

Bestyrelsens beretning 2014.

Bestyrelsen i 2014

Bestyrelsen har sagt farvel til to bestyrelsesmedlemmer i 2014. Det drejers sig om Kirstine Hanghøj og Anna-Camilla Espersen, der begge er flyttet fra Aladdin. Dem vil vi gerne takke for deres indsats og engagement.

Bestyrelsen består herefter af Jan Andersen som formand, Tine Sander Sørensen som næstformand, Mikkel Lindhardt, Jytte Munk og Erik Just.

Aladdins medarbejdere

Grundstammen af vores medarbejdere er ejendomsinspektør Tine - Varmemester Henrik og Vicevært Flemming. I december forlod vores rengøringsassistent Aiste os, og vi har ansat Juliet og Marta på henholdsvis 2/5 tid og 3/5 tid.

Medarbejderne har ydet en stor og ihærdig indsats igen i år, hvor der har været mange udfordringer, blandt andet med det store gårdaltanprojekt, som alle er blevet løst på udmærket måde. Aladdin nyder godt af medarbejdernes store erfaring med ejendommen og deres høje serviceniveau.

Kort resume

I det forløbne år har ejerforeningen fået ny administrator, og en ny revisor er udpeget. Det betyder i sig selv, at vi har været i en forandringsproces i henseende til varetagelsen af administrative opgaver i nye samarbejdsrelationer. Denne proces er forløbet tilfredsstillende, og det er fortsat bestyrelsens forventning, at de foretagne ændringer vil bidrage til en fremtidssikring af varetagelsen af foreningens opgaver med høj kvalitet og til en pris, der modsvarer vore samarbejdspartneres ydelser.

Den nævnte forandringsproces har fået første prioritet i administrativ og planlægningsmæssig henseende. Derudover har bestyrelsens fokus i det seneste år været rettet mod gårdaltanprojektet og indsatsen for at mindske vandskaderne i ejendommen, dels i almindelighed, og i særdeleshed i forbindelse med skadernes øgede intensitet under gårdaltanprojektets gennemførelse. Den planlagte aktivitet med udarbejdelse af en plan for ejendommens langsigtede vedligeholdelse har måttet udskydes til færdiggørelse i 2015, hvor den styres af foreningens ejendomsinspektør med bistand af en byggeteknisk rådgiver.

På kortere sigt har bestyrelsen udvalgt et enkelt påtrængende vedligeholdelsesprojekt vedrørende renovering af køkkentrapper, der indgår som selvstændigt punkt på dagsordenen.

Ejerforeningens økonomi nyder naturligvis bestyrelsens løbende opmærksomhed, og det kan konstateres at året kommer ud med et positivt resultat, samtidig med at der er afregnet et tilgodehavende af ældre dato på kr. 241.000 til vores tidligere administrator.

Lidt mere information om de vigtigste aktiviteter

Gårdaltanprojektet

Gårdaltanprojektet er afsluttet, og vi vil gerne takke for ejernes store tålmodighed under hele byggeprocessen. Projektet har været en udfordring for vores medarbejdere såvel som bestyrelsen. Der har været et utal af henvendelser og aftaler, der har været afholdt byggemøder hver uge, styregruppemøder, møder med kommunen og en masse andre møder.

Vi har været glade for samarbejdet med vores leverandører. Ikke mindst har medarbejdere fra MinAltan A/S været effektive, venlige og fleksible.

Bestyrelsen er meget tilfreds med projektet. Meget af det oprindelige facadeudtryk er bevaret, og altanerne har givet et pænt løft til helhedsindtrykket af gårdfacaden.

Administratorskiftet

På generalforsamlingen sidste år blev bestyrelsen bemyndiget til at opsiges kontrakten med administrator Torben Heding Andersen og indgå kontrakt med en ny administrator.

Bestyrelsen har gennemført en proces, hvor vi har beskrevet ejerforeningens administrationsbehov og vores krav til en ny administrator, herunder krav til pris og kvalitet. Vi har modtaget og gennemgået flere tilbud fra flere større ejendomsadministratorer, som på forskellige måder og niveauer ville kunne opfylde ejerforeningens krav.

Bestyrelsen har valgt Advokatfirmaet HALDGUTTENBERG, hvor advokat Eske Hald vil være vores nye administrator assisteret af Rie Kragh.

Administratorskiftet for en stor en ejendom som vores, er en meget byrdefuld opgave, mere konkret 19 flyttekasser. Vi oplever at vores nye administrator er kommet rigtig godt fra start, og at de får løst problemerne, efterhånden som de dukker op. Bestyrelsen glæder sig til et godt og inspirerende samarbejde med Eske Hald og hans medarbejdere.

Medarbejderne hos vores tidligere administrator har også gjort deres bedste i forbindelse med skiftet. Vores tidligere repræsentant for administrator, Mustafa Yalan, har sørget for at samarbejdet forløb positivt til den sidste dag. Vi vil gerne takke den tidligere administrators stab for et godt og langt samarbejde omkring Aladdin.

Revisorskifte

Vores revisor gennem mange år, Finn Warberg, har overgivet sine kunder til Revisionsfirmaet Grant Thornton. Bestyrelsen har i den forbindelse valgt at skifte til en ny revisor. Vi har set på tre konkrete tilbud, vurderet og efterprøvet referencer og besluttet, at Statsautoriseret revisor Torben B. Petersen fra revisionsfirmaet Baagøe – Schou bedst opfylder vore ønsker og krav. Vi ser frem til et godt og inspirerende samarbejde med Torben B Petersen. Bestyrelsen har takket Finn Warberg for et langt og godt samarbejde.

