

## E/F Aladdin – Bestyrelsens årsberetning for 2019

### Resultater:

#### Vedligeholdelsesplanen kort status:

1. **Fase 2 Udskiftning af døre mellem bagtrapperum og kælder** – Dørene blev leveret sidste år og de monteres efterhånden som vi bliver færdige med sidevæggene og drænet af trappetårnet, drænet løber under døråbningen og det er ikke muligt at udføre drænprojektet når døren er sat i. Projektet forventes afsluttet sammen med udskiftningen af bagtrappedørene. Der er monteret ventilation i toppen af alle trappetårne, som korresponderer med ventilationen i bunden af trappetårnet. Budgettet holder.
2. **Fase 2 af projektet dræn i trappetårne** – vi mangler 5 trappetårne – projektet afsluttes i år og budgettet holder.
3. **Fase 2 af afrensning af indvendige vægge i kælder** – De kælderområder der var med i planen, er færdige – vi har valgt at fortsætte med reparation af murstensvægge ved nedgangen til kælder. Der afsluttes med et ”rulleskifte” og væggen fuges om. Vi har nu fået mulighed for at afrense væggene under Irma og det er i gang. Budgettet holder.
4. **Renovering af underfacaden mod gården** – Vi har valgt at koordinere denne aktivitet med en ny aktivitet der handler om at injicere soklen med et produkt der hedder ”Kiasol” denne aktivitet er med på planen for 2020 sammen med et pilotprojekt om renovering af underfacaden. Der er ikke brugt penge i 2019.
5. **Rørskyl på alle 4 varmecentraler** – dette projekt er gennemført og det er suppleret med andre tiltag for at få en OK varmtvandskvalitet og vi har ved seneste måling fået OK på alle 4 varmecentraler. Budgettet er holdt.
6. **Renovering af ejendomskontorets toilet** – Projektet er afsluttet og vi har desværre et overforbrug på kr. 10.000,- som skyldes at vi blev nødt til at udskifte et større stykke af faldstammen.

#### Projekter der skal finansieres – i henhold til beslutningen på generalforsamlingen i 2019.

1. **Projekt renovering af gadefacaden og indgangsportalene** – Projektet er ca. 2/3 færdigt vi stoppede projektet midlertidigt på grund af årstiden og vi starter igen i løbet af foråret. Vi forventer at budgettet holdes. Overfacaden i Burmeistergade og malingen af hele underfacaden mangler.
2. **Udskiftning af 345 bagtrappedøre** – Vi har gennemført en prøvetrappe i BUR13 og med afsæt i de erfaringer vi har fået har vi ændret projektet fordi det viste sig at vi ikke kunne genanvende rammen omkring de to sammenbyggede døre. Rammen skal genopbygges med et brandhæmmende materiale og de er i øvrigt også for skæve til at kunne genanvendes. Vi har arbejdet hårdt for at finde en løsning der kan myndighedsgodkendes og samtidig holdes indenfor budgetrammen. Der er lige akkurat lykkedes men der er kun kr. 20.000,- tilbage til uforudsete hændelser. Forsinkelsen skyldes at det tog omkring 8 måneder at få en byggetilladelse.
3. **Siedle briklæsere på 31 bagtrappedøre** i henhold til tilbud – projektet er udvidet med døren til værkstedet og dørene til kontoret som vi desværre havde overset.

Vi har også informeret om status for projekterne i juni og september.

## Gårdlavet Aladdin – projekter

1. **Reparation af porte** – Projektet er færdigt, men der har været en del udfordringer med vores håndværker. Projektet er overskredet med omkring kr. 10.000, - men det kan ikke umiddelbart ses da vi fik konteret malerarbejdet på facadeprojektet.
2. **Brikåbning af porte og cykelkældre** – Projektet er afsluttet planmæssigt både tid og budget.

### Resultater og initiativer:

**Det nye nøglebriksystem** er idriftsat og vi har fået mange positive henvendelser. Det er smart og nemt og vi glæder os til at vi får én nøgle der passer til fordøren – bagdøren og postkassen. Vi har været udfordret af problemer med dørtelefonerne og vi er nu i dialog med Siedle for at få en løsning på de sidste problemer.

