarende skal administrator orienteres om ny ejer og overtagelsesdato, så procedurerne ved ejerskifte kan sættes i gang.

11. Støj

Elektriske boremaskiner, andre maskiner og værktøj, der kan være til gene for andre beboere, må kun benyttes på hverdage mellem kl. 08.00-18.00 og lørdage mellem kl. 09.00-13.00.

Det er ikke tilladt at udføre støjende arbejder på søn-og helligdage.

Man bedes advare om støjende aktiviteter i god tid på ejendommens infosystem.

Der er generelt ikke isolering mellem lejlighedernes trægulve og betondæk, hvorfor beboerne skal være opmærksom på, at høj musik, børneleg, stilethæle m.v. kan høres hos naboerne.

Fester skal adviseres via ejendommens infosystem i den berørte blok senest to uger inden afholdelsen. Der må ikke spilles musik for åbne vinduer eller døre, og der skal være ro fra kl. 24. Der henvises til regler om afholdelse af fest, Jf. Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården.

Musiceren med musikinstrumenter, herunder benyttelse af lejligheder til øvelseslokaler, må ikke finde sted.

Benyttelse af radio/fjernsyn/musikanlæg og lignende skal ske med fornøden hensyntagen til ejendommens andre beboere. Benyttelse må aldrig finde sted på altaner og terrasser.

12. Affald

Madaffald skal sorteres i den særlige køkkenkurv, som er udleveret til alle lejligheder. Poser til madaffald fås hos varmemesteren, hos Borgerservice på Frederiksberg Rådhus eller på genbrugsstationen.

Madaffaldsposerne skal lukkes med knude og anbringes i særlige beholdere i affaldsrummene. De må ikke kastes i skakten.

Der er affaldsrum bag begge vaskerier, hvor der skal sorteres efter Frederiksberg kommunes til enhver tid gældende regler. Placeringen i containerne fremgår af skiltningen. De gældende regler fremgår af Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården.

Flasker og glas afleveres i en af foreningens flaskecontainere ved skralderummene.

Storskrald, såsom mindre møbler, kan afleveres i det særlige rum ved siden af det normale skralderum ved blok 5, hvis pladsen tillader det.

Byggeaffald, hårde hvidevarer, toiletter, håndvaske, spejle og lign. skal beboerne selv få bragt til genbrugsstationen på Bispeengen 35, 2000 Frederiksberg.

Ved bortkastning af affald i nedstyrtningsskakten skal benyttes skaktposer, der lukkes forsvarligt, før de nedkastes.

Vådt affald, glasskår, kattegrus etc. skal pakkes forsvarligt ind og lægges i affaldscontainer i affaldsrummet, idet affaldsskakten ikke må benyttes til dette affald.

13. Husdyr

Det er tilladt at holde én mindre hund eller maksimalt to katte, enkelte mindre burfugle og almindelige mindre akvariefisk under den forudsætning, at disse ikke er til gene for andre beboere.

Hundens højde må ikke overstige 55 cm over ryggen. Hunden må ikke være karakteriseret som kamphund eller lignende.

Før hunde anskaffes, skal tilladelse indhentes hos bestyrelsen via administrator. Der henvises til regler for husdyrhold i Beboerhåndbogen for E/F Krystalgården.

Lovpligtig hundeforsikring skal tegnes.

Andet husdyrhold er ikke tilladt.

Såfremt disse forhold ikke iagttages, eller såfremt dyret/dyrene er til gene for andre beboere, kan bestyrelsen forlange et husdyr fjernet.

Husdyr skal holdes i snor overalt på ejendommens område og har ikke adgang til ejendommens vaskerier eller til ejendommens legepladser.

Efterladenskaber skal fjernes overalt på ejendommens område. Dette gælder også de to hundetoiletter og hundelufteområdet ved nedkørsel til p-Kælder, som kan anvendes af både hunde og katte.

Det er ikke tilladt at benytte husdyr til avl i lejlighederne.

14. Skadedyr

Angreb af skadedyr i lejligheden eller i depotrum i kælderen skal straks anmeldes til ejendommens varmemester. Forsømmer man at indmelde problemet med rettidig omhu, kan ejer holdes økonomisk ansvarlig for bekæmpelsen.

15. Forebyggelse af brand

Brandmyndighederne kræver, at indgangspartiet, reposer og trappearealer inkl. området udenfor egen hoveddør altid skal være ryddet. Der må derfor ikke placeres møbler eller pyntegenstande her, ligesom arealerne ikke må benyttes til at henstille fodtøj, skøjter, affald, madkasser eller andre genstande, som barnevogne, klapvogne, løbehjul m.v.

Tobaksrygning er ikke tilladt på de pågældende områder.

Nærværende opdaterede husorden i sin helhed er vedtaget på E/F Krystalgårdens ekstraordinære generalforsamling den 18. januar 2022. Den erstatter den tidligere husorden

fra 13. marts 1984, ajourført den 20. november 1994, 3. september 1996, 13. maj 2004 og 20. oktober 2005.

Revideret juli 2025 pba. nye retningslinjer for godkendelse af ombygninger jf. referat fra bestyrelsesmøde 24. juni 2025.

E/F Krystalgården I

Referat af ekstraordinær generalforsamling 18. januar 2022

Tirsdag den 18. januar 2022 kl. 18.30 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i E/F Krystalgården I hos Diakonissestiftelsen, Peter Bangs Vej 1, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Forslag om ændring af foreningens vedtægter – bilag 1.

   På ejerforeningens ordinære generalforsamling den 17. november 2021 blev bestyrelsens forslag om ændring af foreningens vedtægter vedtaget med enstemmighed blandt de fremmødte. Der var imidlertid ikke mødt 2/3 af foreningens medlemmer, hvorfor der inden 14 dage efter generalforsamlingen skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte.

2. Forslag om ændring af foreningens husorden – bilag 2, 3

Repræsenteret på generalforsamlingen var 56 ejerlejlighedsejere, heraf 10 ved fuldmagt ud af i alt 223 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 6.977 af i alt 21.000, hvoraf 216 ejerlejligheder er boliger og 7 ejerlejligheder er erhverv.

Bestyrelsen var repræsenteret ved formand Lise Damsgaard Jørgensen, Merete Ryvald-Christensen, Else Grubb, Erik Zuschlag og Peter Weidemann Larsen. Suppleanter var repræsenteret ved Peter Fosdal og Benny Spangsborg.

Herudover deltog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen samt kundechef Søren Ralph Hansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Foreningens formand Lise Damsgaard Jørgensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og præsenterede bestyrelsen og repræsentanterne fra CEJ.

Niels-Ole Bjørn Pedersen blev enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig under henvisning til vedtægternes § 9, stk. 2 og 12.

Dirigenten oplyste, at punkt 1 på dagsordenen er 2. behandling af bestyrelsens forslag om ændring af foreningens vedtægter, der ikke kunne vedtages endeligt på den ordinære generalforsamling den 17. november 2021, idet der ikke var repræsenteret mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal på generalforsamlingen jf. vedtægtens § 9, stk. 12.

Penneo dokumentnøgle: 57ELN-YHMHO-V8T0Y-VBNXS-1DYU3-NQGCH

Ad 1 Forslag om ændring af foreningens vedtægter – bilag 1

Dirigenten præciserede, at forslaget om ændring af foreningens vedtægter skal vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal. Ændringsforslagene blev gennemgået på den ordinære generalforsamling.

Forslaget om ændring af foreningens vedtægter blev vedtaget enstemmigt, og dermed endegyldigt vedtaget.

Ad 2 Forslag om ændring af foreningens husorden- bilag 2 og 3

Lise Damsgaard Jørgensen knyttede nogle overordnede betragtninger til, hvorfor Krystalgården har en husorden.

Husordenen har til formål at regulere vores adfærd på nogle punkter. Vi bor tæt på hinanden, og vores adfærd har i mange situationer følgevirkninger for vores nærmeste naboer, men også nogle gange for dem, som bor i en anden blok i Krystalgården.
Hvis vi alle gør, som vi lyster, når vi lyster, vil Krystalgården garanteret ikke være så dejligt et sted at bo i.
Vi vil for eksempel gerne have at her ser pænt ud, så derfor regulerer vi via husorden lidt om, hvad vi må på og i forbindelse med vores altaner, vi vil også gerne kunne nyde vores kaffe om aftenen, i weekenden og helligdage eller få vores nattesøvn, så derfor er der noget omkring støj.
Nogle af reglerne i vores husorden er dikteret udefra, f.eks. hvordan vi skal sortere affald eller, at man ikke må have noget som helst stående ude på trappeopgangene i form af sko, legetøj, barnevogne m.v. Det sidste for at sikre, at vi kan komme ud i en fart, hvis der er behov for det for eksempel ved brand.
I forbindelse med de nye vedtægter, som netop er vedtaget, har bestyrelsen fundet det på sin plads at revidere vores husorden, så der er overensstemmelse mellem disse to dokumenter,

Lise Damsgaard Jørgensen henstillede afslutningsvis til, at ikke kun bosiddende ejere, men også ejere, som lejer deres lejlighed ud, sikrer at alle, som bor i Krystalgården er bekendt med husordenen og prøver efter allerbedste evne at efterleve den.

Merete Ryvald-Christensen gennemgik herefter husordenens tre afsnit i hovedtræk, *fællesarealer, lejligheder og livet i Krystalgården*.

Dirigenten oplyste, at der fra Klaus Folmann var indkommet to ændringsforslag til husordenen.

Penneo dokumentnøgle: 57ELN-YHMHO-V8T0Y-VBNXS-1DYU3-NQGCH

Punkt 7, forslag til ny tekst ”Det er tilladt at udskifte lejlighedens hoveddør til en ny massiv dør eller sikringsdør. Ydersiden mod trappeopgangen skal fremadrettet ligne en glat, brun fineret trædør i lighed med de oprindelige mahognidøre”.

Punkt 8, forslag til ny tekst ”Markiser skal fremadrettet passe til ejendommens farver: ensfarvet lys grå, blå, gul, evt. med hvid stribe”.

Klaus Folmann redegjorde for sine to ændringsforslag.

Ad punkt 7

Ændringsforslaget blev efter kort debat præciseret til:

”Det er tilladt at udskifte lejlighedens hoveddør til en ny myndigheds-/typegodkendt massiv dør eller sikringsdør. Ydersiden mod trappeopgangen skal fremadrettet ligne en glat, brun fineret trædør i lighed med de oprindelige mahognidøre”.

Ad punkt 8

Ændringsforslag uændret efter kort debat.

Ad punkt 12

Foreningen har fået to glascontainere, og containeren foran Irma forventes fjernet. Teksten ændres derfor til:

”Flasker og glas afleveres i foreningens egne glascontainere”.

Dirigenten satte herefter husordenen med de tre ændringsforslag til afstemning, og den blev enstemmigt godkendt.

Formanden takkede for fremmøde og debat.

Da der ikke var yderligere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 19.25.

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

Penneo dokumentnøgle: 57ELN-YHMHO-V8T0Y-VBNXS-1DYU3-NQGCH

PENNEO

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

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

Niels-Ole Bjørn Pedersen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561
IP: 80.208.xxx.xxx
2022-02-08 07:37:57 UTC
NEM ID

Erik Zuschlag
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-651925962756
IP: 85.83.xxx.xxx
2022-02-08 08:09:47 UTC
NEM ID

Else Grubb
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-241421944210
IP: 109.56.xxx.xxx
2022-02-08 08:34:09 UTC
NEM ID

Peter Weidemann Larsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-810523723346
IP: 2.104.xxx.xxx
2022-02-08 12:00:47 UTC
NEM ID

Merete Bagge Ryvald-Christensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-265346248957
IP: 83.89.xxx.xxx
2022-02-08 12:42:05 UTC
NEM ID

Lise Damsgaard Jørgensen
Bestyrelsesformand
Serienummer: PID:9208-2002-2-872423779628
IP: 185.107.xxx.xxx
2022-02-08 18:27:45 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 57ELN-YHMHO-V8T0Y-VBNXS-1DYU3-NQGCH

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 tidsstemplet 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/validate**

E/F Krystalgården

CVR-nr. 85652710

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2023

Onsdag den 7. juni 2023 kl. 18.30 blev der holdt ekstraordinær generalforsamling i E/F Krystalgården hos KU:BE, Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
   Bestyrelsen foreslår advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater.

2. Bestyrelsen stiller forslag til vedtagelse om gennemførsel af totaludskiftning af vinduer/facadepartier i henhold til Model C – Totalrenovering jf. Bilag 1

Bestyrelsen bemyndiges til at lade Model C – Totalrenovering af vinduer/facadepartier, budgetteret til maksimal udgift kr. 82,5 mio., udbyde i licitation via et rådgivende ingeniørfirma som EKAS. Samtidig med vedtagelsen bemyndiges bestyrelsen til at indgå de fornødne aftaler/kontrakter, herunder rådgiverkontrakter, entreprisekontrakter, entrepriseforsikring, byggeadministrationsaftale m.v., for at vinduesprojektet kan udføres med forventet opstart ca. 1. halvår 2025 og ca. 2 - 3 år frem.

Den maksimale budgetterede udgift pr. fordelingstal udgør p.t. kr. 4.410,35, beregnet uden fremtidige individuelle renter og gebyrer jf. **Bilag 1.**

Bestyrelsen bemyndiges til at optage en byggekredit til midlertidig finansiering af byggesagen på op til maksimum kr. 82,5 mio., som p.t. er bevilget i Danske Bank A/S med variabel rente, p.t. 4,60% p.a. 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.

Bestyrelsen bemyndiges til at byggekreditten bliver omlagt til et 30-årigt fælleslån efter byggesagens afslutning og opgørelse, som p.t. er bevilget i Danske Bank A/S med variabel rente, p.t. 4,95%, p.a. som beregnes dagligt og tilskrives kvartalsvis bagud hver 31. marts, 30. juni, 30. september og 31. december. Låneberegningen er foreløbig, hvorfor der tages forbehold for renteændring, når endeligt lånetilbud foreligger. **Bilag 1.** En højere rente medfører højere ydelse og dermed højere betaling.

Forinden optagelse af fælleslån skal hver enkelt ejer træffe beslutning om, hvorvidt den enkelte ejers andel af finansieringen skal indbetales kontant eller ved deltagelse i fælleslån, når byggesagen er afsluttet og opgjort. Beslutning forventes at skulle træffes primo 2027.

Kontant indbetaling (egenbetaling):
Den enkelte ejer vil få mulighed for kontant at indbetale sin andel af byggesagen, når den er afsluttet og opgjort, til ejendommens administrator til nedbringelse af byggekreditten og til en

Penneo dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSH-F1DTG

nærmere angivet dato, forventelig primo 2027, og uden ekspeditionsgebyr til banken. Ejendommens administrator sender et individuelt brev til hver ejer herom.
Indfrier ejer ikke sin andel af byggesagen som opgjort, er ejer automatisk med i fælleslånet.

Deltagelse i fælleslån:
De ejere, som deltager i fælleslånet, vil modtage oplysning om deres andel af fælleslånet, når byggesagen er afsluttet og opgjort og fælleslånet hjemtaget, herunder oplysning om den månedlige ydelse til dækning af deres andel af ydelsen på fælleslånet.

Ejendommens administrator vil oplyse dato for, hvornår ydelsen opkræves 1. gang ved et individuelt brev til hver deltagende ejer, forventelig primo 2027.

Ejendommens administrator opkræver ydelserne for fælleslånet sammen med fællesudgifterne, og ydelsen anføres som et særligt tillæg "andel af vinduesrenovering".

Den enkelte ejer kan til enhver tid indfri hele sin andel af fælleslånet. Indfrielse af ejers andel af fælleslånet kan ske til udgangen af et kalenderkvartal (31/3, 30/6, 30/9, 31/12). Restgæld med tilskrevne renter skal indbetales til administrationen senest 15 dage før.

Ejendommens administrator indhenter oplysning om aktuel restgæld og rentebeløb hos banken. Ved indfrielse af fælleslånet betaler ejer, udover restgælden inklusiv renter, et ekspeditionsgebyr til banken på p.t. kr. 1.000 og et ekspeditionsgebyr til administrator på p.t. kr. 1.500 inkl. moms.

Ejendommens administrator udfærdiger en oversigt over hvem der har indbetalt de enkelte ydelser på lånet til ejerforeningens revisor. Revisor for ejerforeningen vil efter udgangen af hvert kalenderår udfærdige en års- og renteopgørelse til brug for den enkelte ejer. Renteomkostningerne skal den enkelte ejer selv anføre på selvangivelse, p.t. i felt 44, og indberette det til SKAT for at opnå skattefradrag for renteudgiften. Der tages forbehold for evt. ændringer i skatteregler herom.

Vilkår for långivning:
For byggekreditten hæfter foreningens medlemmer personligt og pro rata. For fælleslånet hæfter ejerforeningen som debitor med sin formue. Endvidere hæfter de medlemmer af ejerforeningen, som er med i fælleslånet, pro rata efter fordelingstal. Ejere, der indbetaler kontant og således ikke deltager i optagelse af fælleslånet eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.

Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen, medmindre andelen af fælleslånet aftales indfriet i forbindelse med salget.

Der tages generelt forbehold for fremtidige priser, den variable renteudvikling og gebyr. Hvis licitationstilbud overstiger den angivne projektpris indkaldes til ny generalforsamling.

Bemærk venligst, at stemmeretten kan udøves af et medlem af ejerforeningen eller i henhold til skriftlig fuldmagt til en anden ejerlejlighedsejer. En befuldmægtiget kan højest stemme i henhold til 2 fuldmagter jf. Vedtægternes § 9, Generalforsamling, stk.10.

Penneo dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSH-F1DTG

---o0o---

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater som dirigent og Louise Trustrup Herlevsen 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 179 ejerlejligheder ud af 223 med et samlet fordelingstal på 16.931 ud af 21.000 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 36 ejerlejligheder ved fuldmagt.

Dirigenten fandt, at dagsordenspunktet ifølge indkaldelsen, var en beslutning der krævede kvalificeret majoritet i henhold til ejerforeningens særvedtægtsbestemmelse herom. Det betød, at to tredjedele af ejerne efter fordelingstal skulle være repræsenteret på generalforsamlingen, og at to tredjedele af de fremmødte skulle stemme for forslaget. 120 stemmer af de repræsenterede skulle med andre ord stemme for. Der var ingen indsigelser fra forsamlingen.

I indkaldelsens bilag 3 havde bestyrelsen vedlagt en række forslag modtaget fra medlemmerne. Dirigenten valgte at rejse spørgsmålet om disse modtagne forslag i forhold til, hvorvidt de kunne behandles og sættes til afstemning herunder om indkaldelsens dagsorden i givet fald skulle justeres.

Dirigenten traf beslutning om, at forslag nr. 1 og 2 fra Allan Tønnesen og Merete Beyer samt forslag fra Finn Bjørn, ikke kunne behandles og sættes til afstemning.

Dirigenten anførte hertil, at Allan Tønnesens og Merete Beyers forslag nr. 1 samt forslaget fra Finn Bjørn reelt var udtryk for det samme, nemlig et ønske om at få afgjort, hvorvidt man overhovedet skulle igangsætte et vindes- og facadepartiprojekt.
Hertil anførte dirigenten, at hvis man var af den opfattelse, at projektet ikke burde igangsættes, skulle man blot stemme nej til bestyrelsens forslag i henhold til indkaldelsen.

Til Allan Tønnesens og Merete Beyers forslag nr. 2 om at ændre vedligeholdelsesforpligtelsen i vedtægten, så vedligeholdelsesansvaret går fra at være et fællesanliggende for ejerforeningen til et individuelt ansvar, anførte dirigenten, at forslaget slet ikke kunne vedtages uden enstemmighed, og at dirigenten havde fået bekræftet, at flere ville stemme imod. Det ville derfor ikke give mening at sætte forslaget til afstemning, når det på forhånd ikke kunne vedtages. Det var dirigentens opfattelse, at det ikke kunne vedtages. Et medlem bestred dette, men dirigenten

Penneo dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSH-F1DTG

fastholdt. Ved referatet udarbejdelse har dirigenten bedt om at få tilføjet henvisningen til følgende Vestre Landsretsafgørelse: FM1992.110/2V.

Dirigenten anførte, at afvisningen af alle tre forslag derudover måtte afvises fra behandling, fordi der var tale om en ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen havde indkaldt med det ene dagsordenspunkt at behandle og træffe beslutning om et konkret projekt. Det følger af normalvedtægtens §§ 9-10, at ejerne på den ordinære generalforsamling kan fremsætte egne forslag, og at sådanne konkrete forslag kan behandles på den ordinære generalforsamling, jf. direkte § 10, stk. 1.

Af normalvedtægtens § 11 fremgår, at bestyrelsen kan indkalde hertil og med en af bestyrelsen fastsat dagsorden, jf. stk. 2, og at der alene kan fremsættes ændringsforslag på den ekstraordinære generalforsamling, jf. stk. 4.
Et ændringsforslag er et forslag, der kan rummes inden for rammerne af hovedforslaget. Et spørgsmål om at lave vedtægtsændring og ændre vedligeholdelsesfordelingen har ingen sammenhæng eller relation med det forslag, der var indkaldt til ekstraordinær generalforsamling om. Det må anses for et helt andet forslag, og et sådant kan ikke behandles på en ekstraordinær generalforsamling, hvor dagsorden udtømmende angiver beslutningspunkterne. Ejerforeningens tinglyste fravigelser til normalvedtægten ændrer ikke ved det udgangspunkt, der således følger af normalvedtægten.

Dirigenten konkluderede derfor, at Allan Tønnesens og Merete Beyers forslag nr. 2 ikke kunne behandles.

Herefter fandt dirigenten, at dagsordenen som den var opstillet i indkaldelsen, skulle følges, og denne beslutning blev fastholdt trods et medlems protest, og begæret ført til referat.

Ad 2. Forslag til vedtagelse om gennemførsel af totaludskiftning af vinduer/facadepartier i henhold til Model C

Formand Merete Ryvald-Christensen fik ordet, opridsede sagen og knyttede nogle ord til forslaget, der skulle stemmes om.

Alle nævnte oplysninger er vedlagt som bilag til dette referat.

Dernæst fik bygningskonstruktør Michael Thomsen ordet fra det rådgivende ingeniørfirma EKAS. Han gennemgik følgende præsentation:

- Beskrivelse af hvad der var med i projektet – indvendigt og udvendigt, med billedlige forklaringer.
- Hvad er et overslagsmæssigt budget. Budgetprisen er EKAS 's bedste bud på en maksimal pris inkl. 15% til uforudsete udgifter og baseret på erfaringer fra lignede projekter.
- Hvad omfatter rådgivers arbejde i projektfasen, udbudsfasen, licitation og kontrakt, byggefasen og afsluttende opsummering inkl. tilsyn, 1-års gennemgang m.v.

Penneo dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSH-F1DTG

Hele EKAS' PowerPoint oplæg er vedlagt som bilag til dette referat.

Efterfølgende gav dirigenten forsamlingen mulighed for at stille spørgsmål og komme med kommentarer. Følgende blev drøftet:

- En ejer stillede spørgsmål til hvad, der vil ske, hvis det udarbejdede budget ikke vil holde. Michael Thomasen fra EKAS svarede, at hvis budgetprisen overstiges, så skal der indkaldes til en ny generalforsamling, hvorpå der skal tages stilling til en fornyet budgetramme.
- En ejer fremsatte en kommentar vedrørende en lille gruppe ejere, der havde chikaneret bestyrelsen og forhalet processen, med budskab om at snakke ordentligt til hinanden. Ejeren gik ind for nye vinduer.
- En ejer stillede spørgsmål til, hvorfor det er nødvendigt med et vindues- og facadeprojekt, og hvad konsekvenserne over de næste 5-10 år vurderes at være, hvis der ikke gøres noget.
  Michael Thomsen fra EKAS svarede hertil, at et kortsigtet interval på 5 år, kunne han ikke sige noget præcist om, men set over 10 år, ville han vurdere, at vejr og vind vil nedbryde træet, hvilket i værste fald vil kunne resultere i utætte vinduer. Hans faglige vurdering var, at vinduespartierne på både øst og vest siden trænger til at blive skiftet, og at hvis ikke de skiftes nu, så kan det potentielt blive endnu dyrere, når de skal skiftes.
  Bestyrelsesformand Merete Ryvald-Christensen knyttede efterfølgende en kommentar, om at man var nødt til at tage det som en helhedsbetragtning. Vinduerne har været et omtalt emne i mange år, og mange har allerede ulemper med de eksisterende vinduer. Nye vinduer vil ikke belaste fællesudgifterne i fremtiden. Ved anden form for vedligeholdelse af vinduerne vil det betyde en ekstraordinær engangsindbetaling og forventede forhøjede fællesudgifter til dækning af udgiften.
- En ejer stillede spørgsmål til, hvor mange vinduer rådgiveren helt konkret har haft adgang til i forbindelse med besigtigelse. Michael Thomsen fra EKAS svarede hertil, at han havde set på vinduespartierne i 4 boliger, samt bearbejdet materiale fra 11 rapporter fra vinduesgruppen, der har været rundt og besigtige mange vinduespartier i alle bygninger. Det er ikke normal kutyme at se alle lejligheder.
- En ejer satte spørgsmålstegn ved valg af tidspunkt for udarbejdelse af et projekt i sådan en størrelsesorden, set i lyset af stigende priser og lavere rådighedsbeløb.
  Bestyrelsen svarede, at der har været meget forberedelsesarbejde i sådan et projekt, hvorfor horisonten på udbedringen først ville ligge i 2025, og at ingen kan forudse hvordan priserne vil være fremadrettet.
- En ejer fremførte at model C var den eneste rigtige løsning. Vinduesudvalget har gjort et stort og grundigt arbejde og har afdækket de valgmuligheder vi har. De fortalere for at stemme nej, som stiller en meget billigere løsning i udsigt, skylder resten af foreningen at beskrive den løsning for os. Vi kan uden tvivl forlænge levetiden på de eksisterende vinduer, men det vil stadig være dårlige vinduer, som ikke isolerer mod kulde, som giver gener med træk, når det blæser, og som er ubekvemme at håndtere. Vi kan for de samme eller færre penge få nye gode og vedligeholdelsesfri vinduer. Derfor er model C det eneste fornuftige valg.

Penneo dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSH-F1DTG

- En ejer stillede et spørgsmål om, hvem skal dække eventuelle ekstraomkostninger hvis der sker noget uforudset (fx rør ved radiator). Michael Thomsen fra EKAS svarede, at hvis sker skader eller andre problemstillinger opdages i forbindelse med renoveringen, så vil det blive udbedret som en del af det samlede projekt. Sker der noget efterfølgende, vil det givetvis blive et forsikringsspørgsmål. En all-risk forsikring vil blive tegnet for hele ejendommen i forbindelse med arbejdet.
- En ejer stillede et spørgsmål der vedrørte nødvendigheden af at fjerne gulvbeklædning på de altaner, der har lagt en belægning ovenpå den oprindelige beton. Michael Thomsen fra EKAS kunne berette, at det vil være nødvendigt at få det fjernet for at komme ned til belægningen, idet det skal sikres, at samlingerne kan laves tætte. Han kunne orientere om, at der er sat penge af i projektet til at få det fjernet og etableret igen.
- En ejer stillede spørgsmål til, om beboerne kunne vide sig sikre på, at det vil være forsvarligt at bo i lejlighederne, imens nedrivningsarbejdet vil stå på, da den malede eternitplade i de lette brystninger må forventes at indeholder asbest. Michael Thomsen fra EKAS svarede, at beboerne kunne være trygge, da der stilles høje krav i sådanne sager, og det vil blive håndteret efter forskrifterne. Det er ikke en faktor, som har betydning for salg af en lejlighed fra 1969.
- En ejer kom med en kommentar om at projektet var blevet alt for stort og omfattende, og at det virkede som om det var gået fra at være et vinduesprojekt til et facadeprojekt.
- En ejer stillede et spørgsmål til, om det ville være muligt at beholde radiatorerne og skifte vinduerne og efterisolere mv. udefra. Michael Thomsen fra EKAS svarede, at det byggeteknisk vil skabe problemer, man vil tage plads fra altanerne, og at det ofte er dyrere at bygge videre på noget eksisterende end at skifte til nyt. Det var EKAS klare anbefaling, at der skiftes hele partier.
- Der fremkom flere kommentarer om de problematikker, det kunne give, at alle ejere skulle rydde en del af deres lejlighed indvending i forbindelse med projektet. Især flere ældre var bekymrede for, hvordan det skulle kunne lade sig gøre. Formand Merete Ryvald-Christensen kunne berette, at der ville være mulighed for hjælp til dem, der ikke selv kunne klare det.
- En ejer stillede spørgsmål til, hvorvidt mulighederne for at få tilskud til projektet var blevet undersøgt. Michael Thomsen fra EKAS svarede, at det er korrekt, at der har været mulighed for at søge tilskud i sådanne byggesager, men at muligheden ikke forligger på nuværende tidspunkt. Derudover er energimærket på bygningerne kategori D, hvilket er for højt i forhold til at komme i betragtning til tilskud.
- Der fremkom flere kommentarer fra ejere om, at almindeligt vedligehold burde overgå til ejerne selv, og at det burde være op til ejerne selv at skifte vinduerne, samt at det individuelt burde kunne gøres billigere. Derudover gjorde flere ejere opmærksom på, at de ikke anså det nødvendigt at skifte alle vinduerne, og at nogle af ejerne har haft eksperter ude, som har givet en helt anden mening om nødvendigheden af udskiftning af alle vinduespartier.
- En ejer stillede et spørgsmål om, hvor lang tid man kan forvente, at termoruder holder. Michael Thomsen fra EKAS svarede, at det man regner med i dag, er 30-40 års gennemsnitlig levetid afhængig af vinduers placering og brug.
- Vinduesgruppen fremviste billeder af eksempler på rådne vinduer, som primært forefindes på østsiden.

Penneo dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSH-F1DTG

- Til spørgsmål om hvorfor bestyrelsen havde valgt at gå videre med så stort og dyrt et projekt, kunne de svare, at de havde haft fremlagt flere forskellige forslag for foreningen medlemmer, hvoraf en stor andel havde tilkendegivet, at model C, var den der burde arbejdes videre med.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For: 92
Imod: 80
Blank: 2
Ikke afgivne stemmer: 5

Efter grundig stemmeoptælling kunne dirigenten konstatere, at forslaget ikke blev vedtaget, idet forslaget behøvede at to tredjedele af de fremmødte, i alt 120 stemmer, skulle stemme for forslaget, hvilket det ikke opnåede.

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 dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSH-F1DTG

PENNEO

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

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

Kristian Strandberg Ivanov Dreyer
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-506957926435
IP: 77.241.xxx.xxx
2023-06-19 13:29:54 UTC
NEM ID

Merete Bagge Ryvald-Christensen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 3bb59d02-cfea-4e0f-b6c8-8614db173c98
IP: 83.89.xxx.xxx
2023-06-19 14:11:02 UTC
MitID

Lise Damsgaard Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: PID:9208-2002-2-872423779628
IP: 185.107.xxx.xxx
2023-06-19 15:03:30 UTC
NEM ID

Else Grubb
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: b496d005-1c9a-4d24-8904-dee7cd5009af
IP: 92.246.xxx.xxx
2023-06-19 16:47:37 UTC
MitID

Navnet er skjult
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 545ce236-2c53-4a13-9433-c8636320ad2e
IP: 188.177.xxx.xxx
2023-06-19 19:29:13 UTC
MitID

Peter Weidemann Larsen
Bestyrelsesmedlem
Serienummer: 9b5e9a6d-d09c-41ba-a9f1-2230b31658a9
IP: 2.104.xxx.xxx
2023-06-20 18:37:08 UTC
MitID

Penneo dokumentnøgle: SVZPB-84UYI-WA6CA-GYA6A-B2NSH-F1DTG

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 tidsstemplet 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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

BILAG 1 - Vinduesprojekt **Den 22. maj 2023**

Sammenfatning
Bestyrelsens og vinduesudvalgets opgave har været at fremkomme med løsningsforslag til, hvorledes vinduerne i vores ejendom kan vedligeholdes nu og i fremtiden.

I materialet, som er udsendt til alle ejere, er flere modeller beskrevet både med hensyn til omfang og prisniveau. Der henvises til materialet vedlagt "Invitation til informations- og dialogmøde i Ejerforeningen Krystalgården I, dateret 1. februar 2023 med tilknyttede bilag A Spørgeskema, bilag B1 – B3 Økonomiske oversigter, bilag B4 notat fra EKAS om vurderinger af modeller, bilag B5 SWOT analyse, bilag B6 Vilkår og Bestemmelser og bilag B7 Spørgsmål og Svar, bilag C Vinduesudvalgets informationsskrivelse inkl. Bilag 1 – 4 og separate bilag C5 Omkostninger pr. lejlighed ved opstart, bilag C6 Totalomkostninger pr. lejlighed inkl. vedligeholdelse af vinduer, hvor modellerne sammenlignes økonomisk og bilag D7-1 EKAS detailbeskrivelser af modeller og bilag D7-2 EKAS' budget for model A, B og C", som tilsammen dannede grundlag for drøftelse på mødet med ejerne, som blev afholdt 1. marts 2023.

Ejerne blev herefter anmodet om at afgive en tilkendegivelse om, hvilket projekt de ønskede.

Resultatet af spørgeskemaundersøgelsen er:

Antal ejerlejligheder: samlet 223, heraf boliger 216			
Fordelingstal: samlet 21.000, heraf boliger 18.706			
	Antal svar	Antal svar i %	Efter fordelingstal
Total - deltagere	**153**	**71%**	**13.480**
Fordeling af svar:			
Model C, Totaludskiftning	103	67%	8.931
Model B, Mellemløsning med energiruder	8	5%	742
Model BX, Mellemløsning uden energiruder	16	11%	1.611
Model A, Nødvendig renovering	5	3%	472
NEJ - Ingen afgivelse af ønske om model	21	14%	1.724
I alt	153	100%	13.480

Tilkendegivelserne tilsiger Model C – Totaludskiftning, hvor bestående vinduer i vinduesbånd i østfacaden (karm, ramme og ruder i vinduesbånd) udskiftes til nye træ/alu vinduer med 3-lags lavenergi termoruder i energiklase A og hele vinduespartier (karme, rammer, ruder, lette brystninger, altandøre m.v.) på altaner udskiftes til nye træ/alu facadepartier med 3-lags lavenergi termorude i energiklasse A, nye altandøre og lette brystninger med relevant isolering. Informationsskrivelse dateret 12. april 2023 beskriver resultatet af spørgeskemaundersøgelsen og en forsigtig overordnet tidsplan m.m.

Dette danner baggrund for, at bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af Model C - Totalrenovering.

Overordnet tidshorisont for udførsel af vinduesprojektet:
Projektfasen med myndighedsgodkendelse er forventelig klar 2. kvartal / 3. kvartal 2024, udbudsfasen forventelig klar 3. kvartal / 4. kvartal 2024, bestillingsfasen forventelig klar 1. kvartal 2025, byggefasen forventelig start 1. kvartal /2. kvartal 2025. Efter færdiggørelse af vinduesprojektet færdiggøres byggeregnskab, hvorefter indbetaling fra ejerne foretages kontant eller ved deltagelse i fælleslån, som forventes at blive i 1. kvartal 2027, forudsat at tidsplanen holder.

Budgettet pris:
De anførte budgetpriser i materialet er et øjebliksbillede og et maksimum for, hvor meget det kan koste og kan ikke været andet, når der lægges budget med en beregnet projektpris fra november 2022 og et variabelt renteniveau for bankfinansiering, p.t. fra 11. maj 2023.

Den endelig pris kendes først, når vinduesprojektet har været udbudt i licitation blandt flere håndværksfirmaer. Renten på byggekredit og efterfølgende fælleslån med variabel rente fastlægges på det tidspunkt, det etableres.

Model C – Nye vinduer - Totaludskiftning

Samlet investering	**Model C**
Budgetteret investering for Model C	Totalløsning - Nye vinduer
Omkostninger til vinduer:	Kroner
ØST - Nye vinduer - samtlige	16.875.920
Vest - Nye vinduer - samtlige	23.310.320
Øst - Fugning af betonbrystning	420.000
Øst - Reparation af sokler på altaner etc.	75.000
Øst - El, de- og genmontering af trægulve, markiser, etc. 1)	170.000
Vest - Reparation af sokler på altaner etc.	150.000
Vest - El, de- og genmontering af trægulve, markiser, etc. 1)	850.000
	41.851.240
Faste omkostninger:	
Byggeplads, Platforme, reetablering have	8.900.000
Teknikker honorar	5.075.124
15% Uforudsigelige omkostninger - buffer	8.373.955
25% Moms	16.050.080
Samlet investering for nye vinduer og altanpartier	80.250.398
Hertil kommer forventede renter i det 1. år ved et gennemsnitlig træk på 50% af byggekreditten i byggeperioden og omkostninger til gennemgang af diverse kontrakter, all-risk forsikring, etc. ca. kr. 2,3 mio.	
Byggekredit / Fælleslån, maksimum	**82.500.000**
Fordelingstal, Boliger	18.706
Udgift pr. fordelingstal i kr.	**4.410**

1) Bestyrelsen har fået foretaget en uvildig juridisk vurdering om separat opkrævning af omkostningerne fra individuelle ejere til håndtering af deres markiser, trægulve, el etc. Ejerlejlighedslovens §7, stk. 2 om betaling af merudgifter fra individuelle ejere drejer sig ikke om udstyr uden på fællesejendommen, som ejerforeningen i øvrigt har accepteret udført over mange år. Medlemmer kan ikke individuelt påberåbe sig bestemmelsen og kræve det af ca. 135 ejere ud af i alt 216.

A) **Beregnet maksimal andel pr. lejlighed efter fordelingstal ved fælleslån på maksimal kr. 82,5 mio.**

B) **Beregnet månedlig ydelse til fælleslån / udgift pr. lejlighed ved deltagelse i fælleslån på maksimalt kr. 82,5 mio. med variabel rente p.t. 4,95% p.a. beregnet pr. lejlighed efter fordelingstal:**

Budgetteret investering efter fordelingstal:	**Model C - Budgetteret samlet andel pr. lejlighed A)**	**Model C - Budgetteret udgift pr. lejlighed B)**
Fordelingstal:	Kroner i alt	Kroner pr. måned
118	520.421	2.771
114	502.780	2.677
110	485.138	2.583
107	471.907	2.513
105	463.087	2.466
104	458.676	2.442
100	441.035	2.348
98	432.214	2.301
92	405.752	2.160
88	388.111	2.066
85	374.880	1.996
79	348.418	1.855
75	330.776	1.761
66	330.776	1.550
64	282.262	1.503
60	264.621	1.409

BILAG 2 - Omkostning for individuel lejlighed

Model C - Totalrenovering

Lejligheds nr.	Adresse	Fordelingstal	Andel i investering	Månedlig omkostning over 30 år uden renter pr. fordelingstal	Månedlig omkostning over 30 år med renter pr. fordelingstal ved rentesats p.t. 4,95 p.a. Månedlig ydelse
			Kroner	Kroner	Kroner
			82.500.000	12	439.266
5	5 A st tv	92	405.752	1.127	2.160
6	5 A st th	88	388.111	1.078	2.066
7	5 A 1 tv	64	282.262	784	1.503
8	5 A 1 mf	60	264.621	735	1.409
9	5 A 1 th	75	330.776	919	1.761
10	5 A 2 tv	64	282.262	784	1.503
11	5 A 2 mf	60	264.621	735	1.409
12	5 A 2 th	75	330.776	919	1.761
13	5 A 3 tv	64	282.262	784	1.503
14	5 A 3 mf	60	264.621	735	1.409
15	5 A 3 th	75	330.776	919	1.761
16	5 A 4 tv	64	282.262	784	1.503
17	5 A 4 mf	60	264.621	735	1.409
18	5 A 4 th	75	330.776	919	1.761
19	5 A 5 tv	64	282.262	784	1.503
20	5 A 5 mf	60	264.621	735	1.409
21	5 A 5 th	75	330.776	919	1.761
22	5 A 6 tv	64	282.262	784	1.503
23	5 A 6 mf	60	264.621	735	1.409
24	5 A 6 th	75	330.776	919	1.761
25	5 A 7 tv	66	291.083	809	1.550
26	5 A 7 th	107	471.907	1.311	2.513
27	5 B st tv	88	388.111	1.078	2.066
28	5 B st th	88	388.111	1.078	2.066
29	5 B 1 tv	114	502.780	1.397	2.677
30	5 B 1 th	85	374.880	1.041	1.996
31	5 B 2 tv	114	502.780	1.397	2.677
32	5 B 2 th	85	374.880	1.041	1.996
33	5 B 3 tv	114	502.780	1.397	2.677
34	5 B 3 th	85	374.880	1.041	1.996
35	5 B 4 tv	114	502.780	1.397	2.677
36	5 B 4 th	85	374.880	1.041	1.996
37	5 B 5 tv	114	502.780	1.397	2.677
38	5 B 5 th	85	374.880	1.041	1.996
39	5 B 6 tv	114	502.780	1.397	2.677
40	5 B 6 th	85	374.880	1.041	1.996
41	5 B 7 tv	105	463.087	1.286	2.466
42	5 B 7 th	79	348.418	968	1.855
43	5 C st tv	88	388.111	1.078	2.066
44	5 C st th	92	405.752	1.127	2.160
45	5 C 1 tv	75	330.776	919	1.761
46	5 C 1 mf	60	264.621	735	1.409
47	5 C 1 th	64	282.262	784	1.503
48	5 C 2 tv	75	330.776	919	1.761
49	5 C 2 mf	60	264.621	735	1.409
50	5 C 2 th	64	282.262	784	1.503
51	5 C 3 tv	75	330.776	919	1.761
52	5 C 3 mf	60	264.621	735	1.409
53	5 C 3 th	64	282.262	784	1.503
54	5 C 4 tv	75	330.776	919	1.761
55	5 C 4 mf	60	264.621	735	1.409
56	5 C 4 th	64	282.262	784	1.503
57	5 C 5 tv	75	330.776	919	1.761
58	5 C 5 mf	60	264.621	735	1.409
59	5 C 5 th	64	282.262	784	1.503
60	5 C 6 tv	75	330.776	919	1.761
61	5 C 6 mf	60	264.621	735	1.409

Lejligheds nr.	Adresse	Fordelingstal	Andel i investering	Månedlig omkostning over 30 år uden renter pr. fordelingstal	Månedlig omkostning over 30 år med renter pr. fordelingstal ved rentesats p.t. 4,95 p.a. Månedlig ydelse
			Kroner	Kroner	Kroner
			82.500.000	**12**	**439.266**
62	5 C 6 th	64	282.262	784	1.503
63	5 C 7 tv	107	471.907	1.311	2.513
64	5 C 7 th	66	291.083	809	1.550
65	7 A st tv	92	405.752	1.127	2.160
66	7 A st th	88	388.111	1.078	2.066
67	7 A 1 tv	98	432.214	1.201	2.301
68	7 A 1 th	104	458.676	1.274	2.442
69	7 A 2 tv	98	432.214	1.201	2.301
70	7 A 2 th	104	458.676	1.274	2.442
71	7 A 3 tv	98	432.214	1.201	2.301
72	7 A 3 th	104	458.676	1.274	2.442
73	7 A 4 tv	98	432.214	1.201	2.301
74	7 A 4 th	104	458.676	1.274	2.442
75	7 A 5 tv	98	432.214	1.201	2.301
76	7 A 5 th	104	458.676	1.274	2.442
77	7 A 6 tv	98	432.214	1.201	2.301
78	7 A 6 th	104	458.676	1.274	2.442
79	7 A 7 tv	66	291.083	809	1.550
80	7 A 7 th	110	485.138	1.348	2.583
81	7 B st tv	88	388.111	1.078	2.066
82	7 B st th	88	388.111	1.078	2.066
83	7 B 1 tv	100	441.035	1.225	2.348
84	7 B 1 th	100	441.035	1.225	2.348
85	7 B 2 tv	100	441.035	1.225	2.348
86	7 B 2 th	100	441.035	1.225	2.348
87	7 B 3 tv	100	441.035	1.225	2.348
88	7 B 3 th	100	441.035	1.225	2.348
89	7 B 4 tv	100	441.035	1.225	2.348
90	7 B 4 th	100	441.035	1.225	2.348
91	7 B 5 tv	100	441.035	1.225	2.348
92	7 B 5 th	100	441.035	1.225	2.348
93	7 B 6 tv	100	441.035	1.225	2.348
94	7 B 6 th	100	441.035	1.225	2.348
95	7 B 7 tv	92	405.752	1.127	2.160
96	7 B 7 th	92	405.752	1.127	2.160
97	7 C st tv	88	388.111	1.078	2.066
98	7 C st th	92	405.752	1.127	2.160
99	7 C 1 tv	118	520.421	1.446	2.771
100	7 C 1 th	85	374.880	1.041	1.996
101	7 C 2 tv	118	520.421	1.446	2.771
102	7 C 2 th	85	374.880	1.041	1.996
103	7 C 3 tv	118	520.421	1.446	2.771
104	7 C 3 th	85	374.880	1.041	1.996
105	7 C 4 tv	118	520.421	1.446	2.771
106	7 C 4 th	85	374.880	1.041	1.996
107	7 C 5 tv	118	520.421	1.446	2.771
108	7 C 5 th	85	374.880	1.041	1.996
109	7 C 6 tv	118	520.421	1.446	2.771
110	7 C 6 th	85	374.880	1.041	1.996
111	7 C 7 tv	110	485.138	1.348	2.583
112	7 C 7 th	66	291.083	809	1.550
115	11 A st tv	92	405.752	1.127	2.160
116	11 A st th	88	388.111	1.078	2.066
117	11 A 1 tv	98	432.214	1.201	2.301
118	11 A 1 th	105	463.087	1.286	2.466
119	11 A 2 tv	98	432.214	1.201	2.301
120	11 A 2 th	105	463.087	1.286	2.466
121	11 A 3 tv	98	432.214	1.201	2.301
122	11 A 3 th	105	463.087	1.286	2.466
123	11 A 4 tv	98	432.214	1.201	2.301
124	11 A 4 th	105	463.087	1.286	2.466
125	11 A 5 tv	98	432.214	1.201	2.301

Lejligheds nr.	Adresse	Fordelingstal	Andel i investering	Månedlig omkostning over 30 år uden renter pr. fordelingstal	Månedlig omkostning over 30 år med renter pr. fordelingstal ved rentesats p.t. 4,95 p.a. Månedlig ydelse
			Kroner	Kroner	Kroner
			82.500.000	**12**	**439.266**
126	11 A 5 th	105	463.087	1.286	2.466
127	11 A 6 tv	98	432.214	1.201	2.301
128	11 A 6 th	105	463.087	1.286	2.466
129	11 A 7 tv	66	291.083	809	1.550
130	11 A 7 th	110	485.138	1.348	2.583
131	11 B st tv	88	388.111	1.078	2.066
132	11 B st th	88	388.111	1.078	2.066
133	11 B 1 tv	100	441.035	1.225	2.348
134	11 B 1 th	100	441.035	1.225	2.348
135	11 B 2 tv	100	441.035	1.225	2.348
136	11 B 2 th	100	441.035	1.225	2.348
137	11 B 3 tv	100	441.035	1.225	2.348
138	11 B 3 th	100	441.035	1.225	2.348
139	11 B 4 tv	100	441.035	1.225	2.348
140	11 B 4 th	100	441.035	1.225	2.348
141	11 B 5 tv	100	441.035	1.225	2.348
142	11 B 5 th	100	441.035	1.225	2.348
143	11 B 6 tv	100	441.035	1.225	2.348
144	11 B 6 th	100	441.035	1.225	2.348
145	11 B 7 tv	92	405.752	1.127	2.160
146	11 B 7 th	92	405.752	1.127	2.160
147	11 C st tv	88	388.111	1.078	2.066
148	11 C st th	92	405.752	1.127	2.160
149	11 C 1 tv	118	520.421	1.446	2.771
150	11 C 1 th	85	374.880	1.041	1.996
151	11 C 2 tv	118	520.421	1.446	2.771
152	11 C 2 th	85	374.880	1.041	1.996
153	11 C 3 tv	118	520.421	1.446	2.771
154	11 C 3 th	85	374.880	1.041	1.996
155	11 C 4 tv	118	520.421	1.446	2.771
156	11 C 4 th	85	374.880	1.041	1.996
157	11 C 5 tv	118	520.421	1.446	2.771
158	11 C 5 th	85	374.880	1.041	1.996
159	11 C 6 tv	118	520.421	1.446	2.771
160	11 C 6 th	85	374.880	1.041	1.996
161	11 C 7 tv	110	485.138	1.348	2.583
162	11 C 7 th	66	291.083	809	1.550
163	13 A st tv	92	405.752	1.127	2.160
164	13 A st th	88	388.111	1.078	2.066
165	13 A 1 tv	64	282.262	784	1.503
166	13 A 1 mf	60	264.621	735	1.409
167	13 A 1 th	75	330.776	919	1.761
168	13 A 2 tv	64	282.262	784	1.503
169	13 A 2 mf	60	264.621	735	1.409
170	13 A 2 th	75	330.776	919	1.761
171	13 A 3 tv	64	282.262	784	1.503
172	13 A 3 mf	60	264.621	735	1.409
173	13 A 3 th	75	330.776	919	1.761
174	13 A 4 tv	64	282.262	784	1.503
175	13 A 4 mf	60	264.621	735	1.409
176	13 A 4 th	75	330.776	919	1.761
177	13 A 5 tv	64	282.262	784	1.503
178	13 A 5 mf	60	264.621	735	1.409
179	13 A 5 th	75	330.776	919	1.761
180	13 A 6 tv	64	282.262	784	1.503
181	13 A 6 mf	60	264.621	735	1.409
182	13 A 6 th	75	330.776	919	1.761
183	13 A 7 tv	66	291.083	809	1.550
184	13 A 7 th	107	471.907	1.311	2.513
185	13 B st tv	88	388.111	1.078	2.066
186	13 B st th	88	388.111	1.078	2.066
187	13 B 1 tv	114	502.780	1.397	2.677

Lejligheds nr.	Adresse	Fordelingstal	Andel i investering	Månedlig omkostning over 30 år uden renter pr. fordelingstal	Månedlig omkostning over 30 år med renter pr. fordelingstal ved rentesats p.t. 4,95 p.a. Månedlig ydelse
			Kroner	Kroner	Kroner
			82.500.000	**12**	**439.266**
188	13 B 1 th	85	374.880	1.041	1.996
189	13 B 2 tv	114	502.780	1.397	2.677
190	13 B 2 th	85	374.880	1.041	1.996
191	13 B 3 tv	114	502.780	1.397	2.677
192	13 B 3 th	85	374.880	1.041	1.996
193	13 B 4 tv	114	502.780	1.397	2.677
194	13 B 4 th	85	374.880	1.041	1.996
195	13 B 5 tv	114	502.780	1.397	2.677
196	13 B 5 th	85	374.880	1.041	1.996
197	13 B 6 tv	114	502.780	1.397	2.677
198	13 B 6 th	85	374.880	1.041	1.996
199	13 B 7 tv	105	463.087	1.286	2.466
200	13 B 7 th	79	348.418	968	1.855
201	13 C st tv	88	388.111	1.078	2.066
202	13 C st th	92	405.752	1.127	2.160
203	13 C 1 tv	75	330.776	919	1.761
204	13 C 1 mf	60	264.621	735	1.409
205	13 C 1 th	64	282.262	784	1.503
206	13 C 2 tv	75	330.776	919	1.761
207	13 C 2 mf	60	264.621	735	1.409
208	13 C 2 th	64	282.262	784	1.503
209	13 C 3 tv	75	330.776	919	1.761
210	13 C 3 mf	60	264.621	735	1.409
211	13 C 3 th	64	282.262	784	1.503
212	13 C 4 tv	75	330.776	919	1.761
213	13 C 4 mf	60	264.621	735	1.409
214	13 C 4 th	64	282.262	784	1.503
215	13 C 5 tv	75	330.776	919	1.761
216	13 C 5 mf	60	264.621	735	1.409
217	13 C 5 th	64	282.262	784	1.503
218	13 C 6 tv	75	330.776	919	1.761
219	13 C 6 mf	60	264.621	735	1.409
220	13 C 6 th	64	282.262	784	1.503
221	13 C 7 tv	107	471.907	1.311	2.513
222	13 C 7 th	66	291.083	809	1.550
216	I alt	18.706	82.500.000	229.167	439.266

Til ejerlejlighedsejerne i

Ejendommen Krystalgården I Den 22. maj 2023

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling i "Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I", der afholdes

Onsdag, den 7. juni 2023 kl. 18.30
hos KU:BE,
Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.
   Bestyrelsen foreslår advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater.

