



Grundejerforeningen
Jonstruphøj

Investeringsplan for Grundejerforeningen Jonstruphøj.

Version 1.1 1/9 2016

Baggrund.

Ved generalforsamlingen i marts 2016 blev det foreslået, at Bestyrelsen udarbejder en investeringsplan, visende tidligere investeringer og en prognose for fremtidige investeringer, således at indbetalinger til og renoveringsfondens størrelse kan følges ved kommende generalforsamlinger.

Bestyrelsen har besluttet at offentliggøre investeringsplanen, så snart den er færdig og derefter følge op på denne ved kommende generalforsamlinger.

Denne første version af investeringsplanen er udarbejdet i juli 2016.

Investeringsplanen er en prognose over forventede udgifter til vedligeholdelse af fællesarealet og infrastruktur.

Først lidt historie.

Grundejerforeningen stiftede ved generalforsamlingen i 1999 en renoveringsfond:

På generalforsamling 1999 vedtages: "Til iværksættelse af akutte vedligeholdelses- og reparationsarbejder på fællesarealet oprettes en fond, hvortil hvert hus indbetaler 150 kr. pr. måned. Frigivelse af fondens midler sker efter generalforsamlingsbeslutning."

Senere Generalforsamlinger har revideret den årlige indbetaling til Renoveringsfonden.

Over årene har den årlige indbetaling både været øget og nedsat, tilpasset de forventede omkostninger i de følgende år.

Grundejerforeningen havde tidligere været nødt til at optage et vejlån for at dække udgifterne til en asfaltering af vejen og alle carportene.

Dette blev suppleret med en asfaltfond i 1991.

En tidligere etableret Styningsfond, til brug for styning af træer i skel mod syd og vest indgår i en Sø- og oprensningssfond, som oprettes i 1996.

Som nævnt etableres renoveringsfonden i 1999 og denne har været blandt andet været brugt til, etablering af vandpumpe i sø, bygning og vedligehold af skur, vedligehold af kloakker, renovering af el og gravsted, asfaltering.

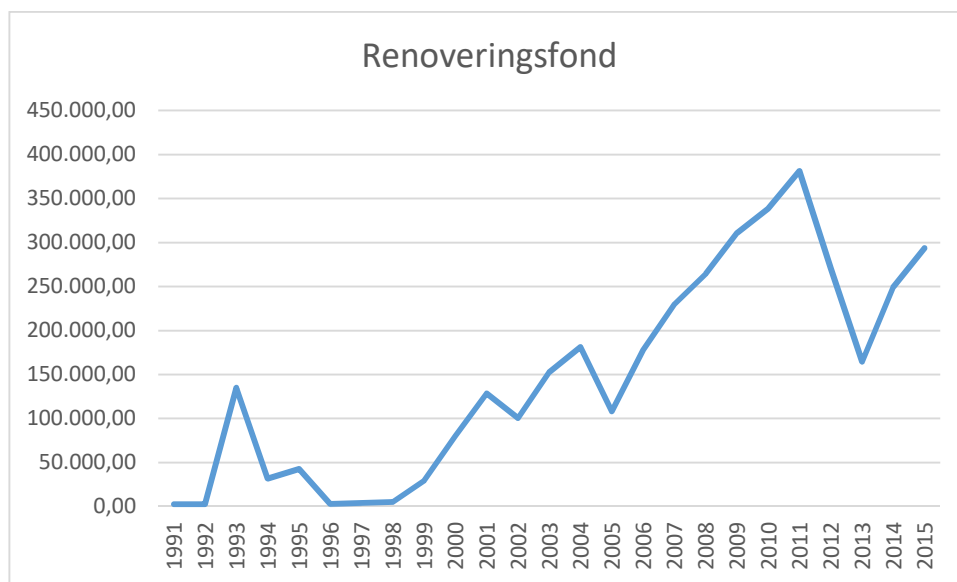
I renoveringsfonden opspares midler til fremtidige udgifter, dette skal sammenholdes med de forventede udgifter, som er beskrevet i investeringsplanen, således at man sikrer sig at midlerne er tilstede, når de behøves og samtidigt sørger for at renoveringsfonden altid har en passende størrelse.

En anden af de bærende ideer bag renoveringsfonden er, at den opsparing den enkelte husejer foretager i fonden er ligefrem proportional med det antal år, man har boet på Jonstruphøj.

Eller sagt med andre ord, jo mere man slider på fællesarealet, jo mere har man været med til at spare op til reparationer/fornyelser.

Dette argument er vigtigt i forbindelse med afholdelse af omkostninger, hvis man er ny-tilflyttet, når en større udgift skal betales.

