

Sortedamshus Generalforsamling 22. maj 2014

Vedligeholdelsesplan

Facade - gadesiden



Facade - gårdsiden



Grundprincipper

- Bestyrelsen har ambitioner for ejendommen
- Sortedamshus må ikke forfalde
- Klimaskærm er prioritet nr. 1
 - ”Boligens klimaskærm er husets tehætte” (tag, vinduer, sokkel, murværk)
- Derudover skal Sortedamshus fremtræde på en måde, der afspejler husets værdi og beliggenhed

Prioritering

- 1) Vinduer
- 2) Bagtrapper
- 3) Hovedtrapper
- 4) Tag (men hvornår...?)

NB! Uanset planen må der tages forbehold for uventede problemer, fx nye vandskader

Principper for udskiftning af vinduer

Vinduerne mod gaden bør være ens.

Det er ikke lykkedes helt godt til gård-siden.

Gade-facaden er endnu vigtigere, og

vinduerne er mere komplicerede at bygge

Facade - gadeside



Bestyrelsens forslag: vinduer

- Vinduer mod gaden udskiftes alle på én gang i 2015
- Foreningen betaler (finansiering skal besluttes)
- Denne løsning forudsætter vedtægtsændring
- Bestyrelsen/vinduesudvalget bemyndiges til at vælge model på baggrund af faglig rådgivning

Argumenter for løsningen: Ensartethed, æstetik, økonomi, anvendelse af opsparede midler.

Alternativt forslag: vinduer

- Beboerne skifter vinduer individuelt
- Bestyrelsen/vinduesudvalget bemyndiges til at udarbejde en standard for vinduer, som kan sikre ensartethed. Vinduer, der ikke lever op til standarden, kan forlanges udskiftet for ejerens regning.
- De beboere, der har lyst, opfordres til at gå sammen om et projekt i 2015

Bestyrelsens forslag: Bagtrapper

- Bagtrapperne renoveres i 2015
- Der vælges en løsning svarende til tilbud fra maler. På trappetrinene foretages nødvendige reparationer. Overfladerne renses og lakeres.
- Pris ca. 250.000 kr.

Bestyrelsens forslag: Hovedtrapper

- Hovedtrapperne males i 2016-2017
- Der vælges en løsning svarende til tilbud fra maler. Gulve er ikke omfattet.
- Pris ca. [300.000 kr.]

Bestyrelsens forslag: Tag

- Næste større genopretningsprojekt efter vinduerne ventes at være udskiftning af tag.
- Opsparingen til nyt tag påbegyndes efter vinduer og istandsættelse af trapper
- Hvis vi passer vedligeholdelsen, og er opmærksomme på at få repareret utætheder, har taget formentlig en restlevetid på 5-10 år.
- Pris er foreløbig ukendt

Bestyrelsens forslag: Finansiering 1

Budget (inkl. moms)

Vinduer: 1.200.000

Bagtrapper: 250.000

Hovedtrapper: [300.000]

I alt: ca. 1.750.000

Opsparing pr. 1-1-2015: 950.000

Rest: ca. 800.000

Bestyrelsens forslag: Finansiering 2

Muligheder for finansiering af restbeløb:

- Opkrævning fra beboere
- Kollektivt lån
- Kollektivt lån med individuel tilslutning
- Hæve fællesudgifter fremadrettet fra medio 2014
- Justere tidsplan

Bestyrelsen foreslår: Lån på 300.000 kr. i 2015, fællesudgifter hæves med 100.000 kr. årligt fra 3. kvartal 2014. Status på økonomi på GF i 2016.