

P-LAUG KAJ PLADS 24

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2012

År 2012, onsdag den 2. maj, kl. 21.30 afholdtes i umiddelbar forlængelse af den ordinære generalforsamling i E/F Kaj Plads 24 efterfølgende ordinær generalforsamling i Kaj Plads 24 P-laug med følgende dagsorden.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

- 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.

Ad. 1: Valg af dirigent og referent:

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til P-Laugets vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Ad. 2 Bestyrelsens beretning:

På bestyrelsens vegne aflagde Michael Raunkjær følgende beretning:

Større aktiviteter

En rokade i p-kælderen har frigjort en ekstra p-plads, som nu forsøges solgt.

Forud for rokaden var anvendt mange ressourcer på at undersøge juridiske forhold og de involverede ejeres velvilje. Flere modeller blev undersøgt.

Daglig drift

Gulvbelægningen afskaller i den ene ende af p-kælderen. En ekspert har vurderet, at det skyldes dårligt håndværk. Arbejdet med gulvbelægningen blev udført i okt. 2006 som almindelig regningsarbejde uden den sædvanlige AB92-kontrakt. Derved falder garantiforpligtelserne ind under købeloven, der kun opererer med 2 års garanti. Tilbud er indhentet på reparation, men der er ikke råd før den sidste ledige p-plads sælges.

Der løber vand ind ad ventilationskanalen ved plads 21 ved kraftigt regnvejr. Viceværten har engageret et vvs-firma til at undersøge sagen.

Kælderen er udstyret med impulsventilatorer, der har til opgave at cirkulere luften ved for høje koncentrationer af CO₂. Deres tilstand er dårlig, og de bruger efter al sandsynlighed alt for meget energi. Viceværten har engageret et vvs-firma til at undersøge sagen.

Fjedre i port har en begrænset holdbarhed på ca. 1 år. Ekstra fjedre er indkøbt og klar til brug, så vi undgår længerevarende nedbrud af port.

Portens manuelle betjening er ændret, så den kan åbnes med håndkraft ved strømsvigt. Betjeningsvejledning er opsat ved siden af porten.

Hensætning af effekter som f.eks. møbler og inventar skæmmer p-kælderen, øger brandfaren og mindsker oversigtsforholdene. Derfor stiller bestyrelsen forslag om at hensatte effekter fjernes for ejerens regning efter et passende varsel.

Økonomi

Der er overskud på den daglige drift, men budgettet tynges stadig af de lån, der blev optaget i 2006 til finansiering af gulvbelægning.

P-lauget opkøbte ½ p-plads i forbindelse med rokaden, som frigjorde en ekstra plads.

Alle lån er nu samlet hos ejerforeningen. Det giver en større overskuelighed og mindsker renteforpligtelserne. Lånet nedbringes, når den sidste ledige p-plads sælges. Både naboen "Kajkanten" og genboen "Lanternen" har selv ledige p-pladser og har i øjeblikket ingen interesse i at købe vores plads.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af Michael Raunkjær (formand), Hans-Henrik Dyrved og Eik Meisingset. Bestyrelsen har afholdt 3 møder siden sidste generalforsamling og har også haft en del møder og samtaler med håndværkere.

Ad. 3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i årsrapporten.

Under henvisning til drøftelser og beslutning truffet på ejerforeningens ordinære generalforsamling skal der foretages såvel forrentning med diskonto samt afvikling over 5 år af foreningens mellemregning med ejerforeningen.

Det tilstræbes yderligere, at der som følge af de gennemførte omrokeringer på p-pladserne foretages videresalg af yderligere frigjorte parkeringsfaciliteter, således at likviditeten i p-lauget i væsentlig omfang kan forbedres.

Regnskabets udviste i øvrigt et samlet årsoverskud på i alt kr. 26.000, der jfr. beretningen bl.a. var fremkommet på baggrund af ekstraordinære indtægter modtaget fra JM Danmark i forbindelse med efterlevelse af den på ejendommen tinglyste deklaration om indkørselsret til naboejendommens nybyggeri via den fælles etablerede nedkøringsrampe på i øvrigt visse nærmere vilkår.

