

# Andelsboligforeningen Lærkehegnet 1

## 10 års driftsplan og budget

---

### Marts 2019

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.

Planen blev først lagt frem i september 2017, og er justeret pr. marts 2019.

### *Finansiering*

Større nylægninger som fx 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**

Der er foretaget udskiftning af næsten alle ældre varmtvandsbeholdere i 2017 og 2018. De få resterende vil blive udskiftet i 2019.

### **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**

Der er i 2018 lagt ny asfalt på alle stier og veje i foreningen.

### **Kloakker**

Kloakken blev gennemfotograferet for ca. 12 år siden, hvor vi fik at vide, at de var i fin stand.

Kloakkerne bør gennemfotograferes igen, og dette vil blive foretaget i 2019.

## Budget AB Lærkehegnet 1 - 2019-2035 (i t.kr.)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<b>Rådgivning:</b>									
Harry Kudsk	120	120	120	120	150	150	150	150	150
Ing.Rambøll	35	35	120	40	40	80	50	50	50
<b>Bygninger:</b>									
Tag							2500	2500	2500
Facader		500	500						
Varmebeholder									
Døre og vinduer	100	350	350	200					
Maler				475	475				
Tagrender	50				55				60
<b>Ved jorden:</b>									
Varmerør	125		500			600			600
Asfalt							100		
Kloak	150								
<b>Udgifter i alt</b>									
	<b>580</b>	<b>1005</b>	<b>1590</b>	<b>835</b>	<b>720</b>	<b>830</b>	<b>2800</b>	<b>2700</b>	<b>3360</b>
Overført fra sidste år	6528	6598	6243	5303	5118	5048	4868	5718	3668
Indbetalt	650	650	650	650	650	650	650	650	650
Evt. kapitaltilførsel							3000		
<b>Overskud</b>	<b>6598</b>	<b>6243</b>	<b>5303</b>	<b>5118</b>	<b>5048</b>	<b>4868</b>	<b>5718</b>	<b>3668</b>	<b>958</b>

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Rådgivning:</b>								
Harry Kudsk	150	175	175	175	175	200	200	
Ing.Rambøll	50	65	145	65	65	65	65	65
<b>Bygninger:</b>								
Tag								
Facader								
Varmebeholder								
Døre og vinduer								
Maler	500	500					525	525
Tagrender				65				
<b>Ved jorden:</b>								
Varmerør			700			700		
Asfalt				200				
Kloak								
<b>Udgifter i alt</b>								
	<b>700</b>	<b>740</b>	<b>1020</b>	<b>505</b>	<b>240</b>	<b>965</b>	<b>790</b>	<b>590</b>
Overført fra sidste år	958	908	818	448	593	1003	688	548
Indbetalt	650	650	650	650	650	650	650	650
Evt. kapitaltilførsel								
<b>Overskud</b>	<b>908</b>	<b>818</b>	<b>448</b>	<b>593</b>	<b>1003</b>	<b>688</b>	<b>548</b>	<b>608</b>