

Andelsboligforeningen Lærkehegnet 1

10 års driftsplan og budget

September 2017

Denne rapport er udarbejdet af bestyrelsen for AB Lærkehegnet 1, 2670 Greve.

Baggrund for rapporten er vurderinger fra forskellige håndværksvirksomheder. Da rådgivning og vurdering ikke var enslydende, har bestyrelsen valgt at lægge plan og budget baseret på et skøn og sammenligning af tilbagemeldingerne.

En overordnet konstatering er, at foreningen fremstår i god og velholdt stand.

Foreningen benytter sig af rådgivning i fast aftale med ingeniørvirksomhed Rambøll, fjernvarmekonsulent Harry Kudsk, tømrerfirmaet Helmer Christiansen.

Planen justeres løbende og fungerer som arbejdsredskab for den siddende bestyrelse.

Finansiering

Større nylægninger som fx asfalt og tag vil blive fremlagt til godkendelse ved afstemning på generalforsamling før påbegyndelse. Hvis der er behov for ekstern finansiering vil finansieringsplan fremgå af forslaget.

Driftsmæssig vedligeholdelse af eksisterende forhold som fx varmerør og legepladser vedligeholdes efter rådgivning fra eksterne konsulenter og finansieres over vedligeholdelseskonto.

Bestyrelse:

Bettina Løvstrøm Pedersen, Troels Nørgaard, Vagn Nielsen, Hans Ole Pedersen, Betina Jørgensen

Suppleanter: Henrik Framvig, Frank Nielsen

Drift og vedligeholdelse

BYGNINGERNE

Facader

Bygningernes facader i mursten samt fuger fremstår i god stand. Bygningernes sokler fremstår umiddelbart i god stand. Der er derfor ikke planlagt vedligeholdelsesarbejde af facader, men vi anbefaler en eftergang i 2020 med nødvendige reparationer i 2020 og 2021, hvis dette findes nødvendigt.

Træværk

Træværk males efter generalforsamlingens beslutning med et 5-6 års interval. Der males i to omgange: de små numre (1-99) først, og året efter følger de høje numre (101-181). Beboerne maler selv skure, overdækning ved indgang, pergolaer, udestuer, plankeværk og hegn. Med udgangspunkt i beslutning vedtaget på generalforsamling, entrerer bestyrelsen entrerer en maler til at foretage al maling over skurhøjde.

Tage

Tagene er fra ejendommens opførelsesår og fremstår umiddelbart i relativ god stand. Der har været forskellige vurderinger på restlevetid. Bestyrelsen vurderer det realistisk, at udskiftning af tage kan vente til 2025, hvor tagene har en alder af 40 år. Bestyrelsen planlægger udskiftningen i 3 etaper, i henholdsvis 2025, 2026 og 2027.

Der bør der dog løbende være fokus på tagenes tilstand, og eventuelle kommende problemer med indtrængende vand eller fygesne, som følge af opståede utætheder i tagfladerne, bør omgående udbedres af en tagmontør.

Tagrender

Udskiftning af tagrender vil ske samtidig med at der lægges nyt tag. Opstår der problemer inden, udbedres der ved den enkelte bolig.

Døre og vinduer

Vi kan konstatere, at der i skrivende stund opstår flere problemer med slidte døre. Vi forventer derfor en løbende udskiftning heraf efter princippet, at der skiftes først, når en dør trænger, og dem der trænger mest, skiftes først.

Alle skråvinduer inklusiv dug i C-huse er skiftet i 2014 og 2015, og vi forventer ikke yderligere skift af vinduer.

FORSYNING OG OMGIVELSER

Varmtvandsbeholdere

Varmtvandsbeholdere var i langt de fleste boliger af ældre dato, og derfor er udskiftning af alle ældre beholdere påbegyndt i 2017 og forventes afsluttet dette år.

Varmerør

Der er foretaget gennemgribende renovation gennem de senere år. Det må forventes, at der kan opstå yderligere rørarbejde fremover. Vi forventer at gennemgribende renovation skal ske hvert 9. år.

Vores rør kontrolleres årligt af Harry Kudsk.

Asfalt

Vejene i foreningen trænger til en nylægning. Vi har gennem det seneste år forsøgt at reparere huller og sprækker, men løsningen er ikke holdbar i længden. Der er derfor behov for, at der lægges ny asfalt.

Kloakker

Kloakken blev gennemfotograferet for ca. 10 år siden, og her fik vi at vide, at de var i fin stand.

Det må påregnes, at de skal gennemfotograferes igen, men bestyrelsen har i skrivende stund ikke en anbefaling på, hvornår dette bør ske.

Budget AB Lærkehegnet 1 - 2016-2035 (i t.kr.)

2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025

Rådgivning:

Harry Kudsk	120	120	120	120	120		120	150		150
Ing.Rambøll	30	30	35	35	35	120	40	40	80	50

Bygninger:

Tag										2500
Facader					500	500				
Varmebeholder	250	600	250							
Døre og vinduer	200	200	200	200	200	200	200			
Maler		450					475	475		
Tagrender		10	10		10			10		

Ved jorden:

Varmerør			500			500			600	
Asfalt			1500							200
Kloak		100								

Udgifter i alt	600	1510	2615	355	865	1320	835	675	680	2900
Overført fra sidste år	5900	5630	4920	3105	3550	3485	2965	2930	3055	9175
Indbetalt	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Overskud	5630	4920	3105	3550	3485	2965	2930	3055	3175	7075

2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035

Rådgivning:

Harry Kudsk	150	150	150	175		175	175	200	200	
Ing.Rambøll	50	50	50	65	145	65	65	65	65	65

Bygninger:

Tag	2500	2500								
Facader										
Varmebeholder										
Døre og vinduer										
Maler			500	500					525	525
Tagrender	10			10			10			

Ved jorden:

Varmerør		600			700			700		
Asfalt						200				
Kloak										

Udgifter i alt	2710	3300	700	750	845	440	250	965	790	590
Overført fra sidste år	7075	5165	2665	2765	2815	2770	3130	3680	3515	3525
Indbetalt	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
Overskud	5165	2665	2765	2815	2770	3130	3680	3515	3525	3735

Plan er baseret på følgende forudsætning:

Lån 6.000.000 kr. i 2025. Stigning i boligafgift ca. 300 kr pr md. ved optagelse af lån.