2. Bestyrelsen stiller forslag til vedtagelse om gennemførsel af totaludskiftning af vinduer/facadepartier i henhold til Model C – Totalrenovering jf. **Bilag 1.**

   Bestyrelsen bemyndiges til at lade Model C – Totalrenovering af vinduer/facadepartier, budgetteret til maksimal udgift kr. 82,5 mio., udbyde i licitation via et rådgivende ingeniørfirma som EKAS. Samtidig med vedtagelsen bemyndiges bestyrelsen til at indgå de fornødne aftaler/kontrakter, herunder rådgiverkontrakter, entreprisekontrakter, entrepriseforsikring, byggeadministrationsaftale m.v., for at vinduesprojektet kan udføres med forventet opstart ca. 1. halvår 2025 og ca. 2 - 3 år frem.
   Den maksimale budgetterede udgift pr. fordelingstal udgør p.t. kr. 4.410,35, beregnet uden fremtidige individuelle renter og gebyrer jf. **Bilag 1.**

   Bestyrelsen bemyndiges til at optage en byggekredit til midlertidig finansiering af byggesagen på op til maksimum kr. 82,5 mio., som p.t. er bevilget i Danske Bank A/S med variabel rente, p.t. 4,60% p.a. 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.

   Bestyrelsen bemyndiges til at byggekreditten bliver omlagt til et 30-årigt fælleslån efter byggesagens afslutning og opgørelse, som p.t. er bevilget i Danske Bank A/S med variabel rente, p.t. 4,95%, p.a. som beregnes dagligt og tilskrives kvartalsvis bagud hver 31. marts, 30. juni, 30. september og 31. december. Låneberegningen er foreløbig, hvorfor der tages forbehold for renteændring, når endeligt lånetilbud foreligger. **Bilag 1.** En højere rente medfører højere ydelse og dermed højere betaling.

Forinden optagelse af fælleslån skal hver enkelt ejer træffe beslutning om, hvorvidt den enkelte ejers andel af finansieringen skal indbetales kontant eller ved deltagelse i fælleslån, når byggesagen er afsluttet og opgjort. Beslutning forventes at skulle træffes primo 2027.

Kontant indbetaling (egenbetaling):
Den enkelte ejer vil få mulighed for kontant at indbetale sin andel af byggesagen, når den er afsluttet og opgjort, til ejendommens administrator til nedbringelse af byggekreditten og til en nærmere angivet dato, forventelig primo 2027, og uden ekspeditionsgebyr til banken. Ejendommens administrator sender et individuelt brev til hver ejer herom.

Indfrier ejer ikke sin andel af byggesagen som opgjort, er ejer automatisk med i fælleslånet.

Deltagelse i fælleslån:
De ejere, som deltager i fælleslånet, vil modtage oplysning om deres andel af fælleslånet, når byggesagen er afsluttet og opgjort og fælleslånet hjemtaget, herunder oplysning om den månedlige ydelse til dækning af deres andel af ydelsen på fælleslånet.

Ejendommens administrator vil oplyse dato for, hvornår ydelsen opkræves 1. gang ved et individuelt brev til hver deltagende ejer, forventelig primo 2027.

Ejendommens administrator opkræver ydelserne for fælleslånet sammen med fællesudgifterne, og ydelsen anføres som et særligt tillæg ”andel af vinduesrenovering”.

Den enkelte ejer kan til enhver tid indfri hele sin andel af fælleslånet. Indfrielse af ejers andel af fælleslånet kan ske til udgangen af et kalenderkvartal (31/3, 30/6, 30/9, 31/12). Restgæld med tilskrevne renter skal indbetales til administrationen senest 15 dage før. Ejendommens administrator indhenter oplysning om aktuel restgæld og rentebeløb hos banken.

Ved indfrielse af fælleslånet betaler ejer, udover restgælden inklusiv renter, et ekspeditionsgebyr til banken på p.t. kr. 1.000 og et ekspeditionsgebyr til administrator på p.t. kr. 1.500 inkl. moms.

Ejendommens administrator udfærdiger en oversigt over hvem der har indbetalt de enkelte ydelser på lånet til ejerforeningens revisor.

Revisor for ejerforeningen vil efter udgangen af hvert kalenderår udfærdige en års- og renteopgørelse til brug for den enkelte ejer. Renteomkostningerne skal den enkelte ejer selv anføre på selvangivelse, p.t. i felt 44, og indberette det til SKAT for at opnå skattefradrag for renteudgiften. Der tages forbehold for evt. ændringer i skatteregler herom.

<u>Vilkår for långivning</u>:
For byggekreditten hæfter foreningens medlemmer personligt og pro rata.

For fælleslånet hæfter ejerforeningen som debitor med sin formue. Endvidere hæfter de medlemmer af ejerforeningen, som er med i fælleslånet, pro rata efter fordelingstal.

Ejere, der indbetaler kontant og således ikke deltager i optagelse af fælleslånet eller som efterfølgende indfrier sin andel af fælleslånet, deltager ikke i hæftelsen.

Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen, medmindre andelen af fælleslånet aftales indfriet i forbindelse med salget.

Der tages generelt forbehold for fremtidige priser, den variable renteudvikling og gebyr. Hvis licitationstilbud overstiger den angivne projektpris indkaldes til ny generalforsamling.

Bemærk venligst, at stemmeretten kan udøves af et medlem af ejerforeningen eller i henhold til skriftlig fuldmagt til en anden ejerlejlighedsejer. En befuldmægtiget kan højest stemme i henhold til 2 fuldmagter jf. Vedtægternes § 9, Generalforsamling, stk.10.

Bilag:

1. Beslutningsforslag for vinduesprojektet Model C - Totalrenovering, herunder budget og konsekvensberegninger

   a) Beregnet maksimal andel pr. lejlighed efter fordelingstal ved byggekredit / fælleslån kr. 82,5 mio. uden individuelle fremtidige renter og gebyrer.

   b) Beregnet månedlig ydelse til lån /udgift pr. ejerlejlighed ved deltagelse i fælleslån maksimalt kr. 82,5 mio. med variabel rente p.t. 4,95 % p.a. beregnet pr. ejerlejlighed efter fordelingstal. Der tages forbehold for rentesatsen, som endelig fastsættes når fælleslånet etableres.

2. Investering / udgift for hver individuel lejlighed.

3. Modtagne forslag og bemærkninger af 14. maj 2023.

4. Fuldmagt.

E/F Krystalgården I

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Onsdag den 16. november 2022 kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i E/F Krystalgården I hos Diakonissestiftelsen, Peter Bangs Vej 1, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.

2. Fremlæggelse af årsrapport fra 1. juli 2021 til 30. juni 2022 til godkendelse.

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

4. Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

   Nuværende bestyrelse:
   Lise Damsgaard Jørgensen, Finsensvej 11B, 4.th.
   Merete Ryvald-Christensen, Finsensvej 11A, 4.tv.
   Peter Weidemann, Finsensvej 7A, 5.th.
   Peter Fosdal, Finsensvej 7C, 2.tv.
   Else Grubb, Finsensvej 7C, 6.tv.

   Peter Fosdal – tidligere suppleant – er siden sidste generalforsamling indtrådt i bestyrelsen som bestyrelsesmedlem i stedet for Erik Zuschlag, som er udtrådt.
   Peter Fosdal er på valg, og ønsker ikke genvalg.
   Merete Ryvald-Christensen er på valg og modtager genvalg (for 2 år).

   Der skal således vælges 2 bestyrelsesmedlemmer.

   Bestyrelsen indstiller:
   Merete Ryvald-Christensen, Finsensvej 11A, 4.tv.
   Ledig til nyvalg (for 2 år).

6. Valg af 2 suppleanter:

   Nuværende suppleant:
   Benny Spangsborg, Finsensvej 7C, 5.tv.
   Ledig suppleantpost efter Peter Fosdals indtræden i bestyrelsen i 2022.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PM7JP-CZW10-81SFE

Begge suppleanter er på valg.

Bestyrelsen indstiller valg af:
Benny Spangsborg, Finsensvej 7C, 5.tv. til genvalg (for 1 år) og
Jonna Steinbock, Finsensvej 11A, 3.tv. til nyvalg (for 1 år).

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 86 ejerlejlighedsejere, heraf 9 ved fuldmagt ud af i alt 223 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 10.326 af i alt 21.000, hvoraf 216 ejerlejligheder er boliger og 7 ejerlejligheder er erhverv.

Bestyrelsen var repræsenteret ved fungerende formand Merete Ryvald-Christensen, Peter Fosdal, Else Grubb, Peter Weidemann og Benny Spangsborg.

Herudover deltog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen samt kundechef Søren Ralph Hansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Desuden deltog RSM Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i København A/S v/ statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer og revisor Nicolai Gravesen.

Foreningens fungerende formand Merete Ryvald-Christensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og foreslog som dirigent advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen, der blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig under henvisning til vedtægternes § 9.

Ad 1 Bestyrelsens beretning

Den fungerende formand aflagde følgende beretning:

Hjertelig velkommen til alle fremmødte denne aften til den årlige ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Krystalgården, som vi afholder i dag hos Diakonissestiftelsen, onsdag 16. november 2022.

I aften er bestyrelsen repræsenteret ved bestyrelsesmedlemmerne Else Grubb, Peter Fosdal, Peter Weidemann og jeg som p.t. fungerende formand for bestyrelsen og Benny Spangsborg som suppleant. Formanden Lise Damsgaard Jørgensen har desværre måtte melde forfald i aften grundet behandlingsforløb, men hun er fortsat aktiv i den udstrækning det er muligt.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PMJJP-CZW10-81SFE

Udover bestyrelsen deltager advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S i egenskab af dirigent, Søren Ralph Hansen i egenskab af vores daglige ejendomsadministrator samt statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer og revisor Nicolai Gravesen, som deltager fra revisionsfirmaet RSM Danmark.

I regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 er der solgt 11 lejligheder ud af ejendommens 216 lejligheder, hvoraf C. E. Jensens Fond har 7 udlejnings-lejligheder tilbage i boligdelen.

Lige så interessant, som det er at følge udviklingen i salg af lejligheder, kan det være interessant at se på fastholdelsen af ejere i ejerforeningen. Et øjebliksbillede i dag viser, at følgende antal ejere har købt lejligheder i følgende 10-års intervaller:

1969 – 1979: 32

1980 – 1989: 14

1990 – 1999: 22

2000 – 2009: 37

2010 – 2019: 75

2020 til i dag: 36

I alt 216

Konklusion synes at være, at et pænt antal ejere bliver boende i ejendommen i en længere årrække.

I regnskabsåret 2021 / 2022 har vi bl.a. foretaget:

- Renovering af elevatorer i 7B og 13C og udskiftning af stålfoldedøre i 12 elevatorer samt ny gulvbelægning, dækket via hensættelser fra 2020 / 2021.
- Nye fendere og malerarbejde af de 4 udvendige kældernedgange.
- Mindre murerarbejder ved indgangspartier og overflader på lyskasser
- Etablering af et totalt nyt cykelparkeringsområde på den tidligere lille græsplæne til hunde mellem blok 11 og 13 med flisebelægning, tagoverdækning med sedum, cykelstativer, lys og nylig beplantning.
- Spuling af alle køkkenfaldstammer.
- Mindre udbedring af hovedkloak ved blok 5 og blok 7.
- Ny Danfoss klimaregulering i 3 varmecentraler. Den 4. varmecentral er udført i det nye regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PMJJP-CZW10-81SFE

- Ny beplantning i stor plantekumme ved udkørselen bag Irma samt i udvalgte mindre kummer og bede.
- Udskiftning af gyngestativ ved blok 11.
- Energitiltag i form af indkøb af 4 nye vaskemaskiner til erstatning for 4 gamle vaskemaskiner på mellem 17 – 21 år, hvoraf 1 var brudt sammen.
- Vejledning og opfølgningsarbejde omkring private ejeres istandsættelser af lejligheder.

På grund af travlhed i byggebranchen efter corona blev renovering af 2 elevatorer 11A og 11B udskudt til nyt regnskabsår for at blive udført sammen med yderligere 2 planlagte elevatorrenoveringer i 13A og 13B. Herefter er 6 elevatorer udført svarende til halvdelen og vi fortsætter med 2 elevatorer om året frem til 2025 / 2026. Nye vaskerihustage er ikke gennemført endnu grundet spørgsmål om bæreevnen for sedumtag, da tagkonstruktionen er udført i træ. En statiker er sat på opgaven til at beregne konsekvensen af den øgede vægt og hvilke tiltag der evt. skal udføres, hvis tanken om grønne sedumtage skal realiseres. Årsagen til at vi ser på disse tage er, at den vandtætte tagdug er begyndt at krympe og smuldre, hvilket vil forårsage vandskader.

Krystalgårdens grønne område et blevet opgraderet med et nyt grønt cykelområde, som øger muligheden for cyklister, primært i blok 13, til at finde en plads til cyklen. Samtidig aflaster det de øvrige cykelstativer i nærområdet. Vi ser at udnyttelsen er ved at finde et naturligt leje. I de opgange, hvor der er ejere som har behov for plads til barnevogne, klapvogne, rollatorer, løbehjul etc., bedes cyklisterne trække cyklerne ud af barnevognsrum og placere dem i cykelstativer i gadeniveau eller i cykelkælderen. Det er heller ikke længere nødvendigt at stille cykler op ad plantebede eller låse dem fast til vores grønne hegn ved legepladserne.

Tak til cykeludvalget for en lang periode med beregninger, tegninger, indhentelse af kommunale tilladelser, tilbud og ikke mindst opfølgning på udførsel og koordinering af håndværkere.

Formanden og næstformanden har brugt utrolig meget tid på løbende kontakt til de to bygherrer på hhv. Lindevangs Allé 8-12 og Finsensvej 15 om generende tændt håndværkerlys i aften- og nattetimer og til tider et meget højt ikke varslet støjniveau, og mange forespørgsler om indsigt og forsøg på dialog om udendørsområder etc. Heldigvis er det værste overstået efter 2-3 år, men vi har fortsat et udestående omkring inddækning og genskær fra køle- og ventilationsanlæg fra Lindevangs Allé 8 – 12, hvor vi har involveret Frederiksberg Kommune. Bygherren skal udforme et projekt til kommunen, som vi afventer svar på. Dog har Frederiksberg Kommune oplyst mig, at bygherren har accepteret at male de synlige rør udenfor inddækningen i samme grå farve, som rørene på Finsensvej 15. Yderligere inddækning af den sidste installation på nr. 12 vil svække klimaskærmen påstår bygherre. Frederiksberg Kommune er i dialog med bygherren og har samtidig stillet spørgsmål om maling af synlige flader. I relation til susen fra anlægget, når det kører i dagtimerne, er den opgave overdraget til Miljøafdelingen i kommunen, som behandler sagen.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PM7JP-CZW10-81SFE

ENERGIRESSOURCER:

I dagligdagen skal vi alle være opmærksomme på forbrug af ressourcer og tænke miljøvenligt, hvilket betyder omtanke med forbrug af el, varme, vand og korrekt sortering af vores affald.

Vores personale ved Peter Skou og Paw gør en stor indsats for at holde vores område og skralderum i orden. Vi så gerne, at vi kunne reducere de store restaffaldscontainere med én i hvert skraldehus, da det vil reducere udgiften til tømning og give plads til en ekstra container f.eks. til pap eller plast afhængig af behovet, hvorfor der opfordres til god affaldssortering, og at man komprimerer sit affald mest muligt, især pap. Til årsskiftet forventer vi at skulle have plads til yderligere containere - én til tøj og én til porcelæn.

Den meget omtalte grønne omstillinger skal betales og det bliver med højere priser for den enkelte ejer samtidig med, at det generelle prisniveau har ændret sig markant siden primo 2022. På den baggrund har bestyrelsen set på følgende områder igen:

El:

Vi har endnu engang set på elforbruget, både ud fra at kompaktpærer i deres nuværende form udgår og ønsket om en reduktion af forbrug pga. manglende energi og forhøjede elpriser.

Vi har taget tiltag til at udskifte lysrør i vaskerierne og opsætte en tænd/sluk lampe på toiletterne. 2 nye tørretumblere med varmepumpe er bestilt, hvilket skulle reducere udgiften til el med ca. 35.000 kroner om året ved det nuværende gennemsnitlige forbrug på 3 tørringer i døgnet pr. maskine.

I opgangene udskifter vi de nuværende lamper fra 1999 til nye LED sensor lamper, hvor LED lyskilden forventes at have en levetid på mere end 50.000 timers brug. Ved tændt lys 24/7 forventes LED lyskilden at skulle udskiftes om ca. 6 år, hvilket kun vil være aktuelt for 2 x 12, i alt 24 lamper, som skal være tændt af sikkerhedsmæssige årsager i indgangspartierne. Alle øvrige 244 lamper på trapperne forventes i gennemsnit at være tændt maksimalt 3 timer i døgnet, så en udskiftning forventes først om 45 år.

I fremtiden vil lamperne tænde automatisk på etagen, når vi går ud ad vores egen hoveddør, og samtidig vil 1 lampe tænde på etagen over og 1 lampe på etagen under, så ingen går op eller ned i mørke. Løbende vil de øvrige lamper tænde i den retning, den enkelte bevæger sig.

Det betyder, at vi sparer på indkøb af pærer, som p.t. kun holder 1.000 timer svarende til ca. 1 år, vi reducerer antallet af watt fra 18 watt i hver lampe til 10 watt og hele opgangen oplyses ikke, som når vi i dag tænder på lyskontakten.

Komfortmæssigt betyder det bl.a., at rengøringspersonalet altid vil have lys på det sted, hvor de gør rent, og vi fremover ikke kommer i en situation, hvor vi skal famle os frem i mørke til en lyskontakt. Vores personale vil spare tid på udskiftning af pærer.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PMJJP-CZW10-81SFE

Investeringen udgør kr. 403.175, som er tjent hjem over 11 år ved forventet årlig samlet besparelse på ca. kr. 35.000 fordelt på energibesparelse ved en pris på kr. 4,00 pr. kWh. samt indkøb af pærer.

De gamle lamper søges solgt via Genbrug eller recyclet i en eller anden form.

I relation til den kommende jul og juletræer vil 3 juletræer bliver sat op, hver med 3 LED lyskæder af 9 watt, som vi plejer. Lyset vil kun være tændt i begrænset tid om morgen kl. 07.00 – 09.00 og igen kl. 16.00 – 23.00, og det vil for 50 dage koste kr. 145,00.

Vand:

Vand er en vigtig ressource og vi har genbesøgt beregningerne for opsætning af individuelle vandmålere og indhentet nyt tilbud. Det er fortsat ikke rentabelt som helhed, dog har vi fået afklaret, at det er muligt i 2 typer køkkener at opsætte vandmålere direkte på vandrør under køkkenvasken. Når vi en dag skal i gang med opgaven, skal flere køkkener besigtiges. Prisen er p.t. kr. 1,8 mio. Selvom vi får det udført i en arbejdsgang og omkostningsmæssigt over 2 år, vil det udgøre en betydelig del af vores beløbsramme for vedligeholdelsesbudget. Jeg kommer tilbage til emnet under gennemgang af vedligeholdelsesbudget.

Uanset den fælles fordeling af vandudgiften opfordres alle til at fylde vaske/opvaskemaskine op, tage korte bade etc. af hensyn til ressourceforbrug og pris.

Varme:

Vi har udskiftet vores styring af varmeforsyningen i sommer til et nyt Danfoss styringssystem af varme og brugsvand. Det betyder, at regulering af temperaturen på varmen løbende tilpasser sig udetemperaturen og optimere varmeanlægget, hvorfor der i relative varme vintermåneder kan mærkes mindre varme fra gulvet i badeværelset. Når vi kommer under 10 grader udenfor så vil fremløbstemperaturen stige. Peter Skou holder løbende øje med systemet og temperaturen.

VINDUESPROJEKT:

Onsdag 2. februar 2022 blev 1. møde om vinduesprojektet afholdt i vores forening, hvor vinduesudvalget fremlagde deres forundersøgelser og bud på løsninger i form af 3 modeller baseret på modelberegninger fra ingeniørfirmaet COWI;

a) Nødvendig reparation og vedligeholdelse af bestående vinduer

b) udskiftning af de yderste vinduer i østfacaden til træ/alu vinduer med termoruder og termoruder i vinduespartierne på altanerne

c) en totaludskiftning af samtlige vinduer til nye træ/alu vinduer, således at udlusning og malerbehandling i fremtiden ikke skal foretages.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PMJJP-CZW10-81SFE

Vinduesudvalget har arbejdet med Ingeniørfirmaet EKAS for at få reelle detailpriser på de mange vinduestyper og for at få bekræftet eller afkræftet COWI's beregninger, som var i 2020 priser ud fra deres erfaringsdatabase, med tillæg af prisstigninger til 2022 prisniveau.

Oplægget fra EKAS og vinduesgruppen forventes overdraget til behandling i bestyrelsen snarest, hvorefter et samlet informationsmateriale udarbejdes og udsendes i god tid til alle ejere forud for et dialogmøde primo marts 2023. Her vil emnet blive belyst ved en gennemgang, fremvisning af vinduesmodel og ikke mindst god tid til en fornuftig og saglig dialog om hvilket tiltag, som vil være fornuftigt og økonomisk ansvarligt at investere i.

BESTYRELSE:

Jeg vil gerne på bestyrelsens vegne sige tak til Peter Fosdal for hans indsats i bestyrelsesarbejdet siden november 2007. Du virker jo frisk og rørig, men som vi alle ved kan ingen af os ændre vores fødselsattest. Bestyrelserne og jeg har gennem de mange år været glade for dit bidrag i relation til behandling af vedtægter og kontrakter og de senere år har du været en villig og flittig referent for os. Vi vil savne dine helhedsbetragtninger og altid pragmatiske holdninger. Foreningen vil sige dig tak med en lille vingave, som jeg håber, du vil nyde til et godt måltid mad sammen med dine nærmeste.

Bestyrelsen håber, at vi i aften får valgt nye personer til at deltage i bestyrelsesarbejdet som vil bidrage på en konstruktiv måde og med øje for Krystalgården som helhed, således at ejerforeningen i 50 året for sin oprettelse, 9. marts 1973, kan fortsætte med stærke aktive personer, som vil varetage erhvervet ud fra lovgivningens grundvilkår. Det kræver lidt tid, engagement og interesse for at bidrage og udvikle ejerforeningen. Samtidigt kan det være ganske givende og personligt udviklende men også til tider lidt hårdt.

Som jeg indledte med at sige, er Krystalgården hjem for mange ejere, som har boet her ganske længe. Alle må gerne bidrage med at pleje, passe på og udvikle vores ejerforening via respektfuld omgang med hinanden, også når forskellige meninger brydes. Spørg jer selv, hvad I kan bidrage med for ejerforeningen og ikke alene hvad foreningen/bestyrelsen kan gøre for jer. Det vigtigste er, hvad vi sammen kan gøre for foreningen og ejendommen til alles bedste.

NUTID OG FREMTID:

Frederiksberg Forsyning meddelte mandag 7. november 2022, at blødgjort vand ville tilgå ejendomme på Frederiksberg. En glædens dag da det har været ventet med længsel i mange år. Hårdhedsgraden sænkes fra 30 °dH (deutsche Härte) til mellem 8 – 12 °dH. Det er godt for vores vandrør, vandhaner, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, elkedler, kaffemaskiner, brusenicher og toiletrum m.v. Levetiden for maskiner forventes øget med op til 50%, samtidig med et mindre el-forbrug. Der

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PM7JP-CZW10-81SFE

vil være mindre behov for mængden af rengøringsmidler, sæbe og shampoo. Tøj vil efter vask blive blødere uden brug af tørretumbler eller skyllemiddel.

I vaskerierne skal vaskemidler doseres efter blødt vand. De lokale blødgørings- anlæg i vaskerierne er justeret til de nye forhold.

Det oplyses, at en gennemsnitsfamilie vil spare kr. 500,00 om året. Til gengæld bliver vandprisen forøget med ca. 4,50 pr. kubikmeter (1.000 liter) fra januar 2025 jf. seneste offentliggørelse. I foråret blev bestyrelsen bekendt med at prisstigningen allerede ville træde i kraft fra 1. januar 2023. Jeg vil kommentere det under punket, budget.

Bestyrelsen vil gerne minde bestående som nye ejere om kravet i vores husorden om at indsende ombygningsprojekter i god til vores Ejendomsadministration, så I og jeres hovedentreprenører kan få den fornødne viden og indsigt i ejendommens installationer, så vi undgår vandskader og varmemesteren samt bestyrelsen ligeledes undgår at skulle anvende urimelig meget tid på tæt opfølgning og dialog med ejere og naboer.

Som bygherre bedes I have daglig opfølgning, eller have en betroet person til at varetage jer interesser som bygherre, for at tage hånd om alle former for udfordringer i ombygningsprocessen, herunder affaldshåndtering og løbende sørge for informationer til naboer. Det anbefales, at ejer taler med varmemesteren og får vejledning om placering/afhentning af tunge Big Bags.

Bestyrelsen vil fortsat have fuld fokus på energiforbrug og rentable tiltag af enhver art. Fremtidige ændringer i prisniveauer vil være usikre, hvorfor vi må sørge for passende luft i vores årsbudgetter til uforudsete udgifter. Nogle voldsomme ekstraordinære prisstigninger, som f.eks. 33,6 % på varmeprisen fra 1. januar 2023 og andre udefrakommende prisreguleringer er vi nødt til med kort varsel at informere om og opkræve, så vi ikke likviditetsmæssig mangler penge til betaling af regninger.

AFSLUTNING:

Regnskabsåret 2021 / 2022 har været et udfordrende år på mange måder. Vi håber på en større stabilitet og forudsigelighed i det nye år og årene fremover. Bestyrelsens medlemmer vil løbende bibringe nye medlemmer i bestyrelsen viden og indsigt i udfordringer således, at der kan søges konsensus om opgaveløsninger.

Alle er velkommen til at stille spørgsmål og fremkomme med synspunkter og holdninger til punkter på dagsorden, som vi dog har få af i år. Til sidst er der mulighed for at bringe emner op under ”eventuelt”.

Tak for opmærksomheden.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PMJJP-CZW10-81SFE

Der var et par bemærkninger til beretningen, dels vedrørende støjproblemerne fra Lindevangs Allé 8 – 12 og Finsensvej 15, herunder lavfrekvent støj, hvor en ejer selv har en selvstændig sag til behandling i miljøafdeling hos Frederiksberg Kommune, dels til vinduesprojektet. Sidstnævnte blev henvist til forventet beboermøde i marts 2023, hvor det emne er alene på dagsorden. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 2 Årsrapport 2021/2022

Årsrapporten blev gennemgået af statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer, RSM Danmark.

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.

Særligt prisstigninger på el og vand har givet en stor stigning i forbrugsafgifter.

Årets resultat blev kr. 104.292, der disponeres med 0 kr. til beboelsesdelen og kr. 104.292. til butikker.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30.06.2022 kr. 3.020.979

Årsrapporten blev efter et par opklarende spørgsmål godkendt enstemmigt.

Ad 3 Budget 2022/2023

Formanden gennemgik det udsendte budget i hovedtræk.

Der er budgetteret med en væsentlig stigning i udgifterne til el, vand og renovation.

Budgettet indebærer en stigning i fællesbidraget på 6,81% for boligdelen og 8,51% for erhvervsdelen.

En ejer spurgte, hvor meget C. E. Jensens Fond, der ejer parkeringsarealer, betaler?

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at parkeringsarealet indgår som en ejerlejlighed og betaler som alle andre ift. Fordelingstal. Der er desuden indgået et Forlig mellem E/F Krystalgården I og C.E. Jensens Fond, dateret 1. juli 1986 om fordeling af udgifter mellem fonden og ejerforeningen for så vidt angår belægningen m.v. på parkeringsarealet. Dokumentet kan ses på Probo under Informationssider, Dokumenter/Beboere, Forlig og Tegning, juli 1986.

<u>Efterskrift:</u> I årsregnskabet på side 11 fremgår "Butikker m.v. med fordelingstal 2.294. I dette fordelingstal indgår parkeringsarealer med fordelingstal 221 /21000 i henhold til tinglyst fortegnelse over ejerlejligheder i bygninger på matr. Nr. 26 bq, Frederiksberg, Finsensvej 3 – 13 af 9. marts 1973. Butikker m.v.'s andel af fællesudgifterne udgør kr. 459.434 pr. 30/6 2022, som fremgår af side 11.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PM7JP-CZW10-81SFE

En ejer spurgte til, hvor personafhængig forsikringsaftalen med Tryg er.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at ingen i bestyrelsen har personlige relationer til Tryg. En forsikringsmægler står for udbud hvert 3-5 år. Tryg og andre selskaber kigger på skadeshistorik, når de giver pris. Tryg er kommet med den bedste pris, flere selskaber har ikke villet byde på forsikringen og de som har afgivet bud, var prisen på ca. kr. 600.000 om året.

En ejer spurgte til ejendommens elpriser, og det blev oplyst, at der er tale om variable priser.

En ejer spurgte om der vil være flere udgifter til konsulenter i forbindelse med vinduesprojektet?

Benny Spangsborg mente ikke, at der længere er et større behov for konsulenter frem til mødet med ejerne i marts 2023.

En ejer mente, at man skal være varsom med at bruge for meget af opsparingen til vedligeholdelse. Fællesbidraget bør sættes op med 10%.

Dirigenten oplyste, at det ikke er muligt at sætte bidraget højere op end det fremgår af indkaldelsen.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at indtægter og udgifter helst skal balancere, men der kan være behov for forskydning af betalinger af nogle udgifter, fordi arbejder eller betalinger ikke er gennemført på statustidspunktet 30/6, hvorfor hensatte beløb anvendes og betales efter statustidspunktet. Hertil kommer beløb hensat til særlige formål, som f.eks. til brug for indkøb af vaskemaskiner, tørretumblere m.v. og øvrige maskiner.

En ejer spurgte til el-ladestandere.

Dirigenten oplyste, at der er ved at blive lavet en samlet plan for parkeringskælderen, hvor el-ladestandere også overvejes som en del af strategien.

Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 4 Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen

Merete Ryvald-Christensen gennemgik vedligeholdelsesplanen.

En ejer mente, at ejendommens energimærke kunne forbedres fra D til C, hvis det blev udarbejdet nu.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at det ville give mening at vente med et nyt energimærke til efter et vinduesprojekt og andre energiforbedrende tiltag.

En ejer mente, at bestyrelsen burde se på yderligere energitiltag som f.eks. solceller på taget samtidig med vinduesprojektet, idet merudgiften kunne vise sig at være mindre i en total økonomisk betragtning end tiltag udført hver for sig.

Vinduesudvalgets formand Benny Spangsborg oplyste, at projektets omfang er defineret til vinduer.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PM7JP-CZW10-81SFE

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at vinduesprojektet er i en beløbsstørrelse, hvor det sandsynligvis vil være begrænset, hvor meget mere foreningens medlemmer økonomisk kan påtage sig. Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

Ad 5 Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Merete Ryvald-Christensen, der ønskede at genopstille og blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev valgt Carsten Schwaner.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Lise Damsgaard Jørgensen	Finsensvej 11 B, 4. th.	(på valg 2023)
Merete Ryvald-Christensen	Finsensvej 11 A, 4. tv.	(på valg 2024)
Else Grubb	Finsensvej 7 C, 6.tv.	(på valg 2023)
Peter Weidemann Larsen	Finsensvej 7 A, 5.th.	(på valg 2023)
Carsten Schwaner	Finsensvej 13 C, 6.th.	(på valg 2024)

Ad 6 Valg af 2 suppleanter

Bestyrelsen indstillede Benny Spangsborg og Jonna Steinbock.

Dirigenten konstaterede, at Benny Spangsborg og Jonna Steinbock var valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Ad 7 Valg af revisor

RSM Danmark blev genvalgt.

Ad 8 Eventuelt

Under punktet blev drøftet følgende:

- Videoovervågning på parkeringsarealer
- Skiltning på parkeringsarealer med privat parkering. Anmodning om øget kontrol, idet P-pladser indtages af udefrakommende bilister.
- Ros til bestyrelsen for nye cykelskure
- En ejer havde en "løbsk varmemåler" og udbad sig hjælp til dialog med Techem.
- Haneandele i varmeregnskabet –Der blev henvist til vejledningen, som er vedlagt årsopgørelsen for varmeforbrug og varmt vand.
  <u>Efterskrift:</u> Haneandele opgøres som følger: 1 andel pr. håndvask, 2 andele pr. brusebad 3 andele pr. køkkenhane, 3 andele pr. karbad inkl. bruser og 1 ekstra andel pr. værelse/ kammer.

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PM7JP-CZW10-81SFE

Forskellen i den samlede haneandel i 2 ens mindre lejligheder kan skyldes, at den ene lejlighed er registreret med samlet 9 haneandele p.g.a. karbad med brus (3 haneandele) og den anden lejlighed er registreret med samlet 8 haneandele p.g.a. brusebad (2 haneandele).

Da der ikke var yderligere til dagsordenen, takkede formanden dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen og takkede de fremmødte for at støtte op om ejerforeningen ved deres fremmøde. Generalforsamlingen hævet kl. 20.35.

Billede af nyt cykelområde, november 2022:



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

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PMJJP-CZW10-81SFE

PENNEO

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

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

Niels-Ole Bjørn Pedersen
Dirigent
På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S
Serienummer: 933edbce-8ac8-48fb-98d7-a9f7ee405974
IP: 86.58.xxx.xxx
2022-12-07 12:18:39 UTC

Mit ID

Merete Bagge Ryvald-Christensen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 3bb59d02-cfea-4e0f-b6c8-8614db173c98
IP: 83.89.xxx.xxx
2022-12-07 12:35:43 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: YTBJS-2V4E8-F7CUT-PMJJP-CZW10-81SFE

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 tidsstemplet 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/validate**

E/F Krystalgården I

CVR-nr. 85652710

Referat af ordinær generalforsamling 2024

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

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent.**
   Bestyrelsen foreslår advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater.

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

3. **Fremlæggelse af årsrapport 1. juli 2023 til 30. juni 2024 til godkendelse.**
   Årsrapporten vedlægges som bilag 1.

4. **Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers bidrag.**
   Driftsbudgettet vedlægges som bilag 2.

5. **Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.**
   Vedligeholdelsesplanen vedlægges som bilag 3.

6. **Forslag om gennemførelse af nødplan for kritisk nødvendigt vedligehold af vinduer og altanpartier.**
   Nødplan vedlægges som bilag 4.

   Oversigt over økonomien ift. dagsordens punk 6, 7 og 8 vedlægges som bilag 5.
   Vedtages nødplanen med en samlet udgift på 17.702.000 kr. vil udgiften hertil blive opkrævet kontant hos de enkelte ejere af beboelseslejligheder pr. 1. marts 2025 efter fordelingstal.

7. **Forslag fra Erik Vrang. 11A, 6. th. om merbetaling på 4,4 mio. kr. årligt til nødvendig vedligeholdelelse af vinduer.**
   Forslag vedlægges som bilag 6.

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

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

Forslag vedlægges som bilag 7.

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

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

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

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

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

Mandat til bestyrelsen ved gennemførelse af forslaget
Forslaget indebærer, at bestyrelsen bemyndiges til at anvende projektsummen i det vedtagne forslag til

a) At indgå aftale om teknisk rådgivning og bistand med teknisk rådgiver.
b) At indgå en evt. aftale om byggeadministrationsaftale med CEJ Ejendomsadministration til gennemførelse af forslaget.
c) At søge Frederiksberg Kommune om accept/ tilladelse til at foretage vinduesudskiftning og facadearbejder.
d) At udbyde projektet i licitation og indgå aftale med de håndværkere/entreprenører, som efter bestyrelsens og rådgivers opfattelse er bedst egnet til at gennemføre forslaget.
e) At indgå All-Risk entrepriseforsikring.
f) At optage byggekredit med samme størrelse som projektsummen til midlertidig finansiering af projektet.
Af dette maksimum bemyndiges bestyrelsen til, at ejerforeningen kan disponere på en forprojekteringskredit på kr. 3,0 mio. til dækning af omkostninger i projekterings- og udbudsfasen og på samme rentevilkår.
At konvertere 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
h) At anvende op til kr. 180.000 på advokatbistand til gennemgang af entreprisekontrakt og bygherrerådgivning med teknisk rådgiver

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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

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

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

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

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

9. **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
   <u>Nuværende bestyrelse:</u>
   Lise Damsgaard Jørgensen 11B, 4. th
   Kim Christiansen 5A, 4. th
   Susanne Hansen 13B, 3. tv
   Jonna Steinbock, 11A, 3. tv
   Benny Spangsborg, 7C, 5. tv

   Jonna Steinbock er på valg og ønsker ikke genvalg.
   Benny Spangsborg er på valg og ønsker ikke genvalg

   Der skal således vælges 2 bestyrelsesmedlemmer.

   <u>Bestyrelsen indstiller:</u>
   Hanguang Rasmussen, 7C, 4. tv til nyvalg (for 2 år).
   Nicolai Espenhein, 11C, 7. th til nyvalg (for 2 år)

10. **Valg af 2 suppleanter.**

    <u>Nuværende suppleanter:</u>

    <u>Bestyrelsen indstiller:</u>
    Jonna Steinbock, 11A, 3. tv til nyvalg (for 1 år)
    Nicolai Sandholdt, 13B, 5. tv til nyvalg (for 1 år)

11. **Valg af revisor**

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

Foreningens revisor er RSM Danmark.

12. Eventuelt

---o0o---

Ad 1. Valg af dirigent

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

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

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

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

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

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

Formand Lise Damsgaard Jørgensen aflagde følgende beretning:

1. **Velkomst**

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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

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

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

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

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

2. Foreningens vinduer

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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

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

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

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

3. Husorden

Et andet emne som også fylder meget – dog mere i den nære og lokale hverdag - er overholdelse af vores fælles husorden. Dvs. vores fokus på at vise hensyn til vores naboer.
Vi er en stor ejerforening med 216 lejligheder. Med så mange lejligheder og endnu flere mennesker er der behov for at regulere vores adfærd på nogle områder, da vi alle er forskellige og har forskellige behov, men bor tæt sammen, så vi ikke blot kan gøre alt, hvad vi har lyst til, når vi har lyst.

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

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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

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

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

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

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

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

Fremtiden

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

Med disse ord -tak!

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

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

Årsrapporten blev gennemgået af statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer.

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

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

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

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

Enkelte ejere havde bemærket, at udgifterne til generalforsamling og revisor var væsentlig dyrere end forrige år. Det blev oplyst, at der var afholdt både ordinær og ekstraordinær generalforsamling, hvor revisor i den forbindelse havde assisteret, hvilket gjorde at disse poster var steget.
Der var i regnskabsåret 2023/2024 brugt kr. 121.462,23. Der var i denne periode afholdt både en ordinær- og ekstraordinær generalforsamling. Beløbet vedrørte leje af lokale, forplejning, leje af mikrofoner og honorar til dirigent. Lokale med plads koster mange penge.

Årsrapporten blev efter et par opklarende spørgsmål enstemmigt godkendt.

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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

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

Ad 5. Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Jonna Steinbock gennemgik vedligeholdelsesplanen.

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

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

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

Forslagsstiller Johannes Grubbe motiverede forslaget.

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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

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

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

104 stemte for
59 stemte imod
2 stemte blank

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

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

Forslagsstiller Erik Vrang motiverede forslaget.

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

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

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

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

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

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

28 stemte for
9 stemte blank
125 stemte nej

Forslaget var hermed forkastet.

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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

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

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

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

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

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

12 stemte for
5 stemte blank
145 stemte nej

Forslaget var hermed forkastet.

Ad 9. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

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

Der skulle vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer.
Ud over bestyrelsens to opstillede kandidater meldte der sig 1 anden kandidat til de 2 ledige bestyrelsesposter.

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

Herefter blev det taget til skriftlig afstemning.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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

Ad 10. Valg af 2 suppleanter.

Der skulle vælges 2 nye suppleanter.

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

Herefter blev det taget til skriftlig afstemning.

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

Ad 11. Valg af revisor.

RSM Danmark blev genvalgt som revisor.

Ad 12. Eventuelt.

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

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

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

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

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

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

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

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

PENNEO

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

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

Kim Christiansen
Bestyrelsesformand
På vegne af: E/F Krystalgården
Serienummer: 3c0027d9-e2fd-449a-9cf2-4b65b48719b8
IP: 83.89.xxx.xxx
2024-12-13 09:21:40 UTC

Lise Damsgaard Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: E/F Krystalgården
Serienummer: 1079136e-f228-449e-8d76-3b358d8ca351
IP: 185.107.xxx.xxx
2024-12-13 16:22:32 UTC

Kristian Strandberg Ivanov Dreyer
Dirigent
Serienummer: ac8b148b-20e9-43ae-9eaf-7a6f2eb9c98c
IP: 80.215.xxx.xxx
2024-12-14 17:52:45 UTC

Susanne Ninna Hansen
Næstformand
På vegne af: E/F Krystalgården
Serienummer: 304f68cf-7903-437d-9ddf-e0066d660e68
IP: 109.58.xxx.xxx
2024-12-14 21:42:21 UTC

Nicolai Espenhein
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: E/F Krystalgården
Serienummer: 7ea21fa7-36ad-400b-8eb8-338551d4bc47
IP: 83.94.xxx.xxx
2024-12-15 11:06:00 UTC

Hanguang Rasmussen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: E/F Krystalgården
Serienummer: deeb16a0-1a77-436c-9d6b-06b93adee38e
IP: 93.160.xxx.xxx
2024-12-16 21:14:12 UTC

Penneo dokumentnøgle: SXAL8-ZIY1G-WXKBS-AT5SL-06850-2J43J

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 tidsstemplet 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**

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**.

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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, renovering 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 minimumsrenovering af vinduer**
Bestyrelsen stiller forslag om

At der gennemføres en minimumsrenovering 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 renoveringsarbejder**
Bestyrelsen foreslår at vedligeholdelsesplanen fremover også indeholder opsparing til større renoveringsopgaver (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 renoveringer 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**

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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.

---o0o---

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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 ejendommes 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).

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

Alle elevatorerne er nu renovereret 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 selvfølgeligt rigtigt 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 afhold 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.

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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.

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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.

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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 hævning af rækværk på altanerne
Forslagsstiller Claus Birkedal motiverede forslaget.

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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 Espenhein	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 støjkravene blev overholdt.

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

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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 dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

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

Penneo dokumentnøgle: 4YMZS-8HDHT-46KOD-EMPFN-31O7Z-NHYVB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

Bilag 3

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:







29.08.2025

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 vedligeholdelseskrævende materiale. Samme farve som i dag.
- Udskiftning af skillevægge mellem altaner til nogle minimalt vedligeholdelseskrævende. 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 allermest 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 arbejdsløn 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 Crawfurd 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 facadearbejder.
d) At udbyde projektet i licitation og indgå aftale med de håndværkere/entreprenører, som efter bestyrelsens og rådgivers opfattelse er bedst egnet til at gennemføre forslaget.
e) At indgå All-Risk entrepriseforsikring.
f) At optage byggekredit med samme størrelse som projektsummen til midlertidig finansiering af projektet. Af dette maksimum bemyndiges bestyrelsen til, at ejerforeningen kan disponere på en forprojekteringskredit på kr. 3,0 mio. til dækning af omkostninger i projekterings- og udbudsfasen og på samme rentevilkår.
   At konvertere byggekreditten 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 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.

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 et 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.	**5,45%**	**3,50%**
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	*Andel af maksimalt rammebeløb/ fælleslån, kr.*	**Ydelse pr. måned, kr. Før skat**	**Heraf renter, kr. (gns. pr. måned 1. år)**	**Ydelse pr. måned 1. år, kr. Efter skat**	**Ydelse pr. måned 1. år, kr. Efter skat**	**Ydelse pr. måned, kr. Før skat**	**Heraf renter, kr. (gns. pr. måned 1. år)**	**Ydelse pr. måned 1. år, kr. Efter skat**	**Ydelse pr. måned 1. år, kr. 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 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.

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 (oprindelig 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

Bilag 6

29.08.2025

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.

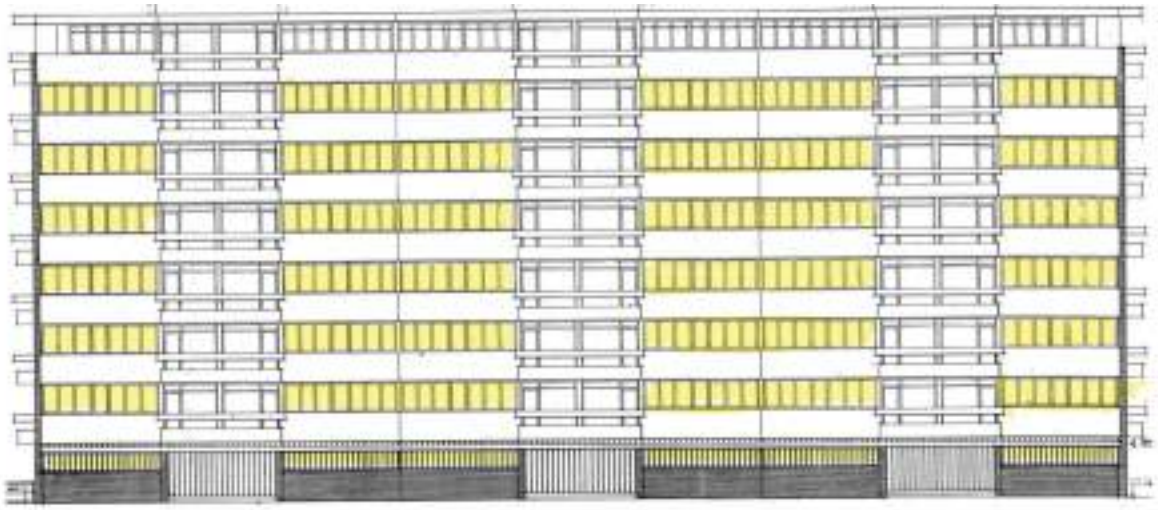
Arbejdet gennemføres som en minimumsløsning for at sikre bygningernes tæthed, da totaludskiftningen ikke blev stemt igennem.

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
Byggeplatform og Platform				
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
Vinduer og Altanpartier på østfacader				
Vindue type 7 & 7S samt 8 & 8S - 3 fags vinduer				
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	
Samlet Pris for alle vinduer	288	Stk	17.630	5.077.440
Vindue type 7 & 7S - 1 fags vinduer				
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	
Samlet Pris for alle vinduer	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
Inklusiv andre omkostninger				
Håndværkerudgifter i alt, ekskl. moms				11.352.000
Stigning i byggeomkostningsindeks på 5,47% (4 kvt. 2022 til 2. kvt 2025)**				620.954
Håndværkerudgifter i alt, ekskl. moms				**11.972.954**
Tekniker honorar**				1.500.000
I alt ekskl. moms				**13.472.954**
Uforudsigelige udgifter/buffer 15 %				2.020.943
Omkostninger i alt ekskl. moms				**15.493.898**
Moms 25%				3.873.474
All risk forsikring, Jurdiska bistand				1.000.0000
Estimeret rammebeløb				**20.367.372**
Samlet pris inkl. 2 Årigt byggelån (*rente 3,10% p.a.*)				**21.630.149**

*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%	
Samlet Fordelingstal	18.706			Årlig Rentesats	**3,10%**	Termin	12	
Lånestørrelse (mio)	kr 21.630.149					Løbende i år	10	
						Antal Betalinger	120	
Fordelingstal	**Antal lejligheder af hver type**		**Individuel Andel**			Månedlig Renteudgift	Afdrag	Månedlig Udgift Ex. Skattefradrag
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

110	4.170	347
114	4.321	360
118	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 reperationer, 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.

Bilag 10

Frederiksberg den 16/8 2025

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_2 – 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 tilhørere 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. <u>4 nye ejerforeninger</u>

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:

- Klipning 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

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 de 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 fordelingstal for samtlige ejerlejligheder, panthaverafklaringer, relaksationer 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 relaksationer, 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 opsplitning 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



Kristian Strandberg Dreyer
advokat (H), partner
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 altandøre, altangange, luftsluser, tagterrasser, udvendige trapper samt andre hævede 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 rækværker 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 gulv/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

5.8.3. Altaner og altangange.

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

Stk. 2. 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.

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

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.

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:

Penneo dokumentnøgle: 3MDX7-AGYDJ-PSAKY-ESCGO-KWE33-8UQHF

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 udgangs-punkt 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 entrepriseforsikring
f) At optage byggekredit med samme størrelse som projektsummen til midlertidig finansiering af projektet

Penneo dokumentnøgle: 3MDX7-AGYDJ-PSAKY-ESCGO-KWE33-8UQHF

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.

Penneo dokumentnøgle: 3MDX7-AGYDJ-PSAKY-ESCGO-KWE33-8UQHF

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-

Penneo dokumentnøgle: 3MDX7-AGYDJ-PSAKY-ESCGO-KWE33-8UQHF

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.

Penneo dokumentnøgle: 3MDX7-AGYDJ-PSAKY-ESCGO-KWE33-8UQHF

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

Penneo dokumentnøgle: 3MDX7-AGYDJ-PSAKY-ESCGO-KWE33-8UQHF

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 dokumentnøgle: 3MDX7-AGYDJ-PSAKY-ESCGO-KWE33-8UQHF

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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

Mit ID

Kristian Strandberg Ivanov Dreyer
Dirigent
Serienummer: ac8b148b-20e9-43ae-9eaf-7a6f2eb9c98c
IP: 85.235.xxx.xxx
2024-05-29 09:55:47 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: 3MDX7-AGYDJ-PSAKY-ESCGO-KWE33-8UQHF

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 tidsstemplet 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**

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Retningslinjer for husdyrhold

Ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling har den 18. januar 2022 vedtaget en husorden med en række bindende bestemmelser for husdyrhold:

1. Det er tilladt at holde én mindre hund eller maksimalt to katte, enkelte mindre burfugle og almindelige mindre akvariefisk under den forudsætning, at disse ikke er til gene for andre beboere.
2. Hundens højde må ikke overstige 55 cm over ryggen. Hunden må ikke være karakteriseret som kamphund eller lignende.
3. Før hunden anskaffes, skal tilladelse indhentes hos bestyrelsen via administrator.
4. Lovpligtig hundeforsikring skal tegnes og fremmeste efterfølgende til administrator, når tilladelsen er givet.
5. Andet husdyrhold er ikke tilladt.
6. Såfremt disse forhold ikke iagttages, eller såfremt dyret/dyrene er til gene for andre beboere, kan bestyrelsen forlange et husdyr fjernet.
7. Husdyr skal holdes i snor overalt på ejendommens område og har ikke adgang til ejendommens vaskerier eller til ejendommens legepladser.
8. Efterladenskaber skal fjernes overalt på ejendommens område. Dette gælder også de to hundetoiletter og hundelufteområdet ved nedkørsel til p-Kælder, som kan anvendes af både hunde og katte.
9. Det er ikke tilladt at benytte husdyr til avl i lejlighederne.

Reglerne gælder også for husdyr på besøg. Dog skal tilladelse til husdyrhold kun søges, hvis husdyret opholder sig hos en beboer i mere end én uge i træk.

Det tilrådes, at hunde til stadighed er vaccineret mod hundesyge, leverbetændelse, kennelhoste og parvo.

Tilsvarende tilrådes, at katte til stadighed er vaccineret mod kattesyge og katteinfluenza samt, at katten er øremærket.

Det henstilles, at personer med hund undgår at benytte elevatorer, der i forvejen er optaget.

Der henvises desuden til vedtægternes § 16, hvorefter ejeren er ansvarlig for lejere og/eller de personer, der opholder sig i ejers ejerlejlighed for så vidt angår opførsel og overholdelse af vedtægter og husorden. Ved udlejning er ejer derfor forpligtiget til at sørge for, at også lejerne er bekendt med de ovenstående regler.

Som anført skal ansøgning om tilladelse til at holde hund ansøges før hunden anskaffes. Ansøgningen skal sendes til administrator, CEJ Ejendomsadministration, att. Søren Ralph Hansen, srh@cej.dk med følgende oplysninger:

1. Hundens race og størrelse
2. Hundens køn
3. Hundens alder
4. Hundens eventuelle navn
5. Oplysning om forsikringsselskab og policenummer for lovpligtig hundeansvarsforsikring. Forsikringen eftersendes, når tilladelsen er givet.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Krystalgården

februar 2022

Ansøgning

Vedrørende hold af HUND/KAT i ejendommen Krystalgården

Undertegnede: **Dato:** **Lejlighedsnr.**

ansøger herved om tilladelse til hold af en (sæt et kryds):

Hund _____ Kat____ (maksimal 2 indendørskatte)

Jeg erklærer mig indforstået med, at tilladelse til at holde 1 hund eller maks. 2 katte (maksimal 2 indendørskatte) afgives på betingelser foreskrevet i Husordenen og Reglement for husdyrhold, hvilke jeg har modtaget og med hvis indhold, jeg erklærer mig bekendt.

