

VEDLIGEHOELDELSESPLAN FOR ST. MØLLE VEJ 5-9



Kundenavn:

DIP

Ejendomsnavn og nummer: St. Møllevej 5-9 m.fl. - 54405

Adresse og postnummer: St. Mølle Vej 5-9
2300 København S

I forbindelse med den nye lejelov, som trådte i kraft pr. 1.7.2015, er der i boligreguleringslovens § 18 a indført et lovkrav om, at der på bestemte typer udlejningsejendomme hvert år skal foreligge en 10-årig vedligeholdelsesplan.

Godkendt af afdelingsdirektør Kristian S. Kongstad
Udarbejdet af driftschef Martin Ekmann Toft den 27-06-2017

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	Vejledning	3
2.	Om ejendommen	4
3.	Vedligeholdelsesrapport	5
4.	Vedligeholdelsesplan	11

1. VEJLEDNING

Formålet med vedligeholdelsesplanen er at få et samlet overblik over, hvilke vedligeholdelsesmæssige tiltag der planlægges udført over de næste 10 år.

DEAS vil årligt udarbejde/revidere ejendommens vedligeholdelsesplan og efterfølgende gennemgå oplægget med beboerrepræsentationen på ejendommen.

Hvert år senest den 1. juli vil den endelige vedligeholdelsesplan foreligge for beboerne/beboerrepræsentationen, så der altid er en 10-årig vedligeholdelsesplan tilgængelig.

Vedligeholdelsesplanen består af 20 punkter, som gennemgås af DEAS på en årlig besigtigelse. I rapporten fremgår en generel beskrivelse af hver bygningsdel, billeder (hvis det er aktuelt på ejendommen), en vurdering af tilstanden, og om der skal fortages nogen arbejder de næste 10 år.

Der er en økonomisk oversigt tilknyttet rapporten, som viser, hvornår arbejdet forventes udført og en anslået pris.

Vedligeholdelsesplanen omfatter større, forebyggende vedligeholdelsesarbejder, som udføres efter en forudgående økonomisk og teknisk planlægning. Vedligeholdelsesplanen skal omfatte de planlagte arbejder, som skønnes nødvendige for at opretholde ejendommen i en forsvarlig vedligeholdelsesmæssig stand.

Vedligeholdelsesplanen omfatter ikke arbejder, som alene har karakter af 'indvendig vedligeholdelse' samt almindelig, løbende vedligeholdelse.

Der henvises i øvrigt til BEK nr. 28 af 8/1 2016, Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

2. OM EJENDOMMEN



GENERELT

Ejendommen er centralt beliggende på Amager nær Christianshavn. Ejendommen er bygget i flere omgange i løbet af 1920'erne og er en til dels frit beliggende boligkarré. Der er elevator i Store Mølle Vej nr. 7 og 9. Ejendommen er i 5 etager, og alle lejligheder er forsynet med centralvarme, bad og toilet.

FAKTA

Antal etager:	6	Opførelsesår:	1925
Kælder ja/nej:	Ja	Beboerrepræsentation:	Ja

ADRESSE

St. Mølle Vej 5-9 - 2300 København S

EJENDOMSTYPE

Omk, BRL § 9 stk. 1

LEJEMÅLSTYPE

Lejemålstype	Antal	Kvm
Bolig	216	17.347
Erhverv	1	776
Øvrige	55	614
I alt	272	18.737

KONTAKTPERSONER PÅ EJENDOMMEN

Property Manager:
Martin Henriksen

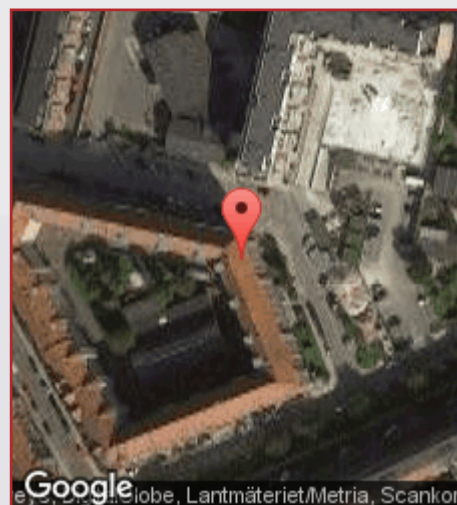
tlf: +45 39 46 63 14
mail: mahe@deas.dk

Driftschef:
Martin Ekman Toft

tlf: +45 39 46 65 79
mail: met@deas.dk

Vicevært:
Lars Aagaard

tlf: 32 54 81 44
mail: 54405@de-ejendomskontoret.dk



3. VEDLIGEHOLDELSERAPPORT

01. Tagværk



Beskrivelse:

