



AB Kap Arkona.

Bestyrelsens beretning for april 2017 til marts 2018

Indhold

Ændring i bestyrelsen.....	1
Vedligeholdelse.....	2
Økonomi.....	2
Andelskronen.....	3
Nye andelshavere.....	3
Lejere.....	3
Servicefirma.....	3
Gårdlauget.....	3
Haven.....	3
Vand.....	3
Opgangene.....	4
Telefon, Internet og TV.....	4
Fællesrummet.....	5
Fællesvaskeriet.....	5
Baderummet.....	5
Glasforsikring.....	5
Nøgler til kælder og loftrum.....	6
Advarsel til andelshaverne.....	6
Affald.....	6
Afslutning.....	7

Ændring i bestyrelsen

I efteråret 2017 valgte formand John Skaarup at træde ud af bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerede sig derfor på ny med Frank Vælum som formand, Emile Peronard og Nanna Blixner som bestyrelsesmedlemmer samt Halfdan Fryd Koot som suppleant.

Vi vil gerne takke John for den meget store indsats han har gjort for foreningen gennem mere end 10 år som formand. Ejendommen er blevet holdt ved lige, så den generelt fremstår velholdt, og alligevel er økonomien i Johns formandsperiode vendt fra et minus på bankkontoen på ca. 250.000 kr. til et plus på over 1.200.000 kr. - det er da flot!

Vedligeholdelse

I sommeren 2017 blev der udført malerarbejde på ejendommens hovedtrapper: maling af de høje paneler, trappestødene og siderne samt lakering af trapperne i nr. 59 og 61 (i nr. 61 dog kun fra 2. sal og ned). Arbejdet blev udført af firmaet God Service, som også lagde nyt linoleum på hovedtrapperne i Arkonagade for et par år siden.

Reparationsmaling af de brune entredøre og maling af alle opgangsdørene udvendigt er udsat til efteråret 2018. Desuden har Frank malet fælleslokalet, facaden til gaden 2 meter op, 10 sokler, kældernedgangene og generelt holdt ejendommen ren for graffiti.

Frank har også skiftet alle navneskiltene på dørtelefonerne, da dem i nr. 59 blev udsat for hærværk i efteråret 2017.

I begyndelsen af 2018 blev bestyrelsen gjort opmærksom på, at vores fælles baderum så meget ramponeret ud: bruserne var gået i stykker, og der var tydeligvis ikke gjort rent i meget lang tid. Bruserne er nu udskiftet, og fliserne har fået en ordentlig omgang, så rummet igen fremstår brugbart og indbydende. Bestyrelsen vil sørge for, at ventilatoren i baderummet bliver ændret til at køre på en fugtmåler uafhængigt af lyset.

Vi må gentage, at brugerne af vores fælles baderum har pligt til at gøre rent efter sig!

Det varme vand i Arkonagade 4 er stadig ikke i orden, da VVS'eren ikke har kunnet få adgang til alle lejligheder.

Som altid beder vi om, at I 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, der skal udbedres, da vi jo ikke nødvendigvis opdager alt, hvad der sker i hele ejendommen. Det nemmeste er at sende en mail til formanden, så vil bestyrelsen se på sagen.

Økonomi

På vores driftskonto står der pt. en likvid kapital på ca. 1.400.000 kr. (heraf tilhører 178.591 kr. altan- og tagudvidelsesprojekterne). Det betyder, at vi igen har råd til, at boligafgiften ikke skal stige.

Vi skal have en ret stor kapital stående til rådighed, da vi risikerer, at vores 113 år gamle faldstammer på toiletterne og i soveværelserne bliver utætte og skal have installeret en foring, som koster ca. 20.000 kr. pr. andel pr. faldstamme.

Faldstammerne i køkkenerne er ca. 20 år gamle, så de burde ikke volde problemer.

Andelskronen.

Som I kan se på den fremsendte valuarvurdering, er vores ejendom nu vurderet til en handelsværdi på 73.850.000 kr., hvilket svarer til en stigning på knap 4.500.000 kr. i forhold til sidste års vurdering. Stigningen betyder, at andelskronen igen stiger, men mere om det, når årsrapporten bliver gennemgået.

Nye andelshavere

Der har i 2017-18 ikke været handler i foreningen, men Arkonagade 4 sørger heldigvis stadig for tilvækst i foreningen: Ida, Arkonagade 4, 3.th., har fået en lille dreng, som hedder Hector. Vi ønsker tillykke!

