

Bestyrelsens beretning 2005/2006

På den stiftende generalforsamling den 11. oktober 2005 på Hotel Scandinavia på Amager blev følgende personer valgt ind i E/F Frederiksholm:

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

Efter mødet konstituerede bestyrelsen sig med formand og kasserer.

I perioden mellem den stiftende generalforsamling og den første ordinære generalforsamling har der været afholdt 7 bestyrelsesmøder, til hvilke suppleanterne også har været indkaldt.

De overordnede temaer på møderne har været overtagelse af byggeriet, herunder udbedring af fejl og mangler, oversigt over fællesudgifter, udfærdigelse af husorden, informationsbladet "Frederiksholmeren", ansættelse af vicevært, administration og revisor, indgåelse af forsikringer og servicekontrakter samt nedsættelse af diverse udvalg. Så medlemmerne af bestyrelsen har haft en travl periode, hvor der er taget stilling til mange vigtige beslutninger.

Nedenfor er kort beskrevet enkelte af de vigtige opgaver bestyrelsen er involveret i.

Overtagelse af byggeriet

Bestyrelsen har, på baggrund af det mandat, der blev givet på den stiftende generalforsamling, hyret byggesagkyndig, arkitekt Per Nordahl Svendsen til at varetage ejerforeningens interesser i forbindelse med overtagelsen af byggeriet.

Vi har en god og fornuftig dialog med Keops omkring de fejl og mangler, der er blevet påpeget. Mange af disse er i skrivende stund blevet udbedret. Der er dog endnu mange fejl og mangler, der endnu ikke er udbedret, det være sig f.eks. taghaven, afløbsforhold for vand, revner i filteren rundt om vinduerne i lejlighederne, maling af udvendigt træværk, udskiftning af revnet udvendigt træværk, drypnæser sikres for vandafledning og udenoms arealerne.

Flere af de påpegede mangler og fejl kan først udbedres, når frosten er af jorden og vi får tørt og solrigt vejr. Bestyrelsen og Per Nordahl Svendsen følger tæt op de påpegede mangler.

Med hensyn til revner i filten omkring alle vinduespartierne, så afventer vi, at Keops i samarbejde med Per Nordahl Svendsen finder en fornuftig løsning til udbedring af problemet. Der bliver ikke gået i gang med udbedring, før der foreligger en løsning, der også tilsigter en sikker og kosmetisk fornuftig løsning.

De mange henvendelser omkring lydproblemer i lejlighederne undersøges for øjeblikket.

Bestyrelsen overtager ikke ejendommen og udenoms faciliteterne fra Keops før flere af ovenstående fejl og mangler er udbedret.

I bestyrelsen er vi overbevist om, at det har været rigtigt, at alliere os med en byggesagkyndig, til trods for, at honoraret til denne udgør en væsentlig del af vores fællesudgifter.

Det skal understreges, at udover de generelle fejl og mangler i lejlighederne, som er beskrevet ovenfor, så er det hver enkelt ejer, der selv er ansvarlig for, at fejl og mangler i lejlighederne påtales og udbedres ved henvendelse til de relevante firmaer og personer.

“Frederiksholmeren”

Bestyrelsen har udsendt “Frederiksholmeren” i november, januar og april måned. “Frederiksholmeren” skal fungere, som et talerør, med nyttige informationer fra bestyrelsen og nedsatte udvalg til beboerne samt beboerne indbyrdes. Derfor appellerer vi også til, at beboerne kommer med indlæg til “Frederiksholmeren”.

Bestyrelsen udsendte i november måned “Husorden for Frederiksholm” til alle beboerne. Formålet med husordenen er, at fastsætte regler for takt og tone i vores fælles bebyggelse, så vi sikrer de bedst mulige rammer for vores fællesskab.

Grundejerforeningen Holmen

E/F Frederiksholm har endnu ikke været indkaldt til møde i grundejerforeningen Holmen, som for øjeblikket ikke fungerer som en almindelig grundejerforening. På grund af de store anlægsarbejder der pt. foregår, har de respektive medlemmer af grundejerforeningen Holmen hyret det rådgivende ingeniørfirma Bagger-Hansen til at varetage grundejerforeningens interesser. Dette ingeniørfirma vil lede grundejerforeningen indtil den store renovation på Holmen er afsluttet efter planen i august i år.

