

Bestyrelsens beretning for Ejerforeningen Frederikskaj 2, 2022/2023

Bestyrelsens beretning beskriver den aktivitet der har været i ejerforeningen og i grundejerforeningen siden sidste generalforsamling. Fokus er på beskrivelse af særlige situationer, hvor driften kun beskrives i begrænset omfang.

Byggepladsen

Byggeriet på matrikel 161a har fyldt meget i bestyrelsens arbejde. Den midlertidige parkeringsløsning for biler, fungerer fornuftigt på Frederikskaj 6, men cykelparkering i bebyggelsen er uholdbar. Placering af skraldebeholdere til genbrugsaffald og dagrenovation har voldt problemer, og det har været svært at finde midlertidige løsninger, som kunne accepteres af vicevært, MTH og grundejerforeningen. Indtil en permanent placering etableres, er det planen, at affaldsbeholderne placeres på ejerforeningens matrikel på stikvejen. Ved ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen i november 2022, fik bestyrelsen mandat til at indgå aftale om at reduceres antallet af parkeringspladser på 161a. Mandatet betinger bl.a., at ejerforeningens medlemmer har førsteret til at leje parkeringspladser, og at der sikres permanente løsninger for affaldsbeholdere og cykelparkering på matr. 161a. Mandatet har endnu ikke ledt til en permanent aftale med MTH.

Lokalplanen for byggefeltene omkring grundejerforeningen blev offentliggjort i maj 2022. Bestyrelsen deltog i beboermøde i juni og udarbejdede høringssvar til kommunen. Svaret havde fokus på parkeringsmuligheder for cykler og ønsker til brug af naturlige og organiske materialer til de kommende grønne arealer mellem grundejerforeningen for det nye byggeri.

Byggepladsen giver også en del direkte gener i form af støj, støv og rystelser. Det går særligt ud over beboerne i stueetagen i D og E, hvor der graves helt op til matrikelskel og flere steder også overskrides. Bestyrelsen har flere gange bedt om et højere informationsniveau fra MTH.

Fælleshus

Udlejning af fælleshus ligger på et pænt niveau med knap 40 udlejninger af fælleslokale, og cirka 250 udlejede nætter i værelserne, per år. Bestyrelsen modtager jævnligt klager over støjgener fra fester i fælleslokalet. Klagerne kommer fra egne beboere, men også fra beboere på den anden side af vandet. Problemet opstår når der spilles høj musik med åbne døre efter klokken 23:00 i weekenden. I bestyrelsen forsøger vi os med kombination af mere information og karantæne til de formastelige.

Vedligeholdelse

Aftalen med Gottlieb gartner fra 2022 har givet en stabil gartner, hvilket har gavnet både hækplanter og fællesarealernes træer og buske. Særligt hækplanterne har vækstet godt efter udlægning af siveslanger. Aftalen indeholder løbende pleje og pasning med fjernelse af ukrudt omkring træer, buske og hæk samt beskæring.

Der udstår en opgave med at revidere serviceaftalen med DEAS vicevært både i forhold til pris og opgaver. Det er bestyrelsen i gang med. Det kan også nævnes, at alle vinduer i opgangene er smurt og eftersat af Velfac. Det sker fortsat, at der opstår problemer med vandindtrængning til øverste

lejligheder fra tag. Problemerne opstår typisk ved kraftig regn og blæst. Sagerne er besværlige og tidskrævende, fordi bygningsforsikring, byggeskadeforsikring og bygherrer (=MTH) alle skubber opgaven fra sig. Samtidig er det svært at udpege en ansvarlig, da årsagen til vandindtrængning er svær at finde.

Administration

Vedtægter og lejekontrakt for bådpladsudlejning er opdateret, og trådte i kraft i 2022. Der er arbejdet med entydighed i formuleringer, og der er etableret et fast årshjul for alle lejere der bl.a. beskriver opsigelser, nye kontrakter og opkrævninger. Ændringen har grundet periodisering medført lavere bogført indtægt i Grundejerforeningens årsrapport for 2022.

Kajaklauget har indfriet det sidste af sit lån til Grundejerforeningen. Vinterbadelaugget har en restgæld på 50.000 kr. Foreningens vagtordning er nedskaleret men omfatter fortsat både bebyggelsen, bådebroer og parkeringsarealet på Frederikskaj 6, til en årlig omkostning på cirka 85.000 kr. Foreningens bookingside til fælleshuset forbedres og opdateres løbende, ligesom foreningens hjemmeside. Hjemmesiden indeholder rigtig meget information som alle bør gøre sig bekendt med. Brug den: <https://frederikskaj2.dk/>. Særligt dem der borer hul i badeværelsesvæggen ind til vandrørene! I løbet af 2022 blev der installeret BeKey i alle opgange. Det er en løsning hvor registrerede leverandører kan åbne opgangsdøren ved hjælp af en app.

Sociale arrangementer

I bestyrelsen hilser vi alle initiativer om sociale arrangementer velkommen. Så tak for afholdelse af bl.a. fastelavn og loppemarked. Vi ser også gerne, at fælleshuset benyttes mere på hverdage. Det er et godt lokale der fx kan bruges til bridgeaften, læseklub, foredrag eller yoga. Så ræk ud hvis du har en god ide og lidt gåpåmod. Arrangementerne skal som udgangspunkt rettes mod egne beboere. Fra bestyrelsens side er vi tovholdere på juletræs tænding og den årlige arbejdsdag.

Afsluttende skal lyde en stor tak til alle der yder en frivillig indsats for at Frederikskaj 2 er et dejligt sted at bo. Der er gode etablerede kræfter i både foreningens bestyrelse, kajaklauget og vinterbadelaugget der yder efter evne og mulighed, foruden dem der bidrager til fx bedene på tagterrassen, opgaver med fælleshuset og sociale arrangementer.

Samtidig også en opfordring til, at nye kræfter melder sig på banen, og hjælper til i en periode. For de fleste er det en positiv oplevelse at få et indblik i og bidrage til driften, samt præge retningen på de løsninger vi vælger.

Bestyrelsen mødes månedligt og drøfter herudover aktuelle sager i Teams.

På bestyrelsens vegne

Stefan 

formand bestyrelsen