

# Bestyrelsesberetning

Velkommen til ordinær generalforsamling for Ejerforeningen Frederikskaj 2 – Etape 1, den 17 juni 2020.

## Projekter fra det forløbne år:

Det har været et år hvor farten heldigvis er blevet sat en smule ned, efter nogle meget hektiske opstartsår fra 2017-2019. Men der har stadig været ganske meget fart på, og dette er et udvalg af de større projekter som er gennemført siden sidste generalforsamling (i både grundejer- og ejerforening):

### Det administrative:

- De praktiske procedurer omkring vand-/varmeregnskaber bør endeligt være på plads, og er nu 99 pct automatiseret. Det har været et lang sejt træk, at få alle implicerede parter til at forstå og rette ind.
- Administratoren er skiftet i grundejerforeningen. Vi var langt fra tilfredse med DEAS, og vi valgte at skifte til en meget mere hands-on lokal administrator, Sjeldani her i Sydhavnen. Vi føler, at der efterfølgende er kommet langt bedre styr på især udlejningen/administrationen af fælleshuset.
- Vi foretog en rundspørge om hvorvidt beboerne ønskede aktive videokameraer sat op inde i bebyggelsen. Bestyrelsen ønskede beboernes holdning, før vi lagde flere kræfter i et tidskrævende projekt. Projektet krævede 75 pct tilslutning, men kun godt 67 pct indikerede, at de ville stemme for. Bestyrelsen droppede derefter projektet.
- Skiftede parkeringsselskab, og fik løsning hvor beboerne skal registrere egne og gæsters biler. Vi kan allerede se, at det har skabt mere plads på parkeringspladsen.
- Nyligt er et nyt bookingsystem for fælleshuset blevet udviklet af et bestyrelsesmedlem, og dette er allerede aktiveret på hjemmesiden. Et meget tidskrævende projekt, men udviklet specifikt til vores behov, og igen mange penge sparet ved ikke at købe noget eksternt.
- Aktivt søge efter eksterne lejere til bådpladserne. Dette for at sikre, at vi hele tiden har alle bådpladser udlejet, for vi betaler vandleje til By & Havn for alle bådpladserne, også dem som ikke er udlejet! Bådpladserne er for nuværende 100 pct udlejet.

### Forbedringer i terræn og fællesarealer:

- Afholdte arbejdsdag, hvor der blev knoklet igennem, og hvor det grimme elskur ved opgang 2P blev "indkapslet".
- Indkøbte og opsatte legeområde på fælleshusets tag.
- Der blev indkøbt og monteret kraftige LED-lamper på fire af cykelskurerne på parkeringspladsen. For at afskrække tyve og for at øge trygheden for beboerne.

### Bygningsforbedringer:

- MakeNet installerede vores eget fibernetværk, og Parknet blev valgt som leverandør af fiberforbindelse.
- Stiger til tage er indkøbt, og står øverste i alle opgange. Disse bliver væghængt ifm. den kommende arbejdsdag.
- Tilrette elmåler opsætning. Ergo, få målere korrekt installeret og registreret – og få fejlposterede udgifter betalt fra grundejerforening til ejerforening.
- I forbindelse med overstående blev solcelle-aktivering gået efter i sømmene, og vi fik omlagt til den billigste (og for os, den bedste) løsning, og sparede ejerforeningen for kr. 25.000,- i engangsudgift og yderligere kr 2.500,- i serviceaftale per år. Dette betyder at solcellerne nu formodentligt er omkostningsneutrale. Ergo vi forbruger ca. så meget strøm fra dem, som det koster at drive/servicere dem. Så fra starten er solcellerne vist mest installeret for at sikre, at bebyggelsen kunne opnå den høje energiklasse.

### Det sociale:

- Afholdte juletræstænding.

### **MTH:**

Vi har stadig en dialog med MT Højgaard omkring forskellige udeståender. Heruden omkostninger til de ventilationsanlæg som sidder i renovationsrummene i stueetagerne (og som sikre at der ikke kan ophobe sig giftige dampe under bygningerne), vandindtrængning fra taget i 2R til højre, samt svigtende pop-nitter på altanerne. Desuden har vi fået MTH til at bidrage med et større beløb for en fejlbehæftet vandmåler. Et beløb som ellers ville være fordelt ud på vores alles fjernvarmeregninger.

### **Økonomi:**

Trods vores bedste intentioner, så er regnskabet for 2019 er stadig en smule rodet. Det er primært fordi, at grundejerforeningen og ejerforeningen fra MTHs tid har været (og stadig er i mindre grad) meget fedtet ind i hinanden. Derfor er der løbende kommet uforudsete justeringer... og så er der derudover nogle store omkostninger fra tidligere år, som først er blevet betalt i 2019.

Dette er specifik mht. vand-/varmeregnskabet, som har været en kompliceret størrelse at få styr på. Desuden har ejerforeningen modtaget en masse penge fra grundejerforeningen for en elmåler, som var forkert registreret, og dette har fordrejet elforbruget.

Sidst, så har omkostningerne til elevator teknikere været meget højere end vi forventede. Der er desværre blevet ringet efter service flere gange, end det måske strengt taget har været nødvendigt, og omkostningerne har generelt været højere end vi forventede. Som modtræk har vi opsagt serviceaftalen med Schindler (elevatorfirma) fra okt. 2020, og noget bedre/billigere forsøges hentet ind.

Det fremsendte budget for 2020 er et minus-budget. Dette betyder dog ikke, at vi ønsker eller forventer at hæve bidragene fra beboerne. I stedet planlægger vi at nedsætte bidragene til grundejerforeningen, da denne har en fornuftig økonomi. I stedet beholdes disse penge i ejerforeningen, og budgettet for 2020 forventes dermed at gå fra et minus-budget til et plus-budget.

Det bestyrelsens intentionen at dette allerede skulle være på plads nu, da planen var at afholde generalforsamling i grundejerforeningen før dagens generalforsamling i ejerforeningen – og dermed ville vi ha' haft budgettet i grundejerforeningen på plads først. Men dette satte Corona en stopper for.

### **Arbejdsdag:**

Sidste år havde vi endnu en fremragende arbejdsdag, hvor der virkelig blev knoklet og hygget naboerne imellem. I år har vi måttet udskyde arbejdsdagen pga. Corona-restriktionerne, men den er nu endeligt planlagt til den 27 juni.

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 tager en aktiv rolle i at gøre Frederikskaj 2 til et bedre og mere trygt sted at bo - samt naturligvis til Søren Peder og Tove som troligt hjælper med fælleshus og planter på fælleshusets tag.

Mvh,

Bestyrelsen