

Tilstandsbeskrivelse og vedligeholdelsesplan for 2014

Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B

Indholdsfortegnelse:

1. Tilstandsbeskrivelse
2. Vedligeholdelsesplan 2014
3. Vedligeholdelsesstrategien og vedligeholdelsesudvalget
4. Grundfondens tilstand

1. Tilstandsbeskrivelse

Område	Status	Forventning
Tag	Vi har i 2010 – 2013 investeret ca. 550.000 kr i nyt tag på nr 1, og fugning mm. på 1A+B. Der er dog stadig problemer med utætheder, når det både regner og blæser voldsomt, og vi har senest fået tætnet hatten på et udluftningsrør. Der bliver løbende kigget på sagen.	1A+B skal have nyt tag 2020-2022. Indtil da forventes taget ikke at belaste budgettet mere end at dette kan klares over driftbudgettet.
Gård	Gården blev total-renoveret sidst i 2013.	Der er ikke forventning om at gården kræver andet end almindelig vedligeholdelse de kommende ca. 15 år.
Kælder	Der er måske en lille tendens til at fugtproblemet i kælderen er blevet mindre, efter at gården er blevet renoveret og vandafledningen dermed væsentligt forbedret. I anden forbindelse havde 1a st en fugt-ekspert forbi, som foreslog at vi skal sikre bedre ventilation ved at åbne alle døre i top og bund. Dette kan f.eks. gøre ved at bore huller i dørene for oven og forneden.	Vi forventer ikke at investere i kælderen i de nærmeste år. Den nævnte ventilationsforbedring forventes at kunne håndteres over driften.
Ydermurer	Facaden blev restaureret ca. 2002 og fremstår pæn og velholdt. De andre ydermurer er flere steder angrebet af svamp, og fremstår nedslidte. Soklen på Odinsvej 1 blev udbedret sidste år, men også soklen på 1a+b trænger gevaldigt.	Generelt holder en gang maling mm. 10-15 år. Vi forventer at murerne i gården skal behandles om 2-3 år, mens facadeen nok kan klare sig 6-7 år. Soklen på Odinsvej 1a+b skal ordnes i år.
Opgange	Males mm. ca. hvert 8. år	Skal have en omgang om ca. 4 år.
Rør	Rørene i ejendommen er gamle, og det må forventes at skaderne løbende dukker op. Når der sker en skade, tilstræber vi at skifte en sektion, således at vi på den ene side ikke skifter det hele 20cm af gangen, og	Vi forventer stigende udgifter til rør i de kommende år, men udelukkende baseret på pludseligt opståede skader.

	på den anden side heller ikke skifter det hele på en gang.	
--	--	--

Område	Status	Forventning
Faldstammer	Ejendommens faldstammer er gamle og nogle steder nærmest gennemtærede. Ikke desto mindre er der ikke den store belastning på dem, og de kan sandsynligvis holde mange år endnu. Som med rør, tilstræber vi at udskifte i takt med at skaderne opstår.	Vi forventer ikke væsentlige udgifter til faldstammer de kommende 10 år.
Varmeinstallation	Vi har i 2013 udskiftet varmepumpe mm. Isolering af rørene i kælderen er mange steder ret medtaget og mangelfuld. Dette skal udbedres.	Vi forventer ikke andet end almindelig vedligeholdelse af selve varmeinstallationen de kommende mange år. Udbedring af isolering kan nok klares indenfor driftbudgettet.

2. Vedligeholdelsesplan for 2014

På baggrund af tilstandsbeskrivelsen anbefaler Vedligeholdelsesudvalget følgende vedligeholdelsesplan for 2014:

Område	Arbejde	Overslag/Tilbud
Varmeinstallation	Isolering af varmerør i kælderen	Max. 10.000,00
Ventilation i kælderen	Boring af huller i alle døre.	Forventes udført af os selv.
Ydermurer	Reparation og maling af soklen på Odinsvej 1a+b	Vi har ikke fået en pris, men forventningen er ca. 20.000 kr. Malearbejdet forventes udført af os selv.
Ydermure	Maling af soklen på Odinsvej 1	Prisen på malingen, max. 2.000 kr. Malearbejdet forventes udført af os selv.
I alt i 2014		Max. 30.000 kr <i>Hele beløbet finansieres i udgangspunktet over driften.</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 2014:

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 *større* vedligeholdelser er til rådighed. Til håndtering af mindre vedligeholdelsesopgaver er der afsat små 34.000 kr på driftbudgettet.

Med de nuværende hensættelser spares der ca. 100.000 kr op om året i grundfonden. Med et forventet forbrug på ca. 50% af de opsavede 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, indeholder ca. 600.000 kr. Dette naturligvis under forudsætning af, at vi ikke løber ind i større problemer med rør, faldstammer, kælder og murværk, end at det kan dækkes.

Teoretisk set vil Grundfonden kunne udvikle sig som vist her:

År	Hensættelse	Ultimosaldo, øremærket til tag på 1a+b	Ultimosaldo til andre forbedringer (rør, faldstammer, kælder og murværk)
2014	100.000	250.000	50.000
2015	100.000	300.000	100.000
2016	100.000	350.000	150.000
2017	100.000	400.000	200.000
2018	100.000	450.000	250.000
2019	100.000	500.000	300.000
2020	100.000	550.000	350.000
2021	100.000	600.000	400.000

Vi ved allerede nu, at et nyt tag på 1a+b vil koste mere end 600.000, da vi i 2010 fik et tilbud på 700.000, og der i mellemtiden er kommet lovkrav om bedre isolering, der for vores vedkommende medfører, at taget skal hæves.

En fremskrivning af 700.000 til 2022 kroner giver en forventet pris for taget på ca. 900.000 – hvortil altså skal ligges prisen for overholdelse af de aktuelle lovkrav. Vi kan således forvente et finansieringsunderskud på mindst 300.000 kr til den tid.

Det er på denne baggrund formandens anbefaling, at vi løbende justere opsparingen, så købekraften bevares.

Det kan ikke udelukkes, at der kan opstå en situation, hvor ekstraordinære indbetalinger fra ejerne vil være påkrævet, for at sikre at der er en rimelig opsparing (og dermed en overkommelig ejenbetaling) når taget skal skiftes.