

## **Note til Generalforsamlingsdagsordens punkt 4 vedr. Langtidsbudgettet**

Bestyrelsen har i år sammen med Newsec foretaget en grundig gennemgang af langtidsbudgettet med speciel fokus på budgetteringen af især de store poster i vedligeholdelsesbudgettet.

I betragtning af de 3 særligt store vedligeholdelses projekter som alle også var indeholdt i materialet til sidste års generalforsamling har bestyrelsen haft som målsætning at undgå, at der bruges flere midler end der er opsparet og budgetteret i årene 2019 til 2022. Derved kan vi undgå at foreningens egenkapital bliver negativ i perioden og dermed formentlig undgå behov for yderligere ejerforeningsbidrag.

De allerede gennemførte udskiftninger af stig strenge har medført væsentlige reduktioner af udgifter til akut vedligeholdelsesarbejde. Derfor har bestyrelsen besluttet at fremskynde udskiftningen af de resterende stig strenge, så hele projektet planlægges afsluttet i 2020.

Som en sideeffekt bør de beboere, der synes, at det kolde vand ikke rigtig er koldt kunne opleve en hurtigere forbedring.

Maling af facadevinduerne inkl. udskiftning af glaslisterne mod gaden kan så begynde i 2021.

Vedr. udskiftning/foring af faldstammer finder der stor teknologisk udvikling sted hvorfor bestyrelsen foreslår at vente til 2022 med at påbegynde arbejdet.

Bestyrelsen anmoder ved godkendelse af langtidsbudgettet om mandat til at måtte udskyde/fremskynde projekterne i langtidsbudgettet i perioden 2019 til 2022 under hensyntagen til de praktiske forhold og resultaterne af den detaljerede budgetlægning, når der er indhentet egentlige tilbud. Målet er at fastholde ejerforeningsbidraget uændret i perioden.

På baggrund af udviklingen i egenkapitalen som fremgår af langtidsbudgettet anbefaler bestyrelsen at der ikke sker tilbagebetaling af opsparede vedligeholdelsesmidler da det bare vil medføre, at vi skal opkræve beløbene igen.

**Vestersøhus 15. april 2019**

**Bestyrelsen**

Vedligeholdelsesplan for ejendommen  
Langtidsbudget 2019 - 2028

Udgifter: (Alle priser er i hele 1.000 kr. incl. moms)	Realiseret	Budget									
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Rep. og vedligeholdelse:</b>											
Akut, løbende rep. og vedligeholdelse	518	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Vedligeholdelse finansieret over driften:	2.876	4.142	4.077	2.182	3.687	3.692	3.697	702	707	712	717
<b>Sum</b>	<b>3.394</b>	<b>4.742</b>	<b>4.677</b>	<b>2.782</b>	<b>4.287</b>	<b>4.292</b>	<b>4.297</b>	<b>1.302</b>	<b>1.307</b>	<b>1.312</b>	<b>1.317</b>
<b>Vedligeholdelse finansieret over driften:</b>											
Udskiftning/foring faldstammer					1.500	1.500	1.500				
Maling vinduer mod gade, opstart 2021				1.500	1.500	1.500	1.500				
Udskiftning stigstreng bad	1.500	1.500	2.300								
Ventiler ifbm fjernvarme konvertering		500									
Gårdprojekt/grønt miljø garageanlæg	263	500	500								
Branddøre kælder			400								
Prøverenovering kældertrappe, gård		300									
Ombygning ifbm fjernvarme konvertering	284	270									
Udskiftning 2 elevatorstole samt døre (19 i alt)	258	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260
Branddøre loft		230									
Alarmer elevator			200								
Opgang, slibning+lak	116	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
Materialer til egen maler	82	88	90	92	94	96	98	100	102	104	106
Kloak arbejder	70	70									
Brandslukkere (Leje årligt) samt EI-tavle		65	65	65	65	65	65	65	65	65	65
Løbende udskiftning ventiler, ca 10 stk årligt	23	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Ny dug tagterrasse 46+76	52	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Gennemgang gadedøre, snedker, oliering mm	50	50									
Rottesikring		50									
Rensning tagrender inkl lift	0	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56
Batteri backup gadedøre	49										
Ny motor elevator	96										
Riste gadedøre, nye	33										
<b>I alt, vedligeholdelse finansieret over driften:</b>	<b>2.876</b>	<b>4.142</b>	<b>4.077</b>	<b>2.182</b>	<b>3.687</b>	<b>3.692</b>	<b>3.697</b>	<b>702</b>	<b>707</b>	<b>712</b>	<b>717</b>
Overskud/underskud ved uændret ejerforeningsbidrag		-1.689	-1.624	271	-1.234	-1.239	-1.244	1.751	1.746	1.741	1.736
<b>Egenkapital (ex. Grundfond):</b>	<b>3.995</b>	<b>2.306</b>	<b>682</b>	<b>953</b>	<b>-281</b>	<b>-1.520</b>	<b>-2.764</b>	<b>-1.013</b>	<b>733</b>	<b>2.474</b>	<b>4.210</b>
Fordelingstal, i alt:		25.708									

Udgifter: (Alle priser er i hele 1.000 kr. incl. moms)	Budget									
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Vedligeholdelse finansieret over grundfonden:</b>										
Udskiftning stigstreng bad		3.000	5.865							
Udskiftning/foring faldstammer					3.000	3.000	3.000			
<b>I alt, vedligeholdelse finansieret over GF:</b>		<b>3.000</b>	<b>5.865</b>	<b>0</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>3.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiering af vedligeholdelsesopgaver, (der finansieres via grundfond):</b>										
(Alle priser er i hele 1.000 kr. incl. moms)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Primosaldo	4.225	3.545	0	2.320	1.640	960	280	2.600	4.920	7.240
Årets tilgang, grundfond	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320	2.320
Egenbetaling, ekstra	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelse over GF	3.000	5.865	0	3.000	3.000	3.000	0	0	0	0
Ultimosaldo	3.545	0	2.320	1.640	960	280	2.600	4.920	7.240	9.560

## Forudsætninger:

Indbetalinger til Grundfond sker med 0,5% af ejd. vurdering pr. år indtil den udgør 4%.  
4% af den samlede ejendomsværdi er ansat til kr. **18.560.400** og 0,5 % svarer til kr. 2.320.050 (max. Årlig indbetaling)  
Der er ikke forudsat stigning i ejendomsværdien i beregningen.