

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

Bestyrelsens beretning maj 2023

Dette er bestyrelsens beretning for perioden siden generalforsamlingen i 2022. De væsentligste forhold er omtalt, og slutteligt er der et lille kig fremad.

1

Bestyrelsen

Jens Galatius, som havde været foreningens formand i en årrække, meddelte på generalforsamlingen sidste år, at han gerne tog et år mere i bestyrelsen, men ikke som formand.

Erik Schou blev på konstitueringsmødet valgt som formand.

I bestyrelsen har vi været 4 personer, hvoraf 3 ikke bor i foreningens bebyggelse.

Vi har holdt 6 bestyrelsesmøder – alle er afholdt elektronisk.

I (den siddende/gamle) bestyrelse synes vi, at det vil være godt at få bestyrelsesmedlemmer med, som bor i bebyggelsen.

2

Skader/problemer

I juni blev tagskaden over KVG62 eftersat og udbedret – en forsikringssag, hvor foreningens omkostning blev selvriskoen (på godt 11 tkr).

Der har været hærværk med ødelagt postkasse i KVG64. I april har årvågne vaskeri-brugere opdaget utæthed i vandrør.

3

Ny administrator

Gennem en længere periode havde vi forskellige oplevelser med Boligexperten, som fik os til at undersøge alternativer.

Vi havde møde med Boligexperten, hvor vi drøftede vores utilfredshed, og dette møde resulterede i tilbud om fremadrettet reduceret pris.

Vi havde møde med 2 mulige nye administratorer, hvor vi vurderede, at begge ville kunne løse opgaven. Valget faldt på Blomfelt, som vi vurderede kunne gøre det både bedre og billigere.

Herefter indgik vi aftale med Blomfelt og vi opsagde det mangeårige samarbejde med Boligexperten – det reelle skifte foregik ved årsskiftet – og der var visse it-relaterede problemer primo januar, som dog blev løst.

4

Arbejdsdag

Den årlige arbejdsdag blev gennemført primo oktober – med Louise Horn Aagesen som 'rorgænger'.

Opgaverne blev løst hurtigt – medlemmer der ikke kunne være med på dagen fik opgaver til senere udførelse.

5

Et-års-gennemgang
vedr. faldstammer

I september var der gennemgang af faldstammeprojektet et år efter færdiggørelse. Der var intet at bemærke.

6

Skift af varmemålere

I bestyrelsen blev vi i 2021 opmærksomme på et kommende EU-krav om udskiftning af varmemålere med til modeller med elektronisk aflæsning. I

bestyrelsen besluttede vi at 'tage omkostningen' over foreningens vedligeholdelsesbudget i stedet for at udsende opkrævninger til alle lejligheder.

Skiftet skulle oprindeligt have været klaret i efteråret, men blev udsat og klaret her i 2023. Det bliver muligt for hver lejlighed at følge varmemeforbruget via Brunata Online. Der bliver i løbet af de kommende uger fremsendt et login til Brunata Online, hvor lejlighedsejerne kan se forbruget løbende opdateret 1 gang i døgnet.

- Sammen med udskiftning af målere fik vi også opsat røgalarmer øverst i alle opgange.
- 7
Manglende aftræk i
kanalen i TLG23
venstre side
- Vi har oplevet fugtproblemer i på badeværelserne i venstre side af TLG23. Vi har bestilt rensning og videofilm af kanalen (indefra). Tilsyneladende er der blokkeret med fugeskum i kanalen, hvilket vi skal have fjernet.
- 8
Ny
tilstandsvurdering
- I 2016 fik foreningen lavet en tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan af huset der løb frem til 2022. Bestyrelsen har besluttet, at få udarbejdet en ny. Der er lavet aftale med Bang og Beenfeldt, som vi har haft gode erfaringer med ved faldstammeprojektet. I tilknytning til den nye tilstandsrapport indgår i øvrigt 2 timer rådgivning månedligt.
- 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.
- I lyset af indbrud og ødelagt møntbokse, besluttede bestyrelsen at lade vaskeordningen fungere ved, at der mod betaling af et månedligt abonnement lånes en adgangsnøgle til vaskekælderen, der så giver adgang til næsten fri vask.
- 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 indførte vi elektronisk bookning, som vist faktisk fungerer. I bestyrelsen har vi ikke hørt andet.
- 10
Økonomi
- I 2022 har er det økonomiske resultat et underskud på ca. 20.000 kr. Der var budgetteret med et underskud på ca. 60.000 kr. Hovedforklaringen på det bedre resultat er forsinkelse på udskiftningen af varmemålere.
- Foreningens egenkapital er ca. 225.000 kr, hvilket bestyrelsen finder acceptabelt i forhold til drift af foreningen. 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, vil hovedparten af egenkapitalen igen være at se som 'bankindestående'.

Kig fremad

Vi skal have besluttet, om vi skal lave ny el-aftale.

Vaskeriet er det klart mest strømforbrugende. Pt. har vi fastpris for 3 mdr. ad gangen. Vi har foretaget indledende sonderinger vedr. evt. ny elaftale – måske en ny leverandør? Måske en aftale med variabel elpris? Vi har via vaskebookingsystemet mulighed for at få en indikation på, hvornår på døgnet strømmen forbruges og derved har vi et grundlag for at estimere, hvorvidt det giver mening at skifte til variabel el-pris, hvilket der umiddelbart er vis interesse for hos den sidende bestyrelse.

Tiltag foranlediget af kommende ny tilstandsvurdering.

Vi har et par obs-punkter fra tidligere vurdering, vi afventer den nye rapport og prioriterer herefter.