

Ejerforeningen Sortedamshus Bestyrelsens beretning for 2020/2021

Bestyrelsen for Ejerforeningen Sortedamshus har i det forgangne år haft en lang række – store og små – aktiviteter, gøremål og aktiviteter. Fælles for dem har været, at de har drejet sig om at få styrket infrastrukturen og fællesskabet i vores skønne ejendom. Dels ved at få skabt nogle gode og langtidsholdbare fysiske løsninger i ejendommen (ejendommens sundhed, den fælles forsyning, de fælles arealer). Dels ved at få skabt nogle flere fælles gøremål og sociale sammenkomster.

I det følgende skitseres de vigtigste af foreningens og bestyrelsens aktiviteter, gøremål og diskussioner siden generalforsamlingen i 2020.

1. Istandsættelse af opgange til hovedtrapper

Vores tre hovedtrappeopgange fik et gevaldigt løft i efteråret: Først oprensning af linoleum og derefter den store tur med ny maling af vægge, håndlister, døre, vinduer samt det øvrige træværk. Det har efter bestyrelsens vurdering givet alle tre opgange en kolossal – og meget tiltrængt – ansigtsløftning. Og efter rundspørger om farveønsker i alle tre opgange lykkedes os forhåbentlig nogenlunde at ramme de farver, der var størst ønske om.

Vi mangler endnu at få bygget nogle pæne nye postkasser i malet træ, som matcher opgangenes stil og design – alternativt få inddækket de eksisterende metalpostkasser på en pæn måde. Coronakrisen har gjort det vanskeligt at finde en leverandør. Men det står stadig på dagsordenen at få fundet en pæn ny løsning på postkassesituationen.

Udgifterne til istandsættelserne af trappeopgangene blev ikke så høje som budgetteret og beløb sig til i alt 282.596 kr.

2. Køb af kælderrum til foreningen

Sidste års generalforsamling gav meget stor og entydig opbakning til, at foreningen skulle købe tre af de førhen privatejede kælderrum under ejendommen ud mod Sortedam Dossering. Købene blev gennemført i efteråret.

Rummene udgør tilsammen 119 kvadratmeter og kostede samlet 375.000 kr. De er nu tinglyst som hørende til ejerforeningen – og er altså nu vores fælles eje.

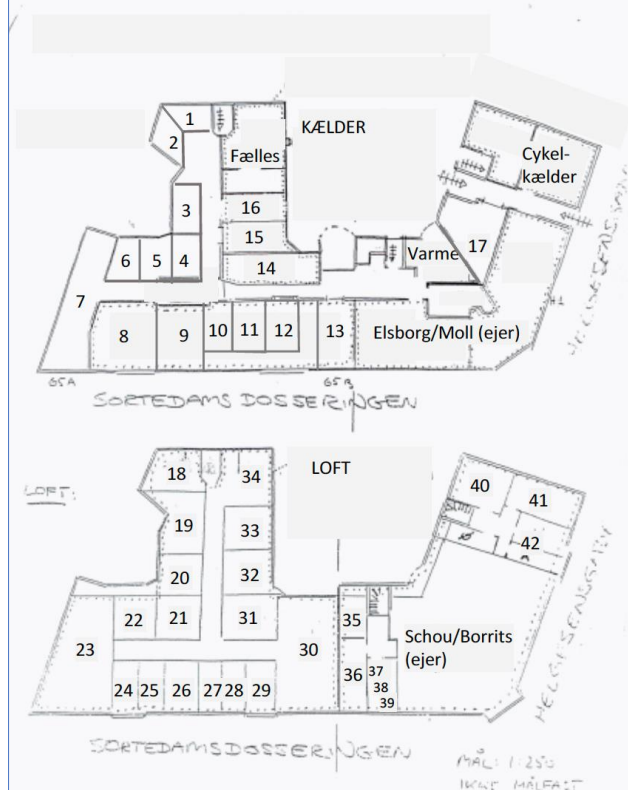
3. Indretning og ny fordeling af kælder- og loftsrum

De tre kælderrum blev efter købet indrettet og inddelt med nye båse, så foreningen nu har yderligere i alt seks opbevaringsrum i kælderen til fordeling mellem medlemmerne.

Efter rundspørge blandt alle medlemmer udarbejdede bestyrelsen ved årsskiftet en ny, opdateret plan over, hvilke medlemmer der har fået stillet hvilke rum til rådighed. Som udgangspunkt skal hver husstand have adgang til mindst ét opbevaringsrum på loft eller i kælder. Med den nye plan har alle, der har ønsket det, fået adgang til to opbevaringsrum hver.

