



AB Kap Arkona.

Bestyrelsens beretning for april 2019 til september 2020

Indhold

| | |
|-----------------------------------|---|
| Vedligeholdelse..... | 1 |
| Økonomi..... | 3 |
| Andelsværdi..... | 3 |
| Altaner..... | 3 |
| Overdragelser af andele..... | 4 |
| Nye beboere..... | 5 |
| Lejere..... | 5 |
| Servicefirma..... | 5 |
| Gårdlauget og haven..... | 5 |
| Vand..... | 5 |
| Opgangene..... | 5 |
| Internet og TV..... | 6 |
| Fællesrummet..... | 6 |
| Fællesvaskeriet..... | 7 |
| Baderummet..... | 7 |
| Glasforsikring..... | 7 |
| Nøgler til kælder og loftrum..... | 7 |
| Advarsel til andelshaverne..... | 7 |
| Afslutning..... | 8 |

Vedligeholdelse

Det har været et travlt år, og der har været temmelig mange vedligeholdelsesarbejder siden sidste beretning.

Trapperne i nr. 59 og 61 er blevet afslebet og lakeret 10 gange med 2 komponent lak. Bagefter blev trappestød og paneler repareret med hvid maling.

Der er opsat nye LED lamper ved indgangene på hovedtrapperne. De har vågelys om aftenen og natten, så de tænder, når man åbner døren. Der er også opsat LED lysstofrør i fællesvaskeri og -køkken.

Vi har fået nyt fællestoilet og nyt blandingsbatteri til håndvasken.

Der er ført 2 nye vandledninger fra gaden og ind i huset ved Arkonagade 2 og 4, og der er etableret ny vandledning fra krybekælderen til køkken.

Den gamle varmtvandsbeholder var udtjent, så der er opsat en ny 1.000 liters varmtvandsbeholder, som er isoleret og tilsluttet fjernvarmeanlægget.

De gamle vaskemaskiner i fællesvaskeriet skulle efterhånden repareres alt for ofte, så der er indkøbt 2 nye vaskemaskiner. Desuden har vi fået nyt sæbeanlæg, og vi har tegnet abonnement hos Ribo sæbe, som sørger for påfyldning og service.

I fælleskøkkenet er der kommet ny opvaskemaskine og nyt køleskab (det var allerede i februar 2019, men vi glemte det i sidste beretning).

Tagrenderne ud mod Arkonagade og Sønder Boulevard er blevet rensset fra lift.

Der er monteret nye dørpumper på dørene til fællesbad og -toilet samt fællesrum.

Der er opsat nye navneskilte på postkasser og dørtelefoner.

I forbindelse med en vellykket og hyggelig fælles arbejdsdag i oktober 2019 blev der blandt andet malet haveborde og -bænke, mellemgang fra gården til Arkonagade samt 4 gadedøre, 2 kælderdøre, rudeafdækning til vaskeriet og døren til smykkebutikken. Der blev også opsat nye røgalarmer på trapperne og i fælleslokalerne. De skulle være mere holdbare end de gamle.

Vores tag har det desværre ikke så godt mere, og der har været vandskader flere steder. Vi har haft Rebteknikerne ("de klatrende murere") oppe på taget, og de har repareret de værste skader, så taget forhåbentlig kan holde vinteren over. Til næste år må vi forudse større reparationsarbejder eller en hel udskiftning af taget. Firmaet Abildhauge har udarbejdet budget for fornyelse af taget, og det er meget dyrt (ca. 6 millioner kroner), så vi har bedt Rebteknikerne om også at udarbejde forslag.

Faldstammen i soveværelserne i nr. 59 tv. er udtjent. Vi har haft firmaet Greenpipe til at vurdere, om en såkaldt relining (en indvendig foring) er mulig, men det er det desværre ikke. Vi er i gang med at indhente tilbud på enten udskiftning af faldstammen eller nye rørføringer hen til køkkenfaldstammerne i de lejligheder, hvor faldstammen er i brug.

Altanfirmaet Gilbro har givet tilbud på reparation af de 20 ældste altaner og tagterrasserne, se mere under punktet "Altaner".

Vi beder som altid 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 i soveværelserne bliver utætte. Det vil typisk vise sig ved, at der kommer fugtudtræk i væggen.

Økonomi

På vores driftskonto stod der pr. 31. august 2020 en likvid kapital på ca. 3.748.600 kr. (heraf tilhører 432.658 kr. altan- og tagudvidelsesprojekterne, inkl. foreløbige indskud for de fem nye altaner). Som I ved fra den reducerede generalforsamling den 8. juni 2020, er boligafgiften heller ikke steget i år. Til næste år bliver det måske nødvendigt at lade boligafgiften stige, så vi kan finansiere en eventuel fornyelse af taget.

