

E/F Krystalgården I

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Onsdag den 16. november 2022 kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i E/F Krystalgården I hos Diakonissestiftelsen, Peter Bangs Vej 1, 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsrapport fra 1. juli 2021 til 30. juni 2022 til godkendelse.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers bidrag.
4. Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Nuværende bestyrelse:

Lise Damsgaard Jørgensen, Finsensvej 11B, 4.th.
Merete Ryvald-Christensen, Finsensvej 11A, 4.tv.
Peter Weidemann, Finsensvej 7A, 5.th.
Peter Fosdal, Finsensvej 7C, 2.tv.
Else Grubb, Finsensvej 7C, 6.tv.

Peter Fosdal – tidligere suppleant – er siden sidste generalforsamling indtrådt i bestyrelsen som bestyrelsesmedlem i stedet for Erik Zuschlag, som er udtrådt.

Peter Fosdal er på valg, og ønsker ikke genvalg.

Merete Ryvald-Christensen er på valg og modtager genvalg (for 2 år).

Der skal således vælges 2 bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen indstiller:

Merete Ryvald-Christensen, Finsensvej 11A, 4.tv.
Ledig til nyvalg (for 2 år).

6. Valg af 2 suppleanter:

Nuværende suppleant:

Benny Spangsborg, Finsensvej 7C, 5.tv.

Ledig suppleantpost efter Peter Fosdals indtræden i bestyrelsen i 2022.

Begge suppleanter er på valg.

Bestyrelsen indstiller valg af:

Benny Spangsborg, Finsensvej 7C, 5.tv. til genvalg (for 1 år) og
Jonna Steinbock, Finsensvej 11A, 3.tv. til nyvalg (for 1 år).

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 86 ejerlejlighedsejere, heraf 9 ved fuldmagt ud af i alt 223 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 10.326 af i alt 21.000, hvoraf 216 ejerlejligheder er boliger og 7 ejerlejligheder er erhverv.

Bestyrelsen var repræsenteret ved fungerende formand Merete Ryvald-Christensen, Peter Fosdal, Else Grubb, Peter Weidemann og Benny Spangsborg.

Herudover deltog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen samt kundechef Søren Ralph Hansen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Desuden deltog RSM Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i København A/S v/ statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer og revisor Nicolai Gravesen.

Foreningens fungerende formand Merete Ryvald-Christensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og foreslog som dirigent advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen, der blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig under henvisning til vedtægternes § 9.

Ad 1 Bestyrelsens beretning

Den fungerende formand aflagde følgende beretning:

Hjertelig velkommen til alle fremmødte denne aften til den årlige ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Krystalgården, som vi afholder i dag hos Diakonissestiftelsen, onsdag 16. november 2022.

I aften er bestyrelsen repræsenteret ved bestyrelsesmedlemmerne Else Grubb, Peter Fosdal, Peter Weidemann og jeg som p.t. fungerende formand for bestyrelsen og Benny Spangsborg som suppleant. Formanden Lise Damsgaard Jørgensen har desværre måtte melde forfald i aften grundet behandlingsforløb, men hun er fortsat aktiv i den udstrækning det er muligt.

Udover bestyrelsen deltager advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S i egenskab af dirigent, Søren Ralph Hansen i egenskab af vores daglige ejendomsadministrator samt statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer og revisor Nicolai Gravesen, som deltager fra revisionsfirmaet RSM Danmark.

I regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 er der solgt 11 lejligheder ud af ejendommens 216 lejligheder, hvoraf C. E. Jensens Fond har 7 udlejnings-lejligheder tilbage i boligdelen.

Lige så interessant, som det er at følge udviklingen i salg af lejligheder, kan det være interessant at se på fastholdelsen af ejere i ejerforeningen. Et øjebliksbillede i dag viser, at følgende antal ejere har købt lejligheder i følgende 10-års intervaller:

1969 – 1979: 32

1980 – 1989: 14

1990 – 1999: 22

2000 – 2009: 37

2010 – 2019: 75

2020 til i dag: 36

I alt 216

Konklusion synes at være, at et pænt antal ejere bliver boende i ejendommen i en længere årrække.

