

Vedligeholdelsesplan for Vejlesøparken 10-års budget - Forudsætninger

Indledning

Formålet med dette dokument er at give et overblik over de forventede vedligeholdelsesudgifter over de kommende 10 år for dermed at gøre det lettere for den enkelte beboer at beregne de økonomiske konsekvenser for de bidrag, der opkræves i form af fællesudgifter.

Dokumentet sammenfatter de relevante informationer, der allerede er godkendt andre steder, og kræver derfor ikke en officiel godkendelse, men skal ses som bestyrelsens tolkning af situationen på grundlag af tidligere beslutninger.

Hvorfor en 10-års plan for vedligeholdelse?

De tinglyste vedtægter fra 2013 specificerer, at bestyrelsen skal sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, samt hvert år udarbejde et rullende 10-årigt vedligeholdelsesbudget. Endvidere skal der til enhver tid foreligge oplysninger om de tekniske forhold, der muliggør en årlig udarbejdelse af det rullende 10-års budget.

§ 17

Vedligeholdelse

17.1 Der skal til enhver tid foreligge oplysninger om tekniske forhold, som gør det muligt at opfylde kravene i § 16, stk. 3 og 4. På grundlag heraf udarbejder bestyrelsen hvert år et rullende, 10-årigt vedligeholdelsesbudget, der udsendes til den ordinære generalforsamling til orientering.

16.3 Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender i den udstrækning, disse ikke henhører under "Grundejerforeningen Vejlesøparken". Det bemærkes, at det tilstræbes, at færrest mulige udgifter betales via Ejerforeningen. Således afholder hver ejerlejlighed i størst muligt omfang egne udgifter til forsikringer og skatter m.v.

16.4 Grundejerforeningen Vejlesøparken fastsætter regler for vedligeholdelse, fornyelse og forandring af bygningernes ydre fremtræden.

Figur 1 Ejerforeningens vedtægter ifølge tinglysning

Altså er det pålagt bestyrelsen at præsentere et realistisk 10-års vedligeholdelsesbudget på den årlige generalforsamling i januar. Budgettet udarbejdes i september før starten på det nye regnskabsår, der starter 1. oktober, og baseres på de priser, der er kendt på budgettidspunktet.

På samme tidspunkt det følgende år foretages en ny vurdering, hvor det samlede billede ændrer sig på grund af flere forhold:

- Gennemført vedligeholdelsesarbejde i årets løb indgår ikke længere i budgettet.
- Et nyt 10. år inkluderes (det der året før var år 11).
- Det tekniske grundlag og øvrige forudsætninger kan have ændret sig.
- Årets inflation på tilbudspriser medregnes på de opgaver, der ligger i planen.

Det tekniske grundlag

Vejlesøparken blev bygget for 50 år siden, og byggerier af samme type og alder gennemgår for tiden større vedligeholdelsestiltag. Derfor er det naturligt at forholde sig til denne udfordring og basere vedligeholdelsesplanerne på et solidt teknisk grundlag.

Vi ved fra ejendomsmæglerne, at beliggenhed er den primære parameter for købernes valg. Det er den eneste parameter, som ejeren ikke selv har kontrol over. Mange vælger Vejlesøparken på grund af dens unikke beliggenhed og de store private udendørsarealer (11,4 hektar). Dermed accepterer beboerne, at der skal investeres i vedligeholdelse og øvrige forbedringer.

Planlægningen og vurderingen af Vejlesøparkens fremtidige behov for vedligeholdelse foretages inden for tre hovedområder:

1. Løbende vedligeholdelse som følge af nedslidning og øvrige funktionsfejl. Da disse fejl opstår spontant overalt og skal repareres med det samme, afsættes et fast beløb i budgetterne som en pulje, der hovedsagelig administreres af ejendomsinspektøren. Større ulykker dækkes af forsikringerne, hvor vi kender årspræmien, men ikke selvriskoens samlede sum. Budgetpuljens størrelse baseres på tidligere års erfaringer.
2. Proaktive vedligeholdelsesprojekter der udgør hoveddelen af budgettet for vedligeholdelse. Det kan fx være maling af alle træfacader, hvor det investeringsmæssigt ville være at foretrække frem for at træet begynder at rådne på grund af vejrlig og utilstrækkelig vedligeholdelse. Mange proaktive vedligeholdelsesprojekter er baseret på en økonomisk optimering. "Skal vi investere nu – eller senere" er overvejelserne i den indbyrdes prioritering.
3. Nye faciliteter som tiden og beboerne kræver. Det kan fx være etablering af ladestandere. Vejlesøparken ønsker at være en attraktiv og moderne bebyggelse, og det kræver investeringer, der er med til at løfte hele området, herunder Vejlesøparkens helt unikke park- og skovområder.

Gennem de seneste tre år har Vejlesøparken fået det tekniske grundlag vurderet i form af omfattende konsulentrapporter inden for følgende områder:

- Omfattende tilstandsrapport fra 2019
- Brandsynsrapport fra 2019
- APV-rapport vedrørende arbejdsforhold fra 2019
- Energimærkerapport fra 2021
- Konsulentrapport over individuelle anbefalinger til energibesparelser fra 2021
- Skovplan fra 2017 opdateret i 2021 over for Rudersdal Kommune som fredningsmyndighed
- Skovplejeplan fra 2021, som er en detaljeret operationel plan 1
- Detaljerede analyserapporter vedrørende bygningsfacaderne fra 2019 og 2020
- Rapport over rørsystemernes tilstand
- Plan for etablering af ladestandere fra 2022
- Plan for detaljeret måling af forsyninger baseret på IOT
- DKV (Drift, Kontrol, Vedligeholdelse) planer og arbejdsbeskrivelser
- Alle 2.300 radiatormålere er udskiftet i 2021 og kan aflæses dagligt via web
- Stort set alle ca. 700 originale bygningstegninger fra byggeperioden (1969 – 1971) og senere ombygninger er digitaliseret og anvendes ved konstruktionsændringer.

