



Oplys ved indtjekning: Lejlighed nr. 1910

Susanne Hansen
Finsensvej 13 B, 3. tv.
2000 Frederiksberg

13. november 2025
Reference 1-888-1910-8

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen
Krystalgården I**

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

Onsdag den 3. december 2025 kl. 18.00
KU.BE, Dirch Passers Alle 8A, 2000 Frederiksberg
(Man bedes komme i god tid, så man kan nå at blive registreret)

Registrering vil foregå fra kl. 17.00

Dagsordenen er følgende:

- 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**.

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 budgettramme 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

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 varetager 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.

Bilag

1. Årsrapport 2024/25
2. Driftsbudget 2025/26 samt vedligeholdelsesplan
3. Medlemsforslag vedr. vedligeholdelse af vinduer
4. Medlemsforslag, vinduesprojekt, Model C
5. Medlemsforslag, vinduesprojekt, Model Bx
6. Forslag fra bestyrelsen, minimumsrenovering af vinduer
7. Forslag fra bestyrelsen, opsparring til større renoveringsarbejder
8. Medlemsforslag, Ændring af husorden
9. Medlemsforslag, Etablering af internet
10. Medlemsforslag, Nedsættelse af arbejdsgrupper mv., inkl. bemærkninger fra advokat Kristian Dreyer.
11. Medlemsforslag, Hævning af rækværker på altanerne

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.

Fuldmagt findes på sidste side.

Med venlig hilsen

Thomas Winters Henriksen
Ejendomsadministrator, EA
Telefon 32 42 88 29
Mail tw@cej.dk



F U L D M A G T

Ejerforeningen Krystalgården I

Reference: 1-888-1910-8

Undertegnede

NAVN: **Susanne Hansen og Arash Tehrani**

ADRESSE: **Finsensvej 13 B, 3. tv., Frederiksberg**

bemyndiger herved

NAVN: _____

ADRESSE: _____

til at give møde og afgive stemme på mine vegne på Ejerforeningen Krystalgården I's ordinære generalforsamling, onsdag den 3. december 2025 kl. 18:00 i KU.BE, Dirch Passers Alle 8A, 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.