

## Vedligeholdelsesplan Strandbo II

2021 til 2030

Indstilling generalforsamling 2023

### 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 vedligeholdelsesplan 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 vedligeholdelses tiltag, der skal arbejdes med frem til den næste generalforsamling.

Den skitserede økonomiske plan blev senere konfirmeret i forbindelse med generalforsamlingen i 2022, hvor størrelsen på det årlige ekstraordinære indskud for 2023 blev fastholdt til samme niveau som besluttet i 2021.

I forbindelse med generalforsamling 2023 er planen blevet opjusteret, og budgetterede værdier fra 2021 og 2022 erstattet med de realiserede regnskabstal. Der er i perioden 2021 og 2022 under det langsigtede vedligehold arbejdet med kloaker og kældernedgange i forbindelse med gårdrenoveringen samt udskiftning af linoleum i Østbanegade 45 og 47.

Der er på nuværende tidspunkt truffet beslutning om, at ejendommens opgangsdøre skal udskiftes samt at elevator i Classensgade 72 er i en stand, som betyder, at den skal renoveres.

Følgende nye projekter er skitseret.

- I forbindelse med udskiftning af opgangsdøre i den høje bygning er det nødvendigt at udskifte tableau til dørtelefoner (betegnet en dørstation), da disse er falset ind i dørkarmene. Der har længe været et ønske om renovere dørstationerne, da disse er i en dårlig stand, og ikke rigtig kan serviceres mere. Det indstilles derfor, at alle dørstationerne til ejendommens dørtelefoner udskiftes i forbindelse med udskiftning af opgangsdøre.
- I forbindelse med renoveringen af gården, har det nye gårdlaug diskuteret fremtiden for vores fælles skraldeskur, som er i dårlig stand. Der er i den forbindelse udtrykt ønske om, at der etableres et grønt tag på skraldeskuret. Gårdlauget har til de to foreninger indstillet, at der afsættes penge til et sådan projekt. Det indstilles, at der i den langsigtede vedligeholdelsesplan afsættes midler til en sådan renovering. Effektiviteten vil være afhængig af om Strandbo 1 afsætter de tilsvarende nødvendige økonomiske midler til deres andel af fælles projekter.

- De resterende elevatorer må også forventes renoveret inden for kort tid.
- Som angivet i beretningen har foreningen i 2022 fået foretaget en brandteknisk gennemgang af ejendommen, og rådgiveren har peget på nogle forhold, der bør udbedres. Det indstilles, at der i det langsigtede vedligeholdsbudget afsættes midler til at foretage de skitserede udbedringer i løbet af 2023 og 2024.

Nedenstående tabel viser den skønnede økonomi i de forskellige aktiviteter og tilhørende bevægelser i likviditet i den opdaterede vedligeholdsplan. Det bemærkes, at der opnås en rimelig likviditet med det eksisterende årlige indskud til langsigtet vedligehold på 1,3 mio. kr. hvorfor det indstilles, at vi fortsætter med dette indskud i hele 2024. Indskud for 2023 er vedtaget på generalforsamlingen i 2022.

Opsparing/likviditet uden renovering af tag og facade						
	2021	2022	2023	2024	2025	Sum
Primo	5.900	2.308	3.608	2.923	310	
Årets omkostning	4.280	-				4.280
Opgangsdøre			800			800
Elevator nummer 72			325			325
Dørtelefoner			500			500
Renovering skraldeskur			360			360
Elevator resterende				1.300		1.300
Brandsikring				675		675
Diverse vedligehold				838		838
Rådgivning aktiviteter efter 2024				1.100		1.100
I alt	4.280	-	1.985	3.913	-	10.178
Indskud vedligehold	688	1.300	1.300	1.300		4.588
Ultimo	2.308	3.608	2.923	310		
Alle værdier i 1.000 kr.						

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

Der er ikke vist nogen aktiviteter i 2025, da der er usikkerhed om i hvilket omfang det vil være nødvendigt at arbejde med renovering af tag og facade. Som det fremgår af tabellen vil likviditeten primo 2025 være 310.000 kr., hvis projektering af renovering af tag og fuger foretages i 2024. Dette er noget mindre end i den vedtagne plan fra 2021, hvor likviditet primo 2025 var 1,0 mio. kr. Udskydes renovering af tag og fuger til senere, vil det forbedre likviditeten primo 2025 med 1,1 mio. kr.

Vurdering af det reelle behov for renovering af tag har stor betydning for vedligeholdsplanen fra 2024 og frem. Dette bør derfor analyseres nærmere inden der træffes beslutning og vælges rådgiver.

**På grund af usikkerhed omkring renovering af tag og fuger indstilles det, at fastholde det årlige bidrag til langsigtet vedligehold på de oprindelige 1,3 mio. kr.**

Posten Diverse vedligehold på 838.000 kr. dækker aktiviteter efter 2024, som der i dag ikke er truffet nogen beslutning om og som tidsmæssig er usikker. I planen fra 2021 var

der tale om isolering af etageadskillelse mod kælder og loft samt rensning og reparation af udluftningskanaler til køkken og bad. Omkostningerne er ført med over i den nye plan uden yderligere vurderinger.

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 i hele 2024 fastholdes på eksisterende niveau svarende til et årligt bidrag på kr. 1.300.000.**
- **Dørstationer til dørtelefoner udskiftes i forbindelse med udskiftning af opgangsdøre.**
- **Skraldeskur renoveres med grønt tag.**
- **Elevatorer renoveres efter behov.**
- **Ejendommens brandsikring skal forbedres ved at gennemføre forebyggende tiltag.**