I regnskabsåret 2021 / 2022 har vi bl.a. foretaget:

- Renovering af elevatorer i 7B og 13C og udskiftning af stålfoldedøre i 12 elevatorer samt ny gulvbelægning, dækket via hensættelser fra 2020 / 2021.
- Nye fendere og malerarbejde af de 4 udvendige kældernedgange.
- Mindre murerarbejder ved indgangspartier og overflader på lyskasser
- Etablering af et totalt nyt cykelparkeringsområde på den tidligere lille græsplæne til hunde mellem blok 11 og 13 med flisebelægning, tagoverdækning med sedum, cykelstativer, lys og nylig beplantning.
- Spuling af alle køkkenfaldstammer.
- Mindre udbedring af hovedkloak ved blok 5 og blok 7.
- Ny Danfoss klimaregulering i 3 varmecentraler. Den 4. varmecentral er udført i det nye regnskabsår.

- Ny beplantning i stor plantekumme ved udkørselen bag Irma samt i udvalgte mindre kummer og bede.
- Udskiftning af gyngestativ ved blok 11.
- Energitiltag i form af indkøb af 4 nye vaskemaskiner til erstatning for 4 gamle vaskemaskiner på mellem 17 – 21 år, hvoraf 1 var brudt sammen.
- Vejledning og opfølgingsarbejde omkring private ejeres istandsættelser af lejligheder.

På grund af travlhed i byggebranchen efter corona blev reovering af 2 elevatorer 11A og 11B udsendt til nyt regnskabsår for at blive udført sammen med yderligere 2 planlagte elevatorrenoveringer i 13A og 13B. Herefter er 6 elevatorer udført svarende til halvdelen og vi fortsætter med 2 elevatorer om året frem til 2025 / 2026. Nye vaskerihustage er ikke gennemført endnu grundet spørgsmål om bæreevnen for sedumtag, da tagkonstruktionen er udført i træ. En statiker er sat på opgaven til at beregne konsekvensen af den øgede vægt og hvilke tiltag der evt. skal udføres, hvis tanken om grønne sedumtage skal realiseres. Årsagen til at vi ser på disse tage er, at den vandtætte tagdug er begyndt at krympe og smuldre, hvilket vil forårsage vandskader.

Krystalgårdens grønne område er blevet opgraderet med et nyt grønt cykelområde, som øger muligheden for cyklister, primært i blok 13, til at finde en plads til cyklen. Samtidig aflaster det de øvrige cykelstativer i nærområdet. Vi ser at udnyttelsen er ved at finde et naturligt leje. I de opgange, hvor der er ejere som har behov for plads til barnevogne, klapvogne, rollatorer, løbehjul etc., bedes cyklisterne trække cyklerne ud af barnevognsrum og placere dem i cykelstativer i gadeniveau eller i cykelkælderen. Det er heller ikke længere nødvendigt at stille cykler op ad plantebede eller låse dem fast til vores grønne hegn ved legepladserne.

Tak til cykeludvalget for en lang periode med beregninger, tegninger, indhentelse af kommunale tilladelser, tilbud og ikke mindst opfølgning på udførsel og koordinering af håndværkere.

Formanden og næstformanden har brugt utrolig meget tid på løbende kontakt til de to bygherrer på hhv. Lindevangs Allé 8-12 og Finsensvej 15 om generende tændt håndværkerlys i aften- og nat-tetimer og til tider et meget højt ikke varslet støjniveau, og mange forespørgsler om indsigt og forsøg på dialog om udendørsområder etc. Heldigvis er det værste overstået efter 2-3 år, men vi har fortsat et udestående omkring inddækning og genskær fra køle- og ventilationsanlæg fra Lindevangs Allé 8 – 12, hvor vi har involveret Frederiksberg Kommune. Bygherren skal udforme et projekt til kommunen, som vi afventer svar på. Dog har Frederiksberg Kommune oplyst mig, at bygherren har accepteret at male de synlige rør udenfor inddækningen i samme grå farve, som rørene på Finsensvej 15. Yderligere inddækning af den sidste installation på nr. 12 vil svække klimaskærmen påstår bygherre. Frederiksberg Kommune er i dialog med bygherren og har samtidig stillet spørgsmål om maling af synlige flader. I relation til susen fra anlægget, når det kører i dagtimerne, er den opgave overdraget til Miljøafdelingen i kommunen, som behandler sagen.