Bestyrelsen er bekendt med, at budgettet for renovationen af Holmen er betydelig overskredet. Keops har i denne anledning netop indbetalt et ekstra beløb på ca. kr. 400.000.

Af samme årsag arbejder bestyrelsen på at sikre, at E/F Frederiksholm ikke på nogen måde kommer til at overtage eventuel gæld eller yderligere betaling til evt. overskridelse af budget for pågående arbejde.

Såfremt der er beboere, der i deres købsaftale har fået tilføjet noget mht. ovennævnte renovation af Holmen, så vil bestyrelsen gerne informeres om dette.

Bestyrelsen kan på ingen måde give garanti for, at der ikke kommer yderligere regninger pga. renovationen af Holmen, som skal dækkes af E/F Frederiksholm. Det skal bemærkes, at bestyrelsen ikke har taget højde for dette i det foreliggende budget.

Nedsatte udvalg og valg af vicevært, administrator mm.

Bestyrelsen har allerede inden indflytningen i december sidste år nedsat følgende udvalg, hvortil alle beboere i ejendommen vil have mulighed for at deltage.

Keops udvalg

Håndterer overdragelsen, herunder fejl og mangler på bygning og fællesarealer.

Forskønnelses udvalg

Kommer med forslag til beplantning og nyanskaffelser til taghaven og øvrige fællesarealer.

IT, tele og TV udvalg

Undersøger muligheden for billigere og bedre løsninger end de pt. eksisterende.

”Frederiksholmeren” udvalg

Sørger for indhold, redaktion og udgivelse af nyhedsbrevet ”Frederiksholmeren”.

Fest udvalg

Forslag til og gennemførelse af diverse arrangementer, som f.eks. sommerfest og julearrangement.

Grundejerforenings udvalg

Repræsenterer E/F Frederiksholm i grundejerforeningen Holmen.

Båd udvalg

Kommer med forslag til oprettelse af et evt. bådlaug.

Bestyrelsen arbejder på, at få udført en energispareplan for den samlede bebyggelse, så de meget store udgifter til fælles el kan minimeres.

På nuværende tidspunkt er mere end halvdelen af lysstofrørene i parkeringsstuen taget ned, ligesom hovedparten af lysene i opgangene nu skal tændes manuelt. Der vil blive overvejet etablering af yderligere tiltag som f.eks. lås på varmeapparaterne i opgangene og etablering af skumringsrelæer for belysning i parkeringsstuen, på taghaven, ved vindfang og i opgange.

Bestyrelsen har efter flere indhentede tilbud valgt, at tilknytte følgende til E/F Frederiksholm:

Vicevært:	Lars Larsen
Administrator:	DATEA
Revisor:	BGC revision
Forsikringsselskab:	Willis
Servicekontrakt på parkeringsanlægget:	OTIS
Servicekontrakt på elevatorerne:	Schindler

Bestyrelsen vil modtage et beløb på kr. 25.000 fra Keops, som skal anvendes til indkøb af borde og bænke til gårdhaven.

Bestyrelsen har nedsat et hurtigt arbejdende udvalg, der skal fremkomme med en plan til, hvordan vi fremover undgår problemer med parkering af såvel biler som cykler i parkeringsstuen.

Rengøringen i opgangene har været mangelfuld og absolut ikke tilfredsstillende. Det ser dog lysere ud fremover, idet vejret sammen med renoeringen på Holmen, de mange flyttefolk og håndværkere ser ud til at blive mere gunstig i den henseende. Endvidere har vi i bestyrelsen vedtaget, at vi fremover får gjort rent i indgangene og elevatoren hver uge, mens trapperne tages hver anden uge. Vi vil forsøge, at få en fast dag for trappevask, så beboerne har mulighed for at fjerne sko mm. foran hoveddøren, så rengøringen kan komme til.

