

Øresund Strandpark Etape 1

BUDGETREDEGØRELSE
BESTYRELSEN – MARTS 2018

Budgetredegørelse

Ejendommen er opført i 2003 og bliver således 15 år i 2018. Det er nu, at de lidt større vedligeholdelsesarbejder begynder at kunne ses i horisonten.

I de første år var der meget fokus på udbedring af byggetekniske mangler og sager mod bygherren, forbedringer og tilretninger af ejendommens daglige anvendelse.

Ved generalforsamlingen i 2017 blev diskuteret om budget 2017 var tilstrækkeligt til at dække den løbende drift og vedligeholdelse, og de tilstedeværende tilkendegav ved håndsoprækning at ville hæve ejerbidraget til opsparing til større vedligeholdelsesprojekter.

Bestyrelsen har siden april 2017 arbejdet med at etablere en langsigtet planlægning af vedligeholdelsesarbejder samt yderligere optimering af den løbende drift og administration. Det har været et omfattende arbejde, hvor bestyrelsen har benyttet sig af eksterne rådgivere, vore sædvanlige tilsynsførende håndværkere og tidligere bestyrelsesmedlemmer. Tak til alle, især Helge og Jeanette.

Formålet er at skabe transparens omkring økonomien for nuværende og fremtidige ejere, opretholde ejendommens tekniske tilstand og ydre fremtræden billigst muligt, forenkle administrationen og fastholde en høj boligkvalitet for nuværende og fremtidige beboere.

Budgetteringscyklus

Hidtil har generalforsamlingen vedtaget årets budget i april måned samme år. Den siddende bestyrelse har således administreret uden mandat i 4 måneder.

Bestyrelsen fremlægger nu budget til vedtagelse for både 2018 og 2019.

Ved generalforsamlingen næste år genfremlægges budget 2019 justeret efter behov og der fremlægges budget 2020, således at foreningen altid har et vedtaget budget at administrere efter, og ejerne har tryk omkring økonomien.

Der vises indikative budget estimer for 2020 og 2021. Disse er ikke beslutningsforslag.

Bestyrelsens budgetforslag - summering

Bestyrelsens budgetforslag indeholder 3 ændringer til ejerbidraget, som sættes til afstemning individuelt og i nævnte rækkefølge:

1. Det ordinære ejerbidrag hæves med 12,5% svarende til 131 tus.DKK på årsbasis eller 1,59 DKK per fordelingstal per måned. Der opkræves fra juni måned med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2018.
Fra og med januar 2019 reguleres med 1% til 13,5% som udtryk for prisindeks.
2. I juni 2018 opkræves et ekstraordinært engangsbidrag på 764 tus.DKK eller 111,34 DKK per fordelingstal til dækning af
 - a. Etablering af vandbehandlingsanlæg 104 tus.DKK
 - b. Udskiftning af vand- og varmemålere med fjernaflæsning 240 tus.DKK
 - c. Vedligehold af vinduer (oliering) 420 tus.DKK
3. Bestyrelsen sætter til afstemning om der fra og med januar 2019 skal opkræves et ekstra bidrag på 10% af det ordinære bidrag, som hensættes til større vedligehold. Alternativet er

ekstraordinære bidrag når de større projekter skal gennemføres. Næste større projekt er maling af opgange, planlagt i år 2021.

Budgetsammenstilling

Bestyrelsen fremlægger budget til vedtagelse for både 2018 og 2019.

Nedenfor indikeres 2020 og 2021, disse er ikke beslutningsforslag.

Det mere detaljerede budgetforslag med noter er vedlagt som separat dokument.

