

Bestyrelsens beretning for 2015

Året 2015 har primært været præget af aktiviteter omkring dæktrum, p-pladsformidling, rengøring af p-kælder og genopmaling af p-pladsnumre.

Regnskab 2015

Regnskabet for 2015 udviser et overskud på 117.922 kr. mod et budgetteret overskud på 97.000 kr. Den positive afvigelse på 20.922 kr skyldes primært et mindre omkostningsforbrug til ejendomsskatter, rengøring, vedligeholdelse og bidrag til E/F Lanternen – i alt ca. 19.600 kr. Herudover er der opnået salgsindtægter på 2.900 kr. for solgte nøgler og fjernbetjening, hvortil udgiften er afholdt i tidligere år. Modsat er renteindtægten 800 kr. lavere grundet den faldende rente - gennemsnitligt har forrentningen været på knapt 0,5%.

Den mindre ejendomsskat skyldes refusion af for meget betalt ejendomsskat for årene 2010-12 på 3.304 kr. grundet en reduceret grundværdi i de respektive vurderingsår.

Bankkontoen i Arbejdernes Landsbank er uden binding, og renten har været været faldende igennem 2015 til nu ca. 0,4% p.a. Forrentningen af driftskontoen i Nordea er 0% p.a.

Den frie egenkapital andrager ved årets slutning 683.483 kr.

Budget 2016

Budgetudkast for 2016 er udarbejdet med et underskud på 247.200 kr., da året er "kontingentfrit" jf. vedtagelse på generalforsamlingen d. 26/3-2015. Det budgetterede underskud udlignes imidlertid af overskud i de efterfølgende 4-5 år, da fællesbidraget betales igen med 4.200 kr. årligt fra og med år 2017, og der er således likviditet til mulig fornyelse af skridsikringen af gulvet i 2021 - 10 år gammelt.

Det ventes i øvrigt, at der løbende skal bruges midler til vedligeholdelse af skridsikringen.

Rengøring af kælder og opmaling af p-pladsnumre

Kælderen blev rengjort i april måned 2015 af rengøringsfirmaet Toroco v/Kim Toftum. Udover p-kælderen blev de tilgængelige rør og gangarealet ved cykelstativerne mod syd rengjort. Og - ikke mindst - 61 p-plads numre blev efter rengøringen genopmalet af bestyrelsen.

De resterende 22 numre forventes genopmalet i forbindelse med forårsrengøringen d. 25/4-2016.

Dæktrum ved det nordlige trappeløb

Rummet blev taget i brug i november 2011. I 2013 blev en "1. sals hylde" opsat langs de tre vægge for at øge kapaciteten. I 2014 blev kapaciteten yderligere øget ved anskaffelse af 8 stk "møbelhunde", så gulvpladsen nu også kan udnyttes. Herudover er der tidligere investeret i momentnøgle, bits, en donkraft og en sækkevogn til at køre hjulene på.

Dækrummets åbningstider er 'efter aftale', og pasningen er fordelt på hele bestyrelsen og suppleanten. De nærmere regler og telefonnumre er offentliggjort ved opslag i kælderen, herunder på døren til dæktrummet.

Formidling for salg/udleje/køb/leje af P-pladser

Bestyrelsen bestyrer en formidlingsbørs for p-pladser, hvor et medlem, der ønsker at sælge/udleje, kan få kontakt med eventuelle købere/lejere. I årets løb har 6 p-pladser skiftet ejer i forbindelse med lejlighedskøb, og 6 andre p-pladser har via vores formidling eller på anden vis skiftet ejer.

Og p-pladser frit til salg eller udlejning har stort set ikke været eksisterende siden midt 2015. Hertil hører, at en oprindelig investor, der fra starten havde flere lejligheder og p-pladser, løbende har solgt ud, og at den sidste p-plads blev solgt pr. 1/8-2015. Formidlingslisten over potentielle købere og lejere har derfor været voksende og udgør nu i skrivende stund 13 hhv. 8 personer, hvoraf 7 personer står opført på begge lister.

