

# 2024 – Bestyrelsens årsberetning

## Indledning

I denne årsberetning giver vi en status for vedligeholdelsen- og driften af ejendommen samt en status for gården. Planlagte opgaver i 2025 uddybes under punktet "Bilag 4 Vedligeholdelsesplan 2025". For at fremme en god dialog beskriver vi også vores prioriteter for 2025 i den mundtlige beretning på generalforsamlingen, vil vi have fokus på energi – skader/forsikring og vores fokus på fællesområderne i og omkring ejendommen.

## Vedligeholdelsen af ejendommen

Vi har arbejdet med nogle større vedligeholdelsesopgaver – de to mest trængende trappetårne AND18 og BUR27. Når man kommer tæt på facaden er der flere revner og mere løst puds end man kan se nede fra gården. Vi har sammen med vores murermester og vores bygningsingeniør besluttet at få hele trappetårnsfacaden renoveret, når vi alligevel har et stillads sat op. Vi har fået malet altandøre og nogle vinduer fra 2008 eller før. Det handler om: Burmeistersgade – Bodenhoffs plads og Brobergsgade, i 2025 fortsætter vi med Andreas Bjørns Gade. Vi arbejder løbende med vedligeholdelse af underfacaden og vi er nu helt færdig med at få renoveret soklen. Alle har været meget påvirket af arbejdet med renoveringen af gaderne omkring ejendommen og dette arbejde er nu næsten afsluttet.

**Kælderprojekterne:** Vores kælderprojekter har været sat i bero i 2024 – vores faste isolatør døde desværre i begyndelsen af 2024. Hans svigersøn, som udførte opgaverne hos os, har nu fået etableret sit eget firma og projektet fortsætter med start i begyndelsen af 2025. Dette projekt handler også om udskiftning af tærede rør og defekte ventiler.

**Adgang til ventiler i kældrene:** 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 stadig udfordret af den megen regn her i vinter og vi håber, der snart kommer styr på regnvandsafledningen. I Burmeistersgade omkring nr. 27 har vi udfordringer med regnvand der løber gennem vores sokkel og ind i cykelkældren og derfra videre ned i vores dræn. Der er en utæthed omkring regnvandsbrønden i Burmeistersgade, kommunen er ikke vendt tilbage på vores henvendelser om dette problem, så vi rykker fortsat og vi mener at Hofor nu har overtaget regnvandsledningerne i vores område. Vores DryTech osmosesystem har kørt siden 2017 og det har hjulpet meget. Vi har nået vores mål om at der skal være tørt 140 cm over kældergulvet, så vi undgår rådskader i konstruktionen. Vi forventer, at vi kan holde niveauet og sætter løbende forskellige supplerende tiltag i gang, hvor det er nødvendigt.

**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. Rigtig mange ejere påskønner vores kamp for at holde trapperne fri for genstande. Vi holder fokus på de sidste beboere, der fortsat ikke vil holde sig til reglerne og tage hensyn til de naboer der skal passere deres skrammel og affald når skal hjem til deres lejlighed.

## 2024 – Bestyrelsens årsberetning

**Driften af ejendommen:** Driften er forløbet fint – vi har et godt og velmotiveret team, men i 2024 har vi været udfordret med langvarige sygeperioder. Alle er nu raske og vi prøver at indhente det forsømte, alle har været gode til at dække hinanden af, når der har været fravær. Vi har et tæt samarbejde med forskellige rådgivere og vi har en fast bygningsingeniør, der holder løbende opsyn med vores vedligeholdelse og – projekter. Vi gør meget ud af at have langvarige relationer, så det er de samme medarbejdere ejerne møder, det giver en større tryghed, når man skal give adgang til sin lejlighed i forbindelse med vedligeholdelsesopgaver. Det samme forhold gælder for vores rengøringsmedarbejder. Tryghed og kvalitet er afgørende for at give ejerne en god oplevelse med driften og vedligeholdelsen af ejendommen.

**Vandskader** – Vi har alt for mange vandskader, der let kunne være undgået og de påvirker og forsinker vores drift af ejendomme - vores planer og ikke mindst ejendommens økonomi. De kan også være meget dyrt for den enkelte ejer, der ofte selv skal betale for vandskaden når den ikke er forsikringsdækket. Er vandskaden forsikringsdækket, vil der også være en større selvrisiko, som ejeren af installationen, der har forårsaget vandskaden, skal betale, selvrisikoen er op mod kr. 10.000, - De typiske skader er gulvafløb der er tilstoppet i en lejlighed der udlejes eller noget ”gør det selv” arbejde som ikke er lykkedes helt. I det hele taget skal der holdes et bedre opsyn med installationer i lejlighederne og det er alene ejers ansvar. For hver vandskade er der mindst en part, der lider mest efter en vandskade, det er de ejere der bor under en vandskade. Det tager typisk 2 – 6 måneder at få udtørret og udbedret en vandskade.