ENERGIRESSOURCER:

I dagligdagen skal vi alle være opmærksomme på forbrug af ressourcer og tænke miljøvenligt, hvilket betyder omtanke med forbrug af el, varme, vand og korrekt sortering af vores affald.

Vores personale ved Peter Skou og Paw gør en stor indsats for at holde vores område og skralderum i orden. Vi så gerne, at vi kunne reducere de store restaffaldscontainere med én i hvert skraldehus, da det vil reducere udgiften til tømning og give plads til en ekstra container f.eks. til pap eller plast afhængig af behovet, hvorfor der opfordres til god affaldssortering, og at man komprimerer sit affald mest muligt, især pap. Til årsskiftet forventer vi at skulle have plads til yderligere containere - én til tøj og én til porcelæn.

Den meget omtalte grønne omstillinger skal betales og det bliver med højere priser for den enkelte ejer samtidig med, at det generelle prisniveau har ændret sig markant siden primo 2022. På den baggrund har bestyrelsen set på følgende områder igen:

El:

Vi har endnu engang set på elforbruget, både ud fra at kompaktærer i deres nuværende form udgår og ønsket om en reduktion af forbrug pga. manglende energi og forhøjede elpriser.

Vi har taget tiltag til at udskifte lysrør i vaskerierne og opsætte en tænd/sluk lampe på toiletterne. 2 nye tørretumblere med varmepumpe er bestilt, hvilket skulle reducere udgiften til el med ca. 35.000 kroner om året ved det nuværende gennemsnitlige forbrug på 3 tørringer i døgnet pr. maskine.

I opgangene udskifter vi de nuværende lamper fra 1999 til nye LED sensor lamper, hvor LED lyskilden forventes at have en levetid på mere end 50.000 timers brug. Ved tændt lys 24/7 forventes LED lyskilden at skulle udskiftes om ca. 6 år, hvilket kun vil være aktuelt for 2 x 12, i alt 24 lamper, som skal være tændt af sikkerhedsmæssige årsager i indgangspartierne. Alle øvrige 244 lamper på trapperne forventes i gennemsnit at være tændt maksimalt 3 timer i døgnet, så en udskiftning forventes først om 45 år.

I fremtiden vil lamperne tænde automatisk på etagen, når vi går ud ad vores egen hoveddør, og samtidig vil 1 lampe tænde på etagen over og 1 lampe på etagen under, så ingen går op eller ned i mørke. Løbende vil de øvrige lamper tænde i den retning, den enkelte bevæger sig.

Det betyder, at vi sparer på indkøb af pærer, som p.t. kun holder 1.000 timer svarende til ca. 1 år, vi reducerer antallet af watt fra 18 watt i hver lampe til 10 watt og hele opgangen oplyses ikke, som når vi i dag tænder på lyskontakten.

Komfortmæssigt betyder det bl.a., at rengøringspersonalet altid vil have lys på det sted, hvor de gør rent, og vi fremover ikke kommer i en situation, hvor vi skal famle os frem i mørke til en lyskontakt. Vores personale vil spare tid på udskiftning af pærer.

Investeringen udgør kr. 403.175, som er tjent hjem over 11 år ved forventet årlig samlet besparelse på ca. kr. 35.000 fordelt på energibesparelse ved en pris på kr. 4,00 pr. kWh. samt indkøb af pærer.

De gamle lamper søges solgt via Genbrug eller recyclet i en eller anden form.

I relation til den kommende jul og juletræer vil 3 juletræer bliver sat op, hver med 3 LED lyskæder af 9 watt, som vi plejer. Lyset vil kun være tændt i begrænset tid om morgenen kl. 07.00 – 09.00 og igen kl. 16.00 – 23.00, og det vil for 50 dage koste kr. 145,00.

