

Ejerforeningen Sortedamshus Bestyrelsens beretning for 2019/2020

Hermed en kort gennemgang af de vigtigste aktiviteter og diskussioner for foreningens bestyrelse siden sidste generalforsamling 23. maj 2019.

Den fællesskabsorienterede forening

Bestyrelsen har én alt overskyggende ambition for sit arbejde: At styrke fællesskabet i ejendommen og foreningen. Dels ved få skabt gode, langtidsholdbare løsninger for vores fælles anliggender i ejendommen (ejendommens sundhed, den fælles forsyning, de fælles arealer). Dels ved at få skabt nogle flere fælles gøremål og sociale sammenkomster.

Punkterne i denne beretning skulle gerne vise, at der ligger en fællesskabsambition bag alle de aktiviteter og diskussioner, bestyrelsen har haft siden sidste generalforsamling.

Istandsættelse af bagtrapper

Efter hvad der må være adskillige årtier, blev det endelig bagtrappernes tur til en større istandsættelse: Vægge og lofter blev nymalet – og vi valgte ved samme lejlighed at få gennemført en lettere renovation af elinstallationerne på trapperne, herunder nye LED-lamper med indbyggede bevægelsessensorer samt nye røgalarmer, som er permanent tilsluttet elnettet.

Det var ikke helt uden problemer at få lamperne til at fungere tilfredsstillende, og vi er måske også kun 95 procent tilfredse med resultatet, da de viste sig at være yderst vanskelige at få til at fungere korrekt.

Efter gentagne justeringer af følsomhed, diverse afskærmning af sensorer osv. – og en hel del skriverier frem og tilbage med firmaet, som har stået for installationerne – valgte vi at afslutte sagen. Alternativet var at afmontere lamperne igen, entrere med et andet elektrikerfirma, finde alternative lamper og starte forfra. På det tidspunkt var vi allerede langt inde i efteråret og kunne ikke leve med, at der ikke var lys på bagtrapperne.

Nyt adgangssystem

Det projekt, som helt sikkert har medført den største forandring for os alle, er vores nye adgangssystem: Installation af nye dørtelefoner med videokamera samt nye nøglebrikker, der erstatter de gamle hovednøgler. Vi håber, alle er tilfredse med resultatet.

En af grundene til, at vi valgte et system med nøglebrikker er, at det er nemt både at oprette og afmelde brikker. Det betyder, at vi langt mere præcist kan styre, hvem der får – og ikke får – adgang til vores trappeopgange. Det er en stor fordel for os, og vi har allerede haft god gavn af systemet, da Bladkompagniet – der står for omdeling af aviser og tidsskrifter – havde mistet en nøglebrik i slutningen af april. Den brik er nu spærret, og vi behøver ikke bekymre os om den bliver misbrugt.

Installationen af adgangssystemet har selvfølgelig sat sine spor på vores hovedtrapper med indfræsning af kabler osv. – hvilket bringer os til.....:

Forslag til istandsættelse af hovedtrapperne

Der blev på sidste generalforsamling afsat 300.000 kr. i budgettet for 2019 til maling af hovedtrapperne. Arbejdet blev dog ikke sat i værk i 2019, fordi bestyrelsen – efter netop installationen af det nye adgangssystem – vurderede, at der var brug for en mere grundlæggende reovering af trappeopgangene.

Bestyrelsen lod derfor et lille udvalg udarbejde et samlet forslag til, hvordan opgangene kan forskønnes og bringes op i en anstændig standard. Hvad de langt fra er nu.

Bestyrelsen foreslår, at 2019-budgettets ubrugte 300.000 kr. til trappemaling overføres til 2020-budgettet – og at der i det nye budget afsættes yderligere 150.000 kr., da projektet er blevet udvidet noget siden sidste år. Istandsættelsen omfatter spartling og maling af vægge, maling af lofter, slibning og maling af paneler, vinduer, karme, gelænde og yderdøre samt etablering af snedkererede trærammer rundt om vores ikke særlig pæne postkasser – i alle tre opgange. Derudover vil hoveddørene i opgang 65B skulle slibes og bejdses/males på samme måde som hoveddørene i de to andre opgange. Alt sammen inden for en maksimal beløbsramme på 450.000 kr.