Afholdte udgifter og renoveringsfondens udvikling i detaljer er vedlagt i Bilag 1. Nedenfor er udviklingen i Renoveringsfonden er anført i grafisk og måske lidt mere overskuelig form.



Som det fremgår af Bilag 1 betales vejlånet ud i 2005.

I årene 2010 – 2013 investeres i undersøgelse og renovation af regnvands og kloakledninger:

	Forbrug	Udgift	Forbrug i alt
2013	kr. 5.000,00	Renovering: Regnvandsledning ved nr 10	kr. 179.829,18
	kr. 43.750,00	Opgravning +ny regnvandsledning fra nr 27 til 5m fra sø	
	kr. 21.993,75	Inspektion spildevand 1.+2.Række mm	
	kr. 6.745,55	Nyt hegn (delvist)	
	kr. 3.414,88	Færdiggørelse af gravsted	
	kr. 58.225,00	Udbedring af asfalt	
	kr. 40.700,00	Renovering og spuling af spildevand 1.+2.række	
2012	kr. 163.215,63	Renov. Kloak sørække	kr. 183.483,05
	kr. 9.911,17	Gravsted	
	kr. 10.356,25	Inspektion Kloak 1. række	
2011	kr. 29.171,88	Renovering kooakledninger sørækken	kr. 29.171,88
2010	kr. 16.875,00	Renovering regnvandsledning mellemrækken	kr. 16.875,00

Investeringsplan.

Fremtidige investeringer blev drøftet ved bestyrelsesmødet den 30/8 2016 og følgende investeringer/udgifter blev prissat i 2016 priser:

Investeringer			
År	Type	2016 pris	Fremskrivning
2016	Legeplads	kr. 50.000,00	
2018	Kloak undersøgelse reovering	kr. 50.000,00	kr. 52.020,00
2019	Uventede udgifter	kr. 50.000,00	kr. 53.060,40
2020	Nyasfaltering	kr. 400.000,00	kr. 432.972,86
2024	Nyt hegn vestskele	kr. 10.000,00	kr. 11.716,59
2026	Ny søvandspunpme	kr. 10.000,00	kr. 12.189,94

Alle priserne er fremskrevet til disponeringsåret, idet der er regnet med en årlig prisudvikling på 2%.

Prissætningen af den største udgift er baseret på tidligere indhentede tilbud, beregningsmodul fra Internettet og kontakt til potentielle leverandører.

Bortset fra udgiften til legeplads i 2016 indeholder alle de nævnte udgifter et element af skøn.

Investeringsplanen kan benyttes til at lave en prognose over Renoveringsfonden:

Prognose for Renoveringsfond					
År	Type	2016 pris	Fremskrivning	Primo beholdning	Ultimo beholdning
2016	Legeplads	kr. 50.000,00		kr. 293.572,75	kr. 308.372,75
2017				kr. 308.372,75	kr. 373.172,75
2018	Kloak undersøgelse reovering	kr. 50.000,00	kr. 52.020,00	kr. 373.172,75	kr. 387.972,75
2019	Uventede udgifter	kr. 50.000,00	kr. 53.060,40	kr. 387.972,75	kr. 402.772,75
2020	Nyasfaltering	kr. 400.000,00	kr. 432.972,86	kr. 402.772,75	kr. 67.572,75
2021				kr. 67.572,75	kr. 99.972,75
2022				kr. 99.972,75	kr. 132.372,75
2023				kr. 132.372,75	kr. 164.772,75
2024	Nyt hegn vestskele	kr. 10.000,00	kr. 11.716,59	kr. 164.772,75	kr. 187.172,75
2025				kr. 187.172,75	kr. 219.572,75
2026	Ny søvandspunpme	kr. 10.000,00	kr. 12.189,94	kr. 219.572,75	kr. 241.972,75
Forudsætninger			pr hus pr år		
	Årlig Indbetaling 16 - 20	kr. 64.800,00	kr. 2.400,00		
	Årlig Indbetaling 21 -	kr. 32.400,00	kr. 1.200,00		
	Ingen forventning om rentetilskrivning				
	Årlig prisudvikling		2%		

Det er vigtigt at nævne, at ovenstående er en prognose.