**Initiativet om møder inden en renovering i en lejlighed** – Dette initiativ handler om at dele erfaringer og hjælpe med at finde de relevante informationer og regler. Mødet tager ca. en time og vi har kun fået gode tilbagemeldinger på dette tiltag.

**Strømafbrydelser og vores dørlåse** – Vi har i haft en del strømafbrydelser i området og i ejendommen. Ved en strømafbrydelse kan vores låsesystem ikke åbne dørene, det er ikke acceptabelt at man ikke kan komme ind i sin bolig og sker det uden for det bemandede tidspunkt kan der gå lang tid inden man kan komme ind i lejlighederne der er ramt. Vi har udført en pilottest, i to opgange, med et ”låseblink” der er strøm på når døren er låst og når der ikke er strøm på, vil dørlåsen åbne. Elektronikken er derfor mere belastet ved denne løsning, fordi der stort set er strøm på hele tiden. En anden ulempe er at der ikke kommer en brummelyd når dørlåsen åbner. Der er desværre en dyr løsning ca. kr. 4.300, - pr. dør. Vi har i første omgang planlagt at få monteret de nye låseblink på alle gadedøre. Vi overvejer også om de nye låse, skal monteres på de to porte og senere på bagdøre. Set i det geopolitisk lys, vil dette sikkert være en prioriteret aktivitet i 2026.

**Affaldssortering og vedligeholdelse af affaldsområder** er en stigende udfordring. Vi oplever et mismatch mellem kommunens forventninger og borgernes sorteringsevner. Vores medarbejdere bruger mange timer hver morgen på at rydde op. Opsætning af skilte hjælper ikke, så gårdlavet overvejer andre løsninger. Vi ønsker også, at beboerne lukker deres affaldsposer bedre for at mindske lugtgener for stuelejlighederne tæt på skraldeøerne.

**Økonomien:** Vi er i kontrol men selvfølgelig har vi også kunnet mærke inflationen – Vi har ikke hævet fællesudgifterne siden 2015, men vi kan ikke fastholde en god vedligeholdelse af vores gamle ejendom og ejendomsservice, uden at sætte fællesudgifterne op. Håndværkerpriserne er steget meget de senere år og det er samtidigt svært at skaffe gode håndværker. På sidste generalforsamling varslede vi, at fællesudgifterne ville stige i 2025, bestyrelsen foreslår en stigning på 10%.

Vi har stadigvæk udfordringer med det nye økonomisystem – det overblik vi forventede og glædede os til, ser vi stadigvæk frem til. Vi følger økonomien på driftskontoen og holder de enkelte måneder op mod de

## 2024 – Bestyrelsens årsberetning

foregående måneder og år. Vi udsender regnskab 2024 og budget 2025 sammen med vores kommentar til regnskabet og budgettet.

**Vores bygningskaskoforsikring** - Vi har nu arbejdet med vores nye forsikring siden 1. december 2023. Vi har fortsat en del mindre forsikringskader og mange af dem kunne være undgået. Risikoen for at få en dårlig forsikringshistorik er stadigvæk til stede. Hvis vi får en dårlig forsikringshistorik, vil prisen stige igen og hvis vi ikke er attraktive forsikringskunder, kan de blive svært og meget dyrt at forsikre ejendommen og det vil vi alle kunne mærke på fællesudgifterne. Derfor skal vi fortsat have stor opmærksomhed på at forebygge skader og et af de tiltag vi arbejder med, er at der hurtigt kan lukkes af for vandet i den enkelte lejlighed, hvis der opstår en lækage. Alle skulle have monteret lukkeventiler i lejlighederne inden 1. april 2024, besluttede generalforsamlingen i 2023 – en del ejere har endnu ikke fået dette gjort, sker der en skade, vil det typisk være underboen, der må lide mest med vandskaden.

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 forsikringsselskab udregner selvrisiko 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 selvrisikoen typisk lavere.

