

BESTYRELSENS BERETNING 2007/2008 E/F FREDERIKSHOLM

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling været gennem en meget travl periode med mange aktiviteter som f.eks. 1-årsgennemgang, IP-telefoni, installering af fælles bredbåndnet, oprettelse af foreningens hjemmeside, sommer- og julearrangement samt daglige gøremål og vedligeholdelse.

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:	Carsten Rex Mortensen
Suppleant:	Catrine Mannerup
Suppleant:	Camilla Holm
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 i forbindelse med 1-årsgennemgangen, som foregik i efteråret 2007. De fleste mangler er enten udbedret eller vil blive det i løbet af de kommende måneder. Dette gælder bl.a. utætheder mellem taghaven og parkeringsstuen, flisebelægningen ved lågerne til taghaven, kuldebroer til enkelte lejligheder samt maling af træ lameller og opgange.

Per Nordahl Svendsen vil deltage på vores kommende generalforsamling. Her vil Per Nordahl Svendsen give en status på udbedringer og mangler på byggeriet og fællesarealerne, ligesom der vil være mulighed for at stille spørgsmål til Per Nordahl Svendsen.

HJEMMESIDEN

Ejerforeningens hjemmeside – www.frederiksholm.com - så dagens lys i slutningen af sidste år. Samtidig indstillede bestyrelsen fremtidige udsendelser af nyhedsbrevet "FREDERIKSHOLMEREN", idet meddelelser og kommunikation mellem bestyrelsen og

beboerne og omvendt fremover foregår via hjemmesiden. Af hjemmesiden fremgår mange praktiske oplysninger inkl. beboervejledninger.

I bestyrelsen er vi meget stolte over vores hjemmeside, som Anders Jørgensen har været arkitekten bag. Det er et flot stykke arbejde Anders har udført. Anders har påtaget sig fremover at være webmaster på hjemmesiden.

FÆLLES AKTIVITETER

Siden sidste generalforsamling den 30. maj 2007 har bestyrelsen afholdt sommerfest den 16. juni og julehygge med gløg den 19. december. Vi mener, at disse fælles aktiviteter er væsentlige for både at lære hinanden bedre at kende i bebyggelsen samt at udveksle ideer og synspunkter.

Desværre var vi ikke begunstiget af vejrguderne i forbindelse med sommerfesten. Alligevel synes vi, at arrangementet var vellykket, og samtidig fik vi afprøvet, at bestyrelsens nyindkøbte festtelt kunne fungere til trods for det våde og blæsende vejr.

Bestyrelsen er glad for, at flere og flere af beboerne bakker 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 og Michael). Rengøringen af vores fælles arealer er kommet i faste rammer og fungerer nu 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, lys armaturer, opsætning af opslagstavler og skilte.

VINDUESPOLERING

Vinduespolering af de vinduer, som man ikke selv kan pudse, fungerer nu tilfredsstillende. Vinduer blive poleret 4 gange årligt. 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.

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.

Alle yderdøre til vores ejendom skal altid være aflåst. Alt for ofte glemmer man at låse dørene til cykelparkeringen fra Galionsvej eller nedgangene til vores kælderrum. Her skal man huske at trække håndtaget op og siden låse døren. Dette for at undgå ubudne gæster og tyveri.

Bestyrelsen har dog vedtaget, at alle yderdøre forsynes med smæklåse, så vi sikrer vores værdier. Udskiftning til smæklåse vil foregå medio maj.

GRUNDEJERFORENINGEN HOLMEN

Bestyrelsen fik på Grundejerforeningen Holmens generalforsamling i november 2007 indvalgt Svend Aage Jensen i bestyrelsen, som består af 5 medlemmer. Den nye bestyrelse 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 henholdsvis Skanska og Dong (tidligere Københavns Elektricitet (KE)). Derfor er det ikke muligt, at afslutte det samlede regnskab. Med hensyn til vores ejerforening, så ser det ud til, at det økonomiske mellemværende ikke vedrører os, men derimod Keops.

Grundejerforeningen afventer snarest en vedligeholdelsesplan for området samt en fordelingsnøgle mellem lodsejerne på Holmen.

Grundejerforeningen vil fremover fokusere mere på vedligeholdelse samt fællesaktiviteter til glæde for beboere på og brugere af Holmen. Således har man nedsat et hurtigt arbejdende udvalg uden for grundejerforeningens regi, som skal komme med ideer og forslag til, hvad de 5 faldefærdige kanonbådsskure efter renovering evt. kan benyttes til. Udvalget forslår, at kanonbådsskurene bl.a. skal anvendes til en lokal kajak og kanoklub, "multi-formåls lokale" til fester og fællesarrangementer samt vinteropbevaring af "mindre" både, kano og kajaker (båd- og kajakhotel).

