

BESTYRELSENS BERETNING 2008/2009

E/F FREDERIKSHOLM

Bestyrelsen satte i sidste års beretning bl.a. følgende mål op for deres fremtidige arbejde:

- Arbejde for, at Keops får udbedret de fejl og mangler, der er ved byggeriet
- Vedligehold og rengøring af ejendommen
- Aktiv samarbejdspartner med G/F Holmen og andre ejer- og andelsforeninger på Holmen
- Omkostningsbevidste
- Energibesparende projekter

I denne beretning fremgår det, at bestyrelsen har eller er i gang med at opnå mange af de opsatte mål.

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:	Mads Hesselholt Lynggaard

BYGNINGEN

Efter 1-års gennemgang af ejendommen med Keops og KPC, så er der stadig enkelte udestående arbejder. Det gælder således bl.a. maling af træ lameller på syd facaden samt utæthederne mellem tag haven og parkeringsstuen. Der er dog foretaget et forsøg på tag haven for at stoppe utæthederne. Det er lovet, at træ lamellerne mod syd vil blive malet her i foråret.

Efter råd fra vores byggesagkyndige Per Nordahl Svendsen så fik vi rykket maling af opgangene frem til efteråret 2008, idet Keops økonomiske situation ikke var særlig god. Vores aftale med Keops og KPC var, at vores ejerforening skulle betale 50% af udgifterne til malingen. I 2008 betalte vi kr. 60.000 svarende til ca. 80% af vores andel af udgifter til malingen. Vi tilbageholdte således et mindre beløb, da vi ikke var tilfredse med arbejdets udførelse.

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 1½ 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.

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.

FÆLLES AKTIVITETER

Siden sidste generalforsamling den 21. maj 2008 har bestyrelsen i samarbejde med E/F Saugværket afholdt sommerfest den 30. august 2008 på Saugværkspladsen. Endvidere er der blevet afholdt julekomsammen med gløg på tag haven den 19. december 2008. Vi mener, at disse fælles aktiviteter er væsentlige for både at lære hinanden bedre at kende i bebyggelsen samt at udveksle ideer og synspunkter.

Bestyrelsen kunne dog godt ønske, at endnu flere af vores medlemmer bakkede op om arrangementerne.

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 tilfredse med samarbejdet med viceværten (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 viceværten 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 viceværten.

UDGIFTER TIL INFRASTRUKTUR PÅ HOLMEN - FORDELINGSNØGLE

I november 2008 modtog E/F Frederiksholm og Keops (Landic Property) en økonomisk opgørelse over udgifter til ny infrastruktur på Holmen fra G/F Holmen. Opgørelsen viste, at Keops andel i alt udgør godt 3,5 mill. kr. inkl. moms. Da Keops i forvejen er blevet

opkrævet et a conto beløb på godt 1,4 mill. kr., er der et skyldigt beløb på knap 2,1 mill. kr. inkl. moms.

Keops (Landic Property) har i et brev til G/F Holmen gjort indsigelse mod beløbet, som bl.a. er udregnet på baggrund af en af landinspektørfirmaet LE34 beregnet fordelingsnøgle for E/F Frederiksholm på 2,65%. Samtidig har Keops meddelt, at de ikke agter at betale det skyldige beløb.

LE34 og G/F Holmen har afvist indsigelsen fra Keops.

Ifølge pressen så er Landics (Keops) hovedselskaber i Island og Danmark medio april 2009 gået i betalingsstandsning. Hvad dette betyder for vores mangler på ejendommen og 5-årsgennemgang er endnu uvist.

Samtidig med Keops indsigelse har E/F Frederiksholm gjort indsigelse mod udregningen af vores fordelingsnøgle på 2,65%, som bl.a. vores kontingent til G/F Holmen er baseret på. Her har vi fået glimrende juridisk bistand af en af vores beboere Anders Jensen, som sammen med Svend Aage Jensen fra bestyrelsen har anket over den måde vores samlede bruttoetageareal er beregnet på, idet dette ikke er gjort i overensstemmelse med de gældende statutter for G/F Holmen.

