

## Bestyrelsens årsberetning for 2021

**Indledning:** Året har været præget af en stor udskiftning i ejerkredsen omkring 40 lejligheder har fået nye ejere, på den ene side er det dejligt at lejlighederne i vores ejendom er så nemme at omsætte og prisen pr. kvadratmeter er meget høj og liggetiden er meget lav. Det vidner om at vores ejendom er meget eftertragtet på markedet og det er et af de mål vi arbejder efter. Noget andet der også har ændret sig, er at stort set alle de nye ejere også bor i Aladdin, her er det vores andet mål, om at det skal være et rart og sikkert at bo i Aladdin, der ser ud til at være opfyldt. Driften af ejendommen får mange rosende ord både fra ejendomsmæglerne og fra ejerne i vores forening. Det er motiverende og ejendomsteamet, bestyrelsen og administrationsteamet er både glade og stolte over den anerkendelse. Det kan være fristende at hvile på laurbærrene, men der er fortsat en masse udfordringer, som vi skal have taklet og der skal arbejdes meget målrettet for at forbedre det niveau vi har opnået.

De største udfordringer kan ses i forskellige kategorier eller perspektiver. Vi skal arbejde mere målrettet med det vi kalder "Det gode naboskab" Vi bor meget tæt – det er lydt og det er let at komme til at genere sine naboer. Men hvis vi taler godt sammen, kan langt de fleste situationer løses på en god måde. Her halter det fortsat en del steder, nogle ejere har følt sig presset til at flytte fra Aladdin fordi stemningen og larmen blev for meget for dem – det er ikke i orden. Nogle ønsker ikke at være "genkendte" og hilser ikke på hinanden – er måske generte eller også magter de ikke at erkende, at de er en del af et fællesskab, hvor vi skal respektere og hjælpe hinanden. Hvis der sker noget pludseligt, er det ofte din nabo der er tættest på til at hjælpe dig. Det er der heldigvis mange gode eksempler på. Det handler om at bygge og vedligeholde en kultur hvor vi respektere hinanden – viser hensyn og er tolerante.

Det bringer os hen til et andet vigtigt emne der handler om renoveringer af lejlighederne. Det kan være en hård omgang både for dem der renoverer og især for dem der bor omkring arbejdsområdet, de får jo kun støj og støv ud af det. Vi modtager mange klager over hensynsløs støj – støv og ramponering af opgange – svineri på trapperne affald og byggematerialer alle vegne. Ofte kan man ikke tale med de håndværkere der arbejder med renoveringerne og de kender intet til de regler som skal overholdes. Her er det vigtigt at vi får reguleret reglerne, så de er mere klare og at "bygherren" påtager sig ansvaret for at overholde reglerne i ejendommen og sådan set også myndighedernes regler, som jo skal sikre at der ikke senere opstår en skade som kan genere eksempelvis underboen eller ødelægge vores fællesejendom.

Vedligeholdelsen af ejendommen er noget der fortsætter – der er altid noget der "falder af" en gammel ejendom eller trænger til fornyelse. Der er også et stort slid på en ejendom hvor der bor ca. 600 mennesker. Derfor er det fortsat vores holdning at vi skal have egne håndværkere ansat. Det er med til at holde omkostningerne nede – et er at vi sparer moms når vi selv udfører en opgave. Noget andet er vi ikke er så påvirket af prisstigningerne, når vi bruger egen arbejdskraft og kun skal købe materialer. Vi arbejder på få så meget vedligeholdelse (capex) ud af vores egen arbejdstid, uden det går ud over driften (opex).

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

- Bestyrelsens bemærkninger til regnskab og budget
- Status på Vedligeholdelsesprojekter 2021
- Bilag 4 Vedligeholdelsesprojekter 2022

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 – sikre at flugtvejene er uden genstande – sikre et gyldigt energimærke - sikre flugtveje – sikre at legepladsen er godkendt – sikre adgangen (nøglesystemet) 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 beboerne og kommunen.

