

BESTYRELSENS BERETNING 2019/2020

GF HOLMEN

Bestyrelsens sammensætning har siden sidste generalforsamling 20. marts 2019 bestået af følgende personer, idet der dog har været udskiftninger fra henholdsvis E/F Frederiksholm og Bygningsstyrelsen:

- Formand: Svend Aage Jensen, E/F Frederiksholm (til 1.9 2019, hvorefter Svend Aage fratrådte på grund af fraflytning).
- Næstformand: Jakob Juul, A/B Halvtolv (fra 1.9 2019, formand)
- Bestyrelsesmedlem: Jutta Helles, A/B Schifters (fra 1.9 2019, næstformand)
- Bestyrelsesmedlem: Sabrina Maria Larsen (fra 24. 7 2019) Ulrik Esbjørn, Bygningsstyrelsen (indtil 24.7 2019)
- Bestyrelsesmedlem: Lene Helbo, Commercial Real Estate Denmark P/S
- Bestyrelsesmedlem: Bettina Julian Gravers, Holmens Gamle Bådeværft (fra november 2019)

Der har været afholdt to bestyrelsesmøde siden sidste generalforsamling, henholdsvis den 7. maj 2019 og 16. februar 2020. Mange af de opgaver, der løbende har været i det forløbne år, er blevet løst via mail eller telefon.

Arbejdsopgaver og ansvarsfordeling er endvidere fordelt mellem bestyrelsesmedlemmerne.

Nogle af de store opgaver i bestyrelsen har i lighed med tidligere været:

- Renhold, snerydning og glatførebekæmpelse
- Vedligeholdelse af Holmens private fællesveje
- Graffiti-bekæmpelse
- Byplansudvikling på og omkring Holmen (Christiansholm/Papirøen, Basecamp, Kuglegården, Nyholm og Margretheholm)
- Trafikale forhold, cykelstier, vandene og broerne

Vedligeholdelse, renhold, snerydning og glatførebekæmpelse

HedeDanmark har stået for renhold, snerydning og glatførebekæmpelse på Holmens private fællesveje samt fortove på Danneskiold-Samsøes Allé. Bestyrelsen har sammen med HedeDanmark foretaget en gennemgang af alle private fællesveje for at se på de reparationer, der er påkrævet for, at området kan leve op til at være vel vedligeholdt.

Bestyrelsen er i udgangspunktet godt tilfreds med kvaliteten af det arbejde, som HedeDanmark har udført på Holmen, men i forhold til at få HedeDanmark til at udføre

ekstra opgaver, som fx at udbedre løse sten på brostenoverskørsler på de private fællesveje samt afgive tilbud på midlertidig reparation af belægningen af Frederiksholmsbroen har bestyrelsen slet ikke kunne opnå en tilfredsstillende fremdrift i sagerne.

HedeDanmark står også for vintertjeneste, dvs. saltning og snerydning, som afregnes særskilt. De første par måneder af 2018 blev næsten 80% (kr. 78.734) af årets udgifter til snerydning og saltning anvendt. Det milde vejr sidst på året betød, at kun halvdelen af det budgetterede beløb på kr. 200.000 blev anvendt.

Der var i 2019 budgetteret med et underskud på godt kr. 95.000. Den mindre udgift til snerydning, grus og saltning, samt at et budgetteret beløb på kr. 80.000 til vedligeholdelse ikke blev anvendt, bevirkede, at grundejerforeningen kom ud af året med et overskud på godt kr. 93.000.

Det skal bemærkes, at bestyrelsen ikke finder, at det budgetterede beløb på kr. 80.000 afspejler de store omkostninger, som må forudses til vedligeholdelse af Frederiksholmsbroen og Nyholmsbroen, jf. nedenfor om disse. Budgetposten til vedligeholdelse afspejler således i højere grad behovet for vedligeholdelse af de private fælles veje mv.

Grundejerforeningen på Holmen har alene ansvar for renholdelse samt reparation og fornyelse af de arealer, der kan fejes, herunder kantsten, parkering i vejudlæg samt faste fortove i vejudlæg. Vejtræer og anden beplantning i vejudlægget samt hegn af træ mm (fodhegn) forbliver således grundejerens ansvar.

