

# **BESTYRELSENS BERETNING 2011/2012 FOR E/F FREDERIKSHOLM**

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

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Formand:                  | Peter Ole Sahl                          |
| Næstformand og kasserer:  | Svend Aage Jensen                       |
| Menigt bestyrelsesmedlem: | Rea Hoberg                              |
| Menigt bestyrelsesmedlem: | Niels Kristoffersen (Døde februar 2012) |
| Menigt bestyrelsesmedlem: | Mikkel Behrend                          |
| Suppleant:                | Arash Afshari                           |
| Suppleant:                | Anders Jensen                           |

Bestyrelsen mistede i februar 2012 Niels Kristoffersen efter kort tids sygdom. Niels havde været medlem af bestyrelsen siden den blev stiftet for mere end 6 år siden. Vi har været meget glade for den store indsats, som Niels har lagt i bestyrelsesarbejdet. De arbejdsopgaver, som Niels havde påtaget sig, blev udført meget tilfredsstillende og levede altid op til de stillede deadlines.

## **BESTYRELSENS ARBEJDSOPGAVER I DET FORLØBNE ÅR**

Der er blevet afholdt 4 bestyrelsesmøder.

Lørdag den 3. september 2011 blev der i godt vejr afholdt sommerfest på gårdhaven for ejendommens beboere.

Søndag den 11. december 2011 var der julearrangement med gløgg på gårdhaven.

## **UDVENDIG MALING AF TRÆVÆRK**

I de 4 sommer måneder 2011 er al udvendig træværk på ejendommen blevet malet, ligesom teak havemøblerne også har fået den store omgang.

På generalforsamlingen i 2011 blev bestyrelsen bemyndiget til at måtte anvende kr. 380.000 af de opsparede midler på malerarbejdet. Den samlede udgift beløb sig til knap kr. 370.000.

Nu står vores ejendom i flot stand.

I forbindelse med malerarbejdet blev der konstateret råd i lameladskillelserne på altanerne. Dette skyldes, at konstruktionen ikke er god, da vand kommer i direkte forbindelse med det ubehandlede træ. Derfor vil det være nødvendigt i løbet af nogle år, at udskifte alle 23 altanadskillelser til en anden løsning, end den, vi har i dag. Denne opgave vil bestyrelsen arbejde på.

Teak håndfang på gelænder er blevet behandlet med Herregård Treolje XO gylden fra Plus Malergrossisten, Transformervej 29, 2730 Herlev – Tlf.: 44 41 00 90. Håndfanget skal helst olieres hvert år og mindst hvert andet år.

Vi kan forvente, at den udvendige maling holder i ca. 5 år, mens vi må påregne at opgangene skal males ca. hver 7. år.

## **INDBRUD, HÆRVÆRK OG DØRLUKKERE PÅ ALLE YDERDØRE**

Der har i 2012 været et større indbrud i en af lejlighederne, hvor yderdøren til lejligheden var brudt op og indbo båret ud i en varebil.

Endvidere har ejendommen været udsat for flere hærværk på vinduer. Således er glasset i yderdøren til DSA 34 A samt et større vindue på 1. sal ud mod DSA blevet smadret i starten af 2012.

Vi har haft enkelte klager over støjgener fra yderdøre, der lukkes. Dette, samt at enkelte døre i forbindelse med vind og vejr ikke lukkes og nu også indbrud i ejendommen, har forårsaget, at vi i bestyrelsen besluttede, at montere ekstra dørlukkere på alle yderdøre til ejendommen. Dette ser ud til at fungere godt, idet støjgenerne nu er elimineret.

Bestyrelsen opfordrer alle beboere til ikke at lukke personer ind i ejendommen, som ikke har et lovligt ærinde og samtidig holde øje med eventuelle mistænkeligheder.

## **VEJLAUG**

Alle veje på Holmen, på nær Danneskiold-Samsøes Allé, er private veje. Dette betyder, at vi i ejerforeningen skal være med til at dække omkostninger til vedligeholdelse og fornyelse af veje og fortov på Galionsvej Øst og Bohlendachvej.

Der er i det forløbne år taget initiativ til oprettelsen af et fælles vejlaug for øen Frederiksholm. Der foreligger i dag udkast til såvel vedtægter samt oversigtskort over vejlaugets ansvarsområder, som begrænser sig til vej, parkeringsbåse og fortov.

