

Bestyrelsens beretning 2006 – Ejerforeningen Kajplads 24

1. Bestyrelsen

Den siddende bestyrelse blev valgt på ekstraordinær generalforsamling den 2. november 2004. Ved sidste generalforsamling den 15. maj 2006 blev valgt yderligere en suppleant Lise Lotte Iversen. Kåre Sandholdt forlod efterfølgende bestyrelsen i sommeren 2006 grundet fraflytning, og dermed indtrådte Lise Lotte Iversen i bestyrelsen for ejerforeningen. Der er siden sidste generalforsamling besluttet i bestyrelsen, at bestyrelsesmøder som udgangspunkt afholdes kvartalsvis. Der er siden generalforsamlingen afholdt 6 officielle bestyrelsesmøder med deltagelse af den samlede bestyrelse og derudover et ukendt antal udvalgsmøder blandt andet vedrørende resterende mangeludbedring, driftsudgifter, varmeregnskab, kontraktindgåelse m.v. Administrator og rådgivende ingeniør har deltaget i bestyrelsens møder efter behov.

Bestyrelsen består for indeværende af følgende medlemmer:

Formand:	Preben Mathiesen	(opgang C)
Medlemmer:	Peter Andersen	(opgang B)
	Mette Vitved Bjørkvik	(opgang B)
	Lise Lotte Iversen	(opgang C)
	Sven Dichsen	(opgang B)
Suppleant:	Dorte Zangenberg	(opgang A)

2. Udbedring af fejl og mangler på fællesarealer m.v. (opfølgning på 1. års gennemgang)

Bestyrelsen har på baggrund af 1. års gennemgangen og de her konstaterede fejl og mangler været beskæftiget med at følge op herpå overfor Sjælsø Gruppen (SG). Bestyrelsen har som sidste år brugt megen energi på at fastholde SG på deres forpligtelser. Bestyrelsen har i denne sammenhæng haft bistand af administrator.

Bestyrelsen har valgt at afslutte kontrakten med bestyrelsens byggetekniske rådgiver John Bergelin, idet det er bestyrelsens opfattelse, at rådgivningen ikke var fyldestgørende.

Bestyrelsen er i skrivende stund ved at finde en ny byggeteknisk rådgiver, der kan tage over i forbindelse med opfølgning på 1-årsgennemgangen. Status på fejl og mangler ved fællesarealer afventer derfor et kommende møde mellem bestyrelse, administrator og den nye tekniske rådgiver.

Særligt har bestyrelsen koncentreret sig om:

- Opfølgning på diverse fejl og mangler på udendørsarealer, udvendig bygning, tag, kælderarealer, trappeopgange og øvrige fællesarealer (afventer møde).
- Opfølgning på fælles løsninger på gulvproblemer i de enkelte lejligheder (udført).
- Opfølgning på problematik vedrørende dørtelefoner (under udførelse)
- Særlig problemstilling vedrørende elevatorer (udført)

3. Opfyldning af lovmæssige krav i forbindelse med bygningens drift

Bestyrelsen har i henhold til lovgivning vedrørende ejendommens drift indberettet ejendommens energimærke d. 28. september 2006. Det er gyldigt til d. 27. september 2009.

4. Indgåelse af kontrakter, daglig drift og nye tiltag

Bestyrelsen har indgået diverse kontrakter i forbindelse med etablering af en tilfredsstillende daglig drift.

Som nævnt på sidste års generalforsamling var vi på daværende tidspunkt i gang med at indgå kontrakt med det 3. rengøringsfirma – Zida Ren. Dette samarbejde har ført til en bedre rengøring af ejendommen og fungerer efter bestyrelsens opfattelse tilfredsstillende. Det kan oplyses, at kontrakten indeholder aftale om ugentlig rengøring, årlig hovedrengøring, klausul om ekstra tilkald m.v.

Bestyrelsen er i færd med at indgå kontrakt med en gartner, der kan rette op på vores haveanlæg og stå for den fremtidige vedligeholdelse heraf. Den manglende vedligeholdelse hidtil er begrundet i en verserende sag om mangler ved den oprindelige beplantning, som bestyrelsen har forsøgt at få SG til at hæfte for. Det er imidlertid besluttet, at bestyrelsen ikke kan leve med havens forfald, og derfor vil foranledige udbedring snarest for ejerforeningens regning.

