**Andelsboligforeningen Stejlepladsen**

**10årig vedligeholdelsesplan**

Vedligeholdelsesplanen er dynamisk og bygger dels på det faste vedligehold, dels på uforudsete vedligeholdelsesudgifter, samt en oplistning af ønsker til vedligehold og forbedringer af boliger, fælleshus og fælles arealer. Udgiften er alene et skøn.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **År** | **Planlagt arbejde** | **Planlagt vedligehold/ andet** | **Anslået udgift** | **Bemærkninger** |
| **2024** |  | Gennemgang af kloak  Altanprojekt (notat side 2)  Gennemgang af vådrumsfuger | 5000,00 | Gennemført  Gennemført  Gennemført |
| **2024** | Udbedring af skotrende ved nr. 39  Renovering af rombeformet vindue i nr. 37 | Skal forhindre vandindtrængen  Skal forhindre vandindtrængen | 19.000,00 efter tilbud.  Spjældopgave | Er i arbejde ved EBH  Udført 28. okt. EBH |
| **2024** | Maling af døre og vinduer efter vurdering af nødvendighed | Opgaven vurderes i sommeren 2024 med henblik på beslutning. Intet akut. Vurderes igen i 2025 af maler. |  | Forår/sommer 2024  Vurdering gennemført |
| **2025**  **2025**  **2025** | Ny energimærkning  Rombeformede vinduer i 2 etages husene ved entreen  Renovering af karnap i nr. 29 | Der skal ikke længere foretages energimærkning af hele bygningsmassen. Nyt energimærke skal foreligge ved salg og betales af andelshaveren.  Forebyggende renovering mod råd i nederste hjørne.  Tilbud indhentet og arbejdet bestilt | Anslået  40.000,00 kr.  100.000,00 kr. | Energimærkning udløber  Udføres som i nr. 37  EBH Byg |
| **2026** | Gennemgang af vådrumsfuger |  | 5.000,00 |  |
| **2027** | Maling af udvendigt træværk, samt stakitter og skurer |  | 170.000,00 |  |
| **2028** | Gennemgang af vådrumsfuger |  | 5.000,00 |  |
| **2029** | Maling af døre og vinduer |  |  |  |
| **2024**  **2032** |  | 1: Nye tage. se notat  2: Forventet udgift til stormflodssikring |  |  |

**F.s.v. angår taget er der sidst i 2014 foretaget en vurdering via HM gruppen. Konklusionen var, at belægningen med betontegl var på halvdelen af levetiden, medens levetiden på undertaget nok var udløbet. Så længe taget var tæt er der ingen problemer. Skotrender og inddækninger er sidst gennemgået i 2022.**

**Samtlige ovenlysvinduer er udskiftet i 2023 efter beslutning af generalforsamlingen forår 2023**

**Foreningens overordnede strategi for tiden er at bibeholde tagbelægningen så længe som muligt og sørge for udskiftning af skadede dele når nødvendigheden opstår. Dette vurderes til at kunne gøres inden for foreningens driftsøkonomi.**

**Strategien vurderes løbende og kan ændres på enhver generalforsamling, En beslutning om en mere gennemgribende udskiftning af taget vil medføre en betydelig ny låntagning og vil få betydning for både boligafgiften og andelskronens værdi.**

**Efter udskiftning af ovenlysvinduerne i 2023 og en gennemgribende renovering af samtlige altaner/balkoner i husene nr. 23 til 43 skønnes standarden nu at være så tilfredsstillende, at den overordnede strategi er dækkende for bestyrelsens beslutninger.**

**Træværket i karnappen på nr. 29 er meget dårligt. Nødreparation skønnes ikke lønsomt. Udskiftning er besluttet efter tilbud fra EBH til udførsel i foråret 2025. Der er ikke akut vandindtrængen.**

**Det rombeformede vindue i nr. 37 er renoveret. De øvrige 10 vinduer i 2 plans husene har samme skavank. Efter råd fra EBH bør disse renoveres på samme måde i foråret 2025. Skaderne skyldes konstruktionsfejl.**

**Opmærksomheden henledes på, at hensættelserne der oplyses i foreningens årsregnskab som ”generalforsamlingsbestemte reserver”, ikke indgår i egenkapitalen, og heller ikke er et udtryk for en likvid kapital.**

**Foreningens bestyrelse november 2025**

**Bestyrelsen**