Samtidig med nærværende ansøgning underskrives vedhæftede eksemplar af Reglement for husdyrhold, og jeg er indforstået med, at tilladelse til husdyrholdet er givet, når jeg har modtaget genpart af nærværende ansøgning forsynet med administrationens påtegning. og eftersendte oplysninger om forsikringspolice og præmiekvittering.

Jeg er indforstået med, at overtrædelse af betingelserne for husdyrhold medfører, at min tilladelse uden videre inddrages.

Kopi af forsikringspolice og sidst betalte præmiekvittering for lovpligtig hundeansvarsforsikring, jfr. husordenens § 6, tegnet i:

Forsikringsselskab: _____ Police nr. _____

For HUND/ KAT (maksimal 2 indendørskatte) oplyses:

Race: Køn:

Størrelse: Alder:

Dyrets navn:

Frederiksberg d.

Navn:

---------- Forbeholdt administrationen ----------

Tilladelse til husdyrhold, der alene omfatter ovennævnte dyr under forudsætning af at kopi af forsikringspolice og præmiekvittering eftersendes inden for max. 3 uger fra dato, meddeles herved.
København, den /

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Retningslinjer for afholdelse af fest

Ejerforeningens ekstraordinær generalforsamling har den 18. januar 2022 vedtaget en husorden med en række bindende bestemmelser for afholdelse af fest:

1. Fester skal adviseres via ejendommens infosystem senest to uger inden afholdelsen.
2. Der skal være ro fra klokken 24.
3. Benyttelse af radio/fjernsyn/musikanlæg og lignende skal ske med fornøden hensyntagen til ejendommens andre beboere. Benyttelse må aldrig finde sted på altaner og terrasser.
4. Musiceren med musikinstrumenter må ikke finde sted
5. Der må ikke spilles musik for åbne vinduer eller døre.
6. Brug af grill og åben ild samt afbrænding af fyrværkeri på og fra altanerne er ikke tilladt.

Krystalgården er i vid udstrækning bygget af beton, hvilket bevirker, at støj fra den enkelte lejlighed tydeligt forplanter sig til de omkringliggende lejligheder – ikke blot i samme opgang, men også i ejendommens øvrige opgange.

Der er generelt ikke isolering mellem lejlighedernes trægulve og betondækket, og musik og stilethæle høres derfor på samme måde som anden støj.

Desuden bevirker boligblokkenes indbyrdes placering, at støj fra altaner forstærkes, når den kastes tilbage fra de øvrige blokke og dermed kan høres i store dele af den øvrige bebyggelse.

Generelt er en af de største gener ved fester larmen fra altanerne. Det henstilles derfor, at fester på altaner begrænses, at råben og skrigen undgås, og at alle opholder sig indendørs efter klokken 24, hvor vinduer og døre bør lukkes.

For den gode ordens skyd understreges, at en advisering på infosystemet ikke fritager fra pligten til at overholde de vedtagne regler.

Der henvises desuden til vedtægternes § 16, hvorefter ejeren er ansvarlig for lejere og/eller de personer, der opholder sig i ejers lejlighed for så vidt angår opførsel og overholdelse af vedtægter og husorden. Ved udlejning er ejer derfor forpligtiget til at sørge for, at også lejerne er bekendt med de ovenstående regler.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Krystalgården

Februar 2022

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Retningslinjer for ombygning og modernisering

Ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling har den 18. januar 2022 vedtaget en husorden med en række bindende bestemmelser for ombygning og modernisering:

Regler om bygninger m.v.

1. Den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, og det er ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsindehaver at foretage ændringer af ejendommens ydre, facader og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver skal bevares.

2. Det er ikke tilladt i tilknytning til beboelseslejlighederne at opsætte skilte, lysreklamer, radio- og tv-antenner, flagstænger og lignende. Eventuelle udvendige belysninger og varmelegemer må ikke fastgøres til sidevægge eller vindues-/dørpartier.

3. Det er tilladt at udskifte lejlighedens hoveddør til en ny myndighedsgodkendt massiv dør eller sikringsdør. Ydersiden mod trappeopgangen skal fremadrettet ligne en glat, brun fineret trædør i lighed med de oprindelige mahognidøre.

4. Der må kun foretages indvendige forandringer og installationer, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer.

5. Der er automatisk udsugning i køkken og badeværelse, hvilket sikrer et godt indeklima.

Udsugningen fungerer bedst med udsugningsventiler, og disse må ikke fjernes, da man dermed påvirker udsugningen i andre lejligheder. Hvis en udsugning ikke ønskes benyttet, skal den tildækkes totalt. Det er ikke tilladt at tilkoble emhætte med motor til udsugningskanalerne eller at etablere udsugning via køkkenvinduer.

6. Opsætning af markise skal foretages af en professionel montør for at sikre forsvarlig opsætning.

7. Markiser skal fremadrettet passe til ejendommens farver: Ensfarvet lys grå, blå, gul evt. med en hvid stribe.

8. Afskærmning i plexiglas mellem sokkel og altankasse skal fremadrettet passe til ejendommens farver, dvs. hvid, grå eller blå.

9. Det er ikke tilladt at opsætte udvendig vandhane på altanen.

Regler om fremgangsmåde

11. Arbejdet skal udføres inden for normal daglig arbejdstid kl. 08.00 – 18.00 (mandag til fredag).

12. Hvis arbejdet kræver byggetilladelse, skal ejer ansøge kommunen.

13. Hvis der er behov for lukning af fælles installationer (lukning af vand og afkobling af varme), skal varmemester orienteres for at være behjælpelig med korrekt lukning.

14. De omkringboende skal underrettes via ejendommens infosystem 14 dage før opstart med en kort beskrivelse af projektet, angivelse af hele projektperioden, herunder perioder med kraftigt støjende borearbejder, og hvem der er kontaktperson for projektet inkl. kontaktoplysninger. Det er ejers ansvar at sikre at denne information lægges på Probo.

15. Beboerne skal sørge for, at håndværkere beskytter gangarealer og elevatorer i forbindelse med transport af materialer og værktøj. Varmemesteren sætter beskyttende plader op i elevatoren under ombygningen (og indflytning).

16. Lejlighedsejeren er ansvarlig for, at der efter hver arbejdsdag er ryddet op og gjort rent ved alle berørte fællesarealer, herunder indgangspartier, trappeløb, elevatorer samt øvrige udenomsarealer. Kan lejligheden ikke bebos under renoveringen, er det en god ide at komme forbi på daglig basis for at sikre sig, at alt er i orden, herunder at naboerne ikke lider unødige genere pga. ombygningen.

Regler om ansvar

17. I henhold til vedtægternes § 16 er ejere erstatningsansvarlige for skade, som forvoldes ved uansvarlig adfærd af dem selv, deres husstand eller andre, som de har givet adgang til lejligheden.

For den gode ordens skyld bemærkes, at ombygninger og renoveringer naturligvis også skal opfylde lovgivningens krav. Arbejder om el og vand skal derfor udføres efter de til enhver tid gældende officielle regler herom. Er der tale om arbejde som man, ifølge sikkerhedsstyrelsens regler, www.sik.dk, ikke selv må udføre, skal der benyttes et firma med autorisation for det pågældende område.

På Frederiksberg kommunes hjemmeside findes en vejledning om, hvilke ombygninger der kræver byggetilladelse: https://www.frederiksberg.dk/borger/bolig/byggeri/byggetilladelse.

Arbejderne skal også respektere de øvrige beboeres rettigheder. Rørarbejde i badeværelser, som medfører nedtagning af loft m.v. hos underboen, kræver derfor underboens tilladelse via en fuldmagt.

Byggeaffald må ikke afleveres i ejendommens affaldsrum, men skal medtages af håndværkerne eller på anden måde skaffes af vejen af lejlighedens ejer på daglig basis.

Opmærksomheden henledes på, at kabelskakten i entreerne også rummer vandrør. Der skal derfor altid være adgang til kabelskakterne, gerne ved en smal dør i bagbeklædningen af eks. et indbygget skab.

Bestyrelsen henstiller til, at der isoleres under gulvbrædderne ved udskiftning af gulve, da isolering er både varmebesparende og lydisolerende. Vær opmærksom på, at der ikke er gulv under lette vægge.

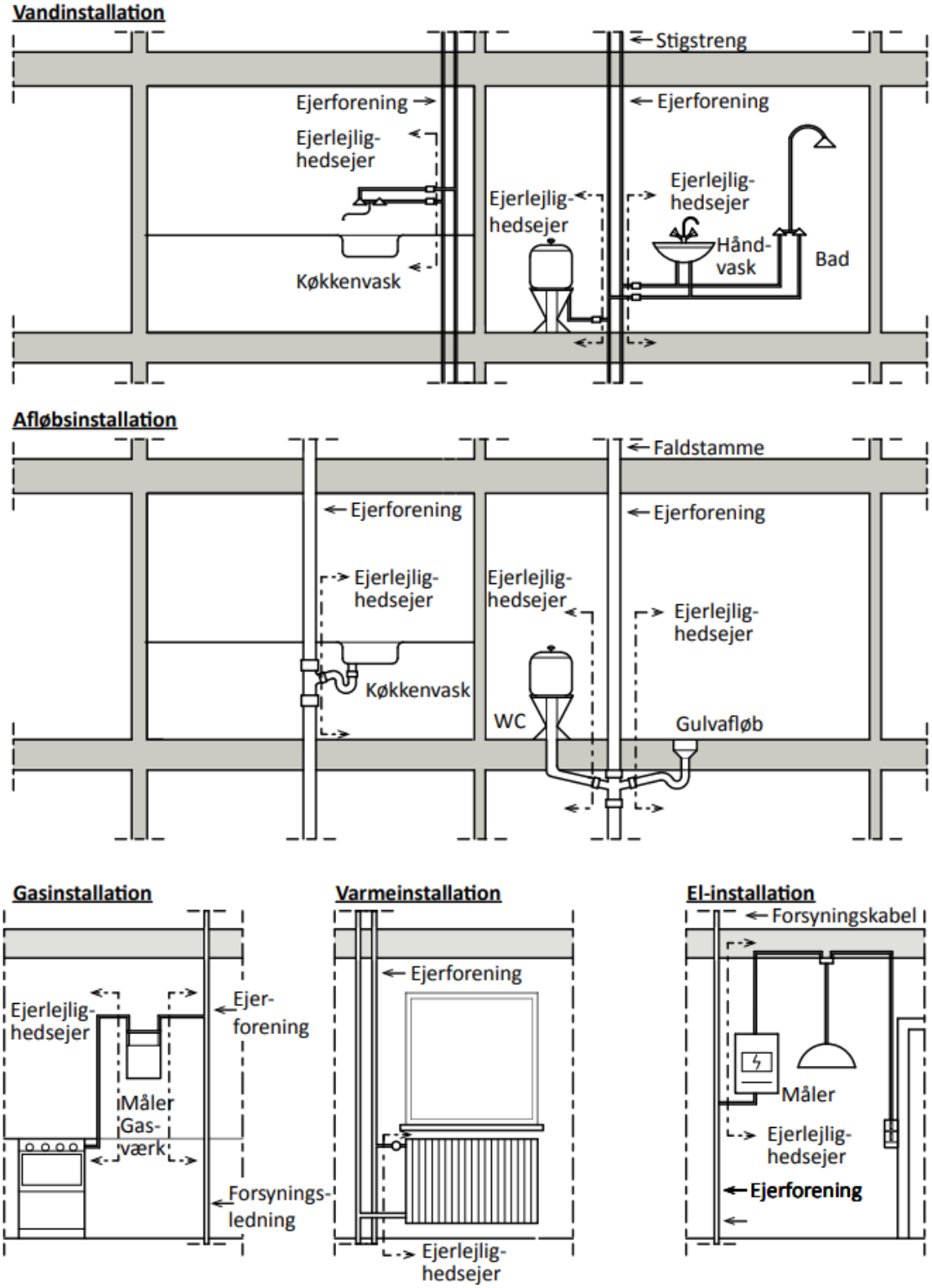
Bestyrelsen for Ejerforeningen Krystalgården

Februar 2022

Revideret juli 2025 pba. nye retningslinjer for godkendelse af ombygninger jf. referat fra bestyrelsesmøde 24. juni 2025

Oversigt over hvem der betaler hvilke afløbsrør.

Plancherne viser grænserne mellem, hvad der ved vedligeholdelsesarbejder betales af ejerforeningen, og hvad der betales af en ejerlejlighed. Fælles anlæg vedligeholdes af ejerforeningen indtil individuel forgrening i lejligheden.



888 **E/F Krystalgården BILAG 3**

Vedligeholdelsesplan, Boligblokke

Vejledende guide for estimerede vedligeholdelsestiltag

Økonomisk oversigt

Vedligeholde 18.706 Fordelingstal Boliger | Budgetår: 1/7. - 30/6. | GF Dato: 20.11.2024

Gennemsnitstal: | Udført af: Bestyrelsen

Planlagt gns. vedligehold pr. 2.152.633 kr. 115 kr./m²-fordelingstal

Løbende vedligehold: 500.000 kr. 27 kr./m²-fordelingstal

Fremtidige aktiviteter og omkostninger nedenfor er vejledende, opdateret september 2024 Update 30.09.2024 Bestyrelsen

Nr.	Aktivitets beskrivelse Årsregnskab 01.07 - 30.06	T.p.	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34
Løbende generel vedligeholdelse (afsat)			500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
12.02	Betonrenovering indvendige lyskasser	2	100.000									
21.01	Omfugning af sålbænke, døre i opgange, affaldsrum stueplan	3					30.000	30.000				
21.03	Eftersyn og behandling af betonoverflader, sandwichelementer etc.	2	200.000	250.000	250.000	250.000					250.000	250.000
	Hensættelse anvendes		-195.369									
24.01	Rep. af udv. betontrapper, stålrækværk og træværk	3				100.000				100.000		
26.01	Altaner, maling af vægge, lofter og blomsterkummer	4			250.000	250.000	250.000	250.000				
26.02	Altaner, facader afrensning, overflader, alger m.m.	2		250.000								
27.01	Tage og taghuse - eftergang på 4 boligblokke hhv. vaskerier m.v.	1	89.031									
	Hensættelse delvis anvendt		-89.031									
27.01	Forprojekt: Total ny tagbelægning inkl. stilladsoverdækning, 4 boligblokke. Op til	3								250.000		
31.10	Nødvendige snedker- og malerarbejder m.m. vinduer*	1		200.000					200.000			
31.11	Maling af trævæark i øvrigt (vaskerier/kældertrapper)	1		50.000	50.000							
34.01	Hovedtrapper maleristandsættes, løbende reparation	3			250.000	250.000	250.000	250.000				
51.01	Hovedrengøring af 12 opgange	2		80.000								
51.02	Hovedrengøring af 2 vaskerier	3	20.000			20.000			20.000			20.000
51.03	Rensning af køkkenfaldstammer	4			400.000							
52.04	Coatning af toilet faldstammer, pr. blok, prisestimat forventes justeret	4					900.000	900.000	900.000	900.000		
Overføres til side 2			624.631	1.330.000	1.700.000	1.370.000	1.930.000	1.930.000	1.620.000	1.750.000	750.000	770.000

Nr.	Aktivitets beskrivelse Årsregnskab 01.07 - 30.06	T.p.	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31	2031-32	2032-33	2033-34
Overført fra side 1			624.631	1.330.000	1.700.000	1.370.000	1.930.000	1.930.000	1.620.000	1.750.000	750.000	770.000
54.01	Ny automatik, hydroforpumpe	4						30.000				
56.02	Udskiftning af back-up batterier til nødstrøm	1	250.000							250.000		
56.03	Udskiftning af varmemålere, iht. bekendtgørelse, udført 2023	4										
56.04	Udskiftning - Ny dørteleloni og adgangskontrol, *DYRT, ingen pris p.t.*	4										
56.06	Udskiftning af ekspansionsbeholdere, 4 varmecentraler	4				50.000		50.000				
56.06	VVS - løbende vedligeholdelse af resterende kloakrør m.v.	2	162.469	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
57.01	Projektforslag, Emhætter i boliger på centralsug	5					30.000					
58.01	Istandsættelse af vaskerier	3							100.000			
70.50	Ny automatik, elevatorer 12 stk. - 10 stk. udført ult. okt. 2024. Resterende 2 er planlagt.	1	670.000	670.000								
70.50	Ny alarmopkald, GPS i 12 elevatorer	2			150.000							
71.70	Sandkasse renovering af fundament m.v.	1						60.000				
71.70	Nye cykelstativer & overdækning	2				100.000	250.000					
71.70	Belægning - SF sten bl.a. i f.m. cykelstativer	2					50.000					
71.70	Beplantning fornys i kummer m.m.	4	50.000	50.000	250.000	230.000	100.000	100.000				
71.70	Brønde, dræn m.v.	2	50.000	25.000	25.000	25.000						
	Træbeskæring, træfældning, jordbehandling	3	100.000	100.000	50.000	50.000		50.000				
71.70	Eftersyn af legeredskaber og faldunderlag	2	5.400			5.400			5.400			5.400
90.00	Nyt energimærke	2				100.000						
		2										
Planlagt vedligehold i alt			1.912.500	2.325.000	2.325.000	2.080.400	2.510.000	2.370.000	1.875.400	2.150.000	900.000	925.400
	Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse - kr. 1.368.768 pr. 30/6 2024.											
Større projekter som kræver beslutning på en generalforsamling (kræver særskilt finansiering - ej dækket af ordinære fællesudgifter)												
56.02	Opsætning af vandmålere, koldt & varmt , 4 stk. pr. lejl. ***				1.050.000	1.050.000						
31.01	Nødplan for kritisk vedligeholdelse af eksisterende vinduer *			17.702.000				17.702.000				
	ALTERNATIVT											
31.01	Udskiftning af vinduer, altandøre m.v. Model C jf. XGF 7/6 2023 og 2/5 2024 oprindelig kr. 82,5 mio. + forsikringer m.v. op til *			86.000.000								
27.01	Total ny tagbelægning inkl. stilladsoverdækning, 4 boligblokke. Op til **										20.000.000	

½

Større projekter, i alt		0	86.000.000	1.050.000	1.050.000	0	17.702.000	0	0	20.000.000	0
Samlede vedligholdelseudgifter ****		1.912.500	88.325.000	3.375.000	3.130.400	2.510.000	20.072.000	1.875.400	2.150.000	20.900.000	925.400

* Pkt. vedligeholdelse af vinduer afventer en ny generalforsamlingsbeslutning om renovering/udskiftning. Model C Totaludskiftning af vinduer blev ikke vedtaget på XGF 7. juni 2023 eller XGF 2. maj 2024. Indtil en endelig generalforsamlingsbeslutning om omfanget af renovering af vinduer foreligger, foretages der kun absolut kritiske reparationer.

** Icopal har vurderet tagene på de 4 boligblokke i sommeren 2023. Holdbarhed ca. 10 år efter udførelse af mindre vedligeholdelsesarbejder efterår 2024. Nye tage - overslagsbudget 2023 fra Gaihede.

*** Mulighed for samlet udførelse på én gang medio kalenderår med betaling over 2 regnskabsår

**** **Den samlede vedligeholdelse kræver ekstraordinære indbetalinger ud over de ordinære fællesudgifter og evt. opsparing**

Budgeår 2032-2033 og 2033 -2034 er ikke færdig budgetteret, da en opdatering af den 10-årige vedligeholdelsesplan vil ske i foråret 2025, hvilket forventes at afdække yderligere vedligeholdelsesopgaver

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København
T +45 33 93 22 33

CVR nr. 25 49 21 45

kobenhavn@rsm.dk
www.rsm.dk

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CJ4LY-LAUUX-18LKD

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Årsrapport

2024/25

RSM Danmark er medlem af RSM netværket og driver virksomhed under navnet RSM. RSM er et virksomhedsnavn, som anvendes af medlemmer af RSM netværket. Ethvert medlem af RSM netværket er et uafhængigt revisions- og rådgivningsfirma, som udøver virksomhed i eget navn. RSM netværket er ikke en selvstændig juridisk enhed i nogen jurisdiktion.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2024/25 for Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerlejlighedsforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. oktober 2025

Bestyrelse

Kim Christiansen Formand	Lise Damsgaard Jørgensen	Susanne Hansen Næstformand
Jonna Steinbock	Nicolai Espenhein	

Som administrator i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025.

København, den 6. oktober 2025

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerlejlighedsforeningens ordinære generalforsamling den 3. December 2025.

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerlejlighedsforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af ejerlejlighedsforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejerlejlighedsforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. juli 2024 - 30. juni 2025. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere ejerlejlighedsforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere ejerlejlighedsforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CJ4LY-LAUUX-18LKD

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerlejlighedsforeningens interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerlejlighedsforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen, eller om den på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København V, den 6. oktober 2025

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer
statsautoriseret revisor
mne35785

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Foreningsoplysninger

Ejerlejlighedsforeningen	Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I Finsensvej 3- 13 Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Kim Christiansen Lise Damsgaard Jørgensen Susanne Hansen Jonna Steinbock Nicolai Espenhein
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S, Meldahlsgade 5 1613 København V
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Bankforbindelse	Danske Bank A/S

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Ledelsesberetning

Foreningens aktiviteter i årets løb

Årsresultatet for Ejerforeningen Krystalgården I udviser for regnskabsåret 1/7 2024 til 30/6 2025 et resultat på kr. 0,00, efter hensættelser på kr. 970.156 til fremtidige bygningsvedligeholdelse til beboelsesdelen.

Da Krystalgården er 56 år gammel, vil der løbende være behov for omfattende renoveringer, hvilket hensættelserne skal benyttes til.

Regnskabsåret 2024/25 har budt på en række planlagte vedligeholdelsesopgaver:

- ny automatisk i elevatorerne i 7C og 5A. Herefter henstår kun elevatorerne i 5B og 5C, til regnskabsåret 2025/26
- eftersyn og forbedring af dræn på overfaldebrønde og løbende vedligeholdelse af kloakrør
- udbedring af skader på et større antal lyskasser.
- udskiftning af foreningens nødbatterier, De sikrer lys ude og inde, samt at vi kan komme ind i opgangene, hvis lysnettet svigter.
- absolutte mest nødvendige reparationer af vinduer
- udskiftning af alarm i elevatorerne

Herudover har der

- ifm. mangel af en varmemester været købt ekstern hjælp fra ejendomsservice firmaet Racoon (1.11.24- 31.5.25) for at dække de mest nødvendige varmemesteropgaver samt hjælp til rekruttering af en ny varmemester.
- købt af ny græsslåmaskine
- beskæring af nogle af foreningens mange træer

Investeringen i ny energibesparende opgangsbelysning i slutningen af 2022 samt faldende elpriser har ift. budget været med til at reducere de samlede el-omkostninger med ca. kr. 225.00.

Bestyrelsen har udarbejdet et nyt budget i foråret 2025, hvor de generelle omkostninger følger prisindekset, mens selve vedligeholdelsesposten er steget, da vi fremadrettet har stigende vedligeholdelsesudgifter. Samlet stigning er på 12%.

Bestyrelsen ser løbende på foreningens udgifter med henblik evt. omkostningsreduktioner, samt vurdere om en omkostning er nødvendig eller forsvarligt kan udskydes til et senere tidspunkt. I foråret 2024 opsagde bestyrelsen derfor en del mindre restaffaldscontainer hos Frederiksberg Kommune, hvilket giver en årlig besparelse på ca. kr. 32.000.
Resultatet til butiksdelen er kr. 120.010

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Fremtiden

I det kommende år vil der fortsat være fokus på alle former for vedligeholdelser med afsæt i den udarbejdede vedligeholdelsesplan og - budget.

Det største af de kommende projekter vil fortsat være renovering af ejendommens vinduer, hvor bestyrelsen afventer at få generalforsamlingens mandat til at gå videre med projektet.
Herudover er de næsten 20-årige dørtelefonerne begyndt at give problemer, og der er fokus på at opstarte i én opgang for at se, hvordan en ny løsning virker, inden der udskiftes på tur i de øvrige opgange. Opgaven udfordrer, da de eksisterende ledninger/ ledningsrør skal genbruges, og det skal sikres, at det ikke medfører ændringer indretningsmæssigt hos den enkelte ejer.

I nærmeste fremtid skal der skybrudsikres, hvilket vil ske i etaper.

Senest i 2027 skal Krystalgården have vandmålere på i alle lejligheder, og energimærket skal fornyes.
Vores tage og varmeanlæg holder heller ikke evigt, hvorfor bestyrelsen ønsker, at der påbegyndes en mere systematisk opsparing som hjælp til større projekter.

Der er fortsat et ønske om at forskønne vores bede herunder at sikre en lettere vedligeholdelse ved brug af bunddække og barkflis. Fokus er på de små blomsterkummer, da de øvrige større kummer må afvente, at et vinduesprojekt er blevet gennemført, da det forventes, at det vil gå hårdt ud over disse.
Bestyrelsen arbejder stadig med den betydelige arbejdsbyrde, der ligger i bestyrelsesarbejdet for hvert enkelt medlem. Flere opgaver er allerede lagt over til den daglige drift og vores administrator. Vi er ikke i mål med at flytte alle opgaver, hvor især de store vedligeholdelsesopgaver stadig trækker for meget på bestyrelsen, og der vil derfor fremadrettet blive arbejdet på at få mere ekstern hjælp..

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede driftsbidrag er tilstrækkeligt.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Driftsbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri og øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Driftsudgifter omfatter omkostninger til offentlige afgifter, forsikringer, personaleomkostninger, renholdelse, administration, servicekontrakter og vedligeholdelse.

Regnskabsårets udgift vedrørende elektricitet består af afregning for perioden 01.07.2024 - 30.06.2025. Årets udgift vedrørende vand består af restafregning for perioden 01.10.2023 - 30.09.2024 samt aconto for perioden 01.10.2024 - 30.06.2025.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Egenkapital består af reserver fra indtægter, vaskeri.
Hensættelse til køb af traktor og maskiner, samt hensættelser til fremtidig vedligeholdelse mv.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
	Lejeindtægter, trådbure	31.500	10.000	27.400
1	Vaskeriindtægter, netto	95.795	50.000	66.892
	Øvrige indtægter	0	0	188
	Indtægter i alt	**127.295**	**60.000**	**94.480**
	Fællesudgifter			
2	Offentlige forbrugsafgifter	-1.567.937	-1.809.984	-1.428.876
3	Forsikringer	-494.292	-547.949	-478.201
4	Personaleomkostninger	-928.738	-962.750	-873.320
5	Renholdelse	-475.971	-533.256	-479.471
6	Administration	-636.861	-788.224	-699.491
	Servicekontrakter			
7	Fælles for bolig- og butikslokaler	-132.958	-140.683	-154.694
8	Boligblokke	-144.111	-177.121	-138.600
9	Butiksblokke, sprinklerafgift mv.	-3.065	-5.000	-2.970
	Vedligeholdelse			
10	Fælles for bolig og butiksblokke	-10.000	-70.000	-10.000
11	Beboelse	-2.561.946	-1.912.500	-2.475.181
12	Butiksblokke	0	-50.000	0
	Omkostninger i alt	-6.955.879	-6.997.467	-6.740.804
	Finansielle poster			
	Renter, pengeinstitutter	17.163	6.000	19.810
	Finansielle poster netto	17.163	6.000	-19.810
	Driftsresultat	**-6.811.421**	**-6.931.467**	**-6.626.514**
	Opkrævet driftsbidrag	6.931.431	0	6.750.331
	Årets resultat	**120.010**	**6.931.467**	**123.817**

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Fordeling

	Fælles	Beboelse	Butikker mv.	Total
Fordelingstal	21.000	18.706	2.294	
Lejeindtægter		-31.500		
Vaskeriindtægter, netto		-95.795		
Offentlige forbrugsafgifter	1.567.937			
Forsikringer	494.292			
Personaleomkostninger	928.738			
Renholdelse	475.971			
Administration	636.861			
Servicekontrakter	132.958	144.111	3.065	
Vedligeholdelse	10.000	2.561.946		
Finansielle poster	-17.163			
Udgifter i alt	**4.229.594**	**2.578.762**	**3.065**	**6.811.421**
Fordeling af fællesudgifter	4.229.594	3.767.561	462.033	
I alt		**6.346.323**	**465.098**	**6.811.421**
À conto betaling 01.07.2024-30.06.2025, svarende til 339,27 pr. fordelingstal (beboelse)		6.346.323	585.108	6.931.431
Resultat til fordeling		**0**	**120.010**	**120.010**

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Balance 30. juni

Aktiver

Note		2025	2024
	Omsætningsaktiver		
13	Andre tilgodehavender	330.201	300.678
	Periodeafgrænsningsposter	559.199	528.437
	Tilgodehavender i alt	889.400	829.115
14	Likvide beholdninger	3.770.145	2.806.684
	Omsætningsaktiver i alt	**4.659.545**	**3.635.799**
	Aktiver i alt	**4.659.545**	**3.635.799**

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Balance 30. juni

Passiver

Note		2025	2024
	Egenkapital		
15	Reserver fra indtægter, vaskeri	123.672	123.672
16	Hensættelse til køb af traktor og maskiner, for beboelse	374.695	386.762
17	Hensættelse til køb af traktor og maskiner, for butikker mv.	48.523	47.431
18	Andre hensættelser	3.003.120	2.428.708
	Egenkapital i alt	**3.550.010**	**2.986.573**
	Gældsforpligtelser		
	Mellemregning med ejerlejlighedsejere	120.010	123.817
19	Varmeregnskab	379.612	179.420
20	Anden gæld	609.913	345.989
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.109.535	649.226
	Gældsforpligtelser i alt	**1.109.535**	**649.226**
	Passiver i alt	**4.659.545**	**3.635.799**

21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Noter

		2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
1.	**Vaskeriindtægter, netto**			
	Vaskeriindtægter	95.795	90.000	106.892
	Heraf reserveret til køb af vaskemaskiner	0	-40.000	-40.000
		95.795	**50.000**	**66.892**
2.	**Offentlige forbrugsafgifter**			
	Elektricitet	268.037	494.000	293.417
	Vand	814.549	825.000	665.049
	Dagrenovation	485.351	490.984	470.410
		1.567.937	**1.809.984**	**1.428.876**
3.	**Forsikringer**			
	Brandforsikring mv.	450.527	496.000	442.669
	Glasforsikring	27.156	34.659	31.393
	Arbejdsskadeforsikring	9.051	2.400	2.274
	Motorkøretøjsforsikring	7.558	14.890	1.865
		494.292	**547.949**	**478.201**
4.	**Personaleomkostninger**			
	Varmemester	216.753	520.000	511.374
	Ejendomsservice, medhjælp	706.016	422.750	352.052
	Varmemesterservice, kontorhold inkl. telefon og internet m.v.	5.969	20.000	9.894
		928.738	**962.750**	**873.320**

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Noter

		2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
5.	**Renholdelse**			
	Trappevask	419.871	425.256	414.510
	Rengøringsartikler, snerydning, vejsalt m.v.	26.662	30.000	26.879
	Traktordrift	8.703	45.000	26.227
	Skadedyrsbekæmpelse	8.700	20.000	3.609
	Diverse renholdelse, graffiti m.v.	12.035	13.000	8.246
		475.971	**533.256**	**479.471**
6.	**Administration**			
	Administrationshonorar	360.960	368.224	357.563
	Driftsadministration	28.200	140.000	73.294
	Revision og udarbejdelse af årsrapport	90.125	80.000	86.250
	Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	63.347	50.000	131.784
	Hjemmeside m.v.	803	30.000	4.106
	EDB-udstyr, fotokopiering, porto PBS-gebyrer mv.	79.562	60.000	46.494
	Driftsført antenneregnskab tidligerer år	3.864	0	0
	Tab hos ejere	0	10.000	0
	Advokatomkostninger	10.000	50.000	0
		636.861	**788.224**	**699.491**
7.	**Fælles for bolig- og butikslokaler**			
	Varmtvandsbeholdere, serviceaftale	37.390	45.000	55.779
	Varmeregnskabshonorar incl. kontrolmanual	80.000	80.000	83.727
	Energistyring	15.568	15.683	15.188
		132.958	**140.683**	**154.694**

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Noter

		2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
8.	**Boligblokke**			
	Elevatortilsyn, serviceabonnement	61.728	39.266	57.951
	Elevatoralarm, serviceabonnement	12.855	12.855	12.672
	Vandbehandlingsanlæg vaskeri	31.329	35.000	31.648
	Teknisk bistand, variable opgaver	0	65.000	0
	Teknisk anlæg, serviceabonnement	38.199	25.000	36.329
		144.111	**177.121**	**138.600**
9.	**Butiksblokke, sprinklerafgift mv.**			
	Servicekontrakter	3.065	5.000	2.970
		3.065	**5.000**	**2.970**
10.	**Fælles for bolig og butiksblokke**			
	Fællesarealer udendørs	0	60.000	0
	Hensættelse til køb af traktor og maskiner	10.000	10.000	10.000
		10.000	**70.000**	**10.000**
11.	**Beboelse**			
	Facader og indgangspartier	125.612	0	0
	Heraf anvendt fra tidligere års hensættelse	-125.612	0	0
	Blikkenslager	192.574	0	140.218
	Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	-93.243	0	0
	EL-installationer inkl. nødbatterier	276.545	0	40.782
	Vedligeholdelse efter rørskader m.v.	42.782	0	38.619
	Fællesarealer udendørs. nyplantning, fældning, beskæring, legepladser	82.596	0	107.664
	Tage ejendomme & vaskerier	0	0	89.031
	Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	0	0	-89.031
	Renovering af elevatorer 7C, 11C	0	0	666.400
	Kloak, faldstammer, dræn - rensning m.v.	62.739	0	23.574
	Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	-62.739	0	0
	Haveanlæg og cykelstativer	0	0	41.462
	Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	0	0	-41.462
	Reparation mv. af vaskerianlæg	43.900	0	0
	Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	-43.900	0	0
	Varmeanlæg	12.051	0	37.332
	Elevatorer - løbende vedligeholdelse	874.424	0	70.085

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Noter

		2024/25	Budget 2024/25 (ej revideret)	2023/24
	Reparation af vinduer og døre - fuger	166.937	0	102.254
	Heraf anvendt af tidligere års hensættelse	-70.249	0	0
	Videoovervågning	0	0	12.792
	Teknisk bistand	100.238	0	33.669
	Småanskaffelser	385	0	979
	Diverse vedligeholdelse, nye varmemålere i lejl.	6.750	0	142.223
	Tilstandsrapport vinduer, marts 2024 Projekt til vinduer	0	0	332.234
	Løbende vedligeholdelse, boliger	0	1.912.500	0
	Hensættelse til løbende vedligeholdelse, boliger	970.156	0	726.356
		2.561.946	**1.875.000**	**2.475.181**
12.	**Butiksblokke**			
	Diverse	0	50.000	0
		0	**50.000**	**0**

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Noter

		30/6 2025	30/6 2024
13.	**Andre tilgodehavender**		
	Tilgodehavende fjernvarme	212.934	222.444
	Forsikringssager	20.802	45.513
	Antenneregnskab	0	8.838
	Diverse tilgodehavender	96.465	23.883
		330.201	**300.678**
14.	**Likvide beholdninger**		
	Danske Bank, foreningskonto, vicevært	7.437	9.132
	Danske Bank, foreningskonto	2.736.302	1.788.175
	Danske Bank	1.026.406	1.009.377
		3.770.145	**2.806.684**
15.	**Reserver fra indtægter, vaskeri**		
	Overført saldo primo	123.672	91.272
	Årets hensættelse	0	40.000
	Årets reparationer, service og nyanskaffelser	0	-7.600
		123.672	**123.672**
16.	**Hensættelse til køb af traktor og maskiner, for beboelse**		
	Hensættelse primo	386.762	377.854
	Årets hensættelse	8.908	8.908
	Årets udgifter	-20.975	0
		374.695	**386.762**
17.	**Hensættelse til køb af traktor og maskiner, for butikker mv.**		
	Hensættelse primo	47.431	46.339
	Årets hensættelse	1.092	1.092
		48.523	**47.431**

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Noter

		30/6 2025	30/6 2024
18.	**Andre hensættelser**		
	Hensættelse til betonreparationer	69.757	195.369
	Hensættelse til vinduer	140.713	210.963
	Hensættelse til vaskerihustage/boligtage	577.876	577.876
	Hensættelse til overfladebrønde, brønde m.v.	0	75.732
	Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse, boliger	2.214.774	1.368.768
		3.003.120	**2.428.708**
19.	**Varmeregnskab**		
	Indbetalt a conto	2.741.197	2.594.057
	Fjernvarmeomkostning	-2.361.585	-2.414.107
	Afregning varme 2023/2024	0	-530
		379.612	**179.420**
20.	**Anden gæld**		
	A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	12.547	11.569
	Skyldig ATP og andre sociale ydelser	297	1.782
	Feriepenge	1.035	954
	Feriepengeforpligtelse funktionærer	4.275	44.051
	Revisor	80.000	80.000
	Elektricitet	32.739	22.589
	Varmeregnskabshonorar	80.000	64.739
	Andre skyldige poster	399.020	120.305
		609.913	**345.989**

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

21. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende hos ejerne er vedtægterne tinglyst pantstiftende i form af en deklaration på kr. 57.000 i hver enkelt lejlighed og i samtlige lejligheder.

Deklarationerne indekseres hvert år med nettoprisindekset hvert den 30. juni med stigningen i de to foregående års nettoprisindeks for juni måned. Første gang var den 30. juni 2018.

På balancedagen er den enkelte lejligheds deklaration indekseret til kr. 68.479.

Yderligere er der til sikkerhed for ejerlejlighedsejernes forpligtelser overfor foreningen udstedt ejerpantebrev i den enkelte lejlighed. Ejerpantebrevene kan aflyses i takt med at ovenstående pantsikkerhed opnår første prioritet.

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
1	391	79.273	99.729	20.456
5	92	31.213	31.213	0
6	88	29.855	29.855	0
7	64	21.713	21.713	0
8	60	20.356	20.356	0
9	75	25.445	25.445	0
10	64	21.713	21.713	0
11	60	20.356	20.356	0
12	75	25.445	25.445	0
13	64	21.713	21.713	0
14	60	20.356	20.356	0
15	75	25.445	25.445	0
16	64	21.713	21.713	0
17	60	20.356	20.356	0
18	75	25.445	25.445	0
19	64	21.713	21.713	0
20	60	20.356	20.356	0
21	75	25.445	25.445	0
22	64	21.713	21.713	0
23	60	20.356	20.356	0
24	75	25.445	25.445	0
25	66	22.392	22.392	0
26	107	36.302	36.302	0
27	88	29.855	29.855	0
28	88	29.855	29.855	0
29	114	38.676	38.676	0
30	85	28.838	28.838	0
31	114	38.676	38.676	0
33	114	38.676	38.676	0
34	85	28.838	28.838	0
35	114	38.676	38.676	0
36	85	28.838	28.838	0
37	114	38.676	38.676	0
38	85	28.838	28.838	0
39	114	38.676	38.676	0
40	85	28.838	28.838	0
41	105	35.623	35.623	0
42	79	26.802	26.802	0
43	88	29.855	29.855	0
44	92	31.213	31.213	0
45	75	25.445	25.445	0

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
46	60	20.356	20.356	0
47	64	21.713	21.713	0
48	75	25.445	25.445	0
49	60	20.356	20.356	0
50	64	21.713	21.713	0
51	75	25.445	25.445	0
52	60	20.356	20.356	0
53	64	21.713	21.713	0
54	75	25.445	25.445	0
55	60	20.356	20.356	0
56	64	21.713	21.713	0
57	75	25.445	25.445	0
58	60	20.356	20.356	0
59	64	21.713	21.713	0
60	75	25.445	25.445	0
61	60	20.356	20.356	0
62	64	21.713	21.713	0
63	107	36.302	36.302	0
64	66	22.392	22.392	0
65	92	31.213	31.213	0
66	88	29.855	29.855	0
67	98	33.248	33.248	0
68	104	35.284	35.284	0
69	98	33.248	33.248	0
70	104	35.284	35.284	0
71	98	33.248	33.248	0
72	104	35.284	35.284	0
73	98	33.248	33.248	0
74	104	35.284	35.284	0
75	98	33.248	33.248	0
76	104	35.284	35.284	0
77	98	33.248	33.248	0
78	104	35.284	35.284	0
79	66	22.392	22.392	0
80	110	37.319	37.319	0
81	88	29.855	29.855	0
82	88	29.855	29.855	0
83	100	33.927	33.927	0
84	100	33.927	33.927	0
85	100	33.927	33.927	0

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
86	100	33.927	33.927	0
87	100	33.927	33.927	0
88	100	33.927	33.927	0
89	100	33.927	33.927	0
90	100	33.927	33.927	0
91	100	33.927	33.927	0
92	100	33.927	33.927	0
93	100	33.927	33.927	0
94	100	33.927	33.927	0
95	92	31.213	31.213	0
96	92	31.213	31.213	0
97	88	29.855	29.855	0
98	92	31.213	31.213	0
99	118	40.033	40.033	0
100	85	28.838	28.838	0
101	118	40.033	40.033	0
102	85	28.838	28.838	0
103	118	40.033	40.033	0
105	118	40.033	40.033	0
106	85	28.838	28.838	0
107	118	40.033	40.033	0
108	85	28.838	28.838	0
109	118	40.033	40.033	0
110	85	28.838	28.838	0
111	110	37.319	37.319	0
112	66	22.392	22.392	0
115	92	31.213	31.213	0
116	88	29.855	29.855	0
117	98	33.248	33.248	0
118	105	35.623	35.623	0
119	98	33.248	33.248	0
120	105	35.623	35.623	0
121	98	33.248	33.248	0
122	105	35.623	35.623	0
123	98	33.248	33.248	0
124	105	35.623	35.623	0
125	98	33.248	33.248	0
126	105	35.623	35.623	0
127	98	33.248	33.248	0
128	105	35.623	35.623	0

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
129	66	22.392	22.392	0
130	110	37.319	37.319	0
132	88	29.855	29.855	0
133	100	33.927	33.927	0
136	100	33.927	33.927	0
137	100	33.927	33.927	0
138	100	33.927	33.927	0
139	100	33.927	33.927	0
140	100	33.927	33.927	0
141	100	33.927	33.927	0
142	100	33.927	33.927	0
143	100	33.927	33.927	0
144	100	33.927	33.927	0
145	92	31.213	31.213	0
146	92	31.213	31.213	0
147	88	29.855	29.855	0
148	92	31.213	31.213	0
149	118	40.033	40.033	0
150	85	28.838	28.838	0
151	118	40.033	40.033	0
152	85	28.838	28.838	0
153	118	40.033	40.033	0
154	85	28.838	28.838	0
155	118	40.033	40.033	0
156	85	28.838	28.838	0
157	118	40.033	40.033	0
158	85	28.838	28.838	0
159	118	40.033	40.033	0
160	85	28.838	28.838	0
161	110	37.319	37.319	0
162	66	22.392	22.392	0
163	92	31.213	31.213	0
164	88	29.855	29.855	0
165	64	21.713	21.713	0
166	60	20.356	20.356	0
167	75	25.445	25.445	0
168	64	21.713	21.713	0
169	60	20.356	20.356	0
170	75	25.445	25.445	0
171	64	21.713	21.713	0

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
172	60	20.356	20.356	0
173	75	25.445	25.445	0
174	64	21.713	21.713	0
175	60	20.356	20.356	0
176	75	25.445	25.445	0
177	64	21.713	21.713	0
178	60	20.356	20.356	0
179	75	25.445	25.445	0
180	64	21.713	21.713	0
181	60	20.356	20.356	0
182	75	25.445	25.445	0
183	66	22.392	22.392	0
184	107	36.302	36.302	0
185	88	29.855	29.855	0
186	88	29.855	29.855	0
187	114	38.676	38.676	0
188	85	28.838	28.838	0
189	114	38.676	38.676	0
190	85	28.838	28.838	0
191	114	38.676	38.676	0
192	85	28.838	28.838	0
193	114	38.676	38.676	0
194	85	28.838	28.838	0
195	114	38.676	38.676	0
197	114	38.676	38.676	0
198	85	28.838	28.838	0
199	105	35.623	35.623	0
200	79	26.802	26.802	0
202	92	31.213	31.213	0
203	75	25.445	25.445	0
204	60	20.356	20.356	0
205	64	21.713	21.713	0
206	75	25.445	25.445	0
207	60	20.356	20.356	0
208	64	21.713	21.713	0
209	75	25.445	25.445	0
210	60	20.356	20.356	0
211	64	21.713	21.713	0
212	75	25.445	25.445	0
213	60	20.356	20.356	0

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

22. Mellemværende med ejerlejlighedsejere (fortsat)

Ejerlejl.nr.	Fordelingstal	Andel i driftsudgifter	A/C driftsbidrag	Gæld til ejere
214	64	21.713	21.713	0
215	75	25.445	25.445	0
216	60	20.356	20.356	0
217	64	21.713	21.713	0
218	75	25.445	25.445	0
219	60	20.356	20.356	0
220	64	21.713	21.713	0
221	107	36.302	36.302	0
222	66	22.392	22.392	0
Ialt	**18.466**	**6.211.523**	**6.232.037**	**20.456**
Ejendommen Krystalgården I				
For øvrige beboelseslejligheder	631	214.014	214.014	0
For øvrige butikker mv.	1.903	385.825	485.379	99.554
Ialt	**21.000**	**6.811.362**	**6.931.430**	**120.010**
Afstemning				
Boliger	18.706	6.346.264	6.346.322	0
Butikker	2.294	465.098	585.108	120.010
	21.000	6.811.362	6.931.430	120.010

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

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."

Susanne Ninna Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 304f68cf-7903-437d-9ddf-e0066d660e68
IP: 193.169.xxx.xxx
2025-10-10 08:00:43 UTC

Jonna Steinbock
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 0d9674e3-ec23-4fa8-8a65-83984e5b3c4f
IP: 83.94.xxx.xxx
2025-10-10 10:08:48 UTC

Kim Christiansen
Bestyrelsesformand
På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 3c0027d9-e2fd-449a-9cf2-4b65b48719b8
IP: 80.62.xxx.xxx
2025-10-11 06:18:20 UTC

Nicolai Espenhein
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 7ea21fa7-36ad-400b-8eb8-338551d4bc47
IP: 213.32.xxx.xxx
2025-10-13 17:59:56 UTC

Thomas Winters Henriksen
CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250
Administrator
På vegne af: CEJ Ejendomsadministration
Serienummer: c19c4575-69e0-426e-93d2-2ec30570040b
IP: 178.72.xxx.xxx
2025-10-14 08:43:18 UTC

Lise Damsgaard Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Serienummer: 1079136e-f228-449e-8d76-3b358d8ca351
IP: 185.107.xxx.xxx
2025-10-18 14:24:55 UTC

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CI4LY-LAUUX-18LKD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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."

Peter Arent Benkjer
RSM DANMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 25492145
Statsautoriseret revisor
På vegne af: RSM Danmark
Serienummer: 42f638b1-c41a-45f1-9c72-1a420714b11f
IP: 194.19.xxx.xxx
2025-10-19 12:22:43 UTC

Penneo dokumentnøgle: 24IVZ-0BRF0-B44Z2-CJ4LY-LAUUX-18LKD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske 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 underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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

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 bestyrelses-medlemmerne 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 havde 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 sørge 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

Tale vedrørende tilstandsrapporter, XGF 2. maj 2024

På baggrund af en beslutning på den seneste generalforsamling, er der blevet foretaget en fuldstændig gennemgang af ejendommens vinduesbånd, altanpartier og træbeklædning på gavle.

Uanset valg af modeller, mere herom senere, taler vi om meget store omkostninger for os alle sammen og der må derfor ikke være tvivl om beslutningsgrundlaget.

EKAS et rådgivende ingeniørfirma, afgav den 11. marts 2024 en rapport – sammenfatning af tilstandsvurdering.

Rapporten med tilhørende fotodokumentation er udsendt til alle, så man selv kan danne sig et indtryk af rapporten med dens konklusioner og forholde sig til billederne.

Jeg vil her komme med hovedkonklusionerne fra rapporten vedrørende vinduesbåndene (østsiden), altanpartierne (øst- og hele vest siden) samt træbeklædningen på gavlene på 7. sal.

Vinduesbånd (s 8)
Tilstanden er så dårlig, at den eneste realiserbare, ansvarlige og fornuftige løsning er at foretage en total udskiftning.

… Det vil være hovedløst at foretage vedligehold og genopretning af vinduerne …

Altanpartier (s12)
Altanpartierne er ikke i samme dårlige stand, som vinduesbånd. De er i mindre god eller middel stand og dermed ikke i god stand.

De fungerer, men har udtjent deres tekniske levetid.

EKAS primære anbefaling er at der foretages en total udskiftning. Dermed vil man have fremtidssikret ejendommens vinduer og altanpartier de næste mange år.

EKAS skitserer yderlige 3 muligheder for altanpartierne :

- Vente op til 5 år med at foretage udskiftning og supplere med snedkereftergang af de elementer, hvor døre eller vinduer ikke kan åbnes. Ingen generel gennemgang og istandsættelse eller malerbehandling, kun foretage helt nødvendige reparationer.

- Renovere alle altanpartier med en levetidsforlængelse op til max 10 år.

- Udskiftning af ruderne i bestående rammer og karme. Stor udgift til over 50 år gamle altanpartier, hvor elementerne er teknisk udtjente. Kan ikke anbefales.

EKAS primære anbefaling er totaludskiftning af altanpartierne.

Træbeklædning på gavle (s 15)
Samtlige træbeklædninger på gavle er i så dårlig stand, at de skal udskiftes. Det skal undersøges, om der er sket skader på de underliggende konstruktioner.

Anbefalingerne fra EKAS er således ret klart: udskiftning af vinduesbånd, altanpartier og træbeklædning på gavle.

Da vi i bestyrelsen godt ved, at denne beslutning nok er den største i ejerforeningens historie, og da vi kunne holde det inden for den økonomiske ramme givet af generalforsamlingen, besluttede bestyrelsen at indhente en second opinion fra Raadvad – center for bygningsbevaring, som var blevet nænt som et alternativ til EKAS fra en af de mere engagerede beboere.

Raadvad kritiserer indledningsvis, i sin rapport af 4 april 2024 og som ligeledes er udsendt forud for generalforsamlingen, at EKAS efter deres opfattelse, mangler individuelle og konkrete betragtninger, men vurderer samlet set, at EKAS' fremgangsmåde er solid og tilstrækkelig.

Vinduesbånd (s.5)
..Det er rimeligt, at konkludere, at vinduerne ikke er værd at redde ud fra et økonomisk synspunkt.

Altanpartier(s 6)
EKAS' hovedkonklusion er retvisende. Bygningsdelenes egenskaber er ikke tidssvarende, og vil ikke kunne bringes på et tidsvarende niveau, uanset hvor umage man gør sig.

Træbeklædning (S 6)
Her er Raadvads konklusioner mere forbeholdne, da de ikke mener at EKAS' rapport giver et fyldestgørende grundlag. Dog skriver Raadvad at de, hvis træet vitterligt er angrebet af råd i vidt omfang, vil det være fornuftigt at udskifte det.

Vi står således nu med to rapporter, som ret entydigt anbefaler udskiftning af vinduesbånd og altanpartier – og gavlpartier på 7. sale.

Disse rapporter er vores nuværende beslutningsgrundlag, ligesom det er en del af beslutningsgrundlaget for dem der i givet fald skal finansiere vores projekt.

