

BESTYRELSENS BERETNING 2006/2007 E/F FREDERIKSHOLM

Perioden fra sidste generalforsamling og indtil nu, har været en meget travl periode for bestyrelsen og dens suppleanter. Mange opgaver er løst, andre er sat i gang, og flere væsentlige tiltag vil blive effektueret i løbet af den kommende tid.

Bestyrelsens sammensætning inkl. suppleanter har siden sidste generalforsamling bestået af følgende personer:

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Formand: | Peter Sahl |
| Næstformand: | Svend Aage Jensen |
| Kasserer: | Camilla Poulsen |
| Menigt bestyrelsesmedlem: | Niels Kristoffersen |
| Menigt bestyrelsesmedlem: | Carsten Rex Mortensen |
| Suppleant: | Catrine Mannerup |
| Suppleant: | Arash Afshari |
| Suppleant: | Anders Jørgensen |

BYGGESAGKYNDIG

Selvom udgifterne til den byggesagkyndige Per Nordahl Svendsen belaster en stor del af vores budget, så er der ingen tvivl om, at det stadig er denne investering værd. En lang række store og mindre mangler, som vi aldrig selv ville have bemærket, er blevet påtalt. De er enten udbedret eller vil blive det i forbindelse med 1 års-gennemgangen.

Til trods for de mange fejl og mangler, så har der hele tiden været en god dialog parterne imellem. Keops beklager, at flere af de accepterede fejl og mangler endnu ikke er blevet udbedret. Keops er tidsmæssigt blevet forsinket, bl.a. på grund af den generelle renovering på Holmen samt at Multiform og KPC har haft svært ved at skaffe håndværkere. Keops har stor forståelse for vores problemer, når det gælder accepten af fejl og mangler samt tidsfrister for udbedring af disse.

Vi har endnu ikke haft 1-årsgennemgang af fællesarealerne med Keops, da flere af fejlene fra overtagelsesdagen endnu ikke er løst af KPC. Når Keops melder, de er klar til 1-årsgennemgang, går bestyrelsen med Per Nordahl Svendsen i spidsen en runde med Keops, hvor vi får noteret de sidste fejl og mangler, der måtte være samt får udarbejdet en udbedringsplan med tidsfrister.

EJERLEJLIGHEDERNE

Mange beboere i Frederiksholm har haft problemer med udbedringer af fejl eller mangler i deres lejligheder. Bestyrelsens medlemmer kæmper selv deres sager for udbedringer i lejlighederne. Vi har modtaget mange fortvivlede mails, breve, opkald mv. fra beboere, som har samme problem, som vi. Hvor meget vi end ville ønske at hjælpe, kan vi ikke hjælpe med ejerlejlighedernes private sager. Man skal som ejer af en lejlighed selv stå for udleveringen, 1-års, 5-års og 20-års gennemgangen af lejligheden. Har ejeren af en lejlighed ikke selv kræfter eller ekspertise til dialogen med bygherren, så opfordrer bestyrelsen til, at man for egen regning allierer sig med en byggesagkyndig person.

RENGØRING

Bestyrelsen er nogenlunde tilfreds med rengøringen af vores fælles arealer. Udenoms arealernes manglende færdiggørelses, de mange håndværkere i bygningen ved årsudbedringen har atter vanskeliggjort rengøringen for viceværten. Trapperne vaskes nu hver fredag i opgangene op til 1.sal og fra 1.sal til 4 sal. hver 14. dag (ulige uger). Det er planen, at der skal gøres en tilbundsgående rengøring, når alle udenoms faciliteter er gjort færdige samt 1 års udbedringerne er meldt færdige.

VINDUESPOLERING

Vinduespolering af de vinduer, som man ikke selv kan pudse, er nu endelig kommet i gang. Fremover vil disse vinduer blive poleret 3 til 4 gange årlig. Indvendig vinduespudsning og de vinduer, som man kan nå fra altaner eller tagterrasser, skal man selv sørge for.

FÆLLES ANSVARLIGHED

Bestyrelsen kan ikke appellere nok til alle beboerne om at udvise en fælles ansvarlighed. Husk på, vi er ejere af bygningen og mislighold mm. rammer os alle. Derfor, såfremt alle ville rydde pænt op efter sig, og ikke efterlade reklamer, aviser, papir, paller, cigaretskodder mm. på vores fælles arealer, så ville her være mere rent og rarere at bo. Med hensyn til trappeopgangene, så skal disse holdes ryddelige og rene, og sko og støvler må ikke flyde foran indgangsdørene. Dette også af hensyn til brandmyndighederne.

