

AB Kap Arkona 2011

Bestyrelsens beretning for perioden 14. april 2010 til 5. april 2011.

Endnu et år er gået hvor foreningen har haft et år hvor alt er gået ganske udmærket. Renovering af facaden og opgangsdørene blev afsluttet i foråret 2010 og vor ejendom fremstår nu med en nydelig facade.

Graffiti

Vi har undgået større angreb fra graffitimalerne, helt er vi dog ikke gået fri. Vi har sørget for, at vi har maling stående, som Frank bruger til at male tacks over med så snart de er på facaden. En stor tak skal rettes til Frank for hans store indsats, som betyder at de onde malere ikke syntes at det er sjovt at male på vor facade.

Sålbænke

Sålbænkene over 1`sal mangler stadig at blive udskiftet, men det må vente til senere, når vi evt. alligevel skal have stillads op på facaden.

Tørrerummet

Gulvet i tørrerummet var i meget dårlig stand og der er derfor blevet udført støbning af en ny gulvbelægning, således at det er til at rengøre.

Der er nogle af brugerne af tørrerummet, der skruer helt op for udsugningsventilatoren. Dette må vi bede dem om at undlade, da den støjer ret meget og, i den kolde periode, udsuger alt for meget varme. Ventilatoren er valgt i en overstørrelse således, at det ikke er nødvendigt at den skal være skruet ret højt op for at udsuge vanddampene fra tøjet der hænger til tørre.

Belysning opgange og kælderen

Vi har fået udskiftet kontakterne og timerne til opgangenes lys. Dette betyder at vi nu kan bruge sparepærer.

Mange har i årenes løb været forundret over at belysningen i opgangenes indgangsparti er tændt hele året døgnet rundt. Nu er prisen på lysfølerkontakter kommet så langt ned at det kan betale sig at installere disse hvilket er gjort. Nu er der kun lys i de mørke timer.

I kælderen kan der bruges sparepærer da anlægget, der sørger for tænd og sluk, kan klare det strømforbrug der skal til.

Penge

På vor driftkonto står der pt. i gennemsnit likvid kapital på kr. 350.000,-

Vedligeholdelse af varmeanlæg

Den næste større vedligeholdelses opgaver er udskiftning af varmeinstallationerne i kælderen, som er den sidste VVS-installation der ikke er udskiftet.

Vi vil tage kontakt til vor VVS-leverandør Sæmer efter generalforsamlingen, for at gennemgå opgaven med dem. Vi påregner at udskiftningen skal foregå i etaper

således, at vi kun får udskiftet så meget vi har penge til og at det skal udføres i sommerperioden, hvor der er lukket for varmen. Udskiftningen vil nok strække sig over 2-3 år. Vi skal nok regne med at bruge i alt ca. kr. 5-600.000,- til denne opgave!

Noget af det værste ved denne opgave er, at en hel del af kælderrummene midlertidig skal ryddes for at håndværkerne kan komme til at udføre arbejdet.

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 i forbindelse med reparation/udskiftning af installationer.

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

Boligafgift

Vi anbefaler at I godkender den foreslåede lille stigning i boligafgiften, da det blot vil kompensere for inflationen.

Servicefirma

Vort servicefirma, er stadig firmaet **SANCHEZ & NØRKJÆR** v/ Kim Sanchez, som startede pr. den 1. november 2009. Vi håber at andelshaverne er tilfredse med det nye firmas indsats. Bestyrelsen har haft nogle kontroverser med Kim, da vi mente at han var begyndt at svigte, specielt med hensyn til vask af køkkentrapperne, rengøring af kanter og gelændere på hovedtrapperne, samt fejning af gården og cykelkælderen, Han har lovet bod og bedring. Vi holder øje med hvordan det går, da vi mener at han skal have en chance for at gøre det bedre. Udviklingen er gået helt som bestyrelsen forudså, da vi skiftede firma. Det første ca. ¾ år går det fint og så begynder de at slække på kvaliteten.

Advarsel specielt til de ældre andelshavere.

Per Houe, Sønder Boulevard 59, har meddelt, at de 2 gange har været udsat for tricktyveri. Første gang lykkedes det for forbryderen at narre sig ind og vedkommende stjal kr. 100,-. 2`gang var det en mandsperson der udgav sig for at være VVS håndværker der skulle ind og besigtige en vandhane der dryppede. Desværre opnåede han at blive lukket ind. Per fik dog mistanke om at det var en svindler og jog ham ud med sin stok inden han nåede at stjæle noget.

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.

Andelshavere

Vi har i den forløbne periode fået en ny andelshaver, idet Susanne og Jacob, Sønder Boulevard 61, 3 th, pr. den 1.11.2010 er flyttet til Østerbro og har solgt deres andel til Signe Gårdbo Jensen, som vi her ønsker velkommen i foreningen.

Den 21.12.2010 mistede foreningen en af medstifterne af vor forening, idet Knud Mørch desværre afgik ved døden. Knud var sammen med Ellen, i sommerperioden, ivrige bruger af vor gård og Knud var ofte at se ved havebordet sammen med Svend Nielsen, hvor de udkæmpede nogle drabelige slag på skakbrættet.

Ære vær Knuds minde.

En anden af foreningens medstifter Nanna Blom, som sidste år fyldte 90 år, kan desværre ikke klare sig selv mere og er flyttet til en mere velegnet bolig.

Nanna Blom har I alle årene været et højt skattet medlem af foreningen. Nanna har været primus motor i vedligeholdelse af vor dejlige have. Hun har med fast og kærlig hånd styret indsatserne med hensyn til vedligehold og nybeplantninger. Vi ved, at brugerne af gården og haven vil savne Nanna.

Andelskronen

Den økonomiske situation, som præger boligmarkedet med meget få handler, betyder at vor ejendom kun er steget lidt i handelsværdi (fra 55 til 56 mill.), som igen betyder, at andelskronen bliver næsten uforandret, men mere om det når årsrapporten bliver gennemgået.

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 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, selv om dette ikke er meningen.

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

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.

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

Husk også stadig at spare på vandet.

Som I kan se i regnskabet har I været dygtige, idet udgiften til vand er faldet fra udgiften i 2009 på kr. 121.372,- til i 2010 på kr. 114.519,- denne udgift passer fint sammen med det der er betalt a`conto med kr. 105.200,- hvorfor vi ikke ændre på a`contobetalingen. Husk at meddele ATB hvis I bliver flere (gælder også for lejere) eller færre beboere i andelen, således at I betaler det korrekte acontobeløb.

Aflæsning af varmemeforbrug

6 andelshavere og vore 3 erhvervslejere har ikke kunne klare at være til stede eller aftale et nyt besøg af aflæseren fra Ista vedr. af varmemeforbruget. Dette er for dårligt. De pågældende får nu anslået et forbrug, som måske ikke passer og derfor måske giver en forkert afregning for dem selv og os andre.

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 stadig ikke honorar for det arbejde der udføres. Vi har derfor besluttet at videreføre 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 streng vinter ønsker bestyrelsen alle andelshaverne et godt forår og en god sommer.

Den --_-- 2011

På bestyrelsen vegne

