



AB Kap Arkona.

Bestyrelsens beretning for marts 2023 til marts 2024

Indhold

Fælles arbejdsdag.....	1
Vedligeholdelse	2
Økonomi.....	4
Andelsværdi.....	5
Altaner.....	5
Overdragelser af andele.....	6
Nye beboere	6
Lejere.....	6
Servicefirma.....	6
Gårdlauget og haven.....	6
Vand	6
Varme.....	7
Opgangene	7
Internet og TV	7
Fællesrummet	7
Fællesvaskeriet	8
Baderummet	8
Glasforsikring.....	8
Nøgler til kælder og loftrum	8
Advarsel til andelshaverne	9
Affald.....	9
Afslutning.....	10

Fælles arbejdsdag

Vi holdt en fælles arbejdsdag i juni 2023.

Vi fældede et udgået træ, fjernede ukrudt fra bedene og brændte ukrudt fra fliserne både til gaden og gården. Vi vaskede og pudsede alle døre og vinduer til gaden og gården. Vi gjorde rent i fællesrummet, ryddede op i krybekælderen og rensede den store blæser i tørrerummet.

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

I oktober - november 2023 fik vi udskiftet de gamle Danfoss radiatorventiler i alle andelslejligheder og lejemål. 151 stk. radiatorventiler blev det til i alt med tilhørende termostater af mærket TA, som er en betydelig mere robust model. Det var en stor opgave for vores VVS'er fra Lauritz Hannibal med en masse ekstra arbejde med montering af nye luftskruer på de øverste etager, udskiftning af 5 utætte radiatorer i ligeså mange lejligheder, rørtilpasninger, vanskelige steder med radiator skjulere og tærede rør, samt aftapning og påfyldning i en uendelighed. Frank var selv med næsten dagligt i 5 uger. Op til en tredjedel af alle radiatorer i ejendommen med Danfoss ventiler var fejlbehæftede før VVS'eren gik i gang.

I august udskiftede Ista alle varmemålere på radiatorer i hele ejendommen.

Frank fjerner jævnligt graffiti fra facader og døre, så vores ejendom fremstår pæn.

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. Vaskemaskinerne bliver jævnligt afkalket med citronsyre og afløbet fra maskinerne bliver rensset når det er nødvendigt. Ribo, som sørger for, at der altid er sæbe til rådighed, har ligeledes en årlig rensning og vedligeholdelse af sæbeanlægget.

Opgangsløset i nr. 59 fungerede ikke, da en kontakt var i stykker. Det blev ordnet af vores elektriker THK, der også måtte ordne den elektroniske dørlås i opgangsdøren efter at døren med vold var skubbet ind af en hjemløs, der havde lagt sig til rette under trappen. Sæt derfor altid skudriglen i sidedøren fast både foroven og i gulvet når I går ud og ind med f.eks. barnevogne. Ellers kan døren skubbes op med vold. Det gælder alle vores indgangsdøre.

I januar fik vi rensset tagrenden til Arkonagade og Sønder Boulevard fra en lift, som blev lejet til formålet. Et af afløbsrørene ved Arkonagade 2 var stoppet på grund af 3 vodkaflasker, shots og dåsesodavand, der var trillet ned fra taget og havde lagt sig til rette i tagrenden over nedløbsrøret, så regnvandet løb over og nedad muren og ind i en lejlighed på 3. sal. Desuden blev der fjernet store mængder cigaretskod fra tagrenden, der oven i købet også havde brændt hul i afløbsrøret. Tagrenden til gaden er måske underdimensioneret, den er lavet af plastic og der er kun 4 nedløbsrør til gaden på et meget langt stykke. Tagrenden til gården er af zink og der er 6 nedløbsrør på et meget kortere stykke.

Det må kraftigt understreges, at det ikke er tilladt at bevæge sig op på det flade tag for at sidde i solnedgangen og indtage alkohol eller andet. Det er desuden meget farligt, da der ikke er noget rækværk. For at imødegå at nogen kravler op gennem loftlemmen til taget i nr. 59 har vi nu fjernet stigen til lemmen. Der er indkøbt en ny stige, som er gemt væk i et loftsrums. Den må kun bruges af håndværkere med ærinde på taget som f.eks. Rebteknikeren.

Smid aldrig cigaretskod ud af åbentstående vinduer, de kan havne i tagrenden eller på Købmandens markise, hvor de kan brænde hul.

