

Sortedamshus, maj 2012

Årsberetning

1. Ejendomsservice

Bestyrelsen evaluerer løbende servicedriftsaftalen med Jeudan. I store træk er bestyrelsen meget tilfreds, og vi oplever, at vi får en god service og aflastning.

2. Svampeangreb

Svampeskaden på loftsetagen og 4. sals lejlighederne er blevet udbedret i det forløbne år. Det var en stor omgang. I forlængelse af opgaven blev vi rådet af håndværkerne, som havde arbejdet på loftet, til at holde et vågent øje med vores loft/tag. Taget er tæt, og svampeskaden formodes at skyldes ældre utætheder. Men vi har aftalt med Jeudan, at de fremover vil foretage en årlig inspektion af hele loftet inkl. private loftsrum.

3. Skybrud

I forbindelse med skybruddet primo juli 2011 blev Sortedamshus ramt af indtrængende vand i kælderen. Vandet sank heldigvis rimelig hurtigt af sig selv. Jeudan rykkede ud via en døgnservicefunktion. De brugte underleverandør SSG, som er specialist i den slags opgaver. Firmaet foretog rengøring, affugtning og afsluttende fugtmåling. Efter flere måneder fik vi en regning på ca. 75.000 plus moms, som var fejlbehæftet, og som bestyrelsen stillede en række spørgsmål til. Der har været dialog med SSG i flere omgange, senest gennem Valdal Ejendomsadministration. Resultatet er foreløbig, at vi har fået et prisnedslag, og at foreningen lægger ud for regningen. Forsikringsselskabet overtager dialogen med leverandøren om detaljerne i regningen.

4. Fugtsikring og større vedligeholdelsesopgaver

I forlængelse af svampeskaden har bestyrelsen bestilt et notat om prioritering af renoveringsopgaver fra vores tekniske rådgiver Rune Fredericia, Jeudan. Notatet vedlægges som bilag.

Bestyrelsen vil foreslå, at følgende opgaver beskrevet i notatet udføres i perioden 22. maj 2012 – 1. maj 2013. Det drejer sig om opgaver vedrørende fugtreduktion i kælder og stuelejligheder:

1. Forbedring af afløbsforhold
2. Renovering af facade, gadeside
3. Renovering af facade, gårdside
4. Renovering af kælder

Behovet for fugtsikring er gentagne gange dokumenteret bla. ved fugtmålinger foretaget af ingeniør Laust Kruse. Vi har indhentet nogle tilbud, og på den baggrund ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at sætte de nævnte opgaver i gang for op til ca. 600.000 kr.

Bestyrelsen mener også, at det kunne være en god ide at prioritere at male de oprindelige vinduer i opgangene udvendigt og indvendigt. Vi har endnu ikke indhentet konkrete tilbud om dette, men bestyrelsen vurderer at det i så fald vil være nødvendigt at forøge rammen til ca. 750.000 kr.

Med hensyn til malerbehandling af vinduer indstiller bestyrelsen, at vi ikke i år prioriterer at justere og male vinduerne i lejlighederne mod gaden og gården, men at vi i stedet begynder at spare op til at få udskiftet vinduerne mod gaden. Desuden lægger vi vægt på at have en økonomisk buffer i tilfælde af, at der viser sig problemer med taget.

5. Gårdlauget Købkes Gård

Der afholdes Generalforsamling i gårdlauget den 30. april

Andre opgaver

Bestyrelsen efterlyser 1-2 medlemmer, der er interesseret i at påtage sig følgende opgaver, som tidligere har været varetaget af Gudrun Lund:

- Gårdlauget Købkes Gård (kontaktperson)
- Nøgleansvarlig (opbevare og uddele nøgler, registrere betaling, bestille systemnøgler)