

Mundtlig beretning Aladdin Generalforsamling 2020

Bestyrelsens vision og fokus er at arbejde for følgende:

- **Det skal være rart og trygt at bo i Aladdin.**
 - Vi prioriterer at indgangene til vores ejendom er indbydende og at gården er pæn og vedligeholdt.
 - Adgangen til ejendommen skal både være sikker og bekvem og her er vi kommet rigtig langt. Vi har meget få forsøg på indbrud, sidste år havde vi et enkelt indbrud - I år har vi fået rapporteret et enkelt forsøg på indbrud som dog ikke lykkedes.
 - Vi er i gang med en større oprydning kælderens og vi har sat fokus på de steder hvor der kommer flest – eksempelvis i cykelkæderne.
 - Vores trapper eller flugtveje skal også være i orden, så vi opfylder myndighedernes krav og så det er sikkert at færdes på trapperne. Trapperne skal både være et rart sted at komme og det skal også være trygt for alle. Derfor er vi meget vedholdende med at få effekter og skrammel fjernet. F.eks. kommer man ned af bagtrappen med nogle pakkasser og derfor har man ikke så meget udsyn, så træder man på en kagerulle – det er simpelthen for farligt og bestemt ikke i orden.
 - Vi er i gang med at brandsikre ejendommen – vi har bygget postkasserne ind, så der ikke kan lægges reklamer ovenpå dem – vi har sat nye døre i på hovedtrappen og er i gang med bagtrappen. Disse døre skal blandt andet sikre, at røgen ikke så let spredes i en opgang og at beboerne har mere tid til at flygte hvis en brand skulle opstå.
 - Vi er også ved at sætte branddøre i nederst i bagtrappen ind mod kælderen, så vi også får brandsikret mellem kælderen og bagtrappen.
 - Vandkvaliteten skal være OK også det varme vand, som vi tester vandkvaliteten hvert år – vi har nu fået OK på alle 4 varmecentraler, men vi skal løbende holde fokus på varmtvandskvaliteten.
 - Vi fjerner alle de installationer der ikke længere benyttes, det er gamle kabler og gamle installationer, som gennem tiden har fået lov til at blive, fordi det er svært at finde ud af om de stadig bruges.
 - Omgangsformen skal være venlig og forklarende og vi skal have fokus på god tone og venlighed.
 - Vi vil prioritere flere sammenkomster, hvor vi kan mødes og tale uformelt med hinanden – det handler både om vores traditionsrige ”Juletræstænding” med kor og ”åbent hus” arrangementer hvor alle er velkommen. Vi holder fastelavnsfest for børnene og vi vil gerne have flere sammenkomster – derfor opfordre vi til, at flere frivillige vil være med til at løfte denne opgave. I dagligdagen er det rart at møde mennesker man kender og hilser på – det øger også trykkesfølelsen, når holder øje og hjælper hinanden.

- **Det skal være en sikker investering at eje en lejlighed i Aladdin.**

- Ejerforeningen skal have en god og solid økonomi igennem mange år, fællesudgifterne skal være gennemsnitlige i forhold til tilsvarende ejendomme.
- Vedligeholdelsen og ejendommens tilstand skal være synlig så der ikke er tvivl om der kan ligge en ukendt udgift i den nære fremtid.
- Vi opdaterer ejendommens vedligeholdelseshistorik og kan gå tilbage til sidst i 90erne og omkring 20 år frem i tiden – vi bruger Gaihedes rapport om ejendommens vedligeholdelse status, rapporten giver en vurdering af "restlevetiden" på de fleste forhold i ejendommen.
- Ejendommen skal være forsikret uden væsentlige forbehold. Vi er lige blevet godkendt af vores nye forsikringssselskab uden anmærkninger. Eneste bemærkning var at vores opladning af batterier skal foregå på en stålreol – dette viser lidt om detaljerne i en gennemgang. Det blev også bemærket, at hvis der findes effekter på flugtvejene, kan der pålægges ejerforeningen en meget høj selvrisko på 100.000 kroner eller mere ved en skade.
- Vi taler også med ejendomsmæglerne i området for at få deres vurdering af ejendommen og hvor salgbare lejlighederne i ejendommen er.

Til sidst:

Hvad sker der med de gadedøre blot 1½ år efter ser de ud som om de har været med i en krig.

Først blev dørene udsat for graffiti – så fik vi et abonnement på "All remove" og de behandlede dem med sukkervand – så satte vi "hold" på alle døre så de let kunne holdes åbne. Alligevel bliver dørene i en del opgange ramponeret. Vi har reklameret til leverandøren Bøjsø over holdbarheden på det blå lak lag. Så startede vores facadeprojekt og det gik også hårdt ud over dørene – der blev afdækket med malertape som fik lov til at sidde natten over – det fik den blå maling til at opløse sig – så da malertapen blev fjernet, fulgte noget at malingen med – så skulle døren afdækkes på anden måde og det var svært for vores entreprenør at få implementeret osv. – osv. Malingen bliver blød på de områder der er udsat for "håndfedt" døren er ikke grundet med en farvet grunder osv. Vi har fået undersøgt malingen på dørene af "Malerteknisk analyse" og de mener ikke der er tilstrækkeligt grundlag til en syn og skønssag. Nu forsøger vi at få indgået et forlig med leverandøren og en erstatning fra vores facadeprojekt leverandør men vi må nok se i øjnene at vi også selv kommer til at betale noget fordi dørene også er blevet ramponeret.

Vi har rigtig mange lejere i Aladdin, mere end halvdelen af lejlighederne er udlejet. Det påvirker naturligvis ejendommen, lejerne er ikke altid lige så opmærksomme på forskellige vedligeholdelsesmæssige forhold i lejlighederne. Eksempelvis at få rensset gulv afløbet i badeværelserne, så vandet ikke løber ind i etagedækket. Eller få indmeldt eventuelle utætheder på rør og afløb. Det stiller særlige krav til en udlejer af en lejlighed i Aladdin at informere om hvad beboerne skal holde særlig øje med. En del beboere er også generet af Airbnb lejere, der ikke kan finde den rigtige dør og derfor prøver at låse sig ind i flere lejligheder, det skaber naturligvis en vis utryghed. Der kan også være støjgener forbundet med denne form for udlejning. Vi vil gerne opfordre udlejerne til at holde en god og tæt kontakt til deres lejere og sikre at informationer bliver videregivet, samt at vores tre husordner kendes og holdes.

Vi er meget glade for den store opbakning vi får i dagligdagen og de mange positive tilkendegivelser vi får – tak for det.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i Aladdin