

# Tilstandsbeskrivelse og vedligeholdelsesplan 2017 / 2018

Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B

## Indholdsfortegnelse:

1. Tilstandsbeskrivelse
2. Vedligeholdelsesplan 2016/17
3. Vedligeholdelsesstrategien og vedligeholdelsesudvalget
4. Grundfondens tilstand

## 1. Tilstandsbeskrivelse

Område	Status	Forventning
Tag	Tag er for nyligt udskiftet: 2011 – Odinsvej 1 2016 – Odinsvej 1A+1B	Forventning er, at taget kan holde som det er nu i +30. OBS: Der er 30 års garanti på taget.
Gård	Gården er blevet total-renoveret sidst i 2013 med ny kloakering og flisebelægning	Der er ikke forventning om at gården kræver andet end almindelig vedligeholdelse i min. 15 år efter renovering.
Kælder	Efter renovering af gården vurderes kælderen som mere tør end tidligere. Der er boret huller i alle døre, og dørene til vaskerum+tørreum er fjernet for at fremme ventilationen. Udseendet af kælderen er utilfredsstillende og der er behov for en opfriskning af primært væggene. Dette inkluderer spartling+maling Desuden er skillerum mellem nogle af pulterummene i dårlig stand.	Kælderen forventes opfrisket i 2017 med fokus på væggene – spartling samt maling. Skillerum bør formentlig repareres/udskiftes i 2017. Yderligere vedligehold forventes at kunne håndteres løbende
Ydermurer	Facaden blev restaureret ca. år 2002 og fremstår pæn og velholdt. De andre ydermurer er flere steder angrebet af mug/svamp, og fremstår nedslidte. Soklen på Odinsvej 1 blev udbedret i 2015, men soklen på 1A+1B trænger gevaldigt. Der eksisterer en sætningskade imellem hovedbygning, og tilbygning som er i kritisk tilstand.	Forventning er at facade kan holde indtil ca. 2020, men soklen skal renoveres i 2017, primært i gården. <b>Sætningskade er blevet undersøges af Teknisk Institut. og udbedring besluttes hurtigst muligt</b>
Opgange	Maling er pæn i 2017. Træværk skaller af nogle steder i både 1A+1B. Yderdørene er lidt nedslidte uden at være i kritisk tilstand	På nuværende tidspunkt vurderes det, at opgangene kan holde som de er nu indtil 2020. Løbende små-reparationer forventes udført uden betydelige omkostninger.

		Det bemærkes, at Holger har farvekoder liggende
Rør	Rørene i ejendommen er gamle, og det må forventes at skader 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 faldstammer de kommende år, men udelukkende baseret på pludseligt opståede skader der dækkes af den normale drift
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 stigende udgifter til faldstammer de kommende år, men udelukkende baseret på pludseligt opståede skader der dækkes af den normale drift
Varmeinstallation	Vi har i 2013 udskiftet varmepumpe mm. og på nuværende tidspunkt vurderes dette som tilfredsstillende	Vi forventer ikke andet end almindelig vedligeholdelse af selve varmeinstallationen de kommende år.

## 2. Vedligeholdelsesplan for 2017

På baggrund af tilstandsbeskrivelsen anbefaler Vedligeholdelsesudvalget følgende vedligeholdelsesplan for 2017.

Område	Arbejde	Overslag/Tilbud
Kælder	Opfriskning af vægge	Der indhentes tilbud på spartling af kælder. Efterfølgende malerarbejde forventes udført af ejerne selv
Kælderrum	Skillevægge udbedres	<b>Nikolai og Dieter undersøgte det og fandt ikke noget svamp. Ingen udsbedring er nødvendig.</b>
Ydermurer i gården	Reparation og maling af soklen på Odinsvej 1A+1B	Vi har ikke fået en pris, men forventningen er ca. 20.000 kr. Malerarbejdet forventes udført af ejerne selv.
Sætningskade	<b>Reparation af sætningskade er på nuværende tidspunkt ukendt, men tilbud inhentes.</b>	Der er pt to tilbud, henholdsvis på 29,000 kr og 190,000 kr, og der afvenjtes et tredje. Men i lyset af Tis konklusion, at der forventes blot 10% mere sætning, behøves der nok ikke en dyr behandling.
Energimærkning	Udarbejdelse af ny energimærkning - lovkrav	Omkostning forventes omkring 20.000 kr.
<b>I alt 2017</b>		<b>Eftersom vi ikke har mere end 1000 kvm, behøver vi ikke en energimærkning, indtil nogen vil</b>

### 3. Vedligeholdelsesstrategi 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 2017:

**Mads Egebjerg (formand), Holger Pedersen, Dieter Britz, Keld Møller**

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 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.