Kun få ejendomme fra 1970'erne er så teknisk veldokumenterede som Vejlesøparken. Derfor baseres de rullende budgetter for vedligeholdelse på tekniske analyser foretaget af eksterne konsulentfirmaer og ikke kun på fremskrivning af den historiske udvikling.

Valg af finansieringsmetode

I boligforeninger med privatejede lejligheder (ikke almennyttige) benyttes især tre finansieringsmodeller for større vedligeholdelsesopgaver:

1. Månedlige bidrag til en vedligeholdelsesfond.
2. Engangsopkrævninger, når en større vedligeholdelsesopgave skal påbegyndes.
3. En høj bidragssats, der over en lang periode dækker alle vedligeholdelsesopgaver.

Vejlesøparken har valgt den sidste model, der gør det lettere for lejlighedsejerne at planlægge deres privatøkonomi over lang tid.

Økonomisk forudsigelighed for beboerne

Hvert år i januar godkender generalforsamlingen regnskabsårets budgetter, og det inkluderer, hvor mange kroner beboeren skal betale til fællesskabet på grundlag af forholdstallet, som er velkendt på købstidspunktet og kan ses i tinglysningen af lejligheden. Forholdstallet er meget stabilt (se vedtægterne), hvilket udgør en tryghed for den enkelte ejer.

I regnskabsåret 2021 – 2022 er dette beløb 369 kroner årligt. Det svarer til 347 kroner per opvarmet kvadratmeter, som kan anvendes som standard (benchmark) mod tilsvarende boliger.

De 369 kroner per forholdstal (347 kroner per kvadratmeter) dækker både ordinær drift (forsyning, lønninger, renholdelse, administration, forsikringer, drift af fællesfaciliteter, skatter og afgifter og den slags) samt de tre førnævnte vedligeholdelsestyper. Det er Vejlesøparkens politik at fastholde dette budgetniveau over de næste ti år med en lille årlig stigning på under 2 procent plus de justeringer, som inflationen på de regnskabsmæssigt relevante hovedgrupper skaber.

De fleste vedligeholdelsesprojekter kan gennemføres inden for den beløbsramme, der allerede er opkrævet hos beboerne. Typisk holdes likviditeten mellem 1 og 5 millioner, hvilket kan dække de fleste projekter.

Men der kan være en opgave, der helst skal gennemføres uden afbrydelse inden for ét år, men som kræver flere års opkrævninger, fx udskiftning af rørsystemet. I så tilfælde vil bestyrelsen anbefale generalforsamlingen at tage et lån, der efterfølgende afdrages ved at tage pengene fra vedligeholdelsesbudgettet. I sådanne situationer vil den enkelte beboer få valget mellem at indgå i lånepuljen eller betale hele beløbet kontant og derefter betale et mindre bidrag, mens lånet afvikles.

Uanset om man som beboer tilslutter sig den ene eller den anden ordning, ændrer det ikke den budgetramme, som er estimeret for de næste 10 års vedligeholdelse, da afdrag på lånet er inkluderet.

I den årsberetning, der blev præsenteret på generalforsamlingen den 26. januar 2022, står der:

Skønnet over de samlede vedligeholdelsesomkostninger for de næste 10 år:

- | | |
|--|--|
| • Grundejerforeningen: 18,4 mio. kr. | heraf 13,0 mio. kr. i projekter |
| • Ejerforeningen 1dy: 25,3 mio. kr. | heraf 19,3 mio. kr. i projekter |
| • <u>Ejerforeningen 1dt: 38,0 mio. kr.</u> | <u>heraf 29,0 mio. kr. i projekter</u> |
| • I ALT: 81,7 mio. kr. | heraf 61,3 mio. kr. i projekter |

Det skal her bemærkes, at de 81,7 millioner er inkluderet i de årlige 369 kroner per forholdstal. De 61,3 millioner er reserveret til proaktive vedligeholdelsesbudgetter, og resten til det løbende behov for reparationer, som er baseret på tidligere års erfaringer.

Igen skal det pointeres, at de angivne beløb er udtryk for bestyrelsens bedste skøn og baseret på 2021 priser.

Det skal også understreges, at generalforsamlingen, ifølge vedtægternes § 20, kun godkender budgetterne for indeværende regnskabsår. Derfor er fremskrivningerne betinget af, hvordan generalforsamlingen fremover prioriterer og beslutter. Ændrer generalforsamlingen strategi, vil det naturligvis få konsekvenser for planlægningen.

Konklusion og afslutning

Vejlesøparken ønsker en åben og informativ dialog vedrørende vedligeholdelse af et bygningskompleks fra 1970'erne. Vi ved, at der er omfattende vedligeholdelse på ældre bygninger, og vi gør vort bedste for løbende at udarbejde seriøse budgetter baseret på et solidt teknisk grundlag.

Vi tilstræber også, at det beløb, der opkræves hos beboerne som fællesudgifter, er tilstrækkelig højt til at undgå store overraskelser fremover. Rettidig omhu er det grundlæggende princip i bestyrelsens arbejde.

Holte, den 10. marts 2022

Vejlesøparkens Bestyrelse