



AB Kap Arkona.

Bestyrelsens beretning for juni 2021 til februar 2022

Indhold

Vedligeholdelse.....	1
Økonomi.....	3
Andelsværdi.....	3
Altaner.....	4
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.....	6
Baderummet.....	6
Glasforsikring.....	6
Nøgler til kælder og loftrum.....	6
Advarsel til andelshaverne.....	6
Affald.....	7
Afslutning.....	7

Vedligeholdelse

Det har igen været et år i Coronaens skygge, men det er forhåbentlig ved at være slut.

Arbejdet med etablering af de fire nye altaner og renovering af de ældste altaner og tagterrasser er langt om længe afsluttet.

Undervejs i altanprojektet fik nogle af Gilbros håndværkere ødelagt alle ruderne ved Ellen Mørchs altan, så de måtte skiftes ud, og i den forbindelse blev altandøren skæv

og kunne ikke lukkes. Vi endte med at få firmaet Casadana til at ordne døren. Det var naturligvis uden ekstra udgifter for foreningen, da det var håndværkernes fejl. Der er stadig et problem med vand under den franske altandør hos Jimmie og Ole. Altanfirmaet Gilbro har givet op, så nu har vi aftalt med firmaet Rebteknikeren, at de skal forsøge at løse problemet.

Rebteknikeren skal også tætnes taget over Sdr. Boulevard 61 og Arkonagade 2, hvor der er vandskader. Bortset fra det siger de, at taget ser pænt ud.

Der har igen i år været en del vedligeholdelse på vores vand og varmforsyning. Der er f.eks. blevet udskiftet 2 toiletter, som ikke kunne repareres, et hos vores købmand og et på 4. sal i nr. 2.

2 automatiske luftudladere samt en cirkulationspumpe til det varme brugsvand var ligeledes nødvendige at udskifte på loftet i nr. 61. Ligeledes blev rørene til koldt og varmt vand, der forsyner håndvasken i fællesvaskeriet udskiftet, da der var gået hul pga. tæring.

På grund af problemer med Danfoss radiatorventilerne der sætter sig fast, er der igen udskiftet diverse radiatorventiler og føleelementer i mange lejligheder.

Ista har installeret en ny varmtvandsmåler i vores fjernvarmeanlæg, ligesom vi hvert år har en aftale om service og klimastyring samt rensning af vores varmtvandsbeholder på 1900 liter.

Købmanden har fået installeret en håndvask i nærheden af disken. Afløb og koldt og varmt vand er boret gennem gulvet til installation i kælderen. Håndvasken skyldes et skærpet krav fra fødevarestyrelsen for at man kan sælge alm. købmandsvarer, f.eks. mælk, smør, ost, kiks, brød mm., selvom de er pakket ind.

Endelig er der blevet udskiftet et stykke køkkenfaldstamme i nr. 61, 2. sal, da der var synlig tæring og hul.

En udluftningsventil på et vandrør på loftet i nummer 59 sprang læk, og begyndte at dryppe i lejligheden nedenunder, hvilket blev opdaget hurtigt og VVS'er tilkaldt. Det er anden gang på få år, at det er sket på samme loft.

Der har i år været 4 betydelige vandskader med brud på vandrør, utætte køkkenfaldstammer og stoppede toilet-faldstammer. Først på året har der været en vandskade hos Mikael og Morten og Camilla. En forsikrings-skade som Alm. Brand tog sig af. Dernæst en forstoppelse af toilet-faldstammen i nr. 61 med

oversvømmelse af flere toiletgulve. Kloakmanden fandt en forstoppelse med store mængder vådservietter. **Smid derfor aldrig vådservietter eller andre ting i toilettet, kun toiletpapir. Det kan få katastrofale følger.**

Den næste forstoppelse af toilet-faldstammen i nr. 2 i september var den værste med oversvømmelse af entregulvet hos Kirsten, nedsivning af kloakvand til lejlighederne nedenunder gennem loftet hos Lill og Randi. Det blev et større renovationsarbejde for forsikringen Alm. Brand med udskiftning af gipslofter samt rensning og maling af døre karme, vægge og lofter. Kloakmanden fandt faldstammen blokeret af et eller andet hårdt materiale.

Den sidste vandskade var igen i nr. 2, 2. sal, hvor køkkenfaldstammen var gået fra hinanden i en samling. Den kunne dog repareres uden de store problemer.