Den nye fordeling af kælderrum ser således ud:

FORDELING AF DEPOTRUM I SORTEDAMSHUS



HVEM HAR HVILKE RUM PR. JANUAR 2021

Kælder

- 1: Rudolf
- 2: Skomorowska (65B2)
- 3: Svenningsen (1 1th)
- 4: Holsteen (1 2.th)
- 5: Müller og Falster (65A1)
- 6: Grønhøj (65B1)
- 7: Relster (1 1th)
- 8: Vessia (65A st)
- 9: Verdoner (65Bst)
- 10: Müller og Falster (65A1)
- 11: Grønhøj (65B 1)
- 12: Schultz Jørgensen (1 3.th)
- 14: Tofte/Deth
- 15: Tofte/Deth
- 16: Stender (1 st th)
- 17: Tofte/Deth

Loft

- 18: Tofte/Deth
- 19: Elsborg (65A 2)
- 20: Kongshaug (65B 3)
- 21: Poulsen (65A 4)
- 22: Elsborg (65A 2)
- 23: Poulsen (65A 4)
- 24: Müller og Falster (65A 1)
- 25: Rudolf (65A 3)
- 26: Vessia (65A st)
- 27: Skomorowska (65B 2)
- 28: Verdoner
- 29: Kongshaug (65B 3)
- 30: Fælles/ubenyttet
- 31: Grønhøj (65B 1)
- 32: Kaag (65B 4)
- 33: Poulsen (65A 4)
- 34: Elsborg (65A 2)
- 35: Schou (1 4. th)
- 36: Schultz Jørgensen (1 3.th)
- 37: Stender (1 st.th)
- 38: Relster (1 1.th)
- 39: Holsteen (1 2.th)
- 40: Christensen (1 4.tv)
- 41: Svenningsen (1 1.tv)
- 42: Tofte/Deth

4. Fælles oprydningsdag og grillkomsammen

Coronaen forhindrede desværre, at vi i det forgangne år kunne fejre ejendommens 125-års jubilæum. Der var ellers lagt i kakkellovnen til en hyggelig social sammenkomst. Men det må vente, til det igen er helt sikkert at samles.

Til gengæld lykkedes det os at gennemføre en både hyggelig og meget effektiv fælles arbejdsdag i august – afsluttende med grillmad og gemytligt samvær i gården for de cirka 20 deltagende bagefter.

Vi fik ryddet alle fællesrum og gangarealer for herreløst habengut – og kørt en stor lukket trailer fyldt med ragelse på genbrugspladsen. Vi satser på at holde mindst én sådan fælles arbejdsdag om året fremover. Og vi håber selvfølgelig, at vi fællesskab – og løbende – kan sørge for, at der ikke fremover hober sig møbler, ting og sager op i fællesarealerne. Det er vigtigt ikke mindst af hensyn til kælderens sundhed.

5. Facaderenoveringen er sat i bero indtil videre – og skal indgå i renovering af kælderen

Vores facade ser mange steder frygtelig ud, som den står og smuldrer og skaller af. En større facaderenovering blev derfor sat i gang i marts. Det blev dog hurtigt konstateret, at den opadstadigende fugt i ydermurene var så høj, at en nyoppudsning og nymaling ikke ville give megen mening: Vi vil hurtigt stå med samme afskalling igen, hvis vi ikke får fugten bragt ned.

Derfor valgte vi at stille facadearbejdet i bero. Det er bestyrelsens indstilling, at facaderenoveringen er ekstremt vigtig. Men den bør efter vores vurdering først gennemføres, når vi har fugtsikret ydermurene.

Bestyrelsen mener derfor, at facadeprojektet skal indgå som en vigtig del af den kommende, grundlæggende renovering af kælderen (se punkt 7 nedenfor).

6. Fugt og skimmelsvamp i kælderen

Efter mistanke om skimmelsvamp i kælderen fik vi foretaget en grundig inspektion af en ingeniør fra Dansk-Skimmel.

Udover at konstatere, at der er voldsomme skimmelangreb i ydermurene i de nyerehvervede kælderrum ud mod Dosseringen, og at der i flere af foreningens kælderrum opbevares organisk materiale (træ og polstrede møbler), som under ingen omstændigheder bør placeres i fugtige rum, opdagede ingeniøren flere akutte fugtskader, som forrige års Cowi-undersøgelse desværre ikke havde nævnt: Ikke mindst at der løber klart vand direkte ind gennem ydermurene fra gården til vores fælles opbevaringsrum i kælderen under Sortedam Dossering 65B. Dette skyldes efter alt at dømme, at der er lunger i og forkert hældning på flisebelægningen i gården – og måske også problemer i en eller flere af afløbsbrøndene i gården.

Denne konstatering af udbredt fugt – både i forbindelse med skimmelinspektionen og facaderenoveringen – fik i foråret bestyrelsen til at ændre strategi for, i hvilken rækkefølge der efter vores overbevisning skal renoveres og fremtidssikres i vores ejendom. Dette uddybes i det følgende.

7. Planer for renovering af tag og kælder

Foreningen har igennem de senere år styret efter, at en grundlæggende renovering af vores tag skulle komme før større renoveringer i kælderen. Dette er stadig bestyrelsens indstilling. Men efter de nye konstateringer af fugt og skimmelsvamp – som Cowi-rapporterne desværre ikke i tilstrækkeligt omfang havde afdækket – mener bestyrelsen, at renoveringen af kælderen bør fremrykkes. Begge projekter er begge vigtige for ejendommens sundhedstilstand.

