

Bestyrelsens årsberetning for 2022

Indledning: Året har været præget af inflationen og rentestigninger. Fra ejendomsmæglerne hører vi at potentielle købere er forsigtige og spørger ind til om der vil komme større stigninger i fællesudgifterne og om der er planlagt større vedligeholdelsesopgaver i den nærmeste fremtid. Bestyrelsen har besluttet at holde fællesudgifterne på samme niveau som de sidste mange år. Det er vigtigt for den enkelte ejers økonomi, at vi holder fællesudgifterne på samme niveau. Vores ejendom er fortsat meget attraktiv og velholdt.

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

- Bestyrelsens bemærkninger til regnskab og budget
- Status pr. 31/12 på Vedligeholdelsesprojekter 2022 (Bilag 4 er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen)
- Bilag 4 Vedligeholdelsesprojekter 2023

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 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. Sørg for at ejendommen er bygningskaskoforsikret.
6. Sikre at der er en "Husorden" for ejendommen.
7. Sikre affaldshåndtering sammen med beboerne og kommunen.

Ejendommens vedligeholdelse

Vi kan nu se meget tydelige resultater af flere års fokuseret arbejde med at hæve ejendommens vedligeholdelsesstand. Overordnet har vi haft fokus på indgangsportalene - energiforbedringer – den underste del af facaderne.

Brandsikring: Med baggrund i den store brand i Vanløse, hvor en større ejendom blev totalskadet efter en omfattende brand, er der kommet meget stort fokus på brandsikkerheden især i gamle bygninger. Vi har de sidste 4 – 5 år indført en række tiltag til forbedring af brandsikkerheden:

- Brandhæmmende døre ind til lejlighederne
- Brandhæmmende loftslem til kiploftet
- Brandhæmmende døre ind til kælderen
- Brandsikret indgangspartierne ved cykelkældrene
- Røgalarmen på både for- og bagtrapper
- Udskiftet gamle stofledninger på bagtrapperne
- Indbygget postkasserne så der ikke kan efterlades papirreklamer mm oven på postkasserne

Der er en brandmur mellem matriklerne (typisk 2 opgange) som går op over tagryggen, brandmuren skal forhindre en brand i at sprede sig til hele bygningen. Vi har også fokus på at flugtvejene skal holdes fri for effekter, der kan sinke redningsarbejdet i tilfælde af brand. Sammen med vores bygningsingeniør har vi besluttet at vi skal undersøge om der er brandmæssige svagheder/fejl i vores ejendom. Vi har fået taget fotodokumentation af alle brandmurene på kiplofterne med fokus på de forskellige gennemføringer til rør og ledninger samt eventuelle revner. Vi har fået udarbejdet en beskrivelse af de produkter, der er godkendt til lukning af revner og huller i forbindelse med brandsikring. Vi har ikke set noget der skal udbedres akut, men vi vil

gerne sikre ejendommens beboere bedst muligt. Vi har gennemgået brandmurene i kældrene og her er der heller ikke noget akut, men der er en del små kabel- og rørgennemføringer, som vi er i gang med at lukke. Vi tjekker også lofterne i kældrene i forbindelse med udskiftningen af rørisoleringen.

Produktion af varmt vand - Legionella bakterier: Vi har i løbet af året konstateret, at de Legionella bekæmpelses tiltag vi gennemførte i begyndelse af året, ikke alle steder har den ønskede effekt. Derfor besluttede bestyrelsen, efter anbefaling fra vores rådgivere, at der hurtigst muligt skulle installeres varmtvandsbehandlingsanlæg på de to varmtvandsforsyninger, der havde de højeste Legionellatal.

Der er flere vigtige forhold man skal være opmærksom på i forbindelse med produktion af varmt brugsvand:

- Vandkvalitet/bakterier
- Energiforbrug
- Kalk og Flow.

