

Bestyrelsen i 2017

Medlemmer af bestyrelsen er: Jytte Munk Jørgensen, Erik Just, Ulrich Harre Andersen, Mikkel Lindhard (næstformand) og Jan Andersen (formand). Suppleanter er: Thoms C. Trier og Line Halager.

Ejerforeningens medlemmer i gårdlavet er: Mikkel Lindhard, Erik Just og Thomas C. Trier.

Bestyrelsens mødeaktivitet er aftalt i en årskalender for bestyrelsesarbejdet, herudover er det afholdt en del arbejds møder om forskellige aktiviteter og projekter mellem bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsens arbejdsgrundlag er at sikre ejernes investering i ejendommen Aladdin og arbejde for, at Aladdin er et rart sted at bo, så alle kan glæde sig til at komme hjem til Aladdin. Bestyrelsen skal også arbejde for, at ejendommens drift og service er på mindst samme niveau som tilsvarende ejendomme og arbejde for, at processer og dokumentation digitaliseres og stilles til rådighed gennem ejerforeningens hjemmeside. Bestyrelsen skal endvidere arbejde for, at skabe en høj grad af gennemsigtighed i forvaltningen af vores fælles aktiver.

Personalet i Aladdin

Kernen i vores medarbejderstab er varmemester Henrik Damkjær og vicevært Flemming Nielsen herudover har vi vores rengøringsassistent Alexandra som tager sig af rengøringen af de indvendige fællesarealer. I andet kvartal 2017 måtte vi tage afsked med vores nye Ejendomsinspektør Ivan, der var desværre ikke et tilstrækkelig match, mellem de kompetencer vi blev stillet i udsigt og med det der faktisk blev leveret.

Hen over et par måneder overvejede vi, hvordan vi kunne sikre opstarten af vores mange projekter og initiativer, håndtering af mange komplicerede driftsproblemer samtidig med, at vi skulle indkøre en ny ejendomsinspektør. I vores overvejelser indgik også et scenarie uden en ejendomsinspektør. Efter en grundig overvejelse og debat indgik bestyrelsen en aftale med Jan og Mikkel, om en deling af ejendomsinspektøropgaverne for en periode.

Aftalen: Jan overtager inspektøropgaverne for ejendommen og Mikkel tager inspektøropgaverne for Gårdlavet og IT administratorrollen. Aftalen kan opsiges med en måneds varsel af begge parter og udløber efter et år. Aftalen kan genforhandles, men skal have en midlertidig karakter, med en ophørsdato. Både Jan og Mikkel havde mulighed for at gå ned i tid på deres respektive jobs og bestyrelsen vedtog et månedligt honorar på kr. 20.000 til Jan og kr. 10.000 til Mikkel. Ved samme lejlighed blev det personlige tillæg for varmemesteren og viceværten forhøjet, med begrundelse i, at der ydes en ekstraordinær indsats, samt varetagelsen af et større ansvar. For bestyrelsen er det vigtigt, at personalebudgettet holdes på samme niveau og at vi har mindst samme service og projektfremdrift, som med en kvalificeret ejendomsinspektør på fuld tid. Bestyrelsen lægger også vægt på, at vi har en høj medarbejdertilfredshed.

Hvad har fyldt mest i 2017

- Kælderprojektet, Installation af Drytech systemet.
- Hovedtrapperenoveringen – kravspecifikation – udbudsmateriale – tilbud - kontakter - aftaler og en mængde møder.
- Altanopfølgingsprojekterne gård og gade.
- Finde en rådgiver til vores projekter og ejendommens vedligeholdelse.
- 5. sals altaner, der ikke er udført korrekt – skader – forsikrings skader – Syn og skøns forretninger – svampeangreb – advokater og kompleks ansvars placering.

- Tjek af samtlige 5. sals altaner
- Varmtvandsanlæg – rensning af varmtvandsbeholdere og forsyningsrør – bekæmpelse af bakterier.
- Skift af forsikringselskab fra Alm. Brand til Codan – efter anbefaling fra vores forsikringsmægler og administrator.
- Tilpasning af isoleringen på kiplofterne og oprydning på kiplofterne
- Fortsat mange vandskader pga. manglende opmærksomhed og vedligeholdelse i lejlighederne.
- Skift administrator/bogholder
- Beskrive og forny processer i forbindelse med driften af ejendommen.

Processer – viden og læring – hjemmesiden

Byggeteknisk rådgiver: Efter en del søgen og mange samtaler, har vi fundet en meget kompetent bygningsrådgiver/ingeniør Mikkel Larsen. Vi ønsker at aktivere vores samlede viden til fordel for ejendommen. Vi ønsker også mere videndeling og læringen, derfor holder vi statusmøder hver anden onsdag formiddag sammen med Mikkel Larsen - varmemester - vicevært, næstformand og formand. Vi ønsker også at sikre, kontinuiteten og uafhængigheden i den byggetekniske rådgivning. Medarbejderne er meget glade for at arbejde med læring – processer og ansvar og det kommer i sidste ende os alle til gode.

Processerne i en ejerforening er meget centrale og det er vigtigt, at vi løbende arbejder med, at forenkle dem og beskrive dem, så de kan kommunikeres og er enkle at bruge. Dette arbejde tager lang tid, med det er et vigtigt arbejde, og bestyrelsen ser det som grundlaget for en moderne drift. Vi er ikke nået så meget som vi havde forestillet os i år, men de mange projekter tager rigtig meget af vores tid, men vi har det fortsat prioriteret.

Hjemmesiden skal være det sted hvor ejerne og ejerforeningen kommunikerer med hinanden. Vi har arbejdet med at automatisere nogle processer mellem ejerne og ejerforeningen og der går pænt fremad, men vi har også set bedre hjemmesider og vores ambitionsniveau er højere, så arbejdet fortsætter. Vi får en masse erfaring med ejerkommunikation i forbindelse med Hovedtrapperoveringen og vi modtager gerne feedback og ideer fra brugerne.

Økonomi

Vi er meget tilfredse med, at det er lykkedes os, at holde styr på omkostningerne. Årets resultat er godt og vi har en meget veldrevet ejerforening, der år efter år viser, at vi har styr på økonomien og på ejendommens vedligeholdelse. Det er vigtigt for ejerne, både i deres daglige økonomi og i forbindelse med et salg af deres lejlighed.

Vi bruger meget tid på, at undersøge tilbud og priser, så vi nogenlunde ved, hvad ejerforeningen skal betale for en given ydelse, vi forsøger også, at vælge en den gode kvalitet. Det kræver viden og nærvær eller kontrol for, at vise at vi kan se forskel på det leverede.

Vi oplever desværre, at nogle leverandører anser en ejerforening, som et forholdsvis let "bytte" fordi en ejerforenings bestyrelse ofte består af medlemmer, der ikke har så meget erfaring med ejendomsdrift og som let lader sig overbevise, til at indgå en aftale eller kontrakt, som ikke er optimal for ejerforeningen.

Bag det tilsyneladende gode resultat for året ligger også, at nogle af de planlagte vedligeholdelsesopgaver og fornyelser er udsat. Pengene er ikke brugt til andre ting, men er blevet tilbage i kassen. Vores planlagte energimærkning blev kun udført for en matrikel (2 opgange). Københavns kommune forlængede energimærkningens varighed sidste år fra 5 år til 7 år. Vi valgte at fortsætte med en matrikel for, at få mere viden om, hvad der skal til for at få et C mærke.

Projekter og særlige driftsudfordringer

Driften af en stor og mere end 100 år gammel ejendom med 366 lejligheder, der hyppigt skifter ejere, er en pæn udfordring for vores planlagte projekter.

Problemer med 5. salsaltanerne er en af Ejerforeningens helt store udfordringer. Det startede i begyndelsen af august, med en ægte hussvamp på bagtrappen i BUR13 på 4. og 5. sal. Forsikringen accepterede skaden og vi gik straks i gang med at bekæmpe angrebet og fjerne alt materiale i en afstand af 1 meter fra svampen. Arbejdet blev udført efter vejledning fra Hussvamp laboratoriet. Det viste sig midlertidigt, at det ikke var så enkelt, at få en leverandør til at påtage sig ansvaret og dermed sikre, at altanbunden blev tæt. Arbejdet måtte stoppes og der blev bestilt syn og skøn. Her i februar ser det ud til at vi kan fortsætte udbedringen efter svampeskaden, hvis løsningsforslaget ellers godkendes. Omkring september fik vi en ny skade i BUR7 – der fossede vand ned i lejligheden under en 5. salsaltan. Så startede hele processen igen. Vi satte gang i en undersøgelse af samtlige 5. sals altaner, for at undersøge om de er tætte og om der er synlige problemer med dem. Analysen er endnu ikke helt afsluttet, men det bliver en opgave, der kommer til at tage rigtig meget af vores tid i resten af 2018.

Varmtvandsforsyningen har også udfordret os meget i sidste halvår af 2017. Der er analyseret, indkaldt specialister, rensset og skyllet og skyllet igen. Vi indstiller til, at der etableres nogle særlige ventiler, der gør det mere enkelt og effektivt, at skylle varmtvandsrørene. Vi har de to mest belastede varmecentraler med på vores vedligeholdelsesplan for 2018.

Siden september har vi arbejdet med prioritering af projekter og driftsopgaver hver 2. uge og det har givet os et mere klart billede af, hvad vi kan nå på 2 uger. Vi har udarbejdet en kort status på projekter, der blev vedtaget på sidste generalforsamling, denne status er udsendt som bilag.

Hovedtrapperenoveringen har været en stor udfordring for ejerforeningen, vi har tilknyttet rådgivere til projektet, for at vi skulle aflastes og ikke være direkte involveret i afviklingen af projektet. Alligevel står udfordringerne i kø for at blive løst.

- Lidt eksempler på udfordringer vi arbejder med i dette projekt lige nu:
- Af en eller anden grund have både bestyrelsen og vores arkitekt overset loftslemmene, det kostede lige kr. 304.850 incl. moms.
- Vi skal have nye nøgler til postkasserne, men der står åbenbart ikke i udbuddet, at det skal være samme nøgle som til entredøren, den meromkostning kæmper vi også om.
- Nogle steder er loftet kalket og det er åbenbart ikke beskrevet i tilbuddet.
- Af en eller anden grund er der bestilt børstet stål, som frontplade på dørtelefonen, det er heller ikke korrekt og koster ca. kr. 23.000,- at ændre til de rigtige.
- Navneskilt ved entredøren og belysningen udvendigt er heller ikke med i udbuddet.

Dette er blot nogle eksempler på en masse beslutninger, som vi sidder med her midt i projektet. Vi har brugt meget tid på kravspecifikation, holdt rigtig mange møder Vi har set på, hvordan vi kan få projektet til, at hænge sammen økonomisk, som det ser ud nu, er der ikke meget tilbage på posten uforudsete udgifter. Bestyrelsen vil indstille til, at vi finder pengene indenfor den overordnede ramme, som generalforsamlingen bevilgede sidste år.

Bestyrelsen foreslår følgende:

- Projektet om udskiftning af nederste del af faldstammerne i visse områder droppes. Flere rådgivere fortæller os, at projektet ikke giver så meget mening. I stedet skal vi fortsætte med udskiftningen efterhånden, som der opstår et behov. Det vil give 2 millioner mere til hovedtrappeprojektet.

Drytech projektet kører på skinner og vi er meget spændt på målingen efter 1 år – allerede før jul kunne vi se en markant forbedring og vi vil måle igen her før generalforsamlingen. Vi er opmærksomme på, at vinterluften er meget tørrere end sommerluften, men vi er meget spændte på resultatet.

Livet i Aladdin

- Vi oplever, at der i det sidste år er blevet mere fredeligt i Aladdin. Vi har forsøgt at reagere hurtigt, hvis nogle beboere eller Airbnb gæster ikke kan finde ud af, at tage det nødvendige hensyn. Vi vil opfordre til, at vi alle gør mere ud af at hilse på hinanden når vi mødes. Det er altid godt med almindelig høflighed, hjælpsomhed og tage hensyn til alle de flinke naboer.

Tak for jeres anerkendelse og opbakning

- Bestyrelsen oplever, at vi får mange anerkendelser af vores arbejde og vi oplever virkelig opbakning i mange mails. Vi tror at vores forsøg på ærlig åben kommunikation er med til at styrke opbakningen til bestyrelsesarbejdet. Vores medarbejdere oplever det samme og de fortæller os, at de er meget tilfredse med arbejdet, de nye udfordringer og kontakten med beboerne. Det er vi, i bestyrelsen, meget glade for at høre.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for E/F Aladdin