Det ser ud til, at vi får medhold i vores indsigelse. Dette vil så betyde, at vores fordelingsnøgle kommer ned omkring 2%. Dermed vil vores fremtidige kontingent blive mindre og samtidig vil Keops skyldige beløb falde væsentligt.

VINDUESPOLERING

Fra årsskiftet 2008/2009 har vi skiftet vinduespolerfirma. Fremover vil Nordisk Polering ApS 4 gange årligt stå for polering af de vinduer, som man ikke selv kan pudse. Årsagen til skiftet er, at vi kan få ydelsen betydeligt billigere hos Nordisk Polering.

Indvendig vinduespudsning og de vinduer, som man kan nå fra altaner eller tagterrasser, skal man selv sørge for. Nordisk Polering (Tlf.: 55 99 90 34) tilbyder at polere indvendig samt de vinduer udvendig, som de ikke polerer, til en pris af 220 kr. ekskl. moms. Såfremt mere end 10 lejligheder tilmelder sig ordningen, så er firmaet villig til at sætte prisen ned med godt 10%.

HUSORDEN

Ny revideret husorden er blevet udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Bestyrelsen håber, at beboerne bakker op om den nye husorden. Husordenen er blevet udvidet på flere områder. Således er bilvask og rygning i parkeringsstuen ikke tilladt. Endvidere er det ikke tilladt at henstille affald eller andre genstande som f.eks. dæk, stiger, øl- og sodavandskasser samt plejeprodukter til bilen i parkeringsstuen.

ELEVATORER, PARKERINGSANLÆG OG VENTILATORER

Foreningen har en serviceaftale med OTIS hvad angår elevatorer og parkeringsanlæg. Vi har været meget utilfredse med OTIS, som ikke har serviceret vores parkeringsanlæg tilfredsstillende. Dette har også udmøntet sig i, at vi har betydelige udgifter på tilkald af OTIS. Af samme årsag har OTIS indvilliget i, at vi kan komme ud af deres serviceaftaler allerede 1. juli i år, såfremt vi opsiger kontrakterne inden udgangen af maj måned.

Vi har et tilbud liggende fra et mindre firma Flex Elevator A/S, som importøren af vores parkeringsanlæg (Klaus) har anbefalet. Selvom Flex Elevator A/S er dyrere med deres service, så har bestyrelsen vedtaget, at underskrive aftale med firmaet. Deres service er mere omfangsrig, ligesom vi og de forventer lavere omkostninger på tilkald.

E/F Frederiksholm har i 2009 underskrevet en serviceaftale med JR3 klima A/S om servicering af alle vores ventilationsanlæg på taget af bygningen.

JR3 klima A/S har været tilkaldt på grund af manglende ventilation i en af opgangene. Det viste sig, at en af motorerne var brudt sammen. Samtidig opdagede ventilationsfirmaet at 4 ud af 5 ventilatorer til affaldsskakterne var slukket.

Det skal pointeres, at ingen beboere må slukke for ventilationssystemet. Samtidig vil bestyrelsen understrege, at ingen beboere må gå på taget.

ENERGIBESPARENDE PROJEKTER

I 2008 investerede vi i automatisk tænd/sluk system i de to nedgange til kælderen.

I begyndelsen af 2009 investerede E/F Frederiksholm godt 82.000 kr. i el besparende foranstaltninger i parkeringsstuen og de 5 opgange.

I de 3 måneder februar, marts og april i 2009 sparede vi ca. 27% eller knap 11.000 kr. i forhold til de tilsvarende måneder i 2008. Det betyder, at den investerede udgift er sparet ind på ca. 2 år.

