

Ejerforeningens bestyrelse har afholdt møde den 6. juni 2012. Følgende punkter blev drøftet:

Konstituering af bestyrelse:

- Michael Raunkjær vælges ensstemning som formand.

Opfølgning på generalforsamling:

- Referatet har visse mangler: Der blev vedtaget, at der i vedtægterne skal stå, at ejere er forpligtede til at meddele administrator om indflytningen. Årsagen er, at det ellers er umuligt for administrator at vide, hvornår lejere flytter ind.
- Referatet mangler at nævne, at der skal være ens navnemærker ved dørtelefonerne. Gebyret pålægges ejerne.
- Forslag A: Elektronisk låsesystem: Den vedtagne pris på GF blev forhandlet på plads kort efter GF. Levering forventes 18. juni. Flere bestyrelsesmedlemmer gav dog udtryk for, at der var en række udestående spørgsmål omkring låsesystemet, og der blev aftalt et opklaringsmøde med låsesmeden den 14. juni 2012. Alle beboere skal have en elektronisk nøgle, før systemet sættes i drift. Det kan ske ved at bibeholde muligheden for at bruge den normale mekaniske nøgle en begrænset periode efter det elektroniske anlæg er installeret.
- Forslag B: Vedtægtændringer - nye indflyttere. Det blev besluttet, at vedtægterne pålægger ejere at orientere administrator om indflytning af nye beboere. Jens Anker foretager ændringerne.
- Forslag C: Vedtægtsændringer om ny dagsorden til generalforsamling blev vedtaget, så der fremover bliver plads til at ejere kan stille forslag. Jens Anker foretager ændringerne.
- Forslag D: Kvartalsvis hovedrengøring af opgange blev vedtaget. Michael har orienteret viceværten om beslutningen. Han vil tage en opgang ad gangen, og regner med at det vil ske på fredage.
- Forslag E: Cykelstativer. Forslaget blev nedstemt.
- Forslag F: Gæsteparkeringspladser. Forslaget blev vedtaget. Bente arrangerer et møde med cityparkering.
- Forslag H. Sommerfest med Kajkanten. Kajkantens bestyrelse er kontaktet og er positiv over for ideen. De vil gerne medvirke. Michael har haft kontakt med næstformanden, Klaus Juul, kla.juul@gmail.com. Formanden Jenny er ikke til rådighed foreløbig pga. personlige forhold.
- Forslag I. Kajakopbevaring. Forslaget blev nedstemt.
- Forslag J. Legeplads. Forslag blev nedstemt.
- Forslag om forskellig formand til hhv. ejerforeningen og p-lauget. Forslaget blev nedstemt.

- Forslag om nedbringelse af p-laugets lån af ejerforeningen. Forslaget blev vedtaget. Jens Anker var af den opfattelse, at det først kan effektueres fra næste års budget.
- Forslag om bedre rengøring. Der var ikke enighed om hvorvidt rengøring er forbedret eller forværret under den nye vicevært. Bestyrelsen vil sørge for, at aftalen med viceværten overholdes.

Budgetopfølgning

- Fakturaerne fra viceværten forekommer højere end de burde være. Kontraktmæssige forhold undersøges.
- Budgettet skal tage højde for en kommende bemaling af facaden, som vil koste ca. 500.000kr-700.000kr. Desuden kan vi forvente store vedligeholdelsesomkostninger pga. den fremskredne alder af vores tekniske installationer. Ventilatorerne på taget vil anslået koste ca. 150.000 kr. at udskifte.
- Vi bør holde igen med udgifter: De mange initiativer iværksat af den tidligere bestyrelse har indtil videre resulteret i en ekstraregning fra viceværten på ca. 14.000 kr. Omkostninger er dog at betragte som en engangsforbeholdelse (Størsteparten af dette beløb er ivotrigt senere blevet krediteret).

Twisten med Sjælsø Gruppen

- Næste uge fremlægger administrator et processkrift, efter indledende drøftelser med dommer i indeværende uge. Sagen forventes at ende med voldgift. Det evt. udbetalte beløb fra Sjælsø Gruppen vil fratrækkes de vedligeholdelsesomkostningerne, som ejerforeningen må påregne til vedligehold af facaden.

Status af drift af ejendommen

- Rengøring forekommer ikke tilfredsstillende i forhold til standarden i lignende byggerier. Bestyrelsen vil besigtige lignende byggerier.
- Opfølgende møde med vicevært snarest,
- Rengøring: får vi den ydelse, vi betaler for?
- Rengøring: Støvsuges opgangene?
- Rengøring: Der kan ikke gøres rent, når der står ting på trapperne og på reposerne. Hvor stort mener viceværten at dette problem er?
- Tekniske installationer. Vandblødgøringsanlægget er sat ud af drift, fordi en vvs installatør vurderede, at det er helt unødvendigt. Der er bestilt nye følere til impulsventilatorerne. Er HPFI relæ opsat til udendørs installationer? Der mangler stadig en beskyttelsesanordning til sprinkleren over cykelstativet ved opg. B. Cykelparkeringen i kælderen ved opg. B henligger ofte i mørke, fordi timeren kun tillader lys i meget kort tid – ny indstilling er påkrævet. Resultatet er en væsentlig besparelse.