**Foreningen** - Vi er en meget veldrevet forening – sådan beskrives vi i salgsannoncer og det image er både vi og ejerne glade for. Mange potentielle købere vægter dette meget højt. Vi har også en flot vedligeholdt ejendom. Vi er heldige at have alle pladser i bestyrelsen besat og mange af bestyrelsesmedlemmerne har været medlemmer i mange år. Vi skal dog i gang med et generationsskifte, i den næste periode, vores formand gennem mange år, holder op ved udgangen af marts næste år. Det betyder også at vores ejendomsinspektør, på deltid, holder op ved samme lejlighed.

**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.

**Hofor – vores fjernvarmeleverandør** – har også en langsigtet strategi til 2032, der handler om en mere effektiv udnyttelse af den varme, der sendes ud fra værkerne. Fremløbstemperaturen vil blive sat ned fra 95 grader til 75 grader og der stilles krav om at vandet skal være godt nedkølet på returløbet. Radiatorerne i lejlighederne er en meget vigtig faktor i forhold til at få en effektiv afkøling af fjernvarmevandet. Vi skal i de kommende år have aftalt nogle initiativer med vores rådgivere på det område. Vi planlægger med at bruge den optimerede varmecentralen i BUR 17, som en 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

Vi har igennem et par år forsøgt at være lidt pragmatiske omkring private genstande i gården. Vi kunne konstatere, at nye beboere så på hvad andre havde gjort og så gjorde lidt mere. Dette er et skråplan, som en del bemærkede til bestyrelsen af gårdlavet. Alle skal have de samme rettigheder til gården og med 365 lejligheder er der ikke plads til "privatiseringer" i gården. Det har været en lidt følelsesladet dialog med nogle brugere af gården. Mange har påskønnet, at vi sørger for at få ryddet op og påskønner vores

## 2024 – Bestyrelsens årsberetning

håndtering af den fælles gård. Vi har afholdt et dialogmøde om gården og om rammerne for gården og om forslag til indretninger, der kan holdes indenfor de tinglyste rammer. Gårdlavet vil gerne, at flere hjælper med til at holde gården smuk og gerne med forskellige beplantninger og indretninger – det skal dog være en fordel for alle og må ikke signalere at områder er private.

**Cykler i gården** Vi skal have styr på cyklerne i gården og - på parkering af cykler i gården. At kunne parkere sin cykel i gården, er ikke en ret man har, det er en mulighed, hvis der er ledige pladser. Ved at holde fokus på cykelparkeringen forventer vi, at kunne hjælpe med at der holdes en hensigtsmæssig afstand til stuelejlighedernes vinduer og døre. Det er helt uacceptabelt, at der parkeres op af stuelejlighedernes vinduer og døre, så beboerne ikke kan åbne vinduerne. Gårdlavsbestyrelsens vigtigste opgave er holde fokus på gårdens primære formål og de tinglyste regler, samt at udarbejde ordensregler for gården. Gården er for alle beboerne. Tak til de mange der støtter op om dette arbejde og som gør deres bedste for at vise hensyn og - tolerance.

**Det er også uacceptabelt at der cykles i gården** og sådan set også på fortovet. Vi ser ladcykler drøne ind i porten og skramme porten, for derefter at suse igennem hele gården, det er helt uacceptabelt og en risiko adfærd vi ikke ønsker. Derfor skal vi have fokus på at der ikke må cykles i gården og at ladcykler kun må parkeres på ladcykel holdepladserne. Vi vil udsende mere præcise regler og retningslinjer.

**Der gennemføres en ny cykelkampagne i det tidlige forår** – vi anvender kommunens - og politiets retningslinjer for cykeloprydning. Der er rigtig mange inaktive cykler i vores gård og – cykelkældrene. Gårdlavet vil prioritere de begrænsede pladser til de aktive cykler.

**Vi planlægger at holde nogle flere dialogmøder om gården** og brugen af gården, så vi kan få input fra brugerne til vores arbejde i gårdlavet. Vi overvejer også at få noget ekspert/faglig rådgivning i den forbindelse.

**Det gode naboskab** trives de fleste steder i vores forening, der kommer mange nye til hvert år og vi skal alle hjælpe med, at holde fokus på det gode naboskab og hjælpe hinanden. Start med at se - og hilse på hinanden - så er der ikke så langt til at sige: Kan jeg hjælpe dig.

**Til sidst vil vi gerne takke for den store opbakning og mange påskønnelser vi og vores medarbejdere oplever** – det varmer og giver os overskud til at hjælpe og smile lidt mere.

Venlig hilsen

Bestyrelsen E/F Aladdin