Der har i årets løb været problemer med henkastning af affald i affaldsskakterne. Tomme rødbedeglas, malerbøtter, pizzabakker har således været årsag til, at skakterne enten har været stoppet til eller svinet så meget til, at affaldsskakterne samt affaldscontainerne skulle rengøres. Dette er forbundet med ekstraudgifter for os alle. Så derfor ingen glas, malerbøtter eller pizzabakker i affaldsskakterne. Sørg endvidere for, at al køkkenaffald er ordentligt emballeret i solide og tillukkede plastikposer, før det smides ud.

GRUNDEJERFORENINGEN HOLMEN

Med hensyn til grundejerforeningen Holmens anlægsrenovering af Holmen, så har vores ejerforening nu deltaget i møder i den overordnede grundejerforening. Det sidste nye er, at renoveringen foretaget af Skanska nu efter flere forsinkelser på grund af vejrforholdet samt flere uforudsete "skjulte skatte i jorden" skulle være tilendebragt i løbet af maj måned i indeværende år. Således er der også kommet flere uforudsete udgifter, som indtil nu er blevet betalt af Keops. Det drejer sig om to forholdsvis store beløb, som blev betalt i august 2006 og april 2007. Der burde ikke dukke yderligere udgifter op, som "Frederiksholm" skal betale, selvom det på nuværende tidspunkt er usikkert om det sidst reviderede budget kan holde.

Det blev bestemt på det ekstraordinære grundejerforeningsmøde, at der skal udarbejdes fælles retningslinje for skiltning, parkering, snerydning mv. Ejerforeningen Frederiksholm afventer grundejerforeningens forslag.

ØKONOMI FREDERIKSHOLM

Bestyrelsen viser stor ansvarlighed, når det gælder vores fælles økonomi. Vi er dog blevet meget klogere siden sidste generalforsamling, hvor vi var overrasket over de store udgifter til fælles el. Det har vist sig, vi har fælles el-måler med p-kældereren (Jeudan) og vi på baggrund af denne information kunne opkræve dem et større beløb til elregningen. Vi synes i bestyrelsen, at der stadig kan spares på el-kontoen. Vi igangsætter derfor en energispareplan for den samlede bygning i år. Vi har allerede demonteret lysstofrør og pærer i parkeringsstuen samt opgangene. Skumringsrelæer, tænd/sluk ure bliver nogle af de nye tiltag i år.

NEDSATTE UDVALG

Der er udført et stort stykke arbejde i de nedsatte udvalg. Fra bestyrelsens side skal der lyde en stor tak til alle, som har været involveret i udvalgsarbejdet.

Forskønnelsesudvalget har stået for vores endelige flotte gårdhave, som viste sig at være yderst brugbar og dejlig at være i sidste sommer.

IT, tele og TV udvalget har leveret et kæmpe stykke arbejde, så vi alle kan komme hurtigt og billigt på nettet samt benytte billig IP-telefoni.

Festudvalget stod for sommerfesten i juni 2006 samt julehyggen i p-stuen og står for den kommende sommerfest, som afholdes lørdag den 16. juni. Her håber vi, at alle i

bebyggelsen melder sig til, samt at vi får det mindst lige så hyggeligt som ved sidste sommerfest.

”Frederiksholmeren” er det udvalg, der sørger for, at der løbende tilgår beboerne relevant nyt information. Her opfordrer vi også til, at beboerne kommer med indlæg, så vores lille info blad også kan blive et spændende dialog forum.

ARBEJDSOPGAVER OG ANSVARSFORDELING

I bestyrelsen arbejder vi fremadrettet med arbejdsopgaver og ansvarsfordeling for alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Der er siden sidste generalforsamling blevet udarbejdet procedurer med hensyn til, hvem man henvender sig til, såfremt der er problemer med f.eks. elevatorer, parkeringssliskerne, navneskilte ved opgangsdør, indgangsdør og postkasse, varme etc. Det er blevet sådan, at alle i bebyggelsen let og enkelt kan finde ud af, hvordan de skal forholde sig til deres problem. Det fungerer rigtig godt efter bestyrelsens mening, og vi er af den opfattelse at rengøring, vinduespolering, vicevært, p-anlæg mv. i dag fungerer bedre end tidligere.

