

Til medlemmerne af
ejerforeningen Kaj Plads 24

Den 22. april 2013
6782/JAH/hb

Indkaldelse

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til ordinær generalforsamling i ejerforeningen Kaj Plads 24 til afholdelse

tirsdag den 14. maj 2013, kl. 19.00

i LO, Landsorganisationen i Danmark, cafe i stuen, Islands Brygge 32 D, 2300 København S.

Der vil ved generalforsamlingen blive serveret kaffe og vand.

I henhold til vedtægternes § 6, stk. 2 har generalforsamlingen følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 4) Forslag
- 5) Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af to suppleanter.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen skal i henhold til vedtægternes § 7, stk. 2 være bestyrelsen i hænde senest 2 uger før generalforsamlingens afholdelse. Forslag, der er fremsat i overensstemmelse hermed, udsendes med tilhørende materiale til foreningens medlemmer senest 1 uge før generalforsamlingen.

Med venlig hilsen
Qvortrup Administration A/S

v/Jens Anker Hansen
Advokat

Bilag:

- A) Årsrapport for 2012
indeholdende budget for 2013
- B) Bestyrelsens beretning
- C) Forslag
- D) Fuldmagt

Beretning for Ejerforeningen Kajplads 24, 2012-2013

Bestyrelsen har i den forløbne periode bestået af Michael Raunkjær, Jens Christoffersen, Ole Bennith, Bente Andersen og Henrik Løwe. Vi har gennem 14 møder arbejdet hårdt for at imødekomme ønskerne fra sidste generalforsamling og for at forbedre husets standard.

Vi har fået et nyt velfungerende låsesystem. Økonomien er fornuftig. Regnskaber fra alle tidligere år er gennemgået, hvilket har resulteret i reviderede budgetter og bedre økonomistyring. Hjemmesiden er opdateret og suppleret med 20 opslag, som er opsat på de nye opslagstavler. Vedligeholdelse af tekniske anlæg har fundet sted. En vedligeholdelsesplan er udfærdiget. Alle opgange og elevatorer er blevet hovedrengjort, og alle navneskiltene på dørtelefonerne er nu ens. Vi har indledt en syns- og skønsforretning for at få dækket omkostningerne til en renovering af vores facade.

Gæsteparkeringspladserne er nu omfattet af en parkeringsordning, som har skaffet ledige pladser. Blomster er plantet i de runde kummer i det grønne område, der også er rensat for ukrudt. Der er kommet orden på cyklerne i kælderen efter hovedoprydning, køb af cykelstativer og leje af p-plads til cykler.

Et rummeligt hus

Vores hus har sjældent fremstået mere ryddeligt og rengjort end nu. Nogle få beboere er dog utilfredse med de stramme retningslinjer, som er pålagt for at opnå dette resultat.

Renskurede opgange

Husets rengøring var som sædvanligt et af emnerne ved sidste års generalforsamling. Opgangene er siden sidste generalforsamling blevet hovedrengjort: gulvet er blevet skrubbet meget grundigt, væggene er rengjort og pletmalet og alle fugerne er blevet malet. Nye "gå-ren" måtter til indgangene er lejet. Samtidig er rengøringsfirmaet skiftet to gange. Nogle få beboere opfatter det som deres ret at kunne hensætte sko, støvler og barnevogne på trappereposen, hvilket dog vanskeliggør rengøring og i visse tilfælde spærrer opgangen.

For og imod en grundig rengøring

Hvor ordentligt skal trappeopgangene fremstå? Københavns Brandvæsen [fortolker](#) Bygningsreglementet fra 2010 (kapitel 5.2, stk. 4) sådan, at beboere ikke må ikke bruge trappen til at opbevare diverse genstande (det gælder også barnevogne og lignende). Desuden har vores rengøringsfirma haft svært ved at rense gulvet de steder, hvor der i årevis har stået sko og støvler. Mange beboere sætter pris på fraværet af alle slags effekter i opgangene og lægger stor vægt på renskurede gulve, mens andre beboere i højere grad sætter pris på komforten ved at kunne bruge opgangen som en udvidelse af deres lejlighed.

Hvor stort er problemet?

Vores rengøringsfirma har løbende registreret mængden af rod i opgangene. Problemet er efterhånden reduceret til, at der nu stort set kun er et par enkelte beboere, som fortsat henstiller effekter på trappen. En enkelt beboer henviser til, at hans hverdag vil blive besværliggjort, hvis han skal køre sin beskidte

barnevogn ind i sin lejlighed og mener, at der bør være plads til alle. På generalforsamlingen 2012 var der flere personer, der så rengøringsstandarderne som et meget stort problem. En afstemning på samme generalforsamling viste, at en overvældende majoritet ønskede den daværende rengøringsstandard forbedret. Dette ønske har bestyrelsen i årets løb arbejdet ihærdigt for at løse.