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

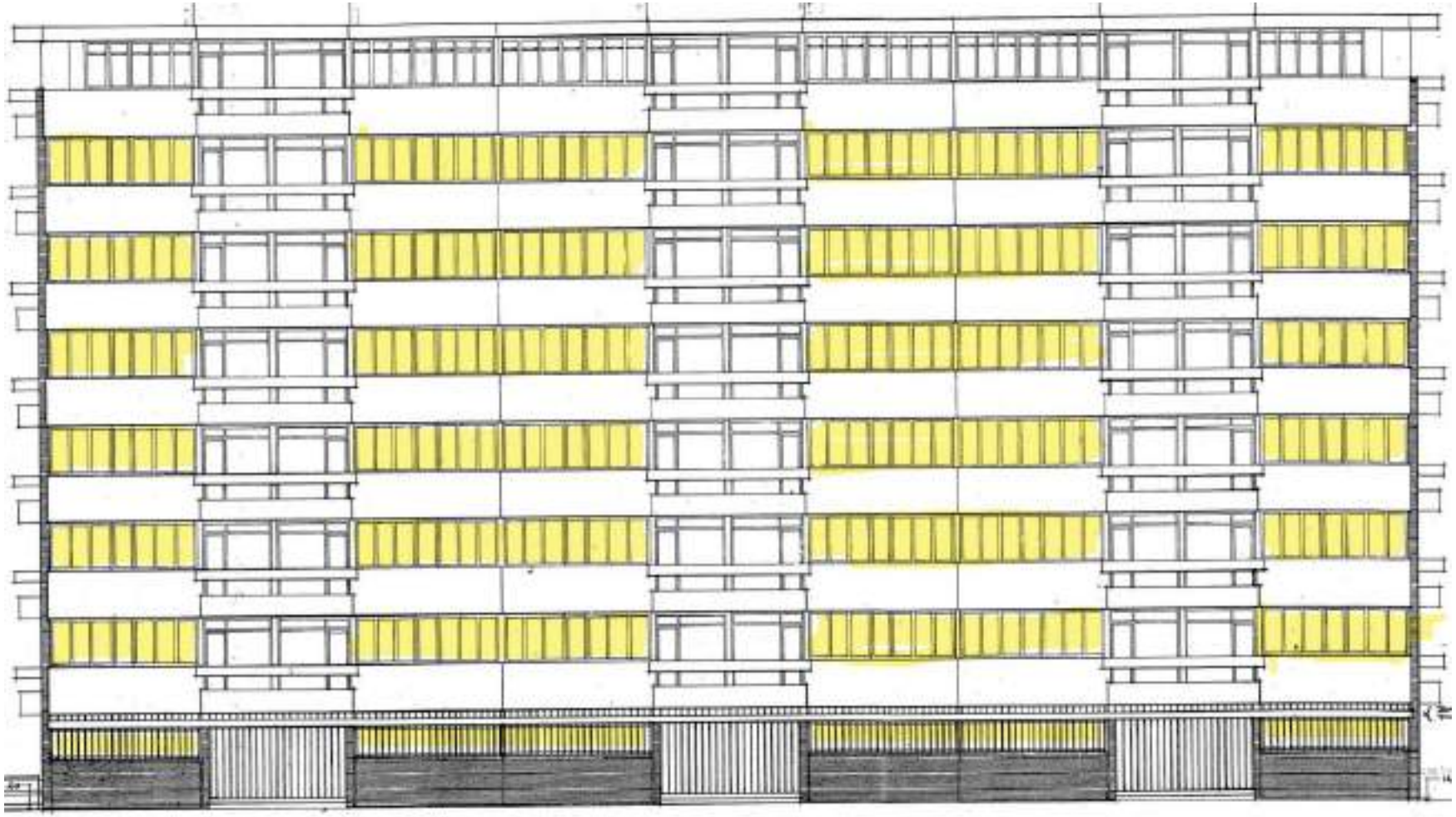
De 4 oprindelige modeller:

Model A: Nødvendig vedligeholdelse

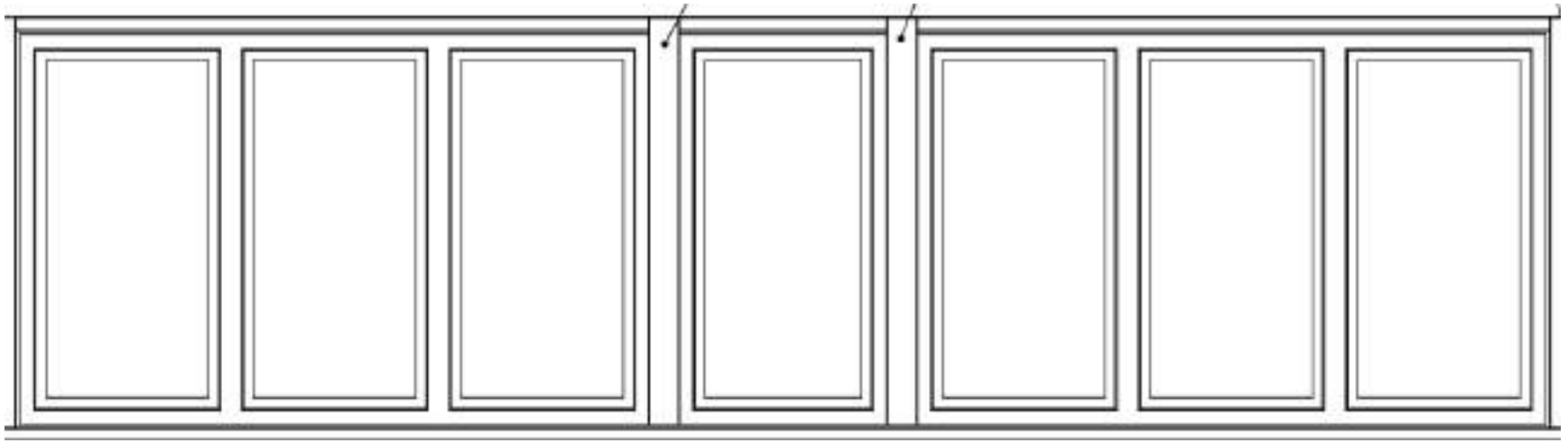
Model B: Nye vinduer på østfacaden og nødvendig vedligehold samt 2-lags termovinduer i øvrige vinduespartier på altanerne

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

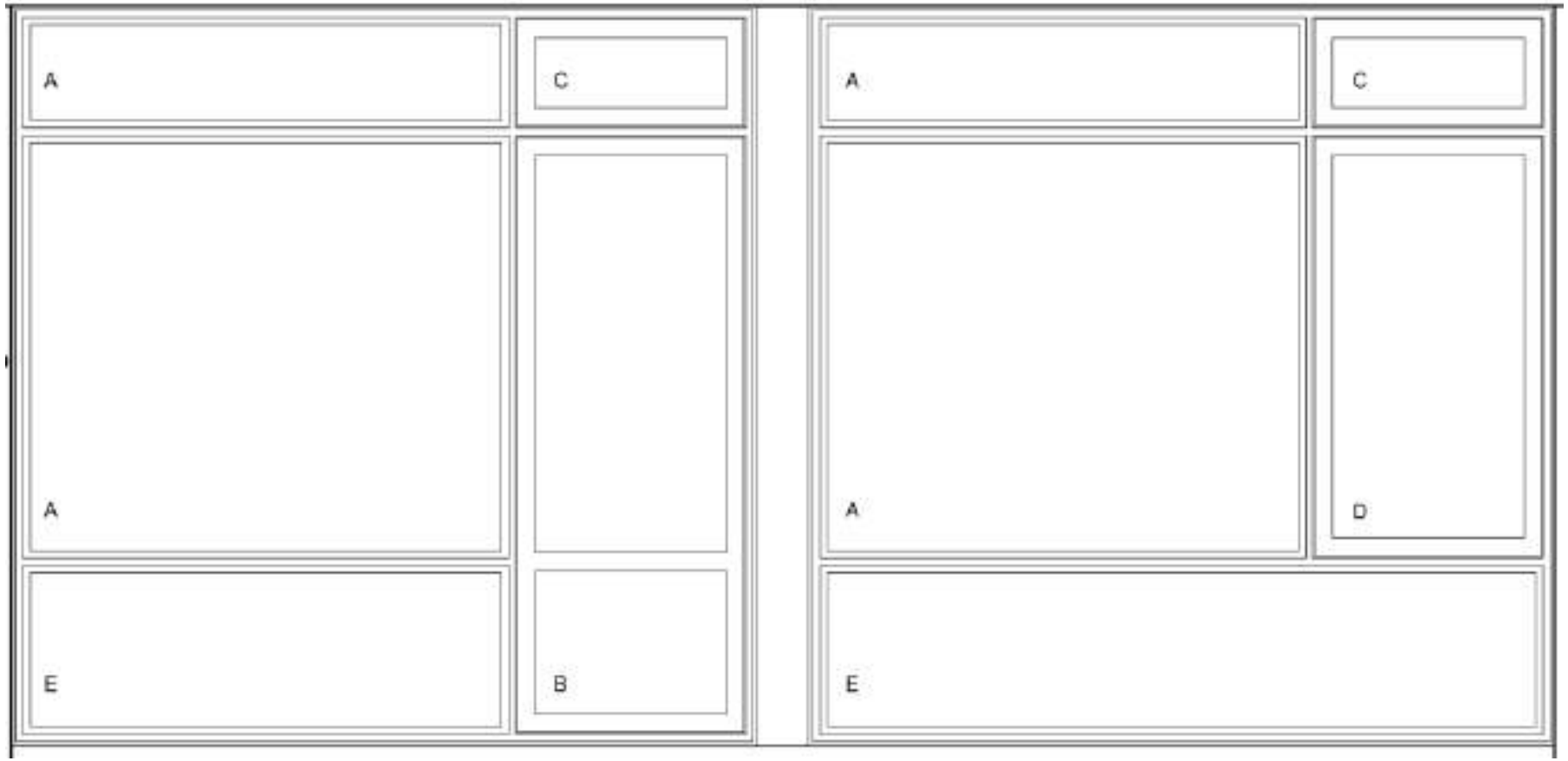
Model C: Total udskiftning



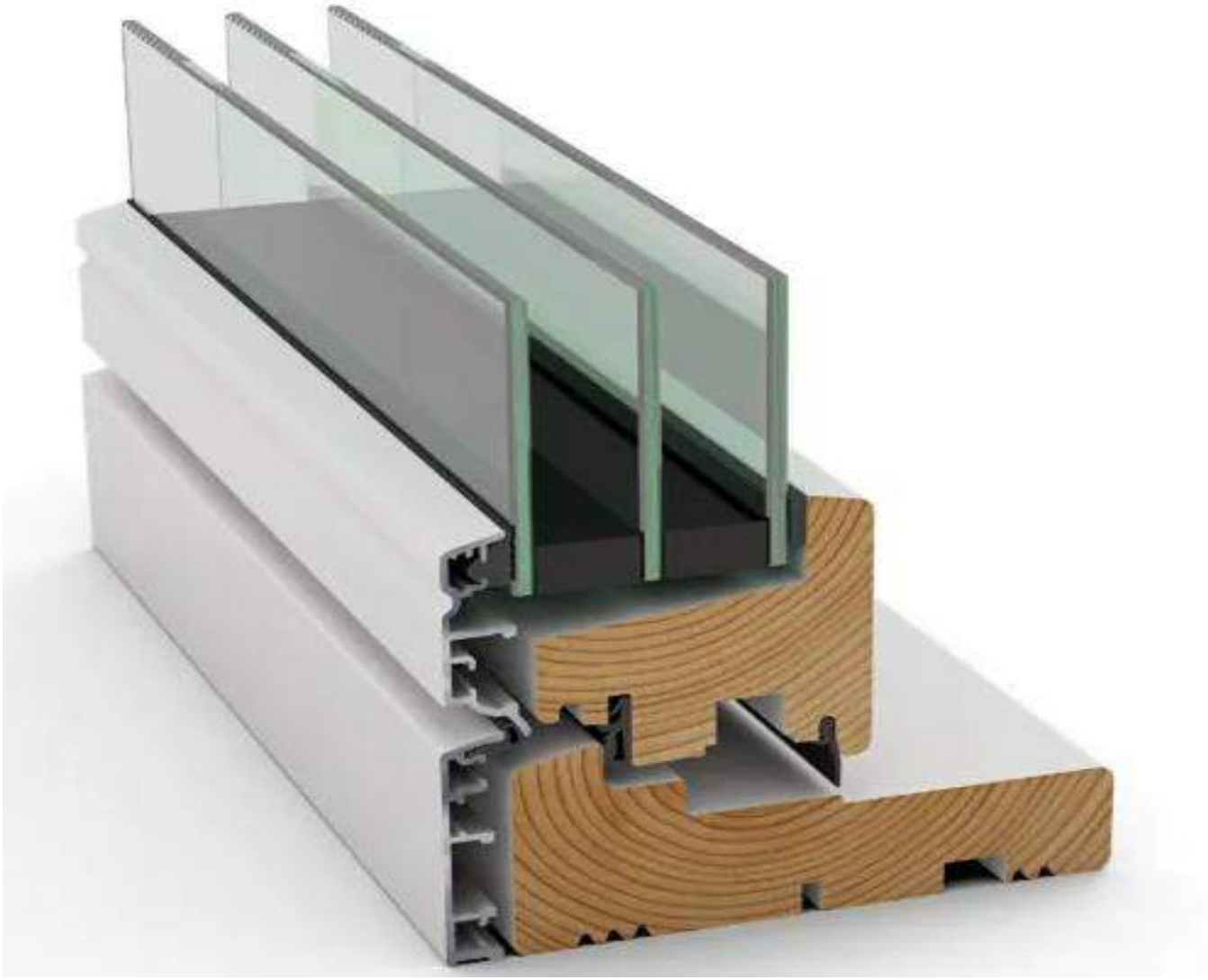
Østfacade med vinduesbånd



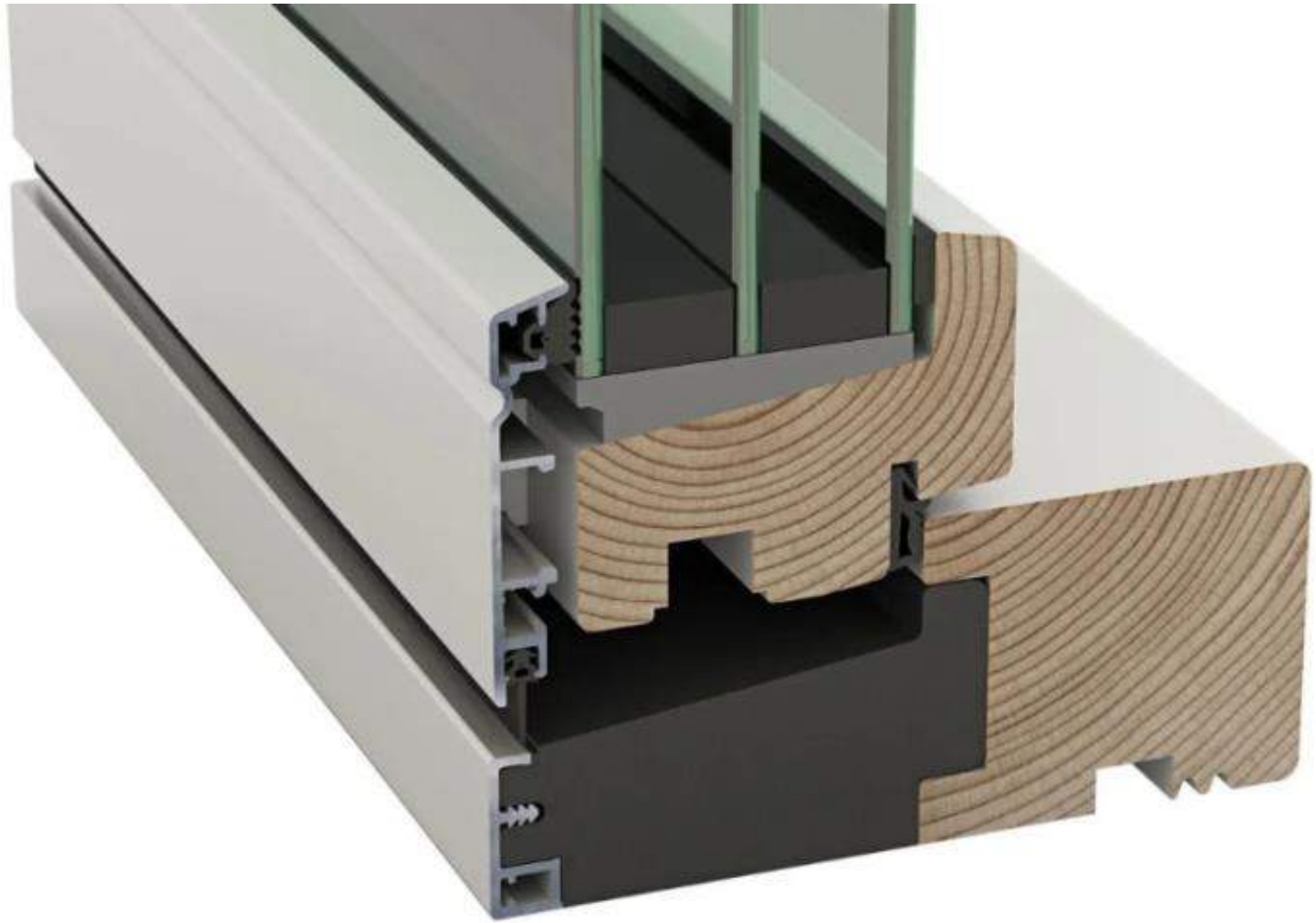
3-og 4-fags vindueselement til østfacaden



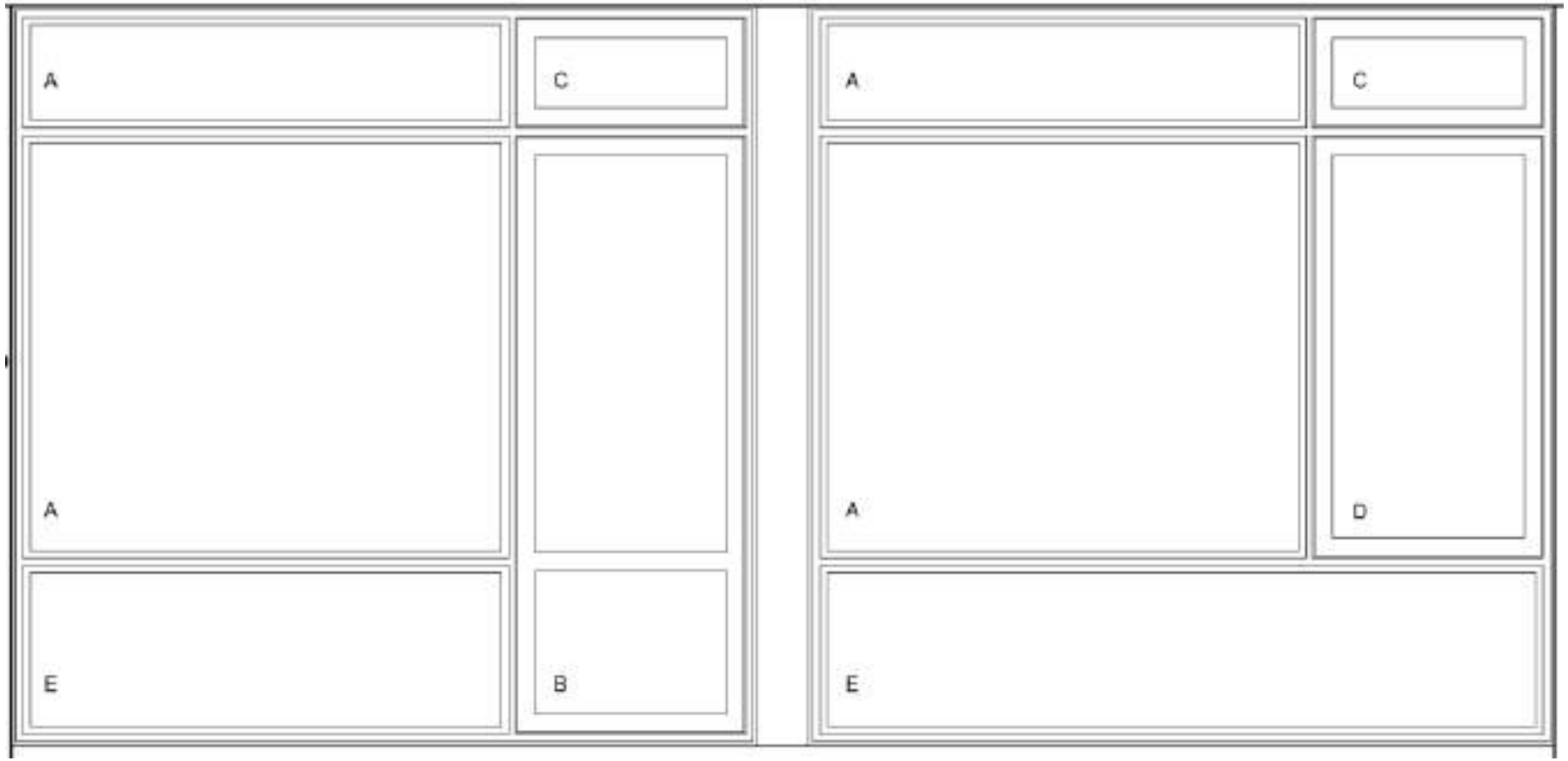
2 vinduespartier til altaner



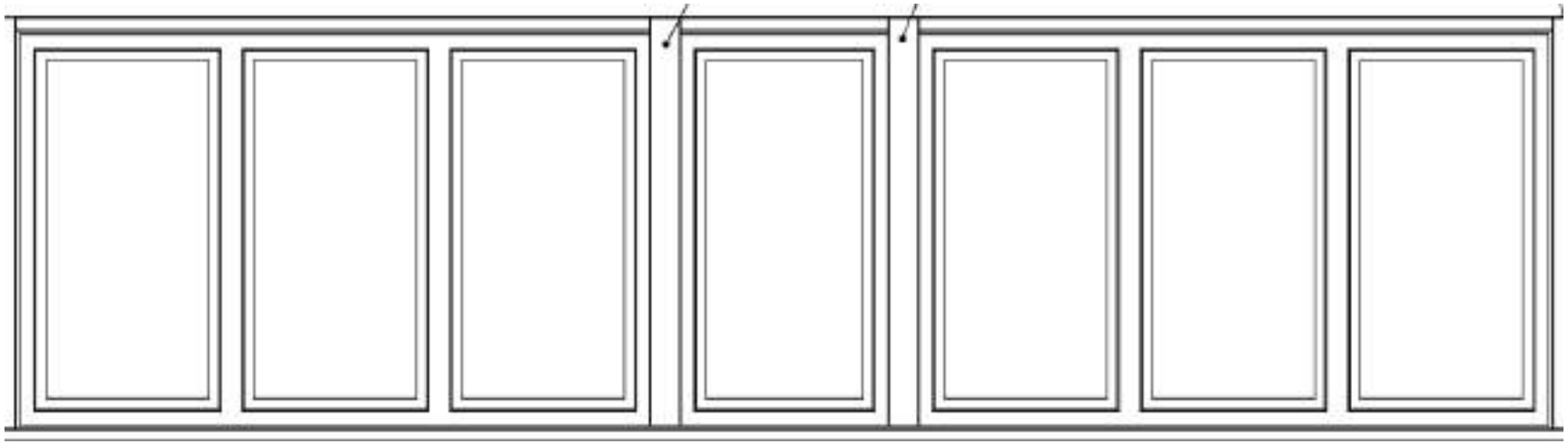
Indadgående vindue



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.
Mdl. udgift v. 33,6%	**1.052 kr./mdr.**	**1.490 kr./mdr.**	**1.823 kr./mdr.**	**2.068 kr./mdr.**
Rentefradrag v. 20,6%	255 kr./mdr.	362 kr./mdr.	442 kr./mdr.	502 kr./mdr.
Mdl. udgift v. 20,6%	**1.213 kr./mdr.**	**1.718 kr./mdr.**	**2.102 kr./mdr.**	**2.385 kr./mdr.**

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.
Mdl. udgift v. 33,6%	**1.499 kr./mdr.**	**2.124 kr./mdr.**	**2.599 kr./mdr.**	**2.949 kr./mdr.**
Rentefradrag v. 20,6%	144 kr./mdr.	204 kr./mdr.	250 kr./mdr.	283 kr./mdr.
Mdl. udgift v. 20,6%	**1.590 kr./mdr.**	**2.253 kr./mdr.**	**2.756 kr./mdr.**	**3.127 kr./mdr.**
Difference ift. model C	**377 kr./mdr.**	**535 kr./mdr.**	**654 kr./mdr.**	**742 kr./mdr.**

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.).
- Udbudsfase: Projektbeskrivelse til flere leverandører, afholdelse af licitation, kontraktindgåelse – 2-3 måneder (okt.- dec.)

2026

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

2027

- Byggefasen 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 informations-møder 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 entrepriseforsikring
* 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

BILAG 3 Modtagne forslag og bemærkninger af 14. maj 2023.

Merete Beyer 7 B 3 th (Visning fravalgt)
14. maj 2023 12:20
Modtagere: Bestyrelsesmedlemmer

2 beboerforslag til kommende generalforsamling

Vi er efterhånden mange der selv har tjekket sundhedstilstanden på egne vinduer og fundet dem i rigtig god stand.- udover at de mangler at blive malet.- Da der ikke er fremvist en tilstandsrapport fra foreningens side der beviser det modsatte , må vi gå ud fra at hovedparten kun har behov for bevaring af nuværende vinduer, men bare ikke har fået lejlighed for at stemme på denne mulighed.

Allan Tønnesen og jeg vil derfor stille

1) Forslag om bevarelse af nuværende vinduer.

Vi kan henvise til RÅDVAD (der er et Center for bygningsbevaring), med henblik på hvordan man griber sådan en sag an.

Centret er en uvildig rådgivningsvirksomhed som er Eksperter i alt hvad vi har brug for, lige fra valg af maling til vedligeholdelse iøvrigt og kan henvise til håndværkere der har fået den nødvendige uddannelse

Vi beboere kan derfor trygt hente kollektiv/ individuel rådgivning , både hvad angår de nødvendige materialer, kvalificerede håndværkere og ikke mindst prisen.(se oversigt på deres hjemmeside).

Ved den rigtige behandling kan vi have glæde af vinduerne de næste 50 år.

Hermed er vi nået til næste forslag.

2) Vi ønsker selv at have ansvaret for vedligeholdelsen af vinduerne. Så vi individuelt kan få udført det nødvendige i den rækkefølge behovet opstår.

Vi værdsætter meget det store arbejde bestyrelsen har lagt I projektet. Det har ikke været nemt. Jeg vil oven i købet sige at det er en umulig opgave at gøre alle tilfredse.

Men det er en kendsgerning, at det ikke har været muligt at opfylde forpligtelsen mht.vedligeholdelse.

Det skal der gøres noget ved. HURTIGT.

Og det vil vi gerne selv påtage os.

Mvh

Allan Tønnesen og Merete Beyer

Finn Bjørn 13 B 3 th
14. maj 2023 16:29

Vinduer

Til bestyrelsen m fl.

Jeg skal herved blot gentage, hvad jeg efterhånden mange gange har anført, nemlig at der i f m den ekstraordinære generalforsamling helt indledningsvist skal foretages en afstemning om, hvorvidt ejerne OVERHOVEDET ønsker en vinduesrenovering på det grundlag som bestyrelsen p t har fremlagt.

Bestyrelsen italesætter selv dette i udsendelserne til os ejere i såvel skrivelsen af den 12. som i skrivelsen 28. april '23. Men uden at tage stilling til det.

I skrivelsen af den 12. april virker det endog nærmest manipulerende, når bestyrelsen på den ene side siger, at ser skal være et klart ja eller nej hertil. Men straks herefter konkluderer, at der er et stort flertal for model C og at der derfor arbejdes videre med udgangspunkt i den model. Men altså fortsat ikke om der overhovedet er et flertal for en renovering på det nu foreliggende grundlag.

Så derfor skal jeg gentage, at der i f m den kommende generalforsamling helt indledningsvis skal være en klar ja eller nej stillingtagen til om der overhovedet skal iværksættes en vinduesrenovering på det grundlag som bestyrelsen nu foreslår. Eller om der bør tænkes om igen.

Jeg er iøvrigt generelt en stor fan af bestyrelsen. Og påskønner virkelig det meget store arbejde den udfører for os andre ejere. Også i forhold til vinduesprojektet. MEN lige på dette punkt er jeg altså dybt uenig med den og håber de ejere, der er af samme opfattelse som mig møder op på den ekstraordinære generalforsamling og stemmer forslaget ned. Og har man ikke mulighed for at deltage, så afgiver fuldmagt til andre ligesindede.

Bliver dette forslag stemt igennem står vi alle til en stor økonomisk begmand. Og vores lejligheder vil givetvis tabe værdi, hvis f eks. en evt udgift til vinduer skal overdrages til en køber i f m et evt salg af sin lejlighed.

Så stem derfor nej til bestyrelsens forslag, som det foreligger nu. Og derefter må der gås i tænkeboks for, hvordan vi på mere fornuftig vis sikrer den nødvendige vedligeholdelse. Noget bestyrelsen også selv har udtalt må være konsekvensen, hvis nuværende forslag stemmes ned. Så altså ingen grund til panik, når forslaget forhåbentlig stemmes ned. Konsekvensen er "blot" nytænkning.

Jeg printer dette skriv ud og ophænger det ved opslagstavlen i blok 13. Og skal opfordre til at dette også sker i de andre blokke af ejere, der måtte dele mine synspunkter. Der er jo nok nogle, der ikke lige følger med på ProBo. Så derfor……

M v h

Finn Bjørn, 13B, 3. sal, th.

Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Vedtægter

§ 1 Navn, hjemsted og formål

Stk. 1

Foreningens navn er "Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I", dens hjemsted er Frederiksberg kommune. Foreningens formål er at administrere ejendommen matr.nr. 26 bq Frederiksberg, og at varetage medlemmernes fælles interesser, herunder sørge for ro og orden i ejendommen, at ejendommens vedligeholdelsestilstand altid er forsvarlig (jfr. dog nedenfor i § 6), at ejendommen er tilbørligt forsikret og i øvrigt udøve alle de nedenfor anførte nødvendige funktioner, der påhviler foreningen, og i det hele taget at repræsentere medlemmerne og træffe beslutninger for disse i fællesanliggender ejendommen vedrørende.

§ 2 Medlemmerne

Stk. 1

Medlemmerne af foreningen er samtlige ejendommens ejerlejlighedsejere.

Stk. 2

Rettigheder og forpligtelser fordeles indbyrdes mellem medlemmerne efter de respektive ejerlejligheders fordelingstal.

Skulle der være to eller flere ejere af en ejerlejlighed, hæfter de solidarisk for samtlige de ejerlejligheden påhvilende forpligtelser.

Stk. 3

Enhver ejer har pligt til at være medlem af foreningen. Medlemspligten indtræder samtidig med tinglysning af ejerlejlighedsskøde (såvel betinget som endeligt skøde) og indtrædende medlemmer erholder ved indtrædelsen anpartsvis andel i foreningens formue og gæld efter fordelingstal.

Stk. 4

Ophører et medlem at være ejer af en ejerlejlighed i ejendommen, ved salg eller på anden måde, bortfalder for den pågældende de med medlemskabet hørende rettigheder og forpligtelser, derunder krav på andel i foreningens formue.

Stk. 5

Meddelelse om ejerskifte og dermed følgende udtræden for den tidligere ejer og indtræden for den nye ejer i foreningen, skal senest 14 dage efter ejerlejlighedens overtagelse fremsendes til foreningens administrator. Den tidligere ejers medlemspligt ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst som endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger. Indtil da hæfter såvel det indtrædende som det udtrædende medlem solidarisk overfor foreningen for de den overdragne ejerlejlighed påhvilende forpligtelser.

Stk. 6

Indtil samtlige ejerlejligheder er solgt, er ejeren af de ikke solgte ejerlejligheder medlem af foreningen med en anpart svarende til de ikke solgte ejerlejligheders samlede fordelingstal.

§ 3 Medlemmernes bidrag

Stk. 1

De enkelte medlemmer betaler hver især til foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelingstal et månedligt bidrag til dækning af alle ejendommens fælles udgifter.

Stk. 2

Ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113 og 114, omfattende de to kombinerede butiks- og kontorblokke (Finsensvej 3 og 9) samt ejerlejlighed nr. 223, omfattende ejendommens underjordiske garageanlæg, bidrager ikke til udvendig vedligeholdelse af de fire boligblokke (Finsensvej 5, 7, 11 og 13), medens de øvrige ejerlejligheder omvendt ikke bidrager til udvendig vedligeholdelse af de to kombinerede butiks- og kontorblokke og det underjordiske garageanlæg. Endvidere afregnes forbrug af el i ejerlejlighed nr. 223 efter måler. Uanset bestemmelserne i § 10 angående ændringer af vedtægterne kræves enstemmighed til ændring af disse bestemmelser.

Stk. 3

Bidragets størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne hvert år udarbejdet driftsbudget for det kommende år. Bidraget erlægges månedsvis forud. I tilfælde af større uforudsete og uopsættelige udgifter, der ikke kan dækkes af de faste bidrag, skal bestyrelsen være berettiget til at opkræve ekstraordinære bidrag. Medfører arbejder udført af en ejer i dennes ejerlejlighed forøgelse af de fælles

udgifter, foreningen skal afholde, påhviler det vedkommende ejerlejlighedsejer at tilsvare foreningen de pågældende merudgifter.

Stk. 4

Foreningens kontante midler skal – bortset fra en kassebeholdning nødvendig for den daglige drift – være anbragt på konto i anerkendt pengeinstitut.

§ 4 Medlemmernes hæftelse

Stk. 1

For ejerforeningens forpligtelser hæfter ejerne personligt (med hele ejers formue), pro rata (med den enkelte ejers andel) og subsidiært (således at krav først skal gøres gældende mod ejerforeningen, inden krav gøres gældende mod ejerne) i forhold til deres fordelingstal, medmindre ejerne har påtaget sig en mere vidtgående hæftelse.

Stk. 2

Disse vedtægter tinglyses pantstiftende for 57.000 kr. for hver af ejerlejlighederne til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som foreningen måtte få hos et medlem, herunder sikkerhed for lån, som ejerforeningen optager til finansiering af ejerforeningens udgifter.

De 57.000 kr. er indeksregulerede, idet de reguleres efter nettoprisindekset hver 30. juni, første gang den 30. juni 2018 med stigningen i de to foregående års nettoprisindeks for juni måned. Pantet skal dog som minimum være 57.000 kr., ligesom beløbet maksimalt kan være det beløb realkreditinstitutterne accepterer uden låneafkortning.

Den pantstiftende deklaration skal i hver ejerlejlighed have bedst mulig prioritetsstilling og rykker ikke for omprioriteringer og nye lån.

Stk. 3

Allerede udstedte ejerpantebreve, der er underpantsat til ejerforeningen til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, forbliver underpantsat indtil den pantstiftende deklaration, jfr. stk. 3, har opnået førsteprioritet i den enkelte ejerlejlighed, hvorefter ejerpantebrevet aflyses. Ejerpantebrevet kan af foreningen frempantsættes til dennes bankforbindelse.

§ 5 Benyttelse

Stk. 1

Ejerlejlighederne i boligblokkene må kun, hvor andet ikke særskilt er bestemt, benyttes til beboelse, medens ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113, 114 og 223, omfattende de to kombinerede butiks- og kontorblokke og det underjordiske garageanlæg, endvidere må benyttes til erhverv.

Stk. 2

Til hver ejerlejlighed i boligblokkene hører et i kælderen beliggende depotrum. Til ejerlejlighed nr. 113 hører 42 parkeringspladser over jorden, til ejerlejlighed nr. 1 hører 2 parkeringspladser over jorden, til ejerlejlighed nr. 223 hører dels de øvrige parkeringspladser over jorden samt det i vaskeribygningen overfor Finsensvej 11 C beliggende kontor.

Stk. 3
Enhver ejerlejlighedsejer er forpligtet til at udøve sin medbenyttelsesret til de fælles bygningsdele, installationer, anlæg og indretninger på hensynsfuld og forsvarlig måde, og er pligtig til nøje at efterkomme de af bestyrelsen fastsatte ordensforskrifter, herunder turnus- og gebyrbestemmelser med hensyn til benyttelsen, som nedfældes i et ordensreglement.

Stk. 4

Da den samlede bebyggelse skal fremtræde som et harmonisk hele, er det ikke tilladt den enkelte ejerlejlighedsindehaver at foretage ændringer af ejendommens ydre, facader og gavlpartier, tagflader, vinduer, vinduespartier og udvendige døre, ligesom de oprindelige farver må bevares uændrede.

Stk. 5

Ud fra tilsvarende hensyn er det heller ikke tilladt at opsætte skilte, lysreklamer, radio- og tv-antenner, flagstænger og lignende. Eventuelle udvendige belysninger og varmelegemer må ikke fastgøres til sidevægge eller vindues/dørpartier.

Stk. 6

De ovenfor under stk. 4 og 5 fastsatte regler gælder dog kun for ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113, 114 og 223, med de modifikationer, der følger af disse ejerlejligheders særlige formål, beskaffenhed og beliggenhed.

Stk. 7

Ejeren er berettiget til at foretage sådanne indvendige forandringer og installationer i ejerlejligheden, der ikke svækker ejendommens bærende konstruktion eller medfører indgreb i ejendommens tekniske installationer.

Stk. 8

Der kan kun dispenseres fra de i nærværende § indeholdte bestemmelser om ejendommens benyttelse m.v. ved generalforsamlingsbeslutning, truffet med samme kvalificerede majoritet, som kræves til

vedtægtsændringer jfr. § 9, dog kræves enstemmighed f.s.v. angår ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113, 114 og 223.

§ 6 Indvendig og udvendig vedligeholdelse

Stk. 1

Den udvendige vedligeholdelse (derunder fornyelser), der foranstaltes og betales af ejerlejlighedsforeningen, omfatter bl.a. tage, facader (herunder vinduespartier og altandøre), indgangspartier, trappe- og kældergange, elevatorer, ventilationsanlæg, centralvarmeanlæg med tilslutning til offentlig fjernvarmecentral, vaskerier med vaskemaskiner m.v., have- og gårdarealer (herunder lege- og boldspilpladser) samt alle øvrige fællesarealer, fælles antenneanlæg og fællesanlæg i øvrigt, herunder forsyningsledninger og fællesinstallationer indenfor de enkelte ejerlejligheder, indtil disses individuelle forgreninger i ejerlejlighederne.

Stk. 2

Ved istandsættelse af gårdarealerne bidrager ejerlejlighederne nr. 1, 113 og 223, jfr. § 5, stk. 2, pkt. 2, i det omfang istandsættelsen vedrører de omhandlede parkeringspladser, ekstraordinært med et beløb, hvis størrelse nærmere fastsættes efter aftale mellem disse ejerlejlighedsejere og foreningen.

Stk. 3

Bestyrelsen træffer beslutning om, hvilke udvendige vedligeholdelsesarbejder der skal foretages. For så vidt angår de to kombinerede butiks- og kontorblokke og det underjordiske garageanlæg kræves dog tiltrædelse af de til enhver tid værende ejere af disse ejerlejligheder. De pågældende ejere kan dog ikke i urimelig grad modsætte sig nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Stk. 4

Uanset bestemmelserne i § 9, kræves dog enstemmighed til ændring af de foran i stk. 2 og stk. 3. pkt. 2 og pkt. 3, anførte bestemmelser.

Stk. 5

Mindre udvendige vedligeholdelsesarbejder kan administrator lade udføre. I forbindelse med de nødvendige reparationer og lignende er administrator og de af denne rekvirerede håndværkere berettigede til at få adgang til ejerlejlighederne.

Stk. 6

Den fulde indvendige vedligeholdelse påhviler den enkelte ejerlejlighedsindehaver, der er pligtig stedse at sørge for, at ejerlejligheden er vel vedligeholdt. Den indvendige vedligeholdelse omfatter således ikke alene tapetsering, maling m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og al ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger, elkabler, elkontakter, radiatorer med ventiler, vandledninger, vandhaner,

sanitetsinstallationer m.m., kort sagt alt, hvad der forefindes indenfor ejerlejlighedens område.

Stk. 7

Vedligeholdelsespligten omfatter også pligt til at holde lejlighed og kælderrum rene, så der undgås skadedyrsangreb. Ejerforeningen kan kræve udgifterne til skadedyrsbekæmpelse betalt af ejere, hvis angrebet skyldes manglende rettidig omhu.

Stk. 8

Hvis en ejerlejlighedsejer groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt eller forsømmelsen er til gene for andre ejerlejlighedsindehavere, kan ejerlejlighedsforeningen pålægge vedkommende at foretage fornøden vedligeholdelse og istandsættelse inden for en nærmere fastsat frist. Efterkommer ejeren ikke foreningens pålæg, kan bestyrelsen lade ejerlejligheden istandsætte for ejerlejlighedsindehaverens regning, og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens panteret i ejerlejligheden til dækning af udgifterne.

§ 7 Forsikringer

Stk. 1
Forsikringer, såsom bygningsbrandforsikring, kombineret hus- og grundejerforsikring, glasforsikring m.v., er fælles for samtlige ejerlejligheder i ejendommen og omfatter også fællesanlæg. Forsikringerne kan derfor ikke opsiges af den enkelte ejerlejlighedsindehaver, men kun af foreningen. Andel i udgifterne til forsikringer betales af ejerlejlighedsindehaverne til foreningen efter fordelingstal.

§ 8 Varmeregnskab mv.

Stk. 1
Ejerlejlighedsindehaverne er pligtige at respektere den med Frederiksberg kommunes tekniske forvaltning indgåede kontrakt angående drift af varmeanlægget, herunder forvaltningens ret til at afbryde varmeleveringen i visse perioder af hensyn til eftersyn af hovedledning m.v.

§ 9 Generalforsamling

Stk. 1

Ejerlejlighedsforeningens øverste myndighed er generalforsamlingen. Foreningens generalforsamlinger afholdes i Frederiksberg kommune.

Stk. 2

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest seks måneder efter udløbet af ejerforeningens regnskabsår. Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt indeholde dagsordenen og de fuldstændige forslag, der skal

fremsættes på generalforsamlingen, og for den ordinære generalforsamlings vedkommende tillige årsregnskabet og budget for kommende regnskabsår.

Stk. 3

Adgang til generalforsamlingen har ejerlejlighedsforeningens medlemmer med ledsager, samt administrator og revisor.

Stk. 4

Ethvert medlem har ret til at få et nærmere angivet emne behandlet på generalforsamlingen.

Stk. 5

De af bestyrelsen trufne afgørelser kan indbringes for generalforsamlingen af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører.

Stk. 6

Begæring om at få et emne behandlet må være indgivet til bestyrelsen senest to måneder efter regnskabsårets udløb (for tiden den 1. september).

Stk. 7

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal omfatte:

1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.

2. Fremlæggelse af årsregnskabet til godkendelse.

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

4. Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

6. Valg af 2 suppleanter.

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

Stk. 8

Generalforsamlingen vælger selv ved simpel stemmeflerhed en dirigent, der leder forsamlingen og afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde og stemmeafgivningen.

Stk. 9

Beslutninger på generalforsamlingen træffes ved simpel stemmeflerhed. Hver ejer af en ejerlejlighed har en stemme.

Hvis der måtte være flere ejere af en ejerlejlighed, har disse tilsammen en stemme.

Stk. 10

Stemmeretten kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt.

Fuldmagt kan dog kun gives til andre ejerlejlighedsejere. En befuldmægtiget kan højest stemme i henhold til 2 fuldmagter.

Stk. 11

Fem stemmeberettigede kan forlange skriftlig afstemning med hensyn til de foreliggende forhandlingsemner.

Stk. 12

Til vedtagelse af beslutninger om ændring af vedtægterne eller om foreningsopløsning samt om forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg og/eller pantsætning af disse, kræves at mindst 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer. Er det nævnte antal ikke repræsenteret på den pågældende generalforsamling, og har forslaget ikke kunnet opnå mindst 2/3 af de tilstedeværende stemmer, er det bortfaldet. Er 2/3 af de af de stemmeberettigede efter fordelingstal ikke repræsenteret på generalforsamlingen, men beslutningen dog vedtaget med 2/3 af de tilstedeværende stemmer, skal en ekstraordinær generalforsamling indkaldes inden fire uger. På denne ekstraordinære generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal uden hensyn til, hvor mange stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen. Fuldmagter til at møde på den første generalforsamling skal for så vidt de ikke udtrykkeligt måtte være tilbagekaldt, anses for gyldige, også med hensyn til den anden generalforsamling.

Stk. 13

Ændring af fordelingstal kræver fuldstændig enighed mellem samtlige medlemmer af ejerlejlighedsforeningen. Dette gælder også ændringer i vedtægternes § 3 stk. 2 og § 5 sidste stk. samt § 6 stk. 2 og stk. 3 pkt. 2 og pkt. 3.

Stk. 14

Væsentlige ændringer af vedtægterne kræver samtykke af samtlige prioritetshavere ifølge de lån, der fremgår af det først tinglyste skøde vedrørende de respektive ejerlejligheder, dog kun så længe de pågældende prioritetshavere har pant i nogen ejerlejlighed ifølge et eller flere af de ovennævnte lån.

Stk. 15

Over det på en generalforsamling passerede indføres en kort beretning i en dertil af bestyrelsen autoriseret digital protokol, der underskrives af dirigenten og bestyrelsens tilstedeværende medlemmer.

Stk. 16

Ekstraordinær generalforsamling afholdes når bestyrelsen finder anledning dertil, når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, eller når en tidligere generalforsamling har besluttet det.

§ 10 Bestyrelse

Stk. 1

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 5 medlemmer. Valgbare er kun foreningens medlemmer.

To ejere af samme lejlighed kan dog ikke samtidigt være medlemmer af bestyrelsen.

Stk. 2

Så længe C. E. Jensens Fond (og senere successorer) er indehaver af en eller flere af ejerlejlighederne nr. 1, 2, 3, 4, 113, 114 og 223, er en af fonden udpeget tredjemand berettiget til at besætte en af bestyrelsesposterne.

Stk. 3

2 medlemmer af den valgte del af bestyrelsen afgår efter tur hvert år, således at generalforsamlingen kun vælger 2, respektive 3 nye medlemmer. Genvalg kan finde sted. Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer, efter indtræden af suppleanter, ned under 5, supplerer bestyrelsen sig selv indtil næste generalforsamling.

Stk. 4

En suppleant indtræder i bestyrelsen ved et bestyrelsesmedlems udtræden eller længerevarende forfald.

Stk. 5

Bestyrelsen vælger selv sin formand og næstformand og fastsætter selv sin forretningsorden.

Stk. 6

Bestyrelsen har ledelsen af ejerlejlighedsforeningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fællesanliggender. Den drager således, som foran anført, omsorg for bl.a. ejendommens varme-, el- og vandforsyning, renholdelse, vedligeholdelse, fornyelser samt tegning af forsikringer, ligesom den fordeler udgifterne på de enkelte ejerlejligheder. Bestyrelsen kan ansætte fornøden medhjælp til udøvelsen af de ovenfor nævnte funktioner, herunder vicevært og eventuelt inspektør.

Stk. 7

Bestyrelsen fører et fuldstændigt og nøjagtigt regnskab over foreningens indtægter og udgifter, samt udarbejder et årligt driftsregnskab med status.

Stk. 8

Bestyrelsen indkaldes, hvis et af bestyrelsens medlemmer forlanger det. Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når 3 medlemmer er til stede. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.

Stk. 9

I en af bestyrelsen autoriseret digital protokol optages en kort beretning af forhandlingerne. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

§ 11 Tegningsret

Stk. 1

Ejerlejlighedsforeningen tegnes af 3 medlemmer af bestyrelsen. Den samlede bestyrelse kan meddele administrator prokura.

§ 12 Digital kommunikation

Stk. 1

Al kommunikation mellem ejerforeningen og ejerne, herunder indkaldelse til generalforsamling, fremsendelse af fuldmagter og forslag, udsendelse af referater og påkrav, kan ske digitalt ved e-mail eller andet almindeligt anerkendt elektronisk medie.

Stk. 2

Ejerne har pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom. I modsat fald anses indkaldelser mv., som er sendt til den senest oplyste adresse, for at være kommet frem.

Stk. 3

Ejere, som er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for den i stk. 1 angivne kommunikationsform.

Stk. 4

Ejere, der har behov for en papirudskrift af meddelelser fra bestyrelsen kan rekvirere en sådan hos bestyrelsen eller en eventuel administrator mod betaling af et nærmere fastsat, rimeligt gebyr.

§ 13 Administration

Stk. 1

Bestyrelsen skal antage en ejendomskyndig advokat eller anden sagkyndig bistand indenfor ejendomsadministration, der som administrator forestår ejendommens daglige drift for foreningen.

Stk. 2

Administrator kan af bestyrelsen opsiges med tre måneders varsel til fratrædelse ved et

regnskabsårs udløb. Opsigelsen kan af administrator indbringes for en generalforsamling.

Stk. 3

Administrator må ikke være ejer i ejerforeningen og må ikke være dennes revisor.

§ 14 Revisor

Stk. 1

På hvert års ordinære generalforsamling vælger foreningen en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet.

Stk. 2

Revisor, der honoreres af foreningen, kan genvælges.

Stk. 3

Ejerlejlighedsforeningens regnskabsår løber fra 1/7 - 30/6, første gang 1/7 1976.

Stk. 4

Årsregnskabet underskrives af bestyrelsen samt forsynes med revisorpåtegning.

§ 15 Misligholdelse

Stk. 1

Såfremt en ejer (eventuelt dennes lejer) i væsentlig grad overtræder vedtægternes bestemmelser om ejerlejlighedernes anvendelse eller på anden måde groft generer eller forulemper de øvrige ejere eller gør sig skyldig i forhold svarende til dem, der efter den til enhver tid gældende lejelovgivning berettiger ejeren af en udlejningsejendom til at ophæve lejemålet, kan enhver ejer forlange, at bestyrelsen pålægger den pågældende ejer at fraflytte sin ejerlejlighed og enten afhænde eller udleje den til en af bestyrelsen godkendt tredjemand.

Stk. 2

Ejerforeningen har samme beføjelser overfor lejere som overfor medlemmer og kan om nødvendigt optræde som procespart direkte overfor lejere ved domstolene i tilfælde af misligholdelse, såfremt ejeren nægter at medvirke.

§ 16 Ansvar

Stk. 1

Ejeren og/eller de personer, der opholder sig i ejers ejerlejlighed, skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt omfattende blandt andet alle fællesarealer, opgange og fælles rørinstallationer mfl.

Stk. 2

Ejeren er ansvarlig for lejers og/eller de personer, der opholder sig i ejers ejerlejlighed for så vidt angår opførsel og overholdelse af regler i ejerforeningen så som vedtægter og husorden.

Stk. 3

Ejeren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til ejerlejligheden herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold.

Nyt stk. 4

Ejerforeningen kan pålægge en ejer at betale en bod på op til 10.000 kroner, hvis ejeren eller andre, som ejeren har givet adgang til sin ejerlejlighed, gør sig skyldig i grov pligtforsømmelse over for ejerforeningen eller andre ejere i foreningen. Der kan endvidere pålægges bod ved ejerens oftere gentagne misligholdelse trods påmindelse. Pålæg af bod over for en almen boligorganisation forudsætter ud over adfærden hos en eller flere lejere, at den almene boligorganisation tilsidesætter sin forpligtelse i lov om leje af almene boliger til at sikre god ro og orden i ejendommen.

Nyt stk. 5

Ejerforeningen kan pålægge en ny bod på op til 20.000 kr., hvis ejeren efter at være pålagt bod fortsætter den grove forsømmelse af sine pligter, som tidligere har medført en bod.

Nyt stk. 6

Beslutning om bod efter stk. 4 og 5 træffes på en generalforsamling med tilslutning fra mindst 2/3 af ejerne i foreningen efter fordelingstal og antal. Vedtages et forslag efter 1. pkt. ikke med det fornødne flertal på generalforsamlingen, men har det på generalforsamlingen opnået det flertal, som er krævet efter 1. pkt. blandt de repræsenterede ejere, kan der afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. På denne kan forslaget uanset antallet af repræsenterede ejere vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal og antal. Ejeren skal senest 2 uger efter generalforsamlingen underrettes skriftligt om generalforsamlingens beslutning. Dette gælder, selv om ejeren har været til stede på generalforsamlingen.

Nyt stk. 7

Ejeren kan inden 6 uger fra modtagelse af skriftlig underretning om en pålagt bod gøre begrundet indsigelse mod denne over for ejerforeningen.

Nyt stk. 8

Modtager ejerforeningen en indsigelse, er det en betingelse for, at ejerforeningen kan fastholde sit krav, at ejerforeningen senest 6 uger efter udløbet af ejerens indsigelsesfrist anlægger retssag om bodens berettigelse.

Nyt stk. 9

Betaling af bod reducerer ikke foreningens eventuelle erstatningskrav mod den pågældende.

§ 17 Tvister

Stk. 1

Eventuelle tvistigheder mellem ejerlejlighedsforeningen på den ene side og de enkelte ejerlejlighedsejere på den anden side, samt mellem ejerlejlighedsforeningen og panthaverne i ejendommen afgøres ved de almindelige domstole.