Det er en meget hårfin balance der skal opretholdes, skruer man for højt op på en af faktorerne påvirker det en anden faktor negativt. Vil man slå bakterier ihjel, kan man skrue op for temperaturen, så dæmper man bakterievæksten, men så får man en dårlig energiudnyttelse og meget kalkudfældning, samt en risiko for at folk brander sig på det varme vand. Dette er blot ét eksempel på hvor vigtig balancen er. Vores varmtvandsanlæg er fra 1989 og der er sket en stor udvikling på området siden. Vi måler vandkvaliteten en gang om året i februar måned og vores vandkvalitet bliver desværre dårligere på nogle af varmtvandsanlæggene. Vi har forsøgt med rensning af varmtvandsbeholderne og gennemskylning af rørene i cirkulationen, men det har desværre ikke haft den ønskede effekt. Specialisterne på området fortæller, at når først der er kommet Legionellabakterier ind i systemet, er det stort set umuligt at få dem fjernet helt. Derfor besluttede vi at installere varmtvandsbehandlingsanlæg på de 2 varmtvandsanlæg der er tættest på Legionellagrænseværdierne. Det handler om BOD10 - BRO11 og hele Burmeistersgade. Det er ret bekosteligt og vi har samtidig besluttet, at vi i de kommende år vil investere i en fornyelse af vores varmtvandsbeholdere. Her er der en anden balance der spiller ind, vi vil gerne undgå at hæve fællesudgifterne og samtidig vil vi have en ordentlig vandkvalitet, så det planlægger vi efter. På generalforsamlingen vil vi forklare mere om dette initiativ og vi måler vandkvaliteten igen til februar, så har vi nogle "friske" tal med.

Opstigende grundfugt – Det er et vilkår som vi skal leve med og det kan godt lade sig gøre, men det kræver viden og erfaring. Vi følger udviklingen med regelmæssige målinger og baserer vores initiativer på fakta og rådgivning fra kompetente rådgivere, der har fulgt vores ejendom i mange år. Vi har også selv fået opbygget en stor erfaring og kompetence på området. Det vi skal leve med, er at den nederste del af facaderne skal renoveres jævnlige – det er det der kaldes "offerlaget" og alle gamle bygninger der er grundmuret og ligger på en fugtig grund har de samme udfordringen f.eks. Amalienborg, men vi kan også se det hos vores naboer her på Christianshavn. Vi vil fortælle mere om opstigende grundfugt på generalforsamlingen og vise eksempler på de målinger og data vi opsamler, samt de initiativer vi arbejder med.

Renovering og isolering af rør i kældrene: Vi har fornyet isoleringen i det mest tilgængelige områder og vi arbejder os støt fremad, men det går ikke helt så hurtigt som vi havde planlagt. Vi har prioriteret området fra BUR27 til BUR17 i den første del af 2023. Andre områder tager vi sammen med etableringen af flere og bedre kælderrum. Når vi fjerner isoleringen, får vi inspireret rørene for at afgøre om noget af røret skal udskiftes, vi tjekker ventilerne for at afgøre om de eventuelt skal udskiftes. Så skal VVS'eren i gang og når de er færdige, skal isolatøren i gang med at montere ny og tidssvarende isolering på rørene. Det der tager længst tid er at få adgang til kælderrummene og skabe det nødvendige arbejdsareal. Er der en ventil i et kælderrum, skal kælderrummet mærkes med hvilken ventil der er tale om og tegningerne skal opdateres. Der sættes så en "systemhængelås" og et mærkat på døren og ejeren får udleveret nøgler – ejendomskontoret har en hovednøgle, så vi kan få adgang til at vedligeholde ventilen og eventuelt lukke i forbindelse med et læk på et rør.

Driften af ejendommen

Fortovsrenholdelsen: Teknik og Miljø forvaltningen (TMF) har varslet store prisstigninger på den kommunale fortovsrengøring, vi har naturligvis gjort indsigelser, men indtil videre har det ikke gjort indtryk på forvaltningen. På grund af den lille Irma (Kommende COOP 365) og Kiosken er en stor del af vores fortove endt i kategori A, samme kategori som Strøget, det finder vi naturligvis urimeligt. Der er også indført en ny opmålingsmetode som er meget svær at gennemskue. Prisstigningerne vil først slå helt igennem i 2024 forlyder det, men vi har stadigvæk ikke fået et overblik over hvad det præcist det vil betyde for os.

