

Ejerforeningen KVG 62-64 & TLG 23, 2100 Kbh. Ø

Bestyrelsens beretning maj 2024

Dette er bestyrelsens beretning for perioden siden generalforsamlingen i 2023. De væsentligste forhold er omtalt, og slutteligt er der et lille kig fremad.

- 1
Bestyrelsen
I bestyrelsen har vi været 4 personer, hvoraf 2 ikke bor i foreningens bebyggelse. Vi har holdt 6 bestyrelsesmøder – eet er afholdt med fysisk fremmøde – de øvrige er afholdt elektronisk.
I (den siddende/gamle) bestyrelse synes vi, at det vil være godt at få bestyrelsesmedlemmer med, som bor i bebyggelsen.
- 2
Administrator
2023 var første år med Blomfelt som administrator. Vores kontakt person er Nadja Darrell og samarbejdet har forløbet fint.
- 3
Ny elaftale
Vi har i sommeren 2023 skiftet leverandør vedr. elektricitet. Vi køber nu strøm fra Vindstød. Vi har variabel pris, og det ser ud til at omkostningen på elektricitet er tydelig reduceret i forhold til tidligere.
- 4
Ny forsikringsaftale
Vores forening blev af Codan i 2023 varslet en præmieforhøjelse fra årligt 72 tkr til 130 tkr. På denne baggrund søgte vi alternativer, og bestyrelsen valgte at skifte til Gjensidige, som ville indgå aftale med os for 88 tkr. årligt. Således vil vores betaling for forsikring stige, men dog ikke helt så meget, som vi blev stillet i udsigt fra Codan
- 5
Skader/problemer
Vi har haft flere problemer med vandværk i kælderen og opslagstavle og postkasse i opgangen til KVG64. Skaderne er udbedret og bestyrelsen er opmærksomme på vedligehold af rør i kælderen. Der er lavet aftale med Broernes VVS om årlig gennemgang af varmeanlægget og rensning af varmtvandsbeholder hvert 5. år.
- 6
Arbejdsdag
Den årlige arbejdsdag blev gennemført primo oktober – med Louise Horn Aagesen og Mikkel Galatius som 'rorgænger'.
Opgaverne blev løst hurtigt – medlemmer der ikke kunne være med på dagen fik opgaver til senere udførelse og/eller anmodning om at betale gebyr for ej-deltagelse.
- 7
Ny tilstandsvurdering for huset
Bestyrelsen har i 2024 fået Bang og Beenfeldt til at udarbejde en ny tilstandsvurdering med tilhørende anbefalinger om vedligeholdelsestiltag. Der er igangsat forskellige tiltag, f.eks. undersøgelse af bærelær, og der venter i fremtiden tiltag vedr. murværket mod gården. Tilstandsvurderingen kan ses i ProBo.
- 8
Manglende aftræk i kanalen i TLG23 venstre side
Vi har oplevet fugtproblemer i på badeværelserne i venstre side af TLG23. Vi har fået rensset og åbnet aftrækskanalen, som ved en fejl er blevet blændet af – formentlig i forbindelse med etablering af lejlighederne på 4. sal. Vi har fået udarbejdet projektbeskrivelse for reetablering af centralt aftræk, og er i gang med at indhente tilbud og forhandle aftale om udførelse af arbejdet. Processen har taget meget lang tid, idet vi i flere forskellige faser har måtte vente på rådgivende ingeniør og Københavns kommunes tekniske forvaltning. Vi forventer at omkostningen til reetablering af central udsugning vil beløbe sig til 75tkr.

9

Vaskeriet

I bestyrelsen synes vi, at der er naturligt at foreningen tilbyder vaskemuligheder. Vi har 2 vaskemaskiner samt 1 tørretumbler. Her er tale om leasede maskiner med en 10-årig kontrakt.

Ved gennemgang af antal brugere og de høje elregninger, så vi os i efteråret nødsaget til at justere vaskeri-prisen ved årsskiftet – målet er, at vaskeriet økonomisk hviler i sig selv.

I efteråret 2022 indførte vi elektronisk bookning, som vist faktisk fungerer. I bestyrelsen har vi ikke hørt andet.

10

Gårdlauget

Vores ejerforening er en af 6 forskellige foreninger i gårdlauget, som forestår pasning og vedligehold af den fælles gård med bl.a. beskæring af træer, belægning og legestativer mv.

11

Økonomi

I 2023 har er det økonomiske resultat et større underskud på ca. 165 tkr. Hovedforklaringen er, at bestyrelsen valgte at afholde omkostning til udskiftning af energimålere, og denne blev noget dyrere end forventet. Der er fremover krav om, at de enkelte lejligheder skal kunne aflæse eget energi-forbrug Bestyrelsen vurderede, at det var fordelagtigt med en samlet udskiftning af alle målere. Hertil kommer nogle uventede omkostninger vedr. rørskader samt lidt dyrere forsikring.

Foreningens egenkapital er ca. 60 tkr, hvilket bestyrelsen finder lav. Egenkapitalen er dog ikke likvid, idet vi finansierede faldstammeprojektet via foreningens bankindestående og en kassekredit. Dette gjorde vi for at opnå rentebesparelse. Når alle (senest om nogle år) har betalt deres andel af faldstammeprojektet, bliver egenkapitalen igen likvid.

I lyset af den relativt lave egenkapital er der større krav til, at der ikke fremover bliver realiseres underskud. Sammen med de generelt stigende omkostninger til bl.a. renovation og forsikring samt de forventede omkostninger til reetablering af mekanisk aftræk, ser bestyrelsen sig nødsaget til at foreslå betragtelig stigning i bidraget til foreningen. Det forhøjede bidrag kan muligvis dæmpes senere, når der er overblik over omkostninger vedr. aftræksprojektet og de tiltag, der iværksættes som følge af tilstandsvurderingen.

Kig fremad

Tiltag foranlediget af den nye tilstandsvurdering.

Vi har nogle obs-punkter fra tilstandsrapporten. Vi afventer undersøgelse af bærejern inden yderligere beslutninger om evt. tiltag vedr. murværket mod gården, som kunne blive næste større tiltag.