

VEDLIGEHOELDELSESPLAN FOR STORE MØLLE VEJ 5-9



Kundenavn: JØP

Ejendomsnavn og nummer: Ejendomsselskabet Store Mølle Vej ApS
- 51631

Adresse og postnummer: Store 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.

Udarbejdet af driftsrådgiver Lars Cederberg-Krohn den 22.06.2020

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 foretages 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:	Opførelsesår:	1925
Kælder ja/nej: Ja	Beboerrepræsentation:	Ja

ADRESSE

Store 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

Ejendomsadministrator:
Nicole Hansen

tlf: +45 39 46 62 39
mail: nic@deas.dk

Driftsleder:
Henrik Winther

tlf: +45 39 46 64 33
mail: hew@deas.dk

Vicevært:
Lars Aagaard

tlf: 32 54 81 44
mail: laga@deas.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. Et tagboligprojekt er planlægges og er så småt igangsat, hvor større vedligeholdelsesopgaver af andre bygningsdele ligeledes kan medtages.

Vurdering:

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

02. Kælder/Fundamenter



Beskrivelse:

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

Vurdering:

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode - arbejdet er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

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:

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

04. Vinduer



Beskrivelse:

Ejendommens vinduer er malerbehandlede trævinduer med termoruder.

Vurdering:

Der er planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode - arbejdet er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

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:

Der er planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode - arbejdet er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

07. Altaner/Altangange



Beskrivelse:

Der er 12 altaner på ejendommen. 8 stk. er på facaden mod Ved Kløvermarken, og 4 stk. er på facaden mod St. Møllevej.

Vurdering:

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:

Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode, da disse er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

08. Etageskiller



Beskrivelse:

Etageskiller er traditionelle bjælkelag med indskudslær. 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:
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 veksler til/direkte fjernvarme til varmeanlægget. Varmeanlægget vurderes til at være 88 år gammelt.

Vurdering:
Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode, da disse er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

10. Køkkener



Beskrivelse:
Køkkener er opført efter gældende krav og i henhold tidens mode

Vurdering:
Der er ikke større 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. De udskiftes i takt med, at lejlighederne moderniseres.

Vurdering:
Der er planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode, da disse er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

13. Kloakinstallation



Beskrivelse:
Afløbsinstallationen i jord består af PVC-rør og betonrør. Brønde er etableret i henholdsvis betonelementer og PVC med brødkarme i jern.

