

Sortedamshus, maj 2011

Årsberetning

1. Bestyrelsen

Bestyrelsen i Sortedamshus har haft et godt år, og holdt møder ca. hver 2. måned. Bestyrelsen har ladet sig rådgive af Valdal vedrørende ejendommens økonomi og af Bjarne Skjoldager, ingeniør fra Jeudan, vedrørende vedligeholdelse.

I efteråret 2010 meddelte Ulla, at hun ønskede at holde barselsorlov fra bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen fandt det ikke nødvendigt at udpege en barselsvikar for Ulla, idet Svend også er suppleant.

2. Ejendomsservice

Som besluttet på generalforsamlingen i 2010, har vi indgået aftale med Jeudan Servicepartnere om en servicedriftsaftale, der koster ca. 76.000 kr. om året plus moms. Aftalen omfatter følgende opgaver:

- Ugentlig besigtigelse af ejendommen
- Tilsyn og udskiftning af elpærer og batterier i røgalarmer
- Renhold af hovedstrapper og gårdtoilet (hver 14. dag)
- Renhold af køkkentrapper (hver 2. måned)
- Fejning af loftarealer (årligt)

Aftalen omfatter også saltning og snerydning efter behov samt forefaldende opgaver efter tilkald (døgnvagt/skadeservice). Disse opgaver faktureres ekstra. Med mindre det drejer sig om helt akutte, uopsættelige problemer bør kontakt til Jeudan ske via et bestyrelsesmedlem.

Aftalen med Jeudan trådte i kraft pr. 1. september 2010. I overgangsperioden assisterede Kirsten fra Standard Rengøring med trappevask.

Bestyrelsen har valgt ikke at inkludere fortovene i aftalen med Jeudan, da Københavns Kommune har varslet en obligatorisk, kommunal fortovsordning. Renhold af gården varetages af gårdlauget.

Udover Jeudan har ejendommen en fast serviceaftale med Per fra Blegdammens VVS om at tilse vand- og varmeanlægget i kælderen.

3. Depotrum

Primo 2011 fik bestyrelsen etableret 5 depotrum i de fællesarealer i kælderen, der er ejet af foreningen. Ejendommens gårdmand og forhenværende vicevært Carsten Jacobsen hjalp med det praktiske omkring etableringen. De beboere, der havde ønsket adgang til et

ekstra kælderrum (Dieke og Anne-Marie, Gunilla, Ulla, Eva og Ulrik, Elwira), fordelte selv rummene indbyrdes.

Det særlige ved disse kælderrum er, at de er etableret af ejerforeningen i fælles område købt og ejet af ejerforeningen og derfor i modsætning til de øvrige depotrum kun er til midlertidigt udlån. De nye kælderrum er foreløbig til beboernes rådighed i 5 år til 1. marts 2016. Rummet kan ikke videresælges sammen med lejligheden. Retten til at bruge kælderrummet kan opsiges af bestyrelsen med mindst 3 måneders varsel.

Efter de 5 år er gået, kan der ske en ny prioritering blandt medlemmerne, hvis der er andre, der har behov for et ekstra depotrum i kælderen.

Der er p.t. ledige rum på loftet over SD 65A og B.

4. Svampeangreb

I forbindelse med etableringen af Geert og Lenes tagterrasse, blev der i 2009 konstateret ægte hussvamp flere steder på loftet over Helgesensgade 1. Skaden blev anerkendt af ejendommens forsikringsselskab Alm. Brand og efter efterfølgende udbedret. Det er forsikringsselskabet, der har indgået aftale med håndværkerne om udbedringen og som har betalt regningerne for den første svampeskade.

I 2010 fik Sortedamshus på forsikringsselskabets anbefaling samme firma til at udføre en supplerende undersøgelse af resten af ejendommens loftsareal. Denne undersøgelse dokumenterede, at der desværre er yderligere svampeangreb på loftet. Endvidere er der flere områder med rådkader, som ikke er dækket af forsikringen, og hvor udbedringen derfor er ejendommens eget ansvar.

Forsikringsselskabet har netop i april 2011 omfangsbestemt og anerkendt den 2. svampeskade. Der er indhentet et tilbud fra et tømrerfirma, og udestår pr. 1. maj 2011 at blive beregnet yderligere et tilbud.

Når der er tale om en forsikringssag, er bestyrelsen på sidelinjen. Steen Jørgensen fra Valdal varetager kommunikationen med Alm. Brand på ejendommens vegne. Bestyrelsens opgave vil være begrænset til at sikre, at alle skaderne bliver repareret med det samme - også de rådkader, der ikke er dækket af forsikringen. Desuden assisterer bestyrelsen efter bedste evne med at koordinere nøgleindsamling osv. Det er i den forbindelse en stor hjælp, hvis der er sat navneskilt på depotrum på loft og i kælder, gerne med mobilnummer.

5. Vedligeholdelse

Det var på sidste års GF et ønske fra beboerne at der mere systematisk udarbejdes langsigtede planer for ejendommens vedligeholdelse.

Bestyrelsen vurderer, at problemet især bunder i, at ejendommen har søgt rådgivning lidt for tilfældigt, forskellige steder og med forskelligt resultat. Sortedamshus har behov for en fast, kompetent og ansvarlig bygningsteknisk rådgiver, der er tilknyttet ejendommen mere permanent. Bestyrelsen har derfor spurgt Jeudan, om de har mulighed for at yde denne rådgivning. Jeudan har tilbudt assistance fra ingeniør Bjarne Skjoldager.

Pernille og Carsten mødtes i oktober 2010 med Bjarne, der havde læst de foreliggende rapporter om Sortedamshus (bygningsgennemgang, energimærke, svamperapport, fugtundersøgelse)

Bjarne fandt, at udbedring af svampeskader klart havde første prioritet.

Bjarne har senest i april opdateret sine anbefalinger. Status er, at svampeundersøgelsen nu er afklaret, mens udbedringerne af skaden endnu ikke er udført. Prioriteringen bør herefter være:

1. Dræn og fugtisolering af gadefacade
2. Afrensning af betonpuds på gårdside og reetablering med hydraulisk mørtel
3. Dræn og fugtsikring af gårdfacade
4. Udbedring af rådskader og forebyggende arbejder

6. Diverse

I december 2010 var der et rørbrud i fortovet ud for SD 65B, og vandet fossede op på fortovet. Ulla var heldigvis hjemme, og fik via Jeudan rekvieret Københavns Energi samt en forsikringsmand der fotograferede en minimal vandindtrængen i kælderen under SD 65B i tilfælde af evt. senere skadesanmeldelse.

Venlig hilsen

Bestyrelsen for Sortedamshus

Jane Juncker-Jensen, Carsten Kaag og Pernille Moll