

BESTYRELSENS BERETNING 2009/2010

E/F FREDERIKSHOLM

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

Formand:	Peter Sahl
Næstformand og kasserer:	Svend Aage Jensen
Menigt bestyrelsesmedlem:	Arash Afshari
Menigt bestyrelsesmedlem:	Niels Kristoffersen
Menigt bestyrelsesmedlem:	Anders Jørgensen
Suppleant:	Catrine Mannerup
Suppleant:	Camilla Holm
Suppleant:	Mikkel Behrend

BYGNINGEN/KEOPS/KPC

2009 har været et spændende og meget udfordrende år for bestyrelsen.

I juni 2009 blev vores bygherre Keops og de dertil hørende datterselskaber erklæret konkurs. Hvad dette betyder, i forhold til udbedring af fejl og mangler på ejendommen samt det samlede krav fra G/F Holmen i efteråret 2008 til Keops/Frederiksholm på knap 2,1 mill. kr. for endelig afregning vedrørende infrastrukturen på Holmen, var to yderst vigtige spørgsmål for os i bestyrelsen.

Hvad angår udbedring af fejl og mangler ved ejendommen, så tog bestyrelsen i E/F Frederiksholm direkte kontakt til hovedentreprenør KPC, der heldigvis er indstillet på at løse de sidste fejl og mangler, der er konstateret på vores ejendom. Således har KPC udbedret flere af disse i april måned i år og vil fortsætte i løbet af maj.

De eneste to knaster, som vi endnu ikke er kommet overens med, er udvendig maling af træ lameller samt gulvkonstruktion under de franske altandøre. Vores byggesagkyndige Per Nordahl Svendsen følger op på begge sager. Vi forventer en afklaring i løbet af juni måned i år.

I foråret 2009 fik vi malet alle opgangene. Desværre ser enkelte opgange allerede noget ramponerede ud. Derfor henstiller vi til, at alle passer bedre på vores fælles ejendom.

I ejerforeningen vil vi fremover stadig gøre brug af byggesagkyndig Per Nordahl Svendsen, så længe vi stadig har udestående med vores bygherre. Endvidere er der kun godt ½ år til 5-års gennemgang, hvor vi også har brug for Per Nordahl Svendsen. Vi har i bestyrelsen været meget tilfredse med samarbejdet med vores byggesagkyndige.

Med hensyn til kravet fra G/F Holmen på ca. 2,1 mill. kr. (knap kr. 50.000 i snit per lejlighed), så kunne der skrives en krimi om udviklingen i sagen. Keops – datterselskabet Kanonbådsskur nr. 5 – havde allerede umiddelbart efter modtagelsen af kravet meddelt, at de ikke ville betale en krone.

G/F Holmen udsendte i slutningen af 2008 fordelingsnøgle - udregnet af landinspektørfirmaet LE34 - til foreningens medlemmer. Vores fordelingsnøgle var udregnet til 2,66% ud fra et samlet bebygget areal på 6005 kvadratmeter.

Svend Aage Jensen fra bestyrelsen og Anders Jensen fra DSA 34A, blev sat på den noget spegede opgave. Der blev afholdt møde hos Keops (Landic Property), hvor man enedes om, at Keops skulle gøre indsigelse mod det opgivne samlede bebyggede areal. Dette dog uden succes.

På baggrund af statutterne for G/F Holmen, hvor der var henvist til en bekendtgørelse, hvorefter fordelingsnøglen skulle udregnes, gjorde vi i begyndelsen af 2009 indsigelse mod udregningen af vores fordelingsnøgle på 2,66%. Vi fik medhold i vores indsigelse om, at vores parkeringsstue ikke skulle medregnes i vores samlede areal, som fordelingsnøglen skulle udregnes efter. Først i februar 2010 fik endelig vores nye fordelingsnøgle på 2,05%, beregnet ud fra et areal på 4411 kvadratmeter. Det var så også ensbetydende med, at det samlede krav fra G/F Holmen nu var betydelig mindre.

Sideløbende med ovenstående har vi foretaget en omfattende kulegravning af gamle regnskaber fra Keops og Kanonbådsskur nr. 5 med hensyn til á conto indbetalinger til G/F Holmen. Her blev der fundet et større indbetalt beløb, som ved en fejltagelse ikke var medtaget i opgørelsen over kravet fra G/F Holmen.

