

Langtidsplan for større vedligeholdelsesarbejder, 2022-31

En plan for, hvordan vi kan udskifte vores tage, uden at det kommer til at medføre store huslejestigninger

Afdelingsbestyrelsen har indgående drøftet, hvordan vi kan finansiere de større udestående vedligeholdelsesarbejder i afdelingen i det kommende tiår, uden at det kommer til at medføre store, pludselige stigninger i huslejen.

Det største udestående vedligeholdelsesarbejde er uden sammenligning udskiftning af tagene, men der er også andre, mindre arbejder at tage hensyn til. Langtidsplanen tager udgangspunkt i den eksisterende vedligeholdelsesplan for 2021-2040. I denne plan er allerede indregnet udskiftning af tage på en enkelt blok i 2026-27. Denne tagudskiftning planlægges, så den fungerer som en testcase for 2. etape af tagudskiftningen (resten af husene), som finder sted i 2029-30.

Ud over udskiftning af samtlige tage – som også inkluderer ny loftsisolering, samt muligvis installation af solceller, udnyttelse af tagetage og overdækning af indgangspartier og andre ideer, som måtte opstå i planlægningsfasen – så indeholder langtidsplanen følgende tiltag: hulfursisolering og opsætning af ladestandere.

Der er i langtidsplanen regnet med en årlig øgning af henlæggelserne på 3 %. I 2030-31, hvor der optages et lån på 12 mio. kr. til delvis finansiering af 2. etape af tagudskiftningen, formindskes henlæggelserne med 540.000 kr. pr. år, hvilket forventes at svare til afdrag og rentebetaling på et 30-årigt lån på 12 mio. kr. Hermed sikres en jævn huslejudvikling uden store stigninger begrundet i lånoptagelse.

Om de enkelte vedligeholdelsesarbejder bemærkes følgende:

1) Tagudskiftning 1. og 2. etape

Projektet skal forberedes grundigt. Der eksisterer allerede et projekt, udarbejdet i 2007. Her er de rene byggeomkostninger estimeret til 27 mio. kr. Et overslag fra bebyggelsens murerfirma René Godthåb fra 2017 estimerer omkostningerne ved tagudskiftning til 413.000 kr. pr. hus, eller ca. 32 mio. kr. for hele afdelingen.

De samlede omkostninger til udskiftning af tage på 78 huse er derfor forsigtigt anslået til 40 mio. kr., men prisen afhænger af, hvor mange ekstra ydelser, man ønsker at indarbejde i projektet.

Det forventes, at forberedelse af projektets 1. etape vil tage flere år, fordi der er mange ting vedr. ekstraarbejderne, der skal undersøges. Det omfatter bl.a. muligheden for udnyttelse af tagetage, installation af solceller, overdækning af indgangspartiet og opsætning af Velux tagaltaner. Derfor nedsætter afdelingsbestyrelsen et byggeudvalg, som går i gang med planlægningen af projektet i løbet af 2022.

2) Ladestandere

Der er i planen afsat 400.000 kr. til opsætning af yderligere ladestandere, ud over den ene, som opsættes af Herlev Boligselskab. Dette beløb kan fx anvendes til opsætning af flere ladestandere, og til trækning af kabler, som senere kan anvendes til hjemmeladere og/eller flere ladestandere.

3) Hulmursisolering

Vores huse blev hulmursisoleret for omkring 40 år siden, og det må forventes, at isoleringen er faldet sammen i mange huse. Det vil blive afklaret af en termografi-fotografering, som ejendomskontoret er ved at gennemføre på alle huse.