- Grønt område. Der er en del ukrudt i de runde blomsterkasser ved det grønne område.
- Der er fyldt grus mellem brostenene ved kajkanten.
- Der er beregnet adskillige timer til møder med f.eks. BS Aircondition, som burde have været klaret på langt under 1 time. Dette er utilfredsstillende.
- Hovedrengøring 4 gange om året blev besluttet på GF. Det er en 4-dobling af frekvensen af hovedrengøringen jf. aftalen med vicevært.
- Logbog over udført arbejde udarbejdes til brug for vicevært.
- Nye velkomstskrivelser er udfærdiget med navnene på den nye bestyrelse
- Indbrudsforsøg. Låsecylinderen til døren fra kælderen til opg. A var boret ud og senere fundet i kælderen. En evt. tyv vil have haft mulighed for at lave nøgler, som kan bruges til senere indbrudsforsøg. Nye cylindre er bestilt og monteret. Forsikringen dækker ikke, fordi udgiften på ca. 3500kr er under selvriskoen.
- Pullert med lys til gæsteparkeringspladsen er påkørt. Skadevolderen er identificeret.
- Pullert med lys ved kajen. Pullerten blev opsat dagen før generalforsamlingen men påkørt efter en dag. Den lyser stadig ikke. Vicevært er blevet bedt om at sætte den i stand.
- Cykeloprydning har fundet sted i kælderen. Det har hjulpet meget.

Diverse

- Ting skal flyttes fra trappeopgange. Brandmyndighederne siger, at der ikke må stå ting på reposerne, fordi de både kan hindre en evt. evakuering og også give anledning til røgudvikling, hvis de stikkes i brand. Brandmyndighederne henviser til det danske bygningsreglement (kapitel 5.2, stk. 4).
- Der er uudnyttede arealer i p-kælderen, som evt. kan udlejes til opbevaring af barnevogne, ladcykler, motorcykler o.lign. Det vil jf. administrator kræve en beslutning på en generalforsamling at opkøbe plads 99 i kælderen til formålet. En anden mulighed er at leje pladsen af p-lauget. En anden mulighed er at leje den usolgte plads i p-lauget. Beslutningen udskydes til kommende bestyrelsesmøder. Bestyrelsen undersøger mulighederne.
- Der udarbejdes mærkater til cykler, der holder op ad facaden. Der må ikke holde cykler op ad facaden, fordi beboere i stuelejligheder er generet af støjen. Desuden skæmmer det ejendommen. De opsatte skilte har dog haft en god virkning. Det er uafklaret, hvem der skal påsætte mærkaterne, og om det nu også er en god ide.
- Vedligeholdelse: Omkostningerne ved reparation af de defekte fuger i gulvet i kælderen mellem p-laugets og ejerforeningens matrikel skal i givet fald dækkes ligeligt af de to laug.
- Uudnyttet plads i udendørs cykelskur: ved at forlænge taget bliver der mulighed for, at cyklerne kan stå mere hensigtsmæssigt uden at blive våde. Jens undersøger priser og koordinerer det med vicevært.

- Rengøring: Fester i penthouseopg. A er meget larmende, og de finder sted på hverdage. Værterne bør selv rydde op efter deres gæster, men det sker ikke. Resultatet er svineri i elevatoren og på trapperne. Bestyrelsen vil fremover bede administrator rette henvendelse til de larmende beboere og bede dem dæmpe lydniveauet og sørge for oprydning efter sig.
- Inventar: skal elevatorer udstyres med tæpper? Denne beslutning udskydes til senere.
- Inventar: opgange males, og kantlister påsættes.
- Grønt område: 2000 kr afsættes til at plante blomster i de runde blomsterkasser på det grønne område.
- Hjemmeside skal snarest opdateres med velkomstskrivelser, nye kontaktinformationer, GF referat og ref. af dette møde i bestyrelsen.
- Der er en del affald i vandet i lystbådehavnen. Bådelaug-havnestad betaler Københavns kommune for at holde orden. Formanden er Hasse Grandal, hassegrandal@hotmail.com . Administrator er CEJ Ejendomsadministration A/S, Rasmus Sørensen, tlf. 33707725.
- Forslag til grundejerforeningen Havnestad om, at der sættes lås på skraldepande ved lystbådehavnen, således at disse ikke åbnes og skrald spredes på havnen.