

# **Sortedamshus**

## **Bestyrelsens beretning april 2015**

### **Bestyrelsen**

Den ønskede arbejdsform, som der blev lagt op til og beskrevet sidst år, kom aldrig til at fungere, hvorfor bestyrelsen valgte at arbejde uden støtte fra Valdals i forbindelse med bestyrelsesmøderne.

Ulla Godtfredsen fraflyttede i december 2014 og i stedet kom suppleant Carsten Kaag ind i Bestyrelsen

### **Facaderenovering**

Denne større facaderenovering ud mod gadesiden er nu afsluttet ligesom hoveddøre og kældervinduer er blevet malet.

### **Ejendomsservice**

Vi skiftede ejendomsservice 1. juni 2014 til JK ejendomsservice. De overtog den fulde viceværtsfunktion efter Jeudan. Vi har været meget tilfredse med skiftet og har den opfattelse at de giver os den service vi forventede. Hvad angår snerydning og saltning har det været varetaget af vores gårdmand Carsten, som også tager sig af pasning af rosenbeddene

### **Diverse vedligeholdelses opgave i årets løb**

Vi har fået sat et nyt loftvindue i, da vi konstaterede at det gamle var smadret og det regnede ind. Det blev erstattet uden brug af lift. Vi var dog nødt til at bruge lift på til at få rensede tagrender hele huset rundt. Samtidig blev hullet i tagrenden ud for Sortedam Dossering 65B repareret og svejset sammen.

De to døre i kælderen til cykelkælderen – både fra gaden og gården – var umulige at få op, så de blev repareret. I kælderne er der også blevet skiftet stik så lyset nu tænder via sensorer. Det har gjort at vi ikke har oplevet de lange perioder, hvor lyset har stået og brændt.

### **Nøgleadministration**

Nøgleadministrationen har vi valgt at lade overgå til Valdals. Fremover kan nye eller ekstra systemnøgler bestilles der

## **Maling eller erstatning af vinduerne mod gadesiden**

Sidste år på generalforsamlingen blev tilstanden af vores vinduer ud mod gaden – de fleste er omkring 35 år gamle - diskuteret. Der var allerede på det tidspunkt nogle overvejelser om hvorvidt vinduerne kun skulle males, om de var i en sådan stand at det bedre kunne betale sig at udskifte dem med nye, hvad det skulle være og hvad det ville koste.

Vi nedsatte et vinduesudvalg bestående af Peter Elsborg, Dorrit Knudsen og Geert Schou, der skulle få foretaget nogle nærmere undersøgelser og finde priser for de muligheder, der viste sig. Efter flere måneders arbejde og diskussioner med Rebo – den enterprenør som vi har brugt i flere forbindelser – konkludere vinduesudvalget, at de ville anbefale at vinduerne blev udskiftet. Forskellen i prisen imellem maling inkl det nødvendige snedkerarbejde- ca 885.000 kr inkl moms - og en total udskiftning af vinduer til vendbare alu/træ vinduer til en pris af kr 1.290.000 ville være det mest økonomiske for foreningen og dens medlemmer. Sådanne vinduer ikke skal males og vedligeholdes i 20-30 år samtidig med at vi så også fik nye vinduer og bedre isolering rundt omkring vinduet.

Bestyrelsen var enig og sendt det ud som forslag herunder, at foreningen betalte for det hele i lyset af de fremtidige besparelse i form af markant lavere fremtidige vedligeholdelsesudgifter. På det efterfølgende informationsmøde, hvor størstedelen af ejendommens beboere deltog, blev det klart, at flere af ejerne kun ønskede at foreningen på nuværende tidspunkt skulle finansiere maling af vinduer og ikke udskiftning – der vedtægtsmæssigt er den enkelte ejers ansvar.

Udskiftning til alu/træ vinduer ville betyde, at de ejere der valgt den løsning, skulle være med til - igennem foreningen - at betale for fremtidig maling til de ejere, der fortsat ville have trævinduer – med væsentlig højere vedligeholdelsesudgifter til følge. Et andet alternativ er, at der udskiftes til træ/træ vinduer. Kommunen skal under alle omstændigheder involveres

Samtidig med vinduesmaling/-udskiftning vil der blive lavet duesikring ud mod Sortedam Dosseringen.

## **Købkes Gård**

Gårdlauget har mødtes meget regelmæssigt og af de sager der har været på dagsordenen med jævne mellemrum, er den fortsatte manglende lukning af portenene ved Irma og de deraf følgende besøg af diverse klunsere på daglig basis, samt støjproblemer fra kollegie fester i Sydgården. I Nordgården er det overdækning af affaldscontainerne, der har været diskuteret. En overdækning er ret dyr og så længe de snavsproblemerne, der er affødt af blade og bladlus fra det store træ samt fugleekskrementer, ikke løses, synes Gårdlauget, det er mange penge at bruge på en sådan overdækning.

Det har også været nødvendigt at afholde cykelrazziaer 2 gange om året, så herreløse cykler fjernes. Hensigten med cykelstativerne er, at der er plads til beboernes egne cykler, der bruges dagligt og ikke til andres cykler.

Karen, Peter og Carsten