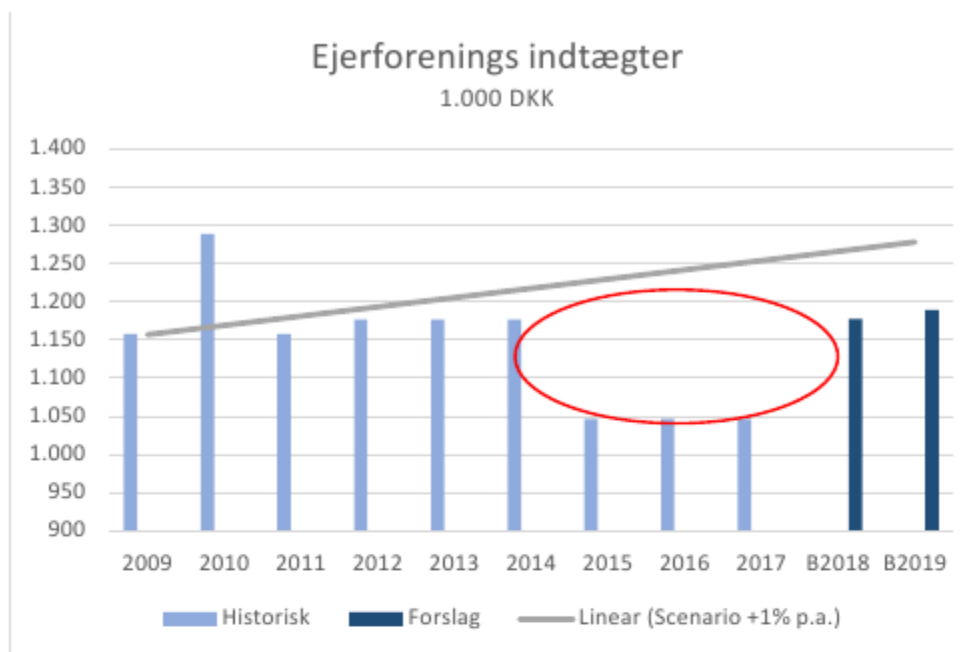
Resultatopgørelse	Regnskab 2016	Regnskab 2017	Budget 2017	Afvigelse 2017	Budget 2018	Budget 2019	Budget indikation 2020	Budget indikation 2021
Indtægter								
Aconto E/F-bidrag	1.047.001	1.047.001	1.047.000	-1	1.047.000	1.047.000	1.047.000	1.047.000
Forhøjelse ordinært bidrag					130.875	141.345	151.815	162.285
Opsparing til større vedligehold (10%)					0	118.835	119.882	120.929
Ekstraordinært E/F bidrag					764.000	0	0	0
Renteindtægter	7.618	3.681	0	-3.681	2.500	2.500	2.500	2.500
Indtægter i alt	1.054.619	1.050.682	1.047.000	-3.682	1.944.375	1.309.680	1.321.197	1.332.714
Udgifter								
Bidrag til grundejerforening m.m.	206.409	206.409	207.000	591	207.000	207.000	207.000	207.000
Forbrugsafgifter	208.522	194.181	208.000	13.819	210.000	225.000	225.000	225.000
Forsikringer og abonnementer	153.274	122.822	141.000	18.178	134.500	131.250	135.750	131.250
Renholdelse og vicevært	161.434	167.308	174.000	6.692	167.000	170.000	170.000	170.000
Administrationshonorar, DEAS A/S	50.743	51.613	52.000	387	53.000	53.000	53.000	53.000
Øvrige adm.omkostninger	120.168	106.562	133.000	26.438	119.000	85.500	85.500	85.500
Løbende vedligeholdelse	462.717	237.888	129.000	-108.888	362.500	299.000	279.000	279.000
Større vedligeholdelsesarbejder	33.494	0	0	0	764.000	0	0	562.500
Renteudgifter	0	860	0	-860	0	0	0	0
Hensættelser	0	0	0	0		118.835	119.882	-339.716
Udgifter i alt	1.396.761	1.087.643	1.044.000	-43.643	2.017.000	1.289.585	1.275.132	1.373.534
Ordinært driftsresultat	-342.142	-36.961	3.000	39.961	-72.625	20.095	46.065	-40.821
Ekstraordinær indtægt	0	0	0	0	0	0	0	0
Årtes resultat	-342.142	-36.961	3.000	39.961	-72.625	20.095	46.065	-40.821
Kassebeholdning (2017 reguleret)		680.000	719.961	39.961	607.375	746.305	912.251	531.715

Ejerbidraget – historik og sammenligning

Generalforsamlingen i 2015 valgte at nedsætte ejerbidraget med virkning fra 2015 og det har været uændret siden. Budgetforslaget genetablerer niveauet fra før nedsættelsen.

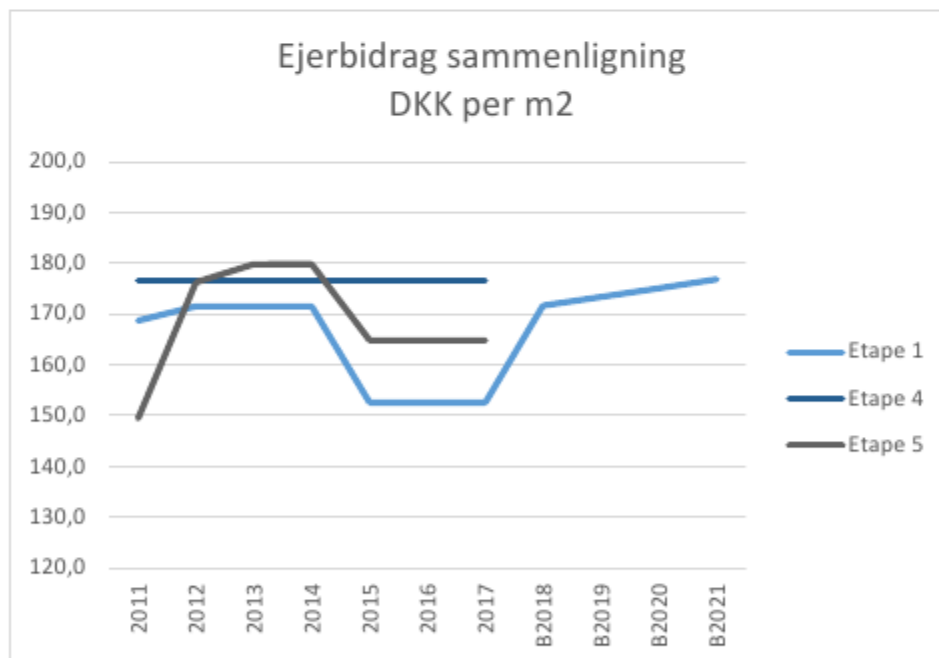
Grafen nedenfor viser det ordinære ejerbidrag fra 2009 – 2017 (2010 inkl. vedtaget forhøjelse) samt Bestyrelsens forslag til ordinært bidrag for 2018 og 2019.