Bestyrelsen indhenter naturligvis tilbud fra mindst to firmaer, inden der træffes en beslutning om, hvem der skal udføre den længe ventede reovering. Men projektet er vigtigt og skal have fuld fart fremad, så vi forhåbentlig kan have nye, smukke opgange i efteråret.

Cowi undersøgelse af kælderens tilstand

Vi har igennem flere år døjet med fugt i kælderen. Ingeniørfirmaet Cowi blev i sommer hyret til at undersøge omfanget af fugt, dens årsager – og hvordan vi kan komme den til livs. Cowis rapport fra august udsendes elektronisk sammen med indkaldelsen til dette års generalforsamling.

Cowi undersøgte kælderen ved hjælp af både sensorer og ved at tage prøver af murværket. Og konklusionen er klar: Vores kælder er (for) fugtig – og fugten trænger både op gennem gulvet og gennem ydermurene. Fugten forstærkes yderligere af, at flere af kælderrummene bliver brugt til opbevaring af møbler af stof, bøger, papir m.v., som holder på fugtigheden. Cowi anbefaler, at kælderen ikke bruges til opmagasinering af den slags ting.

Der er for så vidt intet usædvanligt eller alarmerende ved fugten, der jo findes i alle kældre. Vi skal blot have dem afhjulpet, så vi undgår følgeproblemer på længere sigt.

Cowi ser tre løsninger på fugten – til tre forskellige priser:

- Opsætning af radiatorer og bedre udluftning: ca. 150.000 kr.
- Etablering af dræn i gulv: ca. 450.000 kr.
- Etablering af omfangsdræn: ca. 750.000 kr.

Før vi beslutter os for en af løsningerne, mener bestyrelsen dog, at vi bør have en lige så grundig sundhedsundersøgelse af vores tag – så vi kan få et samlet billede af, hvor ejendommen måtte

trænge mest til renovering. Når vi har denne undersøgelse af taget, kan vi tage en beslutning om, hvilke arbejder det er vigtigst at sætte i gang. Vi håber derfor, at foreningen vil godkende en udgift i størrelsesordenen 60.000 kr. til en undersøgelse af taget.

Nyt rengøringsfirma/alt-mulig-person tilknyttet

Efter længere tids utilfredshed med vores tidligere rengøringsfirma, JK Ejendomsservice, valgte vi at opsige samarbejdet med dem pr. 31. marts 2020 og i stedet entrere med Clean4You, som primært består af Mátyás Garics og frue.

Som det første udførte Clean4You en – synes vi – meget grundig oprensning af vores linoleum. Vi var i tvivl om, hvorvidt det var nødvendigt at skifte linoleummet som en del af istandsættelsen af hovedtrapperne, men nu hælder vi mest til bare at lade det være.

Mátyás vil samtidig fungere som vores stedlige handyman og vil kunne udføre en del mindre opgaver for os. Kontakt bestyrelsen (Martin Stender, tlf: 21490020 eller Søren Schultz Jørgensen, tlf: 40605124), hvis I konstaterer noget, der trænger til en kærlig hånd.

Kælderrum og fælles arealer

I forbindelse med at lejligheden Helgesensgade 1, 2. th er sat til salg, har ejerne tilbudt at sælge deres selvstændigt ejede kælderrum ud mod Sortedam Dossering (ejerlejlighed nr. 14 og 15, på hhv. 54 og 13 kvm) til ejerforeningen. Samme tilbud er kommet fra lejligheden i Sortedam Dossering 65 B, st, der ligeledes ejer et kælderrum (ejerlejlighed nr. 12, på 52 kvm) ud mod dosseringen.

