

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOR- SAMLING I G/F HOLMEN

År 2021, den 30. marts 2021, kl.10.00, afholdtes ordinær generalforsamling i G/F Holmen virtuelt på Lifesize.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab.
4. Fremlæggelse af budget til godkendelse.
5. Forslag – ingen indkommet, skulle være i hænde hos formanden senest den 1. marts 2021.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - a. Jakob Juul (A/B Halvtolv) er på valg og modtager genvalg.
 - b. Bettina Julian Gravers (G/F Holmens Gl. Bådværft) er på valg og modtager genvalg.
 - c. Peter Poulsen (A. P. Møller Fonden) er på valg og modtager genvalg.
 - d. Lasse Jensen (A/B Schifters Kvarter) er på valg og modtager genvalg.
 - e. Steen Gliese Pedersen (E/F Saugværket) er på valg og modtager genvalg.
7. Valg af statsautoriseret revisor – BDO er på valg og modtager genvalg.
8. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Jakob Juul bød velkommen til generalforsamlingen. Ingen af de fremmødte medlemmer havde indsigelse mod at afholde generalforsamlingen virtuelt. Der var heller ikke modtaget indsigelser på baggrund af indkaldesen.

Anna Hedegaard fra Newsec blev enstemmigt valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 12 medlemmer ud af 36. I fordelingstal var repræsenteret 93.293/215.815.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden Jakob Juul opsummerede kort bestyrelsens beretning, som tillige vedlægges nærværende referat.

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen, det var der ikke og den blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsrapporten for året 2020, som viste et overskud på 40.044 kr. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør 1.347.750 kr.

Budgetafvigelsen skyldes primært besparelsen på vinterbekæmpelsen, da vinteren har været mild.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Punkt 4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2021, som indebar uændret kontingent.

Derudover kunne dirigenten oplyse at pasning af grønne og befæstede arealer vil stige i året 2021 og yderligere i 2022. Dette skyldes at bestyrelsen planlægger at ansætte en ny leverandør til denne service, da man i en længere periode ikke har været tilfreds med nuværende, HedeDanmark. Bestyrelsen ønsker at få mandat til at kunne indhente 2-3 tilbud inden for en budgetramme på 250.000 kr. pr. år. I 2021 er der budgetteret med at de første tre kvartaler er hos HedeDanmark og 4. kvartal vedrører en ny servicekontrakt.

Det skal ligeledes bemærkes, at der er afsat 200.000 kr. i note 1 til teknisk bistand vedrørende hjælp til bestyrelsen, i forbindelse med at klargøre broerne samt forslag herom til at de kan blive overdraget til Københavns Kommune.

Endvidere blev der i året 2020 ikke anvendt 50.000 kr. til juridisk hjælp til vedtægterne, som ellers var planlagt. Det formodes at omkostningen hertil vil blive væsentlig højere, da man har fundet frem til at det ikke er lige til samt fremkommet flere ting der skal rettes i vedtægterne. Bestyrelsen ønsker der afsættes 100.000 kr. i budgettet.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen består af fem bestyrelsesmedlemmer, der alle vælges for 1 år.

Følgende blev enstemmigt genvalgt af generalforsamlingen og bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter generalforsamlingen, herefter ser bestyrelsen således ud:

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Jakob Juul (A/B Halvtolv)	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Bettina Julian Gravers (G/F Holmens Gl. Bådværft)	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Peter Poulsen (A. P. Møller Fonden)	på valg 2022

Bestyrelsesmedlem Lasse Jensen (A/B Schifters Kvarter)

på valg 2022

Bestyrelsesmedlem Steen Gliese Pedersen (E/F Saugværket)

på valg 2022

Punkt 7. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Spejderne arbejder på at få renoveret deres bygning samt arrangere flere kulturelle oplevelser, hvor alle er velkommen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 10.44 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

BESTYRELSENS BERETNING 2020/2021

GF HOLMEN

Bestyrelsens sammensætning har siden sidste generalforsamling den 10. september 2020 bestået af følgende personer:

Formand: Jakob Juul, A/B Halvtolv

Bestyrelsesmedlem: Lasse Jensen, A/B Schifters

Bestyrelsesmedlem: Bettina Julian Gravers, G/F Holmens Gamle Bådeværft

Bestyrelsesmedlem: Peter Poulsen, Operaparken, A.P. Møller Fonde

Bestyrelsesmedlem: Steen Gliese Pedersen, E/F Saugværket

Der har den 25. februar 2021 været afholdt et enkelt bestyrelsesmøde. 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:

- Dialog med Københavns Kommune om Frederiksholmbroen og Nyholmbroen
- Renhold, snerydning og glatførebekæmpelse
- Vedligeholdelse af Holmens private fællesveje
- Graffiti-bekæmpelse
- Trafikale forhold, cykelstier, vandene og broerne

Vedligeholdelse, renhold, snerydning, glatførebekæmpelse og økonomi

HedeDanmark står for renhold, snerydning og glatførebekæmpelse på Holmens private fællesveje samt fortove på Danneskiold-Samsøes Allé. Bestyrelsen er generelt ikke tilfreds med kvaliteten af HedeDanmarks løbende renholdesarbejde, og når det drejer sig om at udføre ekstra opgaver, er HedeDanmark svær at få i tale. Der er således et efterslæb i forhold til at få området til at leve op til forventningen om at være vel vedligeholdt.

Graffitifirmaet All Remove Danmark A/S tilser og afrenser brofæstet på Frederiksholm-broen for graffiti en gang om måneden til en pris på kr. 7.500/kvartal inklusiv moms. Det har fungeret godt i starten, hvor ny graffiti blev fjernet løbende, men på det seneste har vi ikke været tilfredse med arbejdet, og ej heller med All Removes evne til at honorere aftalte opgaver.

Det bemærkes, at graffiti på medlemmernes ejendom eller matrikel er ikke omfattet af grundejerforeningens afrensning.

Bestyrelsen har fået entreprenør Kirkegaard til at udbedre løse sten på tre brostenoverkørsler på de private fællesveje til en pris på kr. 112.484. Alle sten i de tre overkørsler er blevet taget op og lagt ned igen i et nyt betonunderlag. Bestyrelsen er tilfreds med det udførte arbejde.

Der er indhentet tilbud på reparation og udbedring af belægningen på Frederiksholmbroen og Nyholmbroen. Der er tale om et ret bekosteligt arbejde på skønnet kr. 600.000 inkl. moms, og bestyrelsen har derfor udskudt igangsættelsen af arbejdet med ny belægning til, at der er foretaget en samlet gennemgang af broernes tilstand, og det samlede behov for vedligeholdelse og reparationer er identificeret.

HedeDanmark står også for vintertjeneste, dvs. saltning og snerydning, som afregnes særskilt. Det milde vintervejr i 2019/20 betød, at kun 30.000 kr. af det budgetterede beløb på kr. 200.000 blev anvendt.

Der er i 2020 budgetteret med et underskud på godt kr. 70.000. På sidste års generalforsamling blev det besluttet at forhøje kontingentet med kr. 200.000, da foreningen har til hensigt at overdrage to broer til Købehavns Kommune, men inden da vil det kræve deres vedligeholdelsesstand højnet. Der er i 2020 ikke blevet foretaget vedligeholdelse af broerne og derfor har bestyrelsen hensat de kr. 200.000, dog blev der brugt knap kr. 117.000 til større vedligeholdelse af overkørsler, som stod på i 3 uger. Derudover har den mindre udgift til snerydning, grus og saltning og at der ikke blev brugt kr. 50.000 til juridisk bistand, bevirket til at grundejerforeningen kom ud med et overskud på godt kr. 47.000.

I 2021 forventes der afholdt ekstraordinære udgifter til vedligeholdelsen af Frederiksholmbroen og Nyholmbroen forud for en overdragelse af broerne til Københavns Kommune. Igangsættelse af dette arbejde forventes besluttet på en ekstraordinær generalforsamling medio 2021, og udgifterne forventes finansieret med træk på Grundejerforeningens likvide beholdning.

Bestyrelsen vurderer, at der på sigt vil være behov for at øge budgetposten til vedligeholdelse og forbedringer, så budgetposten bedre afspejler behovet vedligeholdelse og reparationer af belægningen på de private fællesveje mv. En eventuel forhøjelse afventer udarbejdelsen af en samlet vedligeholdelsesplan, og beslutning om en eventuel forhøjelse vil således blive truffet på en ordinær generalforsamling, sandsynligvis i 2022.

Grundejerforeningen på Holmen har alene ansvar for renholdelse samt reparation og fornyelse af de private fællesveje samt de arealer, der kan fejtes, herunder kantsten, parkering i vejudlæg samt faste fortove i vejudlæg. Vejtræer og anden beplantning i vejudlægget samt hegn af træ mm (fodhegn) er således grundejerens ansvar. Danneskiold-Samsøes Allé er offentlig vej og renholdes og vedligeholdes af Københavns Kommune.

Frederiksholmbroen og Nyholmbroen

GF Holmen er ejere af såvel Frederiksholmbroen som Nyholmbroen. Drift og service af broerne og belægningen på vej og fortov på broerne påhviler grundejerforeningen, mens bomsystemet på Frederiksholmbroen påhviler Københavns Kommune.