Den grå linie illustrerer et scenario ved en almindelig prisudvikling på 1% per år fra 2009.



Det er meget svært at sammenligne ejerbidrag på tværs af ejerforeninger uden at kende de specifikke forhold, men ikke desto mindre er det netop ejerbidraget der indgår i en salgsopstilling som en del af nettoydelsen og prissætningen for en ejerlejlighed.

Sammenligning med de andre etaper er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger. Ved sammenligning af den ordinære del af det foreslåede ejerbidrag, vil Etape 1 ligge på niveau med de andre.



Det er bestyrelsens vurdering, at den foreslåede forhøjelse af det ordinære ejerbidrag ikke vil påvirke handelspriser på lejlighederne nævneværdigt, hvorimod en yderligere fast opkrævning kan have en påvirkning. Det har været magtpåliggende for bestyrelsen at være så transparent om den forestående forhøjelse som muligt i alle referater gennem året, men det er først i de seneste uger at bestyrelsen har kunne skabe det samlede billede og komme med et konkret forslag.

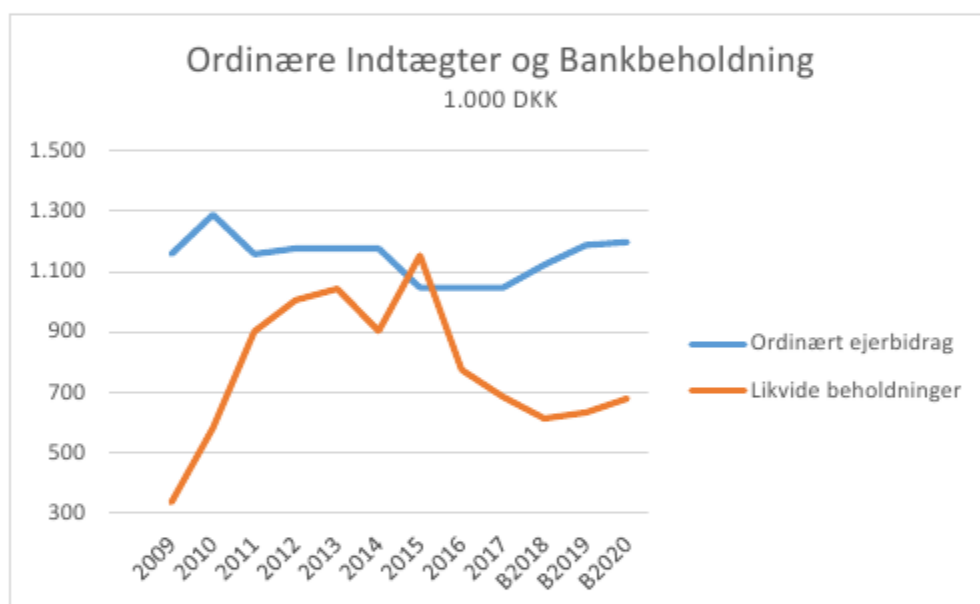
Foreningens likviditet

Nedsættelsen af ejerbidraget i perioden 2015 til maj 2018 og ufinansierede forbedringer i 2016 (cykelparkering, tyverisikring, fjernbetjente døråbnere mv) reducerede foreningens likviditet med ca. 900 tus.DKK – og dermed er der nu behov for det ekstraordinære engangsbidrag, som bestyrelsen foreslår opkrævet i 2018.

Foreningens likvide beholdning ultimo 2017 er faldet til ca. 680 tus.DKK når der tages hensyn til skyldige poster.

Bestyrelsen vurderer, at foreningens likviditet ikke bør komme meget under det nuværende niveau, svarende til godt et halvt års ejerbidrag.

Budgetforslaget balancerer det ordinære ejerbidrag med en likvid beholdning omkring 650-700 tus.DKK i de kommende år og forudsætter, at alle større vedligeholdelsesprojekter opkræves ekstraordinært eller gennem særskilt opsparing/hensættelse.



