

## **Bestyrelsens beretning for perioden 15. maj 2006 til april 2007.**

Bestyrelsen har nu fungeret i næsten 1 år, som har budt på både godt og mindre godt. Vi mener selv at vi er en relativ god og funktionel bestyrelse, som faktisk aldrig spilder tiden med lange bestyrelsesmøder, men klarer de daglige gøremål ved hjælp af elektronisk post og telefonsamtaler.

Nu tror mange sikkert, at vi har glemt at give den forrige formand en velfortjent afskedsgave, men det har vi ikke. Vi mente at vi bedre kunne vurdere hvor stor gaven skulle være, når vi selv havde prøvet at fungere i en periode. Vi er kommet frem til at det skal være en pæn stor gave, da det kræver en del at være bestyrelse for en flok som jer. Irene er kunstmaler og hun er faktisk ret god, derfor får hun her et gavekort til malerudstyrsforretningen her på Sønder Boulevard, pålydende kr. 1.000,- giv Irene en stor hånd, som tak for hendes store indsats.

I perioden har vi taget afsked med Kirsten Petersen som, efter at ha' boet her en menneskealder, afgik ved døden. Per Kongsdal, frue og nu med barn, flyttede ind i Kirstens andel og vi har den glæde at byde velkommen til en helt ny andelshaver nemlig Kathrine Petersen, som har købt Kongsdals andel Arkonagade 4, 3 th. Kathrine havde i forvejen en vis tilknytning til foreningen, da hun er i familie med Laura og Svend.

Vedligeholdelse af ejendommen har vi været noget tilbageholdende med, da det pt er næsten umuligt at få fat i håndværkere. En stor post blev at få tætnet taget over Jimmie og Oles tagbolig, som i skrivende stund desværre ikke er afsluttet endnu. Uffe og forskellige håndværkere kæmper en brav kamp, men der bliver sku' ved med at komme vand ind. Vi regnede selvfølgelig med at det var garantiarbejde fra de involverede håndværkere, men til sidst kunne man konstatere, at vandet sivede ind ved en af skorstenene og ikke fra det nye tag. Det er nu blevet tætnet, men det måtte vi jo selv betale da det ikke stammede fra det nye tag. Det beløb sig til ca. kr. 70.000,- den resterende utæthed er heldigvis over deres pulterrum, men vi bliver ved til alt er tæt.

En del af altanernes trælister er blevet udskiftet, denne udgift på ca. kr. 15.000,- er selvfølgelig betalt over altanregnskabet. Et vandrør sprængte på Sønder Boulevard med vand i vor kælder til følge. Vi klarede selv problemet og fik god brug for vor affugter, som står i kældergangen og efter behov kan lånes efter aftale med bestyrelsen. Vi har isoleret loftet i cykelkælderen og har etableret et nyt gulvafløb i fyrrummet, hvilket var et krav fra KBH. E i forbindelse med den nye central. Vi mangler nu at få tætnet huller i loftet i fælleslokalet, vaskeriet og tørrerummet, idet Irene og Jesper kan høre hver en lille fis der bliver slået i disse rum.

En del reparationer af installationer står foreningen for, hvilke - er beskrevet i vedtægterne, men ingen andelshaver kan rekvirere en håndværker, hvis det ikke først er aftalt med bestyrelsen. Hvis det alligevel sker, må andelshaveren selv betale, da vi ellers ikke har styr på vor økonomi, som vi skal stå til ansvar for over for foreningens medlemmer.

Spillehallen har fået ny lejer, det har været et sejt træk som allerede begyndte i august 2006, men nu er der pr. 1. januar skrevet under på den nye lejekontrakt. Den nye lejer er en yngre mand, som bor i Landskrona. Han møder troligt op hver dag, men er næsten den eneste person der er i lokalet, så nu må vi se hvor længe det lejemål holder. På et afholdt medlemsmøde blev det bestemt, at hvis lejeren opgiver lejemålet, kan bestyrelsen bestemme hvem der skal ind som lejer, hvor en af betingelserne bliver, at lejemålet bliver uden afståelsesret, så vi på den måde fremover selv kan bestemme hvem vi vil have som lejer.

