

## Bestyrelsens beretning for Ejerforeningen Frederikskaj 2, 2021/2022

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.

- Den kolde vinter 2020/2021 fik koldvandstilførslen til fælleshuset til at fryse og bobleanlægget til sikring af de bærende stolper under fælleshuset frøs også. I juni 2021 har MTH efterisoleret koldvandstilførslen, og henover sommeren 2021 byggede MTH et lukket rum til bobleanlægget, så det kan holdes frostfrit. Samtidig er der indgået aftale om fast årlige service af anlægget med Granzow.
- Udlejningen af fælleslokalet følger ret tæt udviklingen i forsamlingsrestriktionerne som følge af Covid-19, og i bestyrelsen forventer vi pæn udlejning i 2022. Værelsesudlejningen har kun i mindre grad været påvirket af covid-19.
- Alle bådpladser var udlejet i 2021, næsten alle til beboere i bebyggelsen. Desværre er der kommet bindende svar fra Skattestyrelsen, der siger, at grundejerforeningen skal betale moms af alt bådpladsudlejning og yderligere skal betale skat af indtjening hvis bådpladslejerer ikke bor i bebyggelsen. Dette skal også afregnes med tilbagevirkende kraft. Bestyrelsen overvejer som følge af svaret en justering af lejeprisen på bådpladser. Konsekvenserne af det bindende svar påvirker ikke husbådene.
- Bestyrelsen er i proces med at revidere regler og kontrakter for udlejning af bådpladser. Bl.a. ensrettes så alle kontrakter løber i et årshjul fra 1. april. Samtidig defineres interne lejere som dem der har bopæl i bebyggelsen. Interne lejere har fortrinsret frem for eksterne lejere.
- Fordelingsregnskaberne har været meget forsinket i bebyggelsen, hvilket vi i bestyrelsen primært ser grundejerforeningens administrator Sjeldani som årsag til. Generelt har samarbejdet med Sjeldani også været utilfredsstillende. Der har dog omkring årsskiftet 2021/2022 været en del udskiftning i bemanning hos Sjeldani og vi har derfor sat overvejelser om administratorskift på pause.
- Arbejdet med at finde en god gartnerløsning har fyldt meget de sidste par år. Den nye aftale fra 2022 med anlægsgartner Gottlieb tegner positivt, med en flot oprydning langs hække og planter. I løbet af de kommende måneder lægges der siveslanger ved alle ejerforeningens hække.
- Byggeplanerne for arealet mod Sydhavnsgade er offentliggjort i marts 2022. Arbejdet begynder sommeren 2022 og forventes afsluttet i slutningen af 2024. MTH har opsagt vores parkeringsareal, så fra 1. juni 2022 skal alle biler parkere andetsteds. Der arbejdes på en løsning hvor vi i stedet kan parkere på Frederikskaj 6. Vi forventer prisen bliver 700 kr. per plads per måned. Faciliteter for cykelskure og affaldsskure flyttes også til Frederikskaj 6.
- I 2021 har MTH afholdt 5-årsgennemgang af bygninger og lejligheder. Selvom fejl og mangler har føltes voldsomme for den enkelte beboer, må de fleste sager betegnes som ikke graverende. Sager i de enkelte lejligheder er håndteret af den respektive ejer. Til gengæld blev der konstateret en omfattende sætningsskade i murværket på sydsiden af opgang 2L fra femte sal og op. Sætningsskaden vurderes dog "kun" at være i murværket, og ikke i de bærende konstruktioner. Skaden udbedres af MTH i løbet af foråret 2022. Der er også konstateret rust på de beslag der bærer nedløbsrørene i bebyggelsen. Vurderingen af denne sag er endnu ikke afsluttet.
- Bestyrelsen har givet tilladelse til, at MTH må omlægge kloakledninger under asfalt-stikvejen. Det sker for at adskille regnvand fra kloakvand. Arbejdet forventes udført i løbet af 2022, og

betyder opgravning af en rende i halvdelen af stikvejens længde. Arbejdet udføres og bekostes af MTH.

- Udover informationsmødet om parkering har bestyrelsen afholdt ekstraordinær generalforsamling i oktober 2021. Anledningen var et behov hos bestyrelsen, for at afstemme det økonomiske niveau for arbejdet med vores udenomsarealer.
- Yderligere er der afholdt arbejdsdag i juni 2021 med en stor indsats rettet mod oprydning i generelt i bebyggelsen og rengøring af fælleshuset. Og i 2021 var der heldigvis et hul i Covid-19 restriktionerne, så der kunne afvikles julehygge og juletræstænding.

Bestyrelsen mødes månedligt og drøfter herudover løbende aktuelle sager i Teams. Der er dog en del drifts og udviklings opgaver, som ikke hensigtsmæssigt kan flyttes til administrator, men hvor der i bestyrelsen ikke er kapacitet til at de håndteres hensigtsmæssigt. Så hvis du tænker, at det måske snart er din tur til at bidrage til det frivillige arbejde, så er der altid behov for gode kræfter i bestyrelsen. Ræk ud hvis du vil høre mere inden du stiller op.

Afsluttende blot en stor tak til Søren, der sørger for at opdatere nøglebokskoderne til fælleshus og værelser, så I kan få adgang. Også stor tak til Susanne for at passe det flotte blomster og krydderurtebed på vores fællestag. Og en generel tak til alle der lige samler et stykke affald op, skriver et opslag om et glemt åbent bilvindue, henter Panodiler for sin nabo eller fjerner småsten fra elevatorens dørrille. Det hjælper alt sammen til at Frederikskaj 2 er et rart sted at bo.

På bestyrelsens vegne

**Stefan Vrang**

formand bestyrelsen