

AB Kap Arkona 2009

Bestyrelsens beretning for perioden 16. april 2008 til 01. april 2009.

Foreningen har haft et år hvor alt er gået ganske udmærket. Vi holder stadig en vedligeholdelsesmæssig meget lav profil, da vi samler penge sammen til brug for renovering af facaden og opgangsdørene.

På vor driftskonto står der pt. i gennemsnit kr. 400.000,- hvilket betyder, at vi så småt kan begynde at tage nye tilbud ind på renoveringsopgaverne. Bestyrelsen har den målsætning, at der altid skal stå ca. kr. 200.000,- på driftskontoen til uforudsete udgifter, som f.eks. kan være reparation/udskiftning af varmeinstallationerne i kælderen, som er den sidste VVS-installation som ikke er udskiftet. En hel del af sålbænkene under vinduerne trænger til at blive udskiftet men nu må vi se hvor langt vore penge rækker.

Den nye postlov, forlanger, at det opsættes postkasseanlæg i opgangene inden udgang af 2009, således at postbudet slipper for at bringe posten op på etagerne. Som I kan se har vi fået installeret postkasserne, som dog ikke er sat i drift endnu, da fristen jo ikke er udløbet. Vi har indkøbt og fået monteret anlæggene allerede i januar, da der senere på året kan blive leveringsproblemer, da der skal opsættes ca. 600.000 postkasser i Storkøbenhavn. I løbet af efteråret vil der blive sat navne og etagebetegnelser på kasserne og alle vil få udleveret deres nøgler. Alle der har et bevægelseshandikap eller er fyldt 65 år, kan få dispensation således, at posten stadig bliver bragt op til jeres brevkasse. Der skal søges hos den lokale postmester. Dem med handicap skal have dokumentation fra de sociale myndigheder. Dem over 65 år skal blot kunne dokumentere dette. Når vi kommer så langt så tiden for brug af anlæggene nærmer sig, skal alle, der vil søge dispensation, henvende sig til postmesteren for Vesterbro postdistrikt, som holder til på Vesterbro posthus, Vesterbrogade nr 8. Husk at medbringe dokumentation for at I er over 65 år.

Da overskuddet i vort driftsregnskab kun vokser meget langsomt, betyder det naturligvis at opsparingen til vedligehold og forbedringer går ret langsomt. Bestyrelsen har derfor drøftet en huslejestigning på 2 %, som vil betyde, at der vil være lidt mere opsparing. Da inflationen p.t. er på ca. 2,5 % p.a. svarer stigningen til at den blot følger inflationen.

Vi har p.t. en månedlig netto huslejeindbetaling (boligafgift fratrukket forbrugsafgifter som varme, antenne osv.) til foreningens konto på ca. kr. 140.000. Stigningen på 3 % vil betyde en ekstra indtægt på ca. kr. 2.800,- pr måned hvilket ikke er så meget, men det vil jo hjælpe lidt på likviditeten.

Foreningen skal ikke have en boligafgift der er større end nødvendigt, men lige nu mener bestyrelsen at opsparingen går for langsomt.

Vi har i den forløbne periode fået en ny andelshaver, idet Jesper Ipsen har solgt sin andel Arkonagade 2, 4 th til Jacob Linnemann Sørensen, som vi her ønsker velkommen i foreningen.

Saida Pedersen Arkonagade 4, 4 th, har solgt sin andel til Christoffer Badse som boede Arkonagade 4, 2 th. Den økonomiske situation betyder, at Christoffer desværre har problemer med at få solgt sin andel.

Christoffer ønskede at få dispensation til at udleje andelen indtil 01 januar 2010.

Andelshaverne blev spurgt og lige netop de nødvendige 2/3 af andelshaverne accepterede dispensationen, hvorfor bestyrelsen har givet tilladelsen.

Årsagen til at vi gik ind i denne meget besværlige og komplicerede sag er, at Christoffer stadig er andelshaver, samt at det vist ikke var gået op for de fleste af os hvor svært det er at skaffe en køber der kan præstere en fornuftig betaling for andelen, hvilket skyldes det meget vanskelige lånemarked.

Nu er alle klar over dette forhold, hvorfor det er vigtigt her at pointere, at dette er noget som den nuværende formand ikke vil være med til en gang til, da en sælger bør vente med at købe en anden bolig indtil vedkommende har fundet en køber til andelen.

Den økonomiske situation, som præger boligmarkedet, betyder at vor ejendom er faldet i handelsværdi, som igen betyder, at andelskronen falder tilsvarende, men mere om det når årsrapporten bliver gennemgået.

Bestyrelsen vil også i år takke for den indsats, de andelshavere der har påtaget sig ansvarsområder, har udført og vil her rette en speciel stor tak til Kirsten Olsen, som sørger for at vaskeriet fungerer m.h.t. afkalkning af maskinerne og bestilling af sæbe o.l. samt også gør rent efter de brugere der ikke selv orker dette.