Ejerforeningen har en vedtagen politik om at købe ledige kælderrum til foreningen, når de bliver sat til salg. Og bestyrelsen har drøftet sagerne indgående gennem foråret – og løbende konsulteret vores administrator Lene B. Larsen hos Njord Lawfirm – og vil indstille til generalforsamlingen, at foreningen køber begge kælderrum tilbage. Selvfølgelig under forudsætning af at der kan findes en fornuftig pris. Der er to grunde til bestyrelsens indstilling:

For det første vil vi gerne undgå, at ejendommens kælderrum eventuelt sælges til eksterne personer eller virksomheder uden tilknytning til foreningen. Det ville kunne åbne mulighed for, at virksomheder eksempelvis brugte kælderen som lager – hvilket ville betyde en kommen-og-gåen af mennesker uden tilknytning til ejendommen, og at vi vil få meget sværere ved at kontrollere, hvem der har adgang til vores fælles arealer.

For det andet vil bestyrelsen gerne sikre, at flest mulige af vores rum og arealer i kælder og på loft kommer alle foreningens medlemmer til gavn – og kan disponeres efter de løbende, fælles behov. Det vil gøre tilsynet og vedligeholdelsen af fælles forsyning og infrastruktur (gas, vand, varme, el, tv og bredbånd) lettere. Og det vil gøre det lettere at sikre en ligelig fordeling af opbevarings- og pulterrum mellem medlemmerne.

Efter et eventuelt tilbagekøb af de nævnte kælderrum vil bestyrelsen udarbejde en opdateret oversigt over foreningens rum i kælder og på loft – og komme med et forslag til, hvordan de nye kvadratmeter kan anvendes eller udlånes til medlemmerne.

Gårdlauget Købkes Gård

Vores forening er med i Gårdlauget Købkes Gård, og Marianne Cordes er vores repræsentant i laugets bestyrelse.

Der har været lidt omstændeligt for Marianne at få kontakt til laugets bestyrelse og blive indkaldt til møderne. Det har heldigvis ikke været noget problem, da der ikke har været større sager eller problemer i gårdlauget det seneste år. Men vi regner med, at Marianne fremover kan deltage i laugets møder, så vi sikrer os, at vi løbende kan holde os opdateret om og være med til at præge de beslutninger, der træffes i lauget.

Visionsudvalget

Vi har gennem det sidste par år haft et åbent visionsudvalg, som har fungeret som foreningens kreative idéværksted. Sidste år fremlagde udvalget en meget fornem pakke af ideer til forbedringer af gård, tag og trappeopgange. Istandsættelsen af trappeopgangene er baseret på visionsudvalgets arbejde.

Visionsudvalget er åbent for alle – og vi håber, at i hvert fald tre-fire personer har lyst til at fortsætte det gode arbejde.

Fælles arbejdsdag og fælles (selv)fejring

Coronakrisen spændte desværre ben for, at vi her i foråret – på Eva Falsters gode foranledning – kunne få afviklet en fælles arbejdsdag i gård og kælder, afsluttende med fælles hygge. Det var ellers et stort ønske for bestyrelsen.

Vi håber at kunne få en dag i kalenderen i eftersommeren. Og derudover kigger vi fremad mod december, hvor Sortedamshus fylder 125 år. Det har vi tænkt os at fejre med manér og fælles tamtam. Vi har medlemmer af foreningen, som var med til at arrangere og afholde ejendommens 100 års-jubilæum – så vi har gode erfaringer og kompetencer at trække på.

Bestyrelsens sammensætning

Frem til 30. juni 2019 bestod foreningens bestyrelse af: Karen J. Jørgensen (formand), Martin Stender og Erik Verdoner. Fra 1. juli 2019 har bestyrelsen bestået af: Martin Stender (formand), Erik Verdoner og Søren Schultz Jørgensen. Karen Deth og Geert Schou har været suppleanter i hele perioden.

Martin Stender og Søren Schultz Jørgensen ønsker at fortsætte i bestyrelsen, mens Erik Verdoner udtræder, hvis andre medlemmer er interesseret i at indtræde i stedet.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Sortedamshus, maj 2020

Martin Stender, formand, Erik Verdoner og Søren Schultz Jørgensen