Vedligeholdelsesplan og omkostningsbudget

Ejendommens tilstand er gennemgået af ekstern rådgiver (BG Property Management) og der er udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan. Bestyrelsen har indhentet en 2nd opinion vedrørende vinduer og ilmodbånd/fugebånd (Bang & Beenfeldt). Ejendommen er i fin stand og de største omkostningsposter i perioden er vedligehold af vinduer (planlagt 2018) samt maling af opgange (planlagt 2021).

De mindre løbende vedligeholdelsesopgaver og reparationer forventes at være tiltagende, og særligt installationer som eksempel ventilationssystem og elevatorer forventes at være tilbagevendende poster over de kommende 10 år. Vedligeholdelsesplanen anlægger således gennemsnitsbetragtninger om levetiden for installationer.

Et eksisterende dokument om afgrænsning mellem foreningen og de enkelte ejere giver nogle uheldige virkninger og en kompleks administration vedrørende visse vedligeholds- og reparationsopgaver. Bestyrelsen har udarbejdet en mere fyldestgørende og enklere afgrænsning,

som flytter visse omkostninger mellem foreningen og de enkelte ejere, og som er indarbejdet i budgettet.

Bestyrelsen har gennemgået de forskellige abonnementer på løbende eftersyn af installationer mv og identificeret mulige forenklinger og besparelser, men også mangler, f.eks. et lovpligtigt årligt brandeftersyn og krav til test af forbrugsmålere hvert 6. år.

Budgetforslaget inkluderer småforbedringer og engangsomkostninger som giver besparelser på lidt længere sigt.

Omkostninger 2018-2019

Budgettet indeholder 3 større projekter som bestyrelsen foreslår udført i 2018 og finansieret gennem en ekstraordinær engangsopkrævning:

1. Etablering af vandbehandlingsanlæg/blødgøringsanlæg 104 tus.DKK som gennem driftsbesparelser giver en kort tilbagebetalingstid og øget komfort.
2. Udskiftning af målere til vand og varme samt etablering af fjernaflæsning og digitalisering 240 tus.DKK som fremadrettet giver besparelser på administration, samt overholdelse af lovgivningen.
3. Vedligehold af vinduer med oliebehandling efter rådgivernes anbefaling 420 tus.DKK.

Yderligere beskrivelser findes i bilagene.

Herudover indeholder budgettet mindre arbejder:

- Forstærkning af røgventilationsvinduer til brug for komfortventilation.
- Murergennemgang af filsning samt fuger ved indgangspartier.
- Malergennemgang/pletreparation af opgange, så den samlede malerbehandling af opgange kan udsættes minimum 3 år.
- Ændring af Energistyring med henblik på fremtidige besparelser.
- Gennemgang med tagdækker.
- Rensning af tagbrønde.
- Gennemgang/udskiftning af altanglas (2019).

Usikkerheder

Årsregnskabet for 2017 viser et underskud på 36 tus.DKK i et år, hvor vi har kun har udført nødvendige reparationer.

Bestyrelsens vurdering af det foreslåede ordinære ejerbidrag er baseret dels på årsregnskabet for 2017, og en gennemsnitsbetragtning over vedligeholdelsesplanens mindre eller løbende vedligeholdelsesarbejder.

Budgettering på en 10-årig horisont er behæftet med usikkerheder som ingen ingeniør eller bestyrelse kan afhjælpe.

- Hvornår skal en ventilator udskiftes? Efter servicefirmaets råd har vi afsat penge til en om året, indtil alle er skiftet.
- Hvor meget koster elevatorerne at vedligeholde i et givet år? 2017 lignede et meget "billigt år", men mellem jul og nytår 2017 kostede de helt pludseligt 70 tus.DKK.
- Hvor meget ender en oliering af vinduer med at koste? Og hvilken levetidsforlængelse giver det? Opstår der punkteringer af termoruder eller lignende?
- Når vi at udføre alt planlagt i 2018 eller må noget udsættes til 2019?

Bestyrelsen har ladet sig rådgive af eksterne fagfolk, og vi er nødt til at have tillid til de erfaringstal, vi er blevet præsenteret for.

Marts 2018

Bestyrelsen

Bilag

Energiforbrug

Vand- og varmemeforbrug

Vand- og varmemeforbruget svarer til ca. 70% af alle øvrige omkostninger i Ejerforeningen, men er skjulte da det opkræves hos den enkelte via forbrugsregnskaberne og ikke ses i foreningens årsregnskab.

Bestyrelsens opgave er at sikre, at anlæggene kører optimalt.

Siden 2010 har vi betalt DEAS for Energistyring, som var lovpligtigt indtil 2011. Aflæsningerne foretages manuelt af Sundby Rengøringservice og indrapporteres online til DEAS.

Bestyrelsen har i februar/marts undersøgt fjernvarmeforbrug og udnyttelse (afkøling) og identificeret en mindre optimal drift end tidligere. Udviklingen som ses nedenfor er endnu værre i indeværende varmeår.