Siden januar 2020 har renten på vores driftskonto i Nordea desværre været negativ (-0,75 %). Med den nuværende saldo svarer det til en udgift på ca. 28.000 kr. årligt, så det kan faktisk ikke betale sig at have alt for mange penge stående. Derfor kan det siges at være held i uheld, at der er flere store vedligeholdelsesopgaver på vej, som f.eks. tag, faldstamme og altaner.

Som vedtaget på den reducerede generalforsamling den 8. juni 2020 har vi nu omlagt foreningens realkreditlån pr. 31.08.2020. Det betyder en årlig besparelse på ydelsen på ca. 50.000 kr.

Andelsværdi.

Andelsværdien blev behandlet og vedtaget på den reducerede generalforsamling den 8. juni 2020 og er nu 461,3392 (sidste år var den 437,4167).

Altaner

Det nye altanprojekt er desværre ikke kommet så meget længere, blandt andet fordi kommunen har været ekstremt længe om at give byggetilladelse. Men projektet går i gang her i september/oktober 2020.

De "gamle" altaner og tagterrasserne trænger efterhånden til diverse reparationer, og altanfirmaet Gilbro har givet tilbud på dette arbejde. Reparationerne udføres samtidig med opsætning af de nye altaner, så vi sparer lidt på stilladsudgifterne.

Reparationerne koster ca. 750.000 kr., og det er noget dyrere end forventet. På kontoen for altan- og tagudvidelsesprojekterne står der ca. 250.000 kr., så der mangler ca. 500.000 kr.

Bestyrelsen har valgt at lade foreningen lægge det manglende beløb ud, da det på grund af den negative rente ikke kan betale sig for os at have for mange penge stående på driftskontoen (se under Økonomi). Der bliver løbende sparet penge op til vedligeholdelse på "altankontoen", og når realkreditlånet udløber i 2035, bliver der hurtigt stort overskud. Derfor er der som sagt kun tale om et midlertidigt lån fra foreningen til altan- og tagudvidelsesprojekterne.

Lejere

Foreningen har nu 3 erhvervslejere, nemlig frisøren, købmanden og smykkebutikken. Møntvaskeriet er andelshaver.

Servicefirma

Vores tidligere servicefirma, Fejekosten v/ Claus Olsen, fungerede efter bestyrelsens mening ikke længere godt og udførte ikke altid de aftalte arbejder.

Derfor har vi nu lavet kontrakt med et nyt rengøringsfirma, Danneskjold Ejendomsservice, og vi håber, at alle bliver tilfredse med deres indsats.

Gårdlauget og haven

På vores hjemmeside kap-arkona.dk ligger også et link til 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 også forbudt at færdes med hunde, katte mm i gården.

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

Vand.

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

Vandudgifterne er desværre steget siden sidste år, og derfor bliver a conto betalingen reguleret pr. 1. oktober, så den passer med de faktiske udgifter.

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. Røgalarmerne på opgangene er udskiftet til nogle mere holdbare, men hvis de bipper, så kontakt bestyrelsen, som vil tage sig af det.

Ifølge vores husorden må der - af hensyn til brandsikkerheden - ikke opbevares ting på hverken hovedtrappe, bagtrappe eller i kælder- og loftgangene. 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.

Internet og TV

Er der spørgsmål vedr. til-/afkobling til Internet, skal I henvende jer til Frank på mail.

Vores Internetudbyder Fiberby leverer en hastighed på vores forbindelse på 1.000 Mbit/s for 125 kr. pr. måned pr. andel, hvilket må siges at være rimeligt.

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

Det har længe været et ønske hos mange andelshavere at få noget mere ensartet bestik og service. Derfor er der nu indkøbt nyt bestik og service til 30 personer i Ikea. Det gamle bestik og køkkenservice er blevet sorteret, og alt for medtagne glas samt ukurante og skårede kopper og tallerkener er smidt ud eller stillet til genbrug i storskralderummet. En hel del af det gamle service er stadig gemt bl.a. i det hvide skab, og der er stadig en del krus til børnene.

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 metal er ikke omfattet. Der henvises i øvrigt til policens almindelige forsikringsbetingelser. Kontakt bestyrelsen, hvis I får brug for forsikringen.

Nøgler til kælder og loftrum

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 I vil have en ny lås på, er det for egen regning.

Advarsel til andelshaverne

Der har heldigvis ikke været indbrud i den forgangne periode. 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 specielle poser til

bio-affald, som kan fås på biblioteker, genbrugsstationer eller hos kommunen, se kk.dk/bioposer). Papkasser skal gøres flade, og husholdningsaffald skal være i lukkede poser. 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 og til administrator.

Bestyrelsen vil gerne takke for et godt samarbejde med vores administrator, Azets 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 efterår og en god vinter.

Den 06.09.2020

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Frank Vælum (formand), Lars Kappel, Nanna Blixner og Emile Peronard (suppleant).