



**Grundejerforeningen
Jonstruphøj**

Investeringsplan for Grundejerforeningen Jonstruphøj

Version 1.2 1/1 2018

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.

Den første version af investeringsplanen blev udarbejdet i juli 2016, senest 1/1 2018.

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.

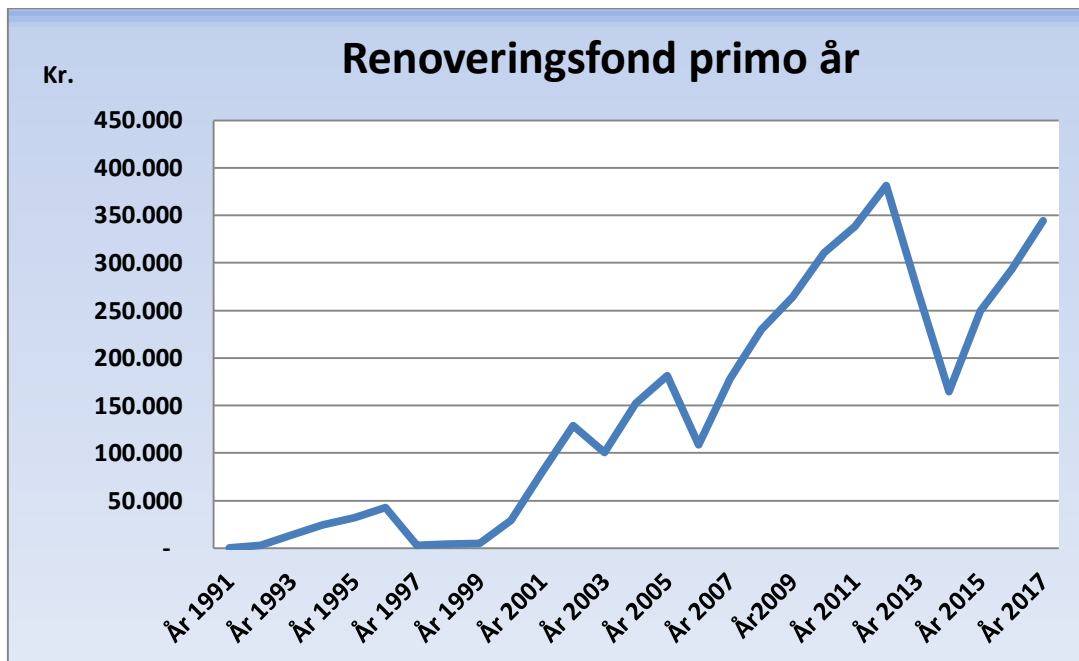
En anden af de bærende ideer bag renoveringsfonden er, at den opsparing den enkelte husejer foretager i fonden er ligefrem proportional med det antal år, man har boet på Jonstruphøj.

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 og 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.

Bilag 1.



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 kr.	Udgift	Forbrug i alt
2013	5.000	Renovering af regnvandsledning ved nr. 10	179.829
	43.750	Opgravning og ny regnvandsledning fra nr. 27 til sø	
	21.994	Inspektion af spildevandsledning 1. & 2. række m.m.	
	6.746	Nyt hegn (Delvist)	
	3.415	Færdiggørelse af gravstedet	
	58.225	Udbedring af asfalt	
	40.700	Renovering og spuling af spildevandsledning 1. & 2. række	
2012	163.215	Renovering kloak sørække	163.216
	9.911	Gravstedet	
	10.356	Inspektion kloak 1. række	
2011	29.172	Renoveringer kloakledninger sørækken	29.172
2010	16.875	Renovering regnvandsledning mellemrækken	16.875

Beløb afrundet til hele kr.

Investeringsplan:

Fremtidige investeringer blev drøftet ved bestyrelsesmøde tilbage i august 2016 og følgende investeringer og udgifter blev prissat i 2016-priser:

Investeringer

År	Type	2016-pris	Fremskrivning
2016	Legeplads	50.000	
2018	Kloak, undersøgelse & renovering	50.000	52.020
2019	Uventede udgifter	50.000	53.060
2020	Nyasfaltering	400.000	432.973
2024	Nyt hegn vestske	10.000	11.717
2026	Ny søvandpumpe	10.000	12.190

Alle priser fremskrevet til disponeringsåret; der regnes 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.

Forudsætninger:

Årlig indbetaling 2016 – 2020: 64.000 kr. sv.t. 2.400 kr. pr. hus pr. år

Årlig indbetaling 2021 - 32.000 kr. sv.t. 1.200 kr. pr. hus pr. år

Ingen forventning om rentetilskrivning

Årlig prisudvikling 2 %

Det er vigtigt at nævne at ovenstående er en prognose.

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

Renoveringsfonden skal maksimalt indeholde udgifterne til en nyasfaltering + minimumsbeløbet.

Disponering af midler fra renoveringsfonden godkendes af Generalforsamlingen.