HUSORDEN

Der er udarbejdet en husorden for parkeringsstuen. Denne er sendt rundt til alle ejendommens beboere, ligesom den er sat op i parkeringsstuen. Her kan man se, hvem der er ejere af de enkelte parkeringspladser, således at pågældende kan kontaktes, såfremt f.eks. bilen ikke er parkeret korrekt og blokerer for de følsomme lyskilder. Husordenen for p-stuen fungerer efter bestyrelsens hensigt.

Husordenen for ejerforeningen vil blive revideret i løbet af 2007 og sendt rundt til samtlige beboere. Revideringen sker ud fra nye behov, der er opstået efter indflytningen, samt ønsket om en lettere hverdag uden problemstillinger naboer indbyrdes. F.eks. hvor stor må beplantning på altaner/terrasse være.

MOBILMASTER

Bestyrelsen har indgået aftale med de to teleselskaber, Sonofon og Hi3G Denmark om opsætning af mobilantener på ejendommens tag samt indretning af et teknikrum på ca. 4 kvadratmeter i affaldsrummet. Aftalen er først for nylig blevet underskrevet, efter at bestyrelsen har indhentet oplysninger om samt evalueret foreliggende litteratur om mobilmasters stråling og eventuelle sundhedsgener.

De to mobilantenner vil blive opsat i nærheden af elevatorskakterne ud mod Galionsvej. Antennerne vil blive skjult i op til 3 meter sorte rør, så det bliver en flot arkitektonisk løsning. En betingelse for projektets begyndelse er, at såvel ejendommens arkitekt som bygherre kan godkende det.

Ejerforeningen får en årlig leje på kr. 100.000 af de to teleselskaber. Lejen forhøjes med 3% om året. Endvidere betales et depositum til ejerforeningen på kr. 100.000 ved lejemålets ikrafttræden, som sandsynligvis bliver 1. november 2007.

Som det kan ses, er det en meget gunstig aftale for ejerforeningen. Bestyrelsen har valgt ikke på nuværende tidspunkt at medtage indtægterne i budgettet, idet aftalerne endnu ikke er underskrevet fra lejernes side.

Materiale omkring evt. strålingsfare fra mobilantenner vil blive fremsendt til alle ejerforeningens medlemmer inden generalforsamlingen.

BESTYRELSENS FREMTIDIGE ARBEJDE

Der er ingen tvivl om, at der stadig ligger mange og store udfordringer for bestyrelsen fremover. En ting er sikkert, vi er godt på vej.

Bestyrelsen vil arbejde hårdt for, at Keops får udbedret de fejl og mangler, der er ved byggeriet. Det være sig bl.a. bygningen, gårdhaven, parkeringsstuen samt plæner, beplantning og stier. Fejl og mangler inden for den enkelte lejlighed er et anliggende mellem Keops og den enkelte ejer.

Bestyrelsen vil arbejde for, at de ydre rammer omkring bebyggelsen bliver smukke og funktionelle. Der vil blive anvendt ressourcer til, at parkeringsstuen, taghaven samt beplantning og plæner omkring bygningen bliver smukke og kommer til at fungere.

Bestyrelsen vil sørge for, at ejendommen bliver vedligeholdt og hele tiden rengjort, så den fremtræder flot og præsentabelt.

Bestyrelsen vil være en aktiv samarbejdspartner, når det gælder Grundejerforeningen Holmen samt de andre ejer- og andelsforeninger på Holmen.

Bestyrelsen vil udarbejde en husorden gældende for taghaven samt private terrasser.

Bestyrelsen vil være meget omkostningsbevidst. Således vil indgåede kontrakter til f.eks. service, vicevært, administrator og revision blive holdt op mod markedsudbuddene.

Bestyrelsen vil fortsætte med at arbejde med energibesparende projekter.

Fra bestyrelsen skal der lyde en stor tak for samarbejdet med beboerne, udvalg, vicevært og administration samt øvrige samarbejdspartnere.

Den samlede bestyrelse for E/F Frederiksholm

April 2007