Vi indgik i slutningen af 2017 en aftale med graffiti firmaet All Remove Danmark A/S, som tilser og afrenser vores område for graffiti en gang om måneden til en pris pt. på kr. 6.970/kvartal. Det fungerer nu godt, og ny graffiti bliver fjernet ca. en gang om måneden. Det viste sig dog, at aftalen alene omfattede østsiden af Frederiksholmsbroen, hvorfor aftalen medio 2019 er udvidet til også at omfatte vestsiden. Aftalen er nu på kr. 7.500/kvartal inklusiv moms.

Graffiti på medlemmernes ejendom eller matrikel er ikke omfattet af grundejerforeningens afrensning.

Frederiksholmsbroen og Nyholmsbroen

GF Holmen er ejere af såvel Frederiksholmsbroen som Nyholmsbroen. Drift og service af broerne og belægningen på vej og fortov på broerne påhviler grundejerforeningen, mens bomsystemet på Frederiksholmsbroen påhviler Københavns Kommune. Der har tidligere hersket tvivl og uenighed om, hvorvidt det var kommunen eller grundejerforeningen, som skulle vedligeholde vejbelægningen på broerne. Dette har betydet, at grundejerforeningen i en periode kun har vedligeholdt belægningen nødtørftigt.

Københavns Kommune har tidligere vist interesse for at overtage vores to broer på Danneskiold-Samsøes Allé. På generalforsamlingen i GF Holmen i 2019 blev det besluttet at der skulle indledes dialog med Københavns Kommune om at afhænde de to broer, idet broerne efter nedlæggelsen af busslusen ikke kun trafikbetjener Holmen, men også gennemkørende trafik til Magretheholmen og Refshaleøen. Grundejerforeningen besidder

endvidere ikke tilstrækkelig teknisk ekspertise til at kunne sikre en tilstrækkelig, løbende vedligeholdelse af broerne. Dialogen med Københavns Kommune er først lige påbegyndt.

I slutningen af august 2019 blev et stort stykke af belægningen på Nyholmsbroen kørt af, således at stykket lå på cykelsti og delvist på fortov. HedeDanmark fjernede det afkørte stykke belægning, men det har på trods af flere rykkere ikke været muligt at få Hede Danmark til at give tilbud på udbedring af skaden eller en midlertidig reparation.

Både Frederiksholmsbroen og Nyholmsbroen er i en dårlig forfatning, hvor der er store huller i kørebanen, således at den underliggende stålkonstruktion i broklappen er synlig og udsat for vand og slid.

Generelt har der i grundejerforeningens budget kun været afsat årlige midler til graffiti-bekæmpelse og løbende drift ved Kemp & Lauritzen. Der har ikke været afsat midler til egentlig løbende vedligeholdelse af de to broer, og de vurderes umiddelbart at være i en dårlig stand, hvorfor en større renovering af broerne må imødeses.

Lidt historik vedr. Frederiksholmsbroen, Nyholmsbroen, Danneskiold-Samsøes Allé og Fabriksmestervej. Allerede i begyndelsen af 2008 blev der på et møde med Københavns Kommune drøftet spørgsmålet om kommunens overtagelse af Danneskiold-Samsøes Allé med de tilhørende to broer samt Fabriksmestervej. I maj måned 2008 søgte GF Holmen kommunen om overtagelse af Danneskiold-Samsøes Allé og de to broer samt Fabriksmestervej.

Kommunen kom senere på året tilbage med pris for at overtage broerne og Fabriksmestervej på Holmen. Prisen for overtagelse af broerne var 3 millioner kroner og Fabriksmestervej 1,5 millioner kr. I februar 2009 takkede GF Holmens bestyrelse nej til tilbuddet, idet man fandt beløbet alt for højt, sammenlignet med hvilke løbende udgifter GF Holmen havde på broerne.

Udviklingen på Holmen og byggeprojekter

I Christianshavns Lokaludvalg er vi på Holmen repræsenteret af Gülsen Fidan Schultz fra A/B Halvtolv (udpeget af Alternativet) og Poul Koch fra E/F Saugværket (udpeget af Vor Frelser sogns menighedsråd) ud af i alt 23 repræsentanter.

Det er meget vigtigt, at området på Holmen er repræsenteret, og at GF Holmen's interesser bliver varetaget i Lokaludvalget i en periode, hvor der i vores område sker en del byggeaktivitet.