Denne succeshistorie ender med, at i stedet for, at vi skal betale knap 2,1 mill. kr., så får vi tilbagebetalt ca. 1.500 kr. Samtidig har vi sparet et betydeligt beløb, som vi havde afsat til ekstern advokathjælp.

ENERGIBESPARENDE PROJEKTER

I begyndelsen af 2009 investerede E/F Frederiksholm godt 82.000 kr. i el besparende foranstaltninger i parkeringsstuen og de 5 opgange. Det investerede beløb ser ud til at være sparet ind på ca. 2 år.

I slutningen af 2009 er der blevet installeret tænd/sluk ure på fællesskabets ventilatorer på taget. Dette betyder både en besparelse på el og minimering af eventuelle støjgener.

ELEVATORER OG PARKERINGSANLÆG

Bestyrelsen indgik 1. juli 2009 en serviceaftale på elevatorer og parkeringsanlæg med et mindre firma Flex Elevator A/S, idet vi var stærkt utilfreds med Otis. Selvom Flex Elevator A/S er dyrere med deres service, så har bestyrelsen allerede set, at der efter at Flex Elevator A/S har overtaget servicen, har været langt færre tilkald, således at de samlede udgifter er lavere end tidligere.

Bestyrelsen appellerer kraftigt til alle brugerne af slæderne i parkeringsstuen til at køre forsigtigt op på slæderne, således at disse ikke beskadiges. Sker der beskadigelser eller driftsstop, så bør dette straks meddeles viceværtten eller en fra bestyrelsen, så der rekvireres hjælp om nødvendigt.

I januar 2010 blev en af slæderne påkørt med en så høj fart, at slæden kørte skævt samtidig med, at slædens ruller, kul og børste blev beskadiget. En reparation der kostede ejerforeningen knap 6.000 kr. I dette tilfælde udviste den pågældende manglende ansvarlighed, idet det var de efterfølgende brugere af anlægget, der måtte sande, at de stod med problemet, at de ikke kunne få deres bil ud fra anlægget.

HJEMMESIDEN

Vi opfordrer alle E/F Frederiksholms medlemmer til med jævne mellemrum at gå ind på ejerforeningens hjemmeside – www.frederiksholm.com - idet den opdateres løbende hvad angår meddelelser og kommunikation mellem bestyrelsen og beboerne og omvendt. Af hjemmesiden fremgår mange praktiske oplysninger inkl. beboervejledninger.

ADMINISTRATOR

Bestyrelsen har haft et fortrinligt samarbejde med vores administrator Datea. Her har specielt vores kontaktperson Birgit Hartman været til stor hjælp, det være sig i forbindelse med både økonomiske, bogholdermæssige og juridiske aspekter.

VICEVÆRT

Bestyrelsen er meget tilfreds med samarbejdet med viceværtten (Jimmy m.fl.). Rengøringen af vores fælles arealer er kommet i faste rammer og fungerer godt. Trapperne vaskes hver fredag i opgangene op til 1.sal og fra 1.sal til 4 sal. hver 14. dag (ulige uger). Endvidere er viceværtten til stor hjælp i forbindelse med f.eks. defekte døre, fejl på port, elevatorer og parkeringsautomat samt lys armaturer.

Al reparation og tilkald af håndværkere foregår nu gennem viceværtten.

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 køkkenaffald er ordentligt emballeret i solide og tillukkede plastikposer, før det smides ud.

I affaldsrummet på hjørnet af Galionsvej og Bohlendachvej må der kun lægges dagsrenovation i de dertil indrettede containere. Aviser, ugeblade, batterier, pizzabakker samt pap – husk at folde papkasser sammen – skal lægges i de specielt afmærkede containere.

Alt andet affald, som f.eks. glas, vinflasker, lamper, senge, møbler, juletræer og potteplanter skal I selv sørge for at aflevere på en genbrugsstation eller i en flaskecontainer (findes ved Netto).

Til trods for, at der er sat et skilt op i affaldsrummet, så er der stadig beboere, der hensætter storskrald i affaldsrummet.

GRUNDEJERFORENINGEN HOLMEN

Vi er repræsenteret i Grundejerforeningen Holmens bestyrelse med Svend Aage Jensen, som nu er næstformand og i forretningsudvalget. Bestyrelsen består i dag af 3 medlemmer fra beboerne på Holmen og 2 medlemmer fra henholdsvis forsvaret og skolerne.