Lejere

Foreningen har 4 lejere, 3 forretninger og en beboer. Møntvaskeriet er andelshaver. Der har været en overdragelse af købmandsforretningen, og i den forbindelse var der lukket et par uger.

Servicefirma

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

Gårdlauget

Der er oprettet en Facebook-gruppe, hvor man kan følge med og selv skrive om stort og småt.

På vores hjemmeside kap-arkona.dk ligger også Fjenneslevgaards hjemmeside (nederst på menuen til venstre).

Haven

Bestyrelsen overvejer at flytte den lille normansgran fra græsplænen og længere ind i bedet, så den bliver mindre udsat og kan vokse i fred.

Ifølge gårdlaugets ordensregler er det forbudt at fodre fugle i gården, da det også tiltrækker rotter.

Vand.

Efter behov tappes der vand af vandvarmeren for at rense den for kalk og urenheder.

Når vi får kikket nærmere på vandregnskabet, vil vi sørge for at regulere a conto betalingen, så denne passer med de faktiske udgifter. Det ser ud til, at forbruget i år har passet meget fint med indbetalingerne.

Opgangene

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 pærer ned på hylden.

Husk at udskifte batteriet i jeres røgalarm, når den begynder at sige bip. Det er alles sikkerhed, der er på spil, hvis I ikke sørger for, at den virker. Hvis røgalarmene på opgangene bipper, så skift selv batteriet, eller kontakt bestyrelsen, hvis I ikke selv kan klare det.

Yderdørenes dørpumper skal justeres når temperaturen 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.

Ifølge vores husorden må der - af hensyn til brandsikkerheden - ikke opbevares ting på hverken hovedtrappe, bagtrappe eller i kældergangene. Alligevel står der klapvogne, løbehjul mv. i indgangspartierne. Bestyrelsen vil ikke lege politi, men opfordrer til, at man overholder husordenen. Postkasserne skal naturligvis være frit tilgængelige for postbudene. Det er aftalt med vores servicefirma, at trappevaskerne selvfølgelig ikke skal bruge tid på at flytte ulovligt anbragte effekter, så de andelshavere, der har ting stående, skal selv rengøre området.

Der må ikke lægges reklamer på gulvet eller oven på elskabet. I skal smide dem i papircontaineren eller måske få et mærkat til postkassen, hvor I frabeder jer reklamer.

Telefon, Internet og TV

Er der spørgsmål vedr. til-/afkobling til anlægget for fastnettelefon og Internet, skal I henvende jer til Frank Vælum på mail (frank@frankvaelum.dk) eller i akutte tilfælde på telefon 30 32 12 23 efter 12.00.

Som I ved, har TDC nedlagt vores fastnettelefonsystem - dog fungerer den interne telefoni i foreningen stadig, så vi kan ringe ganske gratis mellem vores lokalnumre, hvis vi altså har beholdt vores fastnettelefon.

Vores Internetudbyder Fiberby har i 2017 øget hastigheden på vores forbindelse fra 100 Mbit/s til 200 Mbit/s uden prisstigning (vi betaler stadig 120 kr. pr. måned). Vores modtageranlæg er blevet opgraderet, så vi kan modtage op til 1 Gigabit/s og dermed er godt rustet til fremtidens behov.

Vi modtager TV signal fra foreningens luftantenne, dvs. at alle kan se DR's kanaler. Derudover kan I individuelt tilkøbe kanaler hos udbyderne på markedet.

Fællesrummet

Hvis I vil benytte fællesrummet til en sammenkomst, skal I booke det hos Tina Davidsen på mail (davidsen.tina@gmail.com). I skal også skrive det ind i spiralkalenderen, så der ikke bliver vasket i den periode I låner lokalet. I skal naturligvis følge ordensreglerne for lån af lokalet, som hænger på opslagstavlen.

Andelshavere, der låner fællesrummet, skal rydde ordentligt op efter sig og tømme opvaskmaskinen, når denne har været i brug. Efterlad lokalet i den stand I selv ønsker at modtage det i!

Fællesvaskeriet

De bestilte vasketider i spiralkalenderen skal respekteres - alt andet er manglende respekt for andres tid og planlægning. Skriv gerne jeres telefonnr. på, når I bestiller tid til vask, så I kan kontaktes, hvis der bliver behov for det.

Når en vask er afsluttet, skal maskinen tømmes med det samme, så andre kan komme til. Man skal naturligvis også fjerne sit tøj fra vaskeriet, når det er tørt, da vaskeriet ikke er beregnet til opbevaring af tøj på bordet eller i kurvene, så den næste, der skal vaske, skal rydde op for at komme til.

