



AB Kap Arkona.

Bestyrelsens beretning for september 2020 til maj 2021

Indhold

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

Vedligeholdelse

Det har igen været et travlt år, hvor etablering af de fire nye altaner og reovering af de ældste altaner og tagterrasser har fyldt rigtig meget. Selve arbejdet gik i gang i efteråret 2020, og i skrivende stund er det endnu ikke helt afsluttet, idet de sidste fejl og mangler skal udbedres.

Faldstammen i soveværelserne på Sønder Boulevard 59, tv. er blevet udskiftet, for den var helt udslidt og utæt nogle steder. Vi var nødt til at udskifte den, da nogle af andelshaverne har etableret bad i det tidligere soveværelse.

Faldstammen i soveværelserne på Sønder Boulevard 61, th. er blokeret og taget ud af brug for flere år siden.

Med hensyn til de resterende 2 soveværelsesfaldstammer på Sønder Boulevard 61, tv. og 59, th. er bestyrelsen usikre på, om de stadig er i brug. Under alle omstændigheder er det ikke tilladt at tilslutte nye installationer til disse 2 faldstammer, da de er 115 år gamle, i meget dårlig stand og i fare for at blive utætte, og det er meget dyrt at udskifte dem. Er de ikke i brug bør de blokeres helt.

Som bekendt har vores tag det ikke så godt mere, men Rebteknikerne ("de klatrende murere") reparerede de værste skader sidste år - der mangler dog et par reparationer på taget over Sdr. Boulevard 61, som vi forventer at få udført i løbet af sommeren. Inden for de nærmeste år må vi forudse større reparationsarbejder eller en hel udskiftning af taget.

Der er opsat nyt udendørs dørtelefon panel i alle 4 opgange, og der er foretaget fejlfinding og reparation af dørtelefonsystemet i Sdr. Boulevard 59.

På grund af varmemproblemer og varmtvandsproblemer er der udskiftet diverse pakkåser, radiatorventiler, føleelementer og automatiske udluftningsventiler i mange lejligheder og på loftet.

De fem toilet faldstammer i ejendommen er blevet rensed og filmet af firmaet Greenpipe. Vi har fået en tilstandsrapport, som anbefaler foring af toilet faldstammerne inden for 1 - 2 år.

Ventilatoren på vores fælles toilet er udskiftet til en mere lydløs model.

Der har været vandskade hos Ida og Randi i Arkonagade 2, så rørene er repareret, og det nedsænkede toiletloft hos Randi er udskiftet. Der var en forsikrings sag.

Tre tagvinduer, som var revnet eller blæst ud, er udskiftet med nye polycarbonat plader.

Vi har indgået en vedligeholdelsesaftale på den nye varmtvandsbeholder med firmaet RECI. De kommer en gang årligt og foretager en omfattende indvendig rensning af vandbeholderen og eftersyn af hele centralvarmeanlægget.

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. 20. maj 2021 en likvid kapital på ca. 3.463.500 kr. Altan- og tagudvidelsesprojekterne skylder p.t. foreningen ca. 134.000 kr., og den sidste rate til altanfirmaet mangler stadig at blive betalt.

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. 26.000 kr. årligt, så det kan faktisk ikke betale sig at have alt for mange penge stående. Derfor foreslår bestyrelsen igen i år uændret boligafgift. Desuden kan det siges at være held i uheld, at der er flere store vedligeholdelsesopgaver på vej, som f.eks. tag og toiletaldstammer (som dog nok kræver en stigning i boligafgiften til dén tid).

Bestyrelsen har undersøgt priserne hos andre banker og besluttet at skifte til Arbejdernes Landsbank - deres rente er p.t. -0,5 %. Skiftet vil ske i den nærmeste fremtid.

Andelsværdi.

Valuarvurderingen af vores ejendom er nu på 88.208.000 kr. Det svarer til en stigning på ca. 1,48 % i forhold til sidste år (hvor stigningen var ca. 10,95 %). Det betyder en mindre stigning i andelskronen, men mere om det, når årsrapporten bliver gennemgået.