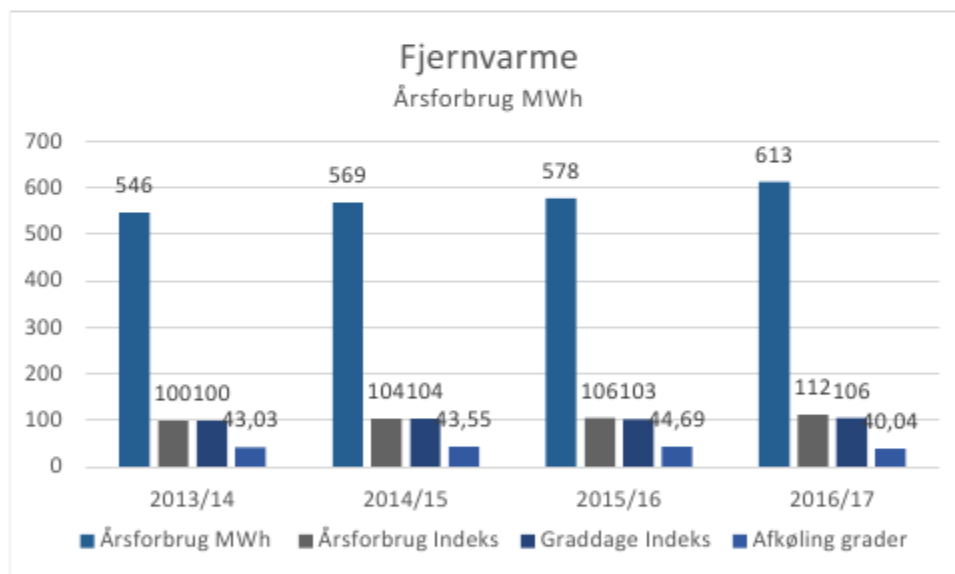
Det er bestyrelsens opfattelse, at DEAS har ikke reageret pro-aktivt herpå, og bestyrelsen er i dialog med DEAS herom.

Tilsyn og justering af varmecentralen gennemføres i marts måned.

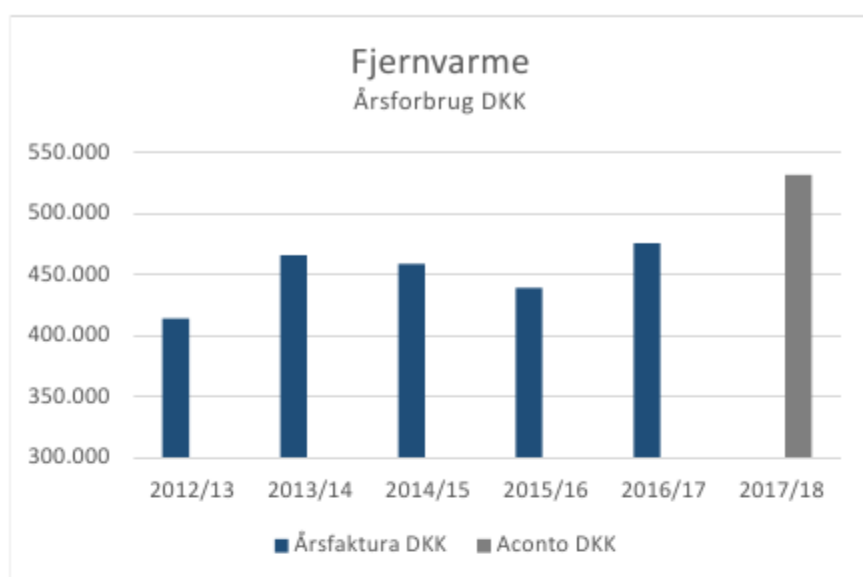
Fjernvarme

Vi bruger for små 500 tus.DKK varme per år. Selv små adfærdsændringer hos de enkelt beboere har stor effekt på omkostningen ved at bo.

Ejendommens samlede fjernvarmeforbrug har været stigende siden 2013.



På grund af lave energipriser, er omkostningerne ikke fulgt med op, men der er udsigt til en efterregning for indeværende varmeår.

