# Bilag D - Vedligeholdsplan Strandbo II

*2021 til 2030*

Indstilling generalforsamling 2025

## Redegørelse

På generalforsamlingen i 2021 blev det vedtaget at øge det årlige **ekstraordinære indskud til langsigtet vedligehold** (se GF 2021 bilag D). Baggrunden for denne beslutning var en af foreningens bygningsrådgiver udarbejdede oplæg til en vedligeholdsplan for perioden 2021 til 2030. Planen justeres løbende og det årlige beløb, der skal opkræves til langsigtet vedligehold, fastlægges i forbindelse med foreningens generalforsamling, hvor det også beskrives hvilke langsigtede vedligeholds tiltag, der planlægges arbejdet med frem til den næste generalforsamling.

Den skitserede økonomiske plan blev senest konfirmeret i forbindelse med generalforsamlingen i 2024, hvor størrelsen på det årlige ekstraordinære indskud for 2025 blev fastlagt til samme niveau som besluttet i 2021.

I forbindelse med generalforsamling 2025 er vedligeholdsplanen blevet justeret, og budgetteret værdi fra 2024 erstattet med de realiserede regnskabstal for året for de langsigtede vedligeholdsprojekter, som der har været arbejdet på i løbet af året. Budgetteret forbrug for 2024 på 2.139 kkr. blev således opgjort til kun 331 kkr. Forskel skyldes, at der i løbet af året ikke er blevet arbejdet på alle de planlagte projekter.

Ud over den besluttede elevatorudskiftning i Classensgade 70 har fokus været på analyser af en forestående tagudskiftning. Der har i det forløbne år også været en del problemer med utætheder i det eksisterende tag og varmtvandsforsyningen i den lave bygning, som har krævet opmærksomhed og ressourcer. Disse arbejder er imidlertid finansieret via det almindelige vedligeholdsbudget. Der har således som planlagt ikke været arbejdet med udskiftning af linoleum, isolering af etageadskillelse og rensning af ventilationssystem. At arbejdet med isolering af etageadskillelse er udskudt skyldes den forventede udskiftning af taget, hvor såvel rådgiver og isolatør begge peger på at man bør vente til tagudskiftningen, så arbejdet kan udføres optimalt. At rensning af ventilations system er udskudt er begrundet i en vurdering af arbejdets nødvendighed. Arbejdet med tagudskiftningen har yderligere været generet af de konstaterede problemer med asbest forurening.

Følgende projekter som bør gennemføres i løbet af 2025 er skitseret.

- De resterende 3 elevatorer må også forventes renoveret inden for kort tid hvilket i planen er sat til én i 2025 og to i 2026.
- I planen fra 2021 var der afsat midler til en rensning af ventilationskanaler til bad og køkkener i 2024. Behovet er ikke blevet revurderet men aktiviteten flyttes til

efter en eventuel renovering af taget. Det kan tilføjes, at beskadiget ventilationsrør i tag rum vil blive repareret under tagsagen. .

- Det vil være nødvendigt i løbet af 2025 at håndtere den konstaterede forurening med asbest. Da omfanget af forureningen ikke er endelig fastlagt er budgettet forbundet med stor usikkerhed. Arbejdet vil imidlertid blive gennemført inden selve tagudskiftningen, hvorfor finansieringen af asbest oprydningen medtages i denne oversigt under det langsigtede vedligehold.
- Isolering af etageadskillelse mod loft og kælder var oprindelig budgetlagt til 2022 og 2024. Det vurderes fornuftigt at isolere etageadskillelse mod loft i forbindelse med tagudskiftningen, da alle loftsrum på taget vil skulle rydes i forbindelse med arbejderne, inden taget kan skiftes. Finansieringen vil køre under tagudskiftningen og holdes derfor ude af det langsigtede vedligehold.
- En mere detaljeret renovering af taget gennemføres som et selvstændigt projekt med egen finansiering. Der afsættes i vedligeholdsbudgettet et større beløb til at kunne gennemføre de nødvendige analyser og detailprojektering af arbejderne frem til der indgås aftale med en entreprenør. Budgetmæssig ligger disse aktiviteter i 2025.

