

Bestyrelsens beretning for

Ejerforeningen Frederikskaj 2

Bestyrelsens beretning beskriver den aktivitet der har været i ejerforeningen og i grundejerforeningen siden sidste generalforsamling. Beretningen dækker dermed en anden tidsperiode end årsrapporten. Fokus er på beskrivelse af særlige situationer, hvor driften kun beskrives i begrænset omfang.

Bestyrelsen mødes den anden tirsdag i måneden, og har afholdt ti bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling.

- I efteråret 2020 blev der indgået aftale med ny gartner - Amelie, der står for at passe udenomsarealerne. I den forbindelse er der skiftet cirka 300 udtørrede hækplanter og tilført mere jord til udvalgte bede. I maj 2021 har Amelie opsagt aftalen grundet for meget arbejde. De fleste hækplanter vokser godt, men for mange vokser ikke godt nok. Vurderingen er, at jordkvaliteten er dårlig og vanding har været utilstrækkelig i etableringsperioden. Bestyrelsen er i proces med at finde en ny gartner.
- Bestyrelsen sendte i august 2020 vejledning til alle haveejere om retningslinjer for pasning af haver og hække. Budskabet er, at der arbejdes mod ensartede og ubrudte hække. Eventuelle trådhegn skal derfor skjules i eller inden for hækkene og eventuelle låger skjules på den indvendige side af hækken.
- Et bestyrelsesmedlem har udviklet en ny hjemmeside til ejerforeningen. Det har gjort hjemmesiden hurtigere, mere stabil og givet mere it-sikkerhed. Der er også udviklet et bookingmodul til værelser og fælleslokalet i et forsøg på at reducere de administrative byrder der er i forbindelse med udlejning. Samtidig er vi skiftet fra en gmail til vores eget domæne "@frederikskaj2.dk". Vores nye mail er derfor ejerforeningen@frederikskaj2.dk
- Elevator serviceaftale med Schindler er opsagt på grund af deres faktureringspolitik. Fra 1. januar 2021 overtog Hovedstadens elevatorservice. Skiftet har reduceret prisen på serviceabonnementet væsentligt, men det var nødvendigt at købe nyt alarmsystem til alle syv elevatorer.
- Grundejerforeningens revisor har påpeget, at der skal betales skat af den indtægt som grundejerforeningen opnår ved udlejning bådpladser. Denne vurdering er ikke intuitiv for bestyrelsen, da betaling cirkulerer i et lukket kredsløb fra og til beboere. DEAS har derfor udarbejdet en forespørgsel til SKAT med anmodning om bindende svar. Svaret forventes i 1. halvår 2022.
- Efter en længere periode med faldende kvalitet i rengøringen af vores opgange, blev aftalen med SH-service opsagt. Er&Er overtog den 1. maj 2021.
- Den hårde vinter skabte problemer for husbådene hvor afløbsrørene fra broerne til kloaksystemet frøs til. Årsagen var utilstrækkeligt varmekabel og isolering omkring rørene, hvilket blev udbedret i løbet af et par dage. MTH dækkede omkostningerne til udbedring da det vurderes som en mangel.
- Vinteren gav også problemer for fælleshuset. Det viste sig, at bobleanlægget, der skal beskytte fælleshusets stolper mod isskrudninger, skal stå frostfrit for at fungere. Det gør det ikke. MTH har anerkendt dette som en mangel og MTH arbejder pt med at tegne, og efterfølgende konstruere, en løsning. Bestyrelsen køber teknisk bistand til vurdering hos DEAS. Løsningen kommer til at påvirke kajakhotellet's opbevaringshylder. Koldt vandstilførslen til fælleshuset frøs også til, og her har MTH også anerkendt ansvar for at mangeludbede. I efteråret er to af bestyrelsens medlemmer dykket under fælleshuset og har rensset lufthullerne i

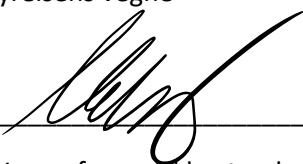
bobleanlæggets rør, der skaber bevægelse i vandet omkring stolperne. Dette er en tilbagevendende opgave, og ved selv at udføre den sparer vi udgifter til en professionel dykker.

- Udlejningen af fælleshuset er faldet kraftigt, som en naturlig følge af covid-19, hvilket påvirker økonomien. Dette forventes igen normaliseret og økonomien er fortsat godt støttet af en pæn udlejning af værelserne. Bestyrelsen har udviklet en ny bookingside til fælleshuset, der er mere stabil end den forrige. Brugervenligheden er god, men siden justeres fortsat. Fælleshuset har også fået ny rengøringsaftale. Det nye selskab hedder Er&Er.
- Der er stor efterspørgsel på vores bådpladser, og fuldt udlejet i 2021 sæsonen, hvor kun to af pladserne er lejere uden for grundejerforeningen.
- Parkeringsaftale med Copark fungerer i det store hele godt. Brugere kan generelt finde ud af at benytte CoPark appen og der parkeres pænt. Når bestyrelsen modtager henvendelser om udstedet parkeringsbøder er det dog tydeligt, at p-bøder bare er noget der kalder på mange følelser.
- TeamOne vagtordningen har kørt siden november 2020. Ordningen betyder, at der fem til seks gange i døgnet foretages en vagtrundering, for at opdage og bortvise personer der ikke hører til på området. Desværre har tiltaget ikke forhindret alle uønskede situationer, og der forsvinder fortsat dyre cykler og bilhjul.
- På grund af covid-19 var det ikke muligt at gennemføre den årlige juletræsfest, hvor alle grundejerforeningens beboere ellers har mulighed for at møde hinanden på tværs af opgange. Det er en vigtig begivenhed for at skabe sammenhold i foreningen, så forhåbentlig er verden en anden til næste jul.
- Den årlige arbejdsdag er planlagt til den 12. juni, hvor der udføres oprydning og lettere håndværksopgaver. Arbejdsdagen afsluttes med socialt samvær.

Frem mod generalforsamlingen i 2022, er det vores forventning, at to sager kommer til at fylde i bestyrelsens arbejde. Den ene sag er femårs gennemgang af vores ejendom. Bestyrelsen modtager jævnligt henvendelser fra ejerlejlighedsejere om forskellige fejl og mangler i lejlighederne. Eksempler herpå er ventilationsanlæg, maling på badeværelser der buler ud og bristede pop-nitter på altanpladerne. I bestyrelsen må vi erkende, at vi ikke har de faglige og juridiske forudsætninger til at vurdere ansvaret for disse situationer. Vi planlægger derfor at involvere ekstern faglig bistand ved den kommende femårs gennemgang. Formålet er at få afklaring på ansvarsfordeling mellem MTH, ejerforeningen og den enkelte ejerlejlighedsejer og at bistå ejerforeningen i at fremsætte eventuelle krav mod MTH. I tilknytning hertil ønsker byggeskadeforsikringen adgang til en række lejligheder i uge 36 (september) 2021

Den anden sag omhandler MTH's byggeplaner for parkeringsområdet, og grundejerforeningens sambygning med de ny anlæg. Vi forventer, at der i forlængelse af den netop offentliggjorte startrededegørelse, kommer konkrete tegninger, hvor bestyrelsen skal arbejde for grundejerforeningens interesser. Der kommer også praktiske spørgsmål om parkeringsforhold og adgangsveje under og efter byggeriet.

På bestyrelsens vegne



Stefan Vrang, formand bestyrelsen