En af bestyrelsens første større opgaver, var at ordne salget af Kirsten Petersens og Per Kongstedes andele. Vi opdagede at der ikke fandtes nogen retningslinier for hvordan køb og salg skal foregå. Nadia (Larses kone) fra AtB var til stor hjælp, men det var lidt uoverskueligt for os i bestyrelsen at gennemføre transaktionerne. Det er ret vigtigt at sådanne transaktioner foregår på den rigtige måde og i den rigtige rækkefølge, specielt nu hvor prisen på en andel er steget til det ca. 8 dobbelte. Vi blev derfor i bestyrelsen enige om, at bede AtB om at udforme en kagebog for salg og køb af andele i AB Kap Arkona. Efter mange skrivelser frem og tilbage mellem undertegnede og Nadia, er den nu for længst færdig og har den effekt, at alle i bestyrelsen nu kan disponere rigtigt og ved hvad der skal foregå, idet alle i bestyrelsen har fået retningslinierne. Det har kostet kr. 4.000,- men det er en engangsudgift der er givet godt ud.

I efteråret blev vi kontaktet af KBH's Energi som meddelte os, at nu kunne vi få en ny varmecentral, idet man ville skifte fra damp til fjernvarmevand. Da det var KBH's E der henvendte sig til os, måtte de holde

hvad de tidligere havde lovet, nemlig at levere og montere den nye central og nedtage den gamle kvit og frit. Vi regner med at installationen ville have kostet ca. kr. 300.000,- hvis vi selv skulle have betalt. Vi skal selv stå for fjernelse af det gamle kedelanlæg og de rør det hører til, men det kostede kun ca. kr. 20.000,-. Hvad vi vil bruge det nu tomme lokale til, må vi drøfte senere. Der er luftet en tanke om at indrette et gæsteovernatningsrum, men det bliver nok ret kostbart og der er mange rør under loftet, vi kan jo også bruge rummet til depotrum for havemøbler og haveredskaber. Dampledning bliver først fjernet om ca. 1 år når alle ejendommene er overgået til fjernvarmevand.

Den 27. december 2006 blev en sort dag for foreningen. Jeg modtog med posten en stor tyk kuvert fra firmaet B. Barndorf Bendtsen, som indeholdt en specificeret slutregning på indretning af vaskeriet og fællesrummet. Projektet var såmænd afsluttet 4 år og 9 måneder tidligere, hvorfor man beklagede den sene fremkomst af slutregningen, som skyldes at den interne revision havde opdaget den uafsluttede sag, samt problemer med overgang til nyt EDB system. Regningen lød på kr. 261.000, Vi gik omgående i koma og da vi vågnede igen og kneb os i armen, så var regningen der stadigvæk. Nu startede et større efterforskningsarbejde. Jeg gik samtlige gamle papirer igennem men fandt intet om sagen (og fik ved samme lejlighed rensset ud i gamle papirer i et syndigt rod) Vi satte AtB i gang med at lede efter bilag eller lign. i sagen, de fandt intet, heller ikke de 2 å contofakturaer på i alt kr. 185.000 som var betalt i december 2001 og februar 2002, men vi kunne se i regnskaberne at de var betalt. Vi kunne se i regnskaberne at der ikke var betalt yderligere på sagen og at der ikke var hensat et beløb til skyldige omkostninger.

Jeg kontaktede BBB og bad om at få en kopi af tilbudet på arbejdet. De mailede tilbage, at der ikke var afgivet tilbud, da det var for vanskeligt at beregne om fundamenterne kunne bære. Forklaringen er langt ude, men vi kan jo ikke gøre noget, da Mads, som har sat arbejdet i gang, ikke er her mere. Slutfakturaen har vi sammen med Uffe vurderet til at være nogenlunde ok. De har ikke taget for lidt for arbejdet, men det er umuligt at modbevise, så det er bare med at betale ved kasse 1.

