

# AB Kap Arkona 2014

## Bestyrelsens beretning for perioden fra 10. april 2013 til 9. april 2014.

Endnu et år er gået hvor foreningen har haft et år hvor alt er gået ganske udmærket.

Med rensning af facaden og udskiftning af sålbænke, har vi nu afsluttet den sidste større renoveringsopgave, idet vor ejendom nu er i meget fin stand.

Nu drejer det sig om at holde øje med de mindre vedligeholdelsesarbejder der altid vil dukke op i et stort hus. Bestyrelsen vil derfor bede alle andelshaverne om at oplyse os om ting de opdager der skal udbedres, da vi jo ikke har mulighed for at holde øje med alt der sker i hele ejendommen. Det nemmeste er at sende en mail til formanden, så vil der blive taget aktion på sagen.

### **Penge**

På vor driftkonto står der pt. i gennemsnit likvid kapital på ca. kr. 500.000,- hvilket betyder at vi nu har råd til at boligafgiften igen i år **ikke** skal stige med de sædvanlige 2,5 %.

Den gode likviditet hænger blandt andet sammen med, at vor finans ekspert Nanna Blixner, har formidlet, at vi i 2013 fik omlagt vore lån således at vi sparer ca. kr. 70.000,- om året.

### **Skærpet Oplysningspligt**

I forbindelse med kommende salg af andele, er der indført nye regler for hvor omfattende oplysninger om foreningens økonomiske forhold og vedligeholdelsmæssige stand der skal oplyses til køberen. Dette er indført for at sikre en køber mod ubehagelige overraskelser når købet er afsluttet. Kommende sælgere skal ikke spekulere på dette, da vor administrator ATB sørger for, at disse oplysninger kommer frem til køberen. Oplysningspligten omfatter bl.a. udfærdigelse af følgende Nøgletalsskemaer.

### **Nøgletalsskemaer:**

Den 1. januar 2014 trådte andelsboligsælgers udvidede oplysningspligt i kraft. Det indebærer, at sælger skal udlevere to nøgleoplysningskemaer til køber inden et salg.

Reglerne finder anvendelse ved alle salg, der gennemføres efter, at generalforsamlingen har godkendt årsregnskabet 2013.

### **Hvad er nøgleoplysninger?**

Nøgleoplysningerne fremhæver de væsentligste økonomiske forhold, og skal gøre det lettere og mere gennemskueligt for køber at danne sig et overblik over foreningens økonomiske situation og de økonomiske risici, der kan være forbundet med køb af en bolig i foreningen.

### **”Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen”**

Indeholder fire overordnede punkter:

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysninger om foreningens drift

Oplysninger om byggeteknik og vedligehold

Oplysninger om foreningens finansielle forhold

Skemaet skal udfyldes på baggrund af det senest godkendte regnskabsmateriale.

### **”Nøgleoplysningskema om andelsbolig til salg”**

Indeholder oplysninger om den aktuelle bolig, som er til salg, herunder en opstilling af, hvordan prisen er beregnet med specifikation af prisen fordelt på andelsværdi, udførte forbedringer og inventar.

Det skal endvidere oplyse, hvis der er vedtaget ændring af boligafgiften det kommende år. Der kan informeres yderligere om disse nye krav på generalforsamlingen.

En del økonomiske eksperter mener, at de fremlagte skemaer ikke er særlig velegnede i forhold til at sikre en køber de relevante oplysninger, samt i forhold til de omkostninger der pålægges køber for at få udarbejdet skemaerne, men loven skal følges.

### **Opbevaring af ladcykler og barne/klapvogne**

Rummet foran varmevekslerummet er bestemt til opbevaring af ladcykler og barne/klapvogne. På grund af det stigende antal ladcykler og et velsignet stigende antal små børn i vor forening, begynder det at knibe med pladsen. Vi må derfor indføre den samme regel som i cykelkældere, at det kun er effekter der er i brug der må forefindes i rummet. Vi vil derfor bede alle der har barn/klapvogne der ikke er i brug om at fjerne disse og finde et andet sted at opbevare disse, hvilket også gælder for den stabel bildæk der står i hjørnet.

**Lokalet er ikke et pulterrum.** Hvis de meget støvede barne/klapvogne ikke bliver fjernet inden udgangen af april 2014, vil bestyrelsen udstyre dem med minestrimmel og smide dem til storskræl senest den 1. juni 2014. Vi fremsætter forslag til etablering af et cykelhalvtag i gården, som kan rumme 5 ladcykler, men den udgift på ca. kr. 30.000,- vil vi gerne udsætte så længe som muligt.

