

## Sortedamshus

### Bestyrelsens beretning, 21. maj 2013

#### Fugtsikringsprojektet

Bestyrelsesarbejdet i 2012-2013 har væsentligst handlet om fugtsikringsprojektet. Selvom arbejdet blev påbegyndt straks efter sommerferien 2012 nåede REBO ikke at blive færdig før kulden satte ind. De måtte derfor holde en længere pause, som kom til at strække sig ind i foråret 2014.

- Facaden mod gårdsiden

Det primære formål med reoveringen er at sikre, at soklen kan "ånde". Det gamle puds er blevet banket af. Vi har valgt en kalkholdig mørtel, som helt sikkert er diffusionsåben. Desuden er vinduerne i opgangene blevet malet både ind- og udvendigt.

- Facaden mod gadesiden

Ud over at sikre, at fugten kan trænge ud, er formålet også at lede regnvand væk fra facaden. Al maling og gammelt puds er fjernet, og murværket er genoppudset efter alle kunstens regler. Det blev konstateret, at der var hul i kældervæg ud for Sortedam Dossing 65A, hvorfor der er blevet gravet op og væggen er blevet tætnet udvendigt med plastik. Langs resten af facaden er belægningen lagt om, så vandet ledes væk fra væggen. Vi håber, at det er nok. Kælderejerne opfordres til at være opmærksomme på, om der ser ændring i tilstanden på væggene. Det er fortsat vigtigt, at alle sikrer at der er ventilation i kælderen. Sidst på sommeren vil der skulle følges op med ny fugtmåling i kældre og stuelejligheder v. Laust Kruse.

- Maling af facaden og opmaling af gamle tekster

Under reoveringsarbejdet dukkede der gamle tekster op på den originale mur. Efter høring af beboerne, hvor der var stor tilslutning, valgte bestyrelsen at bede REBO om at genopmale disse til en pris på ca. 10.000 inkl. moms.

For at sikre, at vi får den bedst mulige malerbehandling af facaden, har bestyrelsen rådført sig med H.P. Svendler og med BYFO Forening til bevaring af gamle huse. Begge har uafhængig af hinanden anbefalet silikatmaling fra firmaet KEIM, som skulle være helt diffusionsåben (så huset kan "ånde") og give en pæn overflade. Materialet stiller ret store krav til påføringsprocessen mht. varme- og lysforhold. Det var vigtigt, at den nypudsede facade var helt tør, og at der er en vis varme i luften før malerarbejdet kunne påbegyndes. Derfor blev projektet indstillet indtil foråret 2013.

- Belægningen og kloakkerne i gården ved Helgesensgade er blevet gennemgået sammen med VVS firma. Resultatet var udover at belægningerne skal reetableres, at der skulle foretages overfladeændringer nede i selve brøndene for at forbedre rottebekæmpelsen. Kloakdækslerne skal også udskiftes. Det er på grund af vinter og vejret blevet udskudt til foråret 2013.
- Udskiftning af rustne jernbjælker i kælderen er endnu ikke igang sat men er på tidsplanen for foråret 2013.
- Tidsplan: Malerarbejdet er blevet udsat på grund af kulde og fugt i det tidlige forår. Status medio maj er, at der skal afsættes en farveprøve, som foreningen skal godkende, inden arbejdet kan fortsætte. Prøven laves efter Keims forskrifter. Når farveprøven er godkendt, vil maleren gå rigtig i gang. Det samlede malerarbejde forventes at tage ca. 4-5 uger.
- Budget: Seneste status for det samlede facaderenoveringsprojekt er, at prisen hos REBO foreløbig bliver 736.000 kr. plus moms, dvs. i alt ca. 920.000 kr. (jf. bilag) Dette beløb inkluderer kloakarbejder i gården, som ikke var forudsat i det oprindelige projekt, der blev godkendt på GF i maj 2012. Oveni beløbet kommer ekstraudgifter vedr. valg af maling fra KEIM, som er dyrere end traditionel facademaling. Denne pris er endnu ikke opgjort.

