

Forslag til generalforsamlingen i Ejerforeningen Krystalgården november 2023

På baggrund af bestyrelsens orienteringsbrev 28. august 2023 skal vi hermed foreslå, at

vinduesprojektets model C tages op til fornyet overvejelse

Begrundelse:

Der er kommet to væsentlige, nye oplysninger frem:

- At ingeniørfirmaet EKAS ikke fagligt kan stå inde for vedligeholdelse af de nuværende vinduer med et mindre omfang af istandsættelse (udskiftning af nedbrudt træ) end i den fremlagte Model A.
- At banken har forbehold over for at tilbyde et lån til foreningen til vedligeholdelse, fordi det ikke giver nogen forøgelse af lejlighedernes værdi.

Det er vores opfattelse, at Model C ikke blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i juni 2023, fordi en del af de fremmødte ejere stillede foreningen en væsentligt billigere løsning i udsigt. En sådan billigere løsning er ikke blevet troværdigt beskrevet.

EKAS' afvisning af at beskrive en billigere løsning for vedligeholdelse end Model A betyder, at en erfaren leverandør på området afviser, at fagligt forsvarlig vedligeholdelse kan ske billigere end beskrevet i Model A. Set over 30 år vil vedligeholdelse af de eksisterende vinduer efter Model A være væsentligt dyrere end udskiftning til nye, vedligeholdelsesfrie vinduer efter Model C og ikke give nogen komfortmæssige eller energimæssige gevinster.

Bankens forbehold over for at yde et foreningslån til vedligeholdelse af vinduerne kan betyde, at omkostningerne ved valg af Model A vil skulle dækkes kontant af de enkelte ejere, evt. ved at optage helt individuelle lån i de enkelte lejligheder. Individuel lånoptagelse forudsætter individuel kreditvurdering og individuelle omkostninger til optagelse af hvert eneste lån. Bankens forbehold er også en tydelig angivelse af, at vedligeholdelse efter Model A ikke tilfører lejlighederne nogen forøget værdi.

Vores nuværende vinduer er udtjente, og vedligeholdelse og maling vil koste millioner, uden at vi reelt får noget for pengene. Det vil medføre en stor engangsudgift for alle ejere og derefter forøgede fællesudgifter i al fremtid, eftersom vedligeholdelse og maling skal gentages med 7-10 års mellemrum. Betjeningsgreb og låsemekanismer er også over 50 år gamle og kan ikke længere skaffes. Hvis de går i stykker, vil de pågældende vinduer skulle udskiftes.

Vores ejerforening har allerede brugt mange penge og meget tid på at forberede og gennemarbejde projektet om udskiftning af vinduer, herunder finansiering, og projekt og beregninger er stadig gældende. Vores eksterne faglige rådgivere anbefaler Model C som den mest fordelagtige løsning.

Vi skal derfor på baggrund af de nye oplysninger og i fravær af en troværdig billigere løsning foreslå, at generalforsamlingen beslutter, at Model C tages op til genovervejelse og fornyet beslutningsproces i EF Krystalgården. Oversigt over beregninger vil blive fremsendt inden generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Claus Bo Jørgensen
Finsensvej 11B 4th

Trine Smistrup
Finsensvej 11A 3th