

Bestyrelsens beretning P-lauget Ejerforeningen Kajplads 24

1. Bestyrelsen

Den siddende bestyrelse blev valgt på ekstraordinær generalforsamling den 2. november 2004. Der er afholdt 10 officielle bestyrelsesmøder med deltagelse af den samlede bestyrelse og derudover et ukendt antal udvalgmøder blandt andet vedrørende varme regnskab, kontraktindgåelse m.v. Administrator og rådgivende ingeniør har deltaget i bestyrelsens møder efter behov. Bestyrelsen blev nedsat med følgende medlemmer:

Formand: Preben Mathiesen
Medlemmer
Kaare Sandholt
Sven Dirchsen

2. Overtagelse af ejerlejlighed 59 P-kælderen.

Bestyrelsen deltog ved overdragelsesforretningen angående fællesarealer herunder ejerlejlighed 59 P-kælderen, den 14. december 2004. Ved overdragelsen deltog bestyrelsens rådgivende ingeniør John Bergelin (JB) samt advokat/administrator. Forinden overdragelsen havde bestyrelsen bedt JB gennemgå fællesarealer for eventuelle fejl og mangler, således at overdragelsen kunne finde sted på et teknisk forsvarligt grundlag. Bestyrelsen påpegede konstaterede fejl og mangler ved overdragelsen.

3. Overdragelse samt udbedring af fejl og mangler på fællesarealer m.v. (1. års gennemgang)

Bestyrelsen har på baggrund af overdragelsesforretningen og de her konstaterede fejl og mangler været travlt beskæftiget med at følge op herpå overfor Sjælsø Gruppen (SG).

Særligt har bestyrelsen koncentreret sig om:

- Indvendinger fra beboere omkring P-pladsen beliggenhed og anvendelighed har bestyrelsen forhandlet med SG, omkring et ændret layout, så alle p-pladser kunne anvendes til formålet.
- Layoutet resulterede i at SG "forærede" P-lauget 2 ekstra P-pladser
- Løbende og endnu ikke afsluttede forhandlinger omkring porten, herunder bevisførelse for at specifikationerne for porten ikke overholder de faktiske driftsbetingelser. Endvidere at påpege risici i forbindelse med strømsvigt, flugtvejs mulighed.
Porten er modificeret til at kunne tvangsstyres manuelt i en nødsituation.
Problematikken kompliceres af at JM Danmark A/S, er ligeledes part i sagen.
- Endvidere har bestyrelsen påpeget manglende strømuttag i P kælderen.
- Forhandlinger med SG omkring strømforbruget ejerlejlighed 59 P-kælderen i forhold til det samlede fælles forbrug.
- Den juridiske løsning i forbindelse med naboejendommens rettigheder til brug af fælles nedkørsel for at sikre at fællesarealerne ikke forringes i værdi.
- Andre emner som byggestøv, støvbinding manglende dræn har været berørt
- Mulighed for bistand fra teknisk rådgiver JB i forbindelse med 1-årsgennemgang i lejlighederne, således at gennemgående generelle mangler konstateres.

4. Opfyldning af lovmæssige krav i forbindelse med bygningens drift

Bestyrelsen har indhentet de lovgivningsmæssige godkendelser, som er nødvendige i forbindelse med drift af en ejendom, herunder:

- ELO godkendelse
- Godkendelse af Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut.

5. Indgåelse af kontrakter og daglig drift

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

Ligeledes har vi flere gange måtte rekvirere ekstra hovedrengøring grundet de særlige forhold med støv fra byggepladserne omkring os og påpeger i øvrigt uhensigtsmæssigheder i P kælderen i relation til rengøring.

Bestyrelsen har blandt andet indgået følgende kontrakter:

- Aftale om teknisk rådgivning med rådgivende ingeniør John Bergelin
- Aftale om administration og advokatbistand med Qvortrup Ejendomsadministration A/S
- Aftale om inspektørordning
- Aftale om rengøring og viceværtordning.
- Ejendomsforsikring hos Nykredit Forsikring A/S
- Ansvarsforsikring bestyrelse
- Lovpligtig arbejdsskadeforsikring

6. Gennemgang af budgetter, fællesomkostninger og forbrug

Bestyrelsen har løbende truffet almindelige driftmæssige beslutninger af betydning for budgettet, såsom indgåelse af ovennævnte kontrakter samt fordeling af skatteudgift i forbindelse med grundskyld på ejendommen. Bestyrelsen har haft særlig fokus på det løbende regnskab i det første år for at kunne konstatere eventuelle store afvigelser, som kunne gøres gældende overfor SG i forhold til det opstillede budget for ejendommen.

Gennemgangen har ikke givet anledning til at gøre et juridisk ansvar gældende overfor SG, men det har haft afledte virkninger herunder givet anledning til at justere ventilationsmotorer i kælderen samt stille krav om selvstændig aflæsning i P-laug, jf. nedenfor.

7. Varme og energiaflæsning

Bestyrelsen har konstateret et uforholdsmæssigt stort el-forbrug i P-lauget, hvilket skyldes uhensigtsmæssig ventilator drift. Ventilatorernes drift er nu ændret og et normalt el forbrug forventes fremover.

I forbindelse hermed konstateres, at der helt mangler mulighed for aflæsning P-laugets andel af forbrugt strøm. Der er derfor stillet krav overfor SG, om særskilt el-måler for ejerlejlighed 59.

8. Beboermøde den 10. marts 2005

Bestyrelsen afholdte i starten af driftsåret 2005 et beboermøde, for at få en fornemmelse af beboernes ønsker til Kaj Plads 24.

Bestyrelsen henviser til referatet fra beboermødet.

9. Diverse tiltag som er behandlet løbende

Bestyrelsen er ved siden af ovenstående i gang med at:

- Bestyrelsen har drøftet muligheden for at forskønne P-kælderen, herunder en anden form for støvbinding, og vil senere frem komme med et oplæg.
- Bestyrelsen har endvidere drøftet anvendelsen af indtægten fra de 2 ekstra P-pladser.
- Bestyrelsen afventer endvidere oplæg fra John Bergelin vedrørende kajakophæng i kælder.
- Bestyrelsen har drøftet den tiltagende opmagasinering der finder sted i P-kælderen og finder det ikke acceptabelt.

10. Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen har valgt at prioritere indsatsen omkring afleveringen i det første driftsår. Det første år er som bekendt den eneste mulighed for at sørge for, at SG lever op til sine juridiske forpligtigelser i forbindelse med overdragelsen, at mangeludbedringen på fællesarealer udføres teknisk korrekt, samt for at gøre afvigelser i forhold til det skønnede budget for ejendommen gældende overfor overdrager.

Der må fremadrettet forventes en del arbejde når JM Danmark A/S påbegynder bygningen af den sidste ejendom i den nuværende byplan, naboejendommen.

Bestyrelsen er af den formening at vi får en velfungerende P kælder, når SG får udbedret de mangler som endnu resterer.