Husk at slukke lyset efter jer, når I forlader vaskeriet og fællesrummet!

Baderummet

Brugerne af det fælles baderum skal selv gøre det rent og efterlade lokalet i den stand, som de selv ønsker at finde det i. Husk at lukke den yderste dør til gården, når I forlader rummet.

Glasforsikring

Foreningen har tegnet forsikring på glas og sanitet hos Dansk Glasforsikring. Forsikringen omfatter:

- Vinduesglas
- Fastmonterede håndvaske, toiletkummer og bideter
- Fastmonterede spejle, glas i brusekabine og glashylder på toilet/badeværelse
- Fastmonterede køkkenvaske er meddækket mod brud, der gør disse uanvendelige

Genstande af stål eller andet metal er ikke omfattet af dækningen.

Der henvises i øvrigt til policens almindelige forsikringsbetingelser.

Hvis uheldet er ude, skal I kontakte bestyrelsen, som kan hjælpe med en anmeldelse til forsikringen.

Nøgler til kælder og lofttrum

Alle skal aflevere nøgle til deres loft-/kælderrum til bestyrelsen (nøglerne opbevares på et nøglebræt i den aflåste bestyrelseskælder), så 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 gerne gentage, at I aldrig skal åbne døren for personer, som I ikke kender, eller servicepersoner, der ikke er indgået aftale med. Hvis de hævder, at det er efter aftale med bestyrelsen, skal I ikke stole på det. Bestyrelsen indgår aldrig aftale med nogen om 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 normalt til andelshaveren selv at indgå aftale med håndværkeren.

Husk at kontrollere, at gadedøren lukker ordentligt efter jer. Hvis den ikke låser, skal I kontrollere at sidedørens rigler låser denne. Hvis den stadig ikke låser, skal I meddele det til bestyrelsen. Husk også at holde dørene til køkkentrapperne låst, så vi mindsker risikoen for indbrud via bagtrapperne.

Det er flere gange konstateret, at uvedkommende personer har fået adgang til gården, hvor de roder i skraldecontainerne. De er uønskede, så hvis I træffer dem, så bed dem om at forlade gården. Hvis de ikke gør det så meddel dem, at I ringer efter politiet.

Affald

Affald skal sorteres og lægges i de rigtige containere - der er instruktioner på affaldspladserne.

Bio-affald skal smides i de nye bio-containerne (brug de leverede poser til bio-affald).

Papkasser skal gøres flade, da containeren ellers ikke kan indeholde ret meget.

Husholdningsaffald skal være i lukkede affaldsposer, da containerne ellers bliver snasket til, hvilket kan resultere i en ekstra regning for rengøring af containerne.

Flaskecontainerne er placeret til højre for gårdmandshuset, og de skal bruges til flasker og andre rensede glas (husk at fjerne metallåg).

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

HUSK: Man må absolut ikke lægge nogen form for affald uden for containerne, for det risikerer at blive blæst ud over hele gården. Er der ikke plads i containerne, kan man 1) finde en anden container i gården, hvor der er plads, 2) tage affaldet med op i lejligheden igen og vente til containerne er tømt, eller 3) undtagelsesvist smide affaldet i de almindelige husholdningscontainere. Containerne må ikke fyldes mere, end at låget kan lukkes.

Afslutning

Bestyrelsen har i den forgangne periode klaret mange mindre spørgsmål pr. mail og telefon og desuden holdt bestyrelsesmøder efter behov, hvilket har fungeret fint. Bestyrelsen modtager det tilladte honorar for bestyrelsesarbejdet. Som en del af honoraret betaler foreningen bestyrelsesmedlemmernes internetforbindelse, da denne er helt nødvendig for vores kommunikation.

Da kommunikationen til andelshaverne også foregår via mail, bedes I huske at melde ændring af mailadresse til bestyrelsen.

Bestyrelsen vil gerne takke for et godt samarbejde med vores administrator, AtB, som på udmærket vis klarer foreningens daglige gøremål og altid kommer med hurtige og kvalificerede svar, når bestyrelsen har foreningsmæssige spørgsmål.

Denne beretning vil ikke blive læst op på generalforsamlingen, men et medlem af bestyrelsen vil 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 18.03.2018

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Emile Peronard, Nanna Blixner, Frank Vælum (formand) og Halfdan Fryd Koot (suppleant).