§ 18 Ejerlejlighedsforeningens ophør

Stk. 1
Måtte forudsætningerne for ejerlejlighedsforeningens fortsatte beståen ikke mere være til stede og foreningens opløsning derefter er vedtaget på den i § 9 stk. 12 nævnte måde, vælger generalforsamlingen et likvidationsudvalg, der foretager de fornødne skridt til ejerlejlighedsforeningens opløsning.

Disse vedtægter er vedtaget på en den 17 /11 2021 afholdt ordinær generalforsamling og en den 18/1 2022 afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I og erstatter vedtægter af 9/3 1973 med følgende tillæg med ændringer til vedtægten af 12/10 1975, 17/11 1976, 13/1 1977, 6/2 1979, 5/12 2017 og 22/1 2018.

Disse vedtægter er lyst servitutstiftende og pantstiftende på ejendommen matr. Nr. 26 bq Frederiksberg. Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Vedtægterne respekterer endvidere fremtidige servitutter, der kræves af det offentlige.

Påtaleretten tilkommer ”Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I” og den til enhver tid værende ejerlejlighedsejer.

Krystalgården

Vurdering og kommentarer til rapport fra Ekas Rådgivende Ingeniører A/S om sammenfatning af tilstandsvurdering af vinduer og altanpartier af d. 11.03.2024

04-04-2024

Krystalgården

Kunde	Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I
Rådgiver	Center for bygningsbevaring Raadvad 40 2800 Kgs. Lyngby
Projektnummer	2024013
Dokument ID	CFB_Kommentarer til opsummerende tilstandsrapport af 2024.03.11
Projektleder	Adam Duus-Boolsen
Udarbejdet af	Adam Duus-Boolsen
Kvalitetssikret af	Center for Bygningsbevaring
Godkendt af	Troels Andersson Søe
Version	1
Udgivet	04-04-2024

Indholdsfortegnelse

1.	**Opgaven**	**4**
2.	**Vurdering af fremgangsmåde**	**4**
3.	**Vurdering af konklusioner for vinduesbånd**	**5**
4.	**Vurdering af konklusioner for altanpartier**	**6**
5.	**Vurdering af konklusioner for træbeklædning**	**6**
6.	**Vurdering af budgetter**	**6**

1. Opgaven

Center for Bygningsbevaring er blevet bedt om at læse og vurdere rapport fra Ekas Rådgivende Ingeniører A/S om sammenfatning af tilstandsvurdering af vinduer og altanpartier af d. 11.03.2024.
Opgaven består i at vurdere rapportens systematik samt de i rapporten beskrevne konklusioner. Opgaven består desuden i at vurdere de fremsendte budgetter for de forskellige løsningsforslag.

2. Vurdering af fremgangsmåde

Tilstandsvurderingen er udført for hver lejlighed i ejendommen, undtagen 10 styk, hvor der ikke har været adgang. Tilstandsvurderingen består af en visuel besigtigelse af hele bygningsdelen og en nøjere undersøgelse og vurdering af enkelte dele af bygningsdelen. Tilstandsvurderingen afsluttes med en samlet helhedsvurdering af bygningsdelen. Tilstandsvurderingen suppleres af fotoregistrering for hver lejlighed. Tilstandsvurderingen er suppleret med et spørgeskema til beboerne.

Tilstandsvurderingen må vurderes at være detaljeret i sit omfang, da man har besigtiget hver bygningsdel i ejendommen i stedet for at foretage stikprøver. Tilstandsvurderingen er foretaget systematisk ved hjælp af et skema med foruddefinerede spørgsmål, som eksemplificeret nedenfor:

Tilstand på udv. trærammer og karme	Her angives en af følgende tilstande: • Intakt generelt • Slidt delvist • Slidt generelt • Nedbrudt delvist • Nedbrudt generelt

Råd i udv. træ	Her angives et af følgende omfang: • Nej • Ja, et sted • Ja, få steder • Ja, flere steder

Samlet vurdering af bygningsdelen	Her angives en af følgende tilstande: • God • Mindre god • Middel • Dårlig • Meget dårlig Bemærk det er en samlet vurdering af hele bygningsdelen samlet set.

Det før besigtigelsen fremsendte spørgeskema er et glimrende tiltag, da det hjælper med at belyse individuelle problematikker ved de enkelte bygningsdele, der ellers ikke er let

aflæselige ved en enkelt, kortvarig besigtigelse, f.eks. tilduggede termoruder eller oplysninger om vandindtrængning.

Den omfattende og systematiske tilgang sikrer, at alle bygningsdele bliver vurderet ud fra samme kriterier, og at man ikke overser noget ved gennemgangen. Det må dog påpeges, at der mangler individuelle og konkrete betragtninger om de enkelte partier; dette er synd, da det samlede billede havde stået stærkere med flere detaljer. Feltet med *øvrige bemærkninger* er ikke anvendt i de to eksempler; hér havde der været plads til disse detaljer.

Vurderingen forholder sig desuden kun til den tekniske tilstand; man kunne også have valgt at komme ind på energitab, lys, lyd, LCA og æstetik.

Samlet set vurderes fremgangsmåden dog at være solid, og tilstrækkeligt omfattende for en fornuftig vurdering af hvorvidt vinduer/døre bør sættes i stand eller udskiftes til nye.

3. Vurdering af konklusioner for vinduesbånd

Vurderingen er udført på et omfattende grundlag, idet der er foretaget en total registrering af samtlige vinduesbånd, og alle er blevet individuelt bedømt. Beskrivelserne/konklusioner om de enkelte bygningsdele er dog noget vage (hvordan er vinduernes opbygning?), og der savnes konkrete eksempler på de generelle vurderinger.

- Hvor nedbrudt er træet? Kan en syl stikkes 2 eller 10 mm ind i træet? I hvilken del er der råd, og hvordan ville den skulle udluses/udskiftes?
- Hvilken type maling er der anvendt? Hvordan er vedhæftningen til træet?
- Er termoruderne punkterede? Hvor gamle er de?

Der efterlyses en undersøgelse af træets fugtighed med indstiksmåler.
I betragtning af omfanget af registreringen burde det forventes, at ovenstående spørgsmål ville være adresseret, i hvert fald i form af stikprøver.

Med ovenstående kritik i baghovedet, så må konklusionen alligevel forventes at være retvisende. Vinduerne er oprindelige, og er derfor næsten 55 år gamle. Vinduer fra denne periode er ikke kendetegnede ved god udførsel, godt træ eller hensigtsmæssig konstruktion. Der er for det meste kuldebroer i konstruktionen. Forsatsrammer er udført med almindeligt enkeltlagsglas, ofte uden tætningslister. Termoglas fra perioden og op til 90'erne har dårlig isoleringsevne, og vil for længst være udtjent på nuværende tidspunkt. Tætningslister er relativt ineffektive, af dårlig kvalitet og med en begrænset holdbarhed. Evt. udskiftninger eller reparationer udført i 70erne til 90erne vil typisk ikke være af nævneværdig bedre kvalitet. Registreringen påviser desuden langvarigt manglende vedligehold, og heraf følgende kraftig slitage/nedbrydning. Det er derfor rimeligt at konkludere, at vinduerne ikke er værd at forsøge at redde ud fra et økonomisk synspunkt; udgiften til udbedringer vil nærme sig udgiften for en total udskiftning, og energioptimeringen vil ikke være tilstrækkelig, hvorfor udgiften på sigt også fortsat vil være stor. Bevaringsmæssigt har vinduerne ikke den store værdi, men bør selvfølgelig udskiftes med nye vinduer i en god kvalitet, og i samme udformning og dimensioner, så bygningens arkitektoniske udtryk ikke ændres.

4. Vurdering af konklusioner for altanpartier

Vurderingen er udført på et omfattende grundlag, idet der er foretaget en næsten total registrering af 95% af altanpartierne, og alle er blevet individuelt bedømt. Beskrivelserne/konklusioner om de enkelte bygningsdele er dog noget vage, og der savnes konkrete eksempler på de generelle vurderinger. Der henvises til afsnit 3 for detaljer.

Ligesom for vinduesbåndene gælder det, at konklusionen er retvisende; selvom altanpartierne generelt set er i bedre stand end vinduesbåndene, så er bygningsdelenes egenskaber ikke tidssvarende, og vil ikke kunne bringes op på et tidssvarende niveau uanset hvor umage man gør sig med en istandsættelse. Den økonomiske forskel på udskiftning kontra istandsættelse vil være større, men energioptimering og komfort vil også hér blive forbedret betragteligt, og på sigt føre til en samlet besparelse.

5. Vurdering af konklusioner for træbeklædning

Omfanget af vurderingen er udført på et uklart grundlag; der angives '*i alt 8 registreringer af træbeklædning fordelt på 2 registreringer pr. blok.*', men det fremgår ikke hvor stor en procentdel af det samlede areal dette dækker. De må dog formodes at udgøre et repræsentativt udsnit. Beskrivelserne/konklusioner om de enkelte bygningsdele er som for de øvrige bygningsdele noget vage (hvordan er konstruktionen opbygget, og er træbeklædningen en del af selve klimaskærmen eller blot pynt?), og der savnes konkrete eksempler på de generelle vurderinger. Der henvises til afsnit 3 for detaljer.

Ift. registreringerne af vinduesbåndene og altanpartierne, virker gennemgangen af træbeklædningen noget kortfattet. Der omtales råd i alle beklædningerne i varierende omfang, men ingen nærmere beskrivelser, og fotomaterialet viser ingen entydige eksempler. Særligt savner man en vurdering af fastgørelsen af beklædningen.

Nedbrydning i trækonstruktionen kan skabe nedstyrtningsfare samt risiko for skader på bagvedliggende konstruktioner. Hvis træet vitterligt er angrebet af råd i vidt omfang, vil det være fornuftigt at udskifte det, og udnytte anledningen til at se nærmere på de bagvedliggende konstruktioner/overflader. Hvis beklædningen sidder løst, er der ligeledes god grund til en udskiftning, såfremt dette skyldes nedbrydning i materialet. Hvis ovenstående ikke er gældende, burde man kunne nøjes med en malereftergang med mindre snedkerreparationer og eftergang af fastgørelse.

6. Vurdering af budgetter

Inden besigtigelsen er der formuleret tre modeller for mulige tiltag. I korte træk udgør disse hhv. simpelt vedligehold, total udskiftning og en kombination af disse. Umiddelbart ser det ud til, at modellerne ikke inkluderer vinduesbåndene på de vestlige facader (stueetagen). Der er desuden udarbejdet et budget for hver model, med det forbehold at budgetterne skal opdateres efter tilstandsvurderingen er udført.

I sagens natur er det meningsløst at regne på et budget for en opgave man ikke kender omfanget af endnu. Man kan i bedste fald stipulere nogle tænkte opgaver og prissætte disse, vel vidende at de skal revideres efterfølgende. Derfor er det kun budgettet for udskiftning, model C, der i første omgang giver mening.

Ved gennemlæsning af rapporten står det klart, at bygningsdelenes tilstand er på et niveau, hvor der ikke på en meningsfuld måde kan udføres vedligehold som beskrevet for model A. Skaderne er for omfattende, og kræver en større indsats end der hér lægges op til. Model B vil kræve en justering af det beskrevne vedligehold før den giver mening.

D. 03.04.2024 fremsendes opdaterede budgetter. Disse dækker nu tre nye scenarier:

Model B

- Udskiftning, vinduesbånd mod øst
- Vedligeholdelse med nye ruder, altanpartier mod øst og vest
- Vedligeholdelse med nye ruder, vinduesbånd mod vest

Model BX

- Udskiftning, vinduesbånd mod øst
- Vedligeholdelse, altanpartier mod øst og vest
- Vedligeholdelse, vinduesbånd mod vest

Model C – Total udskiftning

Disse justerede modeller giver mere mening ift. de oprindelige. Som belyst tidligere, er det model C, der giver mest mening som en langtidsholdbar løsning, der løser de forskellige gener som beboerne oplever. Det oplyses endvidere, at model B udgår, da den er for dyr.

En hurtig eftergang af posterne i de forskellige modeller viser, at de afsatte midler ser fornuftige ud, og der er taget højde for de nødvendige arbejder samt diverse følgearbejder.

Det er svært at vurdere, om de afsatte midler til reparationer af rådskader ifm. vedligehold på altanpartier og vinduesbånd mod vest er tilstrækkelige, da disse (modsat for vinduesbåndene mod øst) ikke er beskrevet i detaljer i sammenfatningen, men det må antages, at de estimerede mængder er retvisende.

Ved scenarierne med vedligeholdsopgaver (i praksis model BX), regnes der med forhøjede udgifter til stillads kontra brug af platforme til udskiftning, men en kortere byggeperiode, da der vil foregå flere samtidige arbejder spredt ud over hele stilladset. Igen ser de estimerede udgifter rigtige ud.

Det fremgår ikke tydeligt hvad der afsættes til udskiftning eller vedligeholdelse af træbeklædningen, hvor denne ikke er en del af et altanparti. Det antages, at der er tale om punktet '*Type F: Let facade tagetage i vestprojekt*', men som sagt er navngivningen uklar. Som nævnt i afsnit 5 er denne sparsomt beskrevet i rapporten, hvorfor det er svært at vurdere, om en evt. udskiftning i model C er nødvendig. Der er desuden usikkerhed om omfanget af arbejder ifm. en evt. udskiftning, hvis det viser sig, at de bagvedliggende

konstruktioner er berørt af evt. skader i træbeklædningen, eller er utidssvarende i en grad så de skal udskiftes.

Sammenfatning af Tilstandsvurdering

Vinduer og altanpartier
E/F Krystalgården

EKAS Rådgivende Ingeniører A/S

11.3.2024





Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Baggrund	2
Beskrivelse af bebyggelsen	2
Oversigtsfoto af bebyggelsen	3
Forudgående arbejde	4
Spørgeskemaer	4
Fremgangsmåde ved tilstandsvurderingen	5
Vinduesbånd tilstand	7
Vinduesbånd udvalgte fotos	9
Altanpartier tilstand	11
Altanpartier udvalgte fotos	13
Træbeklædning tilstand	15
Træbeklædning udvalgte fotos	16
Bilag	17

Baggrund

Ejerforeningen E/F Krystalgården har bedt EKAS Rådgivende Ingeniører A/S om at udarbejde en tilstandsvurdering af bebyggelsens vinduesbånd, altanpartier og træbeklædning på gavle.

Der er planlagt en 100% besigtigelse af de udvalgte bygningsdele. Vinduesbånd er besigtiget fra lift og altanpartier er besigtiget med adgang via boligen. Træbeklædning er besigtiget fra altanerne. Det har ikke været muligt at få adgang til samtlige altaner via. boligerne, men 206 ud af 216 boliger er besigtiget.

Resultatet af tilstandsvurderingen er dokumenteret i et digitalt registreringssystem, hvor der er foretaget en vurdering af flere forhold på bygningsdelen, og hvor der er en afsluttende samlet vurdering for bygningsdelen som helhed. Til hver bolig er der udarbejdet en selvstændig fil med resultaterne fra tilstandsvurderingen i den pågældende bolig samt fotos fra besigtigelsen.

Nærværende dokument er en sammenfatning af resultaterne fra tilstandsvurderingerne.

Filerne med tilstandsvurderingerne er overdraget til ejerforeningen på et USB stik, og indgår derfor ikke i nærværende dokument som bilag. I nærværende rapport er der et eksempel på registrering af et vinduesbånd og et altanparti fra en tilfældig udvalgt bolig indsat som bilag 1.

Tilstandsvurderingen er udført i perioden ultimo januar til ultimo februar 2024.

Beskrivelse af bebyggelsen

Krystalgården består af 4 boligblokke med i alt 216 boliger. Bebyggelsen er beliggende på adressen Finsensvej 5, 7, 11 og 13, 2000 Frederiksberg.

Bebyggelsen har 7 etager med boliger i alle blokke. I hver blok er der 3 opgange som er betegnet hhv. A, B og C. Blok 5 og 13 er ens og tilsvarende er 7 og 11 også ens.

I blok 5 og 13 er der 60 boliger i hver blok. I blok 7 og 11 er der 48 boliger i hver blok.

Vinduesbånd er placeret på østfacader fra stueplan til og med 6 sal. Derudover er der også vinduesbånd i stueplan på vestfacader. Altanpartier er placeret på en del af østfacaden samt på hele vestfacaden. Den træbeklædning der behandles som en selvstændig bygningsdel er placeret på gavle på 7. sal på alle 4 blokke. Der er også træbeklædning i mindre omfang som er placeret på de øvrige etager, men de områder regnes med i vurderingen af det samlede altanparti.

Boligerne er forskelligt indrettet, i varierende størrelse og med forskellige løsninger ift. om boligen har vinduesbånd og/eller altanpartier. Det kan overordnet sammenfattes således:

Stueplan:	Vinduesbånd mod både øst og vest
Første til og med sjette sal:	Vinduesbånd og altaner mod øst og altaner mod vest
Syvende sal:	Altanpartier mod både øst og vest

Af ovenstående kan det også udledes, at boliger i stueplan ingen altanpartier har. Derudover har boliger på 7. sal ingen vinduesbånd, men har udelukkende altanpartier. Gavllejlighederne på 7. sal har desuden træbeklædning mod hhv. nord og syd.

Størstedelen af boligerne har vinduer og/eller altanpartier mod både øst og vest. Der er 48 boliger i blok 5 og 13 som ikke er gennemgående. Af de 48 boliger er 24 orienteret kun mod vest og det er i opgang 5A, 5C, 13A og 13C på 1. til 6. sal.

I bilagsmaterialet ses tegningsmateriale med lokalisering og inddeling af de forskellige boligtyper på alle blokke og opgange.

Oversigtsfoto af bebyggelsen

Foto af vestfacade med altanpartier



Foto af østfacade med vinduesbånd og altaner



Forudgående arbejde

Forud for nærværende tilstandsvurdering af bebyggelsen har EKAS bistået ejerforeningen med at se på mulige modeller for et projekt omkring vinduer og altanpartier. Der er arbejdet med følgende 3 modeller:

- Model A Vedligehold
- Model B Renovering og totaludskiftning
- Model C Totaludskiftning

Model A omfatter i korte træk nødvendigt vedligehold med malerbehandling, nye glaslister, nye tætningslister, smøring og eftergang mv. af vinduer i vinduesbånd på østfacader samt alle altanpartier. Derudover omfatter modellen maling af træbeklædning på gavle.

Model B er en kombinationsmodel der omfatter udskiftning af alle vinduer i vinduesbånd på østfacader. Derudover sker der følgende for altanpartier: nødvendigt vedligehold (model A) med den tilføjelse at eksist. ruder udskiftes til nye 2 lags energitermoruder. Maling af træbeklædning på gavle er også indeholdt i denne model.

Model C er en totaludskiftning af alle elementer i vinduesbånd og altanpartier til nye elementer med 3 lags lavenergitermoruder i energiklasse A. Derudover udskiftes træbeklædning på gavle.

Der er udarbejdet uddybende beskrivelser af de 3 modeller.

Der er desuden udarbejdet tilhørende budgetter for alle 3 modeller. Som en del af arbejdet med nærværende tilstandsvurdering er det aftalt, at der skal udarbejdes opdaterede budgetter.

Spørgeskemaer

I forbindelse med tilstandsvurderingen har der været uddelt spørgeskemaer til alle boliger samtidig med en orientering om arbejdet med at tilstandsvurdere.

Spørgsmålene har haft forskellig karakter som f.eks.:

- Er der døre eller vinduer som ikke kan åbne?
- Fungerer låsetøj i døre og vinduer?
- Er der skiftet til termoruder?
- Er der dug mellem glassene?
- Er der træk fra vinduer og døre?
- Trænger der vand ind?
- Er køkkenet bygget op mod altanpartiet?

Svarene er inddraget i arbejdet med at tilstandsvurdere, ligesom det er registreret på hver adresse om der er afleveret spørgeskema.

Der er i alt modtaget 166 spørgeskemaer ud af 216 mulige.

Alle spørgeskemaer er scannet ind og overleveret til ejerforeningen i forbindelse med aflevering af nærværende tilstandsvurdering.

Fremgangsmåde ved tilstandsvurderingen

Tilstandsvurderingen er udført ved en visuel besigtigelse og fotoregistrering af bygningsdelen, efterfulgt af en vurdering af tilstanden på enkelte dele af bygningsdelen, samt en samlet vurdering af bygningsdelen som helhed. Dette er foretaget efter nedenstående systematik:

Information	Forklaring
Adresse	Her angives adressen.
Orientering	Her angives om der et østfacade, vestfacade eller gavle der vurderes.
Bygningsdel	Her angives om det er vinduesbånd, altanparti eller træbeklædning som vurderes.
Tilstand på udv. trærammer og karme	Her angives en af følgende tilstande: • Intakt generelt • Slidt delvist • Slidt generelt • Nedbrudt delvist • Nedbrudt generelt
Tilstand på udv. glaslister i træ	Her angives en af følgende tilstande: • Intakt generelt • Slidt delvist • Slidt generelt • Nedbrudt delvist • Nedbrudt generelt
Tilstand på udv. træbeklædning	Her angives en af følgende tilstande: • Intakt generelt • Slidt delvist • Slidt generelt • Nedbrudt delvist • Nedbrudt generelt
Råd i udv. træ	Her angives et af følgende omfang: • Nej • Ja, et sted • Ja, få steder • Ja, flere steder
Tilstand på udv. malerbehandling	Her angives en af følgende tilstande: • Intakt • Slidt delvist • Slidt generelt • Afskallet delvist • Afskallet generelt
Samlet vurdering af bygningsdelen	Her angives en af følgende tilstande: • God • Mindre god • Middel • Dårlig • Meget dårlig Bemærk det er en samlet vurdering af hele bygningsdelen samlet set.

Kan alle vinduer og døre åbnes?	Her angives om altandøre eller vinduer kan åbne eller ej. Omfang baserer sig alene på besvarelserne i spørgeskemaerne, da funktionen af hvert enkelt vindue og dør ikke er kontrolleret.
Er der skiftet til termoruder?	Her angives et af følgende omfang: • Nej • Ja, alle steder • Ja, nogle steder Registreringen baserer sig på besvarelserne i spørgeskemaerne samt en registrering de steder, hvor der ikke er afleveret spørgeskema.
Er der køkkenelementer mod altanpartierne?	Her angives enten ”ja” eller ”nej”. Registreringen baserer sig både på besvarelserne og på registrering i boligerne.
Er der fast indbo monteret mod altanpartierne?	Her angives enten ”ja” eller ”nej”. Registreringen baserer sig både på besvarelserne og på registrering i boligerne.
Er spørgeskema afleveret?	Her angives enten ”ja” eller ”nej”.
Evt. øvrige bemærkninger	Hvis der er øvrige forhold som bemærkes ved registreringen, så angives de her.

I en bolig med vinduesbånd mod øst og en altan mod vest vil den samlede tilstandsvurdering bestå af to registreringer. Hvis der i boligen også er en altan mod øst, vil der indgå 3 registreringer.

Træbeklædninger er oprettet som selvstændige registreringer og vil indgå i boliger i gavle på 7. sal.

Der henvises til bilag 1 for at se en samlet fil med registreringer og tilstandsvurdering for en tilfældigt udvalgt bolig.

Vinduesbånd tilstand

Et vinduesbånd omfatter den række vinduer der er i én etage og i én bolig.

På østfacaderne består et vinduesbånd af 7 enkeltvinduer som vist på fotoet her. På vestfacaden i stueplan er udseendet anderledes.

Der er udført en registrering for hvert vinduesbånd som er lokaliseret på hver enkelt adresse i hele bebyggelsen.



Omfang af registreringer
Samlet er der udført registreringer af tilstanden på 192 vinduesbånd i hele bebyggelsen.

Lokalisering og omfang af antal registreringer på vinduesbånd er angivet her:

Blok	Østfacade	Vestfacade	Samlet antal
5	42	6	48
7	42	6	48
11	42	6	48
13	42	6	48
Samlet antal	168	24	192

Resultatet af tilstandsvurderingen
Her er angivet fordelingen af den samlede tilstandsvurdering for alle registreringer:

Karakter	Blok 5	Blok 7	Blok 11	Blok 13	Samlet antal
God	0	1	0	0	1
Mindre god	8	7	10	6	31
Middel	2	9	9	8	28
Dårlig	9	15	7	10	41
Meget dårlig	29	16	22	24	91
Samlet antal	48	48	48	48	192

Omfang af råd
Her er angivet i hvor mange registreringer der er konstateret råd i vinduesbånd:

	Blok 5	Blok 7	Blok 11	Blok 13	Samlet antal
Antal m. råd	38	32	33	36	139

Tilstand på vinduesbånd
Vinduer på østfacader er meget nedbrudte og fremstår med mange revner i træet og råd i relativt udbredt omfang. Det er i særdeleshed bundkarme som er i meget dårlig stand, men også rammer og glaslister er i dårlig stand. Udvendige glaslister ses også at have trukket sig fra rammen flere steder og dermed er de ikke tætte mere.

De malede overflader er meget nedbrudte og fremstår med revner og afskalninger i udbredt omfang.

Der er konstateret ødelagte/nedbrudte elastiske fuger under vinduer, og der er også konstateret steder med manglende fuger under vinduerne, særligt ud for de lodrette mellemstykker på hver side af det midterste vindue. Flere af stederne vil det kunne medføre indtrængning af vand. 39 boligejere har i spørgeskemaet angivet at der trænger vand ind i boligen.

Vinduesbånd er mere end 50 år gamle og derfor er der også en generel nedslidning af funktionen på vinduerne. Der er også en række vinduer som ikke kan åbnes, hvilket i alt 49 boligejere har angivet i deres svar i spørgeskemaerne.

Ruderne er dårlige energimæssigt og den tekniske levetid for de nuværende elementer er opbrugt.

Der er trækgener og manglende tæthed både ift. karm/ramme og i karm/vægge samlinger. Dette forstærkes også af de manglende elastiske fuger. Der er i alt 117 boligejere som i spørgeskemaet har angivet at det trækker ind i boligen.

Langt de fleste vinduesbånd har fået karakteren middel, dårlig eller meget dårlig i den samlede vurdering af hele bygningsdelen. De relativt få vinduesbånd som har fået karakteren god eller mindre god, er alle placeret i stueplan. Vinduesbånd på vestsiden er beskyttet af altanerne ovenover, hvilket betyder at de ikke er i samme dårlige stand som vinduesbånd på østsiden.

På næste side er der vist en række tilfældigt udvalgte fotos som viser tilstanden.

Konklusion
Tilstanden på vinduesbånd er så dårlig, at den eneste realiserbare, ansvarlige og fornuftige løsning er at foretage en totaludskiftning. Det skal foretages relativt hurtigt, da nedbrydningen af elementerne og forværringen af tilstanden vil accelerere yderligere inden for kort tid.

Ejerforeningen har overvejet at udføre en renoveringsløsning på vinduesbåndene som i korte træk omfatter vedligehold med malerbehandling, nye glaslister, nye tætningslister, smøring og eftergang mv. Derudover omfatter det udlusning og udskiftning af rådskadede områder af træ.

På baggrund af den aktuelle tilstand kan denne løsning på ingen måde anbefales. Det vil være hovedløst at forsøge at foretage vedligehold og genopretning af vinduerne, da omfang af råd og dårlig tilstand er så omfattende som tilfældet er.

Som følge af den dårlige tilstand er det ikke realistisk at udregne en opdateret budgetpris på en renoveringsløsning af vinduesbånd. Der beregnes således kun en opdateret budgetpris på totaludskiftning (model C).

Vinduesbånd udvalgte fotos

















Altanpartier tilstand



Et altanparti betegnes og registreres som ét helt samlet parti på én altan. Med i det samlede altanparti regnes også de mindre områder med træbeklædning på altanerne.

De store områder med træbeklædning på gavle på 7. sal er registreret særskilt.

Udseende og størrelse af de enkelte altanpartier er således lidt forskellige, alt afhængig af hvilken altan der registreres.

Omfang af registreringer
Samlet er der udført registreringer af tilstanden på 262 ud af 276 mulige altanpartier i hele bebyggelsen.

Lokalisering og omfang af antal registreringer på altanpartier er angivet her:

Blok	Østfacade		Vestfacade		Samlet antal	
	I alt	Set	I alt	Set	I alt	Set
5	24	23	42	39	66	62
7	30	27	42	42	72	69
11	30	29	42	40	72	69
13	24	22	42	40	66	62
Samlet antal	108	95	168	163	276	262

Resultatet af tilstandsvurderingen
Her er angivet fordelingen af den samlede tilstandsvurdering for alle registreringer:

Karakter	Blok 5	Blok 7	Blok 11	Blok 13	Samlet antal
God	1	6	1	0	8
Mindre god	23	48	40	27	138
Middel	29	12	19	27	87
Dårlig	9	3	8	8	28
Meget dårlig	0	0	1	0	1
Samlet antal	62	69	69	62	262

Omfang af råd
Her er angivet i hvor mange registreringer der er konstateret råd i altanpartier:

	Blok 5	Blok 7	Blok 11	Blok 13	Samlet antal
Antal m. råd	8	4	12	10	34

Tilstand på altanpartier
Altanpartier er ikke i tilsvarende dårlig stand som vinduesbånd. Årsagen hertil er primært, at altanpartierne er trukket tilbage fra facaden og overdækket af altanerne. Dermed er de beskyttet mere fra vejr og vind, end tilfældet er med vinduesbånd.

Træ på karme og rammer er i overvejende grad intakt eller slidt delvist. Det samme gælder for glaslister. Der ses mindre områder hvor træet er nedbrudt og det forekommer primært i de nedre dele af rammer og glaslister, hvor de er størst udsat for vejr og vind. Få steder er der konstateret råd i karme/rammer i mindre omfang. En del rammer er konstateret skæve, så de ikke er tætsluttende. Det gælder både vinduer, døre og forsatsrammer.

Træbeklædningerne forekommer flere steder nedbrudt og slidte, og der er råd enkelte steder. Bemærk det er de mindre områder af træbeklædning i forbindelse med altanpartierne. Træbeklædning på gavle behandles i et selvstændigt afsnit i nærværende rapport.

De malede overflader er nedbrudte og fremstår med revner og afskalninger i delvist omfang. Der er relativ stor forskel på malerbehandlingens stand på den øvre og den nedre del af partierne.

Det er altanpartier på sydgavle som er i dårligst stand og mest medtaget af vejr og vind. Her er altanen også smallere og dermed er altanpartier ikke beskyttet så godt som på vestfacaden.

Langt de fleste altanpartier har fået den samlede vurdering mindre god eller middel.

Der er trækgener og manglende tæthed både ift. karm/ramme og i karm/vægge/gulve samlinger. Der er i alt 117 boligejere som i spørgeskemaet har angivet at det trækker ind i boligen.

49 boligejere i alt har i spørgeskemaet angivet, at der er vinduer eller døre som ikke kan åbnes.

Altanpartierne har de samme udfordringer som vinduesbånd ift. utætheder, trækgener, dårlige ruder energimæssigt set samt en generel nedslidning, som følge af at elementerne er over 50 år gamle. Den tekniske levetid for de nuværende elementer vurderes derfor at være opbrugt.

På næste side er der vist en række tilfældigt udvalgte fotos som viser tilstanden.

Konklusion
Altanpartier er ikke i samme dårlige stand som vinduesbånd, men de er i mindre god eller middel stand. Dermed er de heller ikke i god stand.

Altanpartierne fungerer overordnet set, men de har udtjent deres tekniske levetid og der er en lang række forhold der understreger det som nævnt i afsnittet ovenover ift. tæthed, træk, funktion mv.

På baggrund af de registrerede partier, så er det EKAS primære anbefaling at der foretages totaludskiftning af altanpartierne (model C). Dermed vil man have fremtidssikret ejendommens vinduer og altanpartier de næste mange år.

Det er også en mulighed at vente en kortere årrække med at foretage udskiftning, f.eks. op til 5 år. Det bør suppleres med en snedkereftergang af de elementer hvor døre eller vinduer ikke kan åbnes. Der bør ikke udføres en generel gennemgang og istandsættelse af alle altanpartier. Der bør ligeledes heller ikke foretages generel malerbehandling af alle altanpartier, hvis man vælger denne løsning.

Endelig kan man overveje at udføre en renovering af alle altanpartier (model A). Det vil levetidsforlænge partierne, men den tekniske levetid vil fortsat være opbrugt. Nye tætningslister vil ikke give tilstrækkelig tæthed, og der foretages heller ikke tiltag for at mindske utætheder mod vægge, gulve og lofter. Det vurderes at en levetidsforlængelse kan være op til 10 år, men slid på de tekniske dele kan accelerere yderligere i de kommende år, og de renoveres ikke i model A.

Det er EKAS vurdering, at model B ikke kan anbefales. Merudgiften til at udskifte ruder er forholdsmæssigt for stor ift. de fordele det giver. Samtidig vil altanpartierne fortsat være over 50 år gamle, og der vil fortsat være trækgener og elementerne vil være udtjente teknisk.

Altanpartier udvalgte fotos

















Træbeklædning på gavle tilstand

Træbeklædninger er de store områder på gavle på 7. sal.

Der er udført i alt 8 registreringer af træbeklædning fordelt på 2 registreringer pr. blok.

Træbeklædningen har et spring midt på gavlen hvor det er ført ud til murværket, som det ses på fotoet.



Resultatet af tilstandsvurderingen
Her er angivet fordelingen af den samlede tilstandsvurdering for alle registreringer:

Adresse	Karakter
5A	Meget dårlig
5C	Dårlig
7A	Dårlig
7C	Meget dårlig
11A	Dårlig
11C	Dårlig
13A	Meget dårlig
13C	Dårlig

Tilstand træbeklædninger
Samtlige træbeklædninger er meget nedbrudte og der forekommer råd i alle beklædningerne i varierende omfang.

Malingen er afskallet delvist og med revner. Den fremstår slidt alle øvrige steder.

Alle træbeklædninger er vurderet til dårlig eller meget dårlig i den samlede vurdering.

Konklusion
Samtlige træbeklædninger på gavle er i så dårlig stand, at de skal udskiftes. I den forbindelse skal det undersøges om der er sket skader på de bagvedliggende konstruktioner, herunder om der er rådskader eller opfugtning af træ, som evt. også skal udskiftes.

I model A og B er der forudsat udført mindre reparation af rådskader og malerbehandling på træbeklædningerne på gavlene. Det kan ikke anbefales at udføre denne løsning, som følge af træbeklædningens dårlige tilstand. Det kan alene anbefales at udføre en udskiftning af beklædningen.

Træbeklædning på gavle udvalgte fotos









Bilag

Nærværende tilstandsrapport indeholder følgende bilag:

Bilag 1: Registreringsrapport for en udvalgt bolig
Bilag 2: Eksempel på beboerinformation og spørgeskema
Bilag 3: Tegningsmateriale med lokalisering af boliger (planer og facader)

BILAG 1

Registreringsrapport for en udvalgt bolig

Byggeweb Registreringsrapport

Rapportnavn: 5A - 3. th. Krystalgården

Rapportdato: 01.03.2024 11:51

Contents

Registrering #93 3
Registrering #12 7

Registrering #93

Registreringsdata

Oprettet d.: **26.02.2024 11:37**

Adresse: **5A - 3. th.**

Orientering: **Østfacade**

Bygningsdel: **Vinduesbånd**

Tilstand på udv. trærammer og karme: **Nedbrudt delvist**

Tilstand på udv. glaslister i træ: **Slidt delvist**

Tilstand på udv. træbeklædning: **Ikke aktuelt**

Råd i udv. træ: **Ja - flere steder**

Tilstand på udv. malerbehandling: **Afskallet delvist**

Samlet vurdering af bygningsdelen: **5. Meget dårlig**

Kan alle vinduer og døre åbnes?: **Ikke aktuelt**

Er der skiftet til termoruder?: **Ja - alle steder**

Er der køkkenelementer mod altanpartierne?: **Ikke aktuelt**

Er der fast indbo monteret mod altanpartierne?: **Ikke aktuelt**

Spørgeskema afleveret?: **Nej**

Evt. øvrige bemærkninger: **-**

Forklaring på samlet vurdering: **Tilstandsvurderingen af bygningsdelen er foretaget ud fra følgende skala:**

1. God

2. Mindre god

3. Middel

4. Dårlig

5. Meget dårlig



(1) 2024-02-26 12:23.1.jpg



(2) 2024-02-26 12:23.2.jpg



(3) 2024-02-26 12:23.3.jpg



(4) 2024-02-26 12:23.4.jpg



(5) 2024-02-26 12:23.5.jpg



(6) 2024-02-26 12:23.6.jpg



(7) 2024-02-26 12:23.7.jpg



(8) 2024-02-26 12:23.8.jpg



(9) 2024-02-26 12:23.9.jpg



(10) 2024-02-26 12:23.10.jpg

Registrering #12

Registreringsdata

Oprettet d.: **12.02.2024 11:42**

Adresse: **5A - 3. th.**

Orientering: **Vestfacade**

Bygningsdel: **Altanparti**

Tilstand på udv. trærammer og karme: **Intakt generelt**

Tilstand på udv. glaslister i træ: **Intakt generelt**

Tilstand på udv. træbeklædning: **Slidt delvist**

Råd i udv. træ: **Nej**

Tilstand på udv. malerbehandling: **Afskallet delvist**

Samlet vurdering af bygningsdelen: **3. Middel**

Kan alle vinduer og døre åbnes?: **Ikke aktuelt**

Er der skiftet til termoruder?: **Ja - alle steder**

Er der køkkenelementer mod altanpartierne?: **Nej**

Er der fast indbo monteret mod altanpartierne?: **Nej**

Spørgeskema afleveret?: **Nej**

Evt. øvrige bemærkninger: **-**

Forklaring på samlet vurdering: **Tilstandsvurderingen af bygningsdelen er foretaget ud fra følgende skala:**

1. God

2. Mindre god

3. Middel

4. Dårlig

5. Meget dårlig



(1) 2024-02-12 11:42.1.jpg



(2) 2024-02-12 11:42.2.jpg



(3) 2024-02-12 11:42.3.jpg



(4) 2024-02-12 11:42.4.jpg



(5) 2024-02-12 11:42.5.jpg



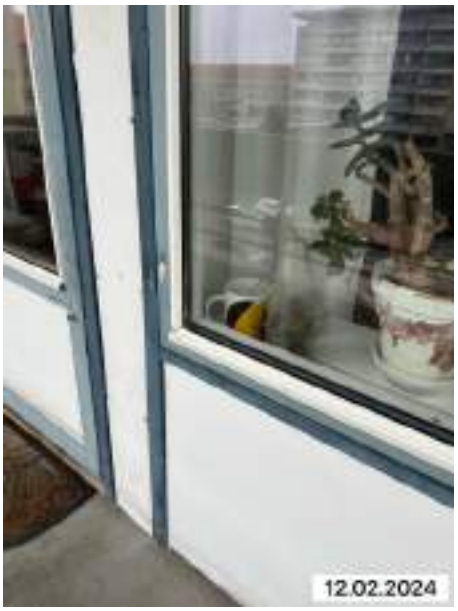
(6) 2024-02-12 11:42.6.jpg



(7) 2024-02-12 11:42.7.jpg



(8) 2024-02-12 11:42.8.jpg



(9) 2024-02-12 11:42.9.jpg



(10) 2024-02-12 11:42.10.jpg



(11) 2024-02-12 11:42.11.jpg



(12) 2024-02-12 11:42.12.jpg



(13) 2024-02-12 11:42.13.jpg



(14) 2024-02-12 11:42.14.jpg



(15) 2024-02-12 11:42.15.jpg



(16) 2024-02-12 11:42.16.jpg



(17) 2024-02-12 11:42.17.jpg



(18) 2024-02-12 11:42.18.jpg



(19) 2024-02-12 11:42.19.jpg



(20) 2024-02-12 11:42.20.jpg

Report created by Windward Developer System - www.windward.net

BILAG 2

Eksempel på beboerinformation og spørgeskema

Beboerorientering vedr. tilstandsvurdering

22027 E/F Krystalgården 19.1.2024

Kære beboer
Hermed en kort orientering om den tilstandsvurdering af altanpartier og vinduesbånd som skal gennemføres i de 4 boligblokke. Efter aftale med bestyrelsen forestår EKAS Rådgivende Ingeniører A/S arbejdet.

Besigtigelse af vinduesbånd på bygningernes østfacader udføres fra lift og kræver ikke adgang til boligen. Besigtigelse af vinduesbånd i boliger i stueetagen udføres fra terræn og kræver ikke adgang til boligen.

Besigtigelse af altanpartier udføres fra altanen og kræver derfor adgang til boligen. Der vil blive uddelt en varsling i din postkasse som angiver præcis hvilken dag, besigtigelsen vil ske i din bolig.

Der vil blive taget en række fotos ved besigtigelsen. Hvis du ønsker at skærme mod indkig i din bolig, så anbefales det at du trækker gardinerne for, når vi udfører besigtigelserne.

Hvornår udføres besigtigelsen?
Vi har planlagt at besigtigelsen vil ske efter nedenstående overordnede tidsplan:

Tilstandsvurdering af altanpartier

- Mandag d. 29.1. til og med fredag d. 2.2. (uge 5): Finsensvej 7
- Mandag d. 5.2. til og med fredag d. 9.2. (uge 6): Finsensvej 11
- Mandag d. 12.2. til og med fredag d. 16.2. (uge 7): Finsensvej 5
- Mandag d. 19.2. til og med fredag d. 23.2. (uge 8): Finsensvej 13

Tilstandsvurdering af vinduesbånd
Dette udføres fra mandag d. 26.2 til og med fredag d. 1.3. (uge 9) på alle blokke.

Hvis der sker ændringer i ovenstående tidsplan vil vi orientere herom.

Hvornår varsles der for adgang til boligen?
Du vil modtage en varsling i din postkasse som angiver præcist hvilket dag der kræves adgang til din bolig. Den vil du modtage senest 1 uge før. I varslingen vil der være beskrevet hvordan du kan aflevere en nøgle, hvis du ikke har mulighed for at være hjemme den varslede dag.

Hvor lang tid tager besigtigelsen i boligen?
Vi forventer at besigtigelsen kan vare ca. 15 minutter pr. bolig, det afhænger bl.a. af altanens størrelse. Vi skal besigtige en del boliger pr. dag, og kan derfor ikke angive et præcist tidspunkt for hvornår vi besigtiger din bolig. Men vi vil forsøge at angive et tidsrum på dagen og det vil fremgå af varslingen.

Udfyldelse af spørgeskema
I forbindelse med besigtigelsen har vi brug for nogle oplysninger. Derfor bedes du udfylde og aflevere det spørgeskema som er udleveret sammen med denne orientering. Skemaet bedes afleveret i postkassen hos varmemesteren Finsensvej 13A kælderen, senest fredag d. 26. januar 2024.

Hvor skal jeg henvende mig med spørgsmål?
Skulle der være spørgsmål i forbindelse med ovennævnte, er du velkommen til at kontakte Hans Arge Poulsen eller Michael Thomsen på tlf. 45 65 01 11, dagligt mellem kl. 9.00 - 15.00.

Med venlig hilsen

Hans Arge Poulsen og Michael Thomsen
EKAS Rådgivende Ingeniører A/S
Sag nr. 22027/MT

Spørgeskema ifm. tilstandsvurdering Krystalgården

Navn:	
Adresse:	
Evt. telefonnummer:	

Er der vinduer som ikke kan åbne? (bedes besvaret ja eller nej) Her menes ikke forsatsrammerne, men kun de vinduer der åbner til det fri.	
Hvis ja, angiv i hvilket rum.	
Er der altandøre som ikke kan åbne? (bedes besvaret ja eller nej)	
Hvis ja, angiv i hvilket rum	
Fungerer låsetøj i døre og vinduer? (bedes besvaret ja eller nej)	
Hvis nej, angiv i hvilket rum.	
Er der udskiftet til termoruder? (bedes besvaret ja eller nej)	
Hvis ja, i hvilke rum?	

Fortsættes på næste side…

Skemaet bedes afleveret i postkassen hos varmemesteren Finsensvej 13A kælderen senest fredag d. 26. januar.

Er der dug mellem glassene? (bedes besvaret ja eller nej)	
Hvis ja, i hvilke rum?	
Er der træk fra vinduer og døre? (bedes besvaret ja eller nej)	
Hvis ja, i hvilke rum?	
Trænger der vand ind? Her menes under eller ved vinduer i østfacaden ved regn og blæst fra øst. (bedes besvaret ja eller nej)	
Hvis ja, i hvilke rum?	
Er køkken bygget op til altanpartiet? (bedes besvaret ja eller nej) Primært relevant for alle 7. sals lejligheder og for lejligheder 1. – 6. sal i opgang 5A,TV og 5C,TH og 13A,TV og 13C,TH, som kun har lejlighed mod vest.	
Har du øvrige bemærkninger?	

Skemaet bedes afleveret i postkassen hos varmemesteren Finsensvej 13A kælderen senest fredag d. 26. januar.

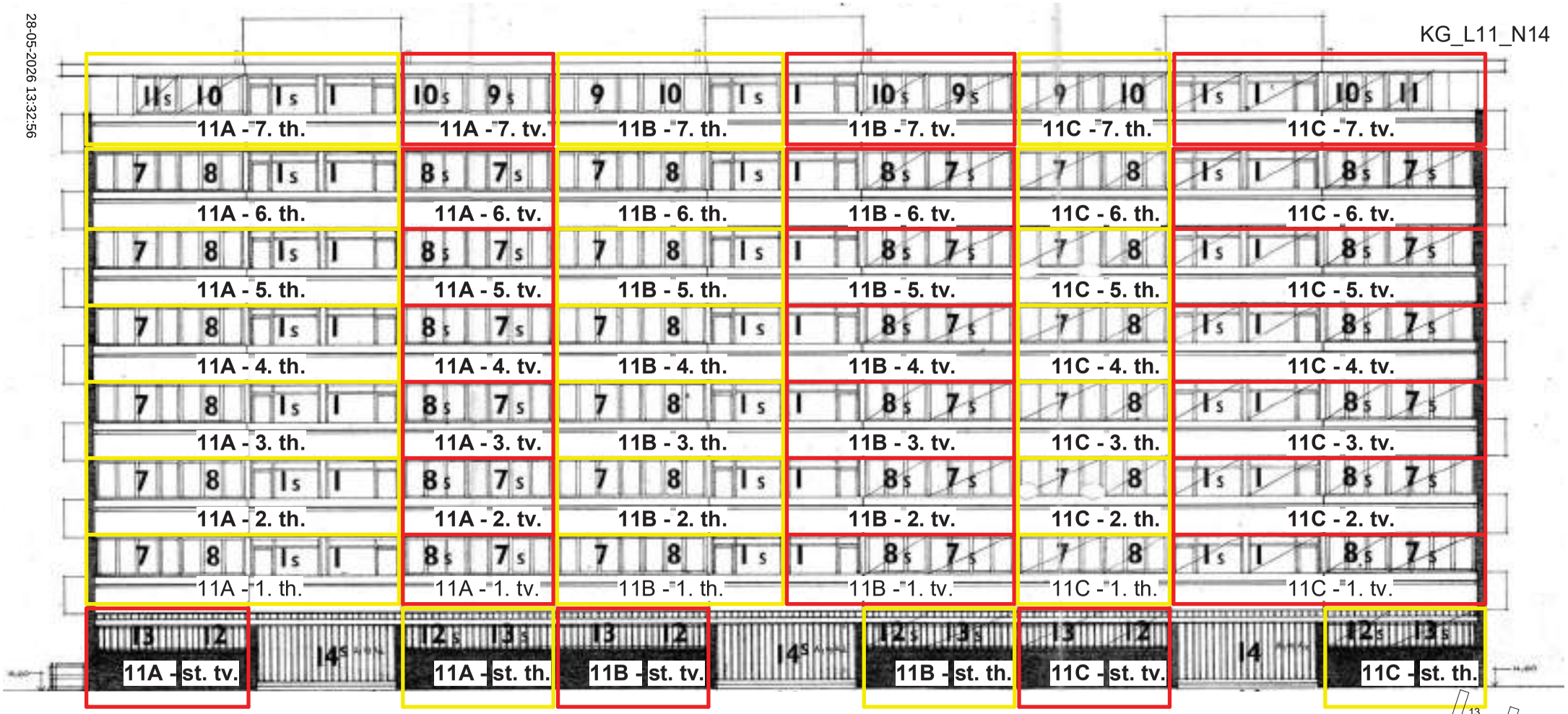
Mange tak for hjælpen.