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 renovation, som er op til det dobbelte af, hvad der er budgetteret. Derfor er bestyrelsen ekstra glad for vores indtægter i forbindelse med lejeafgifterne fra de to mobilteleselskaber.

Som meddelt på sidste års generalforsamling, så har bestyrelsen igangsat flere aktiviteter for at nedsætte forbruget af det fælles el for ejendommen. Vi har allerede demonteret lysstofrør og pærer i parkeringsstuen samt opgangene.

Viceværten (Jimmy) har sammen med El-firmaet Lindpro iværksat et projekt, hvor vores el forbrug analyseres. Således har de beregnet, at der kan spares 30-40 % på vores elregning ved at opsætte følere (tænd/sluk ure) i henholdsvis parkeringsstuen og de 5 opgange. Bestyrelsen afventer pt. udgifterne til installation mm., før arbejdet bliver sat i gang.

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 flotte gårdhave samt anbringelse af kampestenene omkring græsplænerne, så person- og lastbiler ikke ødelægger vores plæner. Endvidere

har udvalget været primus motor for "vedligeholdelsesaktiviteten" hvad angår fælles borde, bænke og gelænder.

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 2007 samt julehyggen i december måned. Endvidere står de for den kommende sommerfest, som afholdes lørdag den 7. juni 2008. Her håber vi, at alle i bebyggelsen melder sig til, samt at vi får det mindst lige så hyggeligt som ved sidste sommerfest. Samtidig krydser vi fingre for at vejret i år viser sig fra sin gode side.

ARBEJDSOPGAVER OG ANSVARFORDELING

I bestyrelsen arbejder vi fremadrettet med arbejdsopgaver og ansvarsfordeling for alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Der er 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 benyttelsen af parkeringsstuen. Denne er sendt rundt til alle ejendommens beboere, ligesom den findes på foreningens hjemmeside. 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.

Bestyrelsen har strammet op omkring, hvem der kan rekvirere assistance fra Otis i forbindelse med drift stop på elevatorer eller parkeringsanlæg. Kun viceværten eller et medlem af bestyrelsen kan rekvirere udkald fra Otis, idet vi tidligere har måttet betale regninger på betydelige størrelser for udkald, hvor der intet har været i vejen med parkeringsanlægget, men hvor drift stoppet skyldes f.eks. at en **ikke** korrekt parkeret bil blokerer for anlæggets fotocellefunktion eller nødstopet til drivmotoren er udkoblet (metalflap foran på parkeringsplatformen).

Såfremt beboere fremover rekvirerer assistance, hvor udkaldet skyldes feilparkering eller strømafbrydelse, så vil regningen blive pålagt rekvirenten.

Husordenen for ejerforeningen er blevet revideret og findes ligeledes på vores hjemmeside.

MOBILMASTER

Mobilmasterne fra henholdsvis Sonofon og 3G er nu opsat på ejendommens tag. Bestyrelsen synes, at slutproduktet med de grå rør er arkitektonisk god. Ligeledes har vi i bestyrelsen været tilfreds med mobilsekskabernes afleveringsprocedure i forbindelse med installationen.

Ejerforeningen får pt. en årlig leje på kr. 103.000 af de to teleselskaber. Lejen forhøjes med 3% om året. Dette er en kærkommen tilskud til vores fælles udgifter. Uden denne indtægt ville hver ejerlejligheds fælles udgifter stige med ca. 20 %.

Bestyrelsen har, bl.a. på baggrund af enkelte ejere i penthouse lejlighederne, udbedt en kontrolmåling af signalstråling fra mobilantennerne fra de to mobiludbydere, således at man får en måling, der viser en evt. stråling på tagterrassen.

Bestyrelsen har fået en ny henvendelse fra en mobiltelefonudbyder, som er interesseret i en lejeaftale med ejerforeningen.

AFSLUTTEDE OG IGANGSATTE ARBEJDER

- Alle ejendommens yderdøre forsynes med smæklåse medio maj.
- De to døre direkte til cykelparkering, på henholdsvis Galionsvej og Bohlendachvej er begge forsynet med høj rustfri sparkeliste.
- De 5 radiatorer i hver af opgangene er blevet forsynet med termostat, som kan aflåses.
- Der er produceret laminerede skilte til henholdsvis vippeporten til parkeringsstuen og affaldsrummet.
- Græsplænerne mod Bohlendachvej er afgrænset med kampestene.
- Der er opsat opslagstavler i hver af de 5 opgange.
- Der vil blive opsat beskyttelsesbøjler i parkeringsstuen ved 3 stk. faldstammer og 5 stk. ventilationsriste ASAP.
- Der er blevet opsat lys og følere ved trapperne til kælderrummene fra henholdsvis Danneskiold-Samsøes Allé og Bohlendachvej.

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 være meget omkostningsbevidste. 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. Således vil der blive brugt økonomiske ressourcer på at få bragt el forbruget ned i parkeringsstuen og de 5 opgange.

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 2008