

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.

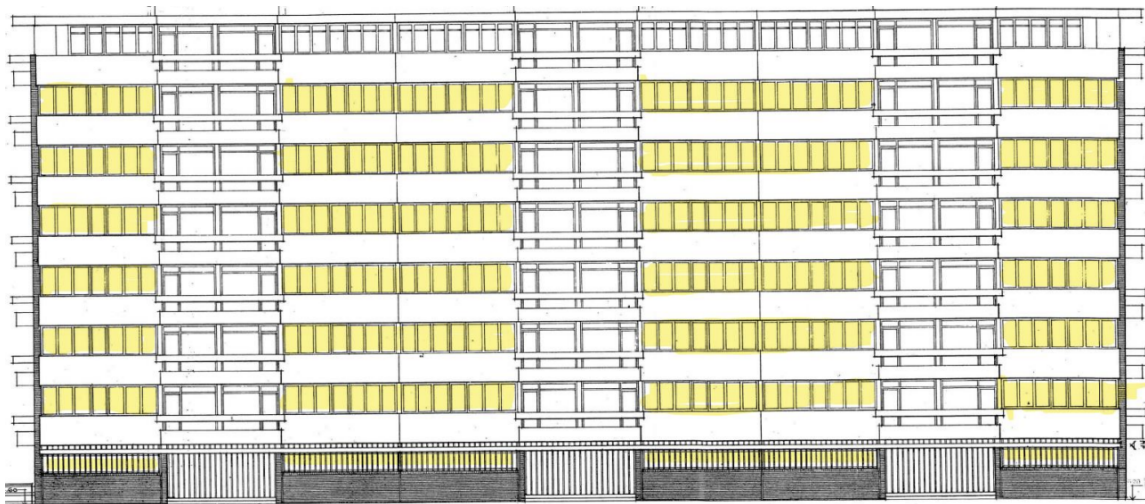
Arbejdet gennemføres som en minimumsløsning for at sikre bygningernes tæthed, da totaludskiftningen ikke blev stemt igennem.

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 kv. 2022 til 2. kv. 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, Jurdiske 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