

Til medlemmerne af P-lauget
Kajplads 24

Den 15. april 2011
6783/JAH/us

Indkaldelse

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til ordinær generalforsamling i P-lauget Kajplads 24 til afholdelse

Mandag den 16. maj 2011, ca. kl. 19.00
(umiddelbart efter afholdelse af
ordinær generalforsamling i ejerforeningen)

i LO, Landsorganisationen i Danmark, 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 og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
- 5) Forslag
- 6) Valg.
- 7) Eventuelt.

Beretning P-laug 2011

Bestyrelsen har i det forløbne år arbejdet med p-kælderens økonomi, drift, komfort og sikkerhed. Den største enkeltbegivenhed siden sidste generalforsamling er igangsættelsen af byggeriet Kajkanten på nabogrunden. Adgangen til p-kælder under såvel Kajkanten som Kajplads 24 vil fremover ske ad den rampe, der indtil nu kun har været benyttet af Kajplads 24's beboere. Naboejendommens ret til benyttelse af rampen er beskyttet af en tinglyst deklARATION, der også anfører fordeling af driftsomkostninger.

Bestyrelsen blev valgt på generalforsamlingen 2010 og består af Michael Raunkjær (formand), Eik Meisingset og Hans-Henrik Dyrved. I øvrigt har bestyrelsesmedlem i ejerforeningen Carsten Buhelt Thomsen deltaget i alle 4 bestyrelsesmøder. Der har også været afholdt møde med JM Danmark i forbindelse med byggeriet Kajkanten på nabogrunden.

Økonomi

Der er overskud på driften, men økonomien belastes stadig af etableringen af den støvbindende gulvbelægning. Oprindeligt var det hensigten at gulvbelægningen skulle finansieres af de ekstra p-pladser, som var resultatet af den efterfølgende nye opstrøbing. Imidlertid blev udgifterne til gulvbelægningen større end antaget, og flere af de ekstra p-pladser blev ikke solgt. P-laugget har nu gældsforpligtelser svarende til et helt års indtægter. Der er ydet lån af Qvortrup Administration samt af ejerforeningen.

Af regnskabet fremgår posten "mellemregning". Mellemregning med Qvortrup Administration anvendes når Qvortrup opkræver og afregner fællesbidrag. Ligeledes anvendes den samme mellemregningskonto ved betaling af kreditorer. Beløbene overføres herefter til en stor fælleskonto, der udlignes dagligt. Beløbet i regnskabet pr. 31/12 2010 skyldes, at ejerforeningen har udlagt betaling af ejendomsskatter i 2010. Dette beløb er afregnet af P-laugget pr. 21/1 2011.

Bestyrelsen har udarbejdet planer for en ny udlægning af p-pladser, der formentlig vil kunne forbedre økonomien. Desuden er der udsigt til tilskud til økonomien fra Kajkanten. Det drejer sig om årlige driftstilskud på ca. 27.000 kr samt et engangstilskud på ca. 33.000, der knytter sig til etablering af gulvbelægningen. Disse midler vil – hvis ellers udgiftsniveauet fastholdes – være med til at nedbringe gælden, så der efter 6 år vil være balance i regnskabet.

Mulighed for besparelser i driften af belysningsanlægget er undersøgt. En zoneopdeling vil kun tænde lys i det område af kælderen, hvor der er aktivitet. En opdeling i 3 zoner vil dog først være tjent ind efter 7 år, hvilket ikke med rimelighed kan retfærdiggøre denne investering. Ventilationen i kælderen er undersøgt og er åbenbart for kraftig. En bedre regulering vil kunne nedsætte energiforbruget hertil, og det vil betyde en mærkbar besparelse.

Drift

Den regelmæssige drift består hovedsagelig af rengøring samt vedligeholdelse af belysningsanlægget og porten. Hertil kommer udbedring af uforudsete skader.

Rengøringen besværliggøres bl.a. af vanskelige adgangsforhold som følge af parkerede biler og hensatte effekter. Derfor varsles rengøringen nogle dage forinden, så der er tid til at flytte biler og effekter. En yderligere hindring for god rengøring er de store mængder af vand, som kommer ind i

kælderen ved regnvejr. Vandet kommer fra rampen og kan ikke optages af den eksisterende drænbrønd. Det har hjulpet meget af tømme drænbrønden regelmæssigt for blade og lign., men en udvidelse af drænbrønden vil være en langt bedre løsning. JM Danmark har tilbudt at udføre dette arbejde for egen regning i forbindelse med etablering af adgang til deres egen p-kælder, som forventes at finde sted senest april 2012.