### **Da der er kommet en del nye andelshavere gentages de næste 4 punkter fra sidste års beretning ang.:**

#### **Glasforsikring,**

Foreningen har forsikret alle vore vinduesglas hos Dansk Glasforsikring. Ud over vinduesglassene, skal I være opmærksom på at vi også har forsikring på Sanitet som omfatter:

Fastmonterede håndvaske, toiletkummer og bideter samt fastmonterede spejle, glas i brusekabine og glashylder på toilet/badeværelse samt fastmonterede køkkenvaske er meddækket mod brud, der gør disse uanvendelige.

Genstande af stål eller andet metal er ikke omfattet afdækningen.

Et brud skal være opstået ved en pludselig, uforudset og udefra kommende hændelse.

Slid, ælde, ridser/afskalning eller skader som følge af temperaturpåvirkning og kosmetiske skader er forsikringen uvedkommende.

Der henvises i øvrigt til policens almindelige forsikringsbetingelser.

Hvis uheldet er ude, skal I kontakte bestyrelsen, som vil sørge for en anmeldelse til forsikringen. Den håndværker der sørger for udskiftningen/ reparationen, skal sende fakturaen, med angivelse af skadestedet og forsikringsselskabets skadenummer, direkte til forsikringen.

#### **Nøgler til kælder og loftrum**

Vi har tidligere givet besked på, at alle skal aflevere nøgle til deres kælderrum til bestyrelsen, (nøglerne opbevares på et nøglebræt i den aflåste bestyrelseskælder) således at vi kan få adgang til rummene hvis det bliver nødvendigt f.eks. i forbindelse med betjening af ventilerne på varmeanlægget.

Hvis vi skal ind i et rum, hvor vi ikke har nøgle til låsen, vil denne blive klippet over. Hvis den pågældende andelshaver ønsker at få en ny lås på, er det for egen regning

#### **Servicefirma**

Vort servicefirma, rengøringsfirmaet Fejekosten v/ Claus Olsen, fungerer efter vor mening fint, vi håber at også andelshaverne er tilfredse med firmaets indsats. Jeg har dog klaget over at de ikke fejer ofte nok og ifølge kontraktens tekst som siger 1 gang pr. uge. De har lovet at stramme op på dette felt.

#### **Advarsel til andelshaverne.**

Vi har i den forløbne periode heldigvis ikke haft indbrud i ejendommen, men vi vil alligevel gentage denne tekst fra sidste års beretning:

**Det skal her pointeres, at I aldrig skal åbne døren for fremmede som I ikke kender, eller servicepersoner der ikke forudgående er indgået aftale med.**

**Hvis de hævder at det er efter aftale med bestyrelsen, skal I aldrig stole på det.**

Bestyrelsen indgår aldrig aftale med nogen om, at de skal have adgang til en bolig uden, at vi har aftalt det med den pågældende andelshaver. Hvis en håndværker skal ind for at udbedre en skade, overlader vi det som reglen altid til andelshaveren selv, at indgå aftalen direkte med håndværkeren om besøget.

**Husk at kontrollere at gadedøren lukker ordentligt efter jer. Hvis den ikke lukker så den låser, skal I kontrollere at sidedørens rigler låser denne. Hvis den stadig ikke låser, skal i meddele det til bestyrelsen.**

### Nye andelshavere

Vi har i den forløbne periode virkelig haft gang i havelågen, idet der er kommet mange nye andelshavere.

Harriet Knudsen Arkonagade 4, 2 tv er flyttet på plejehjem. Andelen er i marts 2013 solgt til Halfdan Fryd Koot.

Nils Dige Vinther solgte andelen Arkonagade 4, 3 th den 1. maj 2013 til Ida Dal Gravesen. Nils flyttede til Valby.

Laura Warlund solgte andelen Sønder Boulevard 59, 5. den 1. august 2013 til Pia Schou Nielsen. Laura flyttede til Dubai for at følge sin mand, der er pilot i flyselskabet Emiraterne og som sidste nyt er, at hun nu venter barn.

Boet efter afdøde Jette Riedel solgte andelen Sønder Boulevard 59, 3 tv den 1. september 2013 til Jesper Jensen.

Jesper Jensen var andelshaver og solgte andelen Arkonagade 4 st den 1. oktober 2013 til Liva Vejlgård, Tomas Høffding Lundsager og deres 2 børn.

Else Jacobsen solgte andelen Arkonagade 2, st, th den 1. november 2013 til Lill Drastrup Andreasen. Else flyttede til Hvidovre.

Jacob Linnemann Sørensen solgte andelen Arkonagade 2, 4 tv den 1. januar 2014 til Charlotte Lynge Hansen. Jacob og kæresten flyttede til en haveforening i Sydhavnen.