**Gadedørene** er i nogle opgange meget udsatte – dørene sparkes op og dørstopperne flås ud af gulvet og listerne ramponeres. Det er selvfølgelig meget ærgerligt og vi opfordrer ejerne til at indmelde skaderne. Vi har fået monteret "hold" på dørene, så de let kan holdes åbne – sidedøren kan også let åbnes, alligevel ser vi dagligt "fodaftryk" midt på døren. En reparation af en gadedør løber let op i kr. 10.000, -. Malingen på gadedørene er ikke af en kvalitet som forventet og overfladen har fået mange skader – Skaderne skyldes flere forhold og facadeprojektet har været særlig hårdt for dørene. Vi forsøger at finde en løsning med de forskellige parter og mishandlingen af vores gadedøre kommer altid på bordet uden at vi kan argumentere imod dette. Målet er at få malet gadedørene så de igen fremstår pæne og så det er til daglig glæde for beboerne.

**Pletmaling af hovedtrapperne** – dette arbejde er planlagt sammen med maling af de "Fransk" vinduer på 5. sal – Når vejret tillader det, males der vinduer og når det regner, males der på hovedtrapperne – arbejdet er planlagt til april/maj. Pletmalingen af hovedtrapperne finansieres via indflytningsgebyret og i 2019 er der indbetalt ca. kr. 60.000, -. En let skrammet hovedtrappe koster kr. 1.500, - og en mere ramponeret hovedtrappe koster kr. 2.500, - begge beløb + moms - vi har estimeret at der er 10 ramponerede trapper og 21 let skrammede trapper, så det bliver samlet kr. 70.625, - Vi har vist dette ved at oprette et projekt under Bilag 4, så vi alle kan følge, at indflytningsgebyret rent faktisk bliver anvendt til hovedtrapevedligeholdelse.

Vi er i gang med **en større oprydning** i bredeste forstand – det handler om at få fjernet alt det der ikke længere bruges – der fjernes kabler i kældrene fra et gammel IHT-anlæg og en masse andre gamle kabler der ikke længere er i brug. Vi har også nået af få vores fire fyrrum renoveret og ryddet for installationer der ikke længere bruges. Vi er nu i gang med at registrerer alle installationer i ejendommen og samtidig opdatere vi vores tegninger over kælderen så de passer til de faktiske forhold. Vi får samtidig beskrevet og udført de mangler der findes.

**Injicering af sokkel** – Vi har gennemført et pilotprojekt på 10 meter i området ved BUR7. Det handler om at bore huller i soklen for hver 10 cm. og injicere Kiesol creme fra firmaet Remmers ind i soklen via disse huller. Kiesol cremen trænger ud i soklen og krystalliserer og herved opstår der en form for membran der forhindrer fugten i at passere videre op i facaden. Når nu fugten ikke kan komme forbi denne membran hvordan vil den så komme ud? Vi har drøftet dette med DryTechs ingeniør og vores byggeingeniør og vi er enige om at dette er en fornuftig og billig løsning som supplement til de øvrige tiltag.

**Informationer fra bestyrelsen og Åbent hus-arrangementer** – Vi har i løbet af året udsendt en del informationer. Vi opdeler informationerne i ejerinformationer som udsendes på mail og beboerinformationer der ophænges i opgangen og i udhængs skabene i portrummet. Vi har også afholdt to Åbent hus-arrangementer hvor alle er velkomne – på disse møder kan alle komme til at tale med

bestyrelsen, stille spørgsmål og forslag til bestyrelsen, samt udveksle erfaringen mellem beboerne. Vi har fået meget positiv respons på disse arrangementer og vi vil forsætte med dem i 2020.

**Nyt Altanprojekt** – Bestyrelsen har medvirket til at få startet et nyt altanprojekt. Der er har været mulighed for at afgive et foreløbigt tilsagn og initiativet ligger nu hos vores administrator der indhenter tilbud og får udarbejdet planer – herefter udsendes et endeligt tilsagn sammenkoblet med en betaling. Ejerforeningens økonomi er som sådan ikke en del af projektet, men da altanerne hænger på vores fælles facade, skal vi naturligvis involveres i projektet.

### **Ejerforeningens økonomi:**

Vores regnskab viser at holder os inden for de fastlagte budgetrammer og ejerforeningens økonomi er god og solid. Vi har ingen gæld og vi har nok på driftskontoen så vi kan håndtere eventuelle uforudsete hændelser der ikke er forsikringsdækket. Vores budget for almindelig drift er væsentlig overskredet, det skyldes hovedsageligt at vi har haft 3 utætte kviste og andet tagarbejde, som både har medført liftarbejde og stilladser. Det er ikke fordi taget som sådan trænger til at blive udskiftet, hver gang har det vist sig, at utæthederne bundet i en forkert udførelse af arbejdet, altså en dårlig håndværksmæssig kvalitet.