Analyse af nabo p-faciliteter

Der har været kontakt til flere af de omkringliggende p-laug. Sammenfattende kan det konkluderes, at deres oprindelige indskud har været 20-30% højere end vores, som var på 152.000 kr. pr. p-plads. Det lavere indskud hos os skyldes, at vores p-kælder har været billigere at etablere, da den er åben med skylights og uden sprinkleranlæg samtidig med, at den rummer flere p-pladser.

Salgspriserne hos vores naboer ligger på niveau med deres indskud, dvs. i niveau 160-200.000 kr. P-pladser under "triple-tower" sælges efter sigende til over 200.000 kr. Det nye byggeri, Havnebryggen, annoncerer i forbindelse med salget af lejligheder, at p-pladser kan tilkøbes for 200-250.000 kr.

Vores salgspriser har indtil for nylig ligget i niveauet 125-145.000 kr., men det seneste salg har dog brudt dette niveau. Prisen for en p-plads i Lanternen er derfor på vej op "presset" af priserne i nabolaget og den kendsgerning, at antallet af p-pladser i det offentlige rum er indskrænket ifm. de igangværende byggerier.

Oplagring i p-kælder

Der er til stadighed en kedelig "trafik" i p-kælderen med at opbevare papkasser og andre ting beregnet for kassation/affaldscontainer, dæk, børnestole m.m. **Vi henstiller til alle brugere af p-kælderen at undlade enhver form for oplagring på og ved p-pladserne.**

Port

Der er eksempler på, at fjernbetjeningen til porten svigter. Vores grundlæggende erfaring er, at man skal sørge for, at batteriet er nyt og friskt, herunder være opmærksom på, at kulde nedsætter batteriets ydeevne. Fjernbetjeningen bør derfor ikke ligge i bilen. Endelig skal man ved tryk for portåbning bevæge sig ind i radarfeltet indenfor 20 sekunder, ellers reagerer porten ikke.

Løvrigt er der opsat en procedure, der angiver, hvordan man skal forholde sig, hvis porten ikke åbner.

Status på 5 års gennemgang for Lanternen

E/F Lanternen har forhandlet med JM Danmark om utætheder og indsvivende vand i p-kælder. Det er endt med en aftale om, at der for JM Danmarks regning fræses "afvandingsriller" til nærmeste afløb hvor nødvendigt, da injektion i sammenføjningerne kun holder tidsbegrænset, og da udfaldet af en eventuel retssag ville være mere end tvivlsom!

Der er enighed imellem E/F Lanternen og P/L Lanternen om, at de fræsede riller skal være sikre at passere, og at rillernes udformning aftales mere specifikt, herunder at der sikres mod skarpe kanter, så den oprindelige belægning ikke løsner sig, og at fræsningen efterbehandles med en passende epoxymaling af samme farve som belægningen omkring rillen.

Områderne i p-kælderen, der skal "afvandes", er blevet afmærket og indsendt til JM Danmark, men det vides dog ikke p.t., hvornår JM Danmark vil etablere rillerne.

E-mail adresser

På generalforsamlingen i 2012 blev bestyrelsen opfordret til at indhente medlemmernes e-mail adresser, så fremtidige informationer og indkaldelser kunne formidles via mail. Vi har således nu i tre år haft e-mail adresse på alle 83 p-plads ejere.

Uretmæssig brug af p-plads

Bestyrelsen har ved skiltning gjort opmærksom på, at det er en privat p-kælder, hvor parkering kun **er tilladt for ejere og lejere og kun på retmæssig plads.**

I 2015 har der ikke været uretmæssige parkeringer, og bestyrelsen er af den overbevisning, at skiltningen har hjulpet.

Ejendomsvirkes opgaver

I relation til p-kælderen efterses og kontrolleres brandudstyr, CO2 udsugningsanlæg og port løbende.

Med venlig hilsen fra bestyrelsen:

Poul Henning Poulsen, Søren Krüger Olsen og Hans Henrik Holdorf, fmd.