

## **Bestyrelsens beretning for Ejerforeningen Frederikskaj 2, 2023/2024**

### Vedligehold og drift

Der er tilbagevendende udfordringer med vand der trænger ind i lejligheder fra tagflader. Der er forsøgt dialog med reklamationsafdelingen ved MTH, men MTH har været undvigende og ikke konstruktiv. Bestyrelsen har fået udarbejdet rapport af en byggesagkyndig, men den konkluderer alene uhensigtsmæssigheder, ikke fejl. MTH argumenterer med forældelse og manglende vedligehold af elastiske fuger. Bestyrelsen argumenterer med, at et nyt tag bør holde tæt i minimum ti år. Bestyrelsen har derfor i oktober 2023 engageret en advokat til at vejlede og føre dialogen med MTH. Aktuelt er der igangsat syn og skøn, hvor fremtidige udgifter dækkes af forsikring. Bestyrelsen søger at balancere afdækning af ansvar, teknisk årsag, hensynet til berørte beboere og ønsket om en varig tæt løsning.

Der har været ujævn elevator drift i 2L, men særligt 2P. Reparationsforløbet har ikke været tilfredsstillende og serviceaftale med Hovedstadens Elevatorservice er opsagt. Ny aftale med Schindler er indgået.

Generelt bruger bestyrelsen en del tid på at følge op på utilstrækkelig frekvens og kvalitet af leverancer i indgåede aftaler. Det omfatter fx viceværtsservice, gartner og vinduespudding.

### Bådpladser og fælleshus

Der er gennemført en større oprydning af forhold omkring bådpladsudlejning. Det har desværre vist sig situationer med manglende forsikring og videreudlejning af plads til tredjemand. Der er varslet forhøjelse af pladsleje i 2024 grundet momspålæg. Det er første regulering siden 2016.

I 2023 var der 64 lejedag af fælleslokalet og 326 lejedag af værelserne. I 2022 var antallene hhv. 80 og 263. Topmadrasser, dyner og hovedpuder er rensat i 2024.

### Administration

Arbejdet med en permanent løsning for affald, cykelparkering og bilparkering har været en langtrukken opgave med mange interessenter, men der er nu formuleret en aftale. En del af den samlede dokumentpakke bliver lyst som servitut. På matrikel 161a etableres overdækkede aflåste skure til genbrugsaffald, afhentningsplads til dagrenovationsbeholdere, overdækkede cykelstativer og et aflåst cykelskur i dobbelthøjde. På matrikel 161b (PFA) og 161c (ejerforeningen) udvides antallet af cykelparkeringspladser. Aftalen dikterer, at der på almindelige markedsvilkår, skal tilbydes mindst én bilparkeringsplads på 161a til hver lejlighed i ejerforeningen. Bestyrelsen har købt bistand fra advokat.

Kvaliteten af bogføring hos grundejerforeningens administrator har de senere år ikke været tilfredsstillende. Kvaliteten er dog løftet i 2023.

Der pågår aktuelt drøftelser med de to husbåde om en opdatering af deres kontrakter. Husbådene ønsker mere forudsigelighed nu hvor uopsigeligheden er udløbet, og der kan opsiges med 12 måneders varsel.

Vicevært aftale har længe trængt til opdatering og tilpasning af opgaver. Drøftelserne med DEAS Facility Management var dog ikke konstruktive. Bestyrelsen har skrevet udbudsmateriale og indhentet alternative tilbud. Aftalen med DEAS er opsagt og både ejerforening og grundejerforening har indgået aftale med JR Servicefirma med opstart august 2024. GF-kontrakten håndterer skrald, snerydning, varmekælder mv. EF-kontrakten håndterer rens af tagbrønde, dørskilte, lyskilder mv.

Ved sidste generalforsamling blev der besluttet udvidelse af legeareal på tagterrasse og niveaufri nedkørsel ved 2P. Det har ikke været muligt at få kommunaltilladelse til legeplads og nedkørsel forsøges indeholdt i aftale med MTH.

Bestyrelsen arrangerer generalforsamling, arbejdsdag og julearrangement. Vi mødes månedligt og har løbende kommunikation i Teams. Yderligere varetager bestyrelsen drift af bookingside til fælleslokale og værelser samt foreningens hjemmeside. <https://frederikskaj2.dk/> Brug den!

### Tak for alle bidrag

Stor tak til alle der yder en indsats for, at Frederikskaj 2 er et dejligt og velfungerende sted at bo. Der er mange gode kræfter i kajaklauget, vinterbadelaug, foreningens bestyrelse og i øvrige bidrag til fx bede på tagene, fælleshuset og fastelavnsfest.

Samtidig også en opfordring til, at nye kræfter stiller op til bestyrelsen, 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. Nogle store opgaver er godt på vej mod en afslutning, og vi håber at kunne sænke frekvensen af bestyrelsesmøder i den kommende periode. Samtidig er der dog opgaver på vej om fx sammenbygning af vores udenomsarealer mod AL og mod Metroplads, MTH's etablering af skraldeløsning og cykelparkering og måske vi skal planlægge en bygningsgennemgang og udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.

På bestyrelsens vegne

**Stefan** 

formand bestyrelsen