

Bestyrelsens årsberetning for 2020

Dette års årsberetning skal ses i sammenhæng med følgende andre informationer:

- Bestyrelsens bemærkninger til regnskab og budget
- Status på Vedligeholdelsesprojekter 2020
- Bilag 4 Vedligeholdelsesprojekter 2021

Denne årsberetning vil derfor være på et mere overordnet niveau.

Generelt

Bestyrelsen har følgende statements i vores forretningsgrundlag:

1. Det skal være en god og sikker investering at eje en lejlighed i Aladdin
2. Det skal være rart at bo i Aladdin
3. Det skal føles sikkert og trygt at bo i Aladdin

Ejerforeningens primære leverancer:

1. Levering af varme i forsyningsrørene i fyringssæsonen.
2. Levering af varmt og koldt vand i forsyningsrørene.
3. Levering af ejendomsservice – renholdelse og vedligeholdelse af fællesarealer herunder overholdelse af love og retningslinjer for fællesarealer – herunder at sikre et gyldigt energimærke - sikre flugtveje – sikre at legepladsen er godkendt – sikre adgangen til ejendommen.
4. Vedligeholdelse af ejendommens klimaskærm – facader – fundament og tag.
5. Sørge for at ejendommen er bygningskaskoforsikret.
6. Sikre at der er en "Husorden" for ejendommen.
7. Sikre affaldshåndtering sammen med kommunen.

Informationer fra ejerforeningen - Vi har udarbejdet en del informationer og vejledninger som både er udsendt og lagt op på ejerforeningens hjemmeside. Dokumentet om skillefladen mellem ejer og ejerforening skal sikre en fælles forståelse af hvem der har ansvaret for hvad. Vi har udarbejdet en information om forsikringsforhold med eksempler og en vejledning i udluftning af lejlighederne. Der er udgivet informationer om nøgler og nøglebrikker – om manglende vandtryk – om Legionella bakterier og kvaliteten af vores vand – Vi har skrevet et utal af gange om flugtveje og gebyrer for hensatte genstande på flugtveje. Vi har arbejdet med en opdatering af vores 3 husordner – Boligen – altanen og gården. Disse opdateringer er næsten færdige, vi er ved at sikre at de giver mening på tværs.

Økonomien i ejerforeningen er fortsat god – vi syntes vi har styr på tingene, men i en gammel ejendom med 365 lejligheder, kan der altid opstå noget uforudset. Vores største udfordring er vores forsikringshistorik, vi har alt for mange skader der kunne være undgået ved lidt opmærksomhed og påpasselighed. En dårlig forsikringshistorik betyder at vores forsikringspræmie vil stige meget. En høj forsikringspræmie vil betyde, at vi ikke kan få udført så meget vedligeholdelse på ejendommen eller at vi må lade fællesudgifterne stige. Der er en sammenhæng med skader og det faktum, at vi har mange lejere i Aladdin, herved er ejers ansvar for tilsyn med lejlighedens installationer, ofte lagt i hænderne på lejere, der normalt ikke kender pligten til at føre tilsyn med installationerne og lejligheden i det hele taget.

Ejendommens vedligeholdelse: Vi kan nu se meget tydelige resultater af flere års fokuseret arbejde med at hæve ejendommens vedligeholdelsesstand. Vi har i de sidste år fokuseret på at ejendommen skal fremstå flot vedligeholdt og indbydende at komme hjem til. Her kan vi fremhæve de nyrenoverede portrum, som har fået mange positive kommentarer, der er selvfølgelig også få, der ikke kan lide den gyldne farve på porten. At portene nu fremstår i en lys gylden farve, har den sideeffekt, at det ikke er så attraktivt at urinere i hjørnerne af porten.

Nyt energimærke – det er lykkedes os at komme fra et D mærke til et C mærke og det er syntes vi selv er rigtig godt gået. Energikonsulenten anbefaler, at vi nu fokusere på at få renoveret isoleringen af varmerørene i kælderen.

Gården er bestemt også et stort aktiv i vores forening. Gården skal udfylde mange formål både rekreativt – logistisk og visuelt og derfor har gården en meget høj prioritet i den daglige drift. Vi syntes det er lykkedes godt med den nye belysning – ingen mørke områder ikke for meget lys så det blænder og en varm og hyggelig belysning. Flere beboere hjælper med at holde forskellige områder i gården og det er en fornøjelse for alle – stor tak fra Bestyrelsen. Vi har også fået malet alle døre og de vinduer der

trængte til maling. Indgangen til cykelkældrene er også blevet renoveret – brandsikret og belyst, vi mangler at få finpudset siderne på ramperne og repareret nogle trin, det gør vi når vejret bliver lidt varmere.

En velfungerende ejerforening – sådan beskrives vores forening af ejendomsmæglerne og de fortæller os, at det er et meget stort plus – en del købere forlader en ejerforening hvor der er en masse splid og spektakel og ikke orden på driften og vedligeholdelsen, derfor er de meget opmærksomme på dette område. Ejendomsmæglerne fortæller også, at det er en fornøjelse at samarbejde med en dygtig og kompetent ejerforening. De har fulgt vores forening gennem mange år og de er imponeret over den udvikling ejendommen har været igennem.

