

Information til ejerne i E/F Aladdin – status på ejendommens vedligeholdelse

Invitation til juletræstænding og korsang søndag den 1. december kl. 17.00

Facadeprojektet

Projektet er blevet opdelt i 2 faser – den nye fase handler om maling af underfacaden og maling af sokkel. Det er på grund af vejret ikke muligt af få tørret facaderne, så de kan males og det er også ved at blive for koldt til at male udendørs. Disse arbejder vil blive udført i maj 2020.

De øvrige dele af projektet håber vi på kan blive færdigt indenfor de næste par uger - det handler om udbedring af revner på den øverste del af facaden med lift og færdiggøre den sidste del af arbejdet med underfacaden. Vi startede ved porten ved Bodenhoff Plads og arbejdede ned ad Andreas Bjørns Gade og videre rundt om ejendommen. Vi har prioriteret, at få indgangsportalene gjort helt færdige. Vi har fået vasket gadedørene og rensset trappestenen. Vi har fået malet portene, efter at åbningen er blevet forøget med omkring 5 cm. Så det er nu lettere at få ladcykler ind og ud ad porten uden at beskadige den. Vi har også fået monteret stållister på porten, for at beskytte træet på porten. Portene får den endelig maling sammen med malingen af facaderne i maj 2020 – vi vil lige vurdere, om der skal gøres mere for at beskytte porten inden den endelige maling. Vi har også bestilt nye lamper over porten, lamperne er af samme model som dem over gadedørene, men de kommer til at lyse kraftigere og bliver monteret med et skumringsrelæ, så de lyser hele tiden når det er mørkt.

Vi gennemfører et pilotprojekt med injicering af noget penetrerende væske der skal danne en fugtmembran mellem soklen og den nederste del af facaden. Dette projekt strækker sig fra BUR7 til rundt om hjørnet ved Brobergs Gade. Vores overvejelser går på, at få erfaring med produktet og afgøre om vi skal gennemføre behandlingen hele vejen rundt eller kun på de mest udsatte steder.

Vi håber I nyder det flotte resultat og at I glæder jer til at få arbejdet afsluttet. Vinduerne i stueplan vil blive pudset, inden vi slutter for i år.

Hovedtrappeprojektet

Vi har gennemført 1. års gennemgangen og der er fundet forskellige fejl som bliver rettet – mængden er fejl er indenfor det forventelige, og det har været en kæmpe opgave at undersøge alle trappetrin i alle opgange, vægge – døre og lofter – alle observationerne er registreret i et Excel ark, så håndværkerne kan finde fejlene og vi kan kontrollere om de er afhjulpet. De fleste har bemærket at malingen på gadedørene ikke hænger så godt fast, som vi kunne forvente, når vi har købet en kvalitets dør fra Bøjsø. Vi har reklameret over dette og Bøjsø har i første omgang afvist reklamationen, så nu skal vi i gang med en del tovtrækkeri om kvaliteten, måske ender vi i en syn og skønssag, så der kan være lange udsigter, til vi får en pæn gadedør. Vi starter meget snart med pletmaling af hovedtrapperne, så vi kan fastholde det flotte udtryk og måske motivere til at passe på opgangen. Vi har også bestilt udskiftning af 3 defekte lamper over gadedørene.

Bagtrappeprojektet – udskiftning af bagtrappedørene

Vi har gennemført et pilotprojekt i BUR13 og vi har lært meget – eller med andre ord – det gik ikke helt som forventet. Derfor har vi besluttet at ændre gerichterne indvendigt til modellen "Vesterbro", som har det oprindelige udseende og de er også noget bredere. Vi har også indset, at vi bliver nødt til at udskifte den oprindelige dørlysning, da de nuværende er for skæve til at montere døre i. Vi har også været lidt udfordret

i forbindelse med konstruktionen under dørene, så vi kan leve op til kravene til brandisolering. Der er nu fundet løsninger og vi arbejder på vurderingen af et revideret tilbud.

