

## Kapitaliseret vedligeholdelses behov Nordstrand 2024-2034. Baseret på erfaringstal fra Nordstrand og tilsvarende ejendomme.

Bestyrelsen vurderer, at der 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.

I 2019 vurderede bestyrelsen, at der ikke i de næste 5 år ville være større presserende vedligeholdelsesopgaver. De 5 år er gået nu.

Bestyrelsens ændrede vurdering finder udtryk i nærværende plan, der forventes behandlet på ejerforeningens generalforsamling i 2024. Et højere prisniveau er ligeledes indregnet.

Det er 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. Det afsættes ikke i det løbende budget midler til dækning af større renoveringsopgaver.

	Anslået udgift	Akkumuleret årligt vedligeholdelsesbehov
VVS-installationer og faldstammer Forventet tidshorisont: <b>Kort</b> Afsat over 40 år	11.000.000 kr.	275.000 kr.
Altaner Forventet tidshorisont: <b>Kort</b> Afsat over 10 år	4.000.000 kr.	400.000 kr.
Tag Forventet tidshorisont: <b>Kort</b> Afsat over 10 år	1.100.000 kr.	110.000 kr.
Murværk Forventet tidshorisont: 10 år	2.000.000 kr.	200.000 kr.
Gummifuger Forventet tidshorisont: 2-10 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
1.135.000,00 kr.

Holder bestyrelsens vurdering stik, vil det akkumulerede vedligeholdelsesbehov årligt i 10 års perioden blive forøget svarende til kr. 1.135.000,- eller ca. kr. 10.000,- pr. gennemsnits lejlighed pr. år, som ikke kan forventes dækket via de løbende opkrævninger, men som opkræves og kontant indbetales af ejerne, når det besluttet at igangsætte et konkret større vedligeholdelsesarbejde, medmindre der i ejerforeningen via likvid egenkapital er mulighed for at betale helt eller delvist. En løbende opsparing til imødegåelse af det fremtidige behov for udførelse af større vedligeholdelsesopgaver skal derfor foregå i de enkelte ejeres eget 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. 10.000,- hverken urealistisk eller overraskende, ejendommens udsatte beliggenhed og alder taget i betragtning.

2024 Bestyrelsen