Vi har i årets løb været plaget af fugtproblemer flere steder, værst i nr. 2, 4.sal hos Charlotte Lyng. Årsagen er blandt andet tagvinduerne, hvor både vinduesrammen og glasset er lavet af plastic, og hvor glasset er så porøst nu, at det går i stykker for ingenting, og hvor rammen slår sig og bliver utæt. Vi har fået fremstillet et akryllåg, der kan lægges ovenpå vinduet med klæbe og fugemasse i stedet for det gamle plasticglas, men det er ikke en permanent løsning. I alt har vi gjort det på 6 ødelagte tagvinduer, de 2 tagvinduer over Pias taglejlighed, hvor man kun kan komme til ovenfra. Det blev ordnet af tagrende renserne. Men der er stadig 10 tilbage over loftsrummene, som kan gå i stykker hvert øjeblik det skal være og hvor det så kan regne lige ned i tagkonstruktionen. Vi har derfor og i anden anledning haft Hussvamp laboratoriet til at gennemgå 4 steder i ejendommen med en mikrobiologisk undersøgelse, hvor der er konstateret fugtskader og skimmel.

Brandmuren på taget mellem nr. 2 og 4, trænger ligeledes til omfattende reparation, da den suger fugt. I skrivende stund er Rebteknikeren i gang med at reparere brandmuren. Der er stadig et problem med vand under de franske altandøre hos Jimmie og Ole samt Stine og Lars. Hverken altanfirmaet Gilbro eller Rebteknikeren har kunnet løse problemet.

Derfor har vi nu søgt hjælp hos en rådgiver og byggeteknisk ingeniør fra firmaet Ingeman/Fischer. Han skal i løbet af marts-april i første omgang gennemgå taget, tagterrasserne, tagvinduerne, de franske altaner og tagrenden sammen med bestyrelsen og udarbejde en tilstandsrapport og et forslag til økonomi for kommende vedligeholdelsesarbejder og fornyelser.

Vi har i 2023 været forskånet for vandskader på grund af brud på rør og installationer. 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 Frank 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 og ordensregler fremgår i øvrigt af vores hjemmeside www.kaparkona.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.

Smid aldrig vådservietter, tamponer eller vat rondeller, cigaretskod eller andre ting i toilettet, kun toiletpapir. Det kan få katastrofale følger ved at stoppe toilet og faldstamme og forårsage oversvømmelse med kloakvand.

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 bruge strømpeforing i stedet. Bestyrelsen vil indhente forskellige tilbud samt råd og vejledning angående de forskellige metoder snarest muligt.

Økonomi

På vores driftskonto stod der pr. 15. marts 2024 en likvid kapital på 1.018.412 kr. Derudover har vi bundet 2.500.000 kr. for 3 måneder ad gangen på et såkaldt aftaleindskud, som p.t. giver 2,97 % i rente pr. år. Vores samlede beholdning er altså 3.518.412 kr.

Altan- og tagudvidelsesprojekterne skylder p.t. foreningen 181,877 kr.

De nye ejendomsvurderinger:

Som flere sikkert har set i nyhederne, er der udsendt nye vurderinger for andelsboligforeninger. Vurderingen er alene en grundvurdering, og for vores ejendom er vurderingen steget fra 6.286.400 kr. til 141.258.000 kr. Den udsendte grundvurdering er foreløbig, og der kan ikke klages over den. Den endelige vurdering udsendes i 2025/2026, og der kan der så eventuelt klages.

Den nye grundvurdering skal alene bruges til at beregne den grundskyld (ejendomsskat), som vi skal betale. Den nye vurdering er beregnet på en ny måde, som er vedtaget af Folketinget, og derfor kan værdien ikke sammenlignes med den tidligere vurdering af vores grundværdi. Den nye grundværdi har intet at gøre med

vores valuarvurdering, der bruges til at opgøre en salgsværdi af vores ejendom til brug for vores regnskab og fastlæggelse af andelskronen.

I 2022 betalte vi 213.738 kr. i grundskyld (gennemsnitlig ca. 6.300 kr. årligt pr. andelslejlighed) og den vil stige fremover, som følge af den højere grundvurdering. Imidlertid er der en række overgangsordninger, der skal sikre, at ejerne af andelsboliger ikke får et skattechok. I 2024 kan grundskylden maksimalt stige med 2,8 % i forhold til 2022 dvs. med 5.985 kr. til maksimalt 219.723 kr. For 2025 og fremad i en lang årrække kan grundskylden højst stige årligt med 4,75 % af grundskylden beregnet ud fra den seneste aktuelle grundvurdering. I 2025 svarer det til en årlig stigning på ca. 27.000 kr. til ca. 247.000. Når den nye grundskyld er fuldt indfaset om en årrække, svarer det til, at vi årligt skal betale ca. 576.000 kr. i grundskyld (gennemsnitlig ca. 16.900 kr. årligt pr. andelslejlighed). Da grundvurderingen og grundskyldspromillen kan ændre sig i de kommende år, kan de endelige beløb ikke beregnes nu.