Bestyrelsen har indgået en aftale med et vinduespoleringsfirma, der hver 3. måned skal pudse alle vinduer udvendigt, hvor man ikke selv kan komme til ved hjælp af altan og tagterasse. Det pågældende firma vil derudover komme med et fordelsagtigt tilbud om indvendig vinduespolering til beboerne i ejendommen.

Fællesudgifter for E/F Frederiksholm

I forhold til de af DanBolig og Keops beregnede budget for fællesudgifter for E/F Frederiksholm, så har bestyrelsen indset, at vi bliver nødt til, at lade fællesudgifterne stige, både fra 1. juli i år og yderligere fra begyndelsen af det nye år. For en gennemsnitslejlighed bliver stigningen fra juli i år på godt kr. 100 om måneden og yderligere en stigning på samme beløb fra begyndelsen af 2007.

En af årsagerne til dette er, at de samlede fælles el udgifter ifølge Københavns Energi vil beløbe sig til ca. kr. 90.000 om året. I de budgettal, køberne af lejlighederne fik udleveret ved købet, var der kun budgetteret med kr. 25.000 om året.

Endvidere var der ikke budgetteret med udvendig vinduespolering, hvilket beløber sig til kr. 50.000 om året.

I 2006 og 2007 er der budgetteret med henholdsvis kr. 91.000 og kr. 20.000 til konsulentbistand (byggesagkyndig) og advokatbistand.

Bestyrelsen har indset, at der i år og næste år investeres meget, hvilket går noget ud over hensættelser og vedligeholdelse. På den anden side, så er det nu, vi skal tage engangsudgifterne til den byggesagkyndige og de energibesparende foranstaltninger. Man må endvidere forvente, at udgifterne til vedligeholdelse og reparation bliver begrænsede de første par år.

Bestyrelsen har udarbejdet et realistisk budget, som forventes at blive bakket op af foreningens medlemmer.

Fælles ansvarlighed

Bestyrelsen vil meget gerne henstille til alle beboerne, at vi bruger vores fælles bolig med respekt og ansvarlighed.

Det er vores fælles bolig og udgifter til rengøring, vicevært og vedligehold påhviler os alle. Det har desværre vist sig nødvendigt med denne henstilling, da vi ved flere lejligheder har konstateret uhensynsfuld adfærd.

Eksempelvis **kan det ikke være rigtigt**, at man smider cigaretskod på taghaven – tænk på de små børn. Ej heller kan det være rigtigt, at man banker beskidte støvler af op ad væggene i opgangene, lader våde hunde ryste sig i opgange og elevator, så væggene bliver snavsede eller for den sags skyld stiller flasker i storskraldrummet.

Bestyrelsen opfordrer til, at opgangene holdes ryddelige og rene, således at sko/støvler mm. ikke flyder foran indgangsdørene. Det er til vores fælles bedste, at vi behandler Frederiksholm med omtanke, så er her rent og godt at bo.

Bestyrelsens fremtidige arbejde

Bestyrelsen har lagt et stort stykke arbejde i den forgangne tid, ikke mindst i forbindelse med overtagelsen af ejendommen samt indgåelse af aftaler omkring drift og vedligeholdelse.

Bestyrelsen håber, at alt fremover kommer i mere faste rammer, således at den tidsmæssige indsats bliver mindre.

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

Endvidere vil forholdene i parkeringsstuen blive analyseret og hensigtsmæssigt ordensreglement blive udfærdiget, så eventuelle problemer kan minimeres.

Som tidligere nævnt, så vil bestyrelsen arbejde med bl.a. energisparende projekter, så vi kan holde fællesudgifterne i ro, og eventuelt spare i omkostningerne til gavn for os alle.

Bestyrelsen vil sætte ressourcer af til 1 års gennemgangen med Keops.

Bestyrelsen vil i det kommende år gennemgå de allerede indgåede serviceaftaler med henblik på serviceniveau og pris. Vi vil samtidig se på alternative muligheder.

Bestyrelsen har indtil videre kun tegnet kontrakter, som vi hurtigt og nemt kan komme ud af.

Bestyrelsen vil også arbejde for et tættere samarbejde med andre boligforeninger på Holmen med hensyn til fælles IT løsninger, fritidsaktiviteter o. lign.

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 2006