

AB Kap Arkona 2015-16

Bestyrelsens beretning for perioden 15. april 2015 til 15. marts 2016

Endnu et år er gået hvor foreningen har haft et år hvor alt er gået ganske udmærket. I år vil jeg starte lidt utraditionelt med at fortælle om gårdmiljøets "vagthunde".

Gårdmiljøets "vagthunde":

Det er det skadepar, som, så længe jeg husker tilbage, hvert år yngler i et af træerne i vor del af gården. Der er kun 1 par i gården, da de voksne jager ungerne ud når de er store nok.

Fakta om skaden. Vægt: 180-240 gram. **Størrelse:** ca. 46 cm lang(heraf halen 20-25 cm)

Levealder: Maksimalt 15 år, normalt ca. 3 år. Årligt dør ca. 1/3 af en skadebestand.



Ud over at være en smuk fugl er det også en af de klogeste og har fået sit navn fra det oldnordiske, hvor skade betød skulder, som henviser til de hvide tegninger på skuldrene og altså ikke betyder at det er en fugl der anretter skader.

Skaden er berygtet for at kunne tømme ynglefuglenes reder for æg og unger. Dette har givet fuglen et dårligt rygte, og mange haveejere betragter derfor skaden som et skadedyr. Men undersøgelser har vist, at skadens plyndringer mest går ud over de mest synlige reder, og at dens redeplyndringer ikke har nogen langvarig effekt på bestandene af de småfuglearter, det går ud over.

Hvorfor er det så, at jeg benævner dem som vore vagthunde? Det skyldes at skaderne meget effektivt holder andre kragefugle væk så de ikke kan bygge reder i vore træer. Dette er en kæmpe fordel, da kragefuglene har det med at etablere store kolonier, som afgiver et fantastisk højt støjniveau, især når der kommer unger i rederne. Kragefuglene må kun skydes i kort tid hvert år, så de er næsten umulige at komme af med. Det er derfor vi skal være meget glade for vort skadepar, som nu har ekstremt travlt med at bygge deres fantastiske redekonstruktion i rødtjørnen.

Vedligehold.

I 2015 har vi ikke haft nogle større vedligeholdelsesarbejder. Ud over alm. vedligehold, har vi fået etableret pumper på det varme vands cirkulation i Sønder Boulevard nr. 61 th, samt Arkonagade nr. 2. Vi kæmpede længe med at finde ud af, hvorfor cirkulationen lige pludselig stoppede, som resulterede i, at der skulle tappes mange liter vand af før det blev varmt. Vi prøvede alle mulige logiske løsninger som ikke virkede og endte til sidst med at sætte pumper på strengene og det virker

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. 900.000,- hvilket betyder at vi nu har råd til, at boligafgiften igen i år **ikke** skal stige.

Det er dog således at ca. kr. 110.000,- af den likvide kapital tilhører altan og terrasseprojektet. Beløbet fremkommer ved, at der opkræves flere penge i boligafgift for

altaner og terrasser end der skal betales til låneudgifterne. Pengene skal bruges til kommende vedligeholdelse af altaner og terrasser.

Servicefirma.

Vort servicefirma, rengøringsfirmaet Fejekosten v/ Claus Olsen, fungerer efter vor mening stadig fint, vi håber at også andelshaverne er tilfredse med firmaets indsats.

Lejere.

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

Gårdlauget.

Der er nu kommet ro i Gårdlauget. Vi har ikke mere en repræsentant fra vor forening i bestyrelsen og kan ikke følge med i hvad der sker, da de ikke sender referater ud fra deres bestyrelsesmøder. Vi kan, til vor store glæde, se at de har opgivet at etablere en gennemgang til græsplænen i forlængelse af stien, da der er blevet plantet en stor kirsebærlaubærbusk.

Juletræ.

Som I måske husker, valgte Gårdlauget sidste år, at belyse espaliererne i stedet for at opsætte juletræer. I år har de sandelig også 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.

Nye andelshavere.