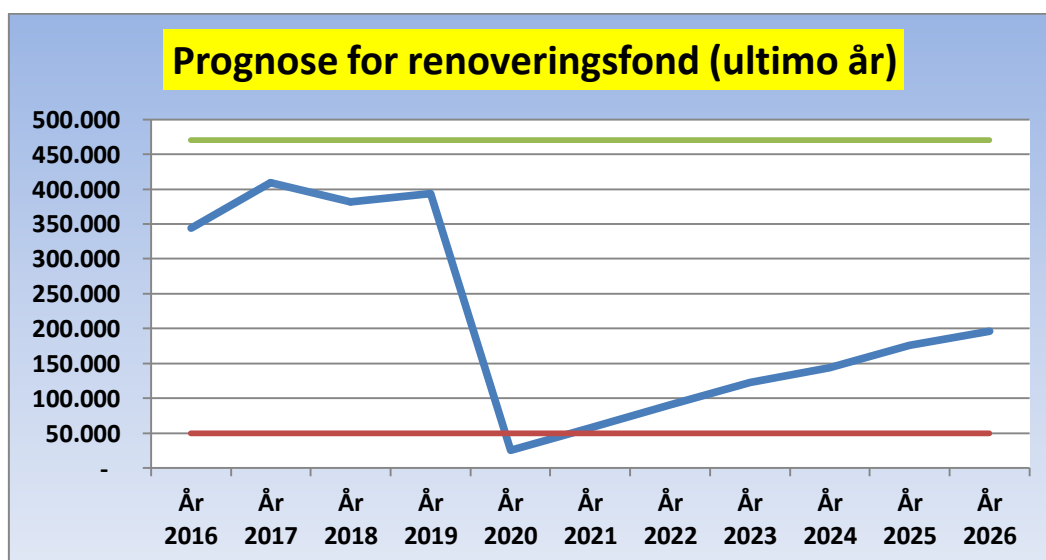
Indbetaling til renoveringsfonden besluttet ligeledes hvert år på Generalforsamlingen.

Nedenfor historisk oversigt over forbrug fra de til enhver tid eksisterende 'fonde', beholdning ved regnskabsårets start (primo) og slutning (ultimo). Oversigten er opdateret med seneste tilgængelige informationer februar 2018.

Renoveringsfond					
	Primo	Forbrug	Type	Forbrug i alt	Ultimo
	Kr.			Kr.	
År 1991	-		Asfaltfond påbegyndes 1991		2.700
År 1992	2.700				13.500
År 1993	13.500				24.300
År 1994	24.300				31.740
År 1995	31.740				42.540
År 1996	42.540		Asfaltfond tømmes; styningsfond fortsætter		3.008
År 1997	3.008				4.017
År 1998	4.017		Styningsfond nedlægges og erstattes af søoprensningssfond		5.053
År 1999	5.053	-		-	29.353
År 2000	29.353	-		-	80.060
År 2001	80.060	-		-	128.660
År 2002	128.660	80.625	Kloakrenovering sørækken	80.625	100.584
År 2003	100.584	-		-	152.591
År 2004	152.591	22.175	Reparation af el.	22.175	181.144
År 2005	181.144	124.545	Vejlån betales ud	124.545	108.330
År 2006	108.330	7.093	Vandpumpe	7.093	178.067
År 2007	178.067	-		-	229.702
År 2008	229.702	12.107	Udvidelse af skur	12.107	264.264
År 2009	264.264	3.851	Renovering af 'gravsted'	3.851	310.760
År 2010	310.760	16.875	Renovering af regnvandsledning mellemrækken	16.875	338.293
År 2011	338.293	29.172	Renovering kloakledninger sørækken	29.172	381.289
År 2012	381.289	163.215	Renovering kloak sørække	183.483	270.864

		9.911	Gravstedet		
		10.356	Inspektion kloak 1. række		
År 2013	270.864	5.000	Renovering regnvandsledning ved nr. 10	179.829	164.635
		43.750	Opgravning og ny regnvandsledning fra nr. 27 til 5 m fra sø		
		21.994	Inspektion spildevandsledning i 1. og 2. række m.m.		
		6.746	Nyt hegn del 1.		
		3.415	Færdiggørelse af gravsted		
		58.225	Udbedring af asfalt		
		40.700	Renovering og spuling af spildevandsledning række 1 & 2		
År 2014	164.635	8.738	Nyt hegn del 2.	8.738	249.305
År 2015	249.305	3.219	Nyt hegn resterende	24.894	293.573
		7.300	Nyt skurtag		
		5.250	Undersøgelse af brønde (ISS)		
		9.125	Gravearbejde vedrørende dræn		
År 2016	293.573	13.986	Deludgifter legeplads		344.450
År 2017	344.450	-			409.301

Prognose for renoveringsfond pr. 2018					
	Type	2016 pris	Fremskrivning	Primo beholdning	Ultimo beholdning
År 2016	Legeplads (Delvis af bevilget 50.000)	13.986		293.573	344.450
År 2017				344.450	409.301
År 2018	Kloakundersøgelse og reovering	50.000	52.020	409.301	382.067
	Træfældning	4.000	4.000		
	Rest legeplads	36.014			
År 2019	Uventede udgifter	50.000	53.060	382.067	393.807
År 2020	Nyasfaltering	400.000	432.973	393.807	25.634
År 2021				25.634	58.034
År 2022				58.034	90.434
År 2023				90.434	122.834
År 2024	Nyt hegn vestske	10.000	11.717	122.834	143.517
År 2025				143.517	175.917
År 2026	Ny springvandspumpe	10.000	12.190	175.917	196.127



Hasse Blom, 27. februar 2018