Der er adskillige fordele ved at indgå i dette fælles vejlaug. Blandt fordelene kan bl.a. nævnes:

- Systematisk opretholdelse af den høje standard på veje og fortove
- Løbende tilbagemelding om vedligeholdelse og udbedringer
- Ressourcemæssige fordele, også økonomiske
- Stordriftsfordele i stedet for adskillige vejlaug for hver enkelt privat vej

Omkostninger for vores ejerforening for at være med i et fælles vejlaug vil være i størrelsesordenen kr. 3.000 til kr. 5.000 per år.

Bestyrelsen er enig i, at vi skal være medlem af det fælles vejlaug, men ønsker også at få medlemmernes opbakning til dette.

## **SAUGVÆRKSPLADSEN**

Bestyrelsen skal orientere om, at vi i december måned 2011 sammen med E/F Torpedohallen har overdraget en sag til en advokat mod E/F Saugværket i forbindelse med deklarationen om brugsret til friareal og fremtidige omkostninger hertil.

Sagen skyldes først og fremmest, at vi har fået faktura på betaling af en tredjedel af omkostningerne til inspektion af spunsvæg ud mod kanalen (Proviantmagasingraven). Endvidere ser vi ikke regninger på renholdelse af Saugværkspladsen, men bliver opkrævet et á conto beløb hver måned.

Vi ønsker en gang for alle, at få klarlagt hvad vi ifølge deklarationen er forpligtet til at betale. Såfremt vi også er forpligtet til at betale for inspektion af spunsvæg, er vi så også forpligtet til at betale til en ny spunsvæg, når denne engang skal udskiftes. Det kan være en stor udgift for vores ejerforening. Har vi vedligeholdelsespligt og brugsret til kajpladsen, hvad så med brugsret til kajplads?

I bestyrelsen ønsker vi at leve op til deklARATIONEN og samtidig have et godt naboskab. Men i den foreliggende situation har, såvel E/F Torpedohallen som vi, ønsket at få klarhed over, hvilke forpligtelser vi har i forbindelse med Saugværkspladsen. Derfor har vi i fællesskab allieret os med en advokat.

## **HJEMMESIDEN, GROUPCARE, PARKERINGSPLADSER MM.**

Bestyrelsen har besluttet, at Groupcare ikke fremover skal fungere som kommunikationsværktøj for ejerforeningens beboere. Årsagen er først og fremmest, at E-mail adresserne ikke føres ajour samt at flere synes, det er vanskeligt at anvende systemet.

I stedet vil vi oprette vores eget system, som Emil Hoberg har lovet at holde ajour. Derfor skal vi have jeres E-mail. Sørg for her på generalforsamlingen at give jeres E-mail til Emil.

Emil Hoberg er administrator på vores hjemmeside [www.frederiksholm.com](http://www.frederiksholm.com), hvor beboerne kan kommunikere med bestyrelsen. På vores hjemmeside findes mange nyttige beboer oplysninger, som bl.a. husorden (også udsendt på engelsk), hvornår vaskes trapperne, hvor rekvirerer jeg nøgler til min lejlighed og meget mere.

Derfor opfordrer vi alle ejendommens beboere til med jævne mellemrum at gå ind på ejerforeningens hjemmeside.

Bestyrelsen har arbejdet på at få en komplet oversigt over, hvilke parkeringspladser, der hører til hvilke lejligheder. Endvidere hvem der er bruger af parkeringspladsen med hvilket bilnummer og telefonnumre til brugeren, så man til enhver tid kan få fat på vedkommende, såfremt parkeringspladsen/bilen blokerer for slædesystemet i parkeringsstuen. Vi har fået informationer fra langt de fleste af beboerne.

Det har været et stort detektivarbejde, at få den udarbejdet oversigten. Dette skyldes, at der ikke hører parkeringsplads med til alle lejligheder, samt at der pt. er mere end 20 % lejere i ejendommen.

Bestyrelsen skal gøre opmærksom på, at det er ejernes forpligtelse, at informere deres lejere om anvendelse af parkeringsplads, husorden mm.

Bestyrelsen beder alle om, inden de forlader denne generalforsamling, at kontrollere rigtigheden af de informationer eller tilføje manglende informationer på de oversigter, som vi i bestyrelsen er i besiddelse af. Oversigterne vil blive lagt frem.

Vi skal gøre opmærksom på, at el fra stikkontakterne i fællesskabets område (parkeringsstuen og kælderens) ikke må anvendes til opladning af el biler, segways og andre el opladelige køretøjer.

