



Her er et billede af vor søn Dennis da han fyldte 4 år i 1972. I kan her se det kraftige smedejerns stakit som gik hele vejen om haven og der var kun adgang for voksne. Gården var ikke særlig børnevenlig med garageanlæg og asfalterede områder og kun få legeredskaber.



I de følgende år gik det stille og roligt, vi trivedes godt i lejligheden og havde søde og rare naboer og dengang var **der masser af ledige parkeringspladser.**

I 1979 begyndte der at ske dramatiske ting. Fru Aarfing var nu så gammel og skrøbelig, at hun skulle flytte på plejehjem. Hun ville sælge ejendommen, da hun ikke havde nogle arvinger der ville overtage den.

En beboer i nr. 59 Ernst Riedel begyndte at undersøge muligheden for, om vi lejere kunne købe ejendommen og stifte en andelsboligforening, da vi ellers kunne risikere at en boligspekulant vil købe ejendommen og begynde at "fupmodernisere" lejlighederne, med den konsekvens at huslejen ville stige dramatisk. Det var blevet lovpligtigt, at udlejer skulle tilbyde lejerne at købe ejendommen før alle andre købere. Betingelsen for at lejerne kunne købe ejendommen og stifte andelsboligforening var, at der var en tilslutning på mindst 40% af lejerne.

Ernst Riedel begyndte nu at bearbejde lejerne for at få nok tilslutning og det var ikke nemt. Mange af lejerne var ældre mennesker og en del var enlige. Mange af dem syntes at det var da noget tosset noget og forstod ikke at de skulle til at betale "mange" penge for en lejlighed som de jo havde i forvejen. Efter næsten et års arbejde og 3 stiftende generalforsamlinger lykkedes det endelig at få 40% af lejerne med, blandt andet på grund af, at vi fik overtalte hr. Kruse som ejede møntvaskeriet til at gå med som erhvervsandel.

Nu blev Andelsboligforeningen Arkonagade 2-4/Sdr. Boulevard 59-61 så endelig stiftet pr. den 1 december 1979. Som alle ved hedder den i dag AB Kap Arkona.

Den store modstand fra så mange som bl. andet skyldtes, at de skulle af med penge virker i dag helt grotesk.

Vi betalte ca. kr. 3.000.000,- for hele ejendommen, hvilket betød at vi betalte en meget lille sum for vor andel, som fremgår af nedenforstående :

NR. 18

## ANDELSBEVIS

UNDERSKREVNE BESTYRELSE FOR  
Andelsboligforeningen Arkonagade 2-4/Sdr. Boulevard 59-61

BEKRÆFTER HERVED, AT  
Salgsingeniør John Skaarup, Sdr. Boulevard 61 III tv.

HAR INDBETALT ET BELOB STORT KR. 3.900,00

SKRIVER KR. treatusindenhundrede og oo/loo

OG ER INDRÅDT SOM MEDLEM AF FORENINGEN OG DERMED SOM MEDEJER AF DENNES FORMUE MED BOLIGRET TIL LEJLIGHED NR. 18 I FORENINGENS EJENDOM, Arkonagade 2-4, Sdr. Boulevard 59-61 OG MED RETTIGHEDER OG PLIGTER I HENHOLD TIL FORENINGENS TIL ENHVER TID GÆLDENDE VEDTÆGTER.

OVERDRAGELSE AF NÆRVÆRENDE ANDEL KAN KUN FINDE STED TIL EN FREMTIDIG INDEHAVER AF DEN TIL ANDELEN HØRENDE LEJLIGHED/ERHVERVSLOKALE OG I ØVRIGT I OVERENSSTEMMELSE MED ANDELSBOLIGFORENINGENS VEDTÆGTER.

DETTE ANDELSBEVIS KAN IKKE GØRES TIL GENSTAND FOR ARREST ELLER EKSEKUTION OG KAN IKKE PANTSÆTTES.

