



AB Kap Arkona.

Bestyrelsens beretning for april 2018 til marts 2019

Indhold

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

Vedligeholdelse

Ventilatoren i baderummet er ændret til at køre på en fugtmåler uafhængigt af lyset. Vores radiatorer er efterhånden ved at være gamle, så der er foretaget en del reparationer og udskiftninger i årets løb.

Smykkeforretningen har fået ny radiator, da den gamle ikke kunne varme rummet ordentligt op. Købmandsforretningen har fået ny el-tavle, da den gamle var ulovlig. Opvaskemaskinen i fællesrummet kunne ikke mere, så der er installeret en ny.

Pærerne i alle opgangene og i kælderen er udskiftet til LED-pærer, så vi kan forvente en pæn besparelse på vores el-regning i fremtiden.

Vi har også fået en ny grundvandspumpe med en ny elinstallation.

I vaskeriet på hjørnet har Leif fjernet olietanken og oliefyret fra kælderen og sat en elektrisk vandvarmer beholder op i stedet, og han har fjernet den gamle el-tavle,

fornyede elinstallationerne og fornyede det gamle blødgøringsanlæg. I den forbindelse er den gamle vandtank også fjernet. Vægge og loft er pudset op, og der er opsat en ventilator til det fri.

Bestyrelsen har fået firmaet Abildhauge til at udarbejde en tilstandsrapport med tilhørende forslag til vedligeholdelsesplan for vores ejendom. Interesserede kan få et eksemplar pr. mail ved henvendelse til bestyrelsen.

Bestyrelsen vil sætte de mest presserende arbejder i gang i den nærmeste fremtid, herunder maling af de grønne yderdøre.

Vi beder alle om at holde øje med vores ejendom og meddele bestyrelsen, hvis I opdager ting, der skal udbedres.

I bedes også være opmærksomme på, om faldstammerne på toiletterne og soveværelserne bliver utætte. Det vil typisk vise sig ved, at der kommer fugtudtræk i væggen.

Nyt altanprojekt

Der er gang i et nyt altanprojekt, som omfatter fem andele. De fem andelshavere har indbetalt foreløbigt indskud, der er underskrevet kontrakt med altanfirmaet, og der er indsendt ansøgning om byggetilladelse til kommunen.

Økonomi

På vores driftskonto stod der pr. 1. marts 2019 en likvid kapital på ca. 1.777.700 kr. (heraf tilhører 370.155 kr. altan- og tagudvidelsesprojekterne, inkl. foreløbige indskud for de fem nye altaner). 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 faldstammerne på toiletterne og i soveværelserne bliver utætte og skal repareres eller udskiftes. Desuden må vi forudse yderligere reparationer og udskiftninger af radiatorer. Endelig og ikke mindst skal vi bruge penge på Tilstandsrapportens anbefalinger til renoveringer i 2019.

Andelskronen.

Som I kan se på den fremsendte valuarvurdering, er vores ejendom nu vurderet til en handelsværdi på 78.344.000 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 2018-19 ikke været handler i foreningen, men Arkonagade 4 holder stadig føringen hvad angår fertilitet: Geneviève og Christoffer har fået en lille dreng den 1. december 2018. Vi ønsker tillykke!

En tidligere andelshaver, Harriet Knudsen, som boede i foreningen i mange år, er afgået ved døden i oktober 2018. Harriet blev 94 år.

Lejere

Foreningen har 4 lejere, 3 forretninger og en beboer. Møntvaskeriet er andelshaver.

Servicefirma

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

Gårdlauget og haven

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

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

Det er ikke tilladt at fjerne planter eller plante nye planter uden forudgående aftale med bestyrelsen.

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 vi har været gode til at spare på vandet i det forløbne år, så vi forventer et mindre fald i varmeafgiften for de enkelte andele.

Opgangene

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.

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 en 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 på mail.

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 leverer en hastighed på vores forbindelse på 200 Mbit/s for 120 kr. pr. måned pr. andel, hvilket må siges at være rimeligt. Vores modtageranlæg er forberedt til at modtage op til 1 Gigabit/s, så vi 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 på mail. 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 opvaskemaskinen, 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. Det flyder tit med tøj i vaskeriet, så husk at rydde op efter jer! Husk også at slukke lyset efter jer, når I forlader vaskeriet og fællesrummet!

Baderummet

Brugerne af det fælles baderum og toilet skal selv gøre det rent og efterlade lokalerne i den stand, som de selv ønsker at finde dem i. Husk at slukke lyset og lukke den yderste dør til gården, når I forlader rummene.

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.

Kontakt bestyrelsen, hvis I får brug for 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, risikerer I, at låsen bliver klippet over. Hvis den pågældende andelshaver ønsker at få en ny lås på, er det for egen regning.

Advarsel til andelshaverne

Der har været indbrud i opgangen Sdr. Boulevard 59, hvor der blev stjålet to løbehjul. Det skyldtes, at et slutblik var slidt, så døren kunne skubbes op, selvom den var låst. 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.

Affald

Affald skal sorteres og lægges i de rigtige containere - se instruktioner på affaldspladserne. Bio-affald skal smides i 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 poser, da containerne ellers bliver snasket til, hvilket kan resultere i en ekstra regning for rengøring af containerne. Containerne må ikke fyldes mere, end at låget kan lukkes.

Flaskecontainerne er placeret til højre for gårdmandshuset. Husk også at sortere 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.

Afslutning

Bestyrelsen har i den forgangne periode klaret mange mindre spørgsmål pr. mail og telefon og desuden holdt bestyrelsesmøder efter behov, hvilket fungerer 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 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 vi vil gennemgå hovedpunkterne. Vi håber, at alle læser beretningen og stiller spørgsmål til indholdet, hvis de føler behov for dette.

Bestyrelsen ønsker alle andelshaverne et godt forår og en god sommer.

Den 25.03.2019

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Lars Kappel, Nanna Blixner, Frank Vælum (formand), Emile Peronard og Glenn Horsbøl (suppleanter).