Vi takker også alle der har deltaget i vedligehold af haven, der som sædvanlig ser pæn ud.

Vi har i 2008 ikke afholdt arbejdsweekend, da vi ikke mente at der var opgaver der pressede sig på.

Vort nye fjernvarmeanlæg fungerer stadig upåklageligt og vi har sparet på varmeforbruget, da der er en mere effektiv styring på anlægget i forhold til det gamle dampanlæg. Når I ikke har mærket det på varmeregningen skyldes det at Københavns E desværre har øget afregningsprisen mere, end vor besparelse i varmeenheder.

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 fællesrummet 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.

Varmekælderens må heller ikke bruges til opbevaring, bortset fra foreningens havemøbler og haveredskaber.

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 renovations-selskabet ikke vil acceptere

Alle der stadig har installeret de gamle reguleringsventiler på radiatorerne opfordres atter til at få dem udskiftet til termostatventiler, da der er mange penge at spare, samtidig med at man mindsker CO₂ udslippet..

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 piper, så skift selv batteriet, eller kontakt bestyrelsen hvis I ikke selv kan klare det.

Bestyrelsen opfordrer igen alle andelshavere til at overveje hvad vi kan gøre for at spare på energien og derved være med til at nedsætte CO₂ %. At benytte sparepærer ligger jo lige for og de holder jo meget længere end de almindelige pærer. Bestyrelsen har undersøgt hvad det koster at udskifte timerne på trapperne, så vi her kan bruge sparepærer, de nuværende kan ikke bruges til sparepærer. Det vil koste ca. kr. 1.000,- pr. opgang, men den store udgift vil være at udskifte pærene. Vi har konkluderet, at det ikke kan betale sig at ændre timerne, da opgangsløset bruges i meget korte perioder, hvilket betyder at besparelsen i el. vil være meget lille, desuden har foreningen et ret stort lager af alm. pærer, som er indkøbt for mange år siden.

Lejeren i spillehallen har svære tider med svigtende besøg af spillere. Han har adskillige gange kontaktet formanden for at få tilladelse til at udvide åbningstiden til kl. 02. Evt. med en prøvetid på et par måneder. Formanden har indtil nu afvist at give denne tilladelse, da andelshaverne tidligere har afvist en udvidet åbningstid i forhold til den nuværende som er kl. 10 - 23.00.

Jeg har lovet at forelægge hans anmodning på generalforsamlingen og vil foreslå at dette tages op som et punkt under eventuelt, da en ændring af lejevilkårene ikke kræver en godkendelse som et forslag.

Jeg vil her gøre opmærksom på, at giver man først en godkendelse af udvidet åbningstid, kan udlejer ifølge erhvervslejeloven ikke trække denne tilbage igen, hvilket betyder, at hvis prøvetiden går ok og vi giver ham permanent tilladelse, skal der virkelig meget til, før vi kan reducere åbningstiden igen. Dette betyder at han kan sørge for ro og orden i prøvetiden og herefter slække af på kravet til kundernes opførsel og støjniveau uden at vi kan gøre noget. Hvis han sælger forretningen, vil åbningstiden følge med til den nye ejer uden at vi kan gøre noget, da et krav om reducere af åbningstiden vil være at betragte som en reducere af forretningens værdi.

Hvem ved hvordan en evt. ny ejer vil opføre sig.

Vor lejer er en pæn og flink fyr, men bestyrelsen har ved lejemålets indgåelse skriftligt advaret ham om de forrige lejers besværligheder ved at drive spillehal, samtidig hævder han at sælgeren har lovet ham, at en udvidelse af åbningstiden ikke var noget problem, uden at han har gennemlæst lejekontrakten og talt med os før han skrev under på handlen. Bestyrelsen har naturligvis aldrig lovet den tidligere ejer at han kunne få lov til at udvide åbningstiden.

Vi har konstateret, at opgangene Arkonagade 2 og 4 i udstrakt grad bliver brugt til opbevaring af barnevogne og andet som ikke hører hjemme der. Ifølge brandvedtægterne, er det forbudt at opbevare barnevogne i opgangene, da de ved en brand kan være i vejen for evakuering og være til gene for brandvæsenet. De kan være fristende som antændingsmiddel for en pyroman og er til stor gene for vore ældre medlemmer, som har deres rollatorer stående i opgangen. Når de nye postkasser skal i drift senest 1 januar 2010, vil der ikke blive leveret post, hvis der står noget foran postkasseanlægget.

Da der ikke er mere plads i cykelkælderens, har bestyrelsen overvejet at forrummet til varmecentralen kan bruges. Dette kræver 2 ting nemlig at de uvedkommende møbler der står der bliver fjernet og at låsen bliver ændret således at opgangsnøglen kan bruges. For at hindre adgang til varmecentralen og de instrumenter som ikke må røres af uvedkommende, kan vi aflåse trædøren ind til selve varmecentralen.