Det er derfor vores indstilling, at foreningen i det kommende år skal sætte gang i *både* en renovering af taget samt en grundlæggende fugtsikring og renovering af kælderen: Taget i efteråret 2021, kælderen i foråret 2022.

På taget foreslår bestyrelsen, at der lægges nyt tagpap ovenpå det gamle – altså en ny overflade, men ikke en udskiftning af de underliggende plader og bjælker. Cowis konstaterede nemlig ikke fugt eller andre problemer i træværket. Nyt tagpap samt reparation af brandkarme og inddækninger vil efter alt at dømme være en god og tilstrækkelig løsning til at give taget yderligere mindst 20 års levetid.

Da Cowis tagundersøgelse i vores øjne ikke var tilstrækkeligt grundig, foreslår vi, at vi får foretaget en ny og mere fokuseret undersøgelse af alt træværk under taget – så vi er 100 procent sikre på, at vi kan nøjes med nyt tagpap.

Ifølge de prisestimer, vi har fået, vil de samlede udgifter til renoveringen af taget løbe op i 470.000 kr. (20.000 kr. til forundersøgelse, 70.000 til brandkarme og inddækninger og 400.000 til tagpap).

Det er en relativt set begrænset udgift, som både sikrer tagets levedygtighed og samtidig giver os mulighed for at tænke mere visionært i forhold til, hvad vi kunne gøre med taget og tagetagen på lidt længere sigt: Tagterrace, etablering af solceller eller andet perspektivrigt.

I forhold til kælderen har bestyrelsen rådført sig med ingeniør Anette Strøyer fra Aktuel Bygge-Rådgivning, der er ekspert i fugtsikring af kældre i de københavnske etageejendomme. Vi anbefaler, at der etableres omfangsdræn, fugtspærring og isolering – både mod gaden og gården. Når denne fugtsikring er etableret, kan vi så tage stilling til, om vi ønsker en opvarmet kælder eller ventileret og kold kælder som den løsning, der sikrer, at vi løbende trækker fugten ud af rummene.

Som led i fugtsikringen foreslår bestyrelsen, at der skabes lettere adgangsforhold til vores cykelkælder – og så vi kan få reduceret antallet af cykler i vores del af gården.

Når omfangsdræn og fugtsikring er afsluttet, kan facaderenoveringen endelig gennemføres.

Ifølge de prisestimer, vi har fået, vil udgifterne til kælder- og facaderenovering beløbe sig til i alt 1.750.000 kr. (1,2 mio kr. til dræn, fugtspærre og isolering, 200.000 kr. til ny trappe til cykelkælder, 350.000 kr. til facaderenovering).

De samlede udgifter for renovering af tag og kælder vil – estimeret – beløbe sig til godt 2,2 millioner kr. Der skal naturligvis indhentes konkrete – og konkurrerende – tilbud på alle arbejderne. Så vi kender endnu ikke den endelige pris. Men alt tyder på, at vi med vores nuværende opsparingstempo vil kunne gennemføre begge projekter i det kommende år – uden at optage lån eller hæve fællesudgifterne.

Bestyrelsens plan og budgetoverslag for renoveringen af de to projekter vil blive fremlagt som forslag på dette års generalforsamling.

8. Hurtigere internet

Internetforbindelsen via Andelsnet har ikke været den hurtigste, så bestyrelsen har besluttet at opgradere hastigheden. Andelsnet installerer ny switch i kælderen i forsommeren 2021. Det vil forøge vores hastighed markant – fra 200/200 Mbit til 500/500 Mbit i et Basic-abonnement og fra 300/300 Mbit til 1000/1000 Mbit i et Premium-abonnement. Og det kommer ikke til at koste os mere.

9. Ny husorden for Sortedamshus

Den hidtidige husorden for ejendommen har en del år på bagen, så bestyrelsen har efter rundspørge til og input fra medlemmerne udfærdiget et udkast til en ny. Det nye forslag vil blive sat til afstemning på årets generalforsamling.

10. Gårdlauget Købkes Gård

Vores forening er med i Gårdlauget Købkes Gård, og Marianne Cordes er vores repræsentant i laugets bestyrelse. Da Marianne ønsker at udtræde af bestyrelsen, har vi brug for en ny repræsentant, der kan varetage den vigtige kontakt til de andre ejendomme og foreninger, vi deler gård og faciliteter med.

11. Bestyrelsens sammensætning

Siden generalforsamlingen i 2020 har bestyrelsen bestået af: Martin Stender (formand), Morten Kongshaug og Søren Schultz Jørgensen. Karen Deth og Erik Verdoner har været suppleanter i hele perioden.

Martin Stender, Morten Kongshaug og Søren Schultz Jørgensen ønsker at fortsætte i bestyrelsen. Erik Verdoner har tilkendegivet, at han ønsker at ophøre med at være suppleant.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Sortedamshus, maj 2021

Martin Stender (formand), Morten Kongshaug og Søren Schultz Jørgensen