Aflæsning af vand og varme i lejlighederne foretages en gang årligt af firmaet Minol. Minol tilbyder en alternativ aflæsningsdag, såfremt der ikke er mulighed for at få adgang til lejligheden første gang. I 2012 var der 5 lejligheder, hvor Minol ikke kunne få adgang til aflæsning, og de har derfor skønnet forbruget af vand og varme. Derfor sørg for, at aflæsningsfirmaet kan få adgang til lejligheden (aflever evt. nøglen til en i ejendommen – og giv Minol besked om dette), så vi kan få en korrekt opgørelse ved næste aflæsning i 2013.

Selvom der i ejerforeningens vedtægter står: "Udgifter til udskiftning af glas, herunder termoruder, i vinduer til de enkelte ejerlejligheder afholdes af ejerlejlighedsejerne hver for sig", så skal det oplyses, at vores fælles forsikring dækker revnede termoruder. Såfremt man ønsker at udskifte eventuelle punkterede termoruder, så står ejeren selv for disse udgifter.

## **ENERGIBESPARENDE PROJEKTER**

Bestyrelsen er meget opmærksom på, om vi kan spare på vores fælles el udgifter. I ejendommen anvender vi årligt ca. 65.000 kWh. Dette har været konstant i de sidste 3 år. Alligevel stiger el udgifterne år efter år. Dette skyldes først og fremmest, at el prisen følger benzin priserne samt at der af og til bliver lagt ekstra afgifter på el.

I begyndelsen af 2009 investerede ejendommen i el besparende foranstaltninger. Vi fik afmonteret belysning i parkeringsstuen og opgange, så vi stadig overholdt kravene til belysningen, ligesom der blev monteret følere i kælder, parkeringsstue, opgange, og affaldsrum. Disse foranstaltninger betød at vores årlige el forbrug faldt ca. 25 % (brugte tidligere ca. 86.000 kWh).

I bestyrelsen følger vi el forbruget måned for måned. Når diodepærer og lamper med tiden finder et mere fornuftigt prisleje, så vil bestyrelsen se på nye muligheder for at spare på el. Som det ser ud i dag, så vil investeringen ikke spare sig hjem ifølge vores el firma.

## **FÆLLES ANSVARLIGHED**

Bestyrelsen kan ikke appellere nok til, at alle beboere udviser 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. Er man kommet til at dryppe væske på væggen i forbindelse med affaldsskakten, så tør det straks op – ikke blot uden for din egen dør, men også på etagen under, såfremt væsken er løbet så langt.

Der har igen i år været problemer med lugtgener fra affald i affaldsskakterne, idet nogle beboere stadig ikke pakker deres affald forsvarligt pakket ind. Endvidere har enkelte skakter været stoppet til på grund af pizzabakker eller større ting, som er forsøgt smidt ud gennem affaldsskakterne. Riv pizzabakker eller større ting i mindre stykker eller aflever det i affaldsrummet. 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 pottedplanter skal man selv 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.

Bestyrelsen vil indskærpe, at de to låger til taghaven holdes lukkede. Endvidere at der altid bliver ryddet op på taghaven og i sandkassen, samt at kattenettet lægges over sandkassen efter benyttelsen.

I kælderen må der ikke stilles personlige ejendele i gangen uden for depot rummene.

Bestyrelsen har i det forløbne år brugt ressourcer på at få ryddet op i kælderen og parkeringsstuen, idet der i flere omgange ved opslag er blevet gjort opmærksom på, at ulovligt henstillede ting vil blive fjernet.

## **ADMINISTRATOR OG VICEVÆRT**

Bestyrelsen har i årets løb haft et særdeles godt samarbejde med vores administrator Birgit Hartman fra Datea samt viceværterne Jimmy Jørgensen og Lars Larsen.

## **OPGANGENE**

Bestyrelsen har i april 2012 fået henvendelser fra 2 ejere i Galionsvej 15 vedrørende deres opgang.

Den ene henvendelse går på muligheden for at foretage hovedrengøring af trappeopgange. Viceværten foretager hovedrengøring en gang årligt. Næste hovedrengøring vil blive foretaget i løbet af sommeren.

Den anden henvendelse angår bl.a. private ejendele henstillet i trappeindgangen samt forsvarlig indpakning af affald, der lægges i skakterne. Det skal bemærkes, at der kun må anbringes barnevogne og hjælpemidler, der anvendes jævnligt. Løbehjul, legesager mm. må ikke henstilles ved trappeindgangen.