Affaldssortering Klimaet skal vi sammen værne om og ud over at mindske energiforbruget er det som ejerforening nærliggende at tænke på affaldssortering til genbrug – vores fjernvarme bliver produceret af affald. Affaldssortering er en meget større forandring end man umiddelbart skulle tro og det kan være svært at koble affaldssortering sammen med klima. Her skal den enkelte selv gøre en aktiv indsats for at passe på klimaet. Pap - glas og papir er noget af det mest oplagte til genbrug og her er vi nået langt, men dagligt må vi folde papkasser sammen, så der er mere plads i containerne. Vi betaler pr. container der bliver tømt og det bliver meget dyrt at bortskaffe 2 store papkasser der ikke er foldet sammen. Hvis en i øvrigt velsorteret plast

container også indeholder restaffald, så bliver den afregnet som restaffald og det er det dyreste at få bortskaffet. Det er en demotiverende og dyr adfærd, at ødelægge andres affaldssortering. Det er helt i orden at vejlede og hjælpe hinanden med at få sorteret affald.

Energi er dyrt og vi skal alle spare: I de sidste 3 måneder af 2022 er vores elpriser nærmest fordoblet. Energi og klima hænger uløseligt sammen. Vi har sammen med vores energikonsulent haft fokus på energi i en del år og de seneste tiltag er udskiftningen af belysningen på bagtrapperne. Vi har forsøgt at få del i Kommunens tilskudspulje til energiforbedringer, men der gives kun tilskud til energiforbedringer i bygninger der ligger i bestemte byfornyelsesområder og det gør vi ikke.

Vi vil gerne forholde os til fakta og derfor har vi forsøgt med en lille analyse af elforbruget 3 forskellige steder i ejendommen.

Elforbrug og -omkostning stikprøve sammenligning november og december 2021 og 2022

Vi har samlet data fra 3 målere – almindelig opgang – ejendomskontoret og gården. Formålet er at undersøge om forbruget er steget eller faldet i 2022 set i forhold til 2021. Vi vil også undersøge om julebelysningen har påvirket elforbruget nævneværdigt.

Datagrundlaget er for spinkelt til at vi kan konkludere generelt, men det kan give en god indikation af om det udelukkende er stigende elpriser der påvirker vores el omkostning eller om der også er et stigende forbrug.

Sted	Nov 21		Dec 21		Nov 22		Dec 22		Bemærkninger
	kWh	Pris	kWh	Pris	kWh	Pris	kWh	Pris	
BUR3	533	1.442	553	1.488	522	3.290	540	3.401	Dec22 er med nyt lys på bagtrappen – 13 kWh mindre forbrug i forhold til dec 21
Kontor	75	0.250	79	0.261	62	0.439	60	0.427	Forbruget er faldet ca 15 % i 2022
Gården	748	2.006	997	2.641	740	4.647	810	5.077	December hvor julelyset er tændt -mindre forbrug i 2022

Vi har optimeret belysningen med LED lyskilder og vi har styr på forbruget, der er ingen lette/billige tiltag, der kan sænke forbruget uden det går væsentligt ud over komforten og sikkerheden. Der er ingen grund til at være bekymret over juletræsbelysningen – aktuelt har det i 2022 kostet en merpris på ca. kr. 430,- i forhold til nov 2022.

Ejerforeningen

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 og vi har ingen gæld. Vi er i den heldige situation at vi har egne håndværkere og vi vil i de kommende år fokusere på de opgaver hvor vi selv kan levere en del af arbejdskraften.

Howdan holder vi styr på økonomien? – Det gør vi ved at have en meget transparent dokumentation over alle bevægelser på vores driftskonto, som vi gennemgår hver måned. ProBo styrer processen for de vedtægtsbestemte tegningsregler, der beskriver hvem der skal godkende betalinger, der ikke går over betalingsservice. Det er formanden og næstformanden der godkender og det er en enkel og effektiv proces. Ud over dette har vi et meget simpelt overblik over vores kassebeholdning og ser den i forhold til de tidligere måneder og år. Bestyrelsen kan let så se forskellige udsving og få dem begrundet. Vi vedhæfter oversigten her så i kan se med.

