

Forslag til afstemning på førstkommende generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Krystalgården I

Forslag:

Vi foreslår, at der afholdes en ny afstemning om vinduesprojektet – enten på førstkommende generalforsamling eller ved en ekstraordinær generalforsamling.

I en ny afstemning skal ejerne stemme om:

1. totaludskiftning model C som præsenteret på beboermødet i marts 2023  
eller
2. renovering

Hvis renovering bliver stemt igennem, skal der være en ny afstemning om:

1. renovering model A  
eller
2. renovering reduceret model A

Begrundelse for vores forslag:

Efter afstemningen på den ekstraordinære generalforsamling 07.06.2023 står ejerforeningen nu over for en renovering af de eksisterende vinduer og altanpartier – ikke en udskiftning.

Det blev resultatet af afstemningen, hvor en totaludskiftning model C trods et flertal (92 JA mod 80 NEJ) ikke blev vedtaget pga. 2/3-delsreglen.

Spørgeskemaundersøgelsen efter beboermødet i marts 2023 viste ellers et flertal på 2/3 for en totaludskiftning model C, hvor 103 ud af 153 tilkendegav et ønske om totaludskiftning.

At der blev stemt NEJ til en totaludskiftning, betyder ikke, at man som ejer slipper for en stor udgift.

ALLE ejere kommer nu til at betale til et fællesprojekt, der skal renovere de eksisterende vinduer og altanpartier. Også selvom man måtte mene, at ens egne vinduer er i god stand og ikke behøver renovering.

Denne udgift bliver ligesom udgiften til en totalrenovering model C bestemt også betydelig for den enkelte ejer.

Vi fremsætter forslaget om en ny afstemning i håb om, at ejerne vil spørge sig selv, om pengene til et renoveringsprojekt står mål med, hvad man får ud af det, og ved en ny afstemning vil genoverveje sit valg.

For at gøre det tydeligt, hvad den enkelte ejer kan forvente at skulle betale til et fælles vinduesprojekt, har vi opstillet nogle beløb fra tidligere materiale om totaludskiftning model C, renovering model A og om en REDUCERET model A.

Den reducerede model A er omtalt i meddelelse udsendt 28.08.2023, hvor kun absolut nødvendige reparationer vil blive udført, og at der vil blive malet overalt. Det skal bemærkes, at der i samme meddelelse er anført, at EKAS fagligt ikke kan stå inde for mindre end den (i tidligere materiale) beskrevne model A.

Bemærk, at hvis man stemmer for en totaludskiftning, kan man udsætte sin betaling til i hvert fald 2027. Ved renovering vil man forventeligt blive opkrævet betaling langt tidligere i projektet, da der ved renovering ikke er tilsagn om lån fra ejerforeningens bank.

## Den enkelte ejers udgifter (beregnet med fordelingstal 85)

Du kan beregne beløbene for din egen lejlighed ved at dividere tabellens beløb med 85 og gange med dit eget fordelingstal. Selvom beløbene er estimater fra marts 2023 viser de fortsat den størrelsesorden af udgifter, den enkelte ejer kan forvente ved de anførte projekter.

Den enkelte ejers udgift ved fordelingstal 85	Totaludskiftning model C som beskrevet i materiale udsendt 06.02.2023	Renovering model A som beskrevet i materiale udsendt 06.02.2023	Reduceret model A som beskrevet i meddelelse udsendt 28.08.2023.
Startbeløb	364.658 kr.	198.147 kr.	70.000 kr. *)
Hvornår skal den enkelte ejer betale startbeløbet?	Efter afslutning af projektet, som tidligst bliver 1. kvartal 2027	Formodentligt ifm. igangsætning af renoveringen, da der ikke er tilsagn om lån fra ejerforeningens bank	Formodentligt ifm. igangsætning af renoveringen, da der ikke er tilsagn om lån fra ejerforeningens bank
Løbende vedligeholdelsesudgifter i 30 år	6.816 kr.	250.828 kr.	250.828 kr. **)
I alt	371.474 kr.	448.975 kr.	320.828 kr.
Løbende vedligeholdelsesudgifter pr. år	227 kr.	8.361 kr.	8.361 kr.
Kilde	”2023.03.01 Bilag B 2 Investering NU og MED vedligeholdelse pr. fordelingstal”, som var vedhæftet mailen ”E/F Krystalgården - invitation til beboermøde (1-8881100-4)” udsendt 06.02.2023	”2023.03.01 Bilag B 2 Investering NU og MED vedligeholdelse pr. fordelingstal”, som var vedhæftet mailen ”E/F Krystalgården - invitation til beboermøde (1-8881100-4)” udsendt 06.02.2023	*) Meddelelsen ”Bestyrelsens overvejelser om vinduer” udsendt 28.08.2023.  **) Ved valg af den reducerede model A kan den løbende vedligeholdelse næppe blive billigere end den oprindelige model A - tværtimod.

### Kommentarer i øvrigt til vinduesdebatten

Det har tidligere været foreslået, at vedligeholdelsen og udskiftning af vinduer skal overgå til den enkelte ejer. Som tidligere nævnt kræver det 100 % enstemmighed blandt alle ejere, og det mener vi ikke kommer til at ske. Vi ønsker, at vinduer og altanpartier skal fremstå ensartet og i samme stand. Det løses kun i et fælles samlet projekt uden afbrydelser.

Uanset vinduesprojektets indhold (udskiftning eller renovering) vil ejere i stueetagen skulle betale udgifter hertil, herunder opsætning af stilladser m.m. ud fra fordelingstal. Som også tidligere nævnt vil en ændring af fordelingstal og fordelingsnøglen kræve 100 % enstemmighed. Dét, kan vi heller ikke se, vil kunne lade sig gøre.

Alle ejere HAR, da de købte lejligheden, accepteret EJERFORENINGENS vedtægters vilkår om, at udvendig vedligeholdelse ikke påhviler den individuelle ejer, og at fælles udgifter fordeles efter fordelingstal.

Vi har forståelse for, at man siger, at projektet er dyrt uanset, om vi taler udskiftning eller renovering. Det synes vi også, men vi vil hellere betale for en udskiftning af vinduerne og få den komfort, det medfører (ingen trækgener, lavere varmeregning og nemmere vinduesvask), end blot at renovere vinduerne og ikke opnå disse fordele, og at vi i løbet af en kort årrække uundgåeligt skal tage stilling til det samme igen.

Forslagsstillere:

7C 6.th.: Lars Helmer Nielsen og Johannes Grubbe

Medunderskrivere:

5A 6.th.: Eva Berthram

7B 6.tv.: Erik Zuschlag

7C 2.th.: Annie Hyllinge

7C 2.tv.: Lars Mølgaard og Peter Fosdal

7C 4.th.: Magnus Gunnarsson

7C 7.tv.: Mogens Bernskov