Løsning

Alle beboere er imidlertid ansvarlige for husets tilstand og bør være enige om, hvordan huset skal fremstå. Rengøring finder kun sted en gang om ugen, og i den mellemliggende tid er det os selv, der må holde orden. Er løsningen stramme regler, eller kan vi blive enige om en standard, alle kan tilslutte sig? Sikkert er det i hvert fald, at dem som ikke tilkendegiver deres mening, risikerer at måtte indordne sig under de vedtagne beslutninger. Forståelsen og hensynet til hinanden kan givetvis øges, hvis vi i sommerens løb kan etablere nogle fælles grill-sammenkomster, hvilket bestyrelsen sammen med interesserede beboere vil tage initiativ til.

Forslag til behandling på generalforsamlingen i ejerforeningen Kajplads 24 den 14. maj 2013

1. Videreførelse af ordning med City-Parkering:

Bestyrelsen foreslår, at parkeringsordningen med City-Parkerings tilsyn på den udendørs gæsteparkering videreføres

2. Permanent udlejning af enkelte pladser på gæsteparkeringspladsen:

Der har fra enkelte beboeres side været fremsat forespørgsel om, hvorvidt det vil være muligt at leje en fast plads på den udendørs gæsteparkering.

Da bestyrelsen kan konstatere, at der – efter indførelse af parkeringsordningen med City-Parkering - stort set altid er mange ledige P-pladser, foreslår bestyrelsen, at der afsættes 2-4 pladser, som kan udlejes fast til interesserede beboere for et månedligt lejebeløb på 500 kr (incl. evt. moms).

Hvis flere beboere er interesserede sker tildeling efter et først til mølle princip. Kun beboere i Kajplads 24 kan leje en plads. Hvis andre uretmæssigt benytter en sådan plads vil City-Parkering udstede kontrolafgift.

Fordele:

- En årlig indtægt til E/F på 6.000 pr. år
- Beboere med behov for at der altid er en plads opnår denne sikkerhed

Ulemper:

- Lidt færre pladser til gæster (burde være et sjældent problem, da der næsten altid er mange ledige pladser)

3. Salg af p-pladser i P-kælder fra P-laug til ejerforening

Ejerforeningen disponerer over pladser i P-laugets område til cykelparkering – dels plads 99 ved indgang til opgang B – og dels området på plads 9 ved bagside af sprinklercentral.

Bestyrelsen for E/F og P-laug har i 2012 besluttet, at ejerforeningen – udover betaling af fællesbidrag (på linje med p-plads ejeres betaling af fællesbidrag for p-plads) - også skal

betale et årligt lejeløb på 7-8% af prisen på en tilsvarende plads, hvilket svarer til 4.000 kr pr. år for plads 99 og 16.000 kr. pr. år for plads 9 ved sprinklercentralen.

Som alternativ til denne lejeløb foreslår bestyrelsen, at ejerforeningen køber plads 99 (½ plads) og plads 9 ved sprinklercentralen (1½ plads) af P-lauget og bestyrelsen foreslår en købspris på 60.000 for plads 99 og 200.000 for plads 9 ved sprinklercentralen.

Hvis ejerforeningens generalforsamling siger ja til dette køb vil det også skulle forelægges på P-laugets generalforsamling, og kræver i givet fald en accept på begge generalforsamlinger.

4. Husorden

Bestyrelsen foreslår indførelse af en fælles husorden for ejerforening og P-laug –jf. vedhæftede. Husordenen er udarbejdet på basis af de næsten identiske husorden-sæt der findes i Lanternen og Kajkanten, og er blot tilpasset til forholdene i Kajplads 24. Forslaget til husorden er vedhæftet.

Husorden for Kajplads 24

Affald:

I affaldsskakten må der alene smides lukkede affaldsposer, der er egnede til at komme ned i skakten. Der må således ikke smides hele pizzabakker eller andre større genstande ned i skakten.

Af hensyn til skadedyr må pizzabakker ikke smides i pap/papir-containeren. (Pizzabakker kan foldes sammen og kommes i affaldsposer, der herefter kan smides i skakten. Det kan være en god idé at gøre pizzabakkerne våde, så er de lette at folde.)

Aviser, ugeblade og reklamer skal smides i de særligt opstillede papir-containerne i containerrummet.

Pap (sammenklappet) skal smides i pap-containerne i containerrummet.

Metal, elektronik, batterier og hård plast skal smides i de særlige containere til dette formål i containerrummet.

