

2023 – Bestyrelsens årsberetning

Indledning

I denne årsberetning giver vi en status for vedligeholdelsen- og driften af ejendommen samt en status for gården. Planlagte opgaver i 2024 uddybes under punktet "Bilag 4 Vedligeholdelsesplan 2024". I den mundtlige beretning på generalforsamlingen, vil vi have fokus på energi – udfordringer i forbindelse med klimaforandringer herunder opstigende grundfugt og vores varmesystem.

Vedligeholdelsen af ejendommen

Vi har nået rigtig meget i 2023 og vi har hele tiden måtte ændre planer fordi der har været mange udefra kommende påvirkninger, f.eks. altanprojektet og vejarbejdet. Vi har i lang tid gerne villet renovere vores sokkel og har forsøgt at få det koordineret med Teknik og Miljø forvaltningen, men det har ikke været muligt at komme med i Kommunens planlægning. Det lykkedes os af etablere et fint samarbejde med den entreprenør der udfører opgaven for kommunen, men vi mødte dem først, da de gik i gang med arbejdet. Entreprenøren graver et stykke af fortovet op og så arbejder de med at sætte den nye højde på fortovet og lægge fliser og brosten, vi har så en periode på typisk 1 – 2 dage hvor vi kan reparere soklen og vi er nødt til at bruge hurtigtørrende cement, så vi ikke forsinker anlægsarbejdet. Det er lykkedes indtil nu og så længe vi ikke forsinker dem og ikke er går vejen for dem fungerer det fint.

Kælderprojekterne: Vi er nået langt i vores kælderprojekter – Isolering af varme og kolde rør i kælderen – det er et vanskeligt projekt, fordi vi skal ind i de fleste kælderrum og når vi har fået isoleringen fjernet, skal VVS'eren syne rørene og ventilerne og en del skal udskiftes, inden der kommer ny isolering på rørene. Det er gået rigtig fint og da vi havde brugt det afsatte beløb, vedtog bestyrelsen på mødet i september, at vi kunne fortsætte til og med BOD8 og dermed overskride budgetrammen på kr. 250.000, - Vi har pengene og inflationen var ved at komme under kontrol, så bestyrelsens vurderingen var, at det er en opgave der under alle omstændigheder skal udføres. Nu mangler vi 9½ kældere i Andreas Bjørns Gade og vi forventer at projektet kan afsluttes i 2024.

Etablering af nye kælderrum - Vi har afsluttet projektet om etablering af nye kælderrum alle de steder hvor det var muligt og udlejningen går fint – det er fortsat muligt at leje et ekstra opbevaringsrum.

Adgang til ventiler: Mere end halvdelen af vores ventiler er inde i et kælderrum og når vi skulle lukke for vand eller varme akut skulle vi skrue døren ind til kælderrummet af og det er ikke hensigtsmæssigt i en akut situation. I forbindelse med kælderprojektet har vi indført en systemhængelås på de kælderrum der har en installation vi skal have adgang til. Det er et kæmpe fremskridt og vi har også fået opdateret vores dokumentation om kælderen og de installationer der er i kælderen. Dette projekt er blevet en del af vores kælderprojekt om isolering af rør, nu hvor vi alligevel skal ind i næsten alle kælderrum.

Fugtigheden i kældrene: Det er blevet bedre, men vi er udfordret at den megen regn her i vinter og vi håber der snart kommer styr på regnvandsafledningen i Burmeistersgade. Det tager lang tid at få udtørret de tykke sokkelmure og når vandpresset udefra øges pga. usædvanlig meget nedbør tager det endnu længere tid. Sammen med vores ingeniører holder vi skarp øje med tilstanden og iværksætter løbende supplerende tiltag. Det handler blandt andet om at tjekke og rense dræn under kældergulvet – renovere de steder hvor det gamle dræn er faldet sammen.

Udskiftning af varmtvandsbeholder og varmtvandsbehandlingsanlæg: Handler om udskiftning af varmecentralen i BUR17 og sikre kvaliteten af det varme vand. Vi har lige haft eftersyn på den nye varmecentral og den kører fint – vi opsamler løbende data for at få mere viden, inden vi går i gang med de andre varmecentraler. Den nye beholder har en indgangstemperatur på 95 grader og 24 grader ved afgang. Det er en meget fin udnyttelse af fjernvarmen. Vi har fået monteret nogle ekstra vandmålere så

2023 – Bestyrelsens årsberetning

vi kan få samlet alle relevante data. Vi er gået fra en beholder på 3000 liter til en beholder på 1000 liter + en varmeveksler til cirkulationen af det varme vand. Der skal være en god udskiftning af vandet i beholderen, dog ikke så meget at lagdelingen i beholderen ødelægges, for så kan vi ikke komme ned på 24 grader i afgang. Vi har besluttet at varmecentralen i nr. 17 skal være vores pilotinstallation.