Vand:

Vand er en vigtig ressource og vi har genbesøgt beregningerne for opsætning af individuelle vandmålere og indhentet nyt tilbud. Det er fortsat ikke rentabelt som helhed, dog har vi fået afklaret, at det er muligt i 2 typer køkkener at opsætte vandmålere direkte på vandrør under køkkenvasken. Når vi en dag skal i gang med opgaven, skal flere køkkener besigtiges. Prisen er p.t. kr. 1,8 mio. Selvom vi får det udført i en arbejdsgang og omkostningsmæssigt over 2 år, vil det udgøre en betydelig del af vores beløbsramme for vedligeholdelsesbudget. Jeg kommer tilbage til emnet under gennemgang af vedligeholdelsesbudget.

Uanset den fælles fordeling af vandudgiften opfordres alle til at fylde vaske/opvaskemaskine op, tage korte bade etc. af hensyn til ressourceforbrug og pris.

Varme:

Vi har udskiftet vores styring af varmforsyningen i sommer til et nyt Danfoss styringssystem af varme og brugsvand. Det betyder, at regulering af temperaturen på varmen løbende tilpasser sig udetemperaturen og optimere varmeanlægget, hvorfor der i relative varme vinter måneder kan mærkes mindre varme fra gulvet i badeværelset. Når vi kommer under 10 grader udenfor så vil fremløbstemperaturen stige. Peter Skou holder løbende øje med systemet og temperaturen.

VINDUESPROJEKT:

Onsdag 2. februar 2022 blev 1. møde om vinduesprojektet afholdt i vores forening, hvor vinduesudvalget fremlagde deres forundersøgelser og bud på løsninger i form af 3 modeller baseret på modelberegninger fra ingeniørfirmaet COWI;

- a) Nødvendig reparation og vedligeholdelse af bestående vinduer
- b) udskiftning af de yderste vinduer i østfacaden til træ/alu vinduer med termoruder og termoruder i vinduespartierne på altanerne
- c) en totaludskiftning af samtlige vinduer til nye træ/alu vinduer, således at udlusning og malerbehandling i fremtiden ikke skal foretages.

Vinduesudvalget har arbejdet med Ingeniørfirmaet EKAS for at få reelle detailpriser på de mange vinduestyper og for at få bekræftet eller afkræftet COWI's beregninger, som var i 2020 priser ud fra deres erfaringsdatabase, med tillæg af prisstigninger til 2022 prisniveau.

Oplægget fra EKAS og vinduesgruppen forventes overdraget til behandling i bestyrelsen snarest, hvorefter et samlet informationsmateriale udarbejdes og udsendes i god tid til alle ejere forud for et dialogmøde primo marts 2023. Her vil emnet blive belyst ved en gennemgang, fremvisning af vinduesmodel og ikke mindst god tid til en fornuftig og saglig dialog om hvilket tiltag, som vil være fornuftigt og økonomisk ansvarligt at investere i.

BESTYRELSE:

Jeg vil gerne på bestyrelsens vegne sige tak til Peter Fosdal for hans indsats i bestyrelsesarbejdet siden november 2007. Du virker jo frisk og rørig, men som vi alle ved kan ingen af os ændre vores fødselsattest. Bestyrelserne og jeg har gennem de mange år været glade for dit bidrag i relation til behandling af vedtægter og kontrakter og de senere år har du været en villig og flittig referent for os. Vi vil savne dine helhedsbetragtninger og altid pragmatiske holdninger. Foreningen vil sige dig tak med en lille vingave, som jeg håber, du vil nyde til et godt måltid mad sammen med dine nærmeste.

Bestyrelsen håber, at vi i aften får valgt nye personer til at deltage i bestyrelsesarbejdet som vil bidrage på en konstruktiv måde og med øje for Krystalgården som helhed, således at ejerforeningen i 50 året for sin oprettelse, 9. marts 1973, kan fortsætte med stærke aktive personer, som vil varetage erhvervet ud fra lovgivningens grundvilkår. Det kræver lidt tid, engagement og interesse for at bidrage og udvikle ejerforeningen. Samtidigt kan det være ganske givende og personligt udviklende men også til tider lidt hårdt.

