

AB Kap Arkona 2015

Bestyrelsens beretning for perioden 9. april 2014 til 20. marts 2015

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

Vedligehold.

I 2014 har vi, som den eneste større entreprise, fået udskiftet belægningen på trapperne Arkonagade 2 og 4. Udskiftningen var et mangeårigt ønske fra både beboerne og trappevaskerne. Vi syntes selv at vi har valgt en frisk blå linoleum og at arbejdet er vel udført. Hvis det viser sig at belægningen løsner sig eller bliver beskadiget, skal I straks melde dette til bestyrelsen, så det kan blive udbedret, således at der ikke siver fugt ind under.

Fremover 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 driftskonto står der, i skrivende stund, en likvid kapital på ca. kr.700.000,- hvilket betyder at vi nu har råd til, at boligafgiften igen i år **ikke** skal stige.

Servicefirma.

Vort servicefirma, rengøringsfirmaet Fejekosten v/ Claus Olsen, fungerer efter vor mening fint, vi håber at også andelshaverne er tilfredse med firmaets indsats. Vi har ændret kontrakten således at de ikke mere skal feje i gården, da det har vist sig, at det er Gårdlauget der skal stå for dette. Fejekosten skal stadig feje i cykelkælderen, trapperne fra gaden til gården og køkkentrapperne helt ned til kælderdørene (ståldørene).

Lejere.

Foreningen har 4 lejere, 3 forretninger og en beboer. Møntvaskeriet er andelshaver. Det går nu godt for de 3 forretninger.

Hamik i købmandsbutikken har, efter en ret hård start hvor vi valgte at hjælpe økonomisk, fået en stabil omsætning og beskæftiger, ud over sig selv, 2 ansatte. Det ses tydeligt at det går godt, da Hamik nu smiler i stedet for at se sur ud når vi møder ham.

Frisørsalonen har haft ret store problemer, da lejereren Karina, på grund af en kronisk sygdom, ikke har haft mulighed for at have åbent på fuld tid. Vi har i perioder hjulpet forretningen økonomisk ved at nedsætte huslejen, da vi nødigt vil miste Karina som lejer.

Nu har Karina heldigvis fundet en god løsning, idet hun har fået en kompanion som kalder sig "Sødder's Saks" og kommer med en del nye kunder og sørger for at forretningen har åbent næsten hver dag.

Designforretningen går helt forrygende godt. Det er imponerede så mange kunder der er, når forretningen har åbent. På udskiftningen af de udstillede møbler kan man

fornemme en god omsætning. Vi har erfaret at Den ene af lejerne Line er trådt ud af lejemålet, således at det nu kun er Anders der lejer forretningslokalet
Specielt frisørsalonen og designforretningen er med til at gøre vor facade pæn og spændende.

Gårdlauget.

På grund af en ret så aggressiv formand for Gårdlauget, har der været en del uenigheder mellem Gårdlauget og vor forening. Sidste sommer flyttede formanden og fratrådte derfor. Nu har de valgt en ny formand som heldigvis opfører sig meget bedre. Den planlagte gennemgang fra stien til græsplænen bliver nok snart udført og det er helt ok. Den anden planlagte gennemgang fra nabogården bliver ikke til noget. Det er Gårdlauget der står for renhold og vedligehold af haven og gården.

Juletræ.

Som I måske husker valgte Gårdlauget at belyse espaliererne i stedet for at opsætte juletræer. Vi har valgt at plante en ny lille normansgran, da den tidligere plantede gik ud. Nu venter vi på at babytræet bliver stort nok til at få lys på. Da Gårdlauget har udskiftet formanden, har de accepteret at vi har plantet træet, selv om det i princippet er dem der står for beplantningen.

Nye andelshavere.

I den forløbne periode er der kommet mange nye andelshavere.

Vi har desværre mistet 2 andelshavere hvor den ene (Svend Nielsen) var med til at stifte foreningen i 1978. Jytte Hee Johansson, Sønder Boulevard 59, 1th afgik ved døden i juni 2014 og Svend Nielsen, Sønder Boulevard 61, 2th afgik ved døden i juli 2014.

Jyttes andel er købt af Sebastian Hvass og Svends andel er købt af Julie Michelsen og Mads Sønnegaard Poulsen.

Lis og Per Houe, Sønder Boulevard 59, 1th er begge flyttet på plejehjem, deres andel er solgt til Martin Nørgaard Furze.

Christian Badse, Arkonagade 4, 4tv, har købt hus på Amager og har solgt andelen til Stine Lykkegaard Lauritsen og Lars Kappel.

Vi byder alle hjertelig velkommen i vor forening og håber at I vil trives her.

Andelskronen.

Den nye valuarvurdering angiver, at vor ejendom ikke er steget ret meget i handelsværdi, som betyder, at andelskronen bliver næsten uforandret, men mere om det når årsrapporten bliver gennemgået.