Afvalmet saddeltag med røde vingetegl, understrøget. Kviste udført med zink på tag og flunke. Tagvinduer udført i støbejern med 1-lags glas.

Vurdering:

Tagbelægningen af teglsten forekommer generelt i god stand. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

02. Kælder/Fundamenter



Beskrivelse:

Alle kældervægge er muret med pudslag med malede overflader. I kælder er der pulterrum opført med bræddebeklædning.

Vurdering:

Ejendommens kælder er pæn og præsentabel og i god vedligeholdelsesmæssig stand. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder inden for den kommende 10-års periode.

03. Facader/Sokkel



Beskrivelse:

Facaderne er blank murværk af røde teglsten mod gade og gule teglsten mod gård. Sokkel er af delvis granit eller fuldmuret.

Vurdering:

Facaden og sokkel fremstår pæn og velvedligeholdt. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

04. Vinduer



Beskrivelse:

Ejendommens vinduer er malerbehandlede trævinduer med termoruder.

Vurdering:

Ejendommens vinduer fremstår velvedligeholdte. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

05. Døre/Porte



Beskrivelse:

Opgangsdøre og kælderdøre er udført af træ med malede overflader. Glas i døre/porte er klart glas. Porte er renoveret i 2014 med nye automatiske dørpumper.

Vurdering:

Døre og porte bliver løbende vedligeholdt. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

06. Trapper



Beskrivelse:

Trapper er trætrapper med linoleum på trinene og malerbehandlede, glatte vægge. Indgangspartier er med terrazzogulve og granittrapper.

Vurdering:

Trappeopgangene er begyndt at bære præg af slid og ælde trods løbende pletreparationer. Der må forventes større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

07. Altaner/Altangange



Beskrivelse:

Der er ca. 20 altaner på ejendommen. Størstedelen er på facaden mod Ved Kløvermarken.

Vurdering:

Altanerne er i god stand, og der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

08. Etageadskillelser

Beskrivelse:

Etageadskillelser er traditionelle bjælkelag med indskudsler. Rørpuds på lofter og lakerede plankegulve.

Vurdering:

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

09. WC/Bad

Beskrivelse:

WC/badeværelser er opført efter gældende krav og i henhold tidens mode.

Vurdering:

WC/badeværelserne er generelt i god stand og funktionelle. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

10. Køkkener

Beskrivelse:

Køkkener er af varierende alder og stand.

Vurdering:

Køkkener er generelt i god stand og funktionelle. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

11. Varmeinstallation



Beskrivelse:

Der er 2 varmecentraler, som er udført som fjernvarmecentral med vekslers til/direkte fjernvarme til varmeanlægget. Varme anlægget er henholdsvis et 1-strengssystem og et 2-strengssystem.

Vurdering:

Varme anlæggene og varmecentralerne er generelt vedligeholdt. Isoleringen er intakt, og pumper og øvrige komponenter er i god stand. Der skal dog udføres nogle energimæssige tiltag jfr. Energistandsrapport. Der er budgetteret med vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

12. Afløbsinstallation

Beskrivelse:

Faldstammerne er udført i støbejern 110 mm. Grenrør til køkken og bad er udført i støbejern og plastik. Faldstammerne er kun besigtiget i kælderen. De udskiftes i takt med, at lejlighederne moderniseres.

Vurdering:

Afløbs- og faldstammerne er funktionelle og i god stand, de steder, hvor de kunne besigtiges. Faldstammer renses ca. hvert 10. år. Der må forventes vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

13. Kloakinstallation

Beskrivelse:

Afløbsinstallationen i jord er ikke vurderet - rørsystem må forventes at bestå af PVC-rør og betonrør. Brønde er etableret i henholdsvis betonelementer og PVC med brødkarme i jern.