Vedligeholdelsesarbejderne

Status på vedligeholdelsen i 2014 og vedligeholdelsesplanen for 2015 fremgår af generalforsamlingens punkt 4 – med tilhørende bilag og vil blive gennemgået som selvstændigt punkt på dagsordenen.

Bestyrelsen har besluttet, at de langsigtede vedligeholdelsesaktiviteter skal beskrives som et såkaldt ”roadmap”, der dækker perioden fra 2016 til og med 2018 på et detaljeret niveau, og årene 2019 til

2020 på et mere overordnet niveau. Dette arbejde skal styres af vores ejendomsinspektør med bistand fra en byggeteknisk rådgiver.

Bestyrelsen har besluttet, at vi i 2015 sætter fokus på pilotprojekter for fugtsikring i vores fundament mod den opstigende grundfugt. Pilotprojekterne skal give os viden til den mere detaljerede planlægning. Bestyrelsen er meget varsom med at anvende nye produkter. Derfor lægger vi stor vægt på at følge uvildig rådgivning, og vi lægger også stor vægt på referencer og erfaringer fra blandt andre Bygningsstyrelsen (tidligere Slots og Ejendomsstyrelsen).

Vandskader

I forbindelse med gårdaltanprojektet på 5. sals lejlighederne har vi været ramt af utrolig mange vandskader. Det er heldigvis ved at være et overstået kapitel nu og de fleste af disse vandskadesager er afsluttet.

Den typiske vandskade i en lejlighed stammer fra et dårlig vedligeholdt gulv afløb eller fra vand - og afløbsinstallationer under køkkenvasken. Hvis installationen er mangelfuldt vedligeholdt, er skaden ikke forsikringsdækket, og så kan det blive meget kostbart for ejeren.

Vandskader er ofte til meget stor gene for de omkringboende, der uden skyld bliver ramt af andres manglende vedligeholdelse. Bestyrelsen stiller forslag til generalforsamlingen om, at der indføres besigtigelse af lejlighedens installationer i forbindelse med køb/salg. Dette skal i første række sikre de omkringboende og de nye ejere, og vi håber, at initiativet på sigt kan medvirke til at nedbringe de mange vandskader i ejendommen.

Ejerforeningens økonomi

Ejerforeningen har fortsat en god og sund økonomi baseret på et princip om, at driftsøkonomien bedst muligt anvendes til sikring af varige forbedringer. Vi skal fortsat holde fokus på vores kontrakter og aftaler og løbende optimere dem. Vi drøfter løbende kvalitet og pris, og bestyrelsens holdning er, at vi ikke skal slække på kvaliteten. Vedligeholdelsen af en gammel ejendom er en langsigtet investering, og her kan dårlig kvalitet og sjusk blive meget dyrt.

Lidt om gården

Gården har været byggeplads for gårdaltanprojektet hele året. Det har selvfølgelig begrænset brugen af gården, men vi synes altanprojektet har mødt stor forståelse og tålmodighed fra beboerne. Nu gælder det om at få gården tilbage i samme flotte stand som før projektet. Min Altan A/S har pligt til at reetablere gården og dette arbejde er i gang.

Vi skal også have monteret ny belysning ved bagtrappeindgangen. Vi skal forsøge løbende at håndtere de mange cykler, der er i gården, og vi vil forsøge med afmærkede cykelparkeringsområder.

Husorden for gården er ved at blive opdateret, så den også kommer til at indeholde en husorden for gårdaltanerne. Vi tror meget på, at beboerne vil udvise hensyn og tolerance til hinanden i brugen af gården og gårdaltanerne, samt at alle vil hjælpe med at holde ro og orden på en venlig og høflig måde.

Opfølgingsprojekt på Gadealtaner og Gårdaltaner

Vi får løbende henvendelser om, hvornår der kommer et nyt altanprojekt både til gården og gaden. Andre beboere ønsker ikke flere altaner, og ser gerne, at der kommer lidt mere ro i ejendommen.

Bestyrelsen vil ikke stå i vejen for ejernes altanønsker, så længe de overholder myndighedernes krav og det fastlagte design. Vi kan desværre ikke endnu sige noget om, hvornår der kommer et altanopfølgingsprojekt.

Kort om bestyrelsens fokus i 2015

Indkøringen af vores nye administrator og revisor er naturligvis, sammen med generalforsamlingen, første kvartals største opgave.

Nogle af de nye tiltag er allerede med på generalforsamlingen i år.

Bestyrelsen ønsker sammen med vores administrator at få mulighed for at kunne kommunikere med vores ejere og beboerne via e-mail, det er mere effektivt og frem for alt kan vi spare porto.

Vi ønsker at afsætte over 1 million kroner til varige forbedringer af ejendommen pr. år.

Vi vil afdrage vores nuværende gæld fra vedligeholdelsesprojekterne på ca. 3½ år, og vores nye projekter skal også kunne afdrages med 1 – 1½ million kroner pr. år.

Vi ønsker fortsat at holde ejerforeningens fællesudgifter på et pænt lavt niveau.

For at skabe tilstrækkelig luft i økonomien, har vi valgt at omlægge betalingen af vand til en afregning efter fordelingstal, som vi i dag kender fra varmeregnskabet. Dette skaber luft i økonomien til at vi kan gennemføre renoveringen af køkkentrapperne allerede i år. Vi får også en sammensætning af fællesudgifterne, der er mere sammenlignelig med andre ejendomme, og som stadigvæk ligger på et pænt lavt niveau.

Vi skal have en langsigtet vedligeholdelsesplan klar til næste års generalforsamling, og vi skal have gennemført flere pilotprojekter.

Vi vil også gerne have moderniseret vores ejendomskontor, så det kan understøtte mere enkle processer og arbejdsgange, og danne en indbydende ramme for vores medarbejdere.

Venlig hilsen

Ejerforeningen Aladdins bestyrelse