

Bestyrelsesberetning

Velkommen til ordinær generalforsamling for Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape 1, den 11 april 2019.

Projekter fra det forløbne år:

Det har igen været et travlt år for bestyrelsen, både i ejerforenings- og grundejerforenings-regi. Arbejdsopgaverne har været mange, og følgende er et udvalg af de projekter, som er blevet gennemført:

Det administrative:

- Vedtægter blev opdateret, justeret, debatteret, vedtaget på ekstraordinær generalforsamling og dernæst tinglyst.
- Gennemgå, etablere og genforhandle alle serviceaftaler for både ejer- og grundejerforeningen. Dette har f.eks. betydet endnu et skift af trappevasker, en besparelse på ca. kr. 45.000 viceværttaftaler, og mindst kr. 40.000 på en gartneraftale.

Forbedringer i terræn og fællesarealer:

- Afholdte arbejdsdag.
- Indkøbe og opsætte skraldespande ved bådebro og på fælleshusets tag.
- Indkøbe og opsætte vægventilatorer i begge fælleshusets soveværelser.
- Opsætte ekstra cykelstativer ved opgang 2N og 2M.
- Indkøbe og opsætte bænke og bord/bænkesæt til broer og fælleshusets tag.
- Bygge plantekasse/afspærring på fælleshusets tag, samt fremføre vand og el til samme.
- Fylde samme plantekasse med over 3000 kg jord og spagnum, og beplante denne.
- Slæbe og lægge gummifliser til kommende legeområde på fælleshusets tag.
- Etablere rækværk og låge på fælleshusets tag, samt låger til kajaklaugets kajakhotel.

Bygningsforbedringer:

- Blødgøringsanlæg blev installeret.
- Iværtsætte montage af gitre i affaldsskakterne. Dette for at beskytte ventilatoren på taget imod at tomme poser bliver suget op og ødelægger ventilatoren.
- Etablerer fjernaflæsning for bygningernes og lejlighedernes forbrug, samt flere bimålere så Ejerforeningens og PFA-delens forbrug kan adskilles. Dernæst etablere en fordelingsnøgle for årene 2016-2017 og 2018, i mellem Ejerforeningen og PFA, således at vand- og varmeudgifter kunne fordeles, og beboernes regnskaber kunne udarbejdes... Og herefter skal omkostningerne balanceres/justeres imellem Ejerforeningen / DEAS / PFA.

Det sociale:

- Afholdte juletræstænding.
- Assistere Kajaklauget og Vinterbaderne med at komme i gang, ift. lejekontrakter, lån, og justeringer af fysiske faciliteter.

Næsten-færdige projekter:

Vi forventer at følgende projekter snart er færdige:

- Fælleshusets tag (mangler legeområde og fitnessområde).
- Indkapsle det graffiti-bemaledede elskur ved opgang 2P.
- Løsning ift. stige til tag i hver opgang.

MTH:

Vi har løbende en dialog med MT Højgaard, og vi har holdt flere møder for at finde løsninger på de verserende udfordringer. Ikke kun dem som de facto ligger hos Ejerforeningens bestyrelse, men også flere udfordringer/problemer som reelt lå ved beboerne har vi også skubbet på for at finde løsninger på.. F.eks. problemet med den klistrende maling, og senest ventilationsanlæggene.. Hvor MTH i sidste ende præsenterede acceptable løsninger, efter pres fra bestyrelsen.

I det forløbne år har vi dog også søgt løsninger med MTH omkring terrænet (langt over tusind planter er blevet genplantet), problemer med gulvvarme, elinstallationer i terræn/bådebroer, utætte tage, ovenlysvinduer og altanplader som bliver revet af, misfarvede altanplader som blev endeligt udskiftet, indgangspartier som skulle shines op, miljøsug, parkeringsplads som skulle opmærkes, og meget andet... og meget af dette pågår.

Økonomi:

Som forventet har de første år været en smule rodede, da der har hersket usikkerhed omkring forventede udgifter til serviceaftaler, og omkostninger til og i grundejerforeningen, med mere. Dette er helt normalt i en ny forening, men har været mere ekstremt hos os, pga. opsplitningen i en ejerforening og en PFA-ejet del, som sammen sidder i en grundejerforening.

Vi er vi dog nu kommet til et punkt hvor vi har et rigtigt godt overblik over ejerforeningens og grundejerforeningens udgifter. Dette betyder dog også, at vi bliver nødt til at hæve lejlighedernes bidrag til ejerforeningen i 2019.

Trods det, så forventer vi dog stadig et underskud i 2019. Dette skyldes flere ting; 1) Det hævede bidrag har først effekt fra midt i 2019, 2.) Der er flere engangsudgifter som falder i 2019, og 3.) Der er nogle udgifter til at beregne vand-/varmeregnskaber for 2016-2018, samt installere fjernaflæsning som alle falder i 2019.

Det fremsendte budget for 2019 reflekterer ikke alle de førnævnte forhold, men vi mener stadig, at den nye/hævede bidragssats er tilstrækkelig, da budgettet forventes at stabilisere sig i 2020.

Selvom der nu bliver introduceret en forhøjelse af bidraget, så er det vigtigt at pointere, at vi stadig kører en yderst effektiv forening (i både ejerforeningen og grundejerforeningen), og vi har fået utroligt meget for vores penge i løbet af de første par år.

Til sammenligning er den anden ejerforening "Frederikskaj" nede på A.C. Meyersvænget næsten 30 pct højere end os på fællesudgifterne per fordelingstal, og Egholm ovre på den anden side af Fordgraven ligger over 40 pct højere end os... Og disse procenter er vel at mærke EFTER, at vi hæver bidragssatserne.

Arbejdsdag:

Sidste år havde vi en fremragende arbejdsdag, hvor der virkelig blev knoklet og hygget naborne imellem. I år falder arbejdsdagen den 27 april, og det er heldigvis ikke nødvendigt at gøre opgangene rene (som virkelig trak tænder ud sidste år). I stedet vil det blive fokuseret mere på fælleshuset, oprydning i terræn og langs stensætningen, rengøring af bådebroer og andet.

Vi håber, at mange af Jer vil komme og give en hånd med, så Frederikskaj 2 kan blive klar til sommeren – og så I kan møde Jeres naboer over den mad og de drikkevarer, som bestyrelsen arrangerer.

Sidst...

Vi vil gerne sige tak til de beboere, som har hjulpet med diverse byggeprojekter, til initiativtagerne til kajaklaug og vinterbadelaug, samt naturligvis til Søren Peder og Tove som troligt hjælper med fælleshus og planter på fælleshusets tag.

Mvh,

Bestyrelsen