Bestyrelsen vurderer, at der er behov for en stigning i boligafgiften (som vel at mærke ikke er steget siden 2011!). Det skyldes flere forhold: dels har der været en temmelig høj inflation i de senere år, dels kommer der - som beskrevet ovenfor - mærkbare stigninger i grundskylden (ejendomsskatten) i de kommende år, og endelig må vi forudse ret store udgifter til vedligeholdelse/udskiftning af tag og faldstammer.

Derfor foreslår bestyrelsen en stigning i den ordinære boligafgift på 5 % fra 1. juni 2024.

Andelsværdi.

Valuarvurderingen af vores ejendom er nu på 87.321.000 kr. Det svarer til et fald på ca. 1,06 % i forhold til sidste år (hvor der var et fald på ca. 3,91 %).

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

Altaner

De fire nye altaner er endeligt afregnet - overskydende indskud er udbetalt til de fire andelshavere, allonger er udarbejdet og underskrevet, og foreningens samlede andelsværdi er opdateret.

Vi gentager fra tidligere 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. Frank anbefaler en træolie på terpentinbasis med pigment, f.eks. Silvanol transparent træbeskyttelse oliebaseret, teak (træolie på vandbasis holder ikke

særlig længe). Vask først træværket grundigt, slib med sandpapir 100 og behandl så gulv og håndlister 2 gange med træolie - gentag hvert år.

Overdragelser af andele

Siden sidste beretning har der ikke været overdragelser af andelsboliger i foreningen, men den tidligere indehaver af møntvaskeriet, Leif, er død. Hans søn Peter Clausen er i gang med at overtage vaskeriet.

Nye beboere

I det forløbne år har vi fået en ny beboer i foreningen: i maj 2023 fik Pia og Jon nemlig en lille dreng, som hedder Elias - stort tillykke!

Lejere

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

Smykkebutikken på hjørnet, som nu vil handle med kunst, har indrettet butikken med snedkerfremstillede reoler og skabe med nyinstalleret håndvask, vandtilførsel og afløb. Det har de selv betalt. Foreningen har betalt halvdelen af en ny varmekonvektor, som står i det ene vindue, og nedtagningen af den gamle radiator. Indretningen har taget over 1 år, men nu har de lovet at åbne senest 1. april 2024.

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 faldet 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 radiator ventiler i alle lejligheder.

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

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 i vaskerummet og i den nye internet portal ProBo under Kalender, Opret begivenhed. Derudover kan I evt. også lave et opslag på Facebook. I skal naturligvis følge ordensreglerne for lån af lokalet, som fremgår af vores hjemmeside www.kap-arkona.dk

Rummet skal være ryddet og rengjort 24 timer efter arrangementet. For at benytte fællesrummet 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!

Angående private vaskemaskiner: Sørg for at de er i god stand og rigtigt afbalancerede, så de ikke larmer og ryster hele huset ved centrifugering. Lad være med at vaske før kl. 8 om morgenen og efter kl. 9 om aftenen. Overvej om det er nødvendigt med egen vaskemaskine - vi har et glimrende, velfungerende og billigt fælles vaskeri i ejendommen. Ligeledes kan man udskifte slidte og larmende badeværelsesventilatorer og man kan sætte filt-puder under stole og borde af hensyn til sig selv og sine naboer.

Baderummet

Vores servicefirma gør fællestoilet og -bad rent hver anden uge, men derudover skal brugerne af det fælles baderum og toilet 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 ikke skal åbne døren for 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 yderdørene lukker ordentligt efter jer. Hvis de ikke låser, skal I kontrollere, at sidedørens rigler er låst fast. Hvis de stadig ikke låser, skal I meddele det til den andelshaver, der passer dørene i jeres opgang.

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 affald.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 gårdmandsskuret. 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.

Københavns Kommune er i gang med at etablere såkaldte affaldssorteringspunkter rundt omkring i byen. Der er planer om et sorteringspunkt til tekstil og madaffald ud for Arkonagade 2.

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 vores administrator, Azets AtB, for samarbejdet.

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 21.03.2024

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

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