Men – vi venter stadig på kommunens byggetilladelse, så vi kan ikke bestille dørene – vi har ventet siden maj måned. Vi har selvfølgelig rykket, men vi kan ikke få nogen form for information fra TMF i Københavns kommune, andet end man må forvente en sagsbehandlingstid på ca. 8 måneder.

Kælderprojekterne

Vi er lige gået i gang med vores 4 fyrrum og mangler kun lidt afrensning i de øvrige kælderrum. Når kældrene er blevet så tørre, som man kan forvente, vil vi starte en let renovering af dem. Det handler om at få nedgangen til kældrene sat i stand – det handler også om en omfattende registrering af alle installationer i vores kælder – huller i gulvene skal lappes – gamle ventilationskanaler skal gøres tætte og tidssvarende. Vi forventer at denne opgave vil løber over de næste par år og vi vil beskrive den mere i forbindelse med det vi kalder "Bilag 4" projekterne, som er den vedligeholdelsesplan som generalforsamlingen får til godkendelse. Vi mangler kun 2-3 dræn i trappetårnene og dette tiltag hjælper meget på fugten omkring trappetårnet, dvs. også op omkring køkkenvinduerne ud mod gården. Vi fortsætter med monteringen af dørene mellem bagtrapperum og kælderen når vi går i gang med udskiftningen af bagrappedørene – det er de samme håndværkere og vi passer det ind i bagtrappeplanen.

Det varme vand

Vi har udfordringer omkring kvaliteten i det varme vand og vi samarbejder med vores rådgiver på området "Guldager" de har anbefalet, at vi hæver temperaturen på det varme vand en gang om ugen. Formålet er at holde bakterievæksten nede - bakterierne kan ikke overleve når temperaturen skifter. Dette har vi gennemført hver nat mellem tirsdag og onsdag over de sidste par måneder. Vi skal nu i gang med den anden analyse af vandkvaliteten i år.

Renovering af underfacaderne i gården

Dette projekt hænger lidt – vi har været meget i tvivl om vi skal grave ned omkring soklen, for at få fugtspærret soklen eller om vi skal injicere, som vores pilotprojekt på gadesoklen eller om vi blot skal lade det være som det er. Vi har haft vores specialister indkaldt til møder, så vi ikke kommer til at forstyrre vores Drytech installation i kældrene med nye tiltag. Vi arbejder på en plan for et pilotområde og det kan vi først begynde på til foråret.

Ejendomskontorets toilet

Dette projekt er færdigt – vi havde et budget på kr. 40.000, - og vi endte med en mindre overskridelse på 4.500, - som hovedsageligt skyldes et større arbejde med faldstammen end forventet.

Økonomien i foreningen

Bestyrelsen holder fokus på økonomien på møderne i september og november og det ser ud til at vi får en overskridelse på posten "almindelig vedligeholdelse" på omkring kr. 250.000, - - dette skyldes hovedsageligt at vi har haft en del skader på kvistene på gadesiden, det betyder også at der skal bruges penge på stillads og det er ikke aktiviteter, som vi kan udsætte til næste år. Vi har også haft et nedbrud på en af vores hovedpumper i varmeanlægget og det koster i omegnen af kr. 50.000, - - Samlet set forventer vi at holder vedligeholdelsen af ejendommen indenfor den samlede vedligeholdelsesramme. De øvrige poster i budgettet ser ud til at holde som forventet.

Nøglebrikker og nye nøgler til lejlighederne

Vi har udsendt en information om nøglebrikkerne og vi er i fuld gang med at få kodet alle nøglebrikkerne og pakket dem i kuverter. Vi ville egentlig have udleveret nøglebrikkerne sammen med de nye nøgler til for og bagtrappedøren, men dette projekt er jo blevet forsinket, så derfor har vi valgt at udlevere brikkerne nu. Vi har testet døre og nøglelæserne igennem nogle måneder og vi tror de fleste fejl og løse forbindelser er fundet og udbedret. De nye Ruko nøgler udleveres i forbindelse med udskiftningen af bagtrappedørene og ændringen betyder, at den samme nøgle vil passe til fordør - bagdør og postkassen. Så når vi kommer i mål med dette projekt, skal du blot have én nøglebrik med til alle de udvendige døre og én Ruko nøgle til resten.