København DEN 1. december 1978.

BESTYRELSEN:  
*[Signatures]*

Advokaterne  
Jørgen Juul · Kjeld Kornum  
medbest for Højesteret      medbest for Landsting

Bremerholm 1 1.sal · 1069 København K ·  
Telefon (01) 15 52 11 · Giro 324 81 00

København den 8. december 1978      Referencenr. 284-01 j3/kb

Hr. salgsingeniør John Skaarup  
Sdr. Boulevard 61 III tv.  
1720 København V

Vedr. Andelsboligforeningen.

Som administrator af Andelsboligforeningen Arkonagade 2-4/Sdr. Boulevard 59-61 skal jeg oplyse, at skøde til Andelsboligforeningen nu langt om længe foreligger tinglyst uden anmærkninger.

Ejendoms købet kan herefter betragtes som endelig afsluttet, og jeg fremsender derfor vedlagt Deres andelsbevis, idet følgende opstilling kan foretages:

Indskud	kr. 3.900,00
Depositum eller forudbetalt leje	kr. 1.700,00
Indestående på vedligeholdelseskonto	kr. 957,00
	kr. 2.657,00
	kr. 1.243,00

hvilket beløb venligst bedes indbetalt snarest muligt her til kontoret, idet vedlagte giroindbetalingskort bedes benyttet.

Med venlig hilsen  
*[Signature]*  
Jørgen Juul

Efter fradrag af forudbetalt husleje og indestående på vedligehold kontoen, kom vi af med den latterlige sum af kr. 1.243,- Andelssummen på kr. 3.900,- er i dag forvandlet til ca. kr. 1.900.000,-

Ernst Riedel var formand i ca. 10 år og kørte foreningen som hans egen forretning, han administrerede selv foreningen hvilket betød, at han desværre kunne udnyttede muligheden for at tjene ulovlige penge på foreningens drift. Han havde ventelisten i sit hoved og det kostede kr. 10.000,- at komme på listen. Når en lejlighed blev solgt som andel, var det et krav, at der blev installeret et nyt HTH køkken, som leverede ekstra elementer til Riedels sommerhus. Det var vi mange der var klar over, men ingen turde protestere, da Riedel truede med at gå af som formand hvis han mødte modstand og der var ingen andre der havde lyst til at overtage formandskabet.

Ernst Riedel døde ret dramatisk på trappen i nr. 59 af en blodprop.

Som advokatbistand under oprettelse af andelsforeningen brugte vi advokat Jørgen Juul, som herefter kun fungerede som revisor. Han kontrollerede ikke regnskabet og stod kun for at udfærdige årsregnskabet, som Riedel nærmest tvang generalforsamlingen til at godkende, da han ellers truede med at gå af som formand.

Herefter blev undertegnede formand for bestyrelsen sammen med Svend Nielsen. Vi skiftede advokat Juul ud med advokatfirmaet Henrik Ravnild, hvis firma blev foreningens administrator. Det gik ikke særligt godt, men vi holdt ud i en del år indtil vi i 2005 skiftede administrator til ATB som vi stadig har. Ejeren Lars Arentzen har solgt ATB så det i dag hedder AZETS ATB. Som noget af det første, indførte vi en offentlig skriftlig venteliste og gik i gang med nogle renoveringsopgaver, som blandt andet resulterede i en nu tagbelægning, da der var kommet en ny lov om brandsikring af tagkonstruktionen. Det er de tagplader der nu skal skiftes igen.

Efter nogle år i bestyrelsen trådte jeg tilbage, da jeg var meget ude at rejse med mit job. Herefter var der en del skiftende bestyrelser, som drev foreningen ganske udmærket.

I ca. 1997 gik Københavns Kommune i gang med et renoveringsprojekt af gårdanlæggene i kommunen. Dette resulterede i at vi fik oprettet et gårdlav som fik navnet Fjenneslevgård og fik renoveret hele gården. Det behøver ikke nærmere beskrivelse.

