

Tilstandsbeskrivelse og vedligeholdelsesplan for 2013.

Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B

Indholdsfortegnelse:

1. Tilstandsbeskrivelse
2. Vedligeholdelsesplan 2013
3. Vedligeholdelsesstrategien og vedligeholdelsesudvalget
4. Grundfondens tilstand

1. Tilstandsbeskrivelse

Område	Status	Forventning
Tag	<p>Vi har i 2010 – 2013 investeret ca. 500.000 kr i nyt tag på nr 1, og fugning mm. på 1A+B.</p> <p>Desværre har fugningen af 1A og 1B ikke løst alle utætheder, og dette søges løst ved at pålægge leverandøren at kvalitetssikre arbejdet, og derigennem finde de huller, der mangler fugemasse. Der er dog også en mulighed for at problemet skyldes ukorrekt isatte vinduer i 1B 2., hvorfor en udskiftning af disse også er påkrævet.</p> <p>Endvidere skal det undersøges grundigt, hvorvidt altandøren samme sted er ordentlig tæt.</p> <p>Ejerforeningen er i dialog med ejeren (Mads) om problemet, der skal udbedres på hans regning.</p>	<p>1A+B skal have nyt tag 2020-2022. Indtil da forventes taget ikke at belaste budgettet mere, end at dette kan klares over driftbudgettet.</p> <p>Problemerne vedr. fugningen forventes udbedret, hvilket også gælder vinduer og dør i 1B 2.</p>
Gård	<p>Vi vil gerne gøre noget ved gården, men da den bl.a. ejes af naboen (Dykkeren), kræver det et tæt samarbejde.</p> <p>Cementen er flere steder ved at falde sammen, og vi fik i sommeren 2012 kameraundersøgt kloaken, hvilket afslørede flere ødelagte rør.</p> <p>Dette er en sag vi bliver nød til at gøre noget ved.</p> <p>Dialogen med naboen er åbnet og han er villig til at give os et stort råderum mht valg af løsning.</p> <p>Vi har i den forbindelse undersøgt hvem der har ansvaret og dermed betalingspligten vedrørende gården, og det er desværre os som skal vedligeholde den.</p>	<p>Kloakrørene i gården skal udskiftes snarest, og i den forbindelse foreslås det, at lave en overfladebehandling i hele gården.</p>

Område	Status	Forventning
Kælder	<p>Fugtproblemerne er hverken blevet værre eller bedre i de senere år, men det er stadig en ambition at gøre noget ved det, hvis ellers vi kan finde ud af hvad der kan gøres.</p> <p>Vi har flere gange haft problemer med stoppet afløb i vaskekælderen, og ifølge en VVS-mand kan dette meget vel skyldes at huset har sat sig, og der derfor ikke længere er den hældning på kloakrøret som der skal være.</p>	<p>Vi forventer ikke at investere i kælderen i de nærmeste år.</p> <p>Da fugtproblemerne ikke er kritiske (omend ubejljlige), skal en løsning være økonomisk overkommelig, give en høj sikkerhed for at det virker, samt ikke mindst kunne godkendes på generalforsamlingen.</p> <p>Kloakrørenes hældning er ikke et problem vi forventer at gøre noget ved, med mindre situationen ændre sig drastisk.</p> <p>Det foreslås at undersøges mulighed og pris på indvendige, nedgravede dræn.</p>
Ydermurer	<p>Facaden blev restaureret ca. 2002 og fremstår pæn og velholdt. De andre ydermurer er flere steder angrebet af svamp, og fremstår nedslidte.</p> <p>Soklen på Odinsvej 1 er revnet flere steder, hvilket skal udbedres.</p>	<p>Generelt holder en gang maling mm. 10-15 år.</p> <p>Vi forventer at murerne i gården skal behandles om 4 år, mens faceaden nok kan klare sig 8-9 år.</p> <p>Soklen på Odinsvej 1 skal ordnes i år.</p>
Opgange	Males mm. ca. hvert 5. år	Skal have en omgang om 3-4 år.
Rør	<p>Rørene i ejendommen er ret gamle, og det må forventes at skaderne løbende dukker op. Når der sker en skade, tilstræber vi at skifte en sektion – dvs. en passende del af rørsystemet – således at vi på den ene side ikke skifter det hele 20cm af gangen, og på den anden side heller ikke skifter det hele på en gang.</p>	<p>Vi forventer stigende udgifter til rør i de kommende år, men udelukkende baseret på pludseligt opståede skader.</p>
Faldstammer	<p>Ejendommens faldstammer er gamle og nogle steder nærmest gennemtærede.</p> <p>Ikke desto mindre er der ikke den store belastning på dem, og de kan sandsynligvis holde mange år endnu.</p> <p>Som med rør, tilstræber vi at udskifte i takt med at skaderne opstår.</p>	<p>Vi forventer ikke væsentlige udgifter til faldstammer de kommende 10 år.</p>
Varmeinstallation	<p>I forbindelse med energimærkning foretaget i 2010, modtog vi en række forbedringsforslag. Nogle af disse skal implementeres snarest muligt, mens andre skal prioriteres ind med andre større opgaver i de kommende år.</p>	<p>Vi forventer at investere i dette område de nærmeste år.</p> <p>Økonomisk er det dog en vældig god forretning, da pengene tjener sig hjem igen inden for en kort årrække.</p>

