

Bestyrelsens beretning 2015

Bestyrelsen i 2015

Bestyrelsen fik ved sidste generalforsamling to nye medlemmer, Line Haldager og Thomas C. Trier, begge har indtaget posterne som suppleanter. I september besluttede Tine Sander Sørensen at trække sig fra bestyrelsen. Line Haldager indtrådte som bestyrelsesmedlem. Herefter består bestyrelsen af formand Jan Andersen, næstformand Mikkel Lindhart og bestyrelsesmedlemmer Jytte Munk Jørgensen, Erik Just, Line Haldager samt Thomas C. Trier som suppleant.

Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at takke Tine for mange års virke i Ejerforeningen Aladdin. Tine har sat sit præg på mange vigtige projekter i Aladdin, nogle af de større projekter er gårdrenoveringen, facadeprojekt, kælder dræn projekt og både gadealtan – og gårdaltan projekterne.

Tine har i gennem tiden haft mange forskellige kasketter på i forhold til Aladdin, bestyrelsesmedlem, formand og ejendomsinspektør, i perioder har Tine endog haft flere kasketter på samtidig. Tine fortsætter som ejendomsinspektør og holder fortsat tøjlerne i mange af ejerforeningens projekter. Bestyrelsen vil gerne hermed benytte lejligheden til at takke Tine for hendes store indsats i Aladdins bestyrelse.

I forbindelse med administratorskiftet har bestyrelsen ændret mødefrekvensen, så vi har færre men længere bestyrelsesmøder. Dette er begrundet i at vi ønsker at administrator bør være med på samtlige bestyrelsesmøder for at komme godt ind i arbejdet med Aladdin samt at trække bestyrelsesarbejdet lidt væk fra den daglige drift, så ansvaret for driften bliver mere klart og entydigt.

Aladdin medarbejdere

Aladdins medarbejdere er fortsat Ejendomsinspektør Tine – varmemester Henrik og vicevært Flemming. Vores rengøringsteam består af Juliet og Marta. Marta har ønsket at skifte bopæl, og vi søger en erstatning for Marta. Bestyrelsen vil gerne takke Marta for indsatsen med at holde vores trapper rene og pæne og ønsker held og lykke fremover.

Efter mere end et års forhandlinger har vi endelig fået en overenskomstfornyelse underskrevet. Processen med 3F har været meget hård, og det har skabt et noget ændret forhold mellem medarbejderne og arbejdsgiver. Ejerforeningen ønskede ikke at presse på lønstigningerne og valgte at påskønne indsatsen med en lønforhøjelse på 2 % - det er over gennemsnittet, som ligger på 1,6 – 1,8 alt efter hvad man sammenligner med. Bestyrelsen mener ikke, vi kan acceptere lønstigninger, højere end mange af vores ejere oplever i deres egne erhverv. 3F ønskede at skabe et voldsomt pres på ejerforeningen for at få mere ind i overenskomsten, og bestyrelsen er ikke professionelle overenskomstforhandlere, så vi har brugt vores administrator og advokat til at få lukket forhandlingen. Det komplicerede endvidere forhandlingerne at de startede under vores forhenværende administrator.

Kort om bestyrelsens arbejde i 2015

Det først år med vores nye administrator tegner godt for Aladdin, og vi arbejder stadig med at få styr på sager, der fortsat håndteres af vores tidligere administrator. Mere præcist er det Altanprojekternes administrationsaftaler, som ikke kunne overdrages, og hvor vores tidligere administrators engagement og præcision er mangelfuld. Det koster både tid og penge at få leveret en ordentlig administration på disse projekter.

Vi har fortsat alt for mange vandskader i ejendommen, langt de fleste skyldes mangelfuld vedligeholdelse og manglende agtpågivenhed i lejlighederne. Vandskader er til stor gene for underboerne, og det medfører ofte store udgifter for skadevolder. Bestyrelsen gør, hvad vi kan for at uagtsomhed og sløseri på de områder, der er ejers ansvar, ikke påvirker vores fælles økonomi. Pludseligt opståede skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller risiko adfærd, dækkes naturligvis af vores forsikringselskab. Bestyrelsen vil sætte større fokus på at oplyse om ejernes ansvar, og på at informere om, hvordan man undgår skader og byggesjusk, der kan påvirke de øvrige ejere.

Vores drift og den almindelige ro og orden bliver i højere grad påvirket af, at der er mange lejere i ejendommen. Det er ikke rimeligt, at nogle ejere overlader deres forpligtigelser og ansvar til lejere, der ikke kender vores regler og ansvarsfordeling, det påvirker både vores drift og skaber mange gener både omkring støj og orden i almindelighed. Derfor vil vi i første omgang prioritere at betjene ejerne samt sikre, at ejere der ikke selv bor i Aladdin i højere grad bliver inddraget i forhold, der vedrører deres ejendom.

Vi startede en reovering af vores ejendomskontor efter sommerferien, og det har været et projekt med mange udfordringer. Bestyrelsen ønskede at leve op til anbefalinger om at sikre en god ventilering af vores murede vægge, og ejendomskontoret havde en skal af panelplader, som skulle fjernes, og murene skulle reoveres efterfølgende. Da vi nu alligevel er i gang, besluttede vi at nedtage væggen mellem køkken og kontor, så vi vil få bedre forhold for medarbejderne, og så vi kan afholde møder på ejendomskontoret. Meget af dette arbejde er blevet udført af vores egne medarbejdere. Den endelige aptering og indretning er medtaget under bilag 4 Vedligeholdelsesprojekter. Medarbejderne har udvist stor tålmodighed i denne proces, og vi må trække på deres tålmodighed lidt endnu, og måske må vi lukke for personlig betjening i en periode.

Aladdins langsigtede vedligeholdelsesplan har vi arbejdet en del med i det forløbende år, vi har indgået en kontrakt med Gaihede, som er et større og anerkendt firma, der har stor erfaring med vedligeholdelse af gamle ejendomme. Bestyrelsen ønsker at få afdækket de vigtigste vedligeholdelsesbehov, og få klarhed over de økonomiske konsekvenser af vedligeholdelsesbehovet. Resultatet af dette arbejde vil blive fremlagt for generalforsamlingen til beslutning. Vi har også lagt vægt på at få viden og erfaringer fra vores nuværende rådgiver og medarbejderne ind i planen. Hensigten er, at vi gennem en kontrakt med en større

rådgivervirksomhed kan sikre, at vigtig viden om ejendommen kan bevares i mange år frem i tiden og gøre os mindre afhængige af enkeltpersoners viden.

I forbindelse med vedligeholdelsesprojekterne er der allerede startet forskellige pilotprojekter, som indgår i for-analyserne til vedligeholdelsesprojekterne, vi har planlagt mange og regelmæssige fugtmålinger for at indsamle data om den nuværende situation i kælderarealerne.

Renoveringen af bagtrapperne er afsluttet til tiden, og vi har også fået det sidste stykke af væggene ned til kælderen renoveret. Tagene på trappetårnene er blevet renoveret, så de nu er tætte, og vi er i gang med renoveringen af el og belysning i kældrene.

Altanopfølgingsprojektet er sat i gang, og administrator har modtaget betingede tilsagn, nu skal vi sammen med en altanleverandør have beregnet prisen for den enkelte potentielle altankøber, og have planlagt projektet. Bestyrelsen har, efter anbefaling fra vores administrator, besluttet at give generalforsamlingen mulighed for at beslutte, om der skal gives tilladelse til flere XL altaner.

Ejerforeningens økonomi er fortsat god, og vores mål er fortsat at holde vores ejer-udgifter på et pænt lavt niveau. Derfor vælger vi, at større investeringer finansieres gennem lån, som betales ved siden af ejer udgifterne, og som kan indfries ved salg. Det gør, at den enkelte ejer, i forbindelse med salg kan holde den månedlige omkostning nede for køber og dermed få et større kontant udbytte ved salg. Bestyrelsen har, sammen med administrator, fortsat fokus på områder hvor vi kan spare på omkostningerne.

Erik Just har taget initiativ til, at vi har fået måtter både ved hovedtrappen og ved bagtrappen. Formålet er, at vi kan undgå at slæbe snavs op gennem trappeforløbet, og vi håber beboerne påskønner dette og bruger måtterne. Samtidig kan vi præcisere, at man ikke må have genstande på trapperne, og egne måtter skal ligge på indersiden af entredøren. Dette gør, at vi kan få en bedre rengøring af vores fælles trapper.

Lidt om gården

Man kan vel godt skrive, langt om længe er vores gård blevet reetableret, efter gårdaltanprojektet, Tine har kæmpet en brav kamp for at få leverandørerne til at levere en ordentlig kvalitet. Vi har også fået belysningen på tappetårnene færdig, vi syntes resultatet er blevet godt, og vi forventer ikke løsningen kræver den store vedligeholdelse. Vi har fået et nyt stednavn for en del af gården - "den røde plads" - forklaringen er den, at vi ikke kan købe flere af de gule fliser, med mindre vi køber et meget stort parti. Derfor besluttede vi at benytte de gule fliser, der tidligere var på dette område, som erstatning for de gule fliser, der var beskadiget andre steder. Vores skraldeområder trænger til en renovering, der er konstateret råd i noget af konstruktionen, vi medtager dette arbejde i vedligeholdelsesplanen for 2016.

Venlig hilsen

Ejerforeningen Aladdins bestyrelse