Som jeg indledte med at sige, er Krystalgården hjem for mange ejere, som har boet her ganske længe. Alle må gerne bidrage med at pleje, passe på og udvikle vores ejerforening via respektfuld omgang med hinanden, også når forskellige meninger brydes. Spørg jer selv, hvad I kan bidrage med for ejerforeningen og ikke alene hvad foreningen/bestyrelsen kan gøre for jer. Det vigtigste er, hvad vi sammen kan gøre for foreningen og ejendommen til alles bedste.

NUTID OG FREMTID:

Frederiksberg Forsyning meddelte mandag 7. november 2022, at blødgjort vand ville tilgå ejendomme på Frederiksberg. En glædens dag da det har været ventet med længsel i mange år. Hårdhedsgraden sænkes fra 30 °dH (deutsche Härte) til mellem 8 – 12 °dH. Det er godt for vores vandrør, vandhaner, vaskemaskiner, opvaskemaskiner, elkedler, kaffemaskiner, brusenicher og toiletrum m.v. Levetiden for maskiner forventes øget med op til 50%, samtidig med et mindre el-forbrug. Der

vil være mindre behov for mængden af rengøringsmidler, sæbe og shampoo. Tøj vil efter vask blive blødere uden brug af tørretumbler eller skyllemiddel.

I vaskerierne skal vaskemidler doseres efter blødt vand. De lokale blødgørings- anlæg i vaskerierne er justeret til de nye forhold.

Det oplyses, at en gennemsnitsfamilie vil spare kr. 500,00 om året. Til gengæld bliver vandprisen forøget med ca. 4,50 pr. kubikmeter (1.000 liter) fra januar 2025 jf. seneste offentliggørelse. I foråret blev bestyrelsen bekendt med at prisstigningen allerede ville træde i kraft fra 1. januar 2023. Jeg vil kommentere det under punket, budget.

Bestyrelsen vil gerne minde bestående som nye ejere om kravet i vores husorden om at indsende ombygningsprojekter i god tid til vores Ejendomsadministration, så I og jeres hovedentreprenører kan få den fornødne viden og indsigt i ejendommens installationer, så vi undgår vandskader og varmemesteren samt bestyrelsen ligeledes undgår at skulle anvende urimelig meget tid på tæt opfølgning og dialog med ejere og naboer.

Som bygherre bedes I have daglig opfølgning, eller have en betroet person til at varetage jer interesser som bygherre, for at tage hånd om alle former for udfordringer i ombygningsprocessen, herunder affaldshåndtering og løbende sørge for informationer til naboer. Det anbefales, at ejer taler med varmemesteren og får vejledning om placering/afhentning af tunge Big Bags.

Bestyrelsen vil fortsat have fuld fokus på energiforbrug og rentable tiltag af enhver art. Fremtidige ændringer i prisniveauer vil være usikre, hvorfor vi må sørge for passende luft i vores årsbudgetter til uforudsete udgifter. Nogle voldsomme ekstraordinære prisstigninger, som f.eks. 33,6 % på varmeprisen fra 1. januar 2023 og andre udefrakommende prisreguleringer er vi nødt til med kort varsel at informere om og opkræve, så vi ikke likviditetsmæssig mangler penge til betaling af regninger.

AFSLUTNING:

Regnskabsåret 2021 / 2022 har været et udfordrende år på mange måder. Vi håber på en større stabilitet og forudsigelighed i det nye år og årene fremover. Bestyrelsens medlemmer vil løbende bibringe nye medlemmer i bestyrelsen viden og indsigt i udfordringer således, at der kan søges konsensus om opgaveløsninger.

Alle er velkommen til at stille spørgsmål og fremkomme med synspunkter og holdninger til punkter på dagsordenen, som vi dog har få af i år. Til sidst er der mulighed for at bringe emner op under "eventuelt".