Bestyrelsen vil anbefale, at såfremt der opstår problemer i de enkelte opgange, så forsøger opgængens beboere at løse problemet.

Der skal holdes orden i opgangene, så viceværten kan komme til at gøre rent.

Bestyrelsen vil se på, om man ved opslag – også på de enkelte effekter – skal tilkendegive om disse anvendes. Det er ikke usandsynligt, at visse effekter som klap- og barnevogne samt cykler, ikke tilhører nuværende beboere i ejendommen.

## **ØKONOMI FREDERIKSHOLM**

Regnskabet for 2011 viser et overskud på kr. 161.865 i forhold til budget.

Årsagen til dette skyldes besparelser på vedligeholdelse, juridisk bistand, renovation og vinduespolering. Der har været ekstraudgifter i forhold til budgettet til konsulentbistand (Per Nordahl Svendsen) på grund af 5-års gennemgang og udbedring af fejl og mangler ved byggeriet.

Bestyrelsen foreslår overskuddet fra 2011 overført til dækning af fremtidige udgifter til vedligeholdelse af ejendommen, maling af træ lameller, opgangene og energibesparende foranstaltninger.

Bestyrelsen foreslår en stigning på 3 % i år på fællesudgifterne i forhold til budget 2011. Dette til trods for det pæne overskud i 2011. Fremadrettet kan vi forvente øgede udgifter til vedligehold, f.eks. maling af opgange, udvendig maling og udskiftning af adskillelserne mellem altanerne. Bestyrelsen ønsker gradvis at spare op til disse vedligeholdelsesudgifter, hvilket betyder, at vi må budgettere med et overskud på mellem kr. 125.000 og kr. 150.000 om året. Et beløb, der er noget under det beløb, som ejerforeningen får ind i lejeindtægt for mobilantennen.

## **NEDSATTE UDVALG**

Forskønnelsesudvalget har i 2011 ikke været aktiv.

Bestyrelsen ønsker at forskønnelsesudvalget genopstår, så der er ledige pladser i udvalget. Der er nogle meget vigtige og spændende opgaver at gå i gang med. Taghaven trænger i den grad til en kærlig hånd. Således er ny jord og ny beplantning i betonkummerne tiltrængt. Bøg er ikke en ideel bevoksning til kummerne.

Endvidere er vores græsplæner uden om ejendommen ikke i en særlig god stand.

Bestyrelsen håber, at der er nogle beboere, der melder sig til dette arbejde.

IT, tele og TV udvalget har løbende haft kontakt til vores samarbejdspartner i Schifters Kvarter samt Indienet.

Emil Hoberg er i 2012 indtrådt i vores udvalg.

Vores internet er for nylig blevet opgraderet. Til trods for udgifter hertil, så forventes beboernes udgift til bredbånd at forblive uændret eller eventuelt en meget lille stigning.

Festudvalget stod for årets sommerfest i september og julearrangement i december. Også festudvalget vil gerne have flere personer i udvalget.

**Årets sommerfest foregår lørdag, den 1. september 2012. Sæt allerede nu kryds i kalenderen.**

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 mange 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 udarbejde en driftsmanual for ejendommen, så vi fremover kan se, hvilke større vedligeholdelsesarbejder, der kan forventes.

Bestyrelsen vil til stadighed være fokuseret omkring energibesparende foranstaltninger. Således vil vores el forbrug løbende blive overvåget på Dongs hjemmeside. Endvidere vil bestyrelsen til stadighed undersøge pris for udskiftning til diodelamper og de dermed forventede besparelser for ejendommen.

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

Bestyrelsen vil med assistance fra Emil Hoberg oprette og vedligeholde en E-mail adresseliste over alle ejere/beboere i ejendommen. Dette vil så fremover blive vores kommunikation og dialog beboere og bestyrelse imellem.

Bestyrelsen vil sørge for at hjemmesiden fremover løbende bliver opdateret. Emil Hoberg er nu administrator for hjemmesiden.

Bestyrelsen vil sørge for, at ejendommen bliver vedligeholdt og hele tiden rengjort, så den fremtræder flot og præsentabelt. Endvidere vil bestyrelsen arbejde for en fortsat god orden i opgangene, parkeringsstuen samt i kælderrummene.

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

Bestyrelsen vil arbejde for at være en aktiv deltager i oprettelsen af et fælles vejlaug.

Bestyrelsen vil fortsat være meget omkostningsbeviste. Således vil indgåede kontrakter til f.eks. service, vicevært, administrator og revision løbende 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 2012