I 2005 indtrådte jeg igen som menigt medlem af bestyrelsen. I ca. 2006 blev jeg formand igen indtil jeg, efter 11 år som formand, trådte tilbage i 2017. De 2 største opgaver jeg var med til at løse var, at få foreningens økonomi forbedret. Det var således at en af de tidligere formænd Mads Møller, var meget kreativ og satte en masse projekter i gang, som I kan læse om i næste afsnit, men det han glemte var, at økonomien ikke kunne følge med, så da entreprenøren med ca. 3 års forsinkelse kom med en uventet regning på etablering af fællesrummet på ca. kr. 350.000,- var vor konto hos Nordea konstant negativ i flere år. Der forelå hverken tilbud eller beskrivelse af indretningen, så vi måtte vedgå at regningen skulle betales. Vi kunne ikke klante Mads for sagens forløb, da han desværre var afgået ved døden af kræft kun ca. 45 år gammel, det var en meget sørgelig hændelse, da han var en meget sympatisk person. Den anden store opgave var i 2009/10, at renovere ejendommens facade med udskiftning af gesimsen og sålpladerne med nye skifferplader samt, sandblæsning af felterne af sandsten.

Før



efter



Indtil 2006 var vor ejendom opvarmet af Københavns Energi med et oldnordisk dampanlæg. Det var ekstremt dårligt isoleret, så boligen over varmekælderens aldrig behøvede at tænde for varmen. Damprørene frem til varmeanlægget gik gennem gården, hvor der aldrig var sne på jorden over rørene. I slutningen af 2005 varslede Københavns energi, at man ville ændre varmforsyningen til hedtvandsanlæg, hvilket ville kræve at vi skulle have et helt nyt anlæg. De oplyste dog, at hvis vi kunne vente med at udskifte anlægget indtil de lukkede ned for dampen, så ville vi få det nye anlæg betalt af Københavns Energi. Jesper Jensen og jeg havde i flere år arbejdet sammen om at få dampanlægget til at virke. Nu kæmpede vi den sidste kamp og det lykkedes at få det til at holde til tidsfristens udløb, hvilket betød at vi fik det nye anlæg helt uden beregning. Jesper Jensen skal have stor tak for, at han var med til at spare foreningen for en udgift på kr. 450.000,-



Det gamle anlæg med de runde dampvarmevekslere



Det nye anlæg. Den firkantede kasse er den nye varmeveksler, der forsyner hele ejendommen med varme

I årenes løb før 2005, hvor blandt andre Mads Møller var formand, blev kælderens renoveret, da faldstammerne, som går under gulvet ind i gården og vender 180 gradet længere nede og munder ud i kloakrørene på boulevarden, var tæret op hvilket resulterede i mange rotter i kælderen. Det hele blev gravet op, rørene blev udskiftet, gulvet blev sænket så der var gåhøjde og rummene, som de er nu, blev etableret. Tidligere blev kun en del af kælderen brugt som tørrerum for vasketøj. På samme tid blev baderummet, fællesrummet og vaskeriet indrettet i de kælderlokaler som tidligere var lejet ud til et malerfirma. Mads sørgede også for at hovedtrapperne og køkkentrapperne blev malet. I årene omkring 2003-04 var der en heftig debat om at etablere altaner som jo resulterede at de første altaner blev opsat i 2005. Altanerne blev leveret af firmaet Københavner Altanen, som var startet af den tidligere andelshaver Uffe Blach, de 2 senere leverancer blev udført af firmaet Gildbo, som Uffe havde solgt rettighederne til.