Lasse Jensen og Jakob Juul havde den 30. oktober 2021 møde med Københavns Kommune om en overdragelse af Frederiksholmsbroen og Nyholmbroen til Københavns Kommune. Broerne betjener efter nedlæggelsen af busslusen et større område end blot Holmen, og at der er relativt få broåbninger (37 i 2019), hvorfor en overdragelse af broerne til Københavns Kommune er hensigtsmæssig. En overdragelse kræver en formel Generalforsamlingsbeslutning og en vedtægtsændring.

København Kommune er fortsat positiv over for en overtagelse af de to broer, men ønsker ikke at overtage Fabriksmestervej, som det tidligere har været foreslået fra Grundejerforeningen.

Københavns Kommune ønsker, at broerne overdrages i "vel vedligeholdt stand". Konkret foreslås dette at ske ved, at Grundejerforeningen får en kompetent konsulent til at udarbejde en oversigt over arbejder og vedligeholdelse, som skal udføres for at bringe broen i "vel vedligeholdt stand". Københavns Kommune henviste til, at Rambøll i 2016 har afleveret en rapport med gennemgang af Frederiksholmbroen og Nyholmbroen (samt yderligere to broer), hvor standen var blevet vurderet. Nyholmbroen blev blandt andet vurderet til at være i en stand svarende til "ny". Københavns Kommune bemærkede, at der ved gennemgangen var konstateret et problem med drænsystemet på Frederiksholmbroen (dette er blevet rensset efterfølgende). Det skal hertil bemærkes, at der er huller og mangler større stykker af vejbelægningen på begge broer.

Uopsætteligt arbejde (som f.eks. ny belægning eller rensning af drænsystem) bør ikke udsættes af hensyn til processen med overdragelsen. Der skal også tages stilling til, hvor meget af jordvolden omkring brofæstet på - i særdeleshed Frederiksholmbroens sydlige del, som hører til broens bærende konstruktion – da denne del af dette grundstykke i givet fald bør ommatrikuleres og lægges til Københavns Kommunes matrikel. Det omfatter i praksis volden ud mod Kuglegården samt jordvolden ud mod Halvtolv samt de to trapper på broens nordlige side.

Når der er skabt klarhed om rammerne og enighed om mangellisten, behov for ommatrikulering, samt at der er truffet beslutning på Grundejerforeningens ekstraordinære generalforsamling, og behovet for en vedtægtsændring er klarlagt, vil sagen kunne gå til politisk behandling i Kommunen. Forberedelsen af sagen i forvaltningen tager skønsmæssigt 3 uger, hvorefter sagen kan sendes i Trafik- og Miljøudvalget (TMU) og vedtages endeligt i Borgerrepræsentation. Når den politiske beslutning er på plads, kan den sidste mangeludbedring igangsættes, og efter færdiggørelse vil der være besigtigelse.

Prioriteter for Grundejerforeningen Holmen i 2021

Grundejerforeningen vil i 2021 arbejde for, at:

1. Københavns Kommune kan overtage Frederiksholmbroen og Nyholmbroen.

2. Højne kvaliteten af renholdelsen af de områder, som Grundejerforeningen har ansvaret for, muligvis ved at skifte leverandør og ved, at bestyrelsen gennemfører en "markvandring", hvor arbejdsopgaver kan identificeres og prioriteres.
3. Justere fordelingsnøglen for medlemsbidrag til Grundejerforeningen, så den afspejler justeringen i byggeretten på hhv. Operaøen, i Kuglegården og på Basecamp-grunden.
4. Modernisere vedtægterne (Statut for Grundejerforeningen på Holmen), herunder ny fordelingsnøgle og afhændelse af de to broer samt at få vedtægten tinglyst.
5. Udarbejde vedligeholdelsesoversigt og -plan for de private fællesveje på Holmen, som Grundejerforeningen har ansvaret på.
6. Trafikforholdene er tidssvarende og trafikafviklingen er hensigtsmæssig i forhold til Holmens brugere samt Holmens beboere, institutioner, skoler og virksomheder.

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

Det forventes, at der vil blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling i Grundejerforeningen medio 2021, når vilkårene for og opgaverne i forbindelse med overdragelse af de to broer til Københavns Kommune er kendt og ikke mindst, når de økonomiske konsekvenser er kendte, og således at en samlet plan for overdragelse kan forelægges til godkendelse på den ekstraordinære generalforsamling.

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

Bestyrelsen for GF Holmen

Marts 2021

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Anna Hedegaard Mørch Mogensen

Dirigent og referent

RID: 72983990

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2021 kl.: 07:43:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 22e3bfe0sSN242129992

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.