

AB Kap Arkona 2016-17

Bestyrelsens beretning for perioden 12. april 2016 til 5. marts 2017

Endnu et år er gået hvor foreningen har haft et år hvor alt er gået ganske udmærket. Det har været et år uden de store hændelser.

Vedligehold.

I 2016 har vi ikke haft nogle større vedligeholdelsesarbejder. Som sædvanlig beder vi om at alle holder øje med de mindre vedligeholdelsesarbejder, der altid vil dukke op i et stort hus. Vi vil bede om, at I er opmærksomme på om faldstammerne på toiletterne og soveværelserne bliver utætte. Det vil typisk vise sig ved, at der kommer fugtudtræk i væggen. Bestyrelsen vil 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.

Bestyrelsen har besluttet at hovedtrapperne skal have udført malerarbejde som omfatter maling af de høje paneler, trappestødene og siderne, lakering af trapperne i nr. 59 og 61 (i nr. 61 kun fra 2. sal og ned), reparationsmaling af samtlige brune entredøre, samt maling af alle opgangsdørene udvendigt. Vi har taget tilbud hjem fra 3 firmaer og har valgt det firma der lagde linoleum på trapperne Arkonagade 2 og 4, da de gav det bedste tilbud som andrager ca. kr. 160.000,-. Vi påregner at arbejdet sættes i gang ca. 01 maj, det får i nærmere besked om. Andelshaverne i nr. 59 og 61 skal påregne at bruge bagtrapperne i en kort periode.

Penge.

På vor driftskonto står der, i skrivende stund, en likvid kapital på ca. kr. 1.200.000,- (heraf tilhører 142.441,26 kr. altan- og tagudvidelsesprojekterne), hvilket betyder, at vi har råd til, at boligafgiften igen i år **ikke** skal stige. Vi skal have en ret stor kapital stående til rådighed, da vi risikerer, at vore 112 år gamle faldstammer på toiletter og i soveværelserne (faldstammerne i køkkenerne er ca. 15 år gamle) bliver utætte og skal have installeret en foring, som koster kr. 15 - 18.000,- pr. andel pr. faldstamme.

Servicefirma.

Vort servicefirma, rengøringsfirmaet Fejekosten v/ Claus Olsen, fungerer efter vor mening stadig fint, vi håber at også andelshaverne er tilfredse med firmaets indsats. Vi har som noget nyt fået tilføjet at de, samtidig med trappevask, skal rengøre omkring risten ved cykelkælderens dør mod gaden, da der ofte lugter af urin.

Lejere.

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

Gårdlauget.

Vi kan desværre ikke følge med i hvad der sker i gårdlaugets bestyrelse, da vi aldrig modtager referater fra bestyrelsesmøder eller andre informationer om hvad man beslutter vore penge skal bruges til.

Juletræ.

I 2016 blev der opsat juletræer, så det er helt fint nu.

Vi har jo plantet en ny lille normansgran, da den tidligere plantede gik ud. Nu venter vi på at babytræet bliver stort nok til at få lys på, men det kommer til at tage mange år, da det er udsat for en ret hård behandling i løbet af sommeren.

Nye andelshavere.

Der har i 2016 ikke været handler i foreningen, men det betyder ikke, at der ikke er kommet nye beboere. I Arkonagade nr. 4 er fertiliteten helt i top, idet der er født ikke mindre end 4 dejlige børn. Vi ønsker her forældrene, hjertelig tillykke og ønsker de nye beboere velkommen i vor forening.

Andelskronen.

Som I har set på den tidligere fremsendte valuarvurdering er vor ejendom nu vurderet til en handelsværdi på kr. 69.350.000,- som svarer til en stigning på ca. kr. 11.000.000,- i forhold til den seneste vurderingspris, og det giver en pris på ca. kr. 18.000,- pr. m². Denne pris er, ifølge valuarens oplysninger, en normal pris for andelsboliger i vort område og svarer til ca. den halve pris i forhold til prisen på ejerlejligheder som, i vort område, ligger på ca. 36.000,- pr. m².

Stigningen betyder, at andelskronen stiger betragteligt, men mere om det når årsrapporten bliver gennemgået.

Det varme vand.

Ca. 1 gang pr. måned skal der tappes vand af vandvarmeren for at rense den for kalk og urenheder. Dette betyder at der bliver lukket for det varme vand i ca. 10 min.