Bilag 3

Tegningsmateriale med lokalisering af boliger (planer og facader)

28-05-2026 13:32:56

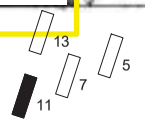
KG_L11_N14



Nr. 11
Opgang A
Stueplan

Nr. 11
Opgang B
Stueplan

Nr. 11
Opgang C
Stueplan



SIGNATURFORKLARING
- Til højre
- Til venstre
- Midt for

REVISION

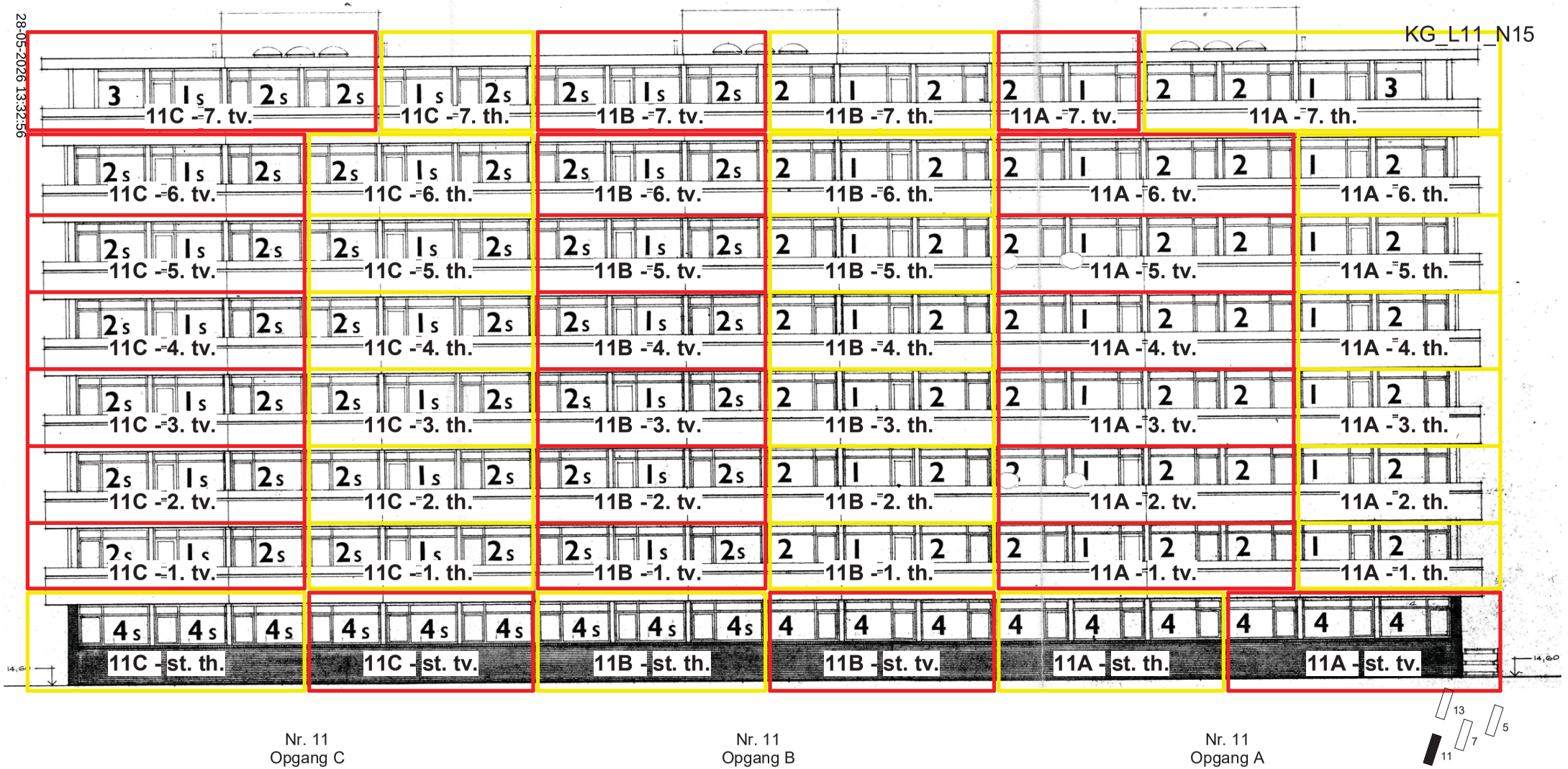
BYGHERRE:	E/F Krystalgården	SAG NR.:	22027
ADRESSE:	Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg	TEGNET:	HAP
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	MT

EMNE:	Blok 11 - Østfacade			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: 10.01.2024	REV. DATO:	KG_L11_N14
SAG:	E/F Krystalgården I			

ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

28-05-2026 13:32:56

KG_L11_N15



Nr. 11
Opgang C

Nr. 11
Opgang B

Nr. 11
Opgang A

SIGNATURFORKLARING
Til højre
Til venstre

REVISION

BYGHERRE:	E/F Krystalgården	SAG NR.:	22027
ADRESSE:	Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg	TEGNET:	HAP
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	MT

EMNE:	Blok 11 - Vestfacade			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: 10.01.2024	REV. DATO:	KG_L11_N15
SAG:	E/F Krystalgården I			

ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

475/577

28-05-2026 13:32:56

KG_L13_N16



Nr. 13
Opgang A

Nr. 13
Opgang B

Nr. 13
Opgang C

SIGNATURFORKLARING
- Til højre
- Til venstre
- Midt for

476/577

REVISION

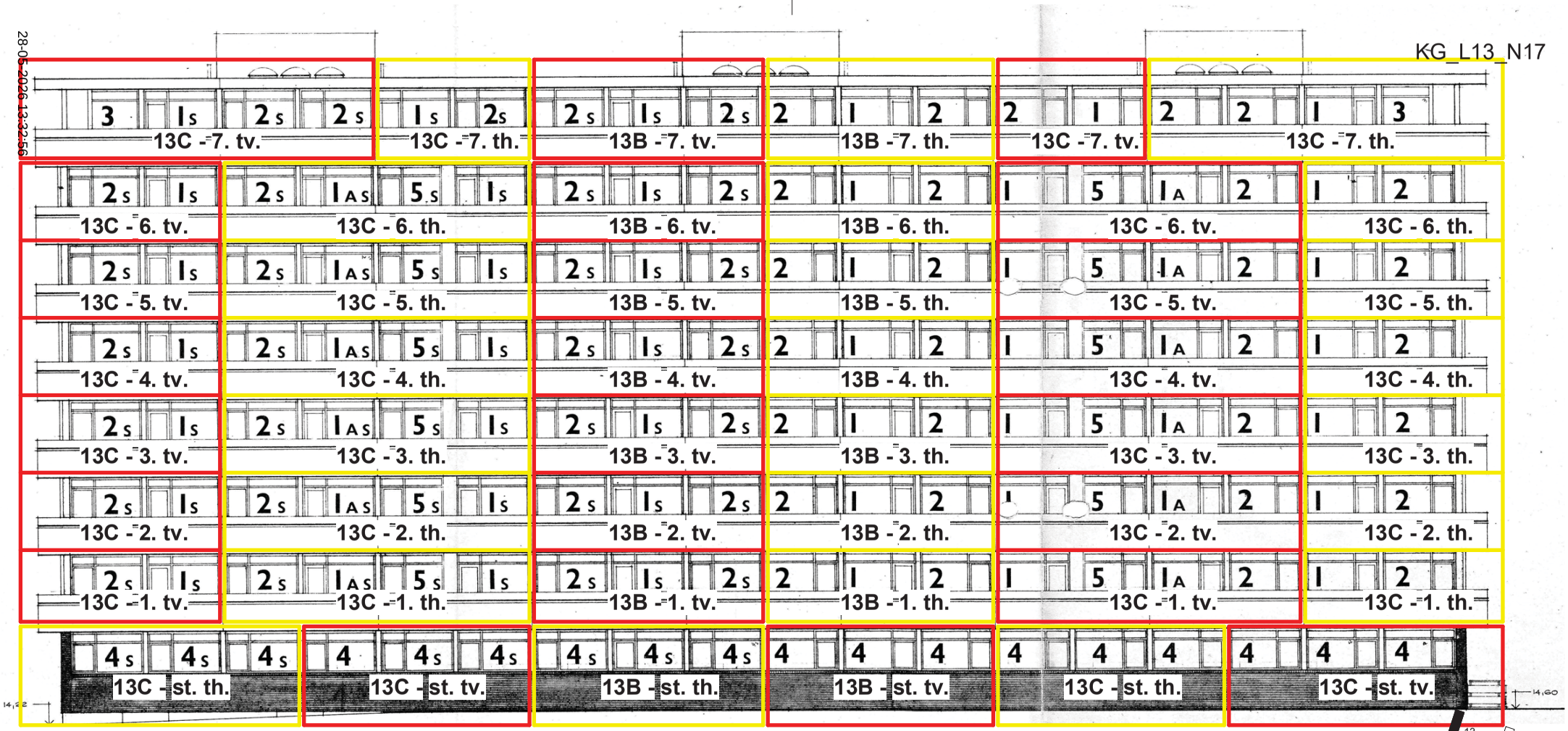
BYGHERRE:	E/F Krystalgården	SAG NR.:	22027
ADRESSE:	Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg	TEGNET:	HAP
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	MT

EMNE:	Blok 13 - Østfacade			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: 10.01.2024	REV. DATO:	KG_L13_N16
SAG:	E/F Krystalgården I			

ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

28-05-2026 13:32:56

KG_L13_N17



Nr. 13
Opgang C
Stueplan

Nr. 13
Opgang B
Stueplan

Nr. 13
Opgang A
Stueplan

SIGNATURFORKLARING
Til højre

Til venstre

REVISION

BYGHERRE:	**E/F Krystalgården**	SAG NR.:	**22027**
ADRESSE:	**Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg**	TEGNET:	**HAP**
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	**MT**

EMNE:	**Blok 13 - Vestfacade**			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: **10.01.2024**	REV. DATO:	KG_L13_N17
SAG:	**E/F Krystalgården I**			

ekas
RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

477/577

28-05-2026 13:32:56

KG_L5_N10



Nr. 5
Opgang A

Nr. 5
Opgang B

Nr. 5
Opgang C

SIGNATURFORKLARING
- Til højre
- Til venstre
- Midt for

478/577

REVISION

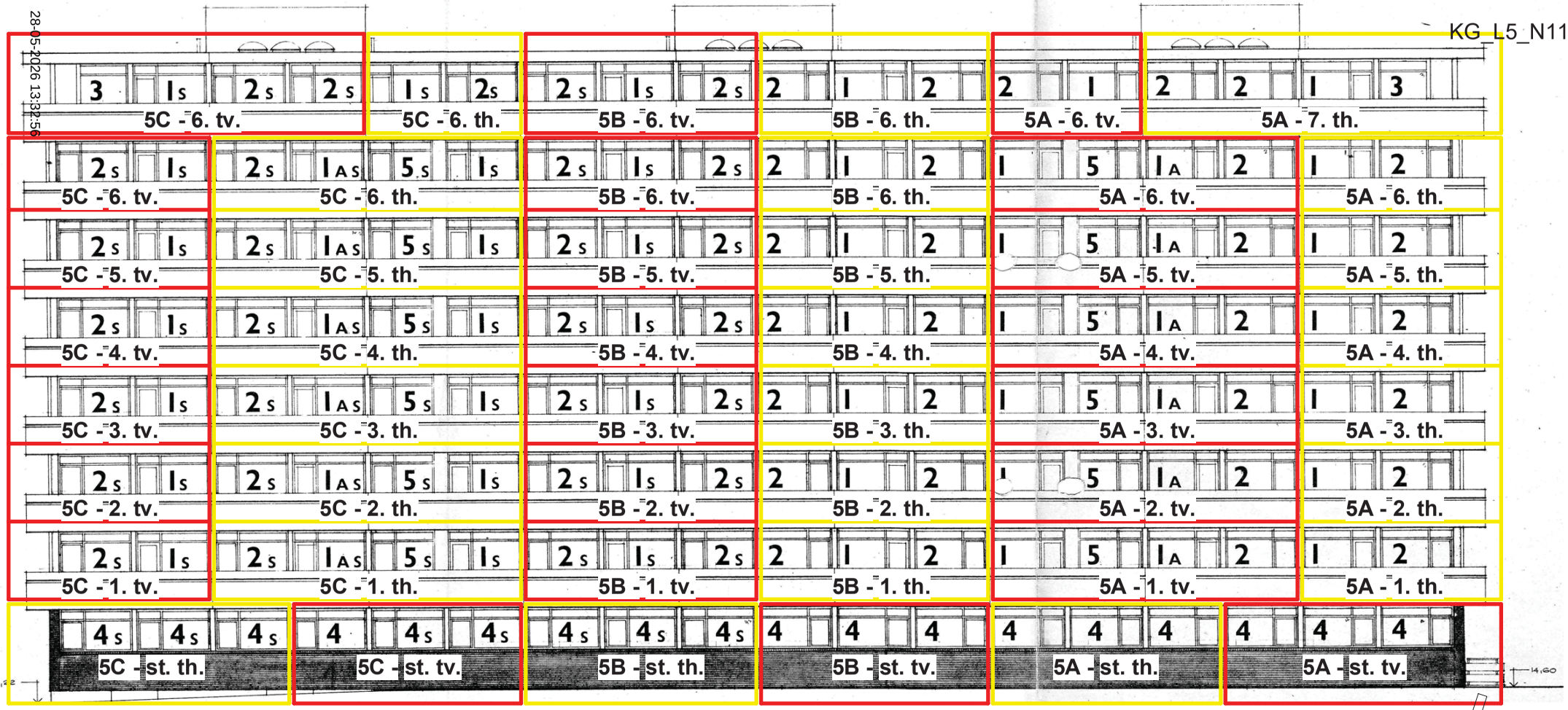
BYGHERRE:	E/F Krystalgården	SAG NR.:	22027
ADRESSE:	Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg	TEGNET:	HAP
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	MT

EMNE:	Blok 5 - Østfacade			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: 10.01.2024	REV. DATO:	KG_L5_N10
SAG:	E/F Krystalgården I			

ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

28-05-2026 13:32:56

KG_L5_N11



Nr. 5
Opgang C

Nr. 5
Opgang B

Nr. 5
Opgang A

SIGNATURFORKLARING
Til højre

Til venstre

REVISION	

BYGHERRE:	E/F Krystalgården	SAG NR.:	22027
ADRESSE:	Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg	TEGNET:	HAP
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	MT

EMNE:	Blok 5 - Vestfacade			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: 10.01.2024	REV. DATO:	KG_L5_N11
SAG:	E/F Krystalgården I			

ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

479/577

28-05-2026 13:32:56

KG_L7_N12



Nr. 7
Opgang A

Nr. 7
Opgang B

Nr. 7
Opgang C

SIGNATURFORKLARING
- Til højre
- Til venstre
- Midt for

480/577

REVISION

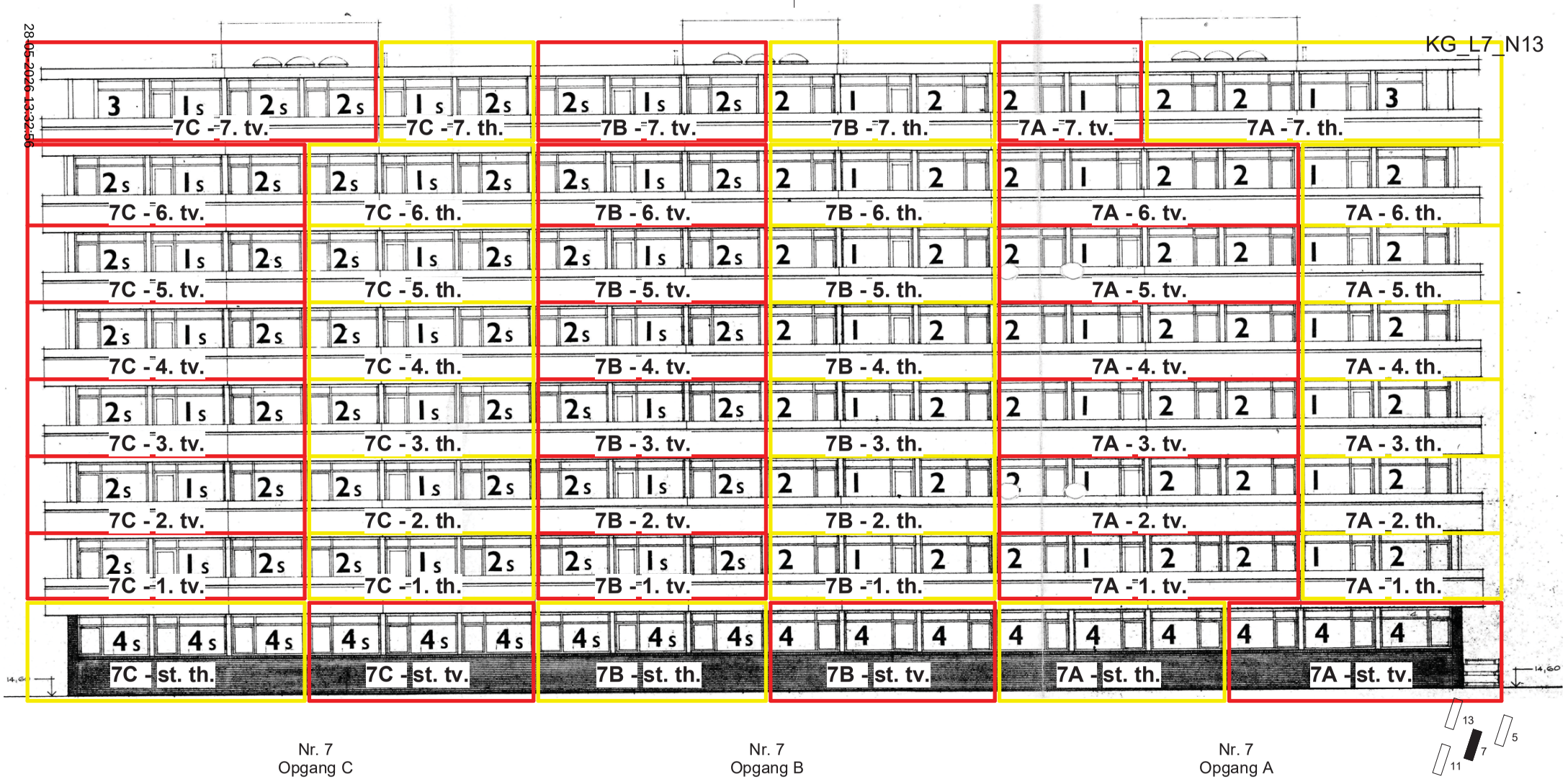
BYGHERRE:	E/F Krystalgården	SAG NR.:	22027
ADRESSE:	Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg	TEGNET:	HAP
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	MT

EMNE:	Blok 7 - Østfacade			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: 10.01.2024	REV. DATO:	KG_L7_N12
SAG:	E/F Krystalgården I			

ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

28-05-2026 13:32:56

KG_L7_N13



Nr. 7
Opgang C

Nr. 7
Opgang B

Nr. 7
Opgang A

SIGNATURFORKLARING
Til højre

Til venstre

481/577

REVISION

BYGHERRE:	E/F Krystalgården	SAG NR.:	22027
ADRESSE:	Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg	TEGNET:	HAP
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	MT

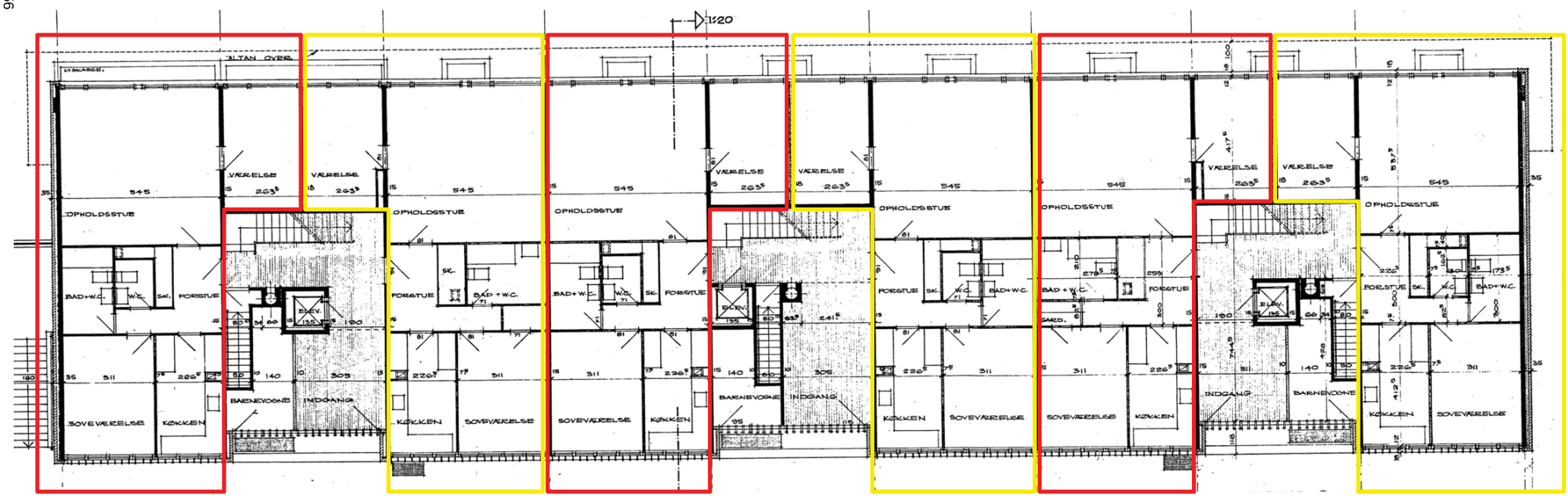
EMNE:	Blok 7 - Vestfacade			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: 10.01.2024	REV. DATO:	KG_L7_N13
SAG:	E/F Krystalgården I			

ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

28-05-2026 13:32:56

VEST

KG_L5-13_N01

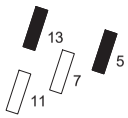


SIGNATURFORKLARING
Til højre
Til venstre

Nr. 5 og 13
Opgang A
Stueplan

Nr. 5 og 13
Opgang B
Stueplan

Nr. 5 og 13
Opgang C
Stueplan



ØST

REVISION

BYGHERRE:	**E/F Krystalgården**	SAG NR.:	**22027**
ADRESSE:	**Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg**	TEGNET:	**HAP**
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	**MT**

EMNE:	**Blok 5 og 13 - Stueplan**			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: **10.01.2024**	REV. DATO:	KG_L5-13_N01
SAG:	**E/F Krystalgården I**			

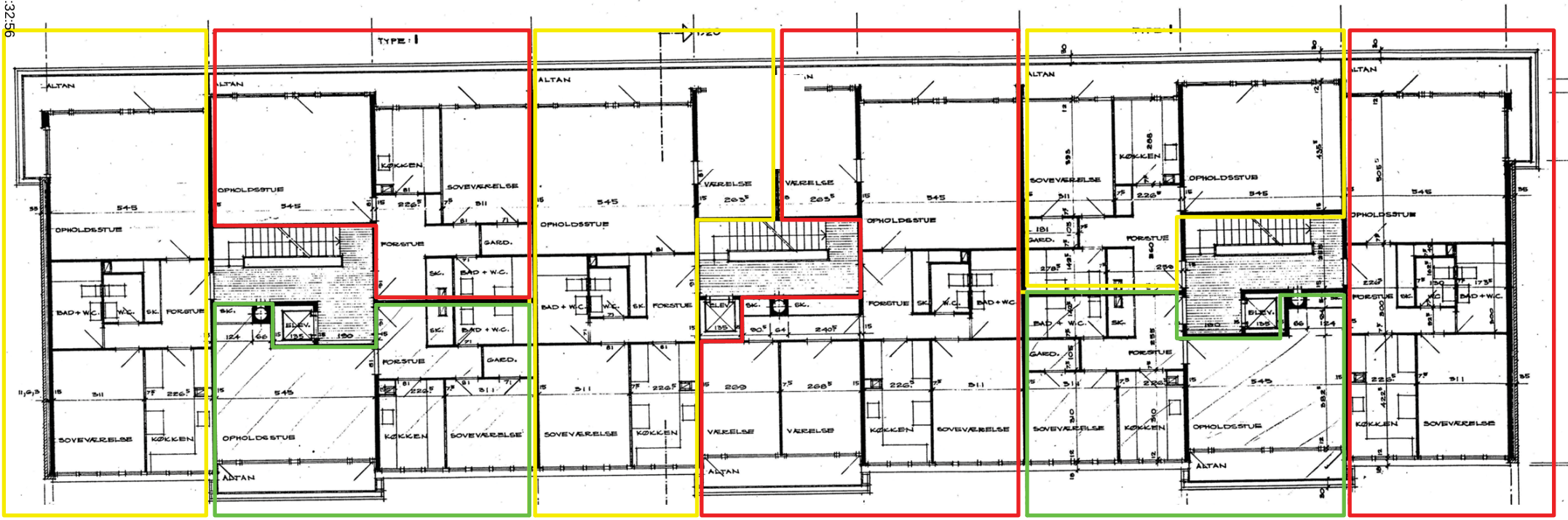
ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S
TRØRØDVEJ 74
2950 VEDBÆK
www.ekas.dk
ekas@ekas.dk
TLF 45 65 01 11
CVR 87 16 47 13

482/577

28-05-2026 13:32:56

VEST

KG_L5-13_N02

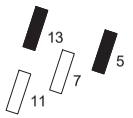


SIGNATURFORKLARING
- Til højre
- Til venstre
- Midt for

Nr. 5 og 13
Opgang A
1-6 sal

Nr. 5 og 13
Opgang B
1-6 sal

Nr. 5 og 13
Opgang C
1-6 sal



ØST

REVISION

BYGHERRE:	**E/F Krystalgården**	SAG NR.:	**22027**
ADRESSE:	**Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg**	TEGNET:	**HAP**
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	**MT**

EMNE:	**Blok 5 og 13 - Normal etage**			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: **10.01.2024**	REV. DATO:	KG_L5-13_N02
SAG:	**E/F Krystalgården I**			

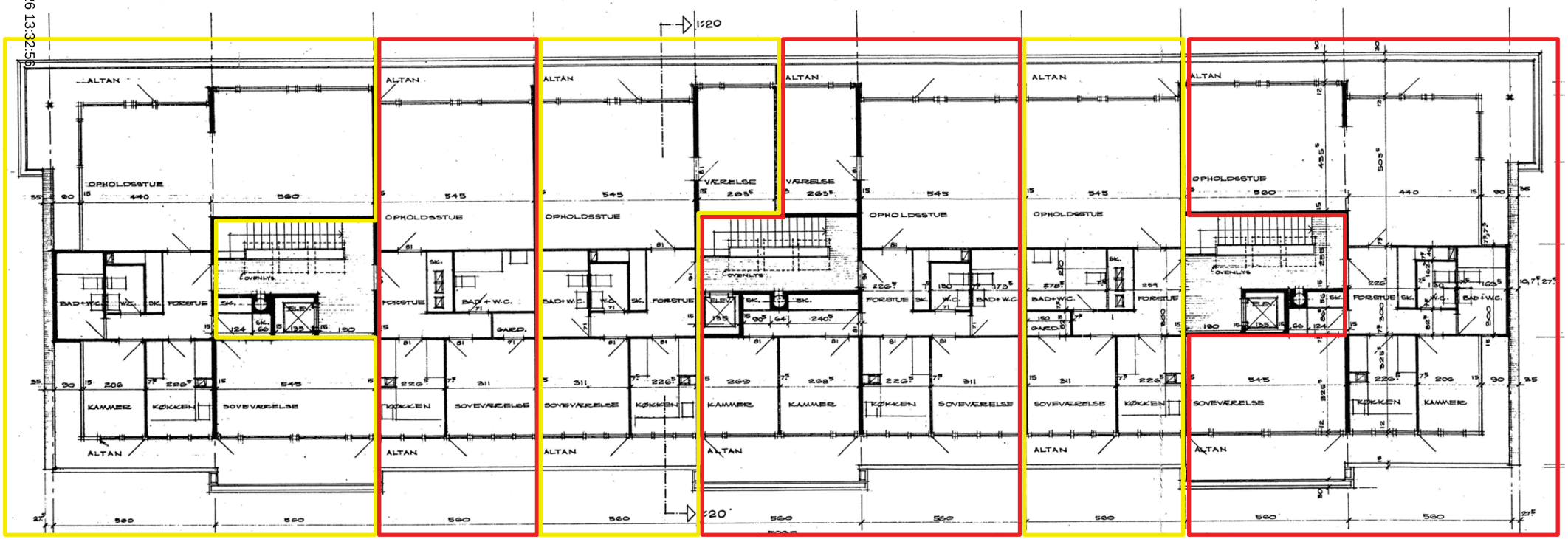
ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S · TRØRØDVEJ 74 2950 VEDBÆK · www.ekas.dk ekas@ekas.dk · TLF 45 65 01 11 CVR 87 16 47 13

483/577

28-05-2026 13:32:56

VEST

KG_L5-13_N03

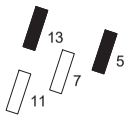


SIGNATURFORKLARING
Til højre
Til venstre

Nr. 5 og 13
Opgang A
7. sal

Nr. 5 og 13
Opgang B
7. sal

Nr. 5 og 13
Opgang C
7. sal



ØST

REVISION

BYGHERRE:	**E/F Krystalgården**	SAG NR.:	**22027**
ADRESSE:	**Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg**	TEGNET:	**HAP**
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	**MT**

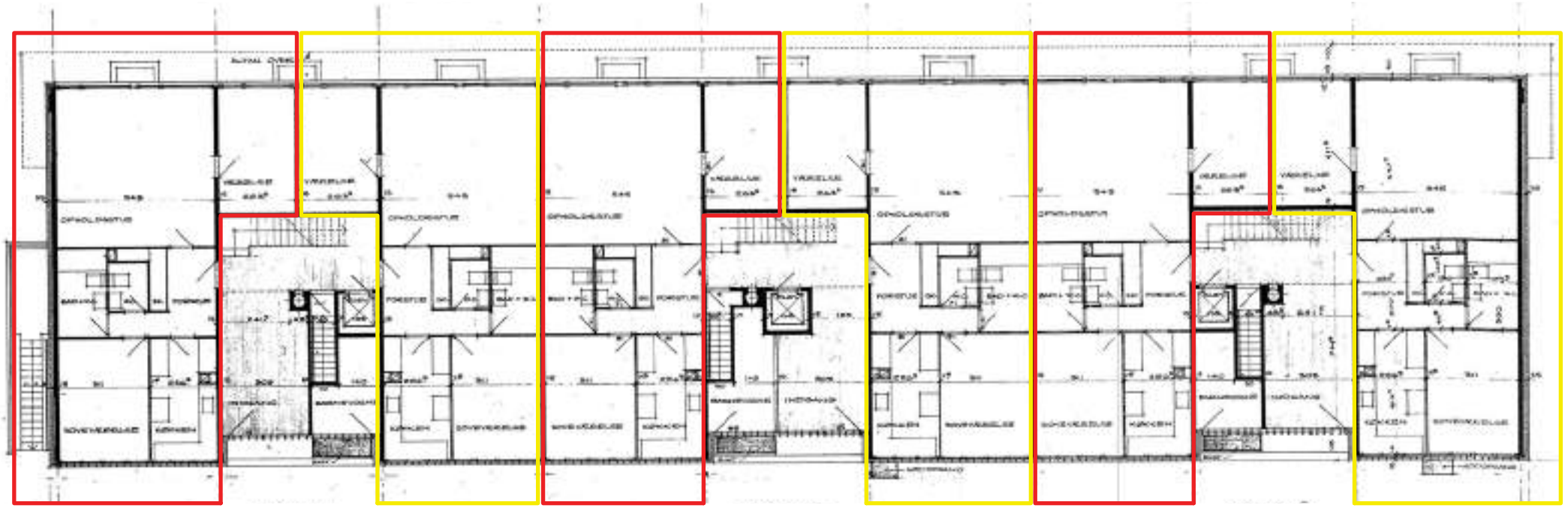
EMNE:	**Blok 5 og 13 - 7. sal**			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: **10.01.2024**	REV. DATO:	KG_L5-13_N03
SAG:	**E/F Krystalgården I**			

ekas **RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S** **TRØRØDVEJ 74 2950 VEDBÆK** **www.ekas.dk ekas@ekas.dk** **TLF 45 65 01 11 CVR 87 16 47 13**

484/577

VEST

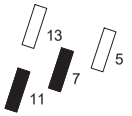
KG_L7-11_N04



Nr. 7 og 11
Opgang A
Stueplan

Nr. 7 og 11
Opgang B
Stueplan

Nr. 7 og 11
Opgang C
Stueplan



SIGNATURFORKLARING
Til højre
Til venstre

ØST

REVISION

BYGHERRE:	**E/F Krystalgården**	SAG NR.:	**22027**
ADRESSE:	**Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg**	TEGNET:	**HAP**
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	**MT**

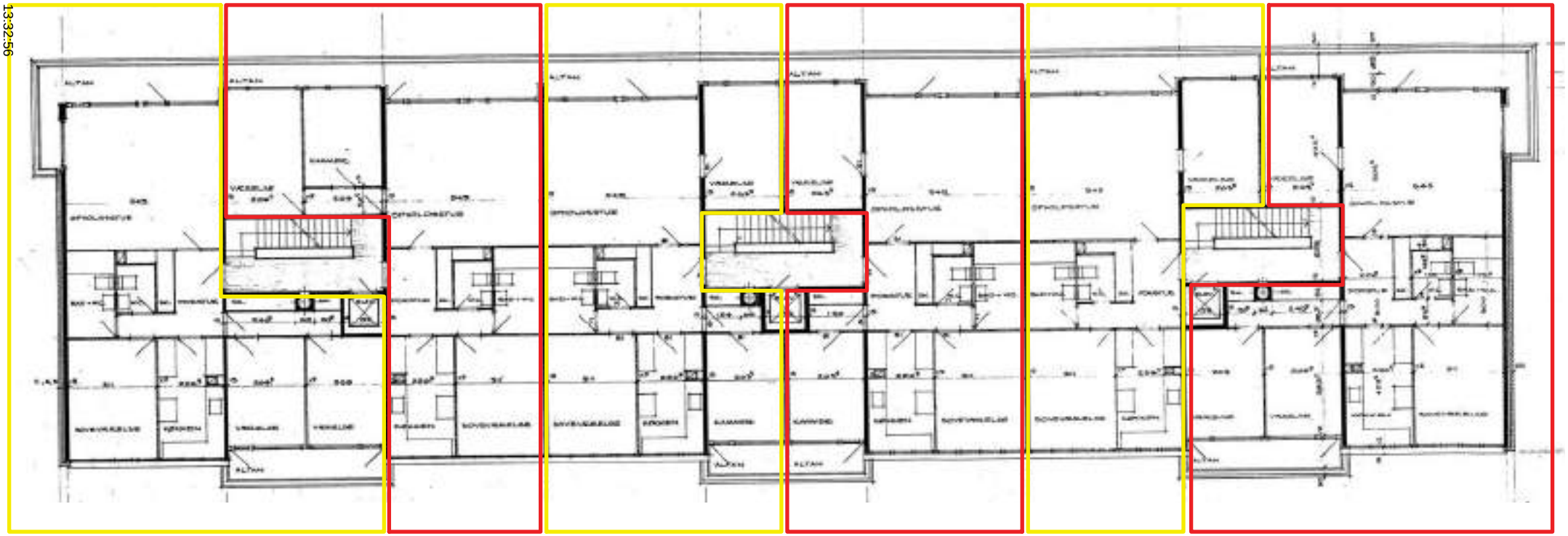
EMNE:	**Blok 7 og 11 - Stueplan**			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: **10.01.2024**	REV. DATO:	KG_L7-11_N04
SAG:	**E/F Krystalgården I**			

ekas **RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S** **TRØRØDVEJ 74 2950 VEDBÆK** **www.ekas.dk ekas@ekas.dk** **TLF 45 65 01 11 CVR 87 16 47 13**

28-05-2026 13:32:56

VEST

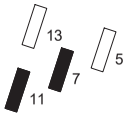
KG_L7-11_N05



Nr. 7 og 11
Opgang A
1-6 sal

Nr. 7 og 11
Opgang B
1-6sal

Nr. 7 og 11
Opgang C
1-6 sal



SIGNATURFORKLARING
Til højre
Til venstre

ØST

REVISION

BYGHERRE:	**E/F Krystalgården**	SAG NR.:	**22027**
ADRESSE:	**Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg**	TEGNET:	**HAP**
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	**MT**

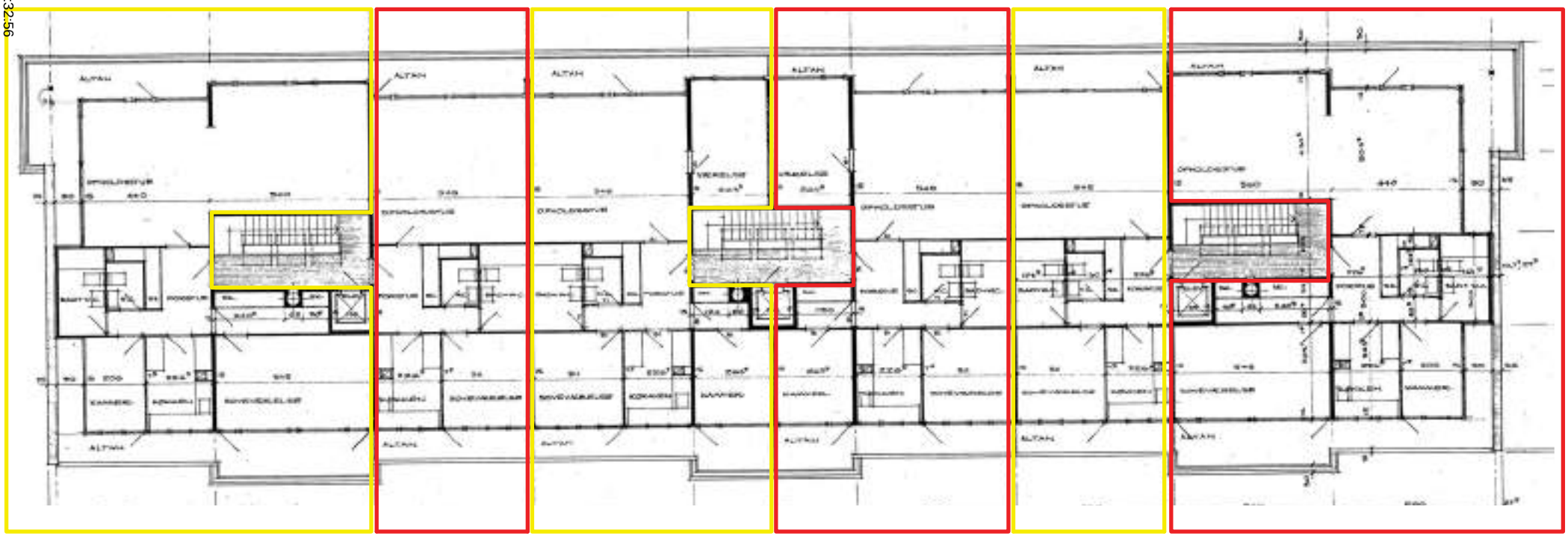
EMNE:	**Blok 7 og 11 - Normal etage**			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: **10.01.2024**	REV. DATO:	KG_L7-11_N05
SAG:	**E/F Krystalgården I**			

ekas RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S · TRØRØDVEJ 74 2950 VEDBÆK · www.ekas.dk ekas@ekas.dk · TLF 45 65 01 11 CVR 87 16 47 13

28-05-2026 13:32:56

VEST

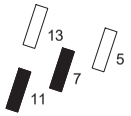
KG_L7-11_N06



Nr. 7 og 11
Opgang A
Stueplan

Nr. 7 og 11
Opgang B
Stueplan

Nr. 7 og 11
Opgang C
Stueplan



SIGNATURFORKLARING
Til højre
Til venstre

ØST

REVISION

BYGHERRE:	**E/F Krystalgården**	SAG NR.:	**22027**
ADRESSE:	**Finsensvej 5-13, 2000 Frederiksberg**	TEGNET:	**HAP**
MATR. NR:	Frederiksberg 26bq	KS:	**MT**

EMNE:	**Blok 7 og 11 - 7. sal**			TEGN. NR.:
MÅL:		DATO: **10.01.2024**	REV. DATO:	KG_L7-11_N06
SAG:	**E/F Krystalgården I**			

ekas **RÅDGIVENDE INGENIØRER A/S** **TRØRØDVEJ 74 2950 VEDBÆK** **www.ekas.dk ekas@ekas.dk** **TLF 45 65 01 11 CVR 87 16 47 13**

E/F Krystalgården I
CVR-nummer 85652710
Referat af ordinær generalforsamling 2023

Onsdag den 22. november 2023 kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i E/F Krystalgården I hos Scandic Hotel, Falkoner Alle 9, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.

2. Fremlæggelse af årsrapport fra 1. juli 2022 til 30. juni 2023 til godkendelse.

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

4. Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.

5. Forslag om at ejerne selv forestår vedligeholdelse af egne vinduer og døre. Merete Beyer stiller forslag om, at ejerlejlighedsejerne fremover selv står for vedligeholdelsen af egne vinduer og døre, så arbejdet bliver udført så snart, der er behov. Forslaget afføder et behov for ændring af vedtægtens § 6 om vedligeholdelse, der vil skulle tinglyses med samtykke fra alle ejere.

6. Forslag om udførsel af tilstandsrapport vedr. ejendommens vinduer.

   Baggrunden for forslaget er, at flere ejere har givet udtryk for, at de ønsker vinduernes tilstand yderligere belyst, idet der er divergerende meninger blandt mange ejere om vedligeholdelsestilstanden af de enkelte vinduer og behovet for graden af renovering.
   Bestyrelsen stiller forslag om, at der som udgangspunkt foretages en fysisk gennemgang af alle vinduerne (inkl. udvendigt træværk) i lejlighederne, og en efterfølgende udarbejdelse af en tilstandsrapport inkl. billeddokumentation for at skabe et bedre fremtidigt beslutningsgrundlag hos ejerne.
   Bestyrelsen foreslår derfor, at den bemyndiges til at anvende maksimalt kr. 350.000 på udførelse af en tilstandsrapport omfattende alle vinduer, som betales via fællesudgifterne, som tilsvarende bliver forhøjet i det efterfølgende budgetår 2024/25.

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

   Nuværende bestyrelse:
   Merete Ryvald-Christensen, Finsensvej 11A, 4.tv.
   Else Grubb, Finsensvej 7C, 6.tv.
   Peter Weidemann, Finsensvej 7A, 5.th.
   Carsten Schwaner, Finsensvej 13C, 6.mf.

   Lise Damsgaard Jørgensen er på valg og modtager genvalg (for 2 år)
   Else Grubb er på valg, og ønsker ikke genvalg.
   Peter Weidemann er på valg, og ønsker ikke genvalg.

   Der skal således vælges 3 bestyrelsesmedlemmer.

   Bestyrelsen indstiller:
   Lise Damsgaard Jørgensen, Finsensvej 11B, 4.th. (for 2 år)
   Susanne Hansen, Finsensvej 13B, 3.tv. til nyvalg (for 2 år)
   Kim Christiansen, Finsensvej 13C, 3.tv. til nyvalg (for 2 år)

   Øvrige kandidater, der har meddelt, at de stiller op
   Theis Poulsen, 13B, 6.tv. til nyvalg (for 2 år)

8. Valg af 2 suppleanter:

   Nuværende suppleanter:
   Benny Spangsborg, Finsensvej 7C, 5.tv.
   Jonna Steinbock, Finsensvej 11A, 3.tv.

   Begge suppleanter er på valg.

   Bestyrelsen indstiller valg af:
   Benny Spangsborg, Finsensvej 7C, 5.tv. til genvalg (for 1 år) og
   Jonna Steinbock, Finsensvej 11A, 3.tv. til nyvalg (for 1 år).

9. Valg af revisor.
   Foreningens revisor er RSM Danmark.

10. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 112 ejerlejlighedsejere, heraf 12 ved fuldmagt ud af i alt 223 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 11.730 af i alt 21.000, hvoraf 216 ejerlejligheder er boliger og 7 ejerlejligheder er erhverv.

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

Bestyrelsen var repræsenteret ved formand Merete Ryvald-Christensen, Lise Damsgaard Jørgensen, Else Grubb, Peter Weidemann, Carsten Schwaner, Jonna Steinbock og Benny Spangsborg.

Herudover deltog kundechef Søren Ralph Hansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

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

Foreningens formand Merete Ryvald-Christensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og foreslog som dirigent advokat Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater, der blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig under henvisning til vedtægternes § 9.

Ad 1 Bestyrelsens beretning

Formanden Merete Ryvald-Christensen aflagde følgende beretning:

Hjertelig velkommen til alle fremmødte, nye som bestående ejere, til den årlige ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Krystalgården, som vi afholder i dag på Scandic Hotel, onsdag 22. november 2023.

I aften er bestyrelsen repræsenteret ved bestyrelsesmedlemmerne Lise Damsgaard Jørgensen, som er næstformand, Else Grubb, Peter Weidemann, Carsten Schwaner og jeg som formand for bestyrelsen. Suppleanterne er repræsenteret ved Jonna Steinbock og Benny Spangsborg.

Udover bestyrelsen deltager advokat Kristian Dreyer fra GALST Advokater i egenskab af dirigent, Søren Ralph Hansen i egenskab af vores daglige ejendomsadministrator samt statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer som deltager fra revisionsfirmaet RSM Danmark.

I regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 er der solgt 12 lejligheder ud af ejendommens 216 lejligheder, hvoraf C. E. Jensens Fond fortsat har 7 udlejningslejligheder tilbage i boligdelen.

I regnskabsåret 2022 / 2023 har vi bl.a. foretaget:

- Renovering af elevatorer i 13A, 13B, 11A og 11B i relation til udskiftning af elevatorernes elektronik, hvor 2 blev dækket via hensættelser og 2 via årets drift. Elevatorerne i opgang 7C og 11C er udført i nyt regnskabsår, hvorefter vi kun mangler 4 elevatorer, som er planlagt til udførsel i de kommende 2 år.

- Ny Danfoss klimaregulering i den 4. varmecentral er udført, således at alle 4 varmecentraler har ny klimaregulering.

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

- Nye lamper med LED pærer og automatisk tænd/sluk funktion er opsat i alle opgange og i udvendige indgangspartier samt i bygningerne med vaskerier og skralderum

- Indkøb af 2 nye energibesparende tørretumblere med varmepumper. De har erstattet 2 gamle tørretumblere fra hhv. 2004 og 2005, hvoraf den ene var brudt sammen.

- Affald – nye skilte i store formater med både dansk og engelsk tekst er sat op i begge skralderum. Dette burde bevirke en højnelse af korrekt sortering.

Regnskabsåret 2022 / 2023 har været et år, hvor bestyrelsen har været meget påpasselig med at igangsætte projekter, da vi har været udfordret med usikkerhed om priser. Vi håber på en større stabilitet og forudsigelighed i det nye år og årene fremover.

ENERGIRESSOURCER:

I dagligdagen skal vi alle være opmærksomme på forbrug af ressourcer og tænke miljøvenligt, hvilket betyder omtanke med forbrug af el, varme, vand og korrekt sortering af vores daglige affald. Vi har ydet en ekstra indsats for at nedbringe energiforbruget. Selvom el-forbruget reduceres, og grundprisen fastsættes og betales månedsvis, er vi påvirket af ændringer i afgifter, som tillægges grundprisen for el.

Frederiksberg Forsyning har blødgjort vandet, hvilket vi alle nyder godt af. Vi forbruger mindre sæbe og afkalkningsmiddel, hvilket er en gevinst for miljøet og den enkeltes økonomi. Byens nye vandværk skal betales via en forsinket prisstigning. Seneste information er, at den samlede pris på vand forventes at stige med kr. 7,74 til en pris på kr. 53,70 pr. m3 fra 1. januar 2024.

Affald skal sorteres i henhold til skiltning, og vi har senest modtaget 2 beholdere til tøjaffald. Husk at tøj til recykling skal i lukkede plastik poser for ikke at gå til forbrænding.

Alle opfordres til god affaldssortering, og at den enkelte ejer komprimerer sit papaffald mest muligt. De 4 skraldespande til haveaffald uden for skralderummet ved blok 11 er KUN til rent have- og blomsteraffald uden plastikposer, potter m.v. Alt andet affald må IKKE efterlades her.

Den meget omtalte grønne omstillinger skal betales, og det bliver med højere priser for den enkelte ejer. Frederiksberg Kommunalbestyrelse arbejder med en stigning på kr. 281,00 pr. husstand i 2024, hvilket kan betyde en samlet prisstigning på kr. 60.696,00 for vores ejendom.

VINDUESPROJEKT – kort resumé:

Onsdag 2. februar 2022 blev 1. møde om vinduesprojektet afholdt i vores ejerforening, hvor vinduesudvalget fremlagde deres forundersøgelser og bud på løsninger i form af 4 modeller baseret på 3 modelberegninger fra ingeniørfirmaet COWI i 2020 priser;

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

a) nødvendig reparation og vedligeholdelse af bestående vinduer, Model A.

b) udskiftning af de yderste vinduer i vinduesbånd i østfacaden til træ/alu vinduer med termoruder og termoruder i vinduespartierne på altanerne, Model B.

c) en totaludskiftning af samtlige vinduer til nye træ/alu vinduer, således at udlusning og malerbehandling i fremtiden ikke skal foretages, Model C.

Foruden disse 3 modeller beregnede vinduesgruppen sig frem til en 4. model, kaldet BX Modellen, som er en kombination af Model C og Model A, hvor det kun er de yderste vinduer i vinduesbånd i østfacaden, som udskiftes til træ/alu vinduer med termoruder, og alle øvrige vinduespartier foran altaner på østsiden, vestsiden og på 7. sal kun vedligeholdes og males.

Vinduesudvalget arbejdede videre med Ingeniørfirmaet EKAS for at få reelle detailpriser ud fra et 2022 prisniveau på de mange vinduestyper og for at få bekræftet eller afkræftet COWI's beregninger, som var beregnet ud fra deres erfaringsdatabase i 2020 priser.

Efter generalforsamling i november 2022 blev oplægget fra EKAS og vinduesgruppen taget til endelig behandling i bestyrelsen. En samlet informationspakke blev udarbejdet og udsendt i god tid til alle ejere forud for 2. møde med ejerne 1. marts 2023. Umiddelbart herefter blev endnu et spørgeskema udsendt for at få en afklaring af ejernes interesse for en totaludskiftning af vinduer eller en af de øvrige modeller. 153 af 216 ejere besvarede skemaet dvs. en svarprocent på 71.

Heraf ønskede 103 Totaludskiftning, Model C svarende til 67%.

Vinduesudvalget og bestyrelsen udarbejdede en omfattende svarskrivelse, hvor 96 spørgsmål blev besvaret. Hele materialet findes på ProBo under punktet informationssider.

På den baggrund blev der indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling 7. juni 2023, hvor ejerne skulle stemme om vinduesprojektet.

2/3 var repræsenteret efter fordelingstal og 179 ejere i antal. Vedtægterne kræver at 2/3 skulle stemme for en vedtagelse, svarende til 120 ejere.

Afstemningsresultatet blev som bekendt, at flertallet med 92 stemte JA TAK til en Totaludskiftning og 80 stemte Nej Tak. Forslaget om nye vinduer faldt bort p.g.a. vedtægternes regler. Respekt for det. Det gav anledning til refleksion hos mange ejere.

Bestyrelsen trak sig ikke fra opgaven, men har arbejdet videre med området.

Yderligere information og baggrund vil vi give under punkt 6 vedr. forslaget om udførsel af en tilstandsrapport.

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

AFSLUTNING

Jeg vil gerne på bestyrelsens vegne sige tak til Else Grubb for hendes indsats i bestyrelsesarbejdet siden november 2009. Du har aktivt deltaget i arbejdet og har bl.a. bidraget til det nye område for cykelparkering. Endvidere har du hjulpet med referatskrivning og været en god støtte i relation til korrekturlæsning af skriftligt materiale. Du har altid set på opgaver i Krystalgården ud fra en helhedsbetragtning og med en god sans for kvalitet.

Samtidig vil jeg sige tak til Peter Weidemann, som de sidste 2 år har været medlem af bestyrelsen. Du har bidraget med at opdatere ProBo med nye ejere og bidraget med råd omkring den nye LED belysning i opgangene.

Til alle i bestyrelsen vil jeg gerne sige TAK for de mange timer, som er brugt på det løbende bestyrelsesarbejde og særligt på vinduesprojektet de senere år. TAK til vinduesudvalget som har anvendt mange timer på undersøgelser, forespørgsler og udarbejdelse af informationsmateriale m.v. til både interne møder, ejermøder og generalforsamlinger. Hertil kommer vores løbende koordinering med forskellige interessenter. Vi er ikke i mål med en endelig løsning og køreplan, men det skal på plads i foråret 2024, så opgaven kan blive igangsat og udført.

Alle er velkommen til at stille spørgsmål og fremkomme med synspunkter og holdninger til punkterne på dagsorden. Til sidst er der mulighed for at bringe emner op under "Eventuelt". Aften er beregnet til at slutte senest kl. 22.00.

Tak for opmærksomheden.

En ejer anførte en bemærkning om, at da vinduesprojektet startede op, kunne nedtagning af markiser mv. på altanerne ikke indgå i projektet. I 2020 kom der en ny ejerlejlighedslov, og derfor gjorde ejeren ikke indsigelse ved afstemningen om vinduesmodel C i 2023. Den ændrede ejerlejlighedslov betyder, at vi ikke ejer vores altaner mere, men har en eksklusiv brugsret til vores altan jf. ejeren. Dirigenten konstaterede blot, at den nye ejerlejlighedslov ikke har ændret på ejerskabet og brugsrettighederne over altanerne, og som sådan ikke har medført ændringer i så henseende.

Beretningen blev efter et par enkelte bemærkninger taget til efterretning.

Ad 2 Årsrapport 2022/2023

Årsrapporten blev gennemgået af statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer, RSM Danmark.

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.

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

Offentlige forbrugsafgifter er højere end sidste år, men holder sig indenfor budget.

Årets resultat blev kr. 165.191, der disponeres med kr. 0 til beboelsesdelen og kr. 165.191 til butikker.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30.06.2022 kr. 2.348.309, som fremgår af side 13, der består af hensættelser til maskiner og vedligeholdelse jf. note 18 på side 19 i årsregnskabet.

En ejer anførte en bemærkning om at, med det tempo, hvormed foreningen bruger sin opsparing, så er den opbrugt om 3 år, hvis vi fortsætter med at betale nogenlunde samme størrelse i fællesudgifter som nu. Blot til de, som synes, at de betaler meget til fælles udgifter.

Årsrapporten blev efter et par opklarende spørgsmål godkendt enstemmigt.

Ad 3 Budget 2023/2024

Merete Ryvald-Christensen gennemgik budgettet, der er udarbejdet i foråret 2023. Der er en stor stigning ti udgiften til dagrenovation – det er blevet dyrere med affaldssortering.

Budgettet indebærer en stigning i fællesbidraget på 2,39% for boligdelen og en reduktion på 9,39% for erhvervsdelen p.g.a reduktion i budgetteret udgift til vedligeholdelse af butikker.

En ejer gav udtryk for, at stigningen til CEJ's honorar virkede stor. Merete Ryvald-Christensen oplyste, at honoraret reguleres efter nettoprisindekset.

Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 4 Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen

Merete Ryvald-Christensen gennemgik vedligeholdelsesplanen.

En ejer savnede en plan for facelift på ejendommen og området.

Merete Ryvald-Christensen svarede, at der er begrænsninger i budgettet, og bestyrelsen løbende prioriterer vedligeholdelsesopgaverne, samt at det ikke er tilladt at ændre på bygningernes design.

Ad 5 Forslag om at ejerne selv forestår vedligeholdelse af egne vinduer og døre

Dirigenten oplyste indledningsvist, at der er tale om et forslag, der kræver vedtagelse blandt alle ejere, som også blev nævnt på den ekstraordinære generalforsamling i juni 2023 (enstemmighed blandt samtlige medlemmer). Da kun omkring halvdelen af ejerforeningens medlemmer er repræsenteret på generalforsamling, vil det ikke være muligt at vedtage forslaget. Desuagtet har bestyrelsen indstillet en skriftlig afstemning. Dirigenten tillod afstemningen gennemføre, fordi der var

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

behov for at få afklaret, hvor stort ønske der reelt var blandt ejerne, om end forslaget ikke kunne vedtages, og derfor alene ville tjene til almindelig information.

Merete Beyer motiverede forslaget. Man ved som ejer bedst, hvad der skal gøres ved vinduerne. Merete Beyer har haft en tømrer til at kigge på hendes vinduer, og han vurderede, at de kan holde 100 år mere, hvis de vedligeholdes ordentligt.

