



**AB Kap Arkona.**

## **Bestyrelsens beretning for februar 2022 til marts 2023**

### **Indhold**

Fælles arbejdsdag.....	1
Vedligeholdelse.....	2
Økonomi.....	3
Andelsværdi.....	4
Altaner.....	4
Overdragelser af andele.....	4
Nye beboere.....	5
Lejere.....	5
Servicefirma.....	5
Gårdlauget og haven.....	5
Vand.....	5
Varme.....	6
Opgangene.....	6
Internet og TV.....	6
Fællesrummet.....	6
Fællesvaskeriet.....	7
Baderummet.....	7
Glasforsikring.....	7
Nøgler til kælder og loftrum.....	7
Advarsel til andelshaverne.....	8
Affald.....	8
Afslutning.....	9

### **Fælles arbejdsdag**

Vi holdt en fælles arbejdsdag i juni 2022. Alle døre til gården og alle opgangsdøre til gaden blev udvendigt vasket, slebet og malet, i alt 16 stk. Vi foretog en større oprydning i cykelkælderen, hvor især mange udtjente børnecykler blev fjernet, ligesom der blev gjort en hel del for komme ukrudtet i haven til livs. Vi fejede gården grundigt, pudsede vinduer og gjorde rent i fælleslokalet. Cykel kælder døren fik nye

stålprofiler monteret på den nederste kant. Det har i betydelig grad afhjulpet de problemer med urin indenfor kælder døren, som vi har haft.

Sidst men ikke mindst hentede vi masser af pizza'er til frokost. Alt i alt en meget hyggelig og vellykket arbejdsdag med stort fremmøde. Vi regner med at gentage succes'en til sommer.

## **Vedligeholdelse**

Der har igen i år været en del vedligeholdelse på vores vand og varmforsyning. Der er f.eks. foretaget reparation af 2 toiletter hos beboerne, og på grund af de tilbagevendende problemer med Danfoss radiatorventiler, som sætter sig fast, er der igen udskiftet diverse radiatorventiler og føleelementer i mange lejligheder. Et afløbsrør i kælderen fra købmandens toilet blev udskiftet, da faldet på røret vendte den forkerte vej. En ældre radiator på 4. sal i nr. 4 blev ligeledes udskiftet, da den var utæt omkring udluftningsventilen.

Hvert år har vi en aftale om service og klimastyring af varmecentralen samt rensning af vores varmtvandsbeholder på 1900 liter, ligesom vi jævnligt holder øje med, at alt fungerer mht. tryk og temperatur.

Vores vaskemaskiner fik udskiftet låge hængslerne, da de klaprede ved centrifugering og tørretumbleren fik en ny drivrem, efter at tromlen var gået i stå. Samtidig blev der trukket et varmtvandsrør til vaskemaskinerne således, at de nu fødes med både med varmt og koldt vand og er indstillet til selv at blande vandet til den rigtige vaske temperatur. Dette vil sikkert spare en hel del strøm. Vaskemaskinerne bliver jævnligt afkalket med citronsyre og afløbet fra maskinerne er lige blevet rensset.

I løbet af året fik vi afsluttet den omfattende vandskade i nr. 4, hvor der pludselig gik hul på en varmtvandsslange 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 blev 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 på den tilknyttede ballofix og ring til formanden på 30321223 eller få evt. fat i en nabo, der kan hjælpe. I yderste nødstilfælde kan man ringe til Akut VVS 24/7 døgnservice på tlf. 40 860 860. Men de må kun bruges, hvis der ikke er andet at gøre, da det er meget dyrt at tilkalde en døgnvagt. Vores leverandørliste fremgår i øvrigt af vores hjemmeside [www.kap-arkona.dk](http://www.kap-arkona.dk)

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.

I den forbindelse vil vi igen advare. Smid aldrig vådservietter, tamponer eller vat rondeller eller andre ting i toilettet, kun toiletpapir. Det kan få katastrofale følger ved at stoppe toilet og faldstamme og forårsage oversvømmelse med kloakvand.

Angående private vaskemaskiner: Sørg for at de er i god stand og rigtigt afbalancerede, så de ikke larmer og ryster hele huset ved centrifugering til stor gene for naboer og underboer. Lad være med at vaske før kl. 8 om morgenen og kl. 9 om aftenen. Overvej om det er nødvendigt med egen vaskemaskine. Vi har et glimrende, perfekt fungerende og billigt fælles vaskeri i ejendommen.

Den stor ventilator i vores tørrerum er over 20 år gammel og trænger også til udskiftning, den er begyndt at larme.

Angående vores 5 toilet-faldstammer, som er af støbejern og over 100 år gamle: I nærmeste fremtid skal bestyrelsen og generalforsamlingen tage stilling til, hvordan vi kan renovere eller forny faldstammerne, så de kan holde 100 år til. Skal de helt skiftes ud eller kan man enten bruge relining eller strømpeforing i stedet. Bestyrelsen vil indhente forskellige tilbud samt råd og vejledning angående de forskellige metoder snarest muligt.

Der er stadig et problem med vand under den franske altandør hos Jimmie og Ole. Hverken altanfirmaet Gilbro eller Rebt teknikeren har kunnet løse problemet.

## **Økonomi**

På vores driftskonto stod der pr. 24. februar 2023 en likvid kapital på 3.660.668 kr. Altan- og tagudvidelsesprojekterne skylder p.t. foreningen 165.901 kr.

Foreningen har skiftet bank til Arbejdernes Landsbank. Renten er blevet positiv, men p.gr.a. inflationen kan det faktisk stadig 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 toiletaldstammer), vil det dog kræve en stigning i boligafgiften.

Vi overvejer at binde en del af den likvide kapital til en højere rente i f.eks. 1 år.

På generalforsamlingen i 2022 blev det foreslået (og i første omgang vedtaget) at have en "huslejfri" måned i 2022. Men for det første var forslaget ikke indsendt til tiden, og for det andet viste det sig, at vi som andelshavere ville blive beskattet af beløbet, fordi det skatteteknisk betragtes som en ekstraordinær udlodning af foreningens formue. Derfor blev beslutningen omstødt efter samråd med vores administrator.

## **Andelsværdi.**

Valuarvurderingen af vores ejendom er nu på 88.255.000 kr. Det svarer til et fald på ca. 3,91 % i forhold til sidste år (hvor der var en stigning på ca. 4,12 %).

Det betyder et mindre fald i andelskronen, men mere om det, når årsrapporten bliver gennemgået.

## **Altaner**

Vi har udarbejdet slutregnskab for de fire nye altaner, og administrator er blevet bedt om at udbetale de overskydende indskud til de fire andelshavere samt udarbejde allonger med altanindskuddene til andelsbeviserne.

Vi gentager fra sidste år: Trægulve og håndlister på **alle** altaner og tagterrasser **skal** vedligeholdes mindst en gang årligt.

Det er andelshavernes eget ansvar at vedligeholde håndlister og gulvbrædder.

Sidste år indkøbte vi trærens og træolie på vandbasis, samt pensler og Frank tilbød at behandle terrasserne for dem, der ikke selv havde mod på det. Dette tilbud gjaldt kun så længe gulvbrædderne var helt nye og ubehandlede sidste sommer og gælder ikke mere. Nu har gulvbrædderne ligget et helt år og dem der ikke endnu har fået behandling, må være grå af vejr og vind. Frank anbefaler, at man køber en træolie på terpentinsbasis med pigment f.eks. teakfarve, da træolien på vandbasis viste sig ikke at holde særlig længe. Frank har benyttet Silvanol transparent træbeskyttelse oliebaseret, teak 5 liter, med godt resultat. Slib først med sandpapir 100 og giv gulvet og håndlister 2 gange og gentag hvert år. Fås billigt i Silvan.

## **Overdragelser af andele**

Siden sidste beretning har der været en enkelt overdragelse:

Majken har solgt sin andelslejlighed, Arkonagade 2, st. tv., til Christine Mørch - velkommen i foreningen til Christine!

## **Nye beboere**

I det forløbne år er der undtagelsesvist ikke kommet flere småfolk til, men her er jo heldigvis allerede mange børn i foreningen.

## **Lejere**

Foreningen har 3 erhvervslejere, nemlig frisøren, købmanden og smykkebutikken. Møntvaskeriet er andelshaver. Den gamle andelshaver er død, og hans søn har overtaget vaskeriet.

Smykkebutikken er i gang med en renovering. Lejerne er stadig de samme, men de har flyttet smykkebutikken længere ned ad Sdr. Boulevard og vil nu åbne en butik med retro og kunst på vores hjørne - naturligvis efter aftale med bestyrelsen.

Ifølge de normale regler skulle huslejen for erhvervslejerne stige med op til 10 % i januar, men bestyrelsen valgte at være humane og lade dem stige 4 %.

## **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](http://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.

Der er fældet et stort træ ved Sdr. Boulevard 63, fordi rødderne ødelagde fliserne og gav sætningsrevner i bygningen. Nu er der plantet et nyt kirsebærtræ i stedet.

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 steget ca. 10 % i forhold til forrige år, og a conto betalingen bliver reguleret i løbet af foråret, så den passer med de faktiske udgifter og antal beboere.

## **Varme**

Vi har i år fået skiftet alle de elektroniske varmemålere fra Ista i alle lejligheder. Varmemålerne aflæses trådløst af en tekniker fra Ista, uden at de behøver at gå ind i hver lejlighed.

Varmemålerne reagerer hurtigt, så luk for varmen hvis du åbner vinduerne for at lufte ud og luk helt af for varmen om sommeren.

Bestyrelsen planlægger at få skiftet alle radiator ventiler i sommermånederne 2023.

## **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**

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.

Hvis I vil benytte fællesrummet til en sammenkomst, skal I skrive det ind i spiralkalenderen og evt. lave et opslag på Facebook, så der ikke bliver vasket i den periode, hvor I låner lokalet. I skal naturligvis følge ordensreglerne for lån af lokalet, som fremgår af vores hjemmeside [www.kap-arkona.dk](http://www.kap-arkona.dk)

Rummet skal være ryddet og rengjort 24 timer efter arrangementet. For at benytte fællesrummet til fest, fødselsdag eller andet skal man naturligvis være beboer i foreningen. Ejendommens faciliteter, dvs. fællesrum, borde/bænke, parasoller, grill, toilet, sandkasse mm. er kun til brug for beboerne i ejendommen AB Kap Arkona. Det er heller ikke tilladt for beboerne at låne vores lokale og faciliteter ud til mennesker, der ikke bor i ejendommen.

## **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.

Vi har i øjeblikket ikke nøgler til alle kælderrum. Det er et problem, fordi vi i nogle tilfælde skal have adgang til rør og ventiler, hvis vi f.eks. skal installere og reparere radiatorer i ejendommen. I den forbindelse er det urimeligt, hvis bestyrelsen først skal tømme overfyldte kælderrum for at skabe adgang for vvs'eren.

## **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](http://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. skal 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 containerne til restaffald.



## Afslutning

Bestyrelsen har i den forgangne periode klaret mange mindre spørgsmål pr. mail og telefon og desuden holdt 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 26.03.2023

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Frank Vælum (formand), Lill Andreasen, Nanna Blixner, Emile Péronard, Liva Vejlgård, Mikael Christensen (suppleant) og Halfdan Fryd Koot (suppleant).