## Om året 2021

**Informationer fra ejerforeningen** – Vi har fortsat arbejdet med at udarbejde og opdatere forskellige beskrivelser til ejerne og medarbejderne, så vi får fastholdt viden om ejendommen og så vi alle har et fælles og transparent vidensgrundlag. Vi har udarbejdet et velkomstbrev til alle nye ejere, som giver en kort introduktion til ejerforeningen og med henvisninger til hvor man kan søge mere information. Der er opsat et fast opslag i opgangene som meget kort sætter rammerne så man ikke generer hinanden og kender reglerne. Vi er også startet med systemet ProBo, som både fungerer som et mailsystem mellem ejerne, administrationen og ejerforeningen og et system hvor man kan lægge dokumenter ind i og betale faktura fra. Det giver en masse umiddelbare fordele og sikre at vi overholder GDPR reglerne. Systemet er ikke afhængigt af administrator og hvis vi skulle ønske at skifte administrator en gang i fremtiden, vil en ny administrator blot fortsætte med systemet. Det giver også en større transparens i forhold til faktura-flowet i foreningen – alle i bestyrelsen kan se alle faktura, alle faste betalinger kører fortsat over betalingservice, sat op af vores administrator. Vi vil lægge mere og mere over i systemet og på et tidspunkt skal vores hjemmeside omlægges. Vi udsender en status på driften og projekterne tre gange om året, det giver ejerne en mulighed for at følge med i hvordan det går med de planer (Bilag 4), som bliver vedtaget på generalforsamlingen.

**Økonomien i ejerforeningen** er fortsat god – Vi bliver naturligvis også påvirket af de stigende priser mere eller mindre over hele linjen. Vi har valgt ikke at lade fællesudgifterne stige og vores driftskonto kan modstå en del uforudsete omkostninger, vi følger vores cash-flow hver måned og vi syntes vi har styr på tingene. Vores forsikringshistorik er desværre påvirket af mange skader der kunne være undgået. Det har betydet at der ikke er mange forsikringselskaber, der ønsker at tilbyde os en forsikring – det har også betydet, at forsikringspræmien er steget til næsten det dobbelte. Det betyder at vi skal spare på driften og vedligeholdelsen eller hæve fællesudgifterne. Det er ærgerligt og vi skal sammen arbejde målrettet for at forbedre vores forsikringshistorik – den seneste skade var i februar 2021. Selvriskoen er også steget betragteligt, for vandskader er den steget fra kr. 12.500, - til kr. 25.000, -, den der er ansvarlig for skaden/installationen betaler selvriskoen. Vores nuværende forsikring udløber 1. december 2023 og vi håber at vi kan undgå skader i perioden, så vi har en bedre udgangsposition, når vi skal forhandle om en ny forsikring.

**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 nymalede bagtrapper - de smukke portrum, som har fået mange positive kommentarer de renoverede gårdtoiletter og arbejdet med at forny den nederste del af facaden. En ejer der er arkitekt, fortalte at dette område kaldes "offerlaget" det betyder at det regelmæssigt skal fornyes og det kan man også se på alle andre ejendomme som er bygget på samme måde. Vi har her i januar 2022 sat gang i renoveringen af indgangspartierne omkring gadedørene. Pladen med dørtelefonerne er nu alle blevet monteret korrekt og vi venter på at vejret tillader at vi kan få males indgangsportalen. Det betyder meget når man kommer hjem og kan se at tingene er i orden. Det er jo en gammel ejendom og der er altid noget der skal ordnes, når noget er blevet fint er der straks noget andet der falder i øjnene.

**Energi** – sidste år lykkedes det os at komme fra et energimærke D til et energimærke C og det er syntes vi selv er rigtig godt gået og det fjerner megen tvivl om ejendommens energistatus i forbindelse med et salg. Vores energikonsulent anbefaler, at vi nu fokusere på at få renoveret isoleringen af varmerørene i kælderen, dette arbejde er vi i gang med og det vil løber over de næste år. Vi har et projekt med om omlægning af belysningen på bagtrapperne til LED med en "Pir" der kun tænder lyset når der er nogen på trappen. Vi har problemer med de gamle relæer der skal slukke lyset efter en periode, de "hænger" og så er lyset tændt til vi kommer og frigør relæet. På sigt skal vi helt sikkert arbejde på at få ejendommen gjort mere grøn, et eksempel kunne være at få et energisolcelletag, der kan opvarme det varme vand. Der er efterhånden udviklet nogle tagplader der ligner et skiffertag, som kan producere strøm.

