

26. maj 2021

Vedligeholdelsesplan Strandbo II

2021 til 2030

Indstilling generalforsamling 2021

Redegørelse

På generalforsamlingen i august 2020 blev bestyrelsen opfordret til at få udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen og en tilhørende langsigtet vedligeholdelsesplan. Peter Jahn & Partnere A/S (PJP) har på den baggrund udarbejdet en rapport, som indeholder et oplæg til den ønskede vedligeholdelsesplan. Planen dækker 10 år - perioden 2021 til og med 2030. Oplægget har været diskuteret med bestyrelsen og seneste udgave af rapporten er dateret 19. februar 2021. Rapporten kan rekvireres i en elektronisk udgave (pdf fil) hos administrator. Generalforsamlingen skal i den forbindelse tage stilling til, om planen skal offentliggøres i helhed f.eks. på foreningens hjemmeside, eller kun som sammendrag.

Fra rapportens konklusion kan fremhæves:

*"Generelt må ejendommen betegnes som værende i **middel stand**, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v."*

*"Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er **tilfredsstillende**, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning, idet der bør iværksættes følgende arbejder for at **sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover**:*

- Udskiftning af tag
- Grundig istandsættelse af facader
- Renovering af elevatorer
- Diverse renoveringsarbejder på VVS
- Renovering af hovedtrapper (og evt. bitrapper hvis det ønskes) "

Ud over omkostninger til det løbende almindelige uspecificerede vedligehold omfatter planen i størrelsesordenen 60 specifikke projekter til et samlet overslag inklusive rådgivning og moms på 58,5 mio. kr., svarende til et gennemsnitlig forbrug på 5,9 mio. kr. om året. Dette skal ses i sammenhæng med det eksisterende budget, hvor der i 2021 aconto indbetales 250.000 kr. til langsigtede specifikke vedligeholdelsesprojekter. Der må derfor påregnes en betydelig stigning i dette beløb, hvis ejendommens eksisterende stand skal bevares.

De 64% af omkostningerne vurderes at være knyttet til nødvendige arbejder på de primære bygningsdele, 35% at være knyttet til anbefalet vedligehold, og den sidste % at være af mere kosmetisk karakter.

26. maj 2021

57% af omkostningerne ligger i de første fem år, som er den normale horisont, som foreningen benytter til fastlæggelse af årligt bidrag til langsigtede vedligeholdprojekter. Heraf udgør langt den dominerende udgift byggeomkostninger til et nyt tag samt renovering af facaden. Vedligehold af de to forhold bør udføres samtidig på grund af brug af stillads. Der ligger således i planen en samlet omkostning inklusive moms m.m. på ca. 32,0 mio. kr. relateret til ét samlet projekt med tag og facade. Omkostningen er i oplæg fra PJP tidsmæssigt placeret i 2024.

I 2021 er det primært projekter med renovering af kloak samt etablering af nye kældernedgange der ligger i planen, begge projekter der skal gennemføres i forbindelse med etableringen af det nye gårdmiljø, som kommunen står for.

Der er på nuværende tidspunkt - ud over renovering af kloak og nye kældernedgange - ikke taget endelig stilling til, hvornår de enkelte projekter bør gennemføres, men de angivne omkostninger er et godt estimat for, hvad der vil skulle bruges, og som derfor bør danne baggrund for en beslutning i foreningen om fremtidige indbetalinger til det langsigtede vedligehold.

Normalt finansieres store enkelt projekter via et fælleslån som afdrages over flere år. Et sådan fælleslån haves i dag, etableret i forbindelse med udskiftningen af vinduerne i ejendommen. Nogen ejere har valgt at indbetale deres andel up front, hvorfor de ikke deltager i betalingen til dette lån, jf. oversigt fra generalforsamlingerne. Det eksisterende banklån vil være indfriet medio 2025, hvorefter der bedre vil være plads til et nyt fælles lån i budgettet. Oplæg PJP til udskiftning af tag i 2024 passer derfor foreningen dårligt, hvorfor bestyrelsen har opstillet en alternativ langsigtet vedligeholdsplan med udskiftning af tag i 2025. Tabellen sidst i indstillingen viser resultatet af den alternative vedligeholdsplan. Omkostningerne vises årligt for de første fem år, samt summeret samlet for hele perioden på 10 år.

Foreningen havde med udgangen af 2020 opsparet en egenkapital på 3,2 mio. kr., samt hensat 2,9 mio. kr. i alt er der således 6,1 mio. kr., som kan indgå i finansieringen af det fremtidige vedligehold. Af de hensatte midler, er kr. 200.000 aktiveret her i starten af 2021 til udskiftning af belægning på trapper i Østbanegade 45 og 47. Foreningen har således opsparet ca. 5,9 mio. kr., som kan benyttes til effektivering af vedligeholdsplanen. Her ud over, har foreningen indgået en aftale med Københavns Kommune om rettighed til P-pladser i gården, som betyder, at foreningen modtager en økonomisk kompensation på kr. 564.000 i 2021/22. Da denne kompensation ikke er modtaget i skrivende stund, er den ikke medtaget i oversigten, hvorfor beløbet for nærværende betragtes som en reserve.

På denne baggrund foreslår bestyrelsen, at de stipulerede langsigtede vedligeholdsmkostninger fra perioden 2021 til og med 2024, samt omkostninger til teknisk rådgivning til nyt tag og reparation af facade i 2025 dækkes ved hjælp af de

26. maj 2021

opsparede midler samt de årlige indbetalinger til det langsigtede vedligehold. Selve tagudskiftningen og reparation af facade søges finansieret via et nyt fælleslån.