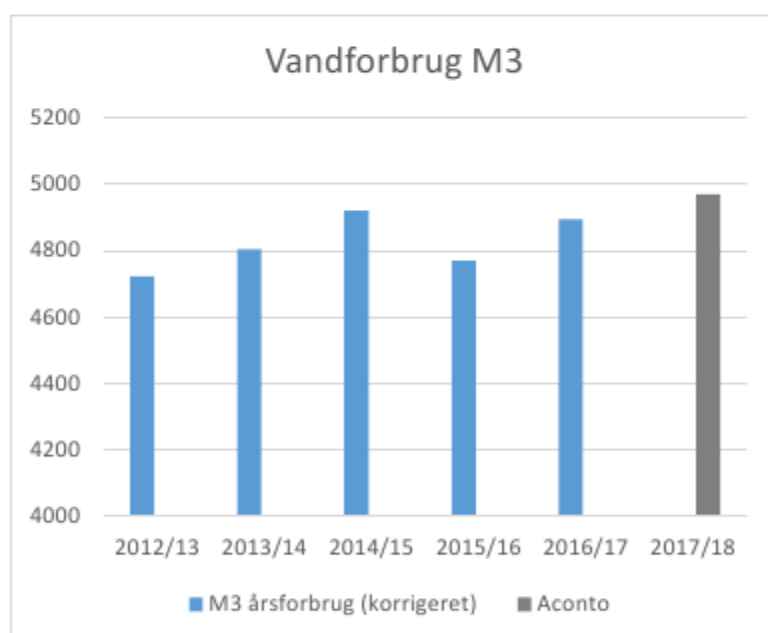


Vand

Vi bruger for små 200 tus.DKK vand om året.

Ejendommens samlede vandforbrug ligger relativt stabilt med en svagt stigende tendens, der kan skyldes ændret beboersammensætning eller adfærd.

Af hensyn til de kommende generationer opfordrer bestyrelsen alle til at følge de enkle råd til at spare på vandet.



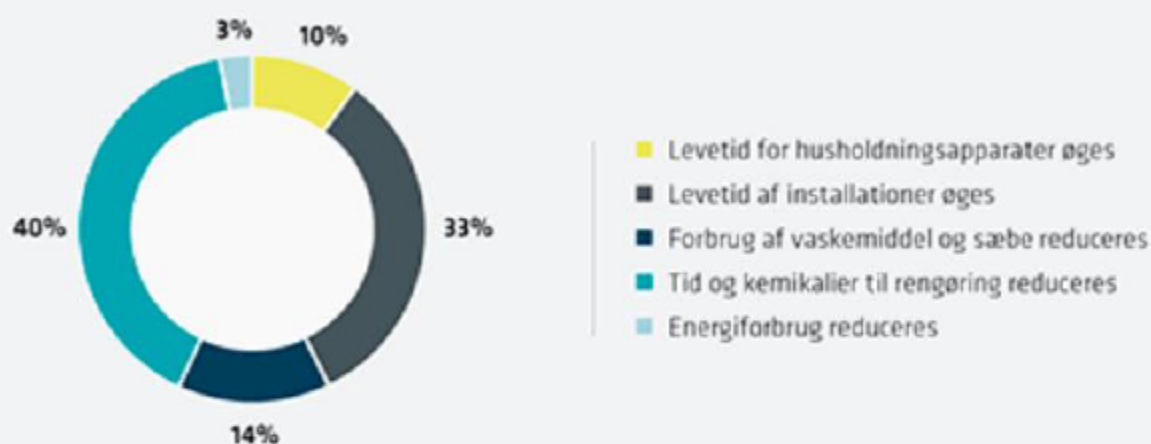
Kalk i vandet

Vandet i vort område er blandt det mest kalkholdige i Danmark (24dH). Det meget kalk sætter sig i vor store 1300 liter vandvarmer, i installationer, vandhaner, badeværelser, hårde hvidevarer og kaffemaskiner. Kalken sætter sig også i hår og tøj og medfører et øget sæbeforbrug både i vaskemaskiner, til personlig hygiejne og den daglige rengøring og afkalkning, og det betyder, at der sidder meget sæberester tilbage i tøjet efter vask. Blødere vand smager anderledes – de fleste af os kender det fra kildevand.

Et blødgøringsanlæg fjerner eller reducerer kalken i vandet. Udover lettere rengøring og bedre smag, er der kontante besparelser på omkring 500-700 kr om året for en almindelig familie.

Bestyrelsen foreslår at investere ca 104 tus.DKK – ca 1.500 DKK i gennemsnit per lejlighed - på at etablere et blødgøringsanlæg. Investeringen forventes tjent hjem på ca 4 år.

SÅDAN FORDELER DE VIGTIGSTE GEVINSTER SIG FOR FAMILIEN



Kilde: COWI 2014.

Frem mod 2024 er HOFOR i gang med at etablere en central blødgøring af vandet til et mellem-niveau og til den tid, bør der fortsat være en fordel ved en yderligere blødgøring – både økonomisk og komfortmæssigt. Til den tid vil anlægget dog være tjent hjem og driften må re-vurderes.

Vand- og varmemålere

Vand- og varmemålere har en begrænset levetid, og nogle lejligheder har udskiftet en eller flere målere pga utætheder.

Der er et lovkrav om at teste eller udskifte målere hvert 6 år. Ansvarer ligger hos bestyrelsen, som derfor også foreslår at ændre ansvaret for selve målervedligeholdelsen, der i dag ligger hos de enkelte ejere.