**Indeklimaet i ejendommen** – Indeklimaet er udfordret og kræver viden og adfærds opmærksomhed, de fleste lejligheder har alle morderne bekvemmeligheder, såsom badeværelser og hvidevarer og der produceres en masse fugtig luft, som skal ventileres ud af lejligheden. Derfor har vi udarbejdet en vejledning om indeklima og ventilation, som kan findes på hjemmesiden. Vi arbejder på et dokument der beskriver forholdene i forbindelse med opstigende grundfugt. Vi har efterhånden fået godt styr på fugten i kælderen og vi har dokumentation og målinger tilbage til 2017.

**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 har et ønske om at frigøre

mere plads i gården fra cykelparkering, derfor har vi et forslag om at gøde det lettere at bruge cykelkæderne til at parkere cykler i også om sommeren. Vi har også planer om at forbyde cykelparkeringer i områder hvor parkerede cykler kan spærre for flugtvejene. Vi vil også forsøge at afskærme nogle områder med plantekasser, for på den måde at prioritere det rekreative i gården lidt højere end det logistisk nemme. Vi havde en festlig juletræstænding igen i år og selv om vejret ikke var med os, havde vi en dejlig og stemningsfuld start på julemåneden.

**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** – Som vi har adresseret i indledningen, så er dette emne meget vigtigt og det handler om den kultur vi ønsker at fremme i vores forening. Det går fremad og vi skal øve os mere og ikke blive skuffede hvis vi bliver overset i et møde med en nabo. Der er mange nye mennesker vi skal "omfavne" og de skal selvfølgelig lige vænne sig til stedet og kulturen. 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 gode naboskab 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 der har mod på 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 musik 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 eller føler at du ikke kan være i dit hjem, fordi nogen vil feste til langt ud på natten. Vi skal bruge vores husorden så vi sikrer, at larm og støjende adfærd ikke tager overhånd, men vi skal tale sammen først. Vi har mange "forældrekøb" og dermed en masse unge mennesker som for størstedelen er supersøde – hjælpsomme og hensynsfulde. Men de sidste få procent kan være 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 og roen tilbage. Vi bor tæt og der er altid nogen der ser en, også når du ikke kan magte at gøre papkassen flad, så der er plads til andres pap i papcontaineren, eller ikke magter at sortere dit affald rigtigt. Der er altid andre der må gøre det for dig og de "knurrer" 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 fra Drytech – 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.

**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 en del "Generelle informationer" så vi har en fælles reference ramme og noget faktuel tale ud fra. 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 og for at holde fokus på hygiejne.

**Bestyrelsen** – Vi har en ret fast planlægning af bestyrelsesarbejdet, hvor vi planlægger arbejdet mellem generalforsamlingerne, vi har en fast dagsorden og møderne har faste tidspunkter som overholdes. Det er også lykkedes os at afholde nogle "Åbent hus-arrangementer" i denne Corona tid – vi vil gerne have input og forklare hvad der ligger til grund for de valg vi på vegne af ejerforeningen foretager. Arbejdet i bestyrelsen er gået fint, der er en rigtig god stemning og opbakning i bestyrelsen – vi har ofte nogle lange dagsordner og der er drøftet en masse forskellige dilemmaer i det forløbne år. Vi har sagt farvel til to bestyrelsesmedlemmer i det sidste år Lars og Helen, som begge er flyttet fra Aladdin. Hvis du har lyst til at blive medlem af bestyrelsen, kan du stille op til bestyrelsen på generalforsamlingen og du er velkommen til at kontakte formand Jan Andersen, hvis du vil vide mere om bestyrelsesarbejdet.

Vi ser frem til at se jer til generalforsamlingen.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Aladdin