Altaner

De fire nye altaner er monteret, og altanfirmaet er p.t. ved at udbedre de sidste fejl og mangler.

Der er gennemført omfattende reparationsarbejder på de "gamle" altaner og tagterrasserne, og også her er altanfirmaet p.t. ved at udbedre de sidste fejl og mangler.

Reparationerne koster ca. 750.000 kr., og det er noget dyrere end forventet. På kontoen for altan- og tagudvidelsesprojekterne stod der ved projektets start 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", så gælden til foreningen forventes at være tilbagebetalt med udgangen af 2031. Når realkreditlånet til de "gamle" altaner og tagterrasserne udløber i 2035, bliver der hurtigt stort overskud på "altankontoen".

Trægulve og håndlister på **alle** altaner og tagterrasser **skal** vedligeholdes mindst en gang årligt. Foreningen har indkøbt trærens og -olie, og Frank har udsendt en vejledning.

Overdragelser af andele

Siden sidste beretning har der "kun" været to handler med andelslejligheder.

Emilie og Mathias har solgt deres gamle andelslejlighed, Arkonagade 2, 3. th., til Mikael Christensen.

Mikael skal sælge sin gamle andelslejlighed, Arkonagade 2, st. tv., i løbet af sommeren.

Ella Petersen har fået en permanent, beskyttet bolig. Hendes andelslejlighed, Arkonagade 2, 2. tv., er solgt til Ida Drastrup Achton - velkommen i foreningen til Ida!

Nye beboere

Lejere

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

Servicefirma

Sidste år skiftede vi jo servicefirma til Danneskjold Ejendomsservice, og det fungerer fint. De har nu også fået til opgave at holde vores fællestoilet og -bad samt fortovet på Arkonagade rent hver anden uge, når de alligevel vasker trapper. Vi håber, at alle er 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

Varmvandsbeholderen bliver tømt for slam ganske kortvarigt ca. hver anden måned, men det har ingen praktisk betydning for andelshaverne, da der kun lukkes meget lidt vand ud.

Vandudgifterne er desværre steget igen siden sidste år, og derfor bliver a conto betalingen reguleret i løbet af sommeren, så den passer med de faktiske udgifter.

Opgangene

Bortset fra barnevogne og klapvogne er det **ikke** tilladt at opbevare ting på hovedtrapper, bagtrapper eller i kælder- og loftgangene. Dette er både af hensyn til brandsikkerheden og for at opgangene skal se pæne og ordentlige ud.

Postkasserne skal naturligvis være frit tilgængelige for postbudene, og der må ikke lægges reklamer på gulvet eller oven på el-skabet. I skal smide dem i papircontaineren eller måske få en mærkat til postkassen, hvor I frabeder jer reklamer.

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.

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

Hvis I vil benytte fællesrummet til en sammenkomst, skal I booke det hos Tina på mail og 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 altid 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

Vores servicefirma gør fællestoilet og -bad rent hver anden uge, men derudover skal 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. For frisør, købmand og vaskeri

gælder det, at vinduerne til gården skal være lukket om natten på grund af risikoen for tyveri, brand og hærværk.

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 tømte, eller 3) undtagelsesvist smide affaldet i de almindelige husholdningscontainere.

Afslutning

Bestyrelsen har i den forgangne periode med corona-restriktioner klaret mange mindre spørgsmål pr. mail og telefon og desuden holdt nogle få bestyrelsesmøder efter behov, hvilket har fungeret tilfredsstillende.

Bestyrelsen modtager det tilladte honorar for bestyrelsesarbejdet.

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 en god corona-fri sommer!

Den 24.05.2021

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Frank Vælum (formand), Lars Kappel, Nanna Blixner, Emile Péronard, Liva Vejlgaard, Lill Andreasen (suppleant) og Halfdan Fryd Koot (suppleant).