

AB Kap Arkona 2008

Bestyrelsens beretning for perioden 16 april 2007 til 16 april 2008.

Foreningen har haft et år hvor alt er gået "meget" godt, bortset fra det voldsomme indbrud hos Charlotte Sandvej, som I alle er orienteret om.

Vi har holdt en vedligeholdelsesmæssig meget lav profil, da vi stadig lider under eftervirkningerne fra BBB regningen. Vi skal også betale ca. kr. 30.000,- for at få ejendomme energimærket, hvilket er et myndighedskrav og sådan kan der jo dukke mindre udgifter op. F.eks. ved vi ikke hvornår dørtelefonen i Arkonagade nr. 2 bryder sammen og skal erstattes af en ny til ca. kr. 20.000,

Vi har investeret i nye havemøbler og har selvfølgelig udført nødvendige reparationsarbejder, men projekterne, som omfatter renovering af facaden og gadedørene er lagt i mølposen, da foreningen fattes penge. En hel del af sålbænkene under vinduerne trænger til at blive udskiftet men det må også vente.

Denne situation betyder at bestyrelsen har drøftet en huslejestigning på 3 % vil betyde, at der vil være lidt mere opsparing til vedligehold af ejendommen, samt til uforudsete udgifter. Da inflationen p.t. er på 3 % p.a. svarer stigningen til stigning som blot følger inflationen.

Vi har p.t. en månedlig huslejebetaling til foreningens konto på ca. kr. 1.384.000. Stigningen på 3 % vil betyde en ekstra indtægt på ca. kr. 3400,- pr måned hvilket ikke er så meget, men det vil jo hjælpe lidt på likviditeten.

Foreningen skal ikke have en husleje der er større end nødvendigt, men lige nu er det så stramt, at bestyrelsen konstant har for lidt økonomisk råderum.

Vi har desværre igen mistet en af vore ældre andelshavere da Inge Sørensen, Arkonagade 2, 3.tv er afgået ved døden. Inge Sørensen var en af dem der var med til at starte foreningen. Inge Sørensens andel er solgt til Lena Winther som vi hermed byder hjertelig velkommen i foreningen.

Kathrine Petersen, som for lidt over et år siden flyttede ind i Arkonagade 4, 3th, er flyttet til en andelsforening på Frederiksberg og har solgt andelen til Charlotte Sandvej, som har solgt sin andel Arkonagade 2, 1, til Randi Starrfelt som vi her byder hjertelig velkommen i foreningen.

I forbindelse med Charlottes salg fandt vi ud af, at der manglede en tidsgrænse for købers underskrift af overdragelsesaftalen, som nu er sat til 7 hverdage fra ATB's afsendelse af aftalen til køber.

Bestyrelsen har fået præciseret kriterierne for hvornår en person, der er opskrevet på vor eksterne venteliste, skal slettes og er kommet frem til at følgende skal være gældende.: Alle, på den eksterne liste, der får tilbudt en andel og som, inden tidsfristens udløb, reagerer med meddelelse om, at de er interesseret i at købe, bliver stående uforandret på listen.

De der takker nej eller ikke reagerer, bliver, hvis de står på listen før køberen, registreret som om at de har takket nej til at købe andelen.

De der står efter køberen på listen, bliver under ingen omstændigheder registreret med et nej da de ikke har fået en reel mulighed for at købe andelen. Når der er registreret 3 gange nej ved en person på listen, slettes denne af listen.

Alle der slettes af liste, får et brev om sletningen samt oplysning om, at de, ved henvendelse til ATB, kan blive skrevet på listen igen i nederste position.

Bestyrelsen vil også i år takke for den indsats, de andelshavere der har påtaget sig ansvarsområder, har udført og vil her rette en speciel stor tak til Kirsten Olsen, som sørger for at vaskeriet fungerer m.h.t. afkalkning af maskinerne og bestilling af sæbe o.l. samt også gør rent efter de brugere der ikke selv orker dette.

