

E/F Kildevældsgade 62-64/Th. Laubs Gade 23

År 2022, tirsdag den 31. maj kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kildevældsgade 62-64/Th. Laubs Gade 23 i gården, Thomas Laubs Gade 23, 2100 København Ø.

Til stede på generalforsamlingen var ejerne af lejlighederne nr.:

4, 7, 17, 18, 20, 22, 27 og 30.

I alt deltog pr. fordelingstal 546/1.869 svarende til 29,21% og efter antal lejligheder 8/29 svarende til 27,59%.

Som repræsentant for Boligexperten Administration A/S deltog ejendomsadministrator Steffen Boesdal.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning (**bilag 2**).
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Indkomne forslag.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af varmemålere inden for en samlet budgetramme på cirka kr. 65.000,-. Udgiften er indregnet i 2022-budgettet (**bilag 1**).
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Ad 1. Steffen Boesdal valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Ingen havde indvendinger herimod.

Steffen Boesdal valgtes ligeledes som referent.

Ad 2. Formanden aflagde bestyrelsens beretning, der vedlægges nærværende referat som **bilag 2**.

Beretningen blev uden bemærkninger taget til efterretning.

Ad 3. Formanden gennemgik i korte træk årsregnskabet, der udviste et overskud på

kr. 18.965,-,

som bestyrelsen foreslår overført til kommende år.

Herefter andrager ejerforeningens egenkapital kr. 246.632,-.

Den årlige præmie på bygningsforsikringen steg pr. 1. oktober 2021 med knapt 65%, således at den årlige præmie andrager cirka kr. 71.000,-. Der er således en væsentlig budgetoverskridelse på denne post, selv om stigningen først slår fuldt i gennem i 2022.

E/F Kildevældsgade 62-64/Th. Laubs Gade 23

For så vidt angår vedligeholdelse så har der det forgangne år stort set ikke været afholdt nogle udgifter ud over faldstammeprojektet, der ikke påvirker årets resultat. Denne post ligger således næsten kr. 40.000,- under det vedtagne budget.

Årsregnskabet blev med ganske få kommentarer énstemmigt vedtaget.

- Ad 4. a) Formanden redegjorde for baggrunden for bestyrelsens forslag.

Efter nogle få bemærkninger kunne dirigenten sætte forslaget til afstemning. Det kunne her konstateres, at forslaget blev énstemmigt vedtaget.

- Ad 5. Formanden gennemgik budget 2022 med fællesudgifter (= ejernes bidrag til ejerforeningen) på i alt

kr. 437.732,-,

og gjorde opmærksom på, at bestyrelsen foreslog en stigning på 2% med virkning pr. 1. juni 2022.

Udgifterne til dagrenovation er i år steget markant i hele København, hvorfor denne post nu andrager knapt kr. 65.000,-.

Den årlige præmie på ejerforeningens bygningsforsikring steg sidste efterår betragteligt. Udgiften slår først i år fuldt i gennem. Denne post ligger nu på kr. 68.000,-.

Til posten "løbende reparation og vedligeholdelse" er der i år alene afsat kr. 10.000,-. Under "planlagt reparation og vedligeholdelse" er der afsat i alt kr. 65.000,-, til den netop vedtagne udskiftning af varmemålere.

Endelig er der i år budgettet med kr. 13.700,- i renteudgifter, idet faldstammeprojektet er blevet finansieret gennem optagelse af en trækingsret til ejerforeningens driftskonto.

Budgettet udviser samlet set et underskud på kr. 62.618,-. Underskuddet inddækkes af ejerforeningens allerede opsparede midler.

Budget 2022 blev énstemmigt vedtaget.

- Ad 6. Jens Galatius,
Erik Schou,
Louise Horn Aagesen og
Henrik Rasmussen
genvalgte alle som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode.

(Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig med Erik Schou som formand)

1. suppleant: Der var ingen kandidat til denne post.

2. suppleant: Der var ingen kandidat til denne post.

- Ad 7. KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab genvalgte som foreningens revisor.

- Ad 8. Der var intet at referere under dette punkt.

E/F Kildevældsgade 62-64/Th. Laubs Gade 23

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 18.43.

København, den 6. juni 2022

Som dirigent:

Som formand:

Steffen Boesdal

Erik Schou

- Bilag: 1. Bestyrelsens forslag om udskiftning af varmemålere (*er udsendt forinden generalforsamlingen*)
2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens forslag til behandling på den ordinære generalforsamling d. 31 maj 2022.

Udskiftning af varmemålere

Bestyrelsen har kigget på udskiftning af varmemålere til nye målere, der kan fjernaflæses. Denne udskiftning skal ske seneste i 2026.