Tak for opmærksomheden.

Der var et par bemærkninger til beretningen, dels vedrørende støjproblemerne fra Lindevangs Allé 8 – 12 og Finsensvej 15, herunder lavfrekvent støj, hvor en ejer selv har en selvstændig sag til behandling i miljøafdeling hos Frederiksberg Kommune, dels til vinduesprojektet. Sidstnævnte blev henvist til forventet beboermøde i marts 2023, hvor det emne er alene på dagsorden. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 2 Årsrapport 2021/2022

Årsrapporten blev gennemgået af statsautoriseret revisor Peter Arent Benkjer, RSM Danmark.

Revisor oplyste at årsrapporten var med en blank påtegning, uden bemærkninger fra revisionen.

Revisor gennemgik driftsudgifter og balanceposter i hovedtræk og oplyste, at der var enkelte afvigelser mellem budget og faktisk forbrug.

Særligt prisstigninger på el og vand har givet en stor stigning i forbrugsafgifter.

Årets resultat blev kr. 104.292, der disponeres med 0 kr. til beboelsedelen og kr. 104.292. til butikker.

Egenkapitalen udgjorde pr. 30.06.2022 kr. 3.020.979

Årsrapporten blev efter et par opklarende spørgsmål godkendt enstemmigt.

Ad 3 Budget 2022/2023

Formanden gennemgik det udsendte budget i hovedtræk.

Der er budgetteret med en væsentlig stigning i udgifterne til el, vand og renovation.

Budgettet indebærer en stigning i fællesbidraget på 6,81% for boligdelen og 8,51% for erhvervsdelen.

En ejer spurgte, hvor meget C. E. Jensens Fond, der ejer parkeringsarealer, betaler?

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at parkeringsarealet indgår som en ejerlejlighed og betaler som alle andre ift. Fordelingstal. Der er desuden indgået et Forlig mellem E/F Krystalgården I og C.E. Jensens Fond, dateret 1. juli 1986 om fordeling af udgifter mellem fonden og ejerforeningen for så vidt angår belægningen m.v. på parkeringsarealet. Dokumentet kan ses på Probo under Informati-
onssider, Dokumenter/Beboere, Forlig og Tegning, juli 1986.

***Efterskrift:** I årsregnskabet på side 11 fremgår "Butikker m.v. med fordelingstal 2.294. I dette fordelingstal indgår parkeringsarealer med fordelingstal 221 /21000 i henhold til tinglyst fortegnelse over ejerlejligheder i bygninger på matr. Nr. 26 bq, Frederiksberg, Finsensvej 3 – 13 af 9. marts 1973. Butikker m.v.'s andel af fællesudgifterne udgør kr. 459.434 pr. 30/6 2022, som fremgår af side 11.*

En ejer spurgte til, hvor personafhængig forsikringsaftalen med Tryg er.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at ingen i bestyrelsen har personlige relationer til Tryg. En forsikringsmægler står for udbud hvert 3-5 år. Tryg og andre selskaber kigger på skadeshistorik, når de giver pris. Tryg er kommet med den bedste pris, flere selskaber har ikke villet byde på forsikringen og de som har afgivet bud, var prisen på ca. kr. 600.000 om året.

En ejer spurgte til ejendommens elpriser, og det blev oplyst, at der er tale om variable priser.

En ejer spurgte om der vil være flere udgifter til konsulenter i forbindelse med vinduesprojektet?

Benny Spangsborg mente ikke, at der længere er et større behov for konsulenter frem til mødet med ejerne i marts 2023.

En ejer mente, at man skal være varsom med at bruge for meget af opsparingen til vedligeholdelse. Fællesbidraget bør sættes op med 10%.

Dirigenten oplyste, at det ikke er muligt at sætte bidraget højere op end det fremgår af indkaldelsen.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at indtægter og udgifter helst skal balancere, men der kan være behov for forskydning af betalinger af nogle udgifter, fordi arbejder eller betalinger ikke er gennemført på statustidspunktet 30/6, hvorfor hensatte beløb anvendes og betales efter statustidspunktet. Hertil kommer beløb hensat til særlige formål, som f.eks. til brug for indkøb af vaskemaskiner, tørretumblere m.v. og øvrige maskiner.