Andy Schustin oplyste, at han som medlem af vinduesudvalget har registreret 13 lejligheder, og fundet råd i vinduerne i 8 lejligheder, overvejende de øverst beliggende.

En ejer fremførte, at kompleksiteten øges, når ejerforeningen skal stå for en samlet udskiftning, mens en anden ejer pointerede, at der er et ønske om et ensartet udtryk, når der er tale om en boligforening, samt at man ved køb af lejligheden har haft en klar forventning om, at ejerforeningen står for vedligeholdelsen.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning, og dirigenten præciserede, at der alene er tale om en proforma afstemning, så der kan skabes en klarhed over, hvordan stemningen blandt de fremmødte er i forhold til vedligeholdelsespligten for vinduer.

Forslaget blev forkastet med følgende stemmetal:

JA: 31

NEJ: 80

Blank: 1

Dirigenten konstaterede, at det fremadrettet derfor ikke giver mening at genfremsætte et lignende forslag, fordi alle skal stemme for, og det er tydeligt, at dette ikke kan opnås.

Ad 6 Forslag om udførelse af tilstandsrapport vedr. ejendommens vinduer

Dirigenten redegjorde for bestyrelsens forslag om en tilstandsrapport for ejendommens vinduer, idet forslaget går ud på at få en fuldstændig gennemgang af alle vinduer, med henblik på at kunne revidere vinduesprojektet til senere behandling i 2024, og hvorved vinduesprojektet kan tilpasses og justeres ud fra en fuldstændig tilstandsvurdering af alle vinduerne. På sidste generalforsamling blev bestyrelsen kritiseret for sammen med rådgiverne at have estimeret standen ud fra stikprøver omfattende ca. 15 lejligheder.

Der forventes afholdt ekstraordinær generalforsamling den 2. maj 2024, hvor indkomne forslag vedrørende vinduer til denne generalforsamling vil blive behandlet.

Der var flere spørgsmål til forslaget.

Der blev spurgt, om man kan undlade at deltage i et projekt, hvis ens vinduer ikke trænger. Det blev der svaret nej til.

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

En ejer mente, at der burde være lavet en tilstandsrapport for 4-5 år siden. En del af nuværende problem skyldes skiftende bestyrelsers manglende vedligeholdelse af vinduerne.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at det ikke er normalt at lave en total gennemgang, men hvis det er ønsket blandt ejerne, vil bestyrelsen igangsætte arbejdet, så der kan skabes et kvalificeret og oplyst grundlag for en beslutning.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at altanpartier mod øst 1- 6 sal var malerbehandlet i f. m. altanrenovering i perioden 2011 – 2014 og at alle bundkarme i samtlige vinduer i facadebånd, dvs. de yderste østvendte vinduer, var malerbehandlet regnskabsår 2014 - 2015.

Det kan efterfølgende oplyses, at Merete Ryvald-Christensen har udfærdiget en oversigt over malerarbejde i ejerforeningen siden 1999, hvoraf udsnit blev omtalt på mødet. Oversigten er vedlagt referatet.

Der blev spurgt til, hvorfor der skal stemmes om det samme som på den ekstraordinære generalforsamling i juni.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at der er indkommet flere forslag fra ejere til denne generalforsamling vedrørende renovering/udskiftning af vinduer, og det skal bestyrelsen lytte til. Ejerne er i deres god ret til at stille forslag, også selvom forslag har været behandlet før.

Der er en fortsat diskussion i ejerforeningen om vinduer, og det er derfor rimeligt, at alle får mulighed for at træffe en beslutning på et mere oplyst grundlag, hvilket en tilstandsrapport vil bidrage til. 92 medlemmer stemte trods alt for en total udskiftning af vinduer på den ekstraordinære generalforsamling mod 80. Grundet manglende opfyldelse af vedtægternes regel, om at 2/3 af de repræsenterede ejere skulle stemme for, bevirkede, at forslaget faldt.

En ejer mente, at det ikke var tilladt at genfremsætte et tidligere forslag, og gjorde indsigelse mod afstemningen. Dirigenten afviste dette, og bemærkede herunder at det var et nyt forslag, og at der i øvrigt ikke er noget til hinder for, at man genfremsætter et forslag. Sidste år behandlede man et forslag om vinduesprojektet, baseret på en stikprøvekontrol af vinduer i ca. 15 lejligheder på forskellige etager, hvilket blev nedstemt, og det nu fremsatte forslag går på at få alle vinduerne undersøgt, således at et revideret vinduesprojekt kan udarbejdes og fremsættes på en kommende generalforsamling. Ejeren ville kontakte en advokat, og dirigenten oplyste, at det var hun velkommen til. Dirigenten oplyste, at indsigelsen ville blive medtaget i referatet.

Genfremsættelse af et allerede behandlet forslag, var og er efter dirigentens opfattelse ikke udelukket, idet alle har forslagsret, og dette er en individualret, som foreningen ikke kan tage fra medlemmerne. Medlemmerne har med andre ord ret til at kræve et forslag behandlet, herunder genovervejet, idet man ikke kan udelukke, at stemningen i foreningen skifter, herunder at et givet spørgsmål modnes i medlemmernes bevidsthed, og derfor ved en fornyet behandling, vil kunne vedtages. Det kan ikke udelukkes, og afskæres på forhånd, og en afstemning præluderer med andre ord ikke for

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

en senere behandling af samme spørgsmål. I nærværende situation indebærer en fuldstændig tilstandsrapport i øvrigt også, at beslutningsgrundlaget forbedres og er anderledes end ved den sidste behandling, og omstændighederne er derfor ikke ens.

Der blev spurgt om, hver enkelt ejer kunne nøjes med at betale for det specifikke arbejde, som en kommende tilstandsrapport måtte beskrive for vinduerne i den enkelte lejlighed. Hertil er svaret NEJ.

Hvis resultatet bliver en renovering af bestående vinduer (Model A eller en mindre Model A - Budget), vil nogle vinduer have behov for f.eks. udlusning af dårligt træ og andre ikke etc. Tilstandsrapporten vil medvirke til at afdække de konkrete behov. Formålet er at skabe et så retvisende billede som muligt over vinduernes tilstand med billede dokumentation, så ejerne får et bedre beslutningsgrundlag.

Den samlede sum for udførsel af vinduer betales af den enkelte ejer efter fordelingstal uanset hvilken renoveringsmodel, som ejerne måtte beslutte sig for. Henvisning til afstemning under ad 5.

Forslag blev sat til afstemning og blev vedtaget med følgende stemmetal:

JA: 96

Nej: 11

Ad 7 Valg af medlemmer til bestyrelsen

De fire kandidater Lise Damsgaard Jørgensen, Susanne Hansen, Kim Christiansen og Theis Poulsen præsenterede sig.

Afstemningsresultatet:

Lise Damsgaard Jørgensen: 87

Susanne Hansen: 88

Kim Christiansen: 100

Theis Poulsen: 32

Lise Damsgaard Jørgensen, Susanne Hansen og Kim Christiansen var dermed valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Merete Ryvald-Christensen	Finsensvej 11A, 4. tv.	(på valg 2024)
Lise Damsgaard Jørgensen	Finsensvej 11B, 4. th.	(på valg 2025)
Carsten Schwaner	Finsensvej 13C, 6.mf.	(på valg 2024)
Susanne Hansen	Finsensvej 13B, 3.tv.	(på valg 2025)
Kim Christiansen	Finsensvej 13C, 3.tv.	(på valg 2025)

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

Ad 8 Valg af 2 suppleanter

Bestyrelsen indstillede Benny Spangsborg og Jonna Steinbock.

Dirigenten konstaterede, at Benny Spangsborg og Jonna Steinbock var valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Ad 9 Valg af revisor

RSM Danmark blev genvalgt som revisor.

Ad 10 Eventuelt

Der var ingen bemærkninger til eventuelt.

Bilag er vedlagt.

Dette dokument er underskrevet digitalt af tilstedeværende formand, referent og dirigenten ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

PENNEO

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

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

Merete Bagge Ryvald-Christensen
Bestyrelsesformand
Serienummer: 3bb59d02-cfea-4e0f-b6c8-8614db173c98
IP: 83.89.xxx.xxx
2023-12-05 12:50:12 UTC

Kristian Strandberg Ivanov Dreyer
Dirigent
Serienummer: ac8b148b-20e9-43ae-9eaf-7a6f2eb9c98c
IP: 85.235.xxx.xxx
2023-12-05 12:51:16 UTC

Søren Ralph Hansen
CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250
Referent
Serienummer: 217f129a-f3bd-4c11-aa8e-cac68d854d7d
IP: 178.72.xxx.xxx
2023-12-05 12:56:08 UTC

Penneo dokumentnøgle: E8M4I-TWZX0-KV8XC-POL6E-G4VFS-ZONB7

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 tidsstemplet 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**

Udpluk af maleraktiviteter

År	Aktivitet	Bygningsdel	Placering
1999	Maler	Østvendte vinduer 1 - 6 sal. Alle blokke	Øst
1999	Maler	Alle stuevinduer	Øst & Vest
1999	Maler	Gavle, 7. sal,, blok 5, 7, 11, 13	Alle
2000 - 2001	Maler	Vinduer 1. sal	Alle
2000 - 2001	Maler	Lofter i opgange	Alle
2000 - 2001	Maler	Lameller foran stuelejligheder - alle blokke	Øst
2001 - 2002	Maler	Vinduer, Vestvendte vinduer, blok 13	Vest
2002 - 2003	Maler	Vinduer, Vestvendte vinduer, blok 5	Vest
2003 - 2004	Maler	Vinduer, Vestvendte vinduer, blok 11	Vest
2004 - 2005	Maler	Vinduer, Vestvendte vinduer, blok 7	Vest
2005 - 2006	Maler	Yderste østvendte vinduer, blok 5	Øst
2006 - 2007	Maler	Yderste østvendte vinduer, blok 7	Øst
2006 - 2007	Maler	Gavle, 7. sal blok 5, 7, 11, 13	Alle
2007 - 2008	Maler	Yderste østvendte vinduer, blok 13	Øst
2008 - 2009	Maler	Yderste østvendte vinduer, blok 11	Øst
2008 - 2009	Maler	Indgangspartier - alle 12 stk.mod ØST	Alle
2011 - 2012	Maler	Altanpartier, ØST, blok 11, etape 1 udført sommeren 2011	Øst 1.- 6. sal
2012 - 2013	Maler	Altanpartier, ØST, blok 7, etape 2 udført sommeren 2012	Øst 1.- 6. sal
2012 - 2013	Maler	Altanpartier, ØST, blok 5, etape 3 udført sommeren 2013	Øst 1.- 6. sal
2013 - 2014	Maler	Altanpartier, ØST, blok 13, etape 4 udført sommeren 2014	Øst 1.- 6. sal
2014 - 2015	Maler	Facadebånd - yderste østvendte vinduer, BUNDKARME, ALLE blokke	Øst
2014 - 2015	Maler	Trappeopgange, 7A, B og C	Blok 7
2014 - 2015	Maler	Trappeopgange, 11A, B og C	Blok 11
2015 - 2016	Maler	Trappeopgange, 5A, B og C & 13A, B og C	Blok 5 & 13
2016 - 2017	Maler	Kældervægge og gulve i 4 boligblokke	Alle
2019 - 2023	Vinduesprojekt	Indledende arbejde påvirket betydeligt p.g.a.. Corona epidemi 2020 - 2021	
02.02.2022	Vinduesprojekt	1. møde med ejerne	
01.03.2023	Vinduesprojekt	2. møde med ejerne	
07.06.2023	Vinduesprojekt	Ekstraordinær generalforsamling om vinduesprojekt.	
22.11.2023	Forslag fra ejere	Ordinær generalforsamling - Forslag om vinduesrenovering modtaget fra flere ejere. Behandling udskydes til efter udfærdigelse af en tilstandsrapport af vinduer i samtlige 216 lejligheder. Accept fra alle forslagsstillere.	
02.05.2024	Vinduesprojekt	Ekstraordinær generalforsamling om forslag til vinduesprojekt.	

SPAR PÅ ENERGIEN I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Krystalgården
Finsensvej 5A
2000 Frederiksberg



Bygningernes energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 24. august 2017
Til den 24. august 2024.

Energimærkningsnummer 311268341

Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

Energistyrelsen

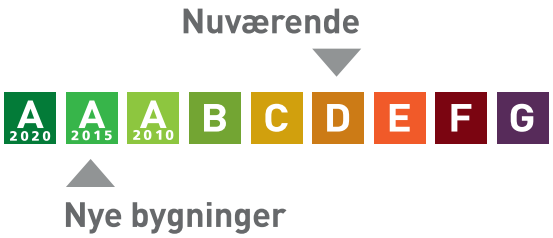
BYGNINGERNES ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningernes nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningerne få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningerne få energimærke B



Årligt varmeforbrug

2.237,50 MWh fjernvarme	1.553.335 kr
Samlet energiudgift	1.553.335 kr
Samlet CO_2 udledning	315,49 ton

BYGNINGERNE

Her ses beskrivelsen af bygningerne og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningerne er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
FLADT TAG Tagkonstruktionen på de 4 boligblokke er udført som flade tagkonstruktioner med tagpapdækning. Konstruktionen er ifølge tegningsmaterialet udført med 18 cm jernbetondæk. Herover et afretningslag på 0-15 cm med fald mod tagnedløb på midten af bygningen. Over afretningslag er der 6 cm isolering (Roofmate) samt tagpap. På grund af manglende fald visse steder på bygningerne, er der foretaget efterisolering samt ny tagpapdækning i 1999. Det har ikke været muligt at få oplyst tykkelsen på den pålagte ekstraisolering, men efterisoleringen havde angiveligt til hovedformål, at etablere yderligere fald på taget. Ud fra det oplyste samt gennemgang på stedet, har vi anslået, at der yderligere er pålagt cirka 50 mm isolering. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette. På øverste etage (7. sal) er der ved især gavlene, altanarealer, der går ind over den opvarmede del af underliggende etage. Her er der ifølge tegningsmaterialet indlagt 4 cm isolering (Roofmate) under slidlaget på altanerne. I stueetagen går altaner på 1. sal flere steder ind over de opvarmede arealer. Her er loftkonstruktionen efterisoleret med ca. 50 mm isolering under dækket. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelsen på altaner på øverste etage mod opvarmede arealer på underliggende etage samt under dækket i stueetage mod altaner på 1. sal er meget beskeden, og der vil både kunne opnås en god varmebesparelse samt komfortforbedring ved at foretage efterisolering. Ved altanerne på øverste etage vil vi anbefale, at der foretages en efterisolering under betondækket i underliggende etage, men da vinduespartierne går helt op til etageadskillelsen, kan der umiddelbart kun isoleres med en meget beskeden isoleringstykkelse. Vi vil derfor anbefale, at en efterisolering foretages i forbindelse med en fremtidig udskiftning af vinduespartierne, hvor højden af vinduespartiet kan reducere, så der herved kan		3.300 kr. 0,96 ton CO_2

isoleres med større tykkelse under dækket. I stueetagen mod altaner på 1. sal, kan der heller ikke umiddelbart anvendes større isoleringstykkelse end eksisterende på grund af vinduespartier, der går helt op til etageadskillelsen. Det anbefales derfor også her, at en efterisolering foretages i forbindelse med udskiftning af vinduespartierne.		
FORBEDRING VED RENOVERING Den samlede isoleringstykkelse på tagene er beskeden i forhold til nugældende krav, og der vil kunne opnås en god varmebesparelse ved at foretage yderligere en efterisolering af tagene, men da dette vil kræve en ny tagpapdækning, og herunder ændringer ved ventilationsaggregaterne, ovenlys, afløb og inddækninger, er en efterisolering ikke umiddelbar rentabel, men bør overvejes, når der på sigt er behov for ny tagpapdækning. Det foreslås, at der til den tid efterisoleres udvendigt med 200 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør cirka 300 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunker eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget.		23.900 kr. 7,10 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE Boligblokkene er opbygget med tværgående betonskillevægge og støbte betondæk. På begge facader er der opmurede teglstensvægge under vinduesbånd i stueetagen, der er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret med 75 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang. Begge gavle på boligblokkene er opmurede i de nederste 7 etager i en tykkelse på 35 cm. De opmurede vægge består ind- og udvendigt af 11 cm teglsten samt et isoleret hulrum. Der foreligger ingen præcise oplysninger om isoleringstykkelsen i gavlene, men ud fra tegningerne synes at fremgå, at hulrummet på ca. 13 cm kun er isoleret med 75 mm isolering. I givet fald vil der være et uisoleret hulrum i gavlene på ca. 5 cm, hvor der eventuelt kan foretages en efterisolering ved indblæsning af isoleringsmateriale. Det kan dog meget vel vise sig, at hulrummet er mere elle mindre opfyldt med mørtel- og stenrester, så en efterisolering ved indblæsning ikke vil være rentabel. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		
FORBEDRING VED RENOVERING En efterisolering af de opmurede teglstensfacader i stueetagen kan kun udføres ind- eller udvendigt. En udvendig efterisolering er den mest optimale løsning, da der ved indvendig isolering vil være kuldebroer ved skillevæggene. En eventuel udvendig efterisolering bør også omfatte øvrige facade dele samt gavle. Udvendig efterisolering af hulrumsisolerede ydervægge af tegl med 100 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt		47.300 kr. 14,10 ton CO_2

pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.		
MASSIVE YDERVÆGGE På facaderne mod øst er der 28 cm betonsandwichelementer på 1. - 6. sal. Ifølge tegningerne består elementerne af 8 cm beton i facaden, hulrum med 75 mm isolering og 12 cm beton i bagmuren. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang. Hvor tværskillevægge er ført ud gennem facaden samt ved facade forskydning, er der foretaget kuldebrosisolering af skillevæggene. Der er dog kun anvendt en meget lille isoleringstykkelse på 30 mm. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelse i betonsandwichelementerne er som i opmurede facader, meget beskeden, og der vil derfor også kunne opnås en god varmebesparelse samt komfortforbedring ved også her at foretage en udvendig efterisolering af elementerne med 100 mm isolering, og i øvrigt som for de opmurede facader.		49.300 kr. 14,69 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Den anvendte isoleringstykkelse på tværskillevæggene på 30 mm som kuldebrosisolering er meget beskeden, men kan ikke umiddelbart forøges på grund af de eksisterende vindues- og dørpartier. Ved fremtidig udskiftning af vindues- og dørpartierne, bør der tages højde for dette forhold, så der skabes plads til en større isoleringstykkelse på den del af skillevæggen, der har fremspring i forhold til facadelinjen. Isoleringstykkelsen anbefales forøget med omkring 100 mm.		8.600 kr. 2,56 ton CO_2
LETTE YDERVÆGGE Vestfacaden på boligblokkene består af etagehøje vindueselementer med brystninger. Der er ligeledes etagehøje vindueselementer på østfacaden på 7. sal samt enkelte partier ved gavlene, og herunder etagehøje lette vægge på 7. sal. Brystningerne under vindueselementerne samt enkelte lette vægge er udført i en samlet tykkelse på ca. 12 cm, og er udvendigt beklædt med eternit og indvendigt med karliteplader. Hulrummet er isoleret med ca. 80 mm mineraluld. Konstruktionstykkelse er målt ved dør. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelsen i brystningerne under vinduerne samt i enkelte lette vægge er meget beskeden i forhold til nugældende krav, og der kan opnås en god varmebesparelse ved en efterisolering, specielt da radiatorer generelt er placeret bag brystningerne, og der derfor er en stor temperaturforskel mellem inde og ude. Da brystningerne er sammenbyggede med vindueselementerne, vil der være mest hensigtsmæssigt, at foretage en samlet udskiftning af vinduer og brystninger. Ved en efterisolering/udskiftning, bør den samlede isoleringstykkelse være mindst 200-250 mm.		14.400 kr. 4,27 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vindues- og dørpartier i lejligheder er generelt de oprindelige i træ. Fra opførelsen var vinduer og døre forsynet med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. I anslået 30 % af lejlighederne er de bestående partier ombygget og monteret med 2-lags energiruder.		
FORBEDRING VED RENOVERING Ombygning af vindues- og dørpartier samt montering af 2-lags energiruder er anbefalelsesværdigt, da det i nogen udstrækning reducerer varmetabet, men da vinduer og døre nu har en alder tæt på 50 år, og oplukkelige rammer ikke er alt for tætte, bør det i stedet overvejes, generelt at udskifte til nye tætte, der er monteret med 3 lags energiruder, energiklasse A. Det vil være hensigtsmæssigt samtidig, at efterisolere/udskifte lette partier under vinduerne til nye med væsentlig større isoleringstykkelse samt foretage efterisolering af tværskillevægge, der går ud gennem facaden samt ved altaner mod opvarmede lejligheder.		190.500 kr. 56,80 ton CO_2
OVENLYS Ovenlysvindue er monteret i det vandrette loft. Ovenlyset er et kuppelovenlys, der består af 2 lags klar akryl, monteret på massiv uisoleret karm		
YDERDØRE Indgangspartierne til trapperum er de oprindelige i træ, der kun er forsynet med enkelt lag glas. Altandøre i vindues- og dørpartier i lejligheder er generelt de oprindelige i træ. Fra opførelsen var altandøre forsynet med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. I anslået 30 % af lejlighederne er de bestående partier ombygget og monteret med 2-lags energiruder.		
FORBEDRING Selv om trappeopgangene ikke er direkte opvarmede, vil der være varmetilstrømning til opgangene da skillevægge og døre til lejligheder ikke er isolerede. Vinduer og døre i trappeopgange bør derfor også isoleres lige så optimalt som øvrige konstruktioner. Som minimum anbefales, at der monteres energiruder i facadepartierne, men på grund af partiernes alder og tilstand, anbefales facadepartierne udskiftet til nye partier, med trelags energiruder, energiklasse A.	692.900 kr.	24.700 kr. 7,36 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Ombygning af altandøre i vindues- og dørpartier samt montering af 2-lags energiruder er anbefalelsesværdigt, da det i nogen udstrækning reducerer varmetabet, men da altandørene nu har en alder tæt på 50 år, og ikke er alt for tætte, bør det i stedet overvejes, generelt at udskifte til nye tætte, der er monteret med 3 lags energiruder, energiklasse A. Det vil være hensigtsmæssigt samtidig, at efterisolere/udskifte lette partier under vinduerne til nye med væsentlig større isoleringstykkelse samt foretage efterisolering af tværskillevægge, der går ud gennem facaden samt ved altaner mod opvarmede lejligheder.		41.800 kr. 12,44 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulvkonstruktionen i boligblokkene over der uopvarmede kældre er udført af 18 cm støbt jernbetondæk samt trægulve på strøer i en samlet tykkelse på 11 cm. Ifølge tegninger samt oplysninger fra formand og varmemester ved forrige gennemgang i 2010, er der ikke isoleret mellem strøerne mod kælder. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt oplysninger ved gennemgang.		
FORBEDRING Der kan opnås en god varmebesparelse samt komfortforbedring ved at foretage en efterisolering under dækkonstruktionen mod kældre. Da der er en stor lofthøjde i kældrene, vil vi anbefale, at der foretages en efterisolering med mindst 150 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse af beton og træ. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres.	1.054.800 kr.	56.400 kr. 16,80 ton CO_2

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Zone: Udsugning, der er i konstant drift fra baderum, toilet og køkken i boliger under 100 m2 Anlæg: 3 stk. udsugningsventilatorer på taget, fabrikat GW Ventilation, type 400/B. Ventilatorerne er placeret i et såkaldt suge kammer på cirka 2,5 kvm. Motorer samt kileremme er lige blevet udskiftet ligesom kanaler er renset. Mekanisk udsugning Varmegenvinding: Ingen varmegenvinding Anlægstype: CAV Driftstid: 168 timer/uge Luftskifte: 0,3 l/s/m2 El-varmeflade: Nej SEL-værdi: 2,0 kJ/m3 Automatik: Konstant drift Bygningens tæthed: Normal tæt Kilde til data: Data fastsat iht. HB2016		
FORBEDRING Der er lige monteret nye motorer på de eksisterende udsugningsventilatorer på taget, og dette vil også resultere i en pæn stor reduktion i elforbruget til drift af udsugningsventilatorerne, men vil ikke forbedre virkningsgraden af udsugningsventilatorerne. Det foreslås derfor at udskifte eksisterende udsugningsventilatorer til nye effektive trykstyrede udsugningsanlæg. De nye trykstyrede anlæg tilsluttes direkte til udsugningskanalerne i suge kamrene på taget,	946.300 kr.	321.300 kr. 91,58 ton CO_2

og der kan herved foretages en mere optimal indregulering af luftmængderne fra de enkelte lejligheder. Da der er henholdsvis 16 og 22 lejligheder pr. opgang, vil det sikkert være nødvendig med 2 stk. udsugningsventilatorer pr. opgang for at opnå optimal virkning af trykreguleringen. Udskiftning af udsugningsventilatorer vil kunne medvirke til et lavere elforbrug, et bedre indeklima og en bedre mulighed for central styring.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningen opvarmes med fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning. Der er indført ét fjernvarmestik til et teknikrum i kælderen under hver af de 4 etageboligblokke. Anlæggene er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Vekslerne er fabrikat OCA Aps, og er på hver 380 kW, og er isoleret med isoleringskappe med skumisolering.		
VARMEPUMPER Da den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, vil det ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere varmepumpeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		
SOLVARME Som for varmepumpeanlæg gælder tilsvarende for solvarmeanlæg, at den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, og det vil derfor heller ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere solvarmeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er desuden gulvvarme på badeværelser.		
VARMERØR		

Fjernvarmestik til teknikrummet er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 60 mm isolering. Centralvarmerør i teknikrummet er udført som 3" stålrør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering. Centralvarmerør under loft i kældergang er udført som 2 1/2" og 3" stålrør. Rørene er isoleret med cirka 20 mm isolering. Afgreninger til lodrette stigstrenge under loft i kælder er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en pæn varmebesparelse ved at efterisolere centralvarmerørene under loft i kældergang til samlet tykkelse på 50-60 mm efter rørstørrelse. En efterisolering er især anbefalelsesværdigt såfremt etageadskillelsen mod stueetage isoleres, hvor varmeafgivelsen fra rørene ikke længere kommer lejlighederne til gode.		3.200 kr. 0,95 ton CO_2

VARMEFORDELINGSPUMPER Til cirkulation af centralvarmevandet rundt i etageboligblokkene er der i hver af de 4 teknikrum monteret en nyere pumpe. I teknikrummene i Finsensvej 5A-C og 7A-C er pumperne med en effekt på 1.400 W. Pumpen er af fabrikat Smedegaard, type Simflex 80-120. I teknikrummene i Finsensvej 11A-C og 13A-C er pumperne med en effekt på 2.205 W. Pumperne er af fabrikat Smedegaard, type Isobar 8-100 E-MM.		

AUTOMATIK Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur. Termostatventilerne er fabrikat Danfoss. Til regulering af varmeanlæg er monteret automatik for central styring af fremløbstemperaturen ud til radiatorerne i afhængighed af udetemperaturen og dermed varmebehovet. Automatikken er fabrikat TAC type 2222, der tillige er forsynet med funktion for automatisk sænkning af fremløbstemperaturen om natten samt sommerstopfunktion ved høje udetemperaturer.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør for fjernvarmen til varmtvandsbeholder er udført som 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering. Fremløbsledningen for varmt brugsvand under loft i kældergang er udført i gennemsnitsstørrelse som 2 1/2" stålrør og cirkulationsledningen i gennemsnitsstørrelse som 1 1/2" stålrør. Rørene er isoleret med cirka 20 mm isolering. Afgreninger for det varme brugsvand i kældergang med tilslutning til lodrette stigstrenge er udført som 42 mm rustfri stålrør og afgreningen for cirkulationen som 28 mm rustfri stålrør. Rørene er isoleret med henholdsvis 40 mm og 30 mm isolering. Lodrette stigstrenge for det varme brugsvand er i kanaler udført i gennemsnitsstørrelse som 35 mm rustfri stålrør og cirkulationsledningen i gennemsnitsstørrelse som 28 mm rustfri stålrør. Rørene er anslået isoleret med 20 mm isolering.		
FORBEDRING Der kan opnås en pæn varmebesparelse ved at efterisolere rørene for det varme brugsvand under loft i kælderen så samlet isoleringstykkelse kommer op på 50-60 mm efter rørstørrelse.	106.000 kr.	10.700 kr. 3,19 ton CO_2
VARMTVANDSPUMPER Til cirkulation af det varme brugsvand, er der i teknikrummet i Finsensvej 5A-C, monteret en ny cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Magna 3, 32-100 N 180. Pumpen har en maksimal effekt på 180 W Til cirkulation af det varme brugsvand, er der i teknikrummet i Finsensvej 7A-C monteret en cirkulationspumpe med trinregulering. Pumpen har en maksimal effekt på 70 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos, type UPS 25-60 N 180. Til cirkulation af det varme brugsvand, er der i teknikrummene i Finsensvej 11A-C og 13A-C, monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Smedegaard, type EV 3-72-2V. Pumpen har en maksimal effekt på 210 W. Ved defekt bør pumpen erstattes med ny automatisk regulerende pumpe.		
VARMTVANDSBEHOLDER Det varme brugsvand produceres i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere fabrikat AJVA, type GN 2. Beholderne er isoleret med 100 mm mineraluld og er forsynet med isoleringskappe på mandehul. Temperaturen på det varme brugsvand reguleres med automatikken, der også regulerer centralvarmen. I teknikrummet i bygningen Finsensvej 5A-C, er den ene af de 2 beholdere som forsøg blevet frakoblet, så kun én beholder er i drift medens begge beholdere fortsat er i drift i de 3 øvrige teknikrum.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningen i gangarealer i kældre består af cirka 35 stk. armaturer med 14 W energipærer. Belysningen styres med trappeautomater. Den udvendige fællesbelysning består af 16 stk. parklamper med 20 W LED-pærer, cirka 10 stk. armaturer ved gavle mv. med 19 W og 11 W LED-pærer samt 48 stk. armaturer ved indgange med 2x9 W energipærer. Alt udvendigt belysning styres med skumringsrelæ. Belysningen i trappeopgange består af 2 stk. armaturer pr. etage ved 2 lejligheder pr. etage og 3 stk. armaturer ved 3 lejligheder pr. etage. Alle armaturer er forsynet med 2x9 energipærer. Belysningen styres med trappeautomater.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejerforeningen Krystalgården er beliggende Finsensvej 3-13, 2000 Frederiksberg, og omfatter 4 etageboligblokke i 8 etager, 2 mindre bygninger i én etage med bl.a. fællesvaskerier samt 2 erhvervsbygninger i 2 etager. Da etageboligblokkene, de 2 bygninger med bl.a. fællesvaskerier og de 2 erhvervsbygninger i 2 etager har hver sin anvendelseskode (BBR-kode), og der kun må optræde én anvendelseskode på hvert energimærke, skal der udarbejdes 3 særskilte energimærker for ejerforeningen Krystalgården. Dette energimærke omfatter de 4 etageboligblokke i 8 etager, der er beliggende Finsensvej 5A-C, 7A-C, 11A-C og 13A-C. Boligblokkene er opført omkring 1969, og de 4 bygninger er rimelig ens, dog er der midterlejligheder i 2 af de 3 opgange i 2 af blokkene, og dermed 60 lejligheder mod kun 48 lejligheder i de 2 øvrige blokke.

Tagkonstruktionen på de 4 etageboligblokke er flade og udført med støbt betontag med afretningslag med fald mod tagnedløb. Over afretningslag er der isoleret med 6 cm isolering (Roofmate). På grund af problemer med fald på taget, er der på et tidspunkt blevet foretaget efterisolering med kileskåret isolering. Der foreligger ingen sikre oplysninger om tykkelsen på supplerende isolering, men er efter gennemgangen anslået til cirka 50 mm.

Ydervægge i stueetagen i facader samt gavle i de nederste 7 etager, er udført med opmurede teglstensvægge i tykkelse på 30 og 35 cm hvor hulmur er isoleret med 75 mm mineraluld. Øvrige facader består hovedsagelig af større vindues- og dørpartier med lette brystninger, der er med ind- og udvendig beklædning og isoleret med cirka 80 mm isolering.

Vinduer og døre er de oprindelige i træ med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. Indgangsparti til trapperum er dog kun med enkelt lag glas. I lejligheder har anslået 30 % af beboerne ombygget de bestående partier og monteret 2-lags energiruder.

Etageadskillelse over uopvarmet kælder er udført af støbt jernbetondæk samt trægulve på strøer. Ifølge tegninger samt oplysninger ved forrige energimærkning samt ved den aktuelle, er der ikke isoleret mellem strøerne.

Opvarmning og produktion af varmt brugsvand sker med fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning. Der er indført ét fjernvarmestik til et teknikrum i kælderen i hver af de 4 etageboligblokke. I teknikrummene er

der en veksler mellem fjernvarmeforsyningen og centralvarmeanlægget, og det varme brugsvand produceres i hver af de 4 teknikrum i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere. I teknikrummet i Finsensvej 5A-C, er den ene beholder dog blevet frakoblet som forsøg.

Der er mekanisk udsugning fra køkkener og badeværelser i lejlighederne. Aftrækskanaler fra lejligheder er ført op over taget i en mindre bygning på cirka 2,5 kvm ved hver opgang. Bygningen fungere som et såkaldt suge kammer, hvor der fra opførelsen er installeret en udsugningsventilator, der i forhold til nyere anlæg, ikke er særlig effektiv. Udsugningsventilatorerne er lige blevet forsynet med nye motorer samt nye kileremme.

Bygningernes lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

2-værelses lejlighed				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 13A og 13C	66	24	5.605

2-værelses lejlighed				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 13A og 13C	70	24	5.944

2-værelses lejlighed (74-77 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 7A, 7C, 11A, 11C, 13A og 13C	75	8	6.369

2- og 3-værelses lejlighed (83-88 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, og 5	Finsensvej 5A, 5B, 5C, 13A 13B og 13C	83	26	7.065

3-værelses lejlighed				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5B, 7C, 11C og 13B	93	24	7.898

3-værelses lejlighed (96-98 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5A - 5C, 7A - 7C, 11A - 11C og 13A - 13C	97	16	8.195

3- og 4-værelses lejlighed (100-103 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 7A - 7C, 11A - 11C, 13A og 13C	101	12	8.611

4-værelses lejlighed				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
3 og 4	Finsensvej 7A og 11A	106	12	9.002

3-, 4- og 5-værelses lejlighed (108-110 m2)				
Bygning	**Adresse**	**m²**	**Antal**	**Kr./år**
2, 3 og 4	Finsensvej 5B, 7B, og 11B	108	25	9.180

4-værelses lejlighed				

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
3 og 4	Finsensvej 7A og 11A	113	12	9.596

3-, 4- og 5-værelses lejlighed (114-118 m2)

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
2, 3, 4 og 5	Finsensvej 5A, 5C, 7A, 7C, 11A, 11C, 13A - 13C	117	9	9.945

4- og 5-værelses lejlighed

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
2 og 5	Finsensvej 5B og 13B	122	12	10.361

5-værelses lejlighed

Bygning	Adresse	m²	Antal	Kr./år
3 og 4	Finsensvej 7C og 11C	126	12	10.700

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende indgangspartier til trapperum med kun én lag glas til nye med 3-lags energiruder.	692.900 kr.	51,71 MWh Fjernvarme 109 kWh Elektricitet	24.700 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisoleret etageadskillelse mellem kælder og stueetagen med 150 mm under dækket.	1.054.800 kr.	117,76 MWh Fjernvarme 299 kWh Elektricitet	56.400 kr.
Ventilation	Udskiftning af eksisterende udsugningsventilatorer i suge kamre på taget til nye trykstyrede anlæg.	946.300 kr.	222,83 MWh Fjernvarme 90.734 kWh Elektricitet	321.300 kr.
Varmt og koldt vand				
Varmtvandsrør	Efterisolering af rør for det varme brugsvand under loft i kældre til samlet isoleringstykkelse på 50-60 mm efter rørstørrelse.	106.000 kr.	22,83 MWh Fjernvarme -46 kWh Elektricitet	10.700 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Fladt tag	Efterisolering af altandæk hvor disse støder op/ned mod lejligheder med mindst 100 mm ekstra isolering.	6,72 MWh Fjernvarme 18 kWh Elektricitet	3.300 kr.
Fladt tag	Fremtidig efterisolering af de flade tage med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 300 mm .	49,76 MWh Fjernvarme 126 kWh Elektricitet	23.900 kr.
Hule ydervægge	Udvendig efterisolering af opmurede teglstensvægge med 100 mm isolering og afsluttende facadepuds/beklædning.	98,82 MWh Fjernvarme 251 kWh Elektricitet	47.300 kr.
Massive ydervægge	Udvendig efterisolering af 28 cm betonelementer i facader med 100 mm isolering og afsluttende facadepuds/beklædning.	102,98 MWh Fjernvarme 261 kWh Elektricitet	49.300 kr.
Massive ydervægge	Efterisolering af tværskillevægge i facaden med ekstra 100 mm i forbindelse med udskiftning af vinduespartier og lette vægge.	17,96 MWh Fjernvarme 45 kWh Elektricitet	8.600 kr.
Lette ydervægge	Efterisolering/udskiftning af lette partier i facaderne i forbindelse med udskiftning af vindues- og dørpartier til nye med mindst 200 mm isolering.	29,90 MWh Fjernvarme 76 kWh Elektricitet	14.400 kr.

Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer med 2 lag enkeltglas til nye med 3-lags energiruder med varm kant.	400,64 MWh Fjernvarme 463 kWh Elektricitet	190.500 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende altandøre med 2 lag enkeltglas til nye med 3-lags energiruder med varm kant.	87,60 MWh Fjernvarme 136 kWh Elektricitet	41.800 kr.

Varmeanlæg

Varmerør	Efterisolering af centralvarmerør under loft i kælder til samlet tykkelse på 50-60 mm efter rørstørrelse.	6,75 MWh Fjernvarme	3.200 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 5A-C

Adresse .....Finsensvej 5A, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-2
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....5096 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....0 m²
Opvarmet bygningsareal.....5146 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....676 m²

Energimærke .....D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....301.105 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeforbrug.....610,50 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....318.183 kr. pr. år
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....432.714 kr. pr. år
Varmeforbrug.....645,13 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....90,96 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 7A-C

Adresse .....Finsensvej 7A, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-3
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etageboligbebyggelse (140)

Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....5094 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....0 m²
Opvarmet bygningsareal.....5146 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....676 m²

Energimærke .....D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme
Varmeudgifter .....301.105 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeforbrug.....610,50 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....318.183 kr. pr. år
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....432.714 kr. pr. år
Varmeforbrug.....645,13 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....90,96 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 11A-C
Adresse .....Finsensvej 11A, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-4
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....5094 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....0 m²
Opvarmet bygningsareal.....5146 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²

Uopvarmet kælderetage.....676 m²

Energimærke.....D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag.....C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme
Varmeudgifter.....301.105 kr. i afregningsperioden
Fast afgift.....114.531 kr. pr. år
Varmeforbrug.....610,50 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter.....318.183 kr. pr. år
Fast afgift.....114.531 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....432.714 kr. pr. år
Varmeforbrug.....645,13 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....90,96 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 13A-C
Adresse.....Finsensvej 13A, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-5
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Etageboligbebyggelse (140)
Opførelsesår.....1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR.....5096 m²
Erhvervsareal i følge BBR.....0 m²
Opvarmet bygningsareal.....5146 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet.....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....676 m²

Energimærke.....D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag.....C
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....B

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....301.105 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeforbrug.....610,50 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....318.183 kr. pr. år
Fast afgift .....114.531 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....432.714 kr. pr. år
Varmeforbrug.....645,13 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....90,96 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

I forbindelse med udarbejdelse af energimærkerne for ejerforeningen, har vi fået fremsendt varmeregnskabet for hele bebyggelsen samt aflæsningerne af fjernvarmemålerne ved de enkelte fjernvarmestik for perioden 01.07.2015-30.06.2016. Ved de 4 etageboligblokke forsyner 2 af de 4 fjernvarmestik tillige de 2 mindre bygninger med bl.a. fællesvaskerier, og her har vi fordelt det oplyste fjernvarmeforbrug i forhold til det opvarmede areal. Forbruget i de 4 etageboligblokke er herefter opgjort til 610,50 MWh pr. bygning og i alt 2.442,00 MWh svarende til et såkaldt normalårsforbrug på 2.580,52 MWh. Det beregnede normalårsforbrug på energimærket er på 2.237,50 MWh, hvilket er cirka 13 % lavere end normalårsforbruget beregnet ud fra det faktiske forbrug i 2015/16. Dette er en forholdsvis lille afvigelse, der bl.a. kan skyldes, at beboerne opvarmer lejlighederne til en lidt højere gennemsnitstemperatur end de 20 grader, der forudsættes i beregningerne ligesom lejlighederne måske er lidt mere utætte end det forudsættes i beregningerne samt, at der måske udsuges større luftmængder fra lejlighederne end nødvendigt i de ældre udsugningsanlæg.

Det beregnede energiforbrug resulterer i, at de 4 etageboligblokke både samlet set og hver for sig placeres på skalatrin D på mærkeskalaen. Dette er en forventet placering i forhold til bygningernes alder og isoleringsmæssige tilstand. Isoleringstilstanden er således stort set identisk med tilstanden ved opførelsen og således meget beskeden i forhold til nugældende krav. Placeringen på mærkeskalaen kan dog forbedres til skalatrin C og forholdsvis tæt på B ved gennemførelse af de foreslåede tiltag hvoraf de fleste tiltag dog har en meget lang tilbagebetalingstid, men til dels også bør betragtes som nødvendige tiltag, såsom udskiftning af vinduer og døre, og dels til komfortforbedring.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....472,59 kr. per MWh
495.914 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning.....2,38 kr. per kWh

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600191
CVR-nummer 58684910

AI a/s
Refshalevej 147, 1432 København K
www.ai.dk
mha@ai.dk
tlf. 32680800

Ved energikonsulent
Frederik Højmose

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Krystalgården
Finsensvej 5A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

Energimærke

E/F Krystalgården - Finsensvej 5A-C
Finsensvej 5A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

Energimærke

E/F Krystalgården - Finsensvej 7A-C
Finsensvej 7A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

Energimærke

E/F Krystalgården - Finsensvej 11A-C
Finsensvej 11A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

Energimærke

E/F Krystalgården - Finsensvej 13A-C
Finsensvej 13A
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268341

SPAR PÅ ENERGIEN I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Krystalgården - vaskeri
Finsensvej 7
2000 Frederiksberg



Bygningernes energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 24. august 2017
Til den 24. august 2027.

Energimærkningsnummer 311268342

Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

Energistyrelsen

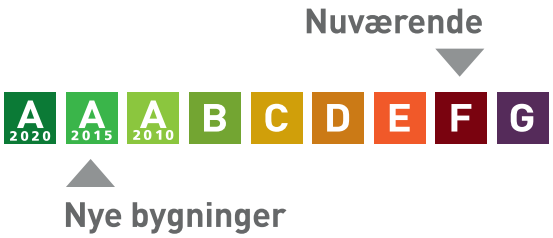
BYGNINGERNES ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningernes nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningerne få energimærke E

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningerne få energimærke D



Årligt varmeforbrug

50,76 MWh fjernvarme	53.671 kr
Samlet energiudgift	53.671 kr
Samlet CO_2 udledning	7,16 ton

BYGNINGERNE

Her ses beskrivelsen af bygningerne og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningerne er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
FLADT TAG Tagkonstruktionen på de 2 bygninger er udført som fladt tag, og opbygget med 100x200 mm bjælkelag med 25 mm brædde beklædning samt oprindelig med tagpapdækning, der senere er suppleret med tagdug. Bjælkelaget er kun isoleret med 100 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt ved gennemgang.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelsen på de flade tage er meget beskeden, og det anbefales, at der ved behov for ny tagpapdækning samtidig foretages efterisolering udvendigt med yderligere 200 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør 300 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunker eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget. Hvis det eksisterende tag er vådt, dvs. træfugten er over 15-17 %, skal ventilationsspalten forblive åben, indtil konstruktionen er tør, anslået efter et år. Tagkonstruktionen skal udføres med effektivt afvandingssystem til regnvand.		1.900 kr. 0,54 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE Ydervægge er udført som 30 cm hulmur på 3 sider af bygningen. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret med 75 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
LETTE YDERVÆGGE Over murkronen er der på de 3 sider af bygningerne, en rem som understøtning af tagkonstruktionen. Remmen er udført med afdækning, og der forligger ikke oplysninger om der er foretaget isolering af remmen, som derfor i beregningerne er forudsat uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang. Over vindues- og dørparti på hele den ene langside, er der udført ventilationsspalte ind til fællesvaskeriet. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		
FORBEDRING Det bør undersøges, om remmen over murkronerne er isolerede. Er der ingen isolering, eller kun en meget beskeden isoleringstykkelse, bør der foretages efterisolering med størst mulig isoleringstykkelse og minimum 100 mm.	51.500 kr.	2.100 kr. 0,61 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vinduer og døre er udført i træ og er forsynet med almindelige 2-lags termoruder. Vinduer og døre er i rimelig god stand.		
FORBEDRING VED RENOVERING Ved fremtidig udskiftning af vinduer og døre bør der anvendes nye med 3-lags energiruder med varm kant.		2.500 kr. 0,73 ton CO_2
OVENLYS Ovenlysvindue er monteret i det vandrette loft. Ovenlyset er et kuppelovenlys, der består af 2 lags klar akryl, monteret på massiv uisoleret karm		

YDERDØRE Yderdør med enkeltfag, monteret med tolags termorude med kold kant. På nordsiden af bygningerne er der en dobbeltdør, der kun er monteret med enkelt lag glas. På nordsiden af bygningerne er der også større dørpart med massiv dør, der efter opførelsestidspunktet formodes at være uisoleret.		
FORBEDRING Eksisterende dobbeltdøre på nordsiden foreslås udskiftet til nye, monteret med trelags energiruder, energiklasse A.	40.700 kr.	1.500 kr. 0,44 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Eksisterende massive og uisolerede yderdøre foreslås udskiftet til nye massive yderdøre med isolerede fyldninger.		800 kr. 0,23 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
TERRÆNDÆK Gulvkonstruktionen er udført som terrændæk med afretningslag udlagt på tykt lag af Lecabeton. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført som indirekte fjernvarmeanlæg med forsyning fra Frederiksberg Forsyning. Fjernvarmestikket for vaskeribygningen Finsensvej 7 samt for boligblokken Finsensvej 7A-C, er ført ind i et teknikrum i kælderen ved Finsensvej 7C, hvor der er installeret veksler. Herfra er der forsyningsrør over til vaskeribygningen Finsensvej 7. Rørene er ført dels i kælder under bygningen Finsensvej 7A-C og dels i parkeringskælder. Tilsvarende er fjernvarmestikket for vaskeribygningen Finsensvej 11 og boligblokken Finsensvej 11A-C ført ind i teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 11C med rør over til vaskeribygningen Finsensvej 11.		
VARMEPUMPER Da den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, vil det ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere varmepumpeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		
SOLVARME Som for varmepumpeanlæg gælder tilsvarende for solvarmeanlæg, at den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, og det vil derfor heller ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere solvarmeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMERØR Centralvarmerør fra teknikrummet i kælderen ved henholdsvis Finsensvej 7C og Finsensvej 11C til vaskeribygningerne Finsensvej 7 og Finsensvej 11, er ført i parkeringskælder, og er udført som 3/4" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en pæn varmebesparelse ved at efterisolere centralvarmerørene i parkeringskælderen til samlet tykkelse på mindst 60 mm.		600 kr. 0,15 ton CO_2

VARMEFORDELINGSPUMPER Til cirkulation af centralvarmevandet fra teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 7C over til vaskeribygningen ved Finsensvej 7 samt rundt i denne bygning, er der i teknikrummet ved Finsensvej 7C monteret en nyere pumpe med en effekt på 1.400 W. Pumpen er af fabrikat Smedegaard, type Simflex 80-120. I teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 11C er pumpen med en effekt på 2.205 W og ligeledes fabrikat Smedegaard, men type Isobar 8-100 E-MM.		

AUTOMATIK Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur. Til regulering af varmeanlæg er monteret automatik for central styring af fremløbstemperaturen ud til radiatorerne i afhængighed af udetemperaturen og dermed varmebehovet. Automatikken er monteret i teknikrummene i kældrene ved Finsensvej 7C og 11C, og er fabrikat TAC type 2222, der tillige er forsynet med funktion for automatisk sænkning af fremløbstemperaturen om natten samt sommerstopfunktion ved høje udetemperaturer.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 100 liter pr. m² opvarmet etageareal pr. år. Det varme brugsvand produceres i teknikrummene i kælderene under henholdsvis Finsensvej 7A-C og 11A-C.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør for fjernvarmen til varmtvandsbeholder er udført som 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering. Fremløbsledningen for det varme brugsvand og cirkulationsledningen fra teknikrummene i kældrene ved Finsensvej 7C og 11C til vaskeribygningerne Finsensvej 7 og 11, er ført i parkeringskælder, og begge rør er udført som 3/4" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		
FORBEDRING Der kan opnås en pæn varmebesparelse ved at efterisolere de varme brugsvandsrør så samlet isoleringstykkelse kommer op på mindst 60 mm.	21.900 kr.	1.200 kr. 0,36 ton CO_2
VARMTVANDSPUMPER Til cirkulation af det varme brugsvand fra teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 7C til vaskeribygningen Finsensvej 7, er der i teknikrummet i Finsensvej 7A-C monteret en cirkulationspumpe med trinregulering. Pumpen har en maksimal effekt på 70 W. Pumpen er af fabrikat Grundfos, type UPS 25-60 N 180. I teknikrummet i kælderen ved Finsensvej 11C er pumpen fabrikat Smedegaard, type EV 3-72-2V og med en maksimal effekt på 210 W.		
VARMTVANDSBEHOLDER Det varme brugsvand for vaskeribygningerne Finsensvej 7 og 11 samt boligblokkene Finsensvej 7A-C og 11A-C, produceres i teknikrummene i kældrene ved Finsensvej 7C og 11C i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere fabrikat AJVA, type GN 2. Beholderne er isoleret med 100 mm mineraluld og er forsynet med isoleringskappe på mandehul. Temperaturen på det varme brugsvand reguleres med automatikken, der også regulerer centralvarmen.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningen i vaskeriet består af 6 stk. armaturer med hver 1x36 W lysstofrør, der er tændt i vaskeriets brugstid. Den udvendige fællesbelysning ved de 4 etageboligblokke og de 2 bygninger med vaskerier består af 16 stk. parklamper med 20 W LED-pærer, cirka 10 stk. armaturer ved gavle mv. med 19 W og 11W LED-pærer samt 48 stk. armaturer ved indgange med 2x9 W energipærer. Alt udvendigt belysning styres med skumringsrelæ.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejerforeningen Krystalgården er beliggende Finsensvej 3-13, 2000 Frederiksberg, og omfatter 4 etageboligblokke i 8 etager, 2 mindre bygninger i én etage med bl.a. fællesvaskerier samt 2 erhvervsbygninger i 2 etager. Da etageboligblokkene, de 2 bygninger med bl.a. fællesvaskerier og de 2 erhvervsbygninger i 2 etager har hver sin anvendelseskode (BBR-kode), og der kun må optræde én anvendelseskode på hvert energimærke, skal der udarbejdes 3 særskilte energimærker for ejerforeningen Krystalgården. Dette energimærke omfatter de 2 mindre bygninger i én etage med bl.a. fællesvaskerier, der er beliggende Finsensvej 7 og 11. Bygningerne er opført omkring 1969, og er rimelig ens.

Tagkonstruktionen på de 2 bygninger er udført som fladt tag og opbygget med træbjælkelag med bræddebeklædning og tagpapdækning, der senere er suppleret med tagdug. Bjælkelaget er isoleret med 100 mm mineraluld.

Ydervægge er på 3 sider af bygningerne udført som 30 cm opmurede teglstensvægge, der er isoleret med 75 mm mineraluld. Den sidste facade består af ét stort vindues- og dørparti, hvor vinduer går helt til gulv niveau. Over vindues- og dørpartiet er der udført ventilationsspalte ind til fællesvaskeriet. På øvrige 3 sider er der udført rem med afdækning over murværket. Der foreligger ingen oplysninger om der isoleret mellem rem og afdækning, og er i beregningerne forudsat uisoleret.

Vindues- og dørpartiet er i træ og er forsynet med almindelige 2-lags termoruder. På modsatte side af bygningerne er der en dobbeltdør, der er monteret med enkelt lag glas samt større dørparti med massiv dør, der antages at være uisoleret.