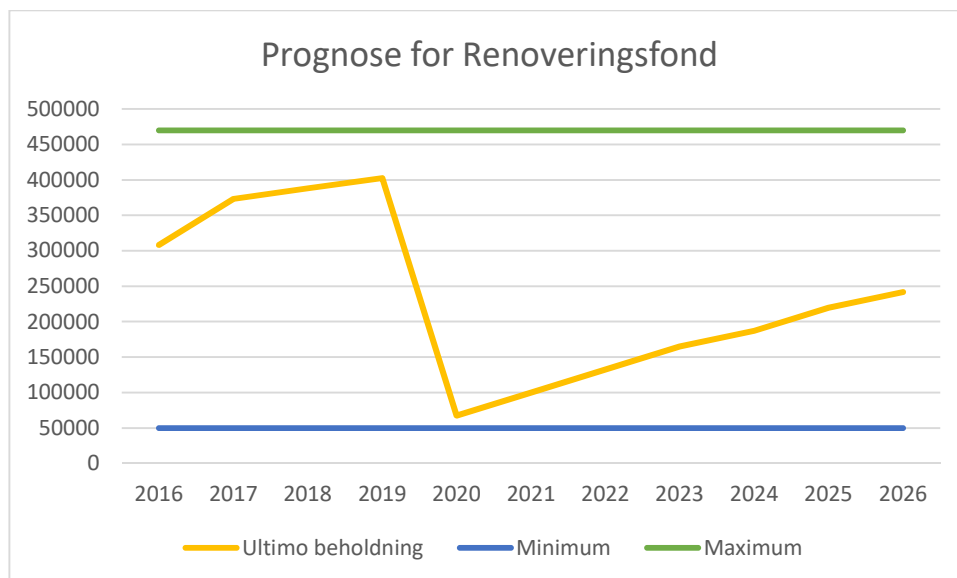
Renoveringsfonden skal altid indeholde mindst kr. 50.000, således at uforudsete akutte begivenheder kan afhjælpes helt eller delvist.

Renoveringsfonden skal maksimalt indeholde udgifterne til en ny-asfaltering og minimumsbeløbet.

Disponering af midler fra Renoveringsfonden godkendes af Generalforsamlingen.

Indbetaling til Renoveringsfonden besluttet ligeledes hvert år ved Generalforsamlingen.

Den forventede udvikling af Renoveringsfonden er vist grafisk nedenfor:



Indholdet af dette dokument planlægges forelagt Generalforsamlingen i 2017 og efterfølgende opdateres mindst en gang om året, baseret på aktuelt forbrug og eventuelt ændrede forudsætninger.

Bilag 1					06.04.2016
Renoveringsfond					
	Primo	Forbrug		Forbrug i alt	Ultimo
	Kr	Kr	Type	Kr	Kr
2015	249.305,98	3.218,99	Nyt Hegn (resterende)	24.893,99	293.572,75
		7.300,00	Reparation skurtag		
		5.250,00	Undersøgelse af brønde (ISS)		
		9.125,00	Gravearbejde vedr. dræn		
2014	164.634,94	8.738,32	Nyt hegn (delvist)	8.738,32	249.305,98
2013	270.863,88	5.000,00	Renovering: Regnvandsledning ved nr 10	179.829,18	164.634,94
		43.750,00	Opgravning og nyregnvandsledning fra nr 27 til 5m fra sø		
		21.993,75	Inspektion spildevand 1.+2.Række mm		
		6.745,55	Nyt hegn (delvist)		
		3.414,88	Færdiggørelse af gravsted		
		58.225,00	Udbedring af asfalt		
		40.700,00	Renovering og spuling af spildevand 1.+2.række		
2012	381.289,13	163.215,63	Renov. Kloak sørække	183.483,05	270.863,88
		9.911,17	Gravsted		
		10.356,25	Insp. Kloak 1. række		
2011	338.293,18	29.171,88	Renovering kooakledninger sørækken	29.171,88	381.289,13
2010	310.759,63	16.875,00	Renovering regnvandsledning mellemrækken	16.875,00	338.293,18
2009	264.264,48	3.851,00	Renovering af gravsted	3.851,00	310.759,63
2008	229.701,95	12.106,61	Udvidelse af skur	12.106,61	264.264,48
2007	178.067,12	0,00		0,00	229.701,95
2006	108.329,63	7.093,13	Vandpumpe	7.093,13	178.067,12
2005	181.144,22	124.545,01	Vejlån betalt ud	124.545,01	108.329,63
2004	152.591,07	22.174,76	Rep. af el	22.174,76	181.144,22
2003	100.583,69	0,00		0,00	152.591,07
2002	128.659,70	80.625,00	Kloakrenovering sørækken	80.625,00	100.583,69
2001	80.059,70	0,00		0,00	128.659,70
2000	29.353,33	0,00		0,00	80.059,70
1999	5.053,33	0,00		0,00	29.353,33
1998			Styningssfond nedlægges og erstattes af søoprensningssfond.		5.053,33
1997	3.008,45				4.017,42
1996	42.540,15		Asfaltfonden tømmes ved asfaltering, men indbetalinger til styningssfond for		3.008,45
1995	31.740,15				42.540,15
1994	24.300,00				31.740,15
1993	13.500,00				24.300,00
1992	2.700,00				13.500,00
1991	0,00		Asfaltfond starter i 1991		2.700,00