Af disse vilkår fremgår bl.a., at der pr. 1. april 2012 opkræves forholdsmæssige supplerende driftsudgifter til godtgørelse af de omkostninger i vedligeholdelsesmæssige henseende m.v. som den øgede trafikbelastning på rampen samt indkørselsområdet medfører for P-lauget.

Der påregnes således fremadrettet, at der skabes balance mellem indtægter og udgifter.

Herudover henstår der som anført i ejerforeningens årsregnskab en mellemregning med E/F Kaj Plads 24 på i alt kr. 327.459, hvilket beløb skal afvikles i overensstemmelse med den foreliggende aftale, evt. via ekstraopkrævning hos medlemmerne eller via videresalg af øvrige parkeringsfaciliteter.

Efter enkeltstående spørgsmål samt yderligere uddybende kommentarer blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad. 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik det af bestyrelsen sammen med administrationen udarbejdede driftsbudget for indeværende regnskabsår.

Budgettet blev enstemmigt godkendt med bemærkning om, at bestyrelsen vurderer, hvorvidt der til næste års generalforsamling bør iværksættes fornødne budgetmæssige reguleringer med henblik på afvikling af mellemregningen med ejerforeningen.

Ad. 5 Forslag

Fjernelse af effekter

Bestyrelsen redegjorde for forslaget.

Det blev vedtaget, at alle effekter på p-pladser, der ikke kan henregnes som køretøjer, vil blive fjernet for ejerens regning efter et varsel på 1 måned.

Hovedrengøring af gulvet i garagen.

Det er indholdt i bestyrelsens plan om at foretage effektivisering af rengøringsstandarden efter aftale med foreningens vicevært, hvilke oplysninger forslagsstilleren tog til efterretning, hvorefter forslaget bortfaldt.

Videoovervågning

Forlagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag vedrørende indførelse af videoovervågning på foreningens fællesareal.

Efter afstemning kunne dirigenten konstatere, at forslaget var nedstemt, det blev dog efter drøftelse med forslagsstillerens tiltrædelse aftalt, at bestyrelsen ser nærmere på det pågældende forhold, herunder at dette tillige indgår i en drøftelse med naboparkeringskælderens, således at der eventuelt kan tilvejebringes en samlet indstilling til det pågældende forslag.

Opsætning af kajak reol:

Forlagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Efter drøftelse kunne det konstateres, at i det omfang der kan etableres udlejning til forbedring af p-laugets økonomi ved opsætning af kajakker på en hensigtsmæssig plads bemyndiges bestyrelsen til at arbejde videre med det pågældende forslag.

Det er en forudsætning at opsætning af holder til kajakker ikke må være til hinder for eventuel videresalg af yderligere p-arealer.

Det blev i samme forbindelse oplyst, at bestyrelsen evt. kan arbejde videre med etablering af udlejning af yderligere faciliteter i ejendommens p-kælder, herunder til ladcykler o.lign.

Ad 6. Valg

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

- Michael Raunkjær
- Eik Meisingset
- Jens Christoffersen

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Bestyrelse	Navn	Adresse	By
Formand	Hr. Michael Raunkjær	Islands Brygge 34 C, st.tv.	2300 København S.
BM	Hr. Jens Christoffersen	Islands Brygge 34 B, 4.th.	2300 København S.
BM	Hr. Eik Meisingset	Islands Brygge 34 A, 6.tv.	2300 København S.

Ad 7. Eventuelt

Det blev fra flere medlemmers side henstillet, at man løbende tjekker rengøringsstandard på gulvet samt håndhæver den foreliggende husorden vedrørende medlemmernes placering af ikke relevante effekter på de respektive fællesarealer.

---oo0oo---

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den18./06..... 2012

København, den/ 2012

Som dirigent:

Godkendt pr. mail 15. juni 2012

Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen