

## E/F Aladdin bestyrelsens beretning 2018 – 2019

### Resultater:

**Hovedtrappeprojektet** har været det altoverskyggende projekt og vi har kæmpet for, at holde kvaliteten, tidsplanen og økonomien på sporet. Nu hvor vi kan se en ende på projektet, er vi godt tilfredse med resultatet og vi vil gerne takke for samarbejdet og alle de positive kommentarer, vi har fået. Over 100 varsler og over 5000 mails er det blevet til, vi har holdt byggemøder næsten hver uge og vi har løst over 100 store og små uforudsete hændelser igennem projektet. I den første fase frygtede vi, at økonomien ville løbe løbsk for os og vi arbejdede hårdt på, at få styr på tingene. Vi var også meget udfordret på tidsplanen i de første faser af projektet. Vores hovedentreprenør stillede krav om yderlig betaling, fordi projektet ville blive forsinket. Årsagen var typisk forskellige forsinkelser fra underleverandørerne. Vi holdt forligsmøder med hovedentreprenørens advokat og udgange blev, at vi fik udarbejdet en plan, så vi kunne arbejde mere parallelt og dermed nå tilbage på tidsplanen igen. Vi har gjort os umage med, at fastholde en god stemning og åbenhed i projektet samtidig med, at vi har holdt projektet i meget faste tøjler.

Vi er rigtig godt tilfreds med resultatet og vi er sikre på, at hovedtrapperne både giver den enkelte ejer en større værdi og daglig glæde.

Vi har lagt en mere detaljeret information om projektet på hjemmesiden og her har vi beskrevet de næste faser i projektet, det handler om nøglebrikker, udvendig belysning og portalen omkring gadedøren.

**Kælder projektet** har også leveret gode resultater i perioden, dette projekt bærer dog præg af, at vi ikke kan afklare tiltag og problemer før vi går i gang. Vores kældere rummer et væld af overraskelser, som først viser sig, når vi går i gang. Drænet i bunden af trappetårnet har vist sig, at være det mest effektive tiltag og det er også her vi har haft de største problemer. Når vi banker gulvet op og graver ned til resterne af det gamle dræn, graver vi i vand, når vi er 20 - 30 cm under gulvet. Flere af jer har sikkert set dette og det er bestemt et tungt arbejde, alt skal bæres op i spande og nyt materiale skal bæres ned og bagtrapperne er bestemt ikke velegnet til dette tunge arbejde.

Vi ser markante forbedringer på fugten i trappetårnet, når vi får drænet vandet væk og lagt et nyt gulv ovenpå et lag Leca nødder. I forbindelse med etableringen af drænet er vi nødt til, at fjerne de gamle døre mellem bagtrappen og kælderen. Vi ser sjældent at disse kælderdøre er lukket og nogle er i så dårlig stand, at de ikke kan lukkes. Vi er i gang med nogle tilbud på nye døre der opfylder krav til brandsikkerheden. I forbindelse med udskiftningen af døren skal vi have muret en sidevæg op, så der er noget, at fæste døren til. De gamle døre var fæstet til noget træ med gips, som ikke er velegnet i en kælder, der ikke er helt tør.

Vores mål med kælderprojektet er, at sænke fugtniveauet, så det ikke påvirker det organiske materiale (træ) i etagedækket mellem kælder og stueetage og samtidig gøre facademuren mere tør i stuelejlighederne.

Vi er i gang med at rense væggene inde i trappetårnet og andre steder hvor muren er lettilgængelig. Dette tiltag skal sikre en bedre afdampning af den opstigende fugt. Det sker ved at vi fjerner saltudtrækket og pudslaget, der har forhindret en god afdampning. Den opstigende fugt skal gerne kunne afdampe på den første meter over gulvet.

På generalforsamlingen kan vi vise de nyeste fugtmålinger, så vi kan se hvordan Drytech og de supplerende tiltag har virket.

Vi har lagt en status på alle projekterne på hjemmesiden, så I her kan se den seneste status på alle projekterne.

#### **Vedligeholdelsesplanen 2018 (Bilag 4)**

Vi har nedprioriteret renoveringen af ejendomskontorets toilet, det er lagt ind i planen for første halvår 2019.

Vi har fravalgt forundersøgelsen af ventilation til lejligheder, der ikke har en ventilationskanal. Vi vil gerne have en bedre ventilation af lejlighederne, men de pågældende lejlighederne er oprindeligt godkendt uden ventilationskanaler og de er købt sådan, derfor er det ikke et fælles anliggende.

I stedet har vi valgt at få fornyet ventiler i alle fire varmecentraler, i stedet for de 2 varmecentraler der oprindeligt var planlagt. Formålet med ventilerne er, at vi kan gennemskylle rørene for eventuelle bakterier. Vi mangler endnu at få sikret, at gennemstrømningen er som den skal være, det er planlagt til første kvartal 2019. Når vi har fået de nye målinger af det varme vand, lægger vi dem op på hjemmesiden.

**Viden er meget vigtig**, når man skal vedligeholde en gammel ejendom på en effektiv måde, uden omkostningerne løber løbsk. I det sidste år har vi alle, fået vores viden øget markant, det gælder vores faste medarbejdere, vores byggetekniske rådgiver og bestyrelsen. Denne viden gør, at vi er bedre i stand til at bruge vores fælles penge på den mest effektive måde. Vi oplever, at vores medarbejdere er rigtig gode til, at byde ind med deres erfaringer og til at tage den nye viden til sig. Det påvirker også medarbejdertilfredsheden positivt og vi kan give en meget bedre rådgivning til ejerne.

**5. sals gårdaltaner:** Det er vist ingen hemmelighed at vi har været meget udfordret omkring vores gårdaltaner på 5. sal. En stor del af 5. salsaltanerne er en del af vores klimaskærm og dermed ejerforeningens ansvar. Vi er sammen med vores leverandør og vores byggerådgiver, i gang med at gennemgå og forbedre 5. salsaltanerne.

Vi finder også **en del rådskader** forskellige steder i ejendommen og de er typisk forårsaget af utætheder i badeværelser – en utæt installation under en køkkenvask eller en utæt klimaskærm. Disse skader kan ikke forsikringsdækkes og de kan være meget kostbare at udbedre, ikke kun for ejerforeningen, men også for den ejer hvor skaden stammer fra.

**Ejerforeningens byggetekniske rådgiver:** at vi har fået en fast rådgiver tilknyttet ejendommen, er bestemt et stort plus, det hæver kvaliteten, sparer penge og gør ejerforeningen mindre sårbar. En fasttilknyttet og kompetent rådgiver er meget vigtig, det gør ejerforeningen mindre sårbar når der skiftes ud i leverandører og bestyrelsen.

**Rengøring og vedligeholdelse af trapperne:** Det nye mørke linoleum er flot, men det skjuler ikke skidt - vi har beskrevet et nyt koncept for rengøring af trapperne. Når vi er færdige med hovedtrappeprojektet er vi klar til at sætte dette koncept i udbud og forventer, at komme ind en god regelmæssig rengøring af trapperne og vinduerne. Vi vil også regelmæssigt "pletmale" hovedtrapperne, erfaringen vise, at når der først er skrammer på hovedtrapperne, bliver der passet mindre på. De mange beboer der glæder sig over de pæne trapper, bliver ærgerlig over, at trapperne ramponeres af hensynsløs brug af trappen. Vi vil oprette en post i budgettet til denne pletmaling og vi vil søge at skaffe midler via indflytningsgebyret.

**Økonomien** i ejerforeningen er fortsat rigtig god, som vi har lovet, har vi betalt vores lån ud og vi har gjort hvad vi kunne for at holde vores budgetter. På almindelig vedligeholdelse har vi haft nogle uforudsete omkostninger til renovering efter råds-kader. Vi har desværre ikke kunnet levere på alle vores planer og derfor har vi på flere områder et underforbrug.

**Vores fokus i den kommende periode** er, at opdatere vores brandsikkerhed, - energi effektivitet og den daglige komfort.

Vi har nu fået nye entredøre, som er brandhæmmende, vi har fået nye røgalarmer på hovedtrapperne men vi mangler brandhæmmende lejlighedsdøre på bagtrapperne og i kælderen. Derfor har vi sat disse initiativer på vores vedligeholdelsesplan for 2019. Herefter vil vores ejendom være opdateret på dette sikkerhedsmæssige område. Vi går også målrettet efter et energimærke C – i dag har vi et D mærke og det er sådan set udmærket for så gammel en ejendom. Med et energimærke C vil vores ejendom, være i en energimæssig rigtig god stand. Det der for alvor kan hjælpe os på vej til et energimærke C, er vores nye energivinduer og gadedøre i trappeopgangen, nye vinduer i forbindelse med altanprojekterne samt det faktum, at mange har ønsket, at udnytte kipløftet. Derved har vi fået store dele af vores tagisolering optimeret til dagens standard. Vores energimærke skal fornyes senest september 2020.

**Fremtiden:** Vores planer er, at vi skal have bagtrapperne renoveret, i første runde tager vi lejlighedsdørene og siden belysning, maling og nye brandalarmer. Til april har vi planlagt, at starte renoveringen af portalerne omkring gadedørene og i samme forbindelse skal vi have repareret gadefacaden for løse felter og revner. Vi skal også have afsluttet arbejderne i vores kældre og have renoveret den nederste del af facaden ud mod gården. Vi forventer, at disse arbejder kan finansieres gennem driften beskrevet i vores årlige vedligeholdelsesplan, kombineret med lån med kort løbetid. Om ca. 5 år skal vi starte en opsparing, som vi forventer vil tage 5 – 7 år. Opsparingen skal gå til en tagrenovering – nye tagrender og en endelig finish på facaden. Sådan ser bestyrelsen ejendommens vedligeholdelse i et længere perspektiv.

**Hvad er vi knap så stolte af?** – Vi havde forestillet os at vi ville nå meget længere med at få vores processer optimeret og beskrevet og at vi ville komme længere med registreringen af ejendommens installationer. Det skal have mere fokus i den kommende periode.

**Medarbejderne:** Henrik varmemester, han står for alle installationer – Flemming vicevært, han står for selve bygningen – Daniel ejendomsserviceaspirant, han står for fællesarealerne. Vores medarbejdere er meget motiverede og glade for at arbejde for ejerforeningen og de tager et stort ansvar for den daglige drift og service. Vi overvejer også, at ansætte en murerarbejdsmand for en 2 årig periode, det vil spare ejerforeningen for mange penge, alene moms er 25% - vi skal bruge denne ressource til, at få kælder projekterne færdige og til renovering af de nederste facader i gården.

**Bestyrelsen:** Vi har i det forløbne år haft en "arbejdede" bestyrelse hvor vi har kompenseret formanden og næstformanden med et honorar på henholdsvis kr. 20.000 og kr. 10.000 kroner pr. måned, så de har kunnet "købe" sig fri til, at arbejde med vores mange projekter, som jo foregår i den normale arbejdstid. Når et bestyrelsesmedlem får et honorar, kan vedkommende ikke samtidig modtage bestyrelsesgodtgørelse. På den anden side har vi sparet en løn til en ejendomsinspektør i perioden, så samlet set har det betydet et mindre forbrug på personalebudgettet. Denne konstruktion er midlertidig og løber frem til april 2019. Hvordan ser fremtiden så ud for bestyrelsen? Både Mikkell og Ulrich har sat deres lejligheder til salg – Jytte er udtrådt af bestyrelse, da Jytte har solgt sin sidste lejlighed i Aladdin. Derfor skal vi have nye friske kræfter ind i bestyrelsen, så vi kan fortsætte det gode arbejde, der er i gang. Vi må dog se i øjnene, at vi i den kommende periode bliver nødt til at have en projektleder, der kan hjælpe med at styre de mange små og store projekter. Vi syntes ikke det giver mening af ansætte en egentlig

ejendomsinspektør, da vores medarbejdere har varetaget den daglige drift på udmærket vis. Derfor mener vi, at en deltids projektleder, eventuelt en senior, som gerne vil arbejde med små og store projekter kunne være en attraktiv løsning for ejerforeningen. Formanden er valgt indtil GF 2020 og derefter skal vi have afklaret ejerforeningens fremtid og gerne have en ny formand kørt i stilling. Vi vil foreslå, at formanden fortsætter som "arbejdende" bestyrelsesmedlem for, at sikre en god overgang til en ny medarbejder - og en ny bestyrelseskonstellation.

Vi glæder os til at jer til generalforsamlingen, og vi vil gøre os umage med ikke, at gentage for meget af det I kan læser jer til – i stedet vil vi gerne have en dialog og besvare jeres eventuelle spørgsmål.

***Venlig hilsen***

***Bestyrelsen E/F Aladdin***

Mikkel – Erik – Ulrich – Line – Thomas og Jan