Bestyrelsen foreslår at udskifte alle målere og etablere fjernaflæsning. Fordelene er:

- Mindre administration - en årlig besparelse på op mod 20.000 kroner, såfremt også DEAS kan håndtere udsendelsen via e-boks
- Intet behov for at være hjemme ved aflæsning
- Alle beboere kan følge sit varme- og vandforbrug online eller via app
- Overholdelse af love og regler
- Nedsat risiko for vandskader og forsikringsager

Efter 6 år skal der enten udføres test eller udskiftes dele af målerne, såfremt de nugældende regler er i kraft og foreningen ønsker at overholde disse. I vedligeholdelsesplanen har bestyrelsen afsat et mindre beløb hertil.

Hvis vi kan gennemføre udskiftningen i dagene omkring den ordinære måleraflæsning 1. juli, sparer vi både en aflæsning (ca 15.000 kr) og at skulle være hjemme mere end én gang.

Bestyrelsen har indhentet tilbud fra 3 leverandører, som dog ikke er færdigforhandlede. Valget af leverandør styrer også hvem der kommer til at forestå de fremtidige forbrugsregnskaber.

Bestyrelsen vælger leverandør efter den samlede omkostning i et langsigtet perspektiv.

Elektricitet

Foreninger bruger for ca 75 tus.DKK elektricitet per år til fællesarealer, og denne omkostning ligger i ejerforeningsregnskabet.

Vi har allerede omlagt til LED og etableret natsænkning mv. Det vurderes, at der ikke er flere oplagte muligheder for optimering – med mindre det på et tidspunkt bliver lønsomt at etablere solceller.

Bilag

De 3 projekter

Etablering af vandbehandling/blødgøringsanlæg



Med kalkfrit vand sætter kalken sig ikke, og rengøringen kan klares med en blød klud.



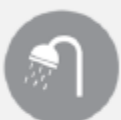
Ingen kalk i din vaskemaskine og vandvarmer, giver store energibesparelser.



Uden kalk i vandet holdes håndklæder og sengetøj blødt – helt uden skyllemiddel.



Når du har kalkfrit vand, slipper du for at afkalke kaffemaskinen og elkedlen.



Når hår og hud ikke udsættes for kalk fra vandet, vil det føles meget blødere.



Med kalkfrit vand kan du halvere dit forbrug af rengøringsmidler og vaskepulver.

Mange besparelser uden kalk i vandet

Her sparer du energi

Mange af dine husholdningsapparater som vaskemaskine, elkedel og kaffemaskine bruger mindre energi, når de ikke er kalkede til.

Undgå dyre reparationer og få længere levetid

Kalkfrit vand beskytter alle vandinstallationer mod kalk. Derved undgår du dyre reparationer af blandt andet vandhaner, toiletter og varmeanlæg samtidig med at levetiden forlænges. Med kalkfrit vand vil du opleve langt færre reparationer samt spare tid og besvær.

Spar på sæbe og rengøringsmidler

Du kan halvere dit forbrug af sæbe, shampoo og vaskepulver. Derudover kan du helt undgå at bruge skyllemiddel ved tøjvask samt afkalkningsmidler til badeværelset og til husholdningsapparater.

Se fordelene ved et kalkfrit hjem her <http://kalkfrithjem.bwt.dk/?media=Nyhedsbrev&sd=44-2017>

Etablering af vandbehandling/blødgøringsanlæg

Økonomi

Øresund Strandpark - Etape 1

Vandbehandling - Blødgøringsanlæg

Specifikation	Kommentar	Lev. 1	Lev. 2a	Lev. 2b
Anlæg		58.400	69.500	125.500
Montagedele		3.550	0	0
Forstørret saltbeholder 200 liter		0	1.380	1.380
Montering, opstart		3.828	0	0
1000 kg salt til første påfyldning mv		-4.000	0	4.000
Subtotal leverandør		61.778	70.880	130.880
VVS- og el-arbejde	Anslået	12.000	12.000	12.000
1000 kg salt til første påfyldning mv		4.000	4.000	
Startomkostning		77.778	86.880	142.880
Startinvestering inkl moms		97.222	108.600	178.600
Årligt vandforbrug		4.703	5.458	5.850
Årligt saltforbrug		10.751	12.406	12.943
Årligt el-forbrug		250	250	250
Årligt serviceaftale - timer		4.600	3.500	3.500
Reservedele og øvrig reparation	Delta totalaftale/	4.100	4.100	4.100
Saltpåfyldning og håndtering	timeaftale	3.000	3.000	3.000
Årlig omkostning	SRS - anslået	24.404	28.714	29.643
Årlig omkostning inkl moms		30.505	35.893	37.054
Afkalkning, varme og vandbeholder		3000	3000	3000
Besparelser		3.000	3.000	3.000
Besparelser inkl moms		3.750	3.750	3.750
Årlig besparelse/- drift		26.755	-32.143	-33.304
Drift per lejlighed per måned		37	44	45
Besparelse sæbe, shampoo, afkalkning, strøm til kogning og vask		60	60	60
Investering per lejlighed		1.594	1.780	2.928
Men hovedargumentet er komfort, mindre rengøring, ingen rander på glassene, blødere tøj, bedre smag i kaffe og the mv.				