Det gode naboskab – det er et nyt tiltag i den mere bløde ende af skalaen. Det handler om at vise at vi ser hinanden – at hilse på hinanden – god morgen – god aften eller blot et hej. Det er vigtigt, at vi viser at vi ser hinanden, at vi har så meget overskud at vi smiler til hinanden og hjælper hinanden. Vi skal alle øve os lidt mere i det og så vil vi opleve en større glæde og sammenhold. Vi skal også blive bedre til at tale med hinanden og holde den gode tone. Vi håber at rigtig mange tør være med i denne ”bevægelse” i retning af det gode naboskab.

Vis hensyn og vær tolerant det kan være uudholdeligt at ligge vågen og høre på råben og skrigen på altanerne - i gården og fra lejlighederne – du trænger til at sove fordi børnene vågner tidligt eller du skal være frisk i morgen fordi du skal på arbejde - især når det er nogen du ikke kender der larmer og som ikke gider hilse på dig, når du møder dem bliver du irriteret. Vi skal bruge vores husorden så vi sikrer, at larm og støjende adfærd ikke tager overhånd, men vi skal tale sammen først. Vi har rigtig mange ”forældrekøb” og dermed en masse unge mennesker som for størstedelen er supersøde – hjælpsomme og hensynsfulde. Men de sidste få procent er pinefulde at bo tæt på. Vi skal alle hjælpe til med at få dem til at se, at det ikke kun handler om dem. Tag fat i dem - tal med dem og hvis det ikke hjælper, send en klage så vi kan få harmonien tilbage. Vi bor tæt og der er altid nogen der ser dig, også når du ikke kan magte at gøre din papkasse flad, så der er plads til andres pap i papcontaineren eller ikke magter at sortere dit affald. Der er altid andre der må gøre det for dig og de ”knurre” over den manglende respekt der udvises. Vi kan kun stoppe denne ”knurren” ved en god dialog og opmærksomhed.

Når bestyrelsen træffer beslutninger, er der mange forhold der skal tages med i betragtning. Bestyrelsen benytter flere rådgivere/eksperter: Vores administrator og advokat – vores byggetekniske ingeniør, og hans netværk af eksperter – vores ”fugt” ingeniør – Guldager som rådgiver os i forbindelse med vandinstallationer – Energikonsulenten – revisoren – farvekonsulenten og vores faste håndværkere kommer også med anbefalinger og de bliver også hørt i forbindelse med vores projekter. Det er ikke fordi det bliver lettere med alle de anbefalinger, men det bliver en bedre beslutning, som vi kan stå inde for og begrunde. Med 365 ejere der ofte kender forskellige ”eksperter”, som foreslår eller som ikke forstår hvorfor, skal vi være godt ”klædt på” for at begrunde vores valg.

Ejendomskontoret og vores medarbejdere – vores mål er at levere en god og venlig ejendomsservice. Vi gør os umage med at behandle alle godt og ens indenfor vores ansvarsområde. Vi har fået udarbejdet skriftet ”Skillefalden mellem ejers – og ejerforeningens ansvar” så vi har en fælles reference ramme. Det hjælper os når vi skal afvise at udbedre eller vedligeholde noget der er ejers eget ansvar. Det er ikke fair at den enkelte medarbejder skal føle sig presset og argumentere for hvorfor vi ikke kan hjælpe med forskellige ting i lejlighederne. Vi hjælper selvfølgelig ældre og svage beboer så godt vi kan og også hvis en ejer af en eller anden grund ikke selv kan være til stede. Vi lægger vægt på et godt og effektivt arbejdsklima med en høj arbejdsglæde. Nogle har bemærket at vi gør Corona rent hver dag mellem kl. 14.40 og 15.00 – det er fordi vi mener det er vigtigt, at vi udfører denne fælles forebyggende opgave sammen som et team.

Bestyrelsen – Det er lykkedes os at afholde nogle ”Åbent hus-arrangementer” og vores traditionelle juletræstænding den 1. december blev også gennemført efter anvisninger fra politiets Corona hotline. Arbejdet i bestyrelsen er gået fint – vi har nogle lange dagsordner og der er drøftet en masse forskellige dilemmaer i det forløbne år. Vi er ved at lægge sidste hånd på en opdatering af vores husordner og de vil snart blive lagt på vores hjemmeside.

Dialogen mellem ejerne og bestyrelsen er noget udfordret i disse tider med forsamlingsforbud. Når vi er på den anden side af alle disse restriktioner, vil bestyrelsen gerne invitere til et dialogmøde hvor vi kan få en dialog om udviklingen af vores ejendom og - forening. Et møde hvor man kan stille spørgsmål og stille forslag til hvad vi bør prioritere.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Aladdin