### **Almindelig drift foretaget af Jeudan**

Bestyrelsen oplever, at Jeudan ikke er tilstrækkeligt proaktive i deres drift af ejendommen. Der har været nogle situationer, hvor bestyrelsen har påtalt dette

overfor dem. Vi havde nogle irriterende situationer med mange røgalmer, der bippede på grund af . Bestyrelsen var nødt til at tage fat i Jeudan, og de lovede at være mere på forkant fremover. Herudover:

- Fejning af trappe mod cykelkælder er kommet med i aftalen.
- Ekstra afrensning af trapper og oliering af linolium, udføres i løbet af maj 2013
- Tilbud om ny forsikringsaftale med Codan. Valdal har indhentet et tilbud.

### **Fortovsordning**

Som tidligere meddelt har kommunen besluttet at etablere tvungen fortovsordning. Formålet er at København skal være Europas reneste hovedstad i 2015. Prisen bliver 6.600 kr. plus moms pr. år. Vi er klassificeret som B-gade, dvs. lav takst. Cykler bliver ikke flyttet, og Sortedamshus skal selv fjerne ukrudt, holde trapper rene, salte og rydde sne.

### **Købkes Gård**

[Ilan orienterer]

### **Oplæg til ny arbejdsform**

Bestyrelsen har diskuteret en ændret samarbejdsform, hvor Valdal indtager en mere aktiv rolle i den daglige drift af ejendom og som sparringspartner for bestyrelsen. Det er således diskuteret at kontrakten med Jeudan opsiges og Valdal indtræder med en samarbejdspartner til at stå for den daglige drift samt være bisidder for bestyrelsen i styring og opfølgning på driften. Dermed vil vi også sikre en øget og mere systematisk orientering af alle.

Karen, Jane | Carsten, Pernille



REBO AIS • VVS- Tømrer- & Entreprenørvirksomhed

**Sagsøkonomi - Tillægs- og fradragspriser**

Sortedamshus

Position nr.	Specifikation af ydelser	Antal	Enhedspris	Tilbudssum kr. ekskl. moms	Udført i procent	Udført kr. ekskl. moms
<b>Entreprisesum</b>						
1	Reducere fugttilførsel (kloak og belægning)	1	28.000,00	28.000,00	100%	28.000,00
2	Facade- / vinduesrenovering, gade	1	251.000,00	251.000,00	80%	200.800,00
3	Facade- / vinduesrenovering, gård	1	65.500,00	65.500,00	100%	65.500,00
4	Renovering af kælder	1	35.500,00	35.500,00	0%	0,00
5	Stilads (2 x rullestilads) og byggeplads	1	98.500,00	98.500,00	80%	78.800,00
6	Maling af 12 st. opgangsvinduer i gård fra lidt	1	43.460,00	43.460,00	100%	43.460,00
7	Maling af 12 st. opgangsvinduer, indvendig	1	30.000,00	30.000,00	100%	30.000,00
<b>I alt udført for, ekskl. moms</b>				<b>551.960,00</b>		<b>446.560,00</b>
<b>Ekstraarbejder</b>						
1	Diverse puslearbejder på trapper jf. mail af 11.09.2012. Kr. 27.400 - 7.500	1	19.900,00	19.900,00	100%	19.900,00
2	Udbedning af 2 stk. sætningsrevner i gården	2	1.500,00	3.000,00	100%	3.000,00
3	Udskiftning af rådne gleslister samt limning af et vindue, jf. mail af 17.12	1	4.790,00	4.790,00	100%	4.790,00
4	Murerarbejde på gadefacade, jf. mail af 17.12	1	194.090,00	194.090,00	100%	194.090,00
5	Opmaling af gamle facadenavne	1	8.000,00	8.000,00	0%	0,00
6	Montering af færdigmalede beskyttelseshjørner i gården	1	4.600,00	4.600,00	100%	4.600,00
7	Lokal opgravning og udbedning ved kælderrum	1	19.500,00	19.500,00	100%	19.500,00
8	Nedlægning af gammel fedtbrønd	1	17.800,00	17.800,00	100%	17.800,00
9	Udskiftning af 2 stk. underminerede sandfangsbrønde	1	21.600,00	21.600,00	100%	21.600,00
10	Ændring af betonbanketter (sikring mod rottereder)	1	13.500,00	13.500,00	0%	0,00
11	Udskiftning af hullede og lærede dæksler, på meterbrønde i gården, 3 stk.	1	3.500,00	3.500,00	100%	3.500,00
12						
13						
14						
15						
16						
<b>I alt udført for, ekskl. moms</b>				<b>310.280,00</b>		<b>288.780,00</b>