Flasker og glas skal afleveres i de særligt opstillede flaske containere – fx ved Netto

Det er vigtigt, at der IKKE kommer andet i containerne i containerrummet end det de er mærket til.

Containerrummet skal aflåses igen efter adgang.

Affald og storskrald må ikke henstilles på ejendommens fællesarealer.

Ved storskrald henvises til nærmeste genbrugsstation:

Vermlandsgades Genbrugsstation,

Herjedalgade 2-4, 2300 København S. Åbningstider hverdage kl. 10-18 – lørdage, søndage og helligdage kl. 10-17

Overtrædelser af ovenstående vil medføre, at den enkelte holdes ansvarlig for de af ejerforeningen afholdte omkostninger til oprydning heraf.

Altaner:

Det er ikke tilladt at ophænge blomsterkasser og lign. på ydersiden af altanen.

Det er ikke tilladt permanent at opsætte solsejl og pavilloner el. lign. på altanerne, samt vindafskærmninger eller anden form for afskærmning på altanernes brystninger/balustre.

Barnevogne:

Af hensyn til beredskabssituationer og rengøring må barnevogne, klapvogne, børnecykler og løbehjul etc. ikke placeres på trappen, reposer eller i opgangene, eller i kælders gangarealer.

Barnevogne, klapvogne, børnecykler og løbehjul etc. skal placeres i kælderen (efter bestyrelsens nærmere anvisning) – eller i egen bolig.

Bore/Banketider:

Venligst tag hensyn til dine naboer og sørg for, at holde støjniveauet så du/I selv ville kunne acceptere dette.

Støjende maskiner og andet værktøj må alene anvendes mellem kl. 9.00-20.00 på hverdage. Lørdag, søndag og helligdage mellem kl. 10.00-13.00

Cykler:

Cykler må ikke henstilles i opgangene eller på ejendommens sti-og gangarealer og må ikke henstilles op ad bygningen.

Cykler skal overvejende anbringes i de til dette formål opstillede cykelstativer ved den udendørs gæsteparkering eller i kælderen. Christiania-cykler skal fortrinsvis anbringes på plads 99 ved opgang B eller på pladsen bag sprinklercentralen.

Alternativt kan cykler og Christiania-cykler anbringes på de af beboerne tilkøbte p-pladser i P-kælderen – dog kun såfremt dette kan ske uden gene eller risiko for biler parkeret på nabopladser og udelukkende såfremt både cykler og biler kan holdes indenfor de afmærkede båse.

Gang-arealer skal friholdes.

Døre:

Dørene til alle opgangene, kælderrummene og parkeringskælderen skal altid holdes lukket og aflåst så uvedkommende ikke får adgang.

Hoveddøren bør som udgangspunkt ikke åbnes for fremmede. Dog kan døren åbnes for avisbude såfremt det kontrolleres, at der vitterlig er tale om et avisbud

Fester/Musik/Støj:

Musik skal holdes på et niveau, så det kun kan høres i egen lejlighed.

Hvis der holdes fest bedes støj begrænset mest muligt, navnlig efter kl. 24. Hold venligst døre og vinduer lukkede. Fester kan med fordel varsles nogle dage i forvejen ved opslag på opslagstavlen.

Graffiti og Hærværk:

Det er ikke tilladt at foretage graffiti, hærværk og lign. på ejendommen og dennes tilhørende arealer og genstande.

Såfremt dette ikke overholdes vil man være erstatningspligtig for de heraf afledte økonomiske tab og udgifter til rengøring, reetablering mv som ejerforeningen eller den enkelte ejer har haft.

Grill:

Det er tilladt at anvende grill på altaner, terrasser og fællesarealer.

Såfremt grillstarter anvendes skal denne startes i behørigt sikkerhedsafstand til bygning, samt ikke være til gene for de andre beboere.

Husdyr:

Det er tilladt at have almindelige husdyr såsom hunde og katte.

Husdyr må ikke være til gene for andre.

Husdyr skal på fællesarealerne altid holdes i snor eller i bur.

Efterladenskaber fra husdyr på ejendommens fællesarealer skal fjernes øjeblikkeligt.

Kælderrum:

Disponible kælderrum til de enkelte lejligheder skal holdes aflåste. Benzin og andre lignende brandfarlige væsker må ikke opbevares i kælderen.

Rør og ledninger etc. i kælderen må ikke anvendes til ophæng/hylde etc.

Det er ikke tilladt at henstille effekter i gangarealerne.

Leg og Boldspil:

Leg og boldspil er ikke tilladt i P-kælderen, cykelkælder, kælderrumsarealer eller i opgange og elevatorer.

Markiser:

Det er ikke tilladt at opsætte markiser eller lignende installationer på ejendommen.