Mens denne beretning skrives, har vi fået endnu en vandskade i nr. 4, hvor der pludselig gik hul på en varmtvandslange til et køkkenarmatur på grund af tæring. Dette resulterede i udstrømning af en masse vand ned gennem etagerne til stuen inden det blev opdaget og der blev slukket for vandet. Skaden er meldt til vores bygningsforsikring, som en udstrømningsskade. Men sådan en skade kan blive meget omfattende, skabe en masse besvær og risiko for skimmelsvamp. Derfor vil vi kraftigt opfordre andelshaverne til at se deres interne vandinstallationer efter, især dem under køkkenvasken, eller hvis I har en opvaskemaskine eller vaskemaskine stående. Sørg for at vandtilførsel og afløb er tæt og i god stand. Andelshaverne har faktisk pligt til at vedligeholde alle interne vandinstallationer ifølge vores vedtægter. Er uheldet alligevel ude, så sluk for vandtilførslen hurtigst muligt og ring til vores VVS'er eller formanden. Vores VVS'er er CG Entreprise 39 45 11 80 eller 40 55 04 57. Vi bruger ikke Sæmer mere, arbejdet er dyrt og ikke godt nok.

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 vægge, lofter eller gulve.

Økonomi

På vores driftskonto stod der pr. 14. februar 2022 en likvid kapital på ca. 3.382.740 kr. Altan- og tagudvidelsesprojekterne skylder p.t. foreningen ca. 223.000 kr.

Renten på vores driftskonto i Nordea er desværre stadig negativ, så det kan faktisk ikke betale sig at have alt for mange penge stående. Derfor foreslår bestyrelsen igen i år uændret boligafgift. Når de forventede, store vedligeholdelsesopgaver kommer (som f.eks. tag og toilet-faldstammer), vil det dog kræve en stigning i boligafgiften.

I skrivende stund (ultimo februar) er foreningens bankskifte fra Nordea til Arbejdernes Landsbank i fuld gang.

Andelsværdi.

Valuarvurderingen af vores ejendom er nu på 91.846.000 kr. Det svarer til en stigning på ca. 4,12 % i forhold til sidste år (hvor stigningen var ca. 1,48 %). Det betyder en mindre stigning i andelskronen, men mere om det, når årsrapporten bliver gennemgået.

Altaner

De fire nye altaner er monteret, og vi er ved at udarbejde slutregnskabet. Renten på realkreditlånet blev noget lavere end budgetteret, så de fire andelshavere vil få noget af det indbetalte, foreløbige indskud retur.

Vi gentager fra sidste år: Trægulve og håndlister på **alle** altaner og tagterrasser **skal** vedligeholdes mindst en gang årligt. Foreningen har indkøbt trærens og -olie (det står i kælderen ved bestyrelseslokalet under nr. 59), og Frank har udsendt en vejledning.

Overdragelser af andele

Siden sidste beretning har der været en enkelt overdragelse:

Mikael har solgt sin tidligere andelslejlighed, Arkonagade 2, st. tv., til Majken Glæsner - velkommen i foreningen til Majken!

Nye beboere

Der er kommet flere småfolk til i foreningen: Emilie og Mathias har fået en lille dreng, som hedder Ludvig, og Majken J. har også fået en lille dreng, som hedder Noah. Tillykke til alle!

Lejere

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

Servicefirma

Vi benytter stadig servicefirmaet Danneskjold Ejendomsservice, og det fungerer fint. 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 næsten de samme som forrige år, men a conto betalingen bliver reguleret i løbet af foråret, så den passer med de faktiske udgifter og antal beboere. Vandforbruget i 2020 og 2021 har jo nok været præget af, at mange har været mere hjemme under Corona, så det falder forhåbentlig lidt igen, nu hvor vi går på arbejde og i skole igen.

Opgangene

Bortset fra barne- og klapvogne er det **ikke** tilladt at opbevare ting på hovedtrapper, bagtrapper, i kælder- og loftgangene eller fællesrummet. Dette er både af hensyn til brandsikkerheden og for at ejendommen skal se pæn og ordentlig ud.

Postkasserne skal 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, hvor I låner lokalet. I skal naturligvis følge ordensreglerne for lån af lokalet, som hænger på opslagstavlen.

Andelshavere, der bruger fællesrummet, skal altid 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!

Det er ikke tilladt at ryge i fællesrummet.

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, toilet-kummer 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 er låst fast. Hvis den stadig ikke låser, skal I meddele det til den andelshaver, der passer dørene i jeres opgang. 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. Bemærk, at kartoner fra mælk, juice o. lign. nu kan smides i containeren til plastaffald.

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 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 både 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 dejligt forår og en god sommer!

Den 28.02.2022

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

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