

Årsberetning 2016

E/F EGHOLM



Indhold

Indledning	3
Bestyrelsen	3
Generel drift og vigtige informationer.....	3
Affaldssug.....	3
Tilladt affald	3
Forbudt affald	3
Hvad koster det?	3
Afføring/tis fra hunde og katte	3
Husorden generelt	4
Cykelparkering	4
Status på udlejning i p-kælderen.....	4
Andre effekter i p-kælderen	4
Elevatoreer.....	4
Ulovlig opbevaring af diverse på opgangsarealer.....	4
Udskiftning af belysning i opgange.....	5
10 års vedligeholdelsesplan.....	5
Ventilation på Egholm	5
Sikring skodder mod nedstyrtning.....	5
Sølvfisk på Egholm	5
Sager der har været på Egholm	6
Pontoner med kanalhusejere	6
Sommerfest på Egholm.....	6
Hjemmesiden www.egholm-ef.dk	6
Gårdudvalget	6
Kajaklaug.....	6
Afsluttende kommentarer	7
Bilag om orden i opgangen	8

Indledning

Året 2016 er E/F Egholms syvende hele år, hvor ejerforeningen har været i drift. Året starten med at Stig Holm blev valgt som formand på generalforsamlingen uden kampvalg.

Dog valgte Stig at stævne foreningen umiddelbart efter hans valg, og bestyrelsen havde mistillid til ham som formand og hans reelle hensigter. Derfor valgte Stig Holm selv at trække sig, og Rasmus Halberg blev konstitueret formand for E/F Egholm.

Bestyrelsen

Bestyrelsen består af:

Ib Frederiksen, bestyrelsesmedlem

Mette Sloth, Bestyrelsesmedlem

Kasper Kristensen, Bestyrelsesmedlem

Søren Vodsgaard, Bestyrelsesmedlem

Rasmus Halberg, Bestyrelsesmedlem, formand

Generel drift og vigtige informationer

Affaldssug

Det opleves desværre stadigvæk, at ikke alle overholder de regler, der er for affaldssuget. Herunder kan det ses, hvordan affaldssuget benyttes korrekt.

Tilladt affald

Der må kun smides affald i egnede poser (12-15 l), som skal være forsvarligt lukkede, således at skakterne ikke tilstoppes.

Forbudt affald

Alt affald som ikke er i en lukket egnet pose på 12-15l.

Eksempel på effekter, der ikke må smides i skakten:

- Tæpper
- Papkasser
- Pizzabakker
- Lignende affald

Hvad koster det?

Anlægget er et mobilsugeanlæg, og såfremt det stoppes koster det E/F Egholm 1.000 – 3.000 kr. at få det oprenset.



Afføring/tis fra hunde og katte

Det opleves desværre at enkelte hunde- og katteejere lader deres husdyr gå frit rundt på E/F Egholms områder. Dette strider imod den fælles godkendte husorden på E/F Egholm.



Yderligere opleves der periodisk utroligt ulækker lugt fra afføring/tis i åbningsportene ind til Egholm. Her kommer der ikke naturligt regnvand og skyller hundetis væk, så gør ALT hvad I kan for at jeres hunde ikke tisser i de åbninger, hvor der aldrig kommer vand.

Husorden generelt

Alle beboere på Egholm opfordres til at læse husordenen, som kan rekvireres på vores hjemmeside www.egholm-ef.dk.

Desværre opleves det at nogle beboere ikke kan overholde husordenen hvad angår støjniveau, hvornår der må bores m.v., så dette henstilles der venligt til.

Cykelparkering

Det opleves stadigvæk, at cykler parkeres ude foran ejendommen, hvor cykelparkering ikke ønskes. Alle beboere og deres gæster, opfordres derfor til at stille deres cykler i p-skure eller i parkeringskælderen, hvor der er cykelparkering.

Yderligere opfordres der til, at man stiller sin cykel i et stativ i cykelskurene eller i kælderen.

Der kommer løbende cykeloprydning på Egholm, hvor ikke benyttede cykler vil blive overdraget til politiet efter dansk lovgivning.

Status på udlejning i p-kælderen

Alle parkeringspladser er udlejet i p-kælderen, og der sker løbende en naturlig udskiftning når beboere fraflytter Egholm og nye kommer til. Ønskes der en p-plads, kan man skrive sig op til en på vores hjemmeside www.egholm-ef.dk

Andre effekter i p-kælderen

Det opleves at p-pladsejerne placerer andet end deres biler og motorcykler på p-pladserne. Det opfordres at læse lejekontrakten igennem, hvor der står det ikke er tilladt at opbevare andre effekter på den lejede p-plads. Der vil løbende blive lavet oprydning i p-kælderen blandt ikke tilladte opbevarede effekter.