Vurdering:

Kloakkerne er funktionelle, vedligeholdte og serviceres løbende. Der er ingen vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

14. Vandinstallation

Beskrivelse:

Varmtvandsbeholder og brugsvandsveksler forsyner ejendommen med varmt vand. Anlægget er forsynet med et katalyseanlæg. Rørinstallationer til lejemålene er udført af galvaniserede/rustfri PEX-rør.

Vurdering:

Anlæg, rørføring, cirkulationspumpe mv. er i god stand, og der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

15. Gasinstallation

Beskrivelse:

Enkelte lejemål er forsynet med gasinstallation i køkkenet. I forbindelse med modernisering af køkkenerne bliver gasinstallationen nedlagt og erstattet af 400V.

Vurdering:

Eksisterende gasinstallationer er funktionel og i god stand. Der er ingen vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

16. Ventilation

Beskrivelse:

Ejendommen har aftrækskanaler med naturligt aftræk i køkkener og badeværelser.

Vurdering:

Aftrækskanaler renses jævnligt, der er budgetteret med kanalrensning i den kommende 10-årige periode.

17. Elinstallation

Beskrivelse:

Elforsyningsanlæg er fra ejendommens opførelse - el tavler er forsynet med HPFI-relæ. Belysningsanlæg på fællesarealer, i trappeopgange samt kældergange er nye LED-lamper/ældre belysningsarmaturer.

Vurdering:

Elforsyningsanlægget er i god stand og der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

18. Udearealer



Beskrivelse:

Ejendommens fællesarealer er opført med fortovsarealer, hække o.lign. Fortov og opholdsarealer er opført som betonfliser og asfaltbelægning. Der er små forhaver mod Ved Kløvermarken og Ved Skansen. I gården er der en lille græsplæne med legeplads samt områder til grill m.m.

Vurdering:

Bede- og hækbeplantning forekommer velvedligeholdt. Der foretages løbende mindre vedligehold af beplantning og grønne arealer. Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

19. Vaskeri



Beskrivelse:

Fælles vaskerum i kælder fremstår pænt og velvedligeholdt og består af et antal ældre vaskemaskiner og tørretumbler. Vaskeriet har central kortbetalingsanlæg.

Vurdering:

Maskiner og installationer i fællesvaskeriet er gamle og trænger til udskiftning. Der er budgetteret med vedligeholdelsesarbejder i den kommende 10-års periode.

20. Elevator



Beskrivelse:

Der er elevator i Store Mølle Vej nr. 7 og 9. Elevatorer er af ældre dato.

Vurdering:

Elevatorer fremstår pæne og vel vedligeholdte med opdateret servicebog og gældende lovpligtig certificering iht. dansk lovgivning. Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

21. Bemærkninger

4. VEDLIGEHOLDELSESPPLAN

I vedligeholdelsesplanen er der kun medtaget større vedligeholdelsesarbejder over 100.000 kr.

Alle beløb i DKK		2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
01. TAGVÆRK											
02. KÆLDER/FUNDAMENTER											
03. FACADER/SOKKEL											
04. VINDUER											
05. DØRE/PORTE											
06. TRAPPER	(x) Maling af hovedtrapper, 3 stk/år				312.000	318.000	324.000	331.000	337.000	344.000	
	(x) Udskiftning af linoleum på hovedtrap				240.000	244.000	249.000	254.000	259.000	265.000	
07. ALTANER/ALTANGANGE											
08. ETAGEADSKILLELSER											
09. WC/BAD											
10. KØKKENER											
11. VARMEINSTALLATION	(x) Rep. af varmecentraler jfr. energiti		452.000								
12. AFLØBSINSTALLATION	(x) Rensning af faldstammer								253.000		
13. KLOAKINSTALLATION											
14. VANDINSTALLATION											
15. GASINSTALLATION											
16. VENTILATION	(x) Rensning af ventilationskanaler					292.000					
17. ELINSTALLATION											
18. UDEAREALER											
19. VASKERI	(x) Udskiftning af vaskemaskiner + 1 ext		351.000								
20. ELEVATOR											
I alt		803.000			551.000	854.000	574.000	585.000	850.000	609.000	