2. Vedligeholdelsesplan for 2013

På baggrund af tilstandsbeskrivelsen anbefaler Vedligeholdelsesudvalget følgende vedligeholdelsesplan for 2013:

Område	Arbejde	Overslag/Tilbud
Varmeinstallation	Udskiftning af varmeveksler mm. jvf. vedlagte tilbud "Tilbud vedr. varmeinstallation"	Ca. 40.000 kr, i det tilbud nr. 2 anbefales.
Gård	1. Udskiftning af kloakrør. 2. Renovering af eksisterende belægning 3. Etablering af ny Overfladebehandling. (Se vedlagte brochure fra NCC, "OB-folder 2011.pdf")	Trin 1 og 2 skal udføres i 2013. Vi har ikke fået tilbud hjem på det, men forventer en pris i omegnen af 50.000 kr. Trin 3 kan så udføres i 2014.
Ydermurer	Reparation af soklen på Odinsvej 1	Vi har ikke fået en pris, men forventningen er ca. 20.000 kr
I alt i 2013		Ca. 110.000 kr <i>Heraf finansieres 70.000 kr af Grundfonden og resten af driftsbudgettet.</i>

3. Vedligeholdelsesstrategien og vedligeholdelsesudvalget

Helt overordnet er vores strategi for vedligeholdelsen af vores ejendom, at vi vil:

1. Holde ejendommen i god stand.
2. Sikre rettidig omhu i vedligeholdelsesarbejdet.
3. Sørge for at ejerforeningen har økonomi til at varetage 1 og 2 overfor.

For at sikre ejendommens stand, laves der hvert år en tilstandsbeskrivelse som ligger til grund for en vedligeholdelsesplan. Dette arbejde varetages af ejerforeningens vedligeholdelsesudvalg, som løbende holder øje med de centrale elementer og installationer i ejendommen, med henblik på at sikre rettidig omhu i vedligeholdelsesarbejdet og at ejendommen altid er i rimelig stand. Udvalgets medlemmer er i 2013:

Dieter Britz (formand), Peter Pilgaard, Holger Pedersen og Henrik Molke Rediin.

På baggrund af tilstandsbeskrivelsen og den årlige gennemgang af ejendommen, laver udvalget et oplæg til det kommende års vedligeholdelsesprojekter – en vedligeholdelsesplan - som så fremlægges på generalforsamlingen til vedtagelse.

Det økonomiske fundament

Ejerforeningen opkræver og hensætter hvert år midler i en grundfond, der på sigt skal sikre, at de nødvendige midler til vedligeholdelsen er til rådighed.

Med de nuværende hensættelser spares der ca. 100.000 kr op om året i grundfonden. Med et forventet forbrug på ca. 50% af de opsparede midler om året til gård, kælder, rør, ydermure mm., betyder det, at grundfonden i 2022, hvor nyt tag på Odinsvej 1A og 1B forventeligt skal skiftes, på ca. 500.000 kr. Dette er ca. 200.000 mindre en den anslåede pris (i 2011).

Det kan på den baggrund ikke udelukkes, at der kan opstå en situation, hvor ekstraordinære indbetalinger fra ejerne er påkrævet.

Det anbefales at hensættelserne hvert år fremover justeres med inflationen (dvs. p.t. 2-3 %), så købekraften bevares.