



Oplys ved indtjekning: Lejlighed nr.

Finsensvej 1  
2000 Frederiksberg

16. april 2024  
Reference 1-888-1400-10

## **Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I**

På bestyrelsens vegne tillader jeg mig herved at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i "Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I",

**Torsdag den 2. maj 2024 kl. 18.30**  
**Kedelhallen, Nylandsvej 75 A, 2000 Frederiksberg**

**Registrering vil foregå fra kl. 17.00**

Dagsordenen er følgende:

### **Punkt 1: Valg af dirigent.**

Bestyrelsen forslår advokat (H), partner Kristian Strandberg Dreyer, GALST Advokater.

### **Punkt 2: Gennemgang og spørgsmål til de to forslag ved Bestyrelsen.**

### **Punkt 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.

### **Punkt 4: Afstemning om medlemsforslag 2)**



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

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

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

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

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

**Lån**

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

Ejerforeningen hæfter som debitor (betaler) for fælleslånet. Desuden hæfter de medlemmer af ejerforeningen, som er med i fælleslånet pro rata efter fordelingstal. Medlemmer, som ikke er med i fælleslånet eller efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet, hæfter som udgangspunkt ikke for lånet. Der stilles ingen form for pantsætning eller anden sikkerhedsstillelse.

Ved ejerskifte OVERFØRES den enkelte lejligheds andel af fælleslånet automatisk til ny ejer. Der er mulighed for at indfri lånets restgæld ved ejerskifte.

De ejere, som ikke ønsker at deltage i ejerforeningens fælleslån og betale over fællesudgifterne hver måned, kan kontant indbetale lejlighedens andel af den samlede udgift til projektet efter fordelingstal. Herefter påvirkes deres niveauet for fremtidige fællesudgifter ikke i relation til afvikling af fælleslånet.

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

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

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

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



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

Forslagene indebærer, at bestyrelsen bemyndiges til at anvende projektsommen 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 projektsommen til midlertidig finansiering af projektet  
Af dette maksimum bemyndiges bestyrelsen til, at ejerforeningen kan disponere på en forprojekteringskredit på kr. 3,0 mio. til dækning af omkostninger i projekterings- og udbudsfasen og på samme rentevilkår  
At konvertere byggekrediten til et fælleslån med variabel rente 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 renteutvikling, gebyr, skattevilkår og skattesatser herunder fradragsret for renteudgifter. Skatteberegningen og fradragsatser er kun vejledende, og der tages forbehold for individuelle skatteforhold og enhver form for fremtidige skattemæssige forhold og satser.

Ejerforeningen har indhentet et "Bindende svar" fra Skattestyrelsen om, at renter for en kommende byggekredit, som efterfølgende konverteres til fælleslån, er fradragsberettiget for de medlemmer af ejerforeningen (ejerlejlighedsejerne), som hæfter pro rata efter fordelingstal.

Medlemmernes egne skattemæssige stilling er ejerforeningen uvedkommende, og ethvert medlem bør søge egen rådgivning.

Hvis licitationstilbud overstiger den angivne maksimale budgetpris indkaldes til ny generalforsamling.

## **Stemmeret og fuldmagt**

Bemærk venligst, at stemmeretten kan udøves af 1 medlem af ejerforeningen eller i henhold til skriftlig fuldmagt til en anden ejerlejlighedshaver. En befuldmægtiget kan højest stemme i henhold til 2 fuldmagter jf. Vedtægternes § 9, Generalforsamling, stk. 10.

## **BILAG:**



- BILAG 1A** Forslag fra Lars Helmer Nielsen og Johannes Grubbe (7C, 6.th inkl. 6 medunderskrivere) og  
**BILAG 1B** Trine Smistrup, (11A, 3.th inkl. 1 medunderskriver)
- BILAG 2A** Forslag fra Uni Weidemann (7A, 5.th.) og Nell Rasmussen (7C, 5.tv) og  
**BILAG 2B** Klaus Folmann (7B, 4.th)
- BILAG 3A** Kort beskrivelse af Model C  
**BILAG 3B** Kort beskrivelse af Model BX
- BILAG 4A** Samlet økonomisk budgetopstilling for Model C  
**BILAG 4B** Samlet økonomisk budgetopstilling for Model BX
- BILAG 5** Model C – Budgetterede udgift pr. lejlighed efter fordelingstal
- BILAG 6** Model BX – Budgetterede udgift pr. lejlighed efter fordelingstal
- BILAG 7A** Oversigt – Sammenligning mellem Model C og Model BX, månedlig udgift skattefradrag ca. 33,6%
- BILAG 7B** Oversigt – Sammenligning mellem Model C og Model BX, månedlig udgift skattefradrag ca. 20,6%

**Fuldmagt findes på sidste side.**

Læs følgende rapporter og baggrundsmateriale

- 1) Rapport, EKAS:** Sammenfatning af Tilstandsrapport, Vinduer og altanpartier E/F Krystalgården fra EKAS Rådgivende Ingeniører A/S, dateret 11.3.2024.
- 2) Billede materiale** omhandlende alle vinduer og facadepartier for hver lejlighed.
- 3) Rapport, Raadvad:** Krystalgården Vurdering og kommentarer til rapport fra EKAS Rådgivende Ingeniører A/S om sammenfatning af tilstandsvurdering af vinduer og altanpartier ad d. 11.03.2024 fra Raadvad Bygningsbevaring, dateret 04.04.2024.
- 4) FAQ:** Ofte stillede spørgsmål og svar.

som kan ses og downloades fra foreningens hjemmeside, ProBo, Informationssider eller udleveres til kortvarigt gennemsyn hos varmemesteren. Kun få eksemplarer vil være til disposition. For de, som ikke har en computer, kan billeder under punkt 2 fremvises på skærm ved henvendelse til formanden for ejerforeningen. Materialet er for omfangsrigt til print.

Tidligere materiale om vinduer findes på foreningens hjemmeside, ProBo, Informationssider.

Med venlig hilsen

Thomas Winters Henriksen  
Ejendomsadministrator  
Telefon 32 42 88 29  
Mail [twh@cej.dk](mailto:twh@cej.dk)



## FULD MAGT

### Ejerforeningen Krystalgården I

Reference: 1-888-1400-10

#### Undertegnede

NAVN:

ADRESSE: **Finsensvej** , **Frederiksberg**

#### bemyndiger herved

NAVN: \_\_\_\_\_

ADRESSE: \_\_\_\_\_

til at give møde og afgive stemme på mine vegne på Ejerforeningen Krystalgården I's ekstraordinære generalforsamling, torsdag den 2. maj 2024 kl. 18:30 i Kedelhallen, Nylandsvej 75 A, 2000 Frederiksberg

UNDERSKRIFT: \_\_\_\_\_

*Bemærk venligst, at fuldmagtsblanketten alene er gyldig, hvis:*

- 1. Alle felter i fuldmagten er udfyldt.*
- 2. Fuldmagten er givet til en anden ejer*

*Der gøres opmærksom på, at en fuldmægtig (ejer) højst kan stemme for to ejere udover sig selv.*