Vi byder alle velkommen i vor forening.

Der er kommet en ny beboer til idet Lena og Rasmus Winther Brodersen har fået en søn som hedder Arthur, vi ønsker tillykke med sønnen og jeres bryllup.

Lis og Per Houe Sønder Boulevard 59, 1 th har stadig fremlejet deres andel ud til Christian Aabaad på grund af midlertidig ophold på plejehjem.

### Nye lejere

Vore lejere Jacob Hunosøe m. f. som havde et atelier i lokalet Sønder Boulevard 59, st. tv, opsagde lejemålet pr. den 15.9.2013. Emile Peronard, fra bestyrelsen, havde heldigvis bekendte som var interesseret i at leje lokalet. De nye lejere hedder Line Hvass og Anders Forup og har overtaget lejemålet pr. 1.11.2013. De benytter lokalet til en butik med kunst, design tøj og smykker, hvilket I sikkert allerede har bemærket.

### **Andelskronen**

Den økonomiske situation, som præger boligmarkedet med meget få handler, betyder at vor ejendom ikke er steget ret meget i handelsværdi, som igen betyder, at andelskronen bliver næsten uforandret, men mere om det når årsrapporten bliver gennemgået.

### **Kabel TV.**

Det blev på sidste generalforsamling vedtaget at, vi beholder det eksisterende sløjfeanlæg. Dette betyder at alle modtager den samme programpakke, som nu er Yousee fuldpakken. Det blev besluttet at vi skulle få installeret en ny forstærker, da den gamle ikke kunne klare de nye digitale signaler tilfredsstillende. Den er installeret og de generende frysninger af billederne er nu ophørt.

### **Gårdlauget**

Vi har konstateret, at der er nogle meningsforskelle vedr. hvilke opgaver gårdlauget er forpligtiget til at løse. I forbindelse med at vi skulle have fjernet det væltede syrentræ og opsat juletræ i haven, fik vi besked fra gårdlauget om, at vi selv skal sørge for begge dele, da vor have og gård var at betegne som nærområde og derfor ikke var med i gårdlaugets vedligeholdelsespligt. Vi begyndte at undersøge disse udtalelser nærmere og er kommet frem til, at det er direkte forkert idet der står i vedligeholdelsesvejledningen fra Københavns kommune, at gårdlauget er forpligtiget til at vedligeholde og rengøre samtlige arealer i hele gårdanlægget ud til alle ejendommenes indermure.

Gårdlauget betalte alligevel for fjernelse af syrentræet og vi besluttede selv at betale for vor gamle ide om, at plante en flot normansgran i hjørnet af haven som nu kan pynte hele året og bruges som juletræ i mange år fremover. Gårdlauget skal stå for vedligehold af havens beplantning, men det er klart, at hvis vi f.eks. har ønsker om specielle planter eller træer i haven, som gårdlauget ikke har budgetteret med, må vi selv betale.

I 2007 blev der indgået en vedligeholdelseskontrakt mellem gårdlauget og firmaet Fejekosten. Denne aftale blev udsendt til alle bestyrelser med referatet fra generalforsamlingen i 2007. Vi har fremskaffet denne kontrakt og har med stor undret konstateret, at rengøring og vedligehold af bede og gården ikke omfatter vor gård og have, samt de foreninger der har en gårdmand, hvis vedkommende altså gør rent. Hvis han ikke gør det skal gårdlauget sørge for rengøringen.

Denne kontrakt er aldrig blevet godkendt af en generalforsamling. Det er selvfølgelig forkert at vi, i den daværende bestyrelse, ikke protesterede over disse urimelige forskelsbehandlinger. Hvorfor skal vi, som den største bidrager til gårdlaugets budget, selv betale for vedligehold og rengøring af gård og have, når ingen andre foreninger skal. Jeg var selv lige tiltrådt som formand og husker ikke at have set kontrakten, hvilket kan skyldes de mange nye opgaver vi havde i bestyrelsen dengang.

Vi vil, på gårdlaugets kommende generalforsamling i maj måned, som et punkt på dagsordenen, stille spørgsmål om gårdlaugets bestyrelse vil ændret vedligeholdelsesaftalen med Fejekosten til også at omfatte vor gård, samt spørge om vi kan få gårdlaugets bestyrelse til at bekræfte, at de, som beskrevet i kommunens vejledning, skal stå for vedligehold af alle karreens anlæg inkl. vor have og gård.

