

# Tilstandsbeskrivelse og vedligeholdelsesplan 2022

Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B

## Indholdsfortegnelse:

1. Tilstandsbeskrivelse
2. Vedligeholdelsesplan 2022
3. Vedligeholdelsesstrategien og vedligeholdelsesudvalget
4. Grundfondens tilstand

## 1. Tilstandsbeskrivelse

Område	Status	Forventning
Ydermurer	Facaden blev restaureret ca. år 2002 og fremstår pæn og velholdt. Soklen på Odinsvej 1 og i baggården blev renoveret i 2015 og malet i 2019.  Både på facaden mod gaden og i baggården har vi (igen) begyndende sætningsskader og andre problemer, som skal udbedres snarest.	I 2022 skal karnappernes bærende bjælker, soklen på facaden og sætningsskader i baggården have en omgang. Endvidere skal alle mure bortset fra facaden males i 2022 eller 2023.
Opgange	Opgangene fremstår slidte og trænger til omgang maling.	Maling af opgangene skubbes til 2023.
Rør og faldstammer	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. 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.
Tag	Tager i nr 1 blev skiftet i 2010 og i 1a+b i 2016. Begge tage er	Taget blev fornyet med zinkkap i 2018, og det

	i god stand og forventes at holde de næste 40 år.	forventes at holde i 40 år.
Rotter	Vi havde i 2018/19 problemer med rotter grundet et utæt kloakrør. Problemet blev løst og vi har ikke haft nogle problemer siden.	-
Garager	Vi har vedligeholdelse på de 2 garager ejerforeninge har brugsret til. Taget er i dårlig stand og det skal understøttes.	Vi forventer at få styrket tagkonstruktionen i år.

## 2. Vedligeholdelsesplan for 2019

På baggrund af tilstandsbeskrivelsen anbefaler Vedligeholdelsesudvalget følgende vedligeholdelsesplan for 2017.

Område	Arbejde	Overslag/Tilbud
Ydermure	Diverse renoveringer, samt maling.	Ca.200.000 kr
Garager	Understøttelse af tager	Ca. 50.000 kr
<b>I alt 2022</b>		<b>Ca. 250.000 kr</b>

## 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 punkt 1 og 2 ovenfor.

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 2022:

**Lone Lange, Susanne Heisel**

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 over tid skal sikre, at de nødvendige midler til *større* vedligeholdelser er til rådighed. Til håndtering af mindre vedligeholdelsesopgaver er der afsat ca. 42.000 kr på driftbudgettet.

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. Den aktuelle opsparing

fremgår af årets regnskab.

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