Når vi har data for et helt år, skal vi drøfte disse data med eksperterne. Herefter kan vi begynde at planlægge reoveringen af de 3 sidste varmtvandsforsyninger.

Trappevedligeholdelse både fortrapper og bagtrapper. Det betyder meget at komme hjem til en pæn trappe – det betyder også meget når der skal fremvises en lejlighed i forbindelse med et salg. Køberne vurderer ejendommen ud fra hvad de umiddelbart ser og her vil de sammenligne med de andre ejendomme de har set på og hvis det er Christianshavn der er drømmen, så ligger vores ejendom i toppen i forhold til tilsvarende ejendomme. Vi har i år brugt rigtig mange ressourcer på vedligeholdelsen af trapperne og indgangspartierne, vi var lidt bagud med bagtrapperne, som først kom med i planen sidste år. Se i Bilag 4 Vedligeholdelsesplanen hvor vi har en opgørelse over indtægterne på indflytningsgebyret og udgiften til trappevedligeholdelsen, samt en kort forklaring. I de områder hvor der arbejdes med fortovet og hvor der ligger bakkesand på fortovet har vi besluttet at øge intervallet af trappevaske og opfordre til at bruge måtten grundigt.

Driften af ejendommen: Driften er forløbet fint – vi har et godt og velmotiveret team og får taklet de daglige opgaver og problemerne der opstår. Vi har også et godt samarbejde med de forskellige leverandører og her vil vi fremhæve vores rengøringsfirma som tager ansvar og er meget fleksibelt.

Affaldssorteringen og at holde orden i affaldsområderne er en større og større opgave – Vi mærker tydeligt gabet mellem det kommunen forventer af borgerne og den forskellighed der er i den sortering borgerne rent faktisk magter. Kommunen kræver mere og bedre sortering, senest er det meldt ud at "Restaffaldscontainerne" skal være mindre og færre. De lokale sorteringspunkterne (vores skraldeøer) bliver dermed udfordret og vi skal forsøge at få det til at fungere i dagligdagen. En del tror, fejlagtigt, at det er ejerforeningen der har besluttet processen og de bliver irriteret på os. Indbyrdes opstår der også irritation mellem beboerne, når de ser at nogle beboere der ikke kan sortere, blot smider deres affald i den container der er nærmest og derved ødelægger andres sortering. Vi opfordrer beboerne til venligt at vejlede og hjælpe hinanden.

Økonomien: Vi er i kontrol men selvfølgelig har vi også kunnet mærke inflationen – vi har haft et planlagt overforbrug på omkring ½ million til vedligeholdelse, det er en aktivitet der øger værdien af vores ejendom og som alligevel skal udføres. Vores driftskonto er fortsat solid i gennemsnit 2.2 mill ved udgangen af en måned. Vi forventer at holde lidt igen på vedligeholdelsen i 2024 og derved få styrket vores driftskonto. Det er meget længe siden vi sidst har hævet de generelle fællesudgifter, bestyrelsen ønsker at holde omkostningerne til fællesudgifter nede, samtidig med at vedligeholdelsen af ejendommen forbedres. Det betyder at andre omkostninger skal trimmes, inden vi foreslår en stigning af fællesudgifterne. I 2023 lykkedes os at forhandle en mere attraktiv forsikringspræmie. Realistisk set må vi forvente en mindre stigning af fællesudgifterne indenfor de næste 1 – 2 år, i omegnen af kr. 100, - pr. måned.

Vores bygningskaskoforsikring - Vi har igennem flere år arbejdet målrettet på at en bedre og ikke mindst en billigere forsikringsaftale. Det er nu endelig lykkedes og vi sparer små kr. 300.000 om året og vi har fået forhandlet en lavere selvrisiko, nu på kr. 8.000, - i stedet for kr. 26.704, - som den tidligere forsikring var steget til. Vi skal fortsat have stor opmærksomhed på at forebygge skader og et af de tiltag vi arbejder med, er at der hurtigt kan lukkes af for vand hvis der opstår en lækage.

2023 – Bestyrelsens årsberetning

Alle forsikringshændelser bliver registreret i en forsikringshistorik på en ejendom og den historik kan alle selskaber få adgang til, så det er på baggrund af historikken et forsikringselskab udregner selvrisko og forsikringspræmien. Mange kender det fra bilforsikringer, hvor man kalder det en elitebilist hvis man ikke har skader og er en erfaren bilist, så er forsikringspræmien og selvriskoen typisk lavere.

Foreningen - Vi er en meget veldrevet forening – sådan beskrives vi i salgsannoncer, vi har en flot vedligeholdt ejendom og en robust økonomi, fællesudgifterne er ikke steget de sidste 8 år og de ligger fortsat på et gennemsnitligt niveau i forhold til andre tilsvarende ejendomme.