Gulvkonstruktionen i bygningerne er udført som terrændæk med afretningslag udlagt på tykt lag af Lecabeton.

Opvarmning af bygningerne samt forsyning med varmt brugsvand sker fra teknikrummene i kælderen under henholdsvis Finsensvej 7A-C til bygningen Finsensvej 7, og fra Finsensvej 11A-C til bygningen Finsensvej 11. Rørene over til bygningerne med bl.a. vaskerier føres i parkeringskælderen.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Lette ydervægge	Såfremt rem over murværk ikke er isoleret eller kun med tynd isolering, bør der foretages isolering med mindst 100 mm.	51.500 kr.	4,30 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	2.100 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende dobbelte yderdøre med kun ét lag glas til nye med 3-lags energiruder og specielt hvis lokaler opvarmes.	40.700 kr.	3,12 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	1.500 kr.
Varmt og koldt vand				
Varmtvandsrør	Efterisolering af rør for varmt brugsvand i kældre mellem teknikrum og vaskeribygninger til samlet tykkelse på mindst 60 mm.	21.900 kr.	2,54 MWh Fjernvarme	1.200 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Fladt tag	Efterisolering af de flade tage med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 300 mm.	3,81 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	1.900 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vindues- og dørpartier i vaskerier til nye med 3-lags energiruder med varm kant.	5,16 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	2.500 kr.
Yderdøre	Udskiftning af dobbelte yderdøre uden glas til nye isolerede døre, og specielt hvis lokaler opvarmes.	1,64 MWh Fjernvarme 1 kWh Elektricitet	800 kr.
Varmeanlæg			
Varmerør	Efterisolering af centralvarmerør i kældre mellem teknikrum og vaskeribygninger til samlet tykkelse på mindst 60 mm.	1,06 MWh Fjernvarme	600 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 7

Adresse .....Finsensvej 7, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-7
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden
Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....0 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....107 m²
Opvarmet bygningsareal.....107 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....0 m²

Energimærke .....F
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....E
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....D

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....6.175 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....2.382 kr. pr. år
Varmeforbrug.....12,52 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....6.534 kr. pr. år
Fast afgift .....2.382 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....8.916 kr. pr. år
Varmeforbrug.....13,25 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....1,87 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 11

Adresse .....Finsensvej 11, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-8
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden

Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....0 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....107 m²
Opvarmet bygningsareal.....107 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....0 m²

Energimærke .....E
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....E
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme
Varmeudgifter .....6.175 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....2.382 kr. pr. år
Varmeforbrug.....12,52 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....6.534 kr. pr. år
Fast afgift .....2.382 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....8.916 kr. pr. år
Varmeforbrug.....13,25 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....1,87 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

I forbindelse med udarbejdelse af energimærkerne for ejerforeningen, har vi fået fremsendt varmeregnskabet for hele bebyggelsen samt aflæsningerne af fjernvarmemålerne ved de enkelte fjernvarmestik for perioden 01.07.2015-30.06.2016. Forsyning med centralvarme og varmt brugsvand til de 2 bygninger med bl.a. fællesvaskerier, sker fra 2 af de 4 teknikrum i etageboligblokkene, henholdsvis fra Finsensvej 7A-C og Finsensvej 11A-C. Det faktiske forbrug i de 2 bygninger kendes derfor ikke, men er beregnet ud fra arealet af henholdsvis etageboligblokkene og de 2 bygninger med vaskerier. Dette giver selvsagt en usikkerhed, og specielt for de 2 bygninger med vaskerier, der har et meget lille areal i forhold til etageboligblokkene. Det beregnede forbrug for perioden 01.07.2015-30.06.2016 er på baggrund af arealet opgjort til 12,52 MWh pr. bygning og i alt 25,04 MWH, hvilket svaret til et såkaldt normalårsforbrug på 26,50 MWh. Det beregnede normalårsforbrug på energimærket er på 50,76 MWh, og derved cirka dobbelt så højt et forbrug som normalårsforbruget beregnet ud fra det samlede forbrug i de 4 etagebolig for 2015/16 og arealet. Den meget store forskel skyldes givetvis, at forbruget i de 2 bygninger er væsentlig højere pr. arealenhed end i etageboligblokkene da bygningerne har en dårligere isoleringstilstand end etageboligblokkene og kun er i én etage. Forbruget vil således normalt altid være mindre pr. arealenhed, jo højere bygning, da der jo kun er én tagkonstruktion og én konstruktion mod kælder/jord uanset antal etager. Det faktiske forbrug i de 2 bygninger er dog sandsynligvis lavere end det beregnede, dels opvarmes bygningerne ikke fuldt ud og dels opvarmes kun til en forholdsvis lav

temperatur.

Det beregnede energiforbrug resulterer i, at bygningen Finsensvej 7 placeres på skalatrin F, men meget tæt på skalatrin E, medens bygningen Finsensvej 11 placeres på skalatrin E, men meget tæt på skalatrin F. Forskellen i placeringen er udelukkende, at der er lidt længere rørforbindelse fra teknikrummene i blokkene til Finsensvej 7 end til Finsensvej 11. Samlet set placeres de 2 bygninger på skalatrin F, hvilket er en dårlig placering, men som forventet da bygningerne generelt er mangelfuld isoleret i forhold til nugældende krav. Placeringen kan forbedres til skalatrin D ved gennemførelse af de foreslåede tiltag hvoraf flere dog har en lang tilbagebetalingstid, og skal vurderes i forhold til, hvilken temperatur bygningerne opvarmes til.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	472,59 kr. per MWh
	29.682 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,38 kr. per kWh

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600191
CVR-nummer 58684910

AI a/s
Refshalevej 147, 1432 København K
www.ai.dk
mha@ai.dk
tlf. 32680800

Ved energikonsulent
Frederik Højmose

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog

senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Krystalgården - vaskeri
Finsensvej 7
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2027

Energimærkningsnummer 311268342

Energimærke

E/F Krystalgården - vaskeri - Finsensvej 7
Finsensvej 7
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2027

Energimærkningsnummer 311268342

Energimærke

E/F Krystalgården - vaskeri - Finsensvej 11
Finsensvej 11
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2027

Energimærkningsnummer 311268342

SPAR PÅ ENERGIEN I DINE BYGNINGER

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
E/F Krystalgården erhverv
Finsensvej 3
2000 Frederiksberg



Bygningernes energimærke:

A 2020 | A 2015 | A 2010 | B | C | D | E | F | G

Gyldig fra 24. august 2017
Til den 24. august 2024.

Energimærkningsnummer 311268343

Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO2 man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.

Energistyrelsen

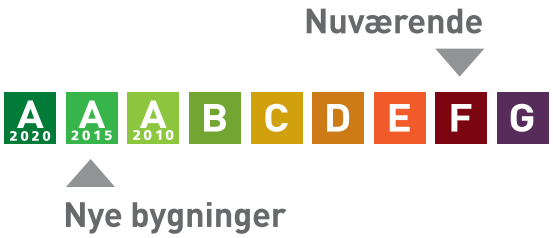
BYGNINGERNES ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningernes nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningerne få energimærke D

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningerne få energimærke C



Årligt varmeforbrug

371,48 MWh fjernvarme	264.447 kr
Samlet energiudgift	264.447 kr
Samlet CO_2 udledning	52,38 ton

BYGNINGERNE

Her ses beskrivelsen af bygningerne og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningerne er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO2-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet BR15, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
FLADT TAG Tagkonstruktionen på de 2 erhvervsbygninger, Finsensvej 3 og 9, er udført som flade tagkonstruktioner med tagpapdækning. Herover er der et afretningslag med fald mod tagnedløb. Over afretningslag er der 6 cm isolering (Roofmate) samt tagpap. Det har ikke været muligt, at få oplyst eller konstatere om der er pålagt ekstra isolering på de 2 erhvervsbygninger, som det er tilfældet for de 4 boligblokke. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra et meget beskedent og ikke fuldt dækkende tegningsmateriale, hvor der bl.a. ikke har kunnet fremskaffes snittegning med materialeangivelse. I stueetagen går altangange på 1. sal ind over de opvarmede arealer. Her er der sandsynligvis isoleret med cirka 50 mm isolering, som det er tilfældet for tilsvarende arealer i de 4 etageboligblokke. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra gennemgang samt mangelfuldt tegningsmateriale.		
FORBEDRING VED RENOVERING Den samlede isoleringstykkelse på tagene er meget beskeden i forhold til nugældende krav, og der vil kunne opnås en god varmebesparelse ved at foretage en efterisolering af tagene, men da dette vil kræve en ny tagpapdækning, og herunder ændringer ved ovenlys, afløb og inddækninger, er en efterisolering ikke umiddelbar rentabel, men bør overvejes, når der på sigt er behov for ny tagpapdækning. Det foreslås, at der til den tid efterisoleres udvendigt med 250 mm trædefast isolering, så den samlede mængde udgør cirka 300 mm isolering. Den nye tagflade skal have en taghældning på mindst 1:40. Eksisterende tagbeklædning rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Herved sikres et tæt underlag, der kan fungere som dampspærre i den nye konstruktion. Forudsætningen herfor er, at den eksisterende dampspærre er perforeret. Inden pap- og efterisoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tag være helt tør og uden lunker eller buler. Hvis det eksisterende tag er udført med ventilationsspalte mellem isoleringslag og tagbeklædning, skal spalten lukkes effektivt for ikke at miste effekten af efterisoleringslaget.		16.700 kr. 4,95 ton CO_2

FORBEDRING VED RENOVERING Den skønnede isoleringstykkelse i etageadskillelsen mellem stueetagen og altangange på 1. sal er meget beskeden og foreslås derfor efterisoleret. Da vindues- og dørparti i stueetagen imidlertid går op til underkant dæk, kan der for indeværende kun efterisoleres med en beskeden isoleringstykkelse på cirka 50 mm. En efterisolering vil derfor være mere hensigtsmæssigt at udføre i forbindelse med fremtidig udskiftning af vindues-og dørparti.		1.500 kr. 0,43 ton CO_2

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
HULE YDERVÆGGE På begge bygninger er gavle i stueetagen samt på 1. sal i cirka halvdelen af højden udført med opmurede teglstensvægge. Ligeledes er syd facaden mod gården udført med opmurede teglstensvægge i stueetagen op til underkant af højtsiddende vinduer. Teglstensvæggene består alle af 11 cm tegl både udvendigt og indvendigt hvor hulrummet er isoleret med 75 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
FORBEDRING En efterisolering af de opmurede teglstensfacader ved gavle i stueetagen og delvis på 1. sal samt på syd facader i stueetagen kan kun udføres ind- eller udvendigt. En udvendig efterisolering er den mest optimale løsning, da der ved indvendig isolering vil være kuldebroer ved skillevægge og etageadskillelse. En eventuel udvendig efterisolering bør også omfatte lette facader samt ved etageadskillelse og tag. Udvendig efterisolering af hulrumsisolerede ydervægge af tegl med 100 mm isolering. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.	380.000 kr.	9.900 kr. 2,94 ton CO_2
MASSIVE YDERVÆGGE Ved etageadskillelse mellem stueetagen og 1. sal mod altangang og altan samt ved tagkonstruktionen er der kuldebro, der ikke umiddelbart kan efterisoleres på grund af altangang/altan og udhæng ved taget. Kuldebroer kan reduceres ved at fortage isolering af henholdsvis loft og gulv ude lang facaden, men vil dels ikke helt fjerne kuldebroen og dels være omkostningstung i forhold til besparelsen. Løsninger bør dog ind tænkes i forbindelse med eventulle facade isoleringer. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
MASSIVE VÆGGE MOD UOPVARMEDE RUM Imellem den delvis opvarmede kælder og uopvarmede del i Finsensvej 3, er der skillevægge i beton i en tykkelse på cirka 25 cm. Væggene er uisolerede. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		

LETTE YDERVÆGGE Begge facader på 1. sal samt halvdelen af højden på begge gavle på 1. sal i Finsensvej 3 og 9, er udført som lette partier i en tykkelse på cirka 12 cm, og er udvendigt beklædt med eternit og indvendigt med karliteplader. Hulrummet er isoleret med cirka 80 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt målt ved gennemgang. Hele facaden i stueetagen mod gaden i Finsensvej 9 består af ét stor parti i aluminium. En mindre del af partiet er med glas medens resterende er med fyldning med tynd beklædning inde og ude. Konstruktionstykkelse er målt ved vindue. Isoleringsforholdet er skønnet ud fra dette.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en god varmebesparelse ved at forøge isoleringstykkelsen i facadepartiet i stueetagen ud mod gaden de steder hvor der er fyldning med anslået kun cirka 20 mm isolering. Isoleringstykkelsen bør forøges mest muligt og som minimum svarende til 100 mm mineraluld.		5.900 kr. 1,74 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Isoleringstykkelsen i de lette vægge på 1. sal er meget beskeden i forhold til nugældende krav, og der kan opnås en god varmebesparelse ved en efterisolering. En efterisolering vil være mest hensigtsmæssigt at udføre i forbindelse med udskiftning at vinduer og døre, da der er et meget stort antal vinduer og døre placeret i de lette vægge i facaderne. En efterisolering af gavlene kan derimod umiddelbart udføres. Ved en efterisolering eller udskiftning af lette vægge, bør den samlede isoleringstykkelse være mindst 200-250 mm.		2.900 kr. 0,86 ton CO_2

KÆLDER YDERVÆGGE Langt den største del af kælderen under bygningen Finsensvej 3, benyttes til udstilling, og er opvarmet, dog for nuværende sandsynligvis kun til en forholdsvis lav temperatur. Kælderydervægge mod jord i den opvarmede del af kælderen, består af 25 cm massiv betonvæg i facader og 35 cm i gavle. Kælderydervæggene er uisolerede. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale samt gennemgang.		
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en vis varmebesparelse ved at efterisolere de massive kælderydervægge mod jord i Finsensvej 3, og specielt hvis lokalerne fremtidig opvarmes til mere normal rumtemperatur. Der foreslås en indvendig efterisolering med mindst 100 mm isolering på kælderydervægge. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal tekniske installationer føres med ud i den nye væg. Det bør undersøges om isoleringsarbejdet kan medføre dannelse af skimmelsvampe bag isoleringen. Som for kælderydervægge i Finsensvej 3 gælder, at der kan opnås en vis varmebesparelse ved at efterisolere skillevæggene med mindst 100 mm isolering på vægge mod uopvarmet rum. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal tekniske installationer føres med ud i ny væg.		4.400 kr. 1,28 ton CO_2

Vinduer, døre ovenlys mv.

	Investering	Årlig besparelse
VINDUER Vindues- og døre på 1. sal i de 2 erhvervsbygninger er generelt de oprindelige i træ, der fra opførelsen er forsynet med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. Vinduer og døre er generelt noget nedslidte og ikke alt for tætte. Højtsiddende vinduer i stueetagen på sydsiden (gårdsiden) i de 2 erhvervsbygninger er ligeledes generelt de oprindelige i træ, der fra opførelsen er forsynet med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer. Vinduer og døre er generelt noget nedslidte og ikke alt for tætte.		
FORBEDRING VED RENOVERING Da vinduer nu har en alder tæt på 50 år, og oplukkelige rammer ikke er alt for tætte, bør det overvejes, generelt at udskifte til nye tætte, der er monteret med 3 lags energiruder, energiklasse A. Det vil være hensigtsmæssigt samtidig, at efterisolere/udskifte lette partier under og mellem vinduerne til nye med væsentlig større isoleringstykkelse samt foretage efterisolering af tværskillevægge, der går ud gennem facaden.		13.000 kr. 3,88 ton CO_2
OVENLYS Ovenlysvindue er monteret i det vandrette loft. Ovenlyset er et kuppelovenlys, der består af 2 lags klar akryl, monteret på massiv uisoleret karm		
YDERDØRE Hele facaden mod nord i stueetagen på Finsensvej 3 består af ét stort vinduesparti med indgangsdøre. Partiet er udført i aluminium, og er kun forsynet med enkelt lag glas, men er i god stand. Indgangsdøre til erhvervslejemål på 1. sal i Finsensvej 3 og 9, er i træ og er sandsynligvis uisolerede. Port på sydsiden af bygningerne er i træ og er sandsynligvis uisoleret. Yderdøre med enkeltfag, monteret med etlags glasrude og forsatsrude. Altandøre med uisoleret fyldning og enkeltfag samt overvindue, monteret med etlags glasrude og forsatsrude. Hele facaden mod nord i stueetagen på Finsensvej 9 består af ét stort vinduesparti med indgangsdøre. Partiet er udført i aluminium, og er forsynet 2 lags almindelig termorude, og er i god stand. Indgangsdøre til erhvervslejemål i stueetagen mod gården, er i træ og er sandsynligvis uisolerede.		
FORBEDRING Der kan opnås en væsentlig varmebesparelse ved at forbedre isoleringstilstanden i facadepartiet i stueetagen mod nord i Finsensvej 3, f.eks. ved at montere en ny forsatsrude med energirude på facadepartiet.	164.000 kr.	13.700 kr. 4,07 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Der kan opnås en varmebesparelse ved at forbedre isoleringstilstanden i facadepartiet i stueetagen mod nord i Finsensvej 9, ved at udskifte 2 lags almindelig termorude til 2 lags energirude med varmt kant, og om muligt, til 3 lags energirude.		2.500 kr. 0,72 ton CO_2

FORBEDRING VED RENOVERING Eksisterende massive og uisolerede yderdøre på 1. sal foreslås udskiftet til nye massive yderdøre med isolerede fyldninger samtidig med udskiftning af vinduer. Eksisterende yderdøre foreslås udskiftet til nye, monteret med trelags energiruder, energiklasse A.		2.100 kr. 0,62 ton CO_2
FORBEDRING VED RENOVERING Eksisterende altandøre foreslås udskiftet til nye, monteret med trelags energiruder, energiklasse A.		3.500 kr. 1,03 ton CO_2

Gulve

	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder i Finsensvej 9 består ifølge mangelfuldt tegningsmateriale af cirka 18 cm støbt jernbetondæk. Der foreligger ingen oplysninger der sandsynliggør, at der er isolering i etageadskillelsen. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		
FORBEDRING Der kan opnås en varmebesparelse ved at foretage en efterisolering under dækkonstruktionen mod den uopvarmede del af kælderen i Finsensvej 3. Da der er en stor lofthøjde i kælderen, vil vi anbefale, at der foretages en efterisolering med mindst 150 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse udført som massivt betondæk. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres.	23.100 kr.	2.700 kr. 0,80 ton CO_2
FORBEDRING Der kan opnås en varmebesparelse ved at foretage en efterisolering under dækkonstruktionen mod uopvarmet kælder i Finsensvej 9. Da der er en stor lofthøjde i kælderen, vil vi anbefale, at der foretages en efterisolering med mindst 150 mm isolering. Montering af nedhængt loft i kælder på underside af etageadskillelse udført som massivt betondæk. Der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efter isoleringen af etageadskillelsen vil temperaturen i kælderen blive lavere. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres.	280.500 kr.	32.900 kr. 9,79 ton CO_2
KÆLDERGULV Ifølge mangelfuldt tegningsmateriale består gulvkonstruktionen i den opvarmede del af kælderen af afretningslag over jernbetondæk på singels, og er uisoleret. Konstruktions- og isoleringsforhold er konstateret ud fra tegningsmateriale.		

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Bygningen har fra opførelsen været forsynet med ventilationsanlæg, der dog ikke længere er i drift. I enkelt små rum er der helt små udsugningsventilatorer og bygningerne regnes derfor som værende med naturlig ventilation. Bygningerne vurderes delvis utætte, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre ikke er helt intakte.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningerne opvarmes med fjernvarme. Anlæggene er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Centralvarmeveksleren i teknikrummet i Finsensvej 3 er fabrikat AJVA, type M25-50, 100 kW, og i Finsensvej 9 type M55-40, 170 KW		
VARMEPUMPER Da den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav og forbruget er lav i bygningen, vil det ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere varmepumpeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		
SOLVARME Som for varmepumpeanlæg gælder tilsvarende for solvarmeanlæg, at den nuværende energipris for fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning er forholdsvis lav, og det vil derfor heller ikke på nuværende tidspunkt være rentabelt at etablere solvarmeanlæg. Ved væsentlig stigende energipris bør etablering overvejes.		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er desuden gulvvarme i vindfang og forstuer på 1. sal.		
VARMERØR Fjernvarmerør til centralvarmeveksler i teknikrummet ved Finsensvej 3, er udført som 1" og 1 1/4" stålrør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering. Centralvarmerør i uopvarmet del af kælder i Finsensvej 3 og 9, er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering. Fjernvarmerør til centralvarmeveksler i teknikrummet ved Finsensvej 9, er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 50 mm isolering. Centralvarmerør i uopvarmet kælder i Finsensvej 9, er udført som 2" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering.		

VARMEFORDELINGSPUMPER På varmefordelingsanlægget i teknikrummet i Finsensvej 3, er monteret en ældre pumpe med trinregulering, med en max-effekt på 200 W. Pumpen er af fabrikat Smedegaard, type EV 5-100-4C og i Finsensvej 9 type EV 6-125-4C med max-effekt på 524 W.		
FORBEDRING Der foreslåes montage af nye varmefordelingspumper. Det vurderes at de eksisterende pumper kan udskiftes til mere effektiv fordelingspumper.	26.500 kr.	7.600 kr. 2,10 ton CO_2

AUTOMATIK Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur. Til regulering af varmeanlæg er monteret automatik for central styring af fremløbstemperaturen ud til radiatorerne i afhængighed af udetemperaturen og dermed varmebehovet. Automatikken er fabrikat TAC type 2222, der tillige er forsynet med funktion for automatisk sænkning af fremløbstemperaturen om natten samt sommerstopfunktion ved høje udetemperaturer.		

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør for fjernvarmen til varmtvandsbeholdere er udført som 3/4" og 1" stålrør. Rørene er isoleret med 40 mm isolering. Fremløbsledningen for det varme brugsvand i teknikrummene i kældrene, er udført som 1 1/2" og 2" stålrør. Rørene er isoleret med 40 og 50 mm isolering. Cirkulationsledningen for det varme brugsvand i teknikrummene, er udført som 1" stålrør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering. Fremløbsledningen og cirkulationen for det varme brugsvand i uopvarmet del af kælder, er udført i gennemsnitsdimension som 1" stålrør. Rørene er isoleret med 20 mm isolering. Fremløbsledningen og cirkulationen for det varme brugsvand i opvarmet del af kælder samt under loft i stueetagen, er udført i gennemsnitsdimension som 1" stålrør. Rørene er anslået isoleret med 20 mm isolering.		
VARMTVANDSPUMPER Til cirkulation af det varme brugsvand, er der i begge teknikrum monteret en cirkulationspumpe, af fabrikat Grundfos, type Alpha 2. Pumperne har begge en maksimal effekt på 45 W		
VARMTVANDSBEHOLDER Det varme brugsvand til bygningen Finsensvej 3 produceres i teknikrummet i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere fabrikat Metro, type 20020, 200 liter med 2 m2 varmeflade. Beholderene har en effekt på 20 kW og er i isolerede kabinetter. I Finsensvej 9 er beholderne type 20030, 300 liter med 2 m2 hedeflade og en effekt på 27 kW.		

EL

El	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysningsanlægget i kælderen under Finsensvej 3 med udstilling, består af cirka 25 stk. armaturer med 1x36 W kompaktlysrør samt 6 stk. spot med anslået 40 W. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring. Belysningsanlægget i stueetagen i Finsensvej 3 med udstilling og salgslokale, består af cirka 39 stk.armaturer med 1x36 W kompaktlysrør, 4 stk. med 4x18 W samt 30 stk. spot med anslået 40 W og 2 stk. væglamper med 11 W lavenergipærer. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring. Belysningsanlægget på 1. sal i Finsensvej 3 med bl.a. lægeklinik, består i den del af bygningen, hvor vi havde adgang til, af armaturer med lysstofrør samt væglamper med LED-pærer. Den samlede belysning for etagen er skønnet her ud fra. Belysningsanlæggene i butikslokale i stueetagen i Finsensvej 9, består af cirka 108 armaturer med 1x54 W lysstofrør, cirka 18 med 1x36 W og cirka 66 spotarmaturer med anslået 4 W LED-pærer. Her ud over er der på toiletter mv. enkelte væglamper. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring. Belysningsanlæggene i lokalerne for børnetandklinikken på 1. sal i Finsensvej 9, består af armaturer med Up-lights med lysstofrør i behandlerrum og kontorer, pendler i opholdsrum og væglamper med 1x10 W i gangarealer og toiletter. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring.		

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejerforeningen Krystalgården er beliggende Finsensvej 3-13, 2000 Frederiksberg, og omfatter 4 etageboligblokke i 8 etager, 2 mindre bygninger i én etage med bl.a. fællesvaskerier samt 2 erhvervsbygninger i 2 etager. Da etageboligblokkene, de 2 bygninger med bl.a. fællesvaskerier og de 2 erhvervsbygninger i 2 etager har hver sin anvendelseskode (BBR-kode), og der kun må optræde én anvendelseskode på hvert energimærke, skal der udarbejdes 3 særskilte energimærker for ejerforeningen Krystalgården. Dette energimærke omfatter de 2 erhvervsbygninger i 2 etager med bl.a. "Drømmeland" og "Irma". Bygningerne er beliggende Finsensvej 3 og 9, og er begge opført omkring 1969. Bygningerne er konstruktionsmæssigt rimelig ens, men bygningen Finsensvej 9 er dog næsten dobbelt så lang som Finsensvej 3. Begge bygninger anvendes til butik i stueetagen. På 1. sal er der lægeklinik samt efteruddannelse i Finsensvej 3 og på 1. sal i Finsensvej 9 er der kommunal tandpleje.

Tagkonstruktionerne på de 2 erhvervsbygninger er flade med støbt betondæk med afretningslag med fald på taget mod afløb. Over afretningslaget er der isoleret med 6 cm isolering (Roofmate). Der foreligger ingen tilgængelige oplysning om der er foretaget supplerende isolering, som på de 4 etageboligblokke.

Ydervægge i gavle i stueetagen samt til cirka halvdelen af højden på 1. sal samt på facaden på gårdsiden i stueetage til underkant af højtsiddende vinduer, består af 30 cm opmurede teglstensvægge med 75 mm mineraluld i hulrum. Øvrige facader samt over murværk i gavle, består hovedsagelig af større vindues- og dørpartier med lette brystninger, der er med ind- og udvendig beklædning og isoleret med cirka 80 mm isolering. I Finsensvej 3 benyttes en stor del af kælderen til udstilling, og er opvarmet, dog aktuelt sikkert kun til en lav temperatur. Kælderydervæg samt skillevægge mod uopvarmet kælder består af beton, der er uisoleret.

På facaderne mod gaden i stueetagen er der ved begge bygninger vinduespartier i alu fra gulv til loft i hele facade længden. I Finsensvej 3 er døre og vinduer kun forsynet med enkelt lag glas. I Finsensvej 9 består facadepartiet hovedsagelig af fyldninger og en mindre del med glas, der er almindelige 2-lags termoruder. Øvrige vinduer og døre er hovedsagelig de oprindelige i træ med 2 lag enkeltglas, udført som koblede rammer.

Etageadskillelse mod uopvarmet kælder i Finsensvej 9 samt over den uopvarmede del af kælderen i Finsensvej 3 af støbt jernbetondæk, der ifølge tilgængelige oplysninger er uisoleret. Kældergulv i opvarmet kælder i Finsensvej er ligeledes uisoleret.

Opvarmning og produktion af varmt brugsvand sker med fjernvarme fra Frederiksberg Forsyning. Der er indført ét fjernvarmestik til et teknikrum i kælderen i hver af de 2 erhvervsbygninger. I teknikrummene er der veksler mellem fjernvarmeforsyningen og centralvarmeanlægget, og det varme brugsvand produceres i hver af de 2 teknikrum i 2 stk. seriekoblede varmtvandsbeholdere.

De 2 erhvervsbygninger var fra opførelse med ventilationsanlæg, men disse anlæg er dog nu stoppet, så der kun er nogle enkelte mindre udsugningsventilatorer i bygningerne.

RENTABLE BESPARELSESFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Hule ydervægge	Udvendig efterisolering af teglstensvægge med 100 mm isolering og afsluttende facadepuds i Finsensvej 3 og 9	380.000 kr.	20,73 MWh Fjernvarme 22 kWh Elektricitet	9.900 kr.
Yderdøre	Montage af forsatsruder med energiglas ved eksisterende facadeparti i stueetagen mod gaden i Finsensvej 3	164.000 kr.	28,77 MWh Fjernvarme 19 kWh Elektricitet	13.700 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisoleret etageadskillelse mod uopvarmet del af kælder i Finsensvej 3 med 150 mm isolering	23.100 kr.	5,69 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	2.700 kr.
Etageadskillelse	Isolering af uisoleret etageadskillelse mod uopvarmet kælder i Finsensvej 9 med 150 mm isolering	280.500 kr.	68,99 MWh Fjernvarme 90 kWh Elektricitet	32.900 kr.

Varmeanlæg

Varmefordelings pumper	Udskiftning af eksisterende pumper til centralvarme i Finsensvej 3 og 9 til nye trykstyrede	26.500 kr.	3.161 kWh Elektricitet	7.600 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Fladt tag	Efterisolering af fladt tag med 250 mm isolering, så den samlede isolering udgør 300 mm i Finsensvej 3 og 9	34,94 MWh Fjernvarme 38 kWh Elektricitet	16.700 kr.
Fladt tag	Efterisolering af loft i stueetagen mod altangange med 50 mm isolering, så den samlede isolering udgør 100 mm	3,02 MWh Fjernvarme 2 kWh Elektricitet	1.500 kr.
Lette ydervægge	Efterisolering af fyldninger i facadeparti i aluminium med 100 mm isolering i Finsensvej 9	12,30 MWh Fjernvarme 16 kWh Elektricitet	5.900 kr.
Lette ydervægge	Efterisolering af lette ydervægge af træ med 200 mm isolering i Finsensvej 3 og 9, f.eks. i forbindelse med udskiftning af vinduer og døre	6,05 MWh Fjernvarme 6 kWh Elektricitet	2.900 kr.
Kælder ydervægge	Isolering af kælderydervæg mod jord samt skillevægge mod uopvarmede rum i Finsensvej 3 med henholdsvis 200 mm og 100 mm isolering	9,07 MWh Fjernvarme 6 kWh Elektricitet	4.400 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer med koblede rammer til nye med 3-lags energiruder med varm kant i Finsensvej 3 og 9	27,41 MWh Fjernvarme 16 kWh Elektricitet	13.000 kr.

Yderdøre	Udskiftning af almindelige 2-lags termoruder til 2- eller 3-lags energiruder i facadeparti i stueetagen mod gaden i Finsensvej 9	5,10 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	2.500 kr.
Yderdøre	Udskiftning af yderdøre til nye isolerede og med 3-lags energiruder med varm kant i Finsensvej 3 og 9	4,38 MWh Fjernvarme 4 kWh Elektricitet	2.100 kr.
Yderdøre	Udskiftning af eksisterende terrassedøre til nye med 3-lags energiruder med varm kant i Finsensvej 3 og 9	7,30 MWh Fjernvarme 3 kWh Elektricitet	3.500 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 3

Adresse .....Finsensvej 3, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-1
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Kontor, handel, lager, herunder offentlig
Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....0 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....1084 m²
Opvarmet bygningsareal.....963 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....298 m²
Uopvarmet kælderetage.....56 m²

Energimærke .....F
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....E
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....D

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter .....67.002 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....15.360 kr. pr. år
Varmeforbrug.....107,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....71.421 kr. pr. år
Fast afgift .....15.360 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....86.781 kr. pr. år
Varmeforbrug.....114,06 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....16,08 ton CO_2 pr. år

BYGNINGSBESKRIVELSE

Finsensvej 9

Adresse .....Finsensvej 9, 2000 Frederiksberg
BBR nr.....147-31807-6
Bygningens anvendelse i følge BBR.....Kontor, handel, lager, herunder offentlig

Opførelsesår 1969
År for væsentlig renovering.....Ikke angivet
Varmeforsyning.....Fjernvarme
Supplerende varme.....Ingen
Boligareal i følge BBR .....0 m²
Erhvervsareal i følge BBR .....1836 m²
Opvarmet bygningsareal.....1318 m²
Heraf tagetage opvarmet.....0 m²
Heraf kælderetage opvarmet .....0 m²
Uopvarmet kælderetage.....698 m²

Energimærke .....F
Energimærke efter rentable besparelsesforslag .....D
Energimærke efter alle besparelsesforslag.....C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER
Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme
Varmeudgifter .....44.251 kr. i afregningsperioden
Fast afgift .....29.997 kr. pr. år
Varmeforbrug.....189,00 MWh Fjernvarme
Aflæst periode.....01-07-2015 til 30-06-2016

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG
Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter .....47.170 kr. pr. år
Fast afgift .....29.997 kr. pr. år
Varmeudgift i alt.....77.167 kr. pr. år
Varmeforbrug.....201,47 MWh Fjernvarme
CO2 udledning.....28,41 ton CO_2 pr. år

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

I forbindelse med udarbejdelse af energimærkerne for ejerforeningen, har vi fået fremsendt varmeregnskabet for hele bebyggelsen samt aflæsningerne af fjernvarmemålerne ved de enkelte fjernvarmestik for perioden 01.07.2015-30.06.2016. Forbruget i Finsensvej 3 er opgjort til 107 MWh og i Finsensvej 9 til 189 MWh, i alt 296 MWh, svarende til et såkaldt normalårsforbrug på 315,53 MWh. Det beregnede energiforbrug på energimærket er på 371,48 MWh, hvilket er lidt under 18 % højere end normalårsforbruget beregnet ud fra det faktiske forbrug i 2015/16. Dette er en forholdsvis lille afvigelse, der givetvis skyldes, at lokalerne i stueetagen og kælder i Finsensvej 3 (Drømmeland) kun opvarmes til en forholds lav temperatur ligesom der sikkert ikke opvarmes til normal rumtemperatur i stueetagen i Finsensvej 9 (Irma).

Det beregnede energiforbrug resulterer i, at de 2 erhvervsbygninger både samlet set som hver for sig placeres på skalatrin F på mærkeskalaen, hvilket er en forholdsvis dårlig placering, men dog forventelig, da bygningerne er mangelfuld isoleret i forhold til nugældende krav. Bygningen Finsensvej 3 kan forbedres til skalatrin E ved gennemførelse af rentable tiltag og skalatrin D ved gennemførelse af alle foreslåede tiltag. Bygningen Finsensvej 9 kan forbedres til skalatrin D ved rentable tiltag og C ved gennemførelse af alle foreslåede tiltag.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	472,59 kr. per MWh
	88.889 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,38 kr. per kWh

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.energistyrelsen.dk/forbruger finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600191
CVR-nummer 58684910

AI a/s
Refshalevej 147, 1432 København K
www.ai.dk
mha@ai.dk
tlf. 32680800

Ved energikonsulent
Frederik Højmose

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma der har udarbejdet mærkningen, senest 1 år efter energimærkningsrapportens dato. Hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, skal klagen være modtaget i det certificerede firma senest 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering. Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på http://www.ens.dk/forbrug-besparelser/byggeriets-energiforbrug/energimaerkning/klage Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af en klage kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede

bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 36 og 37 i bekendtgørelse nr. 1701 af 15. december 2015.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Amaliegade 44
1256 København K
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

E/F Krystalgården erhverv
Finsensvej 3
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268343

Energimærke

E/F Krystalgården erhverv - Finsensvej 3
Finsensvej 3
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268343

Energimærke

E/F Krystalgården erhverv - Finsensvej 9
Finsensvej 9
2000 Frederiksberg



Energistyrelsen

Gyldig fra den 24. august 2017 til den 24. august 2024

Energimærkningsnummer 311268343

KØBERVEJLEDNING - TVANGSAUKTION OVER FAST EJENDOM

1. Salgsopstilling.

Salgsopstillingen er auktionens vigtigste dokument. Den skal indeholde oplysning om salgsvilkårene og andre væsentlige forhold.

Salgsvilkårene er justitsministeriets auktionsvilkår, der findes i salgsopstillingen. Eventuelle fravigelser meddeles på auktionsmødet.

Salgsopstillingen udfærdiges af den, der har anmodet om auktionen (rekvirenten) eller dennes advokat.

Salgsopstillingen kan ses på eller downloades fra internettet, hvor der annonceres og informeres om tvangsauktioner. Retterne tilbyder gratis wifi.

2. Købesummen

Den samlede købesum består af budsummen med tillæg af størstebeløbet. Størstebeløbet er det beløb, der skal betales ud over budsummen, og består af fortrinsberettigede krav og sagsomkostninger. Størstebeløbet oplyses under auktionen. Beløbet er anslået i salgsopstillingen.

Derudover skal en køber betale en auktionsafgift på 1.500 kr. Hertil kommer udgifter til tinglysning.

3. Budgivningen

Alle kan byde på en tvangsauktion.

Når man byder, skal man oplyse, hvem man byder for.

Byder man for andre, skal man medbringe skriftlig original fuldmagt.

Byder man for et selskab eller lignende, skal man medbringe en aktuel tegningsudskrift.

Det er ikke muligt at byde skriftligt eller via elektroniske medier.

Fogedretten kan kræve, at man straks sandsynliggør, at man kan opfylde sit bud. Bud på auktion er bindende.

Bud på 1. auktion er bindende i 6 uger, hvis der skal holdes ny auktion.

4. Sikkerhed

Højestbydende skal stille sikkerhed for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Sikkerheden udgør:

- dækkede restancer (salgsopstillingen kolonne 3)
- ¼ af de dækkede hæftelser, der kan kræves udbetalt (salgsopstillingens kolonne 4) og
- størstebeløbet

I salgsopstillingen findes en foreløbig beregning. Det nøjagtige beløb afhænger af budets størrelse og kan derfor først beregnes efter budgivningen.

Sikkerheden kan kræves stillet straks, når budgivningen er sluttet. Man kan ikke indrette sig på, at man kan få mulighed for at gå i banken, kontakte sin advokat eller lignende.

På auktionsmødet vil fogedretten normalt tillade, at højestbydende får en frist på op til 7 dage til at stille sikkerheden, hvis man straks stiller sikkerhed for omkostningerne til et nyt auktionsmøde ("den lille sikkerhed"). Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr. og fastsættes af fogedretten under auktionsmødet.

Sikkerhed kan stilles ved:

- kontanter
- bankgaranti (ikke tidsbegrænset eller betinget)
- advokatindeståelse (kun hvis rettighedshaverne accepterer dette)
- "Den lille sikkerhed" kan stilles ved MobilePay. Overførslen skal i så fald "swipes" over for fogeden med angivelse af AS-nummeret i emnefeltet.

Sikkerhed kan ikke stilles ved Dankort/hævekort, lånebevis, dokumentation for nødvendige midler på bankkonto, udenlandsk valuta o.lign.

Vær opmærksom på, at sikkerheden ikke kan bruges til at betale med. Stilles sikkerheden kontant, skal man bruge "dobbelt" likviditet.

Sikkerheden frigives først, når det er dokumenteret, at auktionsvilkårene er opfyldt.

5. Ny auktion

Ejeren og udækkede rettighedshavere kan anmode om ny auktion.

Den, der anmoder om ny auktion, skal stille sikkerhed for omkostningerne herved. Beløbet udgør normalt op til 10.000 kr.

Udækkede rettighedshavere og ejeren kan indgå en hammerslagsaftale. En hammerslagsaftale er en aftale om, at den ny auktion kan tilbagekaldes af den, som har anmodet om ny auktion. Konsekvensen er, at ejendommen sælges til højestbydende på 1. auktion, og at ny auktion ikke afholdes.

6. Råderet over ejendommen

En køber får først rådighed over ejendommen, når fogedretten har modtaget hele sikkerhedsstillelsen for auktionsvilkårenes opfyldelse.

Skal der holdes ny auktion, får køberen først rådighed over ejendommen, når den ny auktion har været afholdt.

En køber skal forrente den dækkede gæld fra tidspunktet for første auktion.

7. Auktionsskøde

Via www.tinglysning.dk kan køber selv oprette et auktionsskøde, når auktionsafgiften og eventuel moms er betalt. Køber skal vedhæfte en udskrift af auktionsbogen og samtykkeerklæringer fra samtlige, dækkede rettighedshavere i kolonneopstillingen og alle de rettighedshavere, der har beløb til gode ud over auktionsbuddet - det, der kaldes størstebeløbet. Ingen af dokumenterne må indeholde oplysninger om personnumre.

Køber skal orientere fogedretten, når et digitalt skøde er klar til underskrift og i den forbindelse oplyse under hvilket navn, dokumentet kan søges frem.

Hvis ejendommen skal videresælges, sparer man tinglysningsafgift ved at oprette et transportskøde, hvorved retten til at få udstedt auktionsskøde overdrages. Transportskødet skal også vedhæftes sammen med de andre dokumenter.

Køber skal selv sørge for at få tinglyst auktionsskødet og at anmode Tinglysningsretten om at slette helt eller delvist udækkede hæftelser.

Du kan læse mere om digitale auktionsskøder her

Køber skal endvidere betale en tinglysningsafgift. Se tinglysningsafgiftsloven og SKAT.dk - tinglysningsafgiftsvejledningen.

Bekendtgørelse 1978-12-15 nr. 652 om tvangsauktionsvilkår

(fast ejendom),

som ændret ved bkg 1982-03-31 nr. 121, bkg 1989-12-18 nr. 866, bkg 1990-12-21 nr. 896, bkg 2003-06-17 nr. 519, bkg 2016-02-26 nr. 185 og bkg 2020-03-26 nr. 316

I medfør af § 570, stk. 1, i lov om rettens pleje, jf. lovbekendtgørelse nr. 938 af 10. september 2019, fastsættes:

§ 1. Tvangsauktion over fast ejendom skal afholdes på justitsministeriets tvangsauktionsvilkår, jf. bilaget til bekendtgørelsen.

§ 2. Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 1979 og får virkning for tvangsauktioner, der afholdes i henhold til anmodninger indgivet til fogedretten efter den 1. januar 1979.

BILAG

Tvangsauktionsvilkår (fast ejendom)

1. Auktionen omfatter

a. Auktionen omfatter ejendommen med eventuelle bygninger og - hvis fogedretten ikke tilkendegiver andet - driftsinventar og driftsmateriel, derunder maskiner og tekniske anlæg af enhver art, der hører til ejendommen, og ved landbrugsejendomme tillige ejendommens besætning, gødning, afgrøder mv.
   Ejendommen mv. sælges, som den er ved auktionen med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer.

b. Hvis ejendommen eller en del af denne er udlejet, kan køber efter ejendommens overtagelse kræve den leje, der ikke er betalt på auktionstidspunktet.

Køberen kan ikke gøre krav på forudbetalt leje, der er omfattet af tinglysningslovens § 3, stk. 2.

2. Salgsopstilling

Ejendommen og det tilbehør, der følger med, beskrives i en særlig salgsopstilling. Salgsopstillingen indeholder oplysning om ejendommens hæftelser og byrder og oplyser endvidere om andre forhold vedrørende ejendommen og auktionen, som må antages at være af væsentlig betydning for køber, herunder ejendommens og eventuelt medfølgende løsøres momsmæssige behandling.

Salgsopstillingen udleveres på fogedrettens kontor.

3. Servitutter mv.

Fogedretten angiver under auktionen, i hvilket omfang de bydende ud over auktionsbudet skal overtage eller opfylde servitutter, brugsrettigheder, aftægts-, livrente- eller lignende forpligtelser.

4. Auktionsbudet mv.

Enhver kan byde på auktionen, men fogedretten kan forlange, at en bydende straks sandsynliggør, at han kan opfylde sit bud.

Er der tale om et momspligtigt salg, skal det endelige bud, som antages, tillægges moms

Minimum for overbudene fastsættes af fogedretten.

Ejendommen sælges til den højstbydende, hvis dennes bud antages (se pkt. 7), medmindre det besluttes, at en ny auktion skal afholdes.

Enhver, der har afgivet bud på første auktion, er bundet af sit bud, indtil auktionen er sluttet. Meddeles der i henhold til pkt. 7 udsættelse med henblik på tilvejebringelse af sikkerhed, gælder bundetheden, indtil sikkerheden er stillet. Skal der afholdes ny auktion i henhold til retsplejelovens § 576, er samtlige bydende på første auktion bundet indtil slutningen af den nye auktion, dog højst i 6 uger efter første auktion. På den nye auktion er kun det bud bindende, der får hammerslag.

5. Ejendommens overtagelse

Køberen overtager straks ejendommen. Har køberen fået udsættelse til at stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene, overtages ejendommen dog først, når sikkerheden er stillet.

Køberen sørger selv for - om nødvendigt ad retslig vej - at blive indsat i besiddelsen af det solgte.

Fra det tidspunkt, køberen skal overtage ejendommen, henligger den for hans regning og risiko i enhver henseende.

6. Køberens forpligtelser

A. Opfyldelse af auktionsbudet

Auktionsbudet anvendes, så langt det rækker, til dækning af hæftelserne i prioritetsordenen. Hæftelsernes nøjagtige størrelse oplyses under auktionen.

Auktionsbudet opfyldes således:

a. Køberen *overtager* de hæftelser, der ikke kan kræves udbetalt. Overtagelsen er dog betinget af, at restancer og eventuelle særlige afdrag betales inden 4 uger efter auktionens slutning.

b. Køberen *betaler* de hæftelser, der kan kræves udbetalt.

Beløb, der skal betales efter pkt. b, betales inden 6 måneder efter auktionens slutning.

Eventuel kursgevinst ved indfrielse af lånene tilfalder køberen, ligesom han bærer eventuelt kurstab samt tab ved, at kontantlån med særlige indfrielsesvilkår må indfries med et større beløb end lånets kontante pålydende.

Andele i reserve- og administrationsfonde tilfalder køberen, når der bliver fuld dækning til de pågældende lån.

Pantegælden forrentes fra datoen for den første auktion med den rente, der tilkommer hver enkelt panthaver. Er der tale om en indekspanteret, beregnes renten på grundlag af restgælden som reguleret ved sidste ordinære indeksregulering.

Overstiger auktionsbuddet, hvad der kræves til dækning af panthaverne, tilfalder det overskydende beløb den hidtidige ejer af ejendommen. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, tilfalder den del af auktionsbuddet, der overstiger, hvad der kræves til dækning af panthaverne med tillæg af friplejeboligleverandørens eget kapitalindskud, Landsbyggefonden. Køberen betaler et eventuelt overskydende beløb til Landsbyggefonden. Overskydende beløb forrentes med en årlig

Copyright © 2020 Karnov Group Denmark A/S

rente, der svarer til den fastsatte referencesats med et tillæg på 7 pct. Som referencesats anses den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat henholdsvis pr. den 1. januar og den 1. juli det pågældende år.

B. Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet

Under auktionen oplyses arten og størrelsen af de omkostninger, som køberen skal betale ud over auktionsbudet. Det samme gælder skatter, afgifter, byrder, hæftelser og andre pligter, som køberen skal betale eller overtage ud over auktionsbudet.

På auktionen oplyses et størstebeløb for, hvad der skal *betales,* og hvilke krav og pligter, der kan *overtages*.

Af krav, der typisk skal udredes eller overtages ud over auktionsbudet, kan særligt nævnes:

a. Auktionsrekvirentens udlægsomkostninger og omkostninger ved gennemførelse af auktionen, herunder salær til advokat samt honorar til en af fogedretten antaget sagkyndig.
b. Salær og rejseomkostninger til repræsentanter for de andre i ejendommen berettigede.

Vedrørende a og b er det en betingelse, at de pågældende rettighedshavere får andel i auktionsbudet. Ved delvis dækning nedsættes salærkravet forholdsmæssigt.

Er auktionen rekvireret af et konkursbo eller et dødsbo, hvori gælden ikke er vedgået, betales dog altid fuldt rekvirent-salær.

c. Ejendomsskatterestancer.
d. Brandforsikringsbidrag.
e. Gade-, vej- og fortovsbidrag.
f. Ophævet.
g. Ophævet.
h. Brugspanthavers underskud efter afholdelse af nødvendige udgifter ved bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv. af ejendommen. Overskud afskrives i brugspanthaverens fordring og derefter i den i øvrigt bedst berettigedes fordring.
i. Nødvendige udgifter til ejendommens bestyrelse, drift og vedligeholdelse mv., som er afholdt af auktionsrekvirenten, selv om ejendommen ikke har været taget til brugeligt pant.
j. Krav, der i henhold til lejelovgivningen, brandsikringslovgivningen og bygningslovgivningen er gældende mod enhver uden tinglysning.

Beløb, der skal betales ud over auktionsbudet, udredes inden 4 uger efter auktionens slutning til rette vedkommende.

C. Afgifter mv. til det offentlige i anledning af auktionen

a. Fogedrettens udgifter.
b. Auktionsafgift.
c Moms af budsummen og størstebeløbet, hvis der er tale om et helt eller delvist momspligtigt salg.

De under a, b og c nævnte udgifter mv. betales ved auktionens slutning.

7. Køberens sikkerhedsstillelse

Efter hammerslaget skal køberen straks over for fogedretten stille sikkerhed for opfyldelse af auktionsvilkårene.

Sikkerheden kan stilles ved deponering af penge eller børsnoterede værdipapirer, ved bankgaranti eller på anden måde, som godkendes af fogedretten.

Sikkerhedens størrelse skal svare til:

a. Restancer mv., jf. pkt 6.A litra a,
b. ¼ af de hæftelser, der kan kræves udbetalt, jf. pkt 6.A litra b, og
c. størstebeløbet, der skal betales ud over auktionsbudet, jf. pkt 6.B.

Sikkerheden kan dog hverken være mindre end et års renteudgift af de overtagne prioriteter eller mindre end værdien af det tilbehør, der medfølger ejendommen, med tillæg af ½ års lejeindtægt, hvis ejendommen helt eller delvis er udlejet. Ved bortforpagtede landbrugsejendomme dog med tillæg af 1 års forpagtningsafgift.

Enhver, der opnår dækning ved auktionen, kan for sit vedkommende både før og efter denne give afkald på sikkerhedsstillelse. Gives der afkald fra nogle, men ikke fra alle, kan fogedretten fastsætte en mindre sikkerhedsstillelse end ovenfor nævnt. Sikkerheden kan dog ikke være mindre end 1 års renteudgift af de overtagne prioriteter.

Stilles den krævede sikkerhed ikke, ses der bort fra budet, og hammerslaget annulleres, hvorefter auktionen straks genoptages. Fogedretten kan dog i stedet udsætte auktionen og give højstbydende en frist på ikke over 7 dage til at stille sikkerheden, forudsat at der straks stilles sikkerhed for de omkostninger, der vil være forbundet med afholdelse af nyt auktionsmøde.

8. Køberens misligholdelse

Hvis køberen ikke opfylder auktionsvilkårene, kan enhver, der i anledning af auktionen kan rette krav mod køberen, kræve, at det solgte sættes til en ny og eneste auktion (*misligholdelsesauktion)* for købers risiko, således at køberen skal tilsvare, hvad der måtte bydes mindre på den ny auktion, uden at have krav på, hvad der måtte bydes mere.

I stedet for at kræve misligholdelsesauktion kan enhver, der ikke har givet afkald på sikkerhedsstillelse, kræve, at den af køberen stillede sikkerhed af fogedretten realiseres og fordeles blandt de berettigede i den rækkefølge, de har krav på at blive fyldestgjort. Bringer dette ikke køberens misligholdelse til ophør, kan der herefter kræves afholdt misligholdelsesauktion.

Begæres sikkerheden først realiseret efter afholdelse af misligholdelsesauktion, kan sikkerheden alene benyttes til dækning af det tab, der er opstået ved, at der er budt mindre på misligholdelsesauktionen.

9. Auktionsskøde

Når køberen godtgør, at auktionsvilkårene er opfyldt, kan han kræve, at fogeden udsteder auktionsskøde til ham. Køberen skal tage skøde på ejendommen inden 1 år efter auktionen.

Køberen betaler selv de omkostninger, der måtte være forbundet med udstedelse af skødet, dettes tinglysning, overtagelse af hæftelser samt slettelse af tingbogen af de rettigheder, der ikke opnåede dækning på auktionen.

10. Auktionsvilkårenes fravigelighed

Foranstående vilkår kan ikke fraviges til ugunst for køberen, medmindre auktionen angår en forretnings-, industri-, landbrugs- eller udlejningsejendom. Er ejendommen omfattet af § 83 a, stk. 1, i lov om friplejeboliger, kan vilkårene endvidere ikke fraviges til ugunst for Landsbyggefonden.

11. Særlige vilkår: - - -

Copyright © 2020 Karnov Group Denmark A/S