I 1981 besluttede vi at få nyt køkken og samtidig renovere hele andelen. Det resulterede i at alle paneler, døre og vægbeklædning blev udskiftet. Vinduerne blev erstattet med termovinduer, væggen mellem stuerne blev fjernet, radiatorer blev skiftet til pladeradiatorer med termostatventiler (vi var de første som fik installeret disse varmebesparende ventiler) de meget knirkende gulve blev belagt med hård masonitplader og gulvtæpper. Loftet blev sænket med gipsplader med træstruktur (som ikke kan købes mere) og isoleret med rockwool. Alle elinstallationer blev fræsset ind i væggene og alle VVS installationer blev udskiftet. Det var et kæmpe projekt, som på det tidspunkt kostede ca. kr. 170.000,- som var så stort et beløb, så det blev nødvendigt, at vi måtte i banken for at låne.

Projektet fik en katastrofalt forløb. Den tømrermester der stod som hovedentreprenør, kunne slet ikke styre forløbet. Det var planlagt til at vare i 6 uger men det tog faktisk ca. 6 måneder før det var endeligt færdigt og blev godkendt af kommunen. Vi boede hos mine forældre i hele perioden. Det endte faktisk med, at tømrermesteren forsvandt og projektet blev overtaget af blikkenslageren, som havde penge til gode. Han kunne heller ikke, eller ville ikke, gøre det færdigt, så sagen endte i byretten hvor vi vandt og fik andre til at afslutte sagen. Da foreningen en del år senere besluttede at udskifte alle vinduer og ventiler fik vi erstatning for det vi allerede havde installeret.

Sådan så det ud i 1981



Læg mærket til de mange ølflasker på bordet, som var en af årsagerne til at byggeriet gik så langsomt.

Sådan ser det ud i 2021



Soveværelset med brusekabine, ventilator og toiletmøbel.

2 stuer lagt sammen til en stor på ca. 34 m<sup>2</sup>



Gipsloftet med træstruktur, som skjuler arret fra vægnedbrydningen og et grimt revnet loft med stuk som var fyldt op med gammel maling som vi ikke orkede at rense.

I de mange år vi har boet på Sønder Boulevard, har været vidner til at hele Vesterbro blev byfornyset.

De dårligste ejendomme blev revet ned, alle baghusene blev fjernet og nye huse blev bygget. For mange år siden (ca. 2004) døde alle elmetræerne på boulevarden. Alt blev fældet og hele boulevarden blev gravet op for at lægge nye kloakrør på ca. 2,5 meter i diameter, herefter blev boldbanerne og græsarealerne etableret og den gamle toiletbygning blev erstattet med den nuværende.

Sådan så Sønder Boulevard ud i 2006



Her var den gamle toiletbygning

Som de fleste ved, har foreningen en hjemmeside [AB Kap Arkona \(kap-arkona.dk\)](http://AB Kap Arkona (kap-arkona.dk)), som blandt mange oplysninger, indeholder på velkommen siden link til en historie fra gamle dage skrevet af nu afdøde Jette Riedel, som var datter af Ernst Riedel. Denne historie bekræfter min mening om udlejeren Aage Aarfing.

Som måske ikke alle ved, har vi hos administrator ATB vor egen side hvor alle medlemmer kan se følgende dokumenter : Årsregnskaber, Budgetter, Forsikringer, Generalforsamlingsreferater, Info fra Bestyrelsen, Valuarvurderinger og Vedtægter fra 2004 og fremover. De enkelte punkter indeholder andet en overskriften beskriver, det er lidt rodet!

Som afslutning kan jeg oplyse, at Maren og jeg, samt Ellen Mørch er de sidste der er tilbage af dem, der var med til at stifte vor andelsboligforening.

Dette var en beretning om noget af al det der er sket i de 50 år vi har boet på Sønder Boulevard nr. 61. Der er selvfølgelig sket meget andet og nogle af årstallene er måske ikke helt korrekte, men det kan være svært at huske så langt tilbage. Vi er nu kommet op i årene, men vi bliver boende i vor dejlige forening så længe vi orker at gå op på 3`sal.

Maren og John Skaarup