Signe Gårdbo Jensen samt mand og 2 børn, har købt hus i Virum og har pr. 15 juni 2015 internt solgt andelen Sønder Boulevard 61, 3 th. til Stine Lundgaard Jørgensen, som kom fra andelen Arkonagade 4 t. tv, som Stine pr. 15 juli 2015 har solgt til Tanja Johnsen. Lena Winther samt mand og søn har solgt deres andel Arkonagade 2, 3.tv. og er flyttet til et rækkehus i Lyngby. Andelen er pr. 1 august 2015 erhvervet af Henrik Spurr. Vi ønsker de nye andelshavere velkommen i vor forening.

Andelskronen.

Den nye valuarvurdering angiver, at vor ejendom er steget lidt i handelsværdi, som betyder, at andelskronens værdi pr. indskudt 1 kr. er steget fra kr. 285,86 til kr. 304,22, svarende til en stigning på kr. 18,36, 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. Så vidt det er muligt, vil det blive varslet pr. e-mail.

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.

Cykelkælder.

Vi har længe haft det problem, at tissetrængende personer bruger trappenedgangen til vor cykelkælder som aftrædelsessted. Dette resulterer i en ildelugtende sø inde i cykelkælder, som bliver liggende i lang tid, da der er meget lidt fald på gulvet mod afløbsristen. Vi har endda været ud for at en person har gjort "stort", som undertegnede rensede af døren og gulvet, det var en meget grænseoverskridende oplevelse. Vi kan ikke afspærre trappen og har derfor valgt at etablere en kraftig lampe på sidevæggen, som tænder når man går ned af trappen. Dette kan evt. afholde de trængende fra at lade

vandet og større ting her. Vi har fået ideen fra andre ejendomme hvor de har et lignende problem. I skrivende stund, har vi nu haft lampen i gang i ca. 1 måned og kan konstatere at den virker efter hensigten, idet der ikke er pisset på trappen i den periode.

Røgalarmer.

Husk at udskifte 9 volt batteriet i jeres røgalarm når den begynder at sige som en fårekylling. 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!!**

Sidst på året, fik vi den glade meddelelse fra vor internetudbyder Fiberby, at de, i løbet af 2016, fordobler kapaciteten på vor forbindelse fra 100 Mbit/s til 200Mbit/s uden at det skal koste mere end de 120 kr. pr måned vi betaler nu. Da vi har et ret gammelt modtageranlæg, kan det blive aktuelt at få det opgraderet. Fiberby kommer med besked om det er nødvendigt for at kunne udnytte de 200Mbit/s, samt hvad det vil koste. Med det opgraderede modtagerudstyr, vil det være muligt at modtage op til 1 Gigabit/s (1000Mbit/s) hvilket vi betyde at vi er godt rustet til fremtidens stigende behov.

TV signal.

Der nu godt nyt med hensyn til at slippe af med Yousee og deres dyre kanalpakker. Bestyrelsen har erfaret, at det nu er tilladt, at opsætte en fælles luftantenne og modtage kanaler fra Boxer TV. Den nye løsning betyder at vi stadig kan bruge vort eksisterende sløjfeanlæg. Ikke mere om dette her, da det vil blive grundigt gennemgået af Frank Vælum, når forslaget bliver lagt frem.

Energimærkning

Hvert 7`år skal vi, ifølge lovkrav fra energistyrelsen, have fornyet vor energimærkningsrapport. Det har vi, i september måned 2015, fået udført af det autoriseret firma EnergiFocus ApS. Rapporten kommer med en del forslag til energibesparende foranstaltninger. I lighed med tidligere rapporter, er forslagene af en karakter, som vi ikke har tænkt os at følge, da energibesparelserne er forsvindende små i forhold til den store investering de vil kræve, samt at nogle af dem er næste praktiske umulige at gennemføre. Vor bygning er klassificeret i energiklasse C, som må anses som tilfredsstillende for en ejendom med 110 år på bagen.

Hvis nogle andelshavere vil se rapporten er de velkomme til at rekvirere den hos formanden.

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 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 opvaskmaskinen, 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 33854205 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.

Vaskeriet

Alle bedes respektere når der er bestilt tid til vask og det er skrevet ind i spiralkalenderen. Vi har modtaget ind imellem 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. 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 par 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.

Uvedkommende personer i gården.

Det er flere gange blevet konstateret, at uvedkommende (mest østeuropæer) har fået adgang til gården, hvor de roder i skrallecontainerne 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 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 bestyrelsesmedlemmerne 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 15.03.2016

På bestyrelsen vegne



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