Lukningen vil som reglen blive foretaget den 2`mandag i måneden ca. kl. 12.00 til kl.12.10.

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.

Røgalarm.

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 røgalarmene 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 lokaltelefon og Internettet, skal I henvende jer til Frank Vælum på mail: frank@frankvaelum.dk

Sidst på året, fik vi den glade meddelelse fra vor internetudbyder Fiberby, at de, i løbet af 2017, fordobler kapaciteten på vor forbindelse fra 100 Mbit til 200 Mbit uden at det skal koste mere end de 120 kr. pr måned vi betaler nu. Det vil blive nødvendigt at opgradere internetanlægget. Det vil koste kr. 12.500,- og vil blive udført snarest. Med de opgraderede internet switcher vil det være muligt at sende op 1 Gigabit (1000Mbit) gennem vores internet kabler, hvilket vil betyde, at vi er godt rustet til fremtidens stigende behov.

Vi er netop blevet orienteret om, at TDC nedlægger driften af ISDN systemet, som er linierne ud af huset i vores fastnet telefoncentral. Frank arbejder hårdt på at få at vide, hvad de andelshavere, der fortsat ønsker fastnettelefon, skal gøre for at få dette. Der bliver uden tvivl tale om, at vi lukker for foreningens telefonanlæg således, at man individuelt selv skal sørge for at få et abonnement på fastnettelefon. Vi bevarer dog

muligheden for lokal telefoni over vores eget interne anlæg. Der vil blive orienteret nærmere om dette på generalforsamlingen. Se desuden vores hjemmeside www.kap-arkona.dk

TV signal.

Den 01.10.2016 slukkede vi for signalet fra Yousee og skiftede over til den nye luftantenne. Nu kan alle selv bestemme hvilke signaler de ønsker at betale for ved at bruge Boxers eller andre udbyderes tilbud. Der har været lidt frysninger af billedet i starten, men nu fungerer alt ok. Vi har i bestyrelsen ikke modtaget klager, hvorfor vi går ud fra at alt fungerer ok.

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 Dieter Florstedt (dieter.florstedt@kap-arkona.dk), 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 opgangen 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, baderummet og Vaskeriet .

Fællesrummet.

Husk nu, at de andelshavere der låner fællesrummet, skal rydde ordentligt op efter en fest, samt at tømme opvaskemaskinen, når denne har været i brug. Efterlad lokalet i den stand I selv ønsker at modtage det i.

Husk at hvis I vil benytte fællesrummet til en sammenkomst, skal I booke det hos Tina Davidsen på mail davidsen.tina@gmail.com

I skal også huske at skrive det ind i spiralkalenderen, så der ikke bliver vasket i den periode I låner lokalet. I skal huske at følge ordensreglerne for lån af lokalet, som hænger på opslagstavlen.

Baderummet.

Her gælder også at brugerne skal efterlade lokalet i den stand, som I selv ønsker at modtage det i. Husk at lukke døren når I forlader rummet, da det ellers kan resultere i en stor varmeregning om vinteren.

Vaskeriet

Alle bedes respektere når der er bestilt tid til vask og det er skrevet ind i spiralkalenderen.

Når I skriver jer ind i spiralkalenderen og bestiller tid til vask, må I meget gerne skrive jeres telefonnummer på, så I kan kontaktes hvis der ikke er sat vask i gang eller lignende. Vi har ind imellem modtaget klager over at tidsbestillingen 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. 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.

Her gentages de næste 4 punkter fra sidste års beretning

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 af dækningen.

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.

Uvedkommende personer i gården.

Det er flere gange blevet konstateret, at uvedkommende (mest østeuropæer) har fået adgang til gården, hvor de roder i skraldecontainerne for at finde noget de kan sælge. De har heldigvis være fredelige, men de er uønskede, så hvis I træffer på dem, så bed dem om at forlade gården. Hvis de ikke gør det så meddel dem, at I ringer efter politiet, så forsvinder de omgående. Dette betyder også, at det er meget vigtigt, at kælderdørene altid er lukket og låst.

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 nu er placeret til højre for gårdmandshuset, 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 og 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.

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 --.03.2017

På bestyrelsen vegne



Bestyrelsens medlemmer er: Nanna Blixner, Frank Vælum og John Skaarup (formand).
Suppleanter er Emile Péronard og Halfdan Fryd Koot.