Bestyrelsens sammensætning: Vi mangler 2 suppleanter til bestyrelsen og vi vil gerne opfordre flere til at stille op til arbejdet i bestyrelsen. Vi afholder generalforsamling torsdag den 21. marts kl. 19 i CIK's lokaler i Bådsmadsstræde 20 – kom og vær med og vis din opbakning til bestyrelsen eller det modsatte. Vi har et godt samarbejde i bestyrelsen og vores møder er effektive og med mange emner. Vi følger vores årsplan og det fungerer godt – der er dog ikke så meget tid til drøftelse af diverse emner, som vi kunne ønske os.

Fremtiden – På generalforsamlingen under punktet "Bestyrelsens mundtlige beretning" vil vi fortælle mere om hvordan vi ser fremtiden for vores fælles ejendom.

Vores driftsteam har nået en moden alder og i løbet af de næste 2 – 10 år vil hele teamet være pensioneret. Derfor skal vi have planlagt et generationsskifte i det kommende år, så vi ikke mister en masse viden og erfaring om driften af ejendommen. Det er bestyrelsens vigtigste opgave i det kommende år.

De næste større vedligeholdelsesinitiativer vil være om ca. 10 – 12 år – det vil handle om energiforbedringer og taget. På det tidspunkt forventer vi at taget kan producere elektricitet og at tagbelægningen vil fremstå som et almindeligt skiffertag. Vores nabo på hjørnet af Andreas Bjørns Gade og Brobergsgade har lige fået installeret et energi-tag.

Hofor – vores varmeleverandør – har også en langsigtet strategi til 2032, der handler om en mere effektiv udnyttelse af den varme der sendes ud fra værkerne. Fremløbsvarmen vil blive sat ned fra 95 grader til 75 grader og der stilles krav om at vandet skal være godt nedkøles på returløbet. Radiatorerne i lejlighederne er en meget vigtig faktor i forhold til at få en effektiv afkøling af fjernvarmevandet og vi skal i de kommende år have aftalt nogle initiativer med vores rådgivere på det område. Vi planlægger med at buge varmecentralen i BUR 17 som pilot installation, så vi får et godt viden- og erfaringsgrundlag for de tre sidste varmecentraler.

Data og viden om ejendommen - Vi har gode og erfarne rådgivere, der skal sikre kontinuiteten og kvaliteten i ejendommens vedligeholdelse – Vi har fået registreret det meste og vi har opsamlet en mængde data om ejendommen. Det gør at vi kan beslutte på en godt grundlag.

Gården

Altanprojektet - Har været en stor belastning for gården og for mange ejere i 2023 og de er nu endelig ude af gården. Nu ser vi frem til at få sat skik på gården og vi glæder os til foråret, hvor vi kan komme i gang med arbejdet. Der er knækket en del fliser især på BUR siden og de skal udskiftes. Vi kan ikke skaffe gule fliser længere, så løsningen bliver at vi får lagt grå fliser med chaussesten omkring på pladsen foran skuret midt i gården. Det skal skabe en visuel forbindelse mellem de områder med chaussesten der er i gården. De gule fliser der tages op bliver så brugt til at udskifte de fliser der er knækket. Arbejdet udføres i flere tempi og det endelige design er endnu ikke på plads. En del af omkostningerne betales af altanprojektet.

2023 – Bestyrelsens årsberetning

Naturområdet har haft stor opmærksomhed i 2023 – I foråret fik vi mange vrede kommentarer på ændringerne og meget af det vi gjorde, blev kritiseret, vi gjorde det helt forkert. Det tog noget af lysten til at arbejde med gården fra os, selv om vi godt ved at alle ikke kan blive tilfredse er det bestemt ikke rart at stå på mål for den vrede der ligger i nogle mennesker. Det er blandt andet derfor ejerforeningen ikke er på sociale medier, det dræner folk for positiv energi. Men på sommeren vendte stemningen og der var nu et overtal af positive kommentarer til naturområdet.

Oprydning i beplantningen omkring legepladsen – Et træ stod pludseligt meget skævt det var overvokset med vedbend. Vi besluttede at få ryddet op i de vedbend der næsten helt havde overgroet træerne i området omkring legepladsen. Det var en sag for professionelle træ-folk og det kostede ca. kr. 58.000,- Nu er der blevet mere lyst og græsplænen på nordsiden kan nu få mere lys. Den græsplæne blev brugt til oplagsplads for Altanprojektet og den bliver nu renoveret af en anlægsgartner, det er en del af altanprojektet.

Cykeloprydning - På grund af altanprojektet har vi ikke kunne gennemføre en cykeloprydning i 2023 – Cykelparkering i gården er en begrænset ressource og det samme er bilparkering på gaden. I forbindelse med renoveringen af gaderne bliver der flere områder med cykelparkeringer på gaden. I gården vil vi prøve nogle tiltag af, så der ikke kan parkeres cykler i nicherne. Nogle har selv opsat forskellige forhindringer for cykelparkeringer og andre nicher har ikke og skal derfor være parkeringsplads for rigtig mange cykler. Det er ikke en rigtig løsning for alle.

Venlig hilsen

Bestyrelsen E/F Aladdin