

Tilstandsbeskrivelse og vedligeholdelsesplan 2025/26

Ejerforeningen Odinsvej 1, 1A og 1B

Indholdsfortegnelse:

1. Tilstandsbeskrivelse
2. Vedligeholdelsesplan 2025/26
3. Vedligeholdelsesstrategien og vedligeholdelsesudvalget
4. Grundfondens tilstand

1. Tilstandsbeskrivelse

Område	Status	Forventning
Ydermurer	I 2024 blev sætningsskader mm. på ydermuren på 1a+b udbedret, inkl. rustbehandling af bærende konstruktion på karnapper og port. Sætningsskader er et tilbagevendende problem som skal håndteres ca. hvert 5-7 år, dog ikke med samme grundighed hver gang.	Vi maler begge ejerforeningens ejendomme i 2025/26. Det bedst og billigst at male <u>efter</u> at man har skiftet vinduer, så dette skal gøres inden vi maler. Betales af grundfonden.
Opgange	Opgangene fremstår slidte og trænger til omgang maling. Yderdørene har set bedre dage	Næste maling af opgangene er planlagt til 2025/26. Vinduer forventes udskiftet samtidig som kældervinduerne. Betales af grundfonden.
Tagrender og afløb	Kræver løbende tilsyn og oprensning. En aftale med en udbyder er lavet, så det bliver gjort regelmæssigt. Derudover har vi problemer med et stoppet nedløbsrør og utætheder i tavrenden.	Betales over driften.
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	Det er tid til en egentlig undersøgelse af både vandværk, varmerør, stigstreng og faldstammer, så vi kan være på forkant med udviklingen. Denne forventes gennemført i 2025/26.

	med at skaderne opstår. Gennemsnitlig levetid for vandrør er 50 år.	
Kælder	Kælderen er tiltagende mere og mere fugtig. Der er utætte rør, skimmelsvamp og fugtige lofter. Forskellige løsninger på opstigende vand har været undersøgt, og en mulig løsning fundet. Endvidere er næsten alle vinduerne meget gamle og trænger til at blive skiftet.	Firmaet Nanostone har en mulig løsning. Vi forventer at afprøve deres produkt ”DryStone” i 2025/26. De udslidte kældervinduer forventes skiftet i 2025/26.
Fundament	Vi blev i 2024 af vores murerfirma gjort opmærksom på at fundamentet under ejendommen består af to forskellige fundamenter: Den oprindelige ejendom, og en tilbygning (køkkenerne i 1b) der er bygget senere. De to fundamenter er konstrueret forskelligt og med den megen vand vi har fået i de senere år betyder det at de to dele bevæger sig forskelligt.	Vi forventer at der skal foretages en grundlæggende udbedring af fundamentet under tilbygningen indenfor en årrække. Dette arbejde kan med fordel kombineres med en generel afvandning (dræn) omkring det samlede fundament.
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 i god stand og forventes at holde de næste 40 år.	Taget blev fornyet med zinkkap I 2018, og det forventes at holde i 40 år.
Rotter	Vi havde i 2018-20 problemer med rotter grundet et utæt kloakrør. Problemet blev løst og vi har ikke haft nogle problemer siden.	Der holdes løbende øje med om vi har rotter.
Garager	Vi har vedligeholdelse på de 2 garager i gården som ejerforeningen har brugsret til. Taget er i dårlig stand og vi arbejder på en løsning.	Vi forventer ingen vedligeholdelsesudgifter omkring dette i 2025.

2. Vedligeholdelsesplan for 2025/26

På baggrund af tilstandsbeskrivelsen anbefaler Vedligeholdelsesudvalget følgende vedligeholdelsesplan for 2023/24.

Område	Arbejde	Overslag/Tilbud	Financiering
Ydermure	Males	150.000	Grundfond

Opgange	Males	50.000	Grundfond
Kælder	Stop for nedefra kommende vand	Ca. 50.000 kr	Grundfond
Kælder	Nye vinduer	Ca. 80.000	Gundfond
I alt 2025-26		Ca. 330.000 kr	Grundfond

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 har posten et år af gangen og vælges på den årlige generalforsamling. I 2025/26 består udvalget af:

Lone Lange, Sebastian Heisel, 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 over tid skal sikre, at de nødvendige midler til *større* vedligeholdelser er til rådighed. Til håndtering af mindre vedligeholdelsesopgaver er der afsat ca. 45.000 kr på drift-budgettet.

Med et forventet forbrug på ca. 50% af de opsparede midler om året til gård, kælder, rør, ydermure mm., betyder det, at grundfonden akkumulerer ca. 40.000 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.

Vedligeholdelseslog

ÅR	HVAD	Kommentar
2002	Restaurering af facaden	
2010	Nyt tag på Odinsvej 1	
2013	Ny varmepumpe	
2015	Ny sokkel på Odinsvej 1a+b. Udbedring af sætningsskader.	
2016	Nyt tag på Odinsvej 1a+b	
2019	Maling af sokkel på Odinsvej 1a+b	
2022	Ny vaskemaskine	
2024	Udbedring af sætningsskader mm. af ydermuren på 1a+b, inkl. rustbehandling af bærende konstruktion på karnapper og port.	

2024	Maling af plankeværket mod Odinsvej 3	
2024	Fibernet etableret i ejendommen.	