

Tilstandsbeskrivelse og vedligeholdelsesplan for 2015/16

Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B

Indholdsfortegnelse:

1. Tilstandsbeskrivelse
2. Vedligeholdelsesplan 2015/16
3. Vedligeholdelsesstrategien og vedligeholdelsesudvalget
4. Grundfondens tilstand

1. Tilstandsbeskrivelse

Område	Status	Forventning
Tag	Vi har i 2010 – 2014 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.	Det er blevet besluttet af udskifte taget på 1A+B nu, og processen er igang.
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 facaden nok kan klare sig 5-6 år. Soklen på Odinsvej 1a+b skal ordnes i 2016.
Opgange	Males mm. ca. hvert 8. år	Skal have en omgang om ca. 2018.
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 på den anden side heller ikke skifter det hele på en gang.	Vi forventer stigende udgifter til rør i de kommende år, men udelukkende baseret på pludseligt opståede skader.

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.	Vi forventer ikke andet end almindelig vedligeholdelse af selve varmeinstallationen de kommende mange år.

2. Vedligeholdelsesplan for 2015/16

På baggrund af tilstandsbeskrivelsen anbefaler Vedligeholdelsesudvalget følgende vedligeholdelsesplan for 2015/16:

Område	Arbejde	Overslag/Tilbud
Tag	Nyt tag på Odins 1a+b	Max 720.000 kr iflg. tilbud + 20% budgetmargin. Forventet afslutning januar 2016.
Varmeinstallation	Isolering af varmerør i kælderen	Max. 10.000,00
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 2015		Max. 640.000 kr <i>Taget finansieres delvist af grundfonden og delvist gennem et lån som ejerforeningen optager. Resten (ca. 30.000) finansieres 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 lægges 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 2015:

Dieter Britz (formand), Peter Pilgaard, Holger Pedersen, Kurt Bech Ramussen 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 42.000 kr på driftbudgettet.

Pr. 01.10.2015 nedsættes opsparingen med 40% pga. det nye tag og det lån der optages og afdrages. Indtil dette tidspunkt spares der ca. 100.000 kr op om året i grundfonden, og beløbet falder til ca. 60.000 kr om året.

Med et forventet forbrug på ca. 50% af de opsparede midler om året til gård, kælder, rør, ydermure mm., betyder det, at grundfonden i de kommende år akkumulere ca. 30.000 om året til større fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

Teoretisk set vil Grundfonden kunne udvikle sig som vist her:

År	Hensættelse	Ultimosaldo
2015	90.000	15.000
2016	60.000	45.000
2017	60.000	75.000
2018	60.000	105.000
2019	60.000	135.000
2020	60.000	165.000
2021	60.000	195.000

Det kan ikke udelukkes, at der kan opstå en situation, hvor ekstraordinære indbetalinger fra ejerne vil være påkrævet.