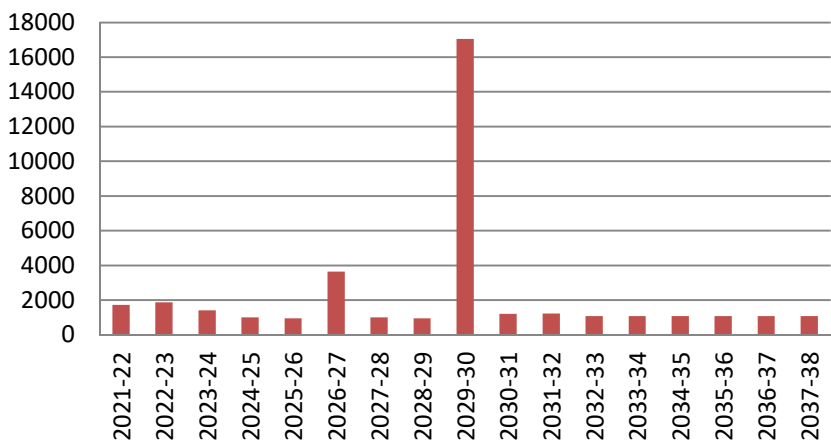
Hulmursisolering regnes for en af de mest effektive måder at spare varme – og dermed CO2 på.

Tabellerne nedenfor viser finansieringen af de 3 større vedligeholdelsesarbejder, samt hvordan de påvirker vores henlæggelser.

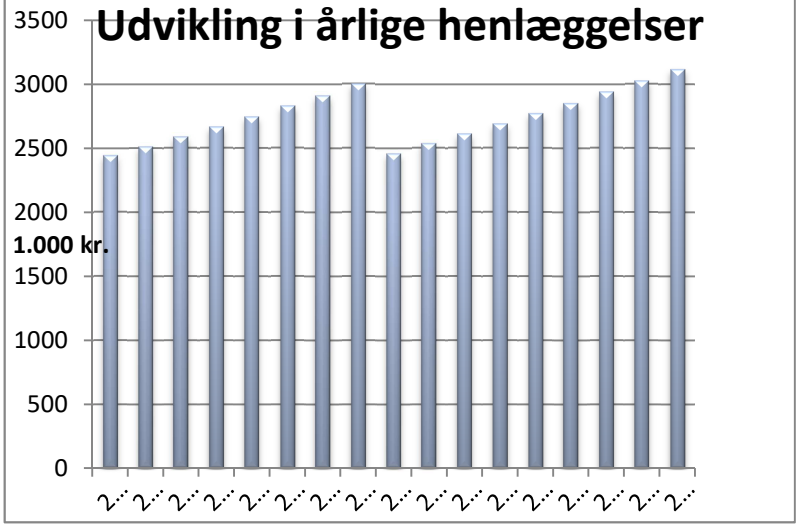
Planlægning af større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder i årene 2022-31

Vedligeholdelsesarbejde		Hulmursisolering	Ladestandere	Tagudskiftning, 1. etape	Tagudskiftning, 2. etape
Igangsætning		2022	2023-25	2026-27	2029-30
Anslået pris		1.170.000 kr.	400.000 kr.	2.500.000 kr.	37.500.000 kr.
Finansiering	Henlæggelser	877.500 kr.	300.000 kr.	1.875.000 kr.	16.125.000 kr.
	Egen trækingsret	292.500 kr.	100.000 kr.	625.000 kr.	9.375.000 kr.
	Lån				12.000.000 kr.
Planlægning		Påbegyndes umiddelbart	Påbegyndes i løbet af 2022	Påbegyndes i 2022	Påbegyndes i 2027
Bemærkninger		Termografering så snart vejret er koldt nok	Planlægning i bæredygtighedsudvalg	Beløbet er allerede indregnet i langtidsbudgettet. 1. etape fungerer som test. Planlægning inkluderer undersøgelser vedr. solceller, udnyttelse af tagetage, Velux tagaltan samt overdækning af indgangsparti. Planlægges i byggeudvalg	Planlægning baserer sig på erfaringer fra 1. etape. Henlæggelser reduceres med 540.000 kr. pr. år, hvilket svarer til afdrag på 30-årigt lån på 12 mio. kr.

Udvikling i udgifter



Udvikling i årlige henlæggelser



Udvikling i henlagte midler