Bestyrelsen vil anbefale at udskiftningen udføres i år, der er en samlet omkostning på udskiftning på kr. 65.000 i alle lejligheder og udstyr til opsamling af data.

Det betyder at alle energimålerne på bagtrapperne skal skiftes og de radiatormålere der er på alle radiatorer skal udskiftes. Fremover vil aflæsningen ske trådløst og dermed skal måleraflæser ikke i fremtiden have adgang til lejlighederne - på nær hvis der er fejl på radiatormålerne.

Udgiften er medtaget i årets driftsbudget.

Se vedlagte informations materiale.

Fremtidssklare

målere

Korrekte forbrugsregnskaber kræver præcise og pålidelige målere. Og her ligger Brunata helt i front, både hvad angår præcision, design og fremtidsikret netværksteknologi. Alle målere kan fjernlæses via netværk og lever dermed op til gældende og kommende EU-krav.

FORBRUGSMÅLERE

Med mulighed for fjernlæsning sparer man ikke bare res-sourcer i forbindelse med målerlæsning. Det giver også mulighed for at følge og optimere sit forbrug løbende.

Radiatormåler

Elektroniske præcisionsmålere, der monteres på den enkelte varmekilde, som f.eks. radiator.

Energimålere

Avancerede elektroniske målere, der monitorerer det samlede varmeforbrug fra alle kilder. Eksempelvis i lejlighed med gulvarme. Kan desuden anvendes til både varme- og frysleanlæg.



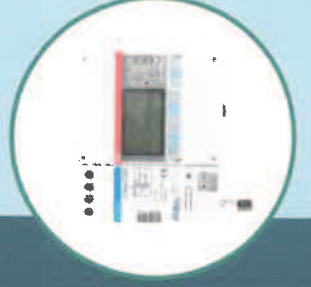
Vandmålere

Pålidelige målere, der sikrer en præcis og fair fordeling af vandforbruget. Indbygget sikkerhed ved melding om mulig lækage ved f.eks. løbende toilet eller andet konsistent vandforbrug.



Elmålere

Kompakte, elektroniske målere til nøjagtig registrering af elforbrug og mulighed for at overvåge hele ejendommens elforbrug.



Nye grønne retningslinjer for aflæsning af forbrugsmålere

Fremtidens forbrugsmåling skal være fjernaf læst, og alle manuelle forbrugsmålere skal senest i 2027 være udskiftet til fjernaf læsning. Det er vedtaget i EU som næste fase af Energy Efficiency Directive (EED).

Målet med direktivet er, at vi bliver bedre til at spare på energi og ressourcer. Og det skal blandt andet ske ved at give forbrugerne adgang til opdaterede forbrugsdata via apps eller webportaler. Når forbrugerne kan følge deres forbrug, kan de også nemmere ændre adfærd og reducere energiforbruget.

Så de nye regler er helt i tråd med det fælles fokus på de globale energiresourcer og FN's Verdensmål.



REGLERNE KORT OG GODT:

- Energi-, varmtvands- og varmfordelingsmålere monteret efter d. 25. okt. 2020 skal kunne fjernaf læses.
- Pr. d. 25. okt. 2020 skal alle forbrugsmålere, dvs. også målere der kræver aflæsning på selve måleren, aflæses mindst to gange årligt, og brugerne skal modtage forbrugsinformation lige så ofte.
- Fra d. 1. jan. 2022 skal målere med fjernaf læsning aflæses månedligt, og brugerne skal have forbrugsinformation med samme interval.
- Pr. d. 1. januar 2027 skal alle målere kunne fjernaf læses. Målere der ikke kan fjernaf læses, skal derfor udskiftes senest d. 31. dec. 2026, medmindre det kan godtgøres, at det ikke vil være rentabelt.

EED.DK – DIN GUIDE TIL DE NYE EU-REGLER OM FORBRUGSMÅLERE

Selv om reglerne ser klare ud, vil der være mange spørgsmål og nye informationer i forbindelse med den nationale implementering i Danmark. Derfor introducerer Brunata EED.DK. En webportal, hvor du kan finde svar og blive opdateret, mens implementeringen står på, så du er bedst muligt rustet til at følge den nye lovgivning.



Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2022

Indledning	Året 2021 var et begivenhedsrigt år, ikke mindst på grund af projektet omkring udskiftning af faldstammerne i ejendommen.
Faldstamme-renoverings-projektet	Det store projekt i året, med udskiftning af ejendommens 10 faldstammer, blev endeligt gennemført i august/september 2021 efter 1 1/2 års udsættelse grundet Covid-19. Projektet blev gennemført af firmaet Greenline A/S, med tekniskrådgivning til bestyrelsen fra Bang & Beenfeldt. Greenpipe A/S gennemførte opgaven professionelt og til tiden. Hele renoveringen løb op i 682.975,75 kr. efter fradrag af 41.062,00 kr. til byggeteknisk rådgivning der blev afholdt i 2020. Samlet set betød det en overskridelse af budgettet på 62.340,70 kr. Overskridelsen skyldes primært, at tilstanden af vore faldstammer viste sig – efterhånden som der blev åbnet op til dem – at være dårligere end forudset. Så dårlige, at visse dele ikke kunne 'relines' med polyuretan. Der var derfor ingen vej uden om at skifte dem. Vi fik således udskiftet længere stykker end forventet. På den anden side, må vi glæde os over at vi fik dem skiftet, inden der gik hul på dem. Den samlede omkostning er aktiveret i regnskabet, og fordelt på de enkelte ejerlejligheder efter fordelingstallet. Der betales en månedlig ydelse på lånet i 5 år. Vi gav i januar i år mulighed for at indløse hele sin gæld i stedet for at betale den over de 5 år. 7 lejligheder har indtil nu benyttet sig af muligheden.
Tagskade efter renovering på nabo-ejendommen	I forbindelse med opsætning af stillads på nabobygningen KVG 66 m.fl. observerede Kalle der bor 4. sals lejligheden i KVG64 at flere tagtegl blev beskadiget. Vi protesterede straks til entreprenøren og administrator af ejendommen og fik lovning på reparation inden deres igangværende renovering var afsluttet. Der blev også foretaget et par småreparationer, men ikke alle skader blev repareret. Vi har siden jagtet ejendomsadministrationen, der har kontakten til entreprenøren, og først her i begyndelsen af maj er sagen afsluttet efter reparation af de sidste skader. Kalle har ydet en uundværlig indsats, dels med at observere skaden og dens reparation, dels ved vedholdende at rykke modparten for reparation. Tak for det.
Altanprojektet nedlagt	For 1 1/2 år siden besluttede vi i bestyrelsen, at det ikke kunne være bestyrelsen som sådan, der drev altanprojektet da det omfattede en mindre del af ejerne. Projektet måtte derfor drives af de ejere der ønskede altan. Nanna Tørring har siden kæmpet en ensom kamp for at få startet et altanprojekt op. Den øvrige bestyrelse har set det som sin opgave at sikre at projektet blev gennemført med færrest mulige gener og ingen omkostninger for de øvrige lejlighedsejere.

Trods flere opfordringer til de der var interesserede (i at få en altan), om at bidrage til etablering af et projekt, har ingen meldt sig. Nanna har derfor kastet håndklædet i ringen, og besluttet at nedlægge projektet, da det åbenbart ikke er interesse nok til at de ejere der ønsker en altan engagerer sig i projektet.

Betalingsmetoden i vaskekælderen omlagt	I december 2021 blev betalingsmetoden for vaskeriet omlagt til en abonnementsordning hvor man betaler et vist månedligt beløb pr. medlem af husstanden. Mod betaling af dette abonnement får man fri adgang til vaskekælderen. Omlægning af betalingsmetoden skyldes gentagne gange af hæværk på betalingsboksene, der dels resulterede i at maskinerne ikke kunne køre, dels at de mønter der var i boksene blev stjålet. Bestyrelsen undersøgte i den forbindelse flere former for elektroniske betalingssystemer, men omkostningerne til oprettelse og drift blev vurderet alt for høje ift. omsætningen. Da vaskeriet er en service der alene benyttes af en del af lejlighederne, skal indtægter og udgifter gerne balancere. Vi følger derfor løbende indtægterne og vil justere prisen på abonnementet så der er omkostningsdækning. Pr. 1. maj var der 13 lejligheder med i alt 19 beboere der havde tegnet abonnement.
Det regnskabsmæssige resultat	Årets resultat, et overskud på 19.965kr., anses for tilfredsstillende. Overskuddet skyldes først og fremmest at vi har været tilbageholdende med de generelle vedligeholdelsesudgifter, der beløb sig til godt 12Tkr. mod et budget på 50Tkr
Gårdlauget	Gårdlauget, der dannes af foreningerne omkring gården, har fået opdateret porten fra Thomas Laubs Gade med elektrisk åbning, og gennemført andre mindre projekter. Med en indsat fra vores ejerforening er der sat en stopper for den automatiske 2%-regulering af bidraget til foreningen, da bestyrelsen i gårdlauget ikke kunne stille med en plan for hvad pengene skulle benyttes til, og dermed alene betød en ophobning af en likviditetsreserve, som vi vurderede bedre var tjent med at ligge i ejerforeningerne.
Har du lyst til at påvirke arbejdet i gårdlauget så sig til!	Er der et medlem i ejerforeningen der kunne have mod på at træde ind i gårdlauget på vegne af vor forening, så skriv til bestyrelsen, så sørger vi for at indmelde dig.
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning Vandskade i KVG62 efter utætheder i taget	Ud over de nedenfor omtalte vandskader over opgang KVG 62, er der ikke, efter den 31. december 2021, indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling. 3 lejligheder i KVG 62, nemlig 4.th og 4.tv samt 3.tv. blev i bl.a. i forbindelse stormen Malik ramt af skader fra indsivende vand. Værst er det gået ud over 3.tv., hvor der kan blive tale om genhusning under reparationen. I forbindelse med skaden, har vi måttet slå fast hvor grænsen går mellem lejlighedsejernes ansvar og foreningens ansvar. Af vedtægterne og ejerlejlighedsloven fremgår det, at det er ejerens ansvar at vinduer (og evt. døre) er tætte, både hvad angår selve vinduet og indfatningen af vinduet. Omvendt er det ejerforeningens ansvar at taget er tæt.