Vi har ingen planer om at hæve fællesbidraget. På generalforsamlingen marts 2019 blev det besluttet, at vi kunne bruge op til 2 mill. fra driftskontoen til restfinansiering af de mange projekter der er i gang, dette er også beskrevet under bilag 4. Driftskontoen er på godt 5 mill. så giver ingen problemer.

Hvordan holder vi øje med økonomien i Aladdin? Ifølge vedtægterne skal formanden og et bestyrelsesmedlem attestere alle udgifter, dette foregår ved at alle regninger bliver sendt til vores administrator, som herefter sender dem til godkendelse hos formanden og næstformanden samt en kopi til ejendomskontoret, som skal bekræfte at leverancen er modtaget og i orden. Når det handler om udgifter der skal på finansieringen, skal vores byggeingeniør også godkende udbetalingen, i forhold til kvalitet og fremdrift og herefter sendes de til godkendelse vores administrator Eske Hald, inden de kan trækkes på byggekrediten. Handler det om betalinger til myndighederne, forsikringer og forsyningselskaber, kontrolleres disse betalinger kun af administrator, som i tvivlstilfælde kontakter formanden for bestyrelsen. I begyndelsen af hver måned får formanden et kontoudtog fra vores driftskonto, hvor alle bevægelser er på. Dette er en helt almindelig forretningsmæssig proces og skal sikre, at der er flere og forskellige øjne der løbende holder øje med økonomien.

### **Personalet:**

Vi har 4 fuldtidsansatte – vores varmemester Henrik der er VVS uddannet – viceværten Flemming der er mureruddannet – vores altnuligmand Erdel der blev ansat den 1/4 2019 og vores ejendoms Servicetekniker aspirant Daniel – Herudover arbejder Jan som deltids honorarlønnet ejendomsinspektør. Bestyrelsen har aftalt med Jan, at han modtager et honorar på kr. 20.000,- pr. måned for denne opgave og Jan har accepteret at forsætte med denne ordning i den næste periode også. Vi har en fast tilknyttet byggeingeniør Mikkel tilknyttet Aladdin, Mikkel vejleder og kvalitetssikrer alle de forskellige aktiviteter vi har gang i.

Vores fokus er, at flest mulig medarbejdertimer skal bruges på vedligeholdelses- og renoveringsopgaver. Det har vi valgt at vise ved at beskrive projekterne "eget arbejde" i "Bilag 4", som så kun indeholder materialer og værktøjer. Det betyder også at vi hele tiden skal arbejde på at optimere vores driftsopgaver og vores processer. Dette skal i høj grad ske i samspil med beboerne og derfor er det vigtigt, at vi holder orden og holder aftaler. Eksempelvis når der skal skabes adgang til lejlighederne, i forbindelse med noget vedligeholdelses- eller renoveringsarbejde, er det vigtigt at vi får en hurtig tilbagemelding.

**Gården:**

Bestyrelsen har valgt at Thomas fra bestyrelsen indgår i gårdlavet og formanden for Gårdlavet skal ifølge vedtægterne være formanden for Aladdin. Så gårdlavet består af Jan – Thomas og en repræsentant fra Brandes Minde (Andelsforeningen som vi deler gård med).

Vi har fået malet de 2 skraldeøer og skuret i midten af gården – det var en større opgave, da vi skulle have alle reglerne (de røde ribber) på taget og på siderne afmonteret og fjernet bevoksningen på og omkring skurene. Nogle af reglerne på taget skulle også udskiftes, da de var rådkadet. Vi har brugt mange timer på at holde gården og beplantningen og i år har vi selv stået for alt arbejdet uden hjælp fra anlægsgartneren. Vi får også mange positive tilbagemeldinger på vores arbejde med den fælles gård og det er vi meget glade for.

**Til sidst:**

Stemning på ejendommen er rigtig fin, både blandt de ansatte – vores samarbejdspartnerer og i bestyrelsen, vi holder et meget højt aktivitetsniveau og vi trives fint med det og ikke mindst har økonomien det også fint.

Vi glæder os til at se jer til generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen E/F Aladdin