Elevatorer

Samarbejdet med Thyssen Krupp findes tilfredsstillende. Alle beboere opfordres til at behandle vores elevatorer "pænt". De er ikke så stærke, så ved ind- og udflytninger bedes man være ekstra opmærksom på hvordan de behandles. Både hvad angår slitage på gulvet, men også at dørene ikke blokeres, da der ikke altid skal særligt meget til et driftsstop, som koster E/F Egholm flere tusinde kr. pr. stop.

Nogle opgange oplever desværre ofte at elevatorerne går i stykker. Det er ikke pga. de ikke bliver lavet korrekt, eller med de rigtige reservedele, det er fordi at elevatorerne fra OMEGA desværre er af ringe kvalitet.

Ulovlig opbevaring af diverse på opgangsarealer

Desværre oplever vi stadigvæk en tendens til ulovlig opbevaring af effekter på opgangsarealer. Vi henstiller til at der ikke opbevares barnevogne, sko eller andre letantændelige effekter på vores fælles gangarealer.

Ikke tilladte opbevarede effekter vil løbende blive fjernet af rengøringen.

Læs mere i Bilag om orden i opgangen fra Københavns brandvæsen.

Udskiftning af belysning i opgange

Der er blevet skiftet belysning i alle opgange til LED, og bestyrelsen er meget tilfreds med resultatet. Dog har det vist sig at der er en høj fejlrate på mange af lamperne, og disse har leverandøren bekræftet vil blive skiftet ud på garantien. Dette pågår i øjeblikket.

10 års vedligeholdelsesplan

Der er udarbejdet en 10 års vedligeholdelsesplan med ALECTIA, som skal tilsikre at Egholm bliver vedligeholdt korrekt.

Vedligeholdelsesplanen vil løbende blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Det udarbejdede kan rekvireres her: <http://egholm-ef.dk/guides/diverse-information>

Ventilation på Egholm

Der har været en del lugtgener i perioder igennem ventilationsanlægget på Egholm. Det er i samarbejde med STRATO, JM Danmark og bestyrelsen, identificeret at årsagen hertil er at udblæsning og indsugning "kortsletter" når vinde står "rigtigt". Så den madlugt der bliver suget ud fra lejlighederne, bliver blæst ud oppe på vores tag. Lige præcis den luft, med lugten i, bliver så suget ind i anlægget igen, ved indsugningen. Måden som fejlen er identificeret på, er ved at der er blevet lavet en røgtest, hvor det er tydeligt at se at røgen bliver suget ind i anlægget igen ved udblæsningen.

Der er blevet ombygget et anlæg på Dexter Gordons Vej 59, men desværre uden den ønskede effekt. Det er tvivlsomt om det helt gang undgås at der kommer lugtgener, da vinden altid vil kunne skubbe udblæsningen over til indsugningen.

Sikring skodder mod nedstyrtning

En af skodderne på Dexter Gordons er faldet ned i forbindelse med en storm. Det har samtidig kunnet konstateres at flere andre har revet sig løs i bundfæstet.

Efter udbud er det derfor besluttet at sikre skodderne med en wire i toppen, så der i tilfælde af storm sikre at de ikke kan falde ned. Samtidig ændres forankringen i bunden så de kendte brud ikke kan ske fremover.

Arbejdet med reoveringen forventes at ske i slutningen af maj 2017, og vil omfatte samtlige skodder i bebyggelsen.

Sølvfisk på Egholm

Der er mange beboere der oplever sølvfisk i deres bolig, og nogle beboere synes at 2-3 sølvfisk om ugen er meget, og andre synes det er fuldstændigt ligegyldigt. Bestyrelsen kan derfor konstatere at det er en smagssag, og kan pointere at sølvfisk ikke er et skadedyr. Alle beboere er velkomne til at få behandlet deres egen lejlighed med sølvfisk, men på nuværende tidspunkt har bestyrelsen ikke besluttet at behandle hele Egholm kollektivt. Årsagen hertil er at bestyrelsen fornemmer at der er nogle der bestemt ikke vil have gift i deres lejlighed for sølvfisk, så Bestyrelsen vil ikke "tvinge" beboere til behandlinger de ikke ønsker af sundhedsmæssige årsager.



