

Forslag om bevilling til rådgivning om vinduer og skydedøre

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen bevilger 375 tkr. til at forberede et forslag om nye vinduer og skydedøre, som vil blive stillet på generalforsamlingen i 2022. Pengene vil gå til rådgivning om vinduer, som passer til Geelskovparkens arkitektur, lever op til nutidens standard for lys, luft og varmeisolering, samt giver lave vedligeholdelsesomkostninger. Rådgiver vil levere tegninger og beskrivelser, som en håndværker kan følge ved en udskiftning. Rådgiver vil desuden skønne hvad en udskiftning vil koste, hvis en enkelt ejer skifter, og hvis flere ejere skifter samlet.

Formålet med undersøgelsen er at få svar på, hvordan Geelskovparkens vinduer og skydedøre skal se ud, når de nuværende skiftes – enten fordi de er nedslidte, fordi vi ændrer vedtægter (så de enkelte ejere selv kan vælge at udskifte), eller generalforsamlingen vedtager en samlet udskiftning. Det er hensigtsmæssigt, at vi har et godkendt forslag, før der opstår et akut behov for at skifte vinduer i en lejlighed.

Forslaget adskiller sig fra forslaget på sidste års generalforsamling på flere punkter end blot prisen (sidste års forslag indebar en bevilling på 1,45 mio. kr.). Det handler om nye vinduer og skydedøre – ingen ekstra isolering i gavle eller på nordsiden. Undersøgelsen vil kun i begrænset omfang tage stilling til logistik og byggeplads. Endelig vil der ikke blive gennemført et udbud for at få et tilbud på løsning af entreprenøropgaven.

Er der flertal for forslaget, så vil bestyrelsen forberede en afstemning på generalforsamlingen i 2022 om:

- a) Tilladelse til individuel vinduesudskiftning og indgåelse af en frivillig rammeaftale med en entreprenør
- b) Hel eller delvis (fx kun sydsiden) udskiftning af vinduer og skydedøre i alle lejligheder
- c) Hverken a) eller b)

Ad a). Individuel vinduesudskiftning indebærer, at en ejer får lov til, for egen regning, at udskifte sine vinduer og skydedør til de på generalforsamlingen godkendte. En rammeaftale indebærer at ejerforeningen forhandler en fast pris med en entreprenør, som ejere kan benytte sig af. Prisen vil afhænge af, hvor mange ejere, der samtidig benytter sig af rammeaftalen. At rammeaftalen er frivillig, betyder at en ejer kan vælge andre håndværkere, så længe de følger de godkendte retningslinjer.

Ad b). Stykprisen for at udskifte vinduer og skydedøre afhænger af hvor mange vinduer og skydedøre, som skiftes samtidig (mængderabat). Det vil formentlig specielt være tilfældet for sydfacaden, som er mere vanskelig at tilgå end nordsiden. Rådgiver vil i samarbejde med en entreprenør give et kvalificeret bud på, hvad der kan spares ved en samlet løsning for enten nord, syd eller begge sider. Bestyrelsen vil give ejerne mulighed for at stemme om sådan en løsning. Er der flertal for b) vil bestyrelsen (i samarbejde med en rådgiver) efter generalforsamlingen i 2022 gennemføre et udbud af entreprenøropgaven for den hele eller delvise udskiftning i alle lejligheder.

Ad c). Bestyrelsen vil gemme tegninger og beskrivelse af vinduer og skydedøre, til der er behov for dem, enten fordi vinduer/skydedøre er så nedslidte, at ejerforeningen har pligt til at udskifte dem, eller et flertal på en generalforsamling beslutter en udskiftning.

Yderligere motivation af forslaget

Efter sidste års generalforsamling har bestyrelsen evalueret dels debatten og resultatet af afstemningen på generalforsamlingen om at projektere udskiftning af vinduer og skydedøre, samt isolering af nordfacader

og gavle, dels svarene på de spørgeskemaer, som blev omdelt i december 2020. Svarene fra spørgeundersøgelsen orienterede vi om i januar 2021, og gengives herunder. Svarene viste, at vi beboere har forskellige ønsker til udskiftning af vinduer og efterisolering.

Bestyrelsens konklusion på evalueringen er, at der ikke er opbakning til et fælles projekt omfattende alle lejligheder. Omvendt er der ganske mange beboere, der har udtrykt ønske om udskiftning af vinduer i nord og/eller syd.

Ejerforeningens vedtægter giver i dag ikke mulighed for individuelle udskiftninger, men det kan ændres ved en vedtægtsændring. Bestyrelsen ønsker at få tilvejebragt et beslutningsgrundlag, som kan danne grundlag for en afstemning om en vedtægtsændring på generalforsamlingen i 2022. Derfor stiller vi dette forslag om bevilling til rådgivning om vinduer og skydedøre.

Se orientering om svar på spørgeundersøgelse på de næste sider.