I januar 2010 overtog Københavns Kommune Danneskiold-Samsøes Alle. Renholdelse af fortove samt gruset mellem fortov og vej påhviler dog stadig G/F Holmen. Der er mellem G/F Holmen og Skælskør Gartnerne indgået aftale om renholdelse af de private veje på Holmen. Svend Aage Jensen er Grundejerforeningens kontaktperson til Skælskør Gartnerne.

Gunnar Bloch-Petersen fra Halvtolv er blevet valgt ind i Christianshavns Lokaludvalg efter indstilling af G/F Holmen.

Grundejerforeningen vil fremover fokusere mere på vedligeholdelse samt fællesaktiviteter til glæde for beboere på og brugere af Holmen.

ØKONOMI FREDERIKSHOLM

Regnskabet for 2009 viser et overskud på 136.265 kr. i forhold til budget.

Årsagen til dette skyldes besparelser på juridisk bistand, vinduespolering og el samt ikke budgetteret indtægt på den sidste mobilantenne. Den forholdsvis lave udgift til el, skyldes formentlig en fejlaflæsning på elforbruget året forinden (Jeudans bimåler). Førrige år havde vi et underskud på knap 47.000 kr. Bestyrelsen regner derfor med et fortsat højt el-forbrug i 2010.

Bestyrelsen foreslår overskuddet fra 2009 overført til dækning af fremtidige udgifter til vedligeholdelse af ejendommen, f.eks. maling af træ lamellerne.

Bestyrelsen foreslår en lille stigning på 1,8% i år på fællesudgifterne i forhold til budget 2009. Ejendommen er nu snart 5 år gammel, og vi kan fremover forvente øgede udgifter til vedligehold. Skal vi f.eks. bekoste en grundig maling af udvendig træværk, så kan vi forvente en udgift på flere hundrede tusinde kroner. Derfor ønsker bestyrelsen også gradvis at spare op til disse vedligeholdelsesudgifter.

NEDSATTE UDVALG

Forskønnelsesudvalget har i foråret 2009 fået udskiftet sand i sandkassen samt indkøbt legetøj og kattenet. Der har i 2009 ikke været afholdt en fælles vedligeholdelsesdag, hvor borde, bænke og træ på gelænder på tag haven slibes og olieres. Dette er meget nødvendigt ASAP. Der ønskes nye medlemmer til udvalget.

IT, tele og TV udvalget har løbende haft kontakt til vores samarbejdspartner i Schifters Kvarter samt Indinet. Der forventes uændret udgift til bredbånd.

Festudvalget måtte i 2009 sammen med Saugværkets festudvalg aflyse vores fælles sommerfest på grund af manglende tilslutning. Festudvalget har besluttet, at sommerfesten i år afholdes lørdag den 28. august og kun for ejendommens beboere. Bestyrelsen har bevilliget et beløb til sommerfesten, så deltagerbetalingen kan holdes nede på 150 kr. for voksne og 50 kr. for børn. Sommerfesten afholdes ved mindst 25 tilmeldinger samt tiltrædelse af nye medlemmer til udvalget.

Bådudvalget må forventes nedlagt grundet manglende interesse.

Bestyrelsen ønsker, at der er flere personer der er villige til at melde sig til enten forskønnelses- eller festudvalget, idet det er de samme få personer, der gennem de sidste 4 år har trukket det store læs.

Fra bestyrelsens side skal der lyde en stor tak til alle, som har været involveret i udvalgsarbejdet.

BESTYRELSENS FREMTIDIGE ARBEJDE

Bestyrelsen vil arbejde hårdt for, at KPC får udbedret de fejl og mangler, der stadig er ved byggeriet. Fejl og mangler inden for den enkelte lejlighed er et anliggende mellem KPC og den enkelte ejer.

Bestyrelsen vil sammen med byggesagkyndig Per Nordahl Svendsen udarbejde liste over fejl og mangler i forbindelse med 5-års gennemgangen i februar 2011 med KPC.

Bestyrelsen vil til stadighed være fokuseret omkring energibesparende foranstaltninger. Således vil vores el-forbrug fortløbende blive overvåget på Dongs hjemmeside.

Bestyrelsen vil udarbejde en plan for parkeringsstuen, så ejerforhold og brugere af P-pladserne lettere kan identificeres/kontaktes.

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. Der skal udarbejdes en forskønnelses- og vedligeholdelsesplan for ejendommen.

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

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

Maj 2010