Varme- og vandmålere

Økonomi

Øresund Strandpark - Etape 1

Nye forbrugsmålere - fjernaflæsning

Specifikation	Kommentar	Lev 1	Lev 2	Lev 3
Vandmålere		11.590	79.300	25.620
Aflæsning		0	0	6.148
Montering		8.235		18.300
VVS-arbejde		30.000	30.000	30.000
Varmemålere		50.935	67.100	59.780
Følere		2.989		2.630
Aflæsning		0	0	4.148
Subtotal - lejligheder		103.749	176.400	146.626
Netværksetablering		30.315	9.700	10.500
Systemoprettelse			8.951	1.000
Startomkostning		134.064	195.051	158.126
Startinvestering inkl moms		167.580	243.814	197.658
Årligt abonnement, IT - platform		2.744	6.458	3.404
Årligt forbrugsregnskab, vand/varme		10.675	11.000	11.002
Internet/Mobilt dataabonnement	OBS - anslået	2.000	2.000	2.000
Årlig omkostning		15.419	19.458	16.406
Årlig omkostning inkl moms		19.274	24.323	20.508
Nuværende aflæsning og regnskab		30.744	30.744	30.744
Årlig besparelse		11.470	6.421	10.236
Målerens levetid, år		11	16	12
Omkostning/Afskrivning per år		15.235	15.238	16.471
Drift per år		19.274	24.323	20.508
Total cost of ownership per år		34.508	39.561	36.979
Alternativ - leje/abonnementsordning			N/A	
Investering per lejlighed		2.747	3.997	3.240
Målemetode		Mek./Ultralyd	Ultralyd	Mekanisk
Beboer adgang til egne data via App		Ja, inkl.		

Vedligehold vinduer – oliering

BANG & BEENFELDT A/S RÅDGIVENDE INGENIØRFIRMA F.R.I.



Langebrogade 6 J, 4. sal

1411 København K

Tlf. 32 57 82 50

info@bangbeen.dk

www.bangbeen.dk

Besigtigelse

Øresund Strandpark – Etape 1

København den 05.03.2018

Øresund Parkvej 1-6, 2300 KBH S

Sag nr. 18084

Tid: 01.03.2018, kl. 08:00-09:30

Til stede:	Allan Bo Schønberg	AS	Bestyrelsesmedlem
(ref.)	Sebastian Angelo Lynge	SL	Bang & Beenfeldt A/S

Vinduer til beboelse

- Mahognivinduers levetid:

Et korrekt udført vindue af ædeltræ, der modtager jævnlig løbende vedligehold, bør som minimum kunne holde 35-40 år. Dette er selvfølgelig meget afhængigt af hvor udsat de pågældende vinduer er for vind, vand og vejr. Lokation spiller også en rolle, idet at fx placering nær havvand ofte forringer levetiden af beslag, hængsler o.lign.

Vinduer udskiftes dog ofte, før de når enden af deres forventede levetid. Dette kan være som led i større arbejder der alligevel skal ske på ejendommen. Det giver fx ikke mening at udskifte fuger/ilmodbånd, hvis man efterfølgende indenfor en kort årrække forventer at skulle udskifte selve vinduet. Gamle vinduer kan af og til med fordel udskiftes, før enden af deres forventede levetid. Dette skal ses i lyset af, at nye vinduer er langt mere energieffektive.

- Mahognivinduers oliering/vedligehold:

Vinduer der er fremstillet i ædeltræ, bør generelt have deres overflader olieret jævnligt. Vinduerne vil typisk have et forskelligt slid, alt efter hvor udsatte de er.

Tidsintervallet imellem olieringer er ofte til debat, men kan som udgangspunkt koges ned til et par forskellige muligheder.

- o Ofte – hvert 2.-3. år.
Dette vil typisk være for vinduesejere, som ihærdigt ønsker at opretholde samme udtryk og "glød" i træets farve.
- o Sjældent – hvert 5.-10. år.
Dette vil typisk være for vinduesejere, som ønsker at opretholde vinduets modstandsdygtighed overfor vind, vand og vejr generelt.
- o Aldrig.
Dette vil typisk være for vinduesejere, som ønsker en ældning af træet, for at fremskaffe en ofte grå "patina" på vinduerne.

Det antages, at man med oliering af vinduerne hvert 4.-5. år, vil kunne forlænge vinduets levetid betragteligt, kontra ingen oliering. Over tid bør tidsintervallet imellem olieringer bør mindskes. På et tidspunkt vil dette naturligt betyde, at udgiften vil opveje udbyttet, hvorved en udskiftning af vinduerne bør overvejes.