

Kapitaliseret vedligeholdelsesbehov Nordstrand 2019-2029. Baseret på erfaringstal fra Nordstrand og tilsvarende ejendomme.

Bestyrelsen vurderer, at der ikke aktuelt og indenfor de næste 5 år er presserende vedligeholdelsesopgaver, som ikke vil kunne gennemføres indenfor rammerne af det beløb der årligt på budgettet afsættes til løbende mindre vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen vurderer, at der heller ikke i tidsrummet fra +5-10 år vil skulle iværksættes sådanne større vedligeholdelsesarbejder, udover de nævnte løbende mindre vedligeholdelsesarbejder.

Samtidig er det dog klart, at usikkerheden, i relation til vurderingen, øges jo længere man ser frem i tiden, ligesom det er et faktum, at der løbende sker en nedslidning af ejendommen som følge af tidens tand.

Nedenstående er at betragte som bestyrelsens bedste bud på omfanget af denne nedslidning og en vurdering af det deraf følgende øgede kapitalbehov til renovering og udskiftning af de nedslidte bygningsdele, når det bliver aktuelt.

	Anslået udgift	Årligt akkumuleret vedligeholdelsesbehov
VVS installationer og faldstammer Forventet tidshorisont: 40 år	10.000.000 kr.	250.000 kr.
Altaner Forventet tidshorisont: 10 år	2.000.000 kr.	200.000 kr.
Tag Forventet tidshorisont: 10 år	1.000.000 kr.	100.000 kr.
Murværk Forventet tidshorisont: 10 år	2.000.000 kr.	200.000 kr.
Gummifuger Forventet tidshorisont: 10 år	500.000 kr.	50.000 kr.
Skure, lamper, udvendig belægning, opgange, stikledninger m.v. Forventet tidshorisont: 10 år	1.000.000 kr.	100.000 kr.

Totalt anslået akkumuleret vedligeholdelsesbehov pr. år
900.000 kr.

Holder bestyrelsens vurdering stik, vil det akkumulerede vedligeholdelsesbehov årligt i 10 års perioden blive forøget svarende til kr. 900.000,- eller ca. kr. 8.000,- pr. gennemsnits lejlighed pr. år, som ikke dækkes via de løbende opkrævninger, men som opkræves og kontant indbetales af ejerne, når det besluttes at igangsætte et konkret større vedligeholdelsesarbejde. En løbende opsparing må derfor foregå i de enkelte ejeres private regi.

I et gennemsnitligt parcelhus er det god latin årligt at hensætte omkring kr. 10.000,- til vedligeholdelse, så målt i forhold hertil er kr. 8.000,- hverken urealistisk eller overraskende ejendommens udsatte beliggenhed og alder taget i betragtning.

5. marts 2019, Bestyrelsen

Redigeret 6. juni 2019