MOBILANTENNER

Bestyrelsen har, efter det mandat bestyrelsen fik under sidste års generalforsamling, indgået en skriftlig aftale med teleselskabet Telia. Det indebærer, at Telia inden længe opsætter en tredje mobilmast tilsvarende de to, som vi har i forvejen.

Bestyrelsen har forhandlet en meget god aftale på plads, som giver os en årlig lejeindtægt på 70.000 kr. og et tilsvarende beløb i depositum.

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.

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.

Bestyrelsen bruger stadig mange ressourcer på afslutningen af den samlede renovering, idet der pt. stadig er økonomiske tvister mellem Grundejerforeningen og Dong (tidligere Københavns Elektricitet).

Grundejerforeningen skal med baggrund i indsigelser fra ejerforeningerne Torpedohallen og Frederiksholm i dialog med landinspektørfirmaet LE34 om en revideret fordelingsnøgle mellem lodsejerne på Holmen.

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

ØKONOMI FREDERIKSHOLM

Bestyrelsen viser stor ansvarlighed, når det gælder vores fælles økonomi. Vi er dog i det forløbne år blevet negativt overrasket over de store udgifter til fælles el samt tilkald til elevatorer, parkeringsanlæg samt port til parkeringsstuen. Derfor er bestyrelsen ekstra glad for vores indtægter i forbindelse med lejeafgifterne fra mobilteleselskaberne.

Regnskabet for 2008 viser et underskud på 46.977 kr. mod et budgetteret 0 resultat.

Årsagen til dette findes i, at fælles El er godt 36.000 kr. højere end budgetteret og vedligeholdelse er mere end 64.000 kr. højere end budgetteret. Således er der anvendt ca. 117.000 kr. på smæklåse yderdøre, beskyttelsesbøjler i parkeringsstuen, El installationer ved nedgange til kælder samt maling af opgange.

Da bestyrelsen i 2009 forventer øgede udgifter til reparationer og vedligehold af parkeringsanlægget, samt at vi har hensat et betydeligt beløb både i 2009 og 2010 til advokatbistand, så foreslår vi, at opkrævningen til fællesudgifter stiger med 7%. Det skal også bemærkes, at de 82.500 kr. til energibesparende foranstaltninger i parkeringsstuen og opgangene vil figurere på 2009 regnskabet.

NEDSATTE UDVALG

Forskønnelsesudvalget har i foråret 2008 stået for "vedligeholdelsesaktiviteten" hvad angår fælles borde, bænke og gelænder på tag haven. Endvidere har de i foråret 2009 fået udskiftet sand i sandkassen samt indkøbt legetøj og kattenet.

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

Festudvalget stod sammen med Saugværkets festudvalg for vores fælles sommerfest i august 2008 samt julehyggen i december måned.

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 3 år har trukket det store læs.

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

AFSLUTTEDE OG IGANGSATTE ARBEJDER

- Alle ejendommens yderdøre er forsynet med smæklåse
- Der er opsat tænd/sluk el installationer i de to nedgange til kælderen
- Der er foretaget el besparende foranstaltninger i parkeringsstuen og opgangene

- Der er opsat beskyttelsesbøjler i parkeringsstuen ved 3 stk. faldstammer og 5 stk. ventilationsriste
- Sandkassen har fået ny sand og legetøj
- Der er indgået en fordelagtig aftale med Telia om opsætning af en tredje mobilantenne
- Der vil blive indgået serviceaftale på elevatorer og parkeringsanlæg med ny leverandør
- Der er indgået serviceaftale for alle vores ventilatorer
- Der er indgået aftale med ny vinduespolerfirma

BESTYRELSENS FREMTIDIGE ARBEJDE

Der er ingen tvivl om, at der stadig ligger mange og store udfordringer for bestyrelsen fremover.

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

Bestyrelsen vil anvende ressourcer til juridisk bistand, såfremt vi bliver pålagt at betale Keops andel af manglende betaling til G/F Holmen.

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 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 2009