Denne regning har helt smadret vort vedligeholdelsesbudget, som ellers så fint ud og vi må bruge de første kr. 200.000,- af næste års budget til at genoprette kassebeholdningen, da der jo ikke er hensat penge til denne regning.

Nogle andelshavere har valgt at vise den rette andelsånd, ved at melde sig til at varetage ansvarsposter således, at ikke alle praktiske gøremål skal udføres af bestyrelsen. Vi retter derfor en stor tak til: Kirsten Olsen som står for vedligehold af - og indkøb af forbrugsmidler til vaskeriet, samt sammen med Nana Blom og andre tager sig af haven.

Laura som styrer telefoncentralen og sammen med Jacob Winther internetforbindelsen, Laura har accepteret også at overtage vedligeholdelse af foreningens hjemmeside, hvor der stadig mangler nogle justeringer.

Nana Blixner og hendes Dieter holder øje med hoveddørens funktion, samt styrer fordeling af pulterrum på loft og i kælder sammen med Jimmie.

I den forbindelse skal det indskræpes, at hvis I har haft sidedøren åbnet, skal I huske at skubbe skudriglen ned igen, da døren ellers er lige til at skubbe op (dette gælder specielt for Sdr. Blvd. 59, hvor riglen næsten aldrig er skudt ned).

Det skal også her nævnes, at vi stadig mangler en del nøgler til pulterrummene. Hvis vi skal have adgang til et pulterrum for at tilse eller lukke for en ventil eller andet installationsarbejde og vi ikke har en nøgle, bliver låsen åbnet med en boltsaks og det er indehaveren af rummet der selv skal sørge for at der kommer ny lås på.

Jesper Ipsen kan kontaktes hvis der er problemer med radiatorventiler, desuden står han, sammen med undertegnede, for varmecentralen. Jesper skal have en speciel stor tak for, at vi har kunnet trække på hans store faglige viden om automatik, i forbindelse med opstart af det nye varmeanlæg.

Tina Davidsen står for booking af fælleslokalet, hvor der nu er indført et depositum på kr. 150,- som kan dække skader og evt. manglende oprydning og rengøring.

Charlotte står for rengøring og vedligehold af baderum og gårdtoilet. Det skal her indskræpes, at man husker at låse efter sig når man har brugt toilettet eller badet, så ingen fremmede kan benytte rummene.

Alle skal have en stor tak for indsatsen i den forløbne periode.

Vi går ud fra, at alle vil fortsætte med disse gøremål, da ingen har ytret ønske om at stoppe.

Hvis I ønsker at få en ny liste over fordeling af ansvarsposter kan I sende en mail og jeg vil sende listen til jer. Til jer som ikke har mail. I må ringe så jeg kan udskrive den til jer. Hvis der er nogle der ikke er med på vor mailliste og ønsker at komme med, så skal I blot maile til [maren@c.dk](mailto:maren@c.dk)

Ud over at få istandsat facaden og hoveddørene, som min. vil løbe op på ca. kr. 200.000, har bestyrelsen ingen ønsker om større investeringer i vedligehold og forbedringer i den kommende periode. Vi bør dog påregne, at varmeanlæggets rørforbindelser og ventiler vil kræve en del vedligehold, idet mange ventiler ikke kan lukkes, samt at der er en del små utætheder der skal udbedres. Vi gør nok det, at vi beder vor VVS leverandør om, at løbende skifte defekte ventiler ud når han støder på dem, når der skal lukkes for en radiatorstreng i forbindelse med reparationer. Vi har tidligere talt om et trykfordelingsanlæg, men det ser heldigvis ud til at det ikke er nødvendigt, da anlæggets fordeling af varme med det nye anlæg fungerer tilfredsstillende. Nu må vi se hvad regnskabet viser af råderum for vedligehold og forbedringer før vi beslutter hvad og hvor meget vi kan bruge af foreningens penge.