Sager der har været på Egholm

Pontoner med kanalhusejere

Der er kommet dom i sagen med kanalhusejerne, og Byretten vurderer at pontoner der ligger i vandet kan sidestilles med altaner, hvorfor at byretten vurderer at det er ejerforeningen der skal drifte og vedligehold pontoner. Det er nu op til generalforsamlingen om de ønsker at anke sagen.

For yderligere information henvises til domsafsigelsen der er sendt ud med indkaldelsen.

Sommerfest på Egholm

Den nye bestyrelse og/eller et udvalg der bliver stiftet, skal finde en dato og arrangere sommerfesten for Egholm 2017. Traditionen tro afholdes sommerfesten ultimo august.

Hjemmesiden www.egholm-ef.dk

Bestyrelsen er meget tilfreds med hjemmesiden for E/F Egholm, da den fungerer som et godt redskab i hverdagen. Vi ønsker at opfordre alle beboere til at kigge på hjemmesiden, da det altid er denne der skal benyttes ved fejlmeldinger eller andet på Egholm.

Yderligere er der en række vigtige guides, såsom: Selvaflæsning til Minol, sådan tjekker du din varme og skift af batteri i fjernbetjeningen til p-kælderen.

Gårdudvalget

Gårdudvalget består af beboere på Egholm der vil gøre Egholms gård til et hyggeligt, sjovt og dejligt miljø for børn og voksne. Samtidig vil gårdudvalget gerne have at gården er smuk at se på og være i, og derfor er der fokus på, at legeredskaber, borde, stole m.v. passer ind i det skønne område vi bor i.

Ønsker man at være en del af gårdudvalget eller har man ideer eller andet, kan gårdudvalget kontaktes på flg. mail adresse: gaardudvalg@egholm-ef.dk

Kajaklaug

Indmeldelse i Egholm Kajaklaug giver fri adgang til brugen af laugets kajakker i henhold til foreningens vedtægter. Det årlige kontingent er 500 kr. og gælder for en hel husstand. Ved opstarten af kajaklauget vil der desuden blive opkrævet et depositum på 500 kr.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at skrive til kajaklauget@egholm-ef.dk. Tilmeldelse til Kajaklauget kan ske på vores hjemmeside www.egholm-ef.dk

Kajaklauget bliver administreret af DATEA som står for alle opkrævninger og ejendomsvirke står for nøgleadministration.



Afsluttende kommentarer

Bestyrelsen synes det har været et udfordrende og lærerigt år, jf. informationerne der fremlægges i indledningen af denne årsberetning.

Rasmus Halberg som har været konstitueret formand for E/F Egholm, har valgt ikke at genopstille, hvorfor at der på den kommende generalforsamling skal vælges en ny formand.

Ib Frederiksen som er en del af den nuværende bestyrelse stiller op som formand, og Ib har bestyrelsens fulde opbakning hertil.

Orden i opgangen

Cirka hver tredje brand i tæt bebyggede områder er påsat. Du kan være med til at sikre, at det ikke sker i din opgang.



Du kan som beboer være med til at sikre, at en brand på trappen ikke spreder sig til hele ejendommen.

Så derfor, husk at:

- Holde orden på trapper, lofter og i kældre
- Du må ikke bruge trappen til at opbevare diverse genstande (det gælder også barnevogne og lignende)
- Låse døre til kældre og lofter efter dig, så uvedkommende ikke kan få adgang
- Lukke eventuelle indkastningslåger til affaldsskakter efter dig.



De fleste tror fejlagtigt, at det er brandvæsenet, der er myndighed på netop dette område, og at det er os, der kan sørge for, at reglerne bliver overholdt.



Aviser i en barnevogn i brand på en trappe.

Men det er rent faktisk regler, der står i bygningsreglementet, og det er derfor bygningsmyndigheden, som kan håndhæve kravet.

I Erhvervs- og Boligstyrelsens eksempelsamling om brandsikring af byggeri kan man se, at trapperum (flugtvejstrapper) ikke må indrettes til andre formål end trafik. Det betyder i praksis, at der ikke må stå barnevogne, kørestole møbler og lignende ude i opgangen.

Da brandvæsenet ofte kører til brand i trappeopgange, har vi efter aftale med bygningsmyndigheden samlet en række **gode råd om brandsikkerhed og**

etageejendomme og lavet et ark, som kan ophænges i opgangen.