ATM maskinen ved kiosken og udluftningskanalen på trappetårnet i AND4

Efter en del breve mellem vores advokat og ejeren, er vi vist ved være så langt, at vi snart kan begynde nedtagningen. Vi ved at det vil glæde mange og det har midt sagt været en langstrakt affære.

Et nyt altanprojekt er på vej

Vi har modtaget mere en 50 tilmeldinger til dette altan opfølgingsprojekt og bestyrelsen har besluttet at der vil gå mindst 6 år inden bestyrelsen vil gå ind i et nyt altanprojekt, både fordi mange er trætte af de mange aktiviteter som støjer og støver, samt den kendsgerning at der snart er fuldt hus med altaner. Projektet køre som et fælles projekt, udenfor ejerforeningens regi. Projektet vil blive styret af vores administrator og som tidligere projekter, skal alle omkostninger dækkes af altankøberne og projektet må ikke påvirke ejerforeningens økonomi.

Gården

Vi er nu færdige med reoveringen af skraldeskurene og skuret. Vi har afmonteret alle de røde ribber og udskiftet træ der var ved at være råddent malet 2 gange og monteret det hele igen.

Vi har brugt mange timer på vedligeholdelsen af gården og vi har prioriteret, at have en pæn beplantning i krukkerne så gården virker indbydende at komme hjem til. Vi håber at I nyder gården, både når I kommer hjem til Aladdin og fra vinduerne og altanerne.

Vi er nu ved at se på en fornyelse af belysningen i gården og vil bringe dette projekt i forslag til generalforsamlingen i marts 2020. Vi vil også gå i gang med en let reovering af portrummene, som handler om at fritlægge murstensvæggene og få dem indirekte belyst – vi vil også nedsænke og isolere loftet for at få et mere smukt rum og en bedre klimaskærm. Vi er også ved at indhente tilbud på en elektriske portåbning.

Vi skal også have en overhaling af gårdtoiletterne – vi arbejder på en plan og et budget for denne aktivitet.

Ny cykel kampagne er på vej

Vi har en del ubrugelige cykler i cykelkældrene og i gården, så vi har besluttet at gennemføre endnu en cykelkampagne, som også kommer til at omfatte ladcykler. Vi lægger en beskrivelse af kampagnen i postkasserne og på internettet, der vil også blive vedlagt nye cykelmærker.

Vores Aladdin team

Tiden flyver afsted og vi gør umage med at besvare alle henvendelser så godt som muligt, men ind i mellem kniber det med tiden det beklager vi. Vi gør os umage med at prioritere de vigtigste opgaver og vi arbejder

hele tiden på at blive bedre og hæve både kvaliteten og vores service. Medarbejderne er glade for arbejdet og tager ansvar for vores fælles ejendom og for fællesarealerne. Vi håber at I kan mærke det i det daglige og vi er altid glade for feedback og anerkende bemærkninger.

Bestyrelsens åbent hus-arrangementer

Disse møder har været velbesøgte og vi oplever, at ejerne er glade for denne mulighed for at få mere information og viden om ejendommen og driften. Vi får også en del ideer til aktiviteter og andre input fra ejerne, som vi værdsætter. På vores generalforsamlinger er der en fast dagsorden, som vi skal igennem og vi vil også gerne holde tidsrammen, så der er ikke så meget tid til debatter om andet end det der er på dagsordenen. Vi vil fortsætte med disse arrangementer næste år og vi ser frem til at møde jer.

Juletræstænding søndag den 1. december kl. 17

Vi ser frem os mødes og alle er velkommen - det er en dejlig tradition som vi ved mange værdsætter.

Vi sætter opslag op i opgangene så lejerne også får invitationen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Aladdin