Nedenstående tabel viser for perioden 2021 – 2026 den skønnede/realiserede økonomi for de forskellige aktiviteter og de tilhørende bevægelser i likviditet i den opdaterede langsigtede vedligeholdsplan. Det bemærkes, at der opnås en rimelig likviditet med det eksisterende ekstraordinære årlige **indskud til langsigtet vedligehold på 1,3 mio. kr. hvorfor det indstilles, at vi fortsætter med dette indskud også i 2026**. Indskud for 2025 er vedtaget på generalforsamlingen i 2024. Der opstår ultimo 2025 et budgetteret underskud på konto for langsigtet vedligehold på 1.135 kkr. Dette må dækkes af den oparbejdede egenkapital, som med udgangen af 2024 udgør 2.104 kkr. Tagudskiftningen er ikke godkendt, og tidsplanen derfor usikker herunder hvornår der vil begynde af skulle betales omkostninger til tagudskiftningen. I det omfang disse betalinger vil begynde i 2026, er det bestyrelsens indstilling, at ekstraordinære betalinger til det langsigtede vedligehold sættes i bero. **Der vil således ikke skulle betales bidrag til tagudskiftning og langsigtet vedligehold samtidig i 2026.**

Der er vist aktiviteter i 2026 ud over en forsat renovering af elevatorerne. For at begrænse det budgetterede underskud på kontoen for langsigtet vedligehold vil det blive vurderet, om skiftning af linoleum i trapperum kan udskydes til efter 2026. Som det fremgår af tabellen vil saldo primo 2026 være 433 kkr, Vurdering af det reelle behov for renovering af tag har stor betydning for vedligeholdsplanen fra 2025 og frem. Dette bør derfor analyseres nærmere inden der træffes endelig beslutning og vælges rådgiver. En bindende beslutning for selve anlægsprojektet vil skulle træffes på en ekstraordinær generalforsamling.

| Opsparing/likviditet uden renovering af tag og facade | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | 2021 - 2023 | **2024** | **2025** | **2026** | Sum |
| | | | | | |
| Primo | 5.900 | 2.624 | 3.596 | 0 | |
| Regnskabsafstemning | 600 | | | | 600 |
| Årets omkostning | 4.280 | | | | 4.280 |
| Opgangsdøre | 776 | | | | 776 |
| Elevatorer | 323 | 331 | 335 | 670 | 1.659 |
| Dørtelefoner | 450 | | | | 450 |
| Renovering skraldeskur | 342 | | | | 342 |
| Brandsikring | 54 | | | | 54 |
| Linoleum | 98 | | | 200 | 298 |
| Asbest renovering | | | 3.250 | | 3.250 |
| Rådgivning aktiviteter efter 2024 | - | | 1.000 | | 1.000 |
| Diverse vedligehold | - | | 1.449 | | 1.449 |
| I alt | 6.923 | 331 | 6.034 | 870 | 14.158 |
| Indskud vedligehold | 3.238 | 1.303 | 1.303 | 1.303 | 7.147 |
| Afstemt hensættelser | 410 | | | | |
| Ultimo | 2.624 | 3.596 | - 1.135 | 433 | |
| Overført fra egenkapital | | | 1.135 | | |
| Resulterende saldo | | | 0 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Alle værdier i 1.000 kr. | | | | | |
| | | | | | |
| Diverse vedligehold indkludere omkostninger til uforudsete, rådgivning og moms | | | | | |
| Afstemte hensættelser udgør regnskabsmæssig forskel mellem tidligere afsatte hensættelser | | | | | |
| og bogførte omkostninger. | | | | | |

Tabel - Den reviderede langsigtede vedligeholdsplan. Beløb angivet i 1.000 kr.

## Indstilling

- **Det indstilles til generalforsamlingen, at indbetaling til det langsigtede vedligehold i hele 2025 fastholdes på eksisterende niveau svarende til et årligt bidrag på kr. 1.300.000.**

- **Elevatorer renoveres efter behov.**

- **Fortsat skift af linoleum søges udskudt til efter 2026**

- **Der gennemføres isolering af etagedæk mod tag og evt. kælder i forbindelse med tagudskiftning, som finansieres via selvstændigt låne arrangement.**

- **Rensning af ventilationskanaler søges udskudt til efter 2026, og kun i det omfang det vurderes fornuftigt.**

- **Der arbejdes videre med en bygningsrådgiver, med henblik på at kunne indgå kontrakt med en entreprenør for udskiftning af ejendommens tag.**