Det har været en kamp, først at få vor forsikringsselskab Codan til at anerkende skaden, dernæst har der været en ualmindelig langsommelig skadesbehandling. Sagen er blevet kørt af de berørte lejligheders ejere. I sidste uge trængte der igen vand ind, så udbedringen på taget har vist sig utilstrækkelig. Forsikringsselskabet og entreprenøren er bedt om at få det ordnet.

Taginspektion gennemført

Ovenpå tagskaderne indenfor det seneste år. Besluttede bestyrelsen at få gennemført en uafhængig taginspektion. Der blev truffet aftale med AL Tagservice, der (endeligt) den 16. maj gennemførte taginspektionen af taget fra en lift.

Der blev fundet en enkelt løs skiffer og en revne i murkronen. Begge blev repareret på stedet. Ellers blev taget vurderet som værende i god stand.

Opgaver i den kommende tid

Bestyrelsen har identificeret en række opgaver der skal løses i dette og de næste par år. Disse opgaver omfatter:

- Udskiftning af varmemeforbrugsmålere (se yderligere nedenfor)
- Opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan (den nuværende "Tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan" er fra 2016 og de forhold der blev peget på i denne rapport er gennemført. Der er derfor behov for at planen fornyes
- Vore Indgangsdøre er vinde og skæve og har af og til derfor svært ved at lukke ordentligt. Der er således behov for at igangsætte et projekt til renovering, eller udskiftning. Et sådan projekt skal gennemføres med respekt for ejendommens udseende, hvorfor vi ikke bare kan gå ud og købe nogle standarddøre. Bestyrelsen har været tilbageholdende med at sætte projektet i gang, da det er utroligt svært at få kvalificerede håndværkere og priserne er meget høje og foreningen har i forvejen investeret i renovering af faldstammer og skal i år yderligere investere i nye varmemålere.
- Der er konstateret revne i murværket øverst oppe mod gården. Det er aftalt at der kikkes nærmere på det ifbm. taginspektionen
- Grundet utilfredshed med den service vi modtager fra Administrationsselskabet Boligexperten er bestyrelsen gået i gang med at orientere sig om alternativer

Udskiftning af varmemeforbrugsmålere

Som vi skrev i beretningen sidste år, skal vi have udskiftet varmemålerne til elektroniske modeller der kan fjernaflæses. På grund af arbejdet med faldstammerne og udgifterne hertil besluttede bestyrelsen at udskyde projektet til 2022.

Bestyrelsen har indhentet tilbud fra forskellige leverandører og ud fra en samlet betragtning, synes det bedst at fortsætte med vores nuværende leverandør Brunata.

Bestyrelsen arbejder på at gennemføre udskiftningen 2022, og stiller forslag herom på generalforsamlingen. Omkostningsestimatet for udskiftningen ligger p.t. på ca. 65.000 kr. Udgiften vil blive finansieret over det løbende vedligeholdelsesbudget i 2022.

Afslutning

Som det fremgår af indkaldelsen til denne generalforsamling, har Jens Galatius meddelt at han træder tilbage som formand, efter 4 år på posten. Jens har meddelt resten af bestyrelsen, at han er villig til at deltage som menigt medlem i bestyrelsen i et år til, for at sikre en glidende overlevering.

Nanna Tørring har meddelt at hun ønsker at udtræde da hun ifbm. sin uddannelse skal på et udlandsophold.

Der opfordres derfor til at medlemmer stiller op til valget til bestyrelsen

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Steffen Boesdal

Som Dirigent

RID: 68081339

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 13:28:58

Underskrevet med NemID

NEM ID

Erik Schou

Som Bestyrelsesformand

På vegne af E/F Kildevældsgade 62-64 m.fl. (264)

PID: 9208-2002-2-520613455004

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2022 kl.: 13:30:06

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 2b0156xwuhuY247819619

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.