E/F Aladdin driftkonto - kassebeholdning ultimo måned				
	2020	2021	2022	2023
Januar	5.236.429 kr.	2.891.077 kr.	2.544.473 kr.	
Februar	4.688.723 kr.	3.144.341 kr.	2.295.461 kr.	
Marts	4.382.856 kr.	2.604.421 kr.	1.845.011 kr.	
April	4.920.185 kr.	2.971.841 kr.	2.307.408 kr.	
Maj	5.503.813 kr.	3.318.161 kr.	2.854.024 kr.	
Juni	3.396.047 kr.	2.988.688 kr.	3.014.859 kr.	
Juli	3.864.415 kr.	2.916.148 kr.	3.190.423 kr.	
August	4.109.773 kr.	3.240.968 kr.	3.224.355 kr.	
September	4.656.468 kr.	2.703.233 kr.	3.357.419 kr.	
Oktober	3.846.607 kr.	3.431.397 kr.	3.527.198 kr.	
November	3.714.560 kr.	3.917.147 kr.	3.692.892 kr.	
December	3.326.095 kr.	2.452.598 kr.	2.333.104 kr.	
Bemærkninger:				
Juni 2020 overføres 2 mill til projekter - GF beslutning -				
så ved sammenligning før juni 2020 skal der trækkes 2 mill fra 2020 tallene				
December 21 - vi betaler forsikringer i december og denne gang var forsikringen steget meget ca. 420.000				
Februar 2022 - der ligger 2 rengøringsfaktura i denne måned -				
Mejlshede projektet med remontering af samtlige dørstationer og vi har betalt revision - indkøb til projekt dræn i trappetårne.				
December 22 har vi betalt forsikringen 831.470 og tilbagebetalt altan restbeløbet fra første altanrunde godt kr. 200.000.				

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. Vi udsender en status for vedligeholdelsesprojekterne (Bilag 4) i maj – september og ved årsskiftet. Vi udsender en halvårsstatus for ejerforeningen i september.

Ejendomskontoret og vores medarbejdere – vores mål er at levere en god – effektiv og venlig ejendomsservice. Vi gør os umage med at behandle alle godt og ens indenfor vores ansvarsområde. Vi lægger vægt på et godt og effektivt arbejdsklima med en høj arbejdsglæde. Vi håber I kan mærke det når I er i kontakt med os og vi vil gerne takke for alle de positive tilkendegivelser vi får, det giver os lyst til at gøre endnu mere, tak.

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. Vi har ikke afholdt åbent hus-arrangementer i 2022, deltagelsen har været dalende og vi har i stedet prioriteret ”Åbent kontor” alle er velkommen til at kigge forbi når vi er der og vi prøver at hjælpe og rådgive så godt som muligt. Vi inviterer også til møde hvis man skal renovere eller bygge om, så vi kan dele viden og besvare spørgsmål. Vi fik to nye medlemmer ind i bestyrelsen ved sidste generalforsamling og det er et dejligt ”friskt pust”. Mette Marie har valgt at træde ud af bestyrelsen og Simone var frisk på at tage næstformandsposten. Vi er så småt i gang med et ”generationsskifte” og vil gerne have flere nye kræfter ind i bestyrelsen. 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.

Støj og det gode naboskab, det går bedre, men der er stadig plads til forbedringer. Det er så vigtigt at tale sammen og gør det i en god og konstruktiv tone. Et godmorgen eller god aften med et smil skaber glæde og sammenhold. Det hjælper at tale sammen også for at løse problemer. Nogle oplever at en nabo er så fokuseret på at spare på strømmen at de vasker om natten, selv om dette ikke er tilladt. Vi skal tale sammen og få problemerne løst, alle vil hjælpe den søde nabo der altid hilser og smiler. Uanset anledningen så skal der være ro i ejendommen og i gården mellem kl. 22 og 07. Vi får desværre stadig en del henvendelser der handler om støj og støjende adfærd, lige fra fester, højlydt sex, og støjende computerspil hele natten, støjende adfærd på altanerne. Vis hensyn og vær tolerant – tal sammen når der er behov for en justering af adfærden og hjælper det ikke så indsend en officiel klage via vores hjemmeside. Så bliver klagen behandlet af bestyrelsen, som afgør det videre forløb.

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 og vi arbejder støt med at vedligeholde og forbedre gården, senest er vi i gang med en tiltrængt renovering af det vi kalder naturområdet, som var helt vokset til og næste uigennemtrængeligt. Planen er at det skal være et område hvor børn og voksne kan finde en anderledes oplevelse end græsplænen og legepladsen kan give. Der skal være små bakker og en masse forskellige blomster og planter – stier og steder hvor man kan blive væk. Det handler om mere kreativ leg – hygge – biodiversitet og udsigten fra boligerne i nærheden. Flere beboere hjælper med at holde forskellige områder i gården og det er en fornøjelse for alle – stor tak til jer fra Bestyrelsen.

Vi ser frem til at se jer til generalforsamlingen den 23. marts.

Venlig hilsen

Bestyrelsen i E/F Aladdin