Faldstammer

Alle andelene har 3 faldstammer. En i køkkenet, som er ret ny og derfor problemløs. En i soveværelset og en på toilettet. De 2 sidste er meget gamle, fra 1905 og desværre placeret inde i muren til forskel til køkkenfaldstammen, som er placeret uden for muren. Dette betyder at vi ikke kan holde øje med om der opstår tæringshuller i de 2 indmurede.

Vi har haft et tilfælde, hvor faldstammen i soveværelset Sønder Boulevard 61 th, var stoppet. Efter rensning med en motorsplit, gik der hul i røret. Dette viste sig ved at der kom fugt ud af muren samt, at der kom en ram lugt. Vi fik fotograferet røret, dette viste at røret er kraftigt tæret. Da der kun er 2 brugere af faldstammen, har vi besluttet

at nedlægge den og flytte de 2 afløb ind i køkkenfaldstammen, da dette praktisk kan lade sig gøre.

Vi fortæller dette, for at pointere, at det er vigtigt, at alle holder øje med om der viser sig fugt på murene ved de 2 faldstammer, da det er den eneste måde vi kan konstatere et brud på og sætte ind før skaden bliver for omfattende. Vi håber at det ikke sker, da en indmuret faldstamme ikke kan udskiftes uden vi skal nedrive murene i de berørte andele. Hvis en faldstamme skal udskiftes, vil vi nok installere en helt ny i hjørnet uden for muren og lade den gamle blive inde i muren.

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 fårekilling. 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!!**

Hovedtrapperne.

Gadedørenes dørpumper, skal justeres når temperaturen enten stiger eller falder. Hvis døren ikke smækker eller smækker for hårdt, skal I enten selv justere pumpen eller kontakte formanden, som da vil sørge for dette.

I vor husorden står der som følger:

"Trapper: Af hensyn til brandsikkerheden må der ikke opbevares ting på hverken hovedtrappe bagtrappe eller i kældergangene."

Til trods for hvad der står i vor husorden, er indgangspartierne fyldt op med klapvogne, bilsæder, tæpper mm.

Bestyrelsen vil ikke lege politi, men opfordre til at man overholder vor husorden.

En konsekvens af, at der opbevares effekter i opgangenes indgangspartier er, at der ikke bliver gjort rent, da det er aftalt, at trappevaskerne selvfølgelig ikke skal bruge tid på at flytte ulovligt anbragte effekter.

Disse arealer er nu meget snavsede, vi vil derfor bede dem der har ting stående om at rengøre de områder.

Et andet punkt er reklamer.

Hvis der er således at I ikke gider at slæbe de reklamer, I har fået i postkassen, med op, skal I ikke blot smide dem på gulvet eller oven på elskabet. I skal smide dem i

papircontaineren og måske få et mærkat til postkassen hvor I frabeder jer reklamer. Tænk på hvad der vil ske, hvis en syg person sætter ild til en stak reklamer!!

Fællesrummet og Vaskeriet .

Fællesrummet.

Vi har konstateret, at det kniber for nogle af dem der låner fællesrummet, at rydde ordentligt op efter en fest, samt at tømme opvaskmaskinen, når denne har været i brug. Efterlad lokalet i den stand I selv ønsker at modtage det i.

Vaskeriet

Alle bedes respektere når der er bestilt tid til vask og det er skrevet ind i spiralkalenderen. Vi har modtaget adskillige klager over at dette ikke respekteres og når så den andelshaver der har skrevet sig ind i kalenderen, kommer for at vaske, er maskinerne lige sat i gang med at vaske. Det er manglende respekt for andres tid og planlægning. Hvis det fortsætter, kan vi se os nødsaget til at se på vor database hvem det er der har sat vask i gang. Når en vask er afsluttet, skal vedkommende straks tømme maskinen, så andre kan komme til. Det kan ikke være rimeligt, at andre skal tømme maskinerne. Vi har konstateret, at nogle sætter en vask i gang og først henter sit tøj mange timer efter.

Vi må også henstille til at man fjerner sit tøj fra vaskeriet når vasken er afsluttet.

Vaskeriet er ikke beregnet til opbevaring af tøj på bordet eller i kurvene, så den næste der skal vaske, skal rydde op for at komme til.

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

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 personer 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.

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 renovationselskabet 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.

Husk også at sortere hård plast, metal og elektronik i de 3 containere dertil.

Man må absolut ikke lægge hverken pap, papir eller plastic eller noget andet oven på affaldscontainerne. Det bliver blæst ud over hele haven af vinden, hvor vi så skal gå samle op. Er der ikke plads i containerne fordi de er overfyldte, skal man bare smide både pap, papir og plastic i de alm. husholdnings containere. Det sker der ikke noget ved. Containerne må heller ikke fyldes mere end at låget kan lukkes.

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 bestyrelses-medlemmerne internetforbindelse, da denne er et krav for, at vi kan kommunikere på den måde vi har valgt at gøre det.

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.

6

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 20.03.2015

På bestyrelsen vegne

Bestyrelsens medlemmer er: Nanna Blixner, Frank Vælum og John Skaarup (formand).

Suppleanter er Emile Péronard og Halfdan Fryd Koot.