Opgangene:

Hoveddøren til opgangene skal altid holdes lukket og aflåst

Hoveddøren bør som udgangspunkt ikke åbnes for fremmede. Dog kan døren åbnes for avisbude såfremt det kontrolleres, at der vitterlig er tale om et avisbud

Rygning samt henkastning af cigaretskod og andet affald i opgange og elevatorer er ikke tilladt.

Uønskede reklamer, aviser og ugeblade skal fjernes og smides i papircontainerne, så opgangene og trapperne holdes pæne og rene.

Opbevaring af sko/støvler barnevogne, børnecykler, løbehjul m.v. foran hoveddøren, på reposer eller i opgangen er af beredskabsmæssige og rengøringsmæssige hensyn forbudt.

Handicaplift må kun betjenes af voksne og er udelukkende beregnet til transport af kørestole og evt. barne- og klapvogne. For at undgå unødigt slid på handicapliften anbefales det dog, at barne- og klapvogne primært køres ind via P-kælderen.

Opslag:

Opslagstavler ved postkasseanlæg og ved indgang fra P-kælder er primært til meddelelser fra bestyrelse og administrator. Beboeropslag kan dog finde sted for en kort periode, hvis de vedrører forhold omkring ejendommen.

Paraboler og antenner:

Det er ikke tilladt at opsætte antenner, paraboler og lignende installationer på altaner eller andre steder på bygningen.

Parkering:

Parkering er kun tilladt i de dertil indrettede parkeringsbåse i P-kælderen som den enkelte beboer har tilkøbt. Køretøjet skal holdes indenfor de afmærkede båse.

Der må ikke opmagasineres nogen form for løsoeffekter på p-pladserne.

Det er ikke tilladt at foretage indgreb af nogen art for installation i P-kælderen væg eller gulv af hensyn til vandtæt membran.

Såfremt bilen forårsager oliespild er det ejerens pligt at få dette fjernet. Sker det ikke vil dette blive foretaget af viceværtfirmaet, og evt. udgifter til dette pålignes ejeren.

Parkering på den udendørs gæsteparkering må kun finde sted indenfor de afmærkede båse og sker efter "først til mølle" princippet og forudsætter, at der er placeret en gyldig P-licens i forruden.

Bestyrelsen kan – efter evt. godkendelse af generalforsamlingen - udleje enkelte pladser på gæsteparkeringen til navngivne beboere. Andre beboeres brug af en sådan plads vil blive betragtet som en overtrædelse af parkeringsreglerne.

Større køretøjer, autocampere, campingvogne, trailere eller køretøjer uden nummerplade må ikke henstilles på gæsteparkeringspladsen.

City-parkering har ansvaret for at parkeringsreglerne overholdes og vil udstede kontrolafgift ved brud på reglerne.

Pullert:

Pullert ved opgang A, der skal regulere indkørsel af køretøjer foran bygningen kan kun åbnes ved henvendelse til bestyrelsen efter dennes nærmere anvisninger – og kun mod betaling af ekspeditionsgebyr og deponering af beløb til dækning af evt. beskadigelse af pullert

Skader/vedligeholdelse:

Den enkelte beboer kan ikke tage kontakt til viceværtfirmaet med henblik på udførelse af arbejder for den enkelte beboer i dennes lejlighed. Sådanne arbejder må den enkelte beboer selv afholde udgifter til.

Ved generelle forhold vedrørende ejendommens fællesarealer, trapper mv., skal al kommunikation gå via bestyrelsen.

Ved opståede indbo-skader på beboerens egne private løsoeffekter – enten i boligen eller i kælderen - skal den enkelte beboer kontakte sit eget forsikringsselskab (Indboforsikring)

Ved akut opståede bygningskader i den enkelte beboers bolig – såsom rør/vandskader etc. –

skal beboeren omgående rekvirere assistance – evt. et skadeservicefirma.

Ved akut opståede bygningskader på ejendommen - såsom vand/skybrudsskader i kælderen eller på andre fælles områder i ejendommen, skal kontakt ske til ejendommens tekniske viceværtfirma – alternativt til en fra bestyrelsen eller til administrationselskabet. Kontaktliste findes på hjemmeside og ved opslag i P-kælder.

E/F Kajplads 24

Fuldmagt

Undertegnede ejerlejlighedshaver af lejlighed nr. _____

(BEDES UDFYLDT MED BLOKBOGSTAVER)

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

Giver herved

Navn: _____

Adresse: _____

Postnr. og by: _____

fuldmagt til på mine vegne at stemme på ejerlejlighedsforeningens ordinære generalforsamling, der afholdes 14. maj 2013.

Den / 2013

Underskrift