

Orienteringsskrivelse fra bestyrelsen - EF Kaj Plads 24

Kære medbeboere!

Hermed en generel orientering fra bestyrelsen om det aktuelle arbejde i bestyrelsen i ejerforeningen Kaj Plads 24.

Orientering fra bestyrelsen

Bestyrelsen har noteret sig, at beboerne i opgang C har afholdt opgangsmøde den 13. februar 2006, og der er i denne forbindelse udtrykt ønske om et større informationsniveau vedrørende bestyrelsens arbejde.

Dette har bestyrelsen taget til efterretning, og kan fortælle, at bestyrelsen netop her i marts har overtaget hjemmesiden www.kajplads24.dk fra Sjælsø Gruppen (SG). Det er derfor nu endelig muligt for bestyrelsen at komme videre med at omkonvertere hjemmesiden til brug for bestyrelsen og beboere på Kajplads 24.

Bestyrelsens arbejde i forhold til overdragelse af fællesarealer/1-års gennemgang

Bestyrelsen er pt. travlt beskæftiget med opfølgning på overtagelse fællesarealer og 1-årgennemgang i forbindelse hermed. Som mange har erfaret i forbindelse med deres lejligheder, er det ikke altid let at få SG til at foretage den fornødne mangeludbedring. Bestyrelsen har derfor brugt megen energi på at fastholde SG på deres forpligtigelser, samt på at forhandle sig frem til rimelige løsninger i forbindelse med diverse problemstillinger, som ikke er i strid med byggelovgivning og almindelige standarder, men som alligevel anses for uacceptable.

Her skal blot nævnes et par forhold som bestyrelsen har arbejdet med til illustration:

- Bestyrelsen har kæmpet for at få SG til at anerkende, at porten ikke lever op til specifikationskrav for porte til det aktuelle formål.
- Bestyrelsen har erfaret et stort el-forbrug på fællesarealer, hvorfor der er iværksat en større undersøgelse af el-installationer m.v.
- Bestyrelsen har fået oprettet og solgt nye parkeringspladser med dertil hørende administrativt arbejde i forbindelse med optegning, tildeling, omflytninger, salg osv.
- Bestyrelsen har foretaget tekniske gennemgange med Teknisk rådgiver John Bergelin for at sørge for, at mangeludbedringen ikke blot levede op til almindelig standard, men også til den standard, der må forventes i en ejendom som Kajplads 24.
- Bestyrelsen har endvidere kigget på den juridiske løsning i forbindelse med naboejendommens rettigheder i forbindelse med brug af fælles nedkørsel for at sikre at fællesarealerne ikke forringes i værdi.

I det hele taget har bestyrelsen brugt rigtig meget tid på at sørge for, at der sker en korrekt overdragelse af bygningen og fællesarealer, således at vi kan være sikre på, at al overdragelse er sket på korrekt vis og under de bedst mulige forhold set fra ejerforeningens side.

I forbindelse med 1-års gennemgangen af de enkelte lejligheder har bestyrelsen sørget for at tilbyde John Bergelins assistance, således at gennemgående mangler kan konstateres. John Bergelin har ved mangelgennemgangen oplyst beboere om generelle mangler, såfremt han har observeret disse i lejlighederne. Bestyrelsen laver en opfølgning herpå så snart det er muligt, så ingen overser eventuelle generelle mangler. Ligeledes er det blandt andet på baggrund af bestyrelsens initiativer, at der er kommet en fælles mulig løsning på de mange problemer med gulvene.

Bestyrelsens arbejde i forhold til daglig drift

Bestyrelsen har som øvrige beboere haft krav om en høj standard i forhold til rengøring og daglig drift, hvilket har resulteret i, at vi i ejendommen på første år har haft flere forskellige viceværter og nu er på vores 3. rengøringsfirma. Da vi hver gang har været gennem faserne med at indhente tilbud, vurdere tilbud, ansætte og udføre efterfølgende kontrol (for derefter at starte forfra), har det okkuperet en del ressourcer. Ligeledes har vi flere gange måtte rekvirere ekstra hovedrengøring grundet de særlige forhold med støv fra byggepladserne omkring os.

Derudover har varmeregnskabet voldt en del vanskeligheder, da vi ikke har kunnet få de oplysninger vi havde brug for, idet ejendommen ikke har været registreret i Københavns Energi.

Samtidig har vi haft særlig fokus på det løbende regnskab i det første år for at kunne konstatere eventuelle store afvigelser, som kunne gøres gældende overfor SG. Vi har herunder drøftet bla. udgifter til renovation og fællesudgifter til el med administrator/advokat.

Bestyrelsens arbejde i forhold til yderligere tiltag

Bestyrelsen er ved siden af ovenstående i gang med at effektuere/afventer mulighed for at effektuere løsninger vedrørende:

- Optimal og lovlig løsning for afspærring ved promenade, som muliggør indkørsel ved brand samt til- og fraflytning. Det er ikke effektueret endnu, da det afventer endelig færdiggørelse af mangeludbedring på ydermure, som kræver åben tilgang til promenaden.
- Kajakophæng i kælder
- Udsmykning generelt

Bestyrelsen takker for bidragene fra opgang C, som vi gerne vil behandle på generalforsamlingen den 15. maj 2006 (Der indkaldes snarest i overensstemmelse med vedtægterne). Vi har stor forståelse for ønskerne om navneskilte, blomster og en pænere løsning til reklamer, da vi jo selv bor i ejendommen. Vi har imidlertid valgt at prioritere vores indsats omkring de lidt tungere emner 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. Vi er af den overbevisning, at nævnte forhold samt opstart og effektivisering af præsentabel daglig drift er den vigtigste funktion for bestyrelsen pt. Vi mener, at dette må være i alle beboeres interesse og i overensstemmelse med vores mandat.

Vi glæder os imidlertid meget til, at vi i fællesskab kan begynde at udvikle Kajplads 24 i løbet af den kommende tid, og vi håber, at så mange som muligt vil dukke på generalforsamlingen.

Med venlig hilsen fra Bestyrelsen Kajplads 24