De samlede omkostninger inklusive moms udgør i 2021, 2022, 2023 og 2024 i alt 8,4 mio. kr. Hertil kommer rådgivning i forbindelse med tag og facade, som er vurderet til 1,1 mio. kr. alt i alt omkostninger inklusive moms på 9,5 mio. kr. For at have et tilstrækkeligt økonomisk råderum, foreslår bestyrelsen, at der stiles efter at have en ultimo beholdning på ca. 1 mio. kr. i 2024. Manglende indbetalinger til langsigtet vedligehold i de fire år løber således op i 4,6 mio. kr. (9,5 – 5,9 + 1) svarende til et gennemsnit på kr. 1.150.000 om året. Da vi i 2021 benytter en aconto indbetaling til det langsigtede vedligehold på kr. 250.000 og da vi på dette sene tidspunkt på året først kan forøge betalingen for året fra 1. august, vil der reelt være tre år og fem måneder til at opkræve et forøget bidrag.

I nedenstående tabel er den beregnede udvikling i foreningens opsparing/likviditet ved et fremanrettet årligt bidrag på kr. 1.300.000 vist. Ved udgangen af 2024 vil der være en formodet egenkapital i foreningen på kr. 1.028.00. Såfremt tagudskiftningen udskydes til senere end 2025, kan det overvejes, at reducere det årlige bidrag til langsigtet vedligehold.

Opsparing/likviditet før renovering af tag og facade

	2021	2022	2023	2024	2025	Sum
Primo	5.900	2.088	2.193	1.666	1.028	
Årets omkostning	4.499	1.195	1.826	838		8.360
Rådgivning tag				1.100		1.100
I alt omkostninger	4.499	1.195	1.826	1.939	-	9.460
Nyt bidrag	688	1.300	1.300	1.300		4.588
Ultimo	2.088	2.193	1.666	1.028		

Tabel: Ændringer i opsparing, værdier i 1.000 kr.

Foreningen har et samlet fordelingstal på 11.138. Med et årlig bidrag på 1,3 mio. kr. giver det et bidrag på kr. 117 pr. fordelingstal. Foreningen består overordnet set af to grupper af lejligheder med et fordelingstal på 110 henholdsvis 53, hvilket vil medføre en månedlig betaling for hver af de to grupper på kr. 1.070 henholdsvis kr. 516.

Indstilling

- **Det indstilles til generalforsamlingen, at indbetaling til det langsigtede vedligehold fra 1. august 2021 og hele 2022 forøges svarende til et årligt bidrag på kr. 1.300.000. Der forventes et tilsvarende bidrag i 2023, og 2024.**
- **Offentliggørelse af plan skal beslattes (hele plan eller kun sammendrag) (lægges på hjemmeside eller kun ved konkret ønske f.eks. ved henvendelse**

26. maj 2021

fra advokat eller ejendomsmægler i forbindelse med salg).

- **Inden 2024 skal der tages stilling til en reovering af taget herunder finansiering af arbejderne.**

Sammendrag af vedligeholdesplan Revideret af JE

Pkt.	Bygningsdel	2021 til 2030	2021	2022	2023	2024	2025
01.	Tagværk	9.055	-	-	-	-	9.055
02.	Kælder/fundering	1.565	1.510	-	-	-	-
03.	Facade/sokkel	5.540	-	-	-	-	5.540
04.	Vinduer	-	-	-	-	-	-
05.	Udvendige døre	500	-	500	-	-	-
06.	Trapperum	2.210	-	-	1.100	-	610
07.	Porte/gennemgange	40	-	-	-	-	-
08.	Etageadskillelser	600	-	220	-	380	-
09.	WC/bad	-	-	-	-	-	-
10.	Køkken	-	-	-	-	-	-
11.	Varmeanlæg	50	-	-	-	-	-
12.	Afløb	5.450	-	-	-	-	-
13.	Kloak	1.200	1.200	-	-	-	-
14.	Vandinstallation	4.000	-	-	-	-	-
15.	Gasinstallation	-	-	-	-	-	-
16.	Ventilation	125	-	-	-	125	-
17.	El/svagstrøm	465	-	-	-	-	465
18.	Øvrige	-	-	-	-	-	-
19.	Private friarealer	-	-	-	-	-	-
20a	Stillads	4.650	-	-	-	-	4.650
20b	Byggeplads	1.773	136	36	55	25	1.016
I alt		37.223	2.846	756	1.155	530	21.336
Uforudsete udgifter		3.722	285	76	116	53	2.134
Teknisk rådgivning		6.142	470	125	191	87	3.520
I alt		47.086	3.600	956	1.461	671	26.990
Moms		11.772	900	239	365	168	6.748
I alt inkl. moms		58.858	4.499	1.195	1.826	838	33.738

Tabel: Vedligeholdesplan BE oplæg, værdier i 1.000 kr.

Aktiviteter i perioden 2021 til og med 2025

Pkt.	Aktivitet
01	Udskiftning af tag
02	Nye kælderedgange i gården
03	Facade renoveres
05	Nye gadedøre
06	Renovering af elevatorer
08	Isolering af etageadskillelse mod kælder og loft
13	Renovering af kloak i gården
16	Rensning samt reparation af udluftningskanaler køkken og bad
17	Nyt porttelefonanlæg
20a	Stillads til tag og facade (01 og 03)
20b	Byggeplads til de forskellige arbejder