Resultater af spørgeundersøgelse

Holdninger til renovering af vinduer, skydedøre og gavle

Vi har modtaget 123 besvarelser (heraf 41 via hjemmesiden) ud af 196 mulige, svarende til at 63% har deltaget. Blandt de der stemte ja til projektering – 33% af deltagerne – er kuldeproblemer den primære motivation. Blandt de der stemte nej – 46% af deltagerne – er omkostningen den primære motivation.

På spørgsmålet om interesse for renovering af specifikke dele har 73 svaret ja til mindst en af de tre dele, syd, nord og gavle. 37 har svaret ingen af delene og 13 har ikke svaret. Selvom 73 udgør et flertal blandt de 123 besvarelser, så er der ikke flertal for nogen enkeltdele. Sydfacaden har flest positive tilkendegivelser med 59 og kommer tæt på de 62 der ville udgøre et flertal.

På spørgsmålet om en vedtægtsændring for at give mulighed for individuel udskiftning, har 76 svaret ja, 36 nej og 12 har ikke svaret. En vedtægtsændring kræver 2/3 flertal. 2/3 af 123 er 82, så var vi på en generalforsamling, ville forslaget falde.

Vurderet ud fra svarene, er der ingen mulighed for at få udskiftet vinduer.

Bestyrelsen er, som tidligere skrevet, af den opfattelse, at en udskiftning af vores vinduer inden for en overskuelig årrække bedst vil bevare værdien af vores ejendom. Hvordan det bedst organiseres, ved vi ikke, men med udgangspunkt i svarene her, har vi besluttet at arbejde videre med en individuel løsning. Det er bl.a. i erkendelse af, at vi ejere er forskellige, og derfor vil en individuel løsning være den mindst dårlige løsning.

Udtrykket "den mindst dårlige løsning" lyder trist sammenlignet med "den bedste løsning", men rammer nok bedre, da stort set ingen enkelt ejer vurderer at en individuel løsning er den bedste løsning. For enkelt ejere er enten "fælles udskiftning" eller fælles "beholde det eksisterende" de bedste løsninger.

Fra bestyrelsen vil vi gerne takke for jeres deltagelse i undersøgelsen. Vi bliver inspireret af jeres svar, og vi vil på et kommende bestyrelsesmøde diskutere, om det skal være en årligt tilbagevendende begivenhed at spørge jer om jeres holdninger. Ikke bare til facaderenovering, men mere generelt om jeres holdninger til driften af vores ejendom og forening.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Svar fra undersøgelsen:

Afstemningen på generalforsamlingen

Ved generalforsamlingen stemte jeg/vi (sæt kun et kryds):

- For projektering af energirenovering: 41
- Imod projektering af energirenovering: 57
- Stemte blankt/deltog ikke: 22
- Ønsker ikke at svare: 3

Følgende spørgsmål bedes besvaret af de, der stemte **ja**.

Jeg/vi stemte ja fordi (sæt evt. flere kryds):

- Mine/vores vinduer mod nord:

- Giver kuldeproblemer: 28
- Er svære at betjene: 21
- Virker æstetisk og/eller funktionelt nedslidte: 26
- Min/vores vinduer og skydedør mod syd:
 - Giver kuldeproblemer: 38
 - Er svære at betjene: 29
 - Virker æstetisk og/eller funktionelt nedslidte: 29
- Min/vores gavlvæg:
 - Giver kuldeproblemer: 11
- Af andre årsager: 12

Følgende spørgsmål bedes besvaret af de, der stemte **nej**.

Jeg/vi stemte nej fordi (sæt evt. flere krydser):

- Projektet virkede for dyrt: 52
- Projektet virkede for besværligt: 37
- Jeg/vi har selv løst vores problemer ved at:
 - Skifte ruder til energiruder: 7
 - Isolere indvendigt: 8
 - Montere nye tætningslister: 23
 - Tilstoppe ventilationsriste: 9
 - Andet: 4
- Jeg/vi oplever, at det eksisterende fungerer tilfredsstillende: 40
- Af andre årsager: 10

Alternative løsninger

Her er der mulighed for at udtrykke interesse for renovering af specifikke dele af ejendommen.

Jeg/vi er interesseret i at få renoveret:

- Sydfacaden: 59
- Nordfacaden: 41
- Gavlene: 23
- Ingen af delene: 37
- Blankt: 13

Fremfor at ejerforeningen står for en udskiftning af vinduer og/eller skydedøre, så kunne vi – under visse betingelser – med en vedtægtsændring, gøre det muligt for den enkelte ejer at stå for en udskiftning. Ideen er at ejerforeningen får lavet en projektbeskrivelse, som Kommunen godkender, og som godkendes af en generalforsamling. Projektbeskrivelsen fastlægger hvilke vinduer mod nord, og hvilken facade mod syd, den enkelte ejer kan skifte til. Ejeren bestemmer tidspunktet for udskiftningen og betaler selv.

Jeg/vi er positivt stemt for en vedtægtsændring, der giver mulighed for individuel udskiftning af sydfacaden og vinduer mod nord, såfremt udskiftningen sker i overensstemmelse med et godkendt projekt:

- Ja: 76
- Nej: 36
- Blankt: 12