Vi har konstateret, at en del andelshavere stadig har de gamle reguleringsventiler på deres radiatorer. Bestyrelsen vil her opfordre at alle får udskiftet disse ventiler til termostatventiler, da der virkelig er mange penge at spare på varmeregningen. Dette er en udgift andelshaverne selv står for. I den forbindelse kan det oplyses, at hvis man ønsker at udskifte en gammel radiator til en ny pladeradiator er det også en udgift I selv står for, undtaget hvis der går hul på grund af tæring i radiatoren, så dækker foreningen udgiften. Vi håber ikke at denne oplysning giver alt for gode ideer!!!!

En sag der har kostet virkelig meget tid og ærgrelser er sagen om gårdmand Helge. Det vil føre alt for vidt at redegøre for hele sagsforløbet her. Jeg vil takke for et godt samarbejde med, bestyrelsesmedlemmet i gårdlavet, Frank. Han og jeg har kørt et godt parløb imod formanden og administratoren, som vi var dybt uenige med om, hvad man kan og ikke kan. Sagen er nu afsluttet uden at nogle af parterne har fået for dybe skrammer, men det har været lidt af en ubehagelig oplevelse og kunne have resulteret i en stor økonomisk øretæve. Vi har nu ansat et servicefirma til at klare de opgaver Helge udførte og det ser ud til at det fungerer udmærket. Hvis nogle har noget at klage over, så giver I bare besked til en i bestyrelsen. Det er statistisk bevist, at 90 % af alle dødsfald ved ildebrande ikke skyldes selve ilden, men den giftige røg, som også forårsager de farlige røggasekspllosioner.

På anbefaling fra brandvæsenet, sørgede foreningen, for snart 2 år siden, for, at der blev opsat røgalarmer i samtlige boliger og på alle trappeopgangene. Batterierne der får alarmerne til at fungere har en levetid på ca. 2 år og skal derfor snart skiftes (en del er allerede skiftet). Det nødvendige batteriskift indikeres ved, at alarmerne ca. hvert 3' minut afgiver et lille pip, som kan minde om lyden fra en fårekilling. Vi vil her opfordre alle til selv at købe et nyt 9 volt batteri (pris ca. kr. 20) og skifte dette. Alle alarmerne på opgangene står foreningen for og vi beder blot om, at I ringer til John når pippet starter, så vil han sørge for udskiftningen, hvilket også gælder for de andelshavere, der ikke selv har mulighed for at kravle op på en stige. I må ikke flytte røgalarmerne ned på væggen, så den er nemmere at nå, da den kun fungerer optimalt ved en placering på loftet hvor den nu er monteret.

Midt i marts måned udbrændte en ejendom på 6 opgang på Christianshavn. Det viste sig at branden var påsat på en af køkkentrapperne, hvor beboerne havde været så betænksomme at lade gamle aviser og reklamer ligge så brandstifteren havde let ved at arrangere et bål, dette til trods for at der havde været en lignende påsat brand i den samme opgang i august 2006. Ingen omkom ved branden, men ifølge brandvæsenet var det et rent held. Dette understreger hvor vigtigt det er, at der aldrig forefindes brandbart materiale på nogle af vore trapper. Dette gælder i princippet også barnevogne o.l. da de jo består af en hel del brandbare materialer. Hvis reklamebudene eller gratisavisbudene smider reklamer og aviser i opgangen, så tag, for jeres og alle andres skyld, det med ud i affaldscontainerne. Det er ligeledes vigtigt at der ikke forefindes effekter som kan spærre trapperne som er vore flugtveje ved en ulykke. Husk på at hvis der sker noget om natten og strømmen er gået, er trapperne hæld mørke.

Til slut vil vi her meddele at vi aldrig mere køber et juletræ af gårdlavets gartnerfirma. Det var et pænt træ, men at der skulle dukke en samlet regning op på kr. 850,- havde vi aldrig i vor vildeste fantasi drømt om. I 2005 købte vi et lige så pænt træ i Bilka for kr. 125,

Bestyrelsen takker for samarbejdet i den forløbne periode og ser frem til at det fortsætter i fremtiden.