Grundet problemer med manglende oplysninger fra Københavns Energi samt vanskeligheder med sidste års udfærdigelse af varme- og vandregnskab har bestyrelsen indgået kontrakt med Siemens desangående.

Bestyrelsen har med bistand af administrator afholdt møder med KONE i forbindelse med en uforholdsmæssig stor serviceudgift og et manglende serviceniveau vedrørende ejendommens elevatorer. Bestyrelsen har forhandlet om nedsættelse af de hidtidige driftsudgifter, og har i denne anledning fået en kreditnota på 17.000,-. I forlængelse af sagen overvejes en ny serviceaftale med en anden part.

Bestyrelsen har besluttet, at opsætte kajakophæng i kælderen til brug for ejendommens beboere. Foranstaltningen er i gang.

5. Gennemgang af budgetter, fællesomkostninger og forbrug

Bestyrelsen har løbende truffet almindelige driftsmæssige beslutninger af betydning for budgettet, såsom indgåelse af ovennævnte kontrakter. Særligt har udgiften til elevatorer været til diskussion, jf. ovenfor.

Ligeledes har bestyrelsen i forbindelse med den løbende budgetgennemgang truffet beslutning om, ikke at hæve fællesudgifterne for ejerforeningen i 2007.

6. Skraldeproblem

I forlængelse af tidligere debat om skraldeproblematikker skal bestyrelsen nævne, at der stadig løbende er store og unødvendige udgifter til afhjælpning af forstoppelse i skakter samt afhentning af affald i depotet uagtet opsatte retningslinjer (sidstnævnte alene udgør 18.000 kr. i 2006). Udgifterne pålægges kollektivt.

7. Hjemmeside

Bestyrelsen har på baggrund af ønske om mere information samt forslag på sidste generalforsamling fået etableret en hjemmeside. Hjemmesiden indeholder informationer om diverse oplysninger af betydning for ejendommens beboere, herunder henvisning til kontaktpersoner i bestyrelsen, vicevært, administrator mv. samt oplysning om de emner, der

er drøftet på de afholdte bestyrelsesmøder. Hjemmesiden er i overensstemmelse med udsagn på sidste generalforsamling afholdt for mindst mulige udgifter. Bestyrelsen arbejder med at få etableret en mail nyhedsservice, som interesserede beboere kan tilmelde sig.

8. Afspærring af promenade

Bestyrelsen har fået godkendt opsætning af pullerter til afspærring ved promenade, som muliggør indkørsel ved brand samt til- og fraflytning. Løsningen er godkendt af grundejerforening, og er endvidere blevet godkendt af Københavns kommune den 23. januar 2007 efter en længere sagsbehandlingstid. I overensstemmelse med bestyrelsens mandat fra sidste generalforsamling har bestyrelsen valgt at igangsætte projektet. Bestyrelsen har på baggrund af en række tilbud valgt, at indgå aftale med Danica Security om etablering af afspærring til en pris af kr. 58.300,- ex moms. Løsningen er af manuel karakter af hensyn til økonomien, den driftsmæssige sikkerhed og fremtidigt vedligehold. Derudover er løsningen valgt af hensyn til, at designet falder i tråd med det eksisterende ved parkeringspladsen.

9. Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen har igen valgt at prioritere indsatsen omkring de lidt tungere emner i det andet driftsår for at sikre at mangeludbedringen på fællesarealer efter 1. års gennemgangen udføres teknisk korrekt samt at der opnås en stabil, tilfredsstillende og økonomisk forsvarlig drift af ejendommen. Endvidere har bestyrelsen gennemført de vedtagne forslag fra sidste generalforsamling samt efter bedste evne søgt at opfylde sit hverv i overensstemmelse med ønsker om gennemsigtighed. Vi mener derfor at have ageret i alle beboeres interesse og i overensstemmelse med vores mandat fra sidste general forsamling.