### **Tak fra bestyrelsen**

Bestyrelsen vil også i år takke for den indsats de andelshavere, der har påtaget sig ansvarsområder, har udført og vil her rette en tak til Kirsten Olsen, som sørger for at vaskeriet fungerer m.h.t. afkalkning af maskinerne og bestilling af sæbe o.l. Vi takker også Ingrid og de andre der har deltaget i vedligehold af haven, der som sædvanlig ser pæn ud, samt Tina Davidsen som står for at administrere udlån af fælleslokalet. Selv om det er gårdlauget der i princippet står for vedligehold af haven, er alle selvfølgelig velkommen til at udføre havearbejde, som dog ikke må omfatte større ændringer af beplantningen, som f.eks. fældning af buske og træer.

### **Her er den tekst der går igen år efter år i denne beretning og som desværre er nødvendig at gentage igen og igen:**

Vi skal endnu engang præcisere, at trapperne, gangarealer i kældre og ved loftrum skal, ifølge vor husorden og brandvedtægterne, holdes ryddet for effekter.

Det rigtige man skal gøre, hvis der skal smide større ting væk, er blot at fragte det ned i storskraldrummet i modsatte ende af gården. Hvis man ønsker at opbevare effekter, i en kort periode, på et ikke tilladt sted, skal man først indhente tilladelse fra bestyrelsen. Det skal pointeres, at fællesrummene ikke må benyttes til opbevaring af diverse møbler o.l. Hvis man ønsker at donere møbler o.l. til foreningens fællesrum, skal et medlem af bestyrelsen kontaktes og godkende doneringen.

### **Affald**

Affald skal sorteres og lægges i de rigtige containere (der er instruktioner på affaldspladserne) Papkasser skal skæres op og gøres flade da containeren ellers ikke kan indeholde ret meget.

Husholdningsaffald, skal være emballeret i lukkede affaldsposer, da containerne ellers bliver snasket til, hvilket renovationsselskabet ikke vil acceptere og evt. kommer med ekstra regning for rengøring af containerne.

Vi har flaskecontainere, som bruges til flasker og andre rensede glas, husk at fjerne metallåg. Det er ikke nok at stille flaskerne på fliserne, de skal op i containeren.

Vi skal nu sortere endnu mere, idet der er kommet 3 nye containere til hård plast, metal og elektronik.

### **Trappelyset**

Hvis en pære er sprunget på trappen er det meningen, at andelshaverne selv skal udskifte denne. Der ligger pærer i det lille rengøringsrum i fælleslokalet. Hvis der ikke er flere pærer skal I blot kontakte formanden som vil sørge for at der bliver lagt flere ned på hylden.

### **Røgalarmer**

Husk at udskifte 9 volt batteriet i jeres røgalarm når den begynder at sige som en fårekyling. Det er alles sikkerhed der er på spil hvis I ikke sørger for at den virker.

Hvis røgalarmerne på opgangene pipper, så skift selv batteriet, eller kontakt bestyrelsen hvis I ikke selv kan klare det.

### **Husk også stadig at spare på vandet.**

Når vi får kikket nærmere på vandregnskabet, vil vi sørge for at regulere a`contobetalingen så denne passer med de faktiske udgifter.

**Telefon og Internet.**

Er der spørgsmål vedr. til/afkobling til anlægget for fastnettelefon og Internettet, skal I henvende jer til Frank Vælum på telefon 33 85 42 23 **dog aldrig før kl. 11.00!!**

**Afslutning**

Bestyrelsen har i perioden, som sædvanlig, klaret næsten alle spørgsmål, der skulle afgøres, pr mail og telefon, samt småmøder på trappen og i gården, hvilket har fungeret tilfredsstillende og vil derfor her, takke hinanden for et godt samarbejde.

Bestyrelsen modtager nu det tilladte beløb i honorar for det arbejde der udføres. Som en del af honoraret viderefører vi ordningen med at, foreningen betaler for bestyrelsesmedlemmerne internetforbindelse, da denne er et krav for, at vi kan kommunikere på den måde vi har valgt at gøre det.

De bestyrelsesmedlemmer, der er på valg, har alle meddelt at de modtager genvalg. Bestyrelsen vil også takke for et godt samarbejde med vor administrator ATB, som på udmærket vis klarer foreningens daglige gøremål og altid kommer med hurtige og kvalificerede svar, når bestyrelsen har foreningsmæssige spørgsmål.

**Beretningen bliver ikke læst op**

Denne beretning vil ikke blive oplæst på generalforsamlingen, dog vil et medlem af bestyrelsen orientere om hovedpunkterne. Vi håber at alle læser beretningen og stiller spørgsmål til indholdet, hvis de føler behov for dette.

Efter en mørk og kold vinter ønsker bestyrelsen alle andelshaverne et godt forår og en god sommer.

Den 18.3.2014

På bestyrelsen vegne