En ejer spurgte til el-ladestandere.

Dirigenten oplyste, at der er ved at blive lavet en samlet plan for parkeringskælderens, hvor el-ladestandere også overvejes som en del af strategien.

Budgettet blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 4 Orientering om vedligeholdelsesplan for ejendommen

Merete Ryvald-Christensen gennemgik vedligeholdelsesplanen.

En ejer mente, at ejendommens energimærke kunne forbedres fra D til C, hvis det blev udarbejdet nu.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at det ville give mening at vente med et nyt energimærke til efter et vinduesprojekt og andre energiforbedrende tiltag.

En ejer mente, at bestyrelsen burde se på yderligere energitiltag som f.eks. solceller på taget samtidig med vinduesprojektet, idet merudgiften kunne vise sig at være mindre i en total økonomisk betragtning end tiltag udført hver for sig.

Vinduesudvalgets formand Benny Spangsborg oplyste, at projektets omfang er defineret til vinduer.

Merete Ryvald-Christensen oplyste, at vinduesprojektet er i en beløbsstørrelse, hvor det sandsynligvis vil være begrænset, hvor meget mere foreningens medlemmer økonomisk kan påtage sig. Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

Ad 5 Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Merete Ryvald-Christensen, der ønskede at genopstille og blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev valgt Carsten Schwaner.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Lise Damsgaard Jørgensen	Finsensvej 11 B, 4. th.	(på valg 2023)
Merete Ryvald-Christensen	Finsensvej 11 A, 4. tv.	(på valg 2024)
Else Grubb	Finsensvej 7 C, 6.tv.	(på valg 2023)
Peter Weidemann Larsen	Finsensvej 7 A, 5.th.	(på valg 2023)
Carsten Schwaner	Finsensvej 13 C, 6.th.	(på valg 2024)

Ad 6 Valg af 2 suppleanter

Bestyrelsen indstillede Benny Spangsborg og Jonna Steinbock.

Dirigenten konstaterede, at Benny Spangsborg og Jonna Steinbock var valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Ad 7 Valg af revisor

RSM Danmark blev genvalgt.

Ad 8 Eventuelt

Under punktet blev drøftet følgende:

- Videoovervågning på parkeringsarealer
- Skiltning på parkeringsarealer med privat parkering. Anmodning om øget kontrol, idet P-pladser indtages af udefrakommende bilister.
- Ros til bestyrelsen for nye cykelskure
- En ejer havde en "løbsk varmemåler" og udbad sig hjælp til dialog med Techem.
- Haneandele i varmeregnskabet –Der blev henvist til vejledningen, som er vedlagt årsopgørelsen for varmemeforbrug og varmt vand.

Efterskrift: Haneandele opgøres som følger: 1 andel pr. håndvask, 2 andele pr. brusebad 3 andele pr. køkkenhane, 3 andele pr. karbad inkl. bruser og 1 ekstra andel pr. værelse/ kammer.

Forskellen i den samlede haneandel i 2 ens mindre lejligheder kan skyldes, at den ene lejlighed er registreret med samlet 9 haneandele p.g.a. karbad med brus (3 haneandele) og den anden lejlighed er registreret med samlet 8 haneandele p.g.a. brusebad (2 haneandele).

Da der ikke var yderligere til dagsordenen, takkede formanden dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen og takkede de fremmødte for at støtte op om ejerforeningen ved deres fremmøde. Generalforsamlingen hævet kl. 20.35.

Billede af nyt cykelområde, november 2022:



Dette dokument er underskrevet digitalt af tilstedeværende bestyrelse og dirigenten ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 933edbce-8ac8-48fb-98d7-a9f7ee405974

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-12-07 12:18:39 UTC



Merete Bagge Ryvald-Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3bb59d02-cfea-4e0f-b6c8-8614db173c98

IP: 83.89.xxx.xxx

2022-12-07 12:35:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>