Kuglegården og BaseCamp

Lokalplanen for Kuglegården og BaseCamp er vedtaget. Mogens de Linde er i fuld gang med renovering og nyindretning af de fredede bygninger mm, som er omfattet af Kuglegården. Der er nye lejere i en del af bygningerne. En tredjedel af den gule længebygning ud mod Danneskiold-Samsøes Allé er nedrevet for at gøre plads til opførelse af et hotel.

Der er kun begrænset aktivitet i forbindelse med boligprojektet på BaseCamp. Lejerne af garagerne er opsagt, formodentlig med henblik på nedrivning, så byggeriet af boliger kan påbegyndes.

Papirøen

Aktivitetsniveauet er højt, og projektet skrider fremad. Der er en del arkæologiske fund i flere jordlag, hvilket har forsinket projektet ca. 1,5 år. Der opføres 200 boliger heraf 60 almen, et hotel med 128 værelser, et antal cafeer og andre publikumsrettede aktiviteter og ikke mindst et vandkulturhus, Der er en forventning om, at indflytning på Papirøen kan begynde ultimo 2023. Vandkulturhuset vil åbne i 2024.

Operaparken

Også her er der et højt aktivitetsniveau. Det har været en positiv forventning om, at overskudsjorden bliver sejlet fra Dokøen i stede for at blive kørt på lastbiler. Det har nu vist sig, at en stor del af jordtransporten alligevel foregår på lastbiler, som kører langs Danneskiold-Samsøes Allé.

Projektet kan besigtiges i vinduerne i Operaens vestlige facade. Parkeringskælderen og parken **forventes** at kunne ibrugtages i 2022.

Fredens Havn

Igennem de seneste 8-10 år er der uden tilladelse placeret en række anlæg og fartøjer i Erdkehlgraven (Fredens Havn). I henhold til kystbeskyttelsesloven kræver det tilladelse at etablere et anlæg eller placere et fartøj, som agtes anvendt til andet end sejlads.

Kystdirektoratet har ikke givet tilladelse til de fleste anlæg og fartøjer i Erdkehlgraven m.fl., hvorfor Kystdirektoratet har påbudt fjernelse af de mere end 100 fartøjer og anlæg i Erdkehlgraven, Laboratiegraven og Tømmergraven. Opgaven med oprydning er sat i offentligt udbud med henblik på, at arbejdet gennemføres inden sommeren 2020.

Opgaven er sat i genudbud med frist den 18. februar for indlevering af tilbud på opgaven.

Bestyrelsen meddeler rådgiveren på opgaven, COWI, at det ikke er hensigtsmæssigt, at det er det frivillige brolaug, som står for betjening af Frederikholmsbroen i forbindelse med rydningen af Fredens havn, men at betjeningen af broen i stedet bør foretages af Kemp & Lauritzen efter aftale med Grundejerforeningen. Det skyldes i al væsentlighed følgende tre forhold:

- Der kan i forbindelse med rydningen forekomme forsøg på at hindre broens funktion, hvorfor broen bør betjenes af personale, som kender broen indgående og kan forestå eventuelle reparationer af broen under rydningen.
- Det er afgørende, at der tegnes forsikring for eventuelle skader på broen - og at det personale, der betjener broen ligeledes er forsikret (og dvs. er ansat og aflønnet)
- Da brolauget udelukkende består af personer, som er bosat på Holmen, kan der opstå ubehagelige situationer, hvor de personer fra brolauget - som i givet fald skulle betjene broen - kunne blive genkendt og chikaneret efterfølgende.

Prioriteter for Grundejerforeningen Holmen i 2020

Grundejerforeningen vil arbejde for, at Københavns Kommune overtager vores to broer. Endvidere bør det overvejes, at kommunen også overtager Fabriksmestervej, som stort set kun benyttes af busser og biler, der kommer uden for vores område.

Grundejerforeningen følger tæt op på de mange byggeplaner i vores område.

Grundejerforeningen vil fortsat sørge for, at vores område fremstår ryddeligt og vel vedligeholdt.

Fra bestyrelsen skal der lyde en stor tak for samarbejdet med foreningens medlemmer, administration samt øvrige samarbejdspartnere.

Den samlede bestyrelse for GF Holmen

Marts 2020