Porten fungerer efter hensigten. Imidlertid hopper kæden af, hvis porten passeres før den er kommet helt op. Det skyldes, at bilernes tag skubber til portens underkant. Heldigvis er vores vicevært i stand til at klare dette problem uden at skulle tilkalde en servicetekniker.

Der har ikke været alvorlige uforudsete skader i det forløbne år. Dog har en lastbil med ærinde til naboens byggeplads påkørt stålkonstruktionen over rampen. JM Danmark vil udbedre denne skade for egen regning efter ophør af kørsel med tunge køretøjer til byggepladsen. Dette forventes at ske juni 2011. Ved regnvejr har der af og til været konstateret indsvivning af vand gennem en ventilationsrist samt gennem muren. Årsagen hertil skal undersøges nærmere før en eventuel udbedring.

Hensætning af effekter som f.eks. møbler og inventar har været påtalt af adskillige af p-laugets medlemmer. Derfor har bestyrelsen angivet retningslinjer for brug af p-kælderen i form af en husorden, som er tilgængelig på hjemmesiden www.kajplads24.dk. Bestyrelsen opfordrer alle til at holde orden i kælderen.

Komfort

Der er blevet opsat stikkontakter ved opgangene, så man kan støvsuge sin bil. Det vil medføre en øget benyttelse af kælderen og dermed skærpe den naturlige overvågning.

Gulvet er behandlet med en belægning, der mindsker gener fra støv samt letter rengøringen. Belægningen fungerer, selvom der er farveforskelle, ruheder og enkelte krakeleringer i overfladen. Prisen af en ny overfladebelægning svarer ca. til tre års indtægter, og budgettet tillader indtil videre ikke dette arbejde.

Sikkerhed

Beboerne fra naboejendommen Kajkanten vil som tidligere nævnt få adgang til vores p-kælder. Bestyrelsen har dog fået en forsikring fra bygherren JM Danmark om, at adgang til deres del af kælderen kun vil kunne ske med nøgle. Der vil derved ikke ske en forringelse af sikkerheden mod utilsigtet adgang. Desuden kan forventes en øget trafik i p-kælderen, når der etableres adgang naboejendommens kælder. I den forbindelse har JM Danmark planer om at forbedre oversigtsforholdene ved brug af spejle, så bilister på vej ned ad rampen kan se bilister på vej ud af Kajkantens p-kælder.

Ved nødsituationer som brand, strømsvigt og lign. er det vigtigt at kunne finde en udgang og komme ud. I den forbindelse er der udført kontrol og udbedring af nødbelysning og flugtvejsarmaturer. Betjening af porten ved strømsvigt kan kun finde sted, hvis porten ombygges. Denne ombygning er undersøgt og prissat.

P laugget Kajplads 24

Forslag til behandling på generalforsamling den 16. maj 2011

5.a. Rengøring

Som i opgangene er rengøringen af P-kælderen utilstrækkelig og forekommer ret tilfældig; kun efter at beboerne havde insisteret, blev der i vinter fjernet vand og pløre fra pladserne, og det sidste er oven i købet ikke gjort særligt grundigt (se yderkanter og gulvet under cykelpakeringerne). Viceværtens plan for den midlertidige evakuering af P-kælderen, var dårligt organiseret: der blev på beboernes opfordring hængt en meddelelse op så sent som aftenen før arbejdet skulle udføres, med det resultat, at kun beboere, der havde ærinde i garagen i løbet af aftenen og tidligt næste morgen, fik kendskab til den. Der burde være givet besked mindst et par dage forud.

Viceværten virker uorganiseret, og det er tvivlsomt, om han skal overlades yderligere funktioner. Man burde måske overveje at finde en anden?

Ulla Bendix Verheyden (34B, 6.th.)

Foreslår at emnet "rengøring af vores ejendom" tages op. Evt. forslag om ny samarbejdspartner, da nuværende langt fra er tilfredsstillende. Vi er ved at gå til i snavs, både på trappe/gang arealer og i kælderen. Viceværten har ønske om udvidede beføjelser. Det lyder heller ikke lovende, hvis nuværende vicevært får tildelt det. Når de knap nok overkommer rengøringen, kan vi da frygte det værste.

Kaj og Nette Kristensen (34B, 6.tv.)

5.b. Papirkurve

Foreslår at der bliver opsat nogle papirkurve i P-kælderen, evt. ud for hver opgang. Folk "taber" åbenbart de mærkeligste ting, bl.a. pap-kaffekrus, hvor kaffen flyder ud og bliver liggende i op til flere uger.

Kaj og Nette Kristensen (34B, 6.tv.)