Vi har i 2007 ikke afholdt arbejdsweekend, da vi ikke mente, at der var opgaver der pressede sig på. Vi skal nok fremover tænke os om inden vi afholder fællesarbejde, da vi er blevet gjort opmærksomme på, at hvis en andelshaver kommer til skade under fællesarbejdet, er det foreningen som er erstatningspligtig og ikke personens ulykkesforsikring. Hvis vi igen skal afholde fællesarbejdsdag, skal vi derfor tegne en ulykkesforsikring inden afholdelsen. Bestyrelsen har, på bestyrelsesmødet den 18 marts, besluttet at der vil

blive afholdt en arbejdsweekend i juni måned, da der trænger til at blive ryddet op og gjort rent i fællesrummene, hvilket betyder at vi tegner den før nævnte ulykkesforsikring.

Vort nye fjernvarmeanlæg har fungeret upåklageligt og nu er vi spændte på at se, om vi har sparet på varmeudgiften, da der er en mere effektiv styring på anlægget i forhold til det gamle dampanlæg. De gamle varmerør, ventiler og afspærringshaner har ikke givet problemer i år, men vi skal nok indstille os på, at der kan dukke udgiftskrævende udskiftninger op inden for en overskuelig årrække, da disse installationer (heldigvis) er de sidste der endnu ikke er skiftet ud.

Den nye valuarvurdering pr. 31.12.2007 af vor ejendom er, i forhold til vurderingen pr. 31.12.2006, steget fra kr. 61.000.000,- til 61.500.000,- hvilket betyder, at andelskronen næsten ikke ændres. Efter vor mening har den nu nået en realistisk værdi, hvor det stadig vil være muligt at sælge sin andel, hvis dette bliver aktuelt.

Vi skal endnu engang præcisere, at trapperne, gangarealer i kældre og ved loftrum skal, ifølge vor husorden og brandvedtægterne, holdes ryddet for effekter. Det rigtige man skal gøre, hvis der skal smide større ting væk, er blot at fragte det ned i storskraldrummet i modsatte ende af gården. Hvis man ønsker at opbevare effekter, i en kort periode, på et ikke tilladt sted, skal man først indhente tilladelse fra bestyrelsen. Alle der stadig har installeret de gamle reguleringsventiler på radiatorerne opfordres atter til at få dem udskiftet til termostatventiler, da der er mange penge at spare, samtidig med at man mindsker CO2 udslippet..

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

Den ekstremt fugtige sommer resulterede i, at der begyndte at komme fugtudtræk fra væggene i kælderen. Det blev klaret ved at lade affugteren køre i døgndrift i ca.2 måneder, hvor vi hældte ca. 101. vand ud hver 3-4 dag. Hvis I kommer ned i kælderen og der står en maskine og snurrer, så ved I nu hvorfor.

Kirsten Olsen Arkonagade 2, 2 th. har uddelt et forslag til, at generalforsamlingen skal ændre husordenen, således at det bliver tilladt at holde en mindre hund der opfører sig ordentligt. Bestyrelsen vil ikke anbefale denne ændring, da det kan være vanskeligt at definere hvad en "mindre" hund er for en størrelse, samt hvor rolig den skal være for at blive godkendt og hvad nu hvis den ikke vedbliver at være rolig, skal de så aflives. Gårdlavets ordensregler angiver, at der ikke må opholde sig hunde i gården, så her kan man altså ikke få glæde af hunden. Giver vi først en tilladelse kan det ende i det rene "hundegalskab".

Bestyrelsen opfordrer alle andelshavere til at overveje hvad vi kan gøre for at spare på energien og derved være med til at nedsætte CO2 %. At benytte sparepærer ligger jo lige for og de holder jo meget længere end de almindelige pærer. Bestyrelsen vil undersøge hvad det koster at udskifte timerne på trapperne, så vi her kan bruge sparepærer, de nuværende kan ikke bruges til sparepærer.

Bestyrelsen har i perioden 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 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.

Bestyrelsen ønsker alle andelshaverne en god sommer.