Dette spørgsmål kan vi tage op under eventuelt, da det ikke kræver en formel godkendelse.

Frank vil her orientere om vor internetforbindelse. Fiberby.

På sidste generalforsamling fik den nye bestyrelse besked på at gøre noget ved vores internetforbindelse, som var meget ustabil og langsom til tider.

Vores telefoncentral og internetkonto blev i sin tid (6-7 år siden af Erik Dalsfelt) oprettet som en erhvervskonto med 2 Mbit internet til deling mellem 35 beboere. Meget kreativt, men det er der ingen udbydere, der vil have med at gøre i dag, fordi vi ikke er et firma, men en boligforening. Det kunne fungere dengang, da den trådløse router endnu ikke var opfundet. Men i dag skaber det en masse problemer.

Vi ved desværre ikke hvem der er vores udbyder. Det lyder måske mærkeligt, men hverken Tele2, Cybercity eller TDC har os i deres database og vi får ingen regninger på det gamle internet, så vi har derfor heller ingen at henvende os til, hvis der er noget galt.

Vi betaler ca. 15.000,- kr. om året for 4 isdn linier (dobbelte, i alt 8 telefonlinier, + 1 til internet) til TDC. Telefonernes forbrug afregnes af Tele2, men selve internettet betaler vi ikke for og det har ikke været muligt for mig at opklare, hvor det kommer fra.

Det var tidligere Tiscali som leverede vores internet, som blev overtaget af tele2, som nu igen er overtaget af Cybercity. Et eller andet sted i den proces er noget gået tabt. Vores administrator fortæller, at vi ikke får regninger for internet. Jeg har naturligvis forsøgt alt det jeg kan gøre for at opklare sagen. Men vi betaler som sagt 15.000 om året til TDC for selve forbindelsen.

På et tidspunkt havde jeg faktisk bestilt en levering af 20 Mbit internet på en ny bærelinie fra TDC til vores boligforening. Da teknikeren ankom og så vores anlæg, hvor vi deler internetforbindelsen, nægtede han at udføre opgaven. Senere fik jeg et brev fra TDC, som annullerede bestillingen, fordi en medarbejder havde gået ud over sine beføjelser og lovet mig en ny erhvervskonto med 20 Mbit.

Samtidig fik vi en forespørgsel fra Fiberby, om de måtte føre et fiberkabel gennem vores kælder. Jeg greb chancen og spurgte om de kunne levere nyt internet til vores andelsforening og det kunne de.

For at få det hurtigt igennem lavede vi en både- og ordning, hvor man selv kunne bestemme om man ville på det gamle internet eller det nye Fiberby net. Ejendommen betalte etableringsomkostninger ca. 14.000,- kr. til Fiberby for en ny 48 kanals switch, som er sat ind i vores gamle skab. Man kan så tilmelde sig efterhånden, som man bliver træt af det gamle internet. I øjeblikket virker det vistnok ikke, efter den sidste strømafbrydelse vi havde for 3 uger siden, hvor routeren åbenbart har fået en fejl, Det hjælper ikke at ”resette” den og vi vil ikke smide flere penge efter det gamle internet, når vi har fået den nye og meget bedre løsning.

Vil man gerne på Fiberby ringer man eller mailer til mig, så bliver det ordnet fra den ene dag til den anden. Fiberby koster 500,- i startgebyr og 100,- kr. pr måned, som betales over huslejen.

Samtidig har bestyrelsen besluttet at ingen mere skal betale de 45,- kr. for det gamle internet. Ingen betaler for noget, der ikke virker.

Det var altså historien omkring internettet og jeg håber alle er glade for Fiberby, som er enormt hurtigt og stabilt.

Nogle af andelshaverne i nr. 59 er plaget af mølangreb. Efter en længere debat og undersøgelse af hvad der kan gøres mod disse generende væsner, er det bestyrelsens konklusion, at det er at problem andelshaverne selv må løse. Hvis foreningen skal gå ind og sørge for at der bliver sprøjtet, til en udgift af ca. kr. 10.000,- for hele opgangen, kræver det at alle er med før det har en virkning. Da mange ikke vil være med er den mulighed derfor ikke til stede.

Bestyrelsen vil til trods for dette foreslå at der sprøjtes hos de beboere der har accepteret sprøjtningen og går ud fra, at de der ikke vil være med, selv sørger for at udrydde eventuelle mølangreb.

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 ikke honorar for det arbejde der udføres. Vi har besluttet, at da internetforbindelsen er et krav for at kunne deltage i bestyrelsesarbejdet, skal foreningen betale for samtlige bestyrelsesmedlemmers (incl. suppleanterne) forbindelse, hvilket vil andrage en udgift på i alt kr. 6.000,- pr. år.

/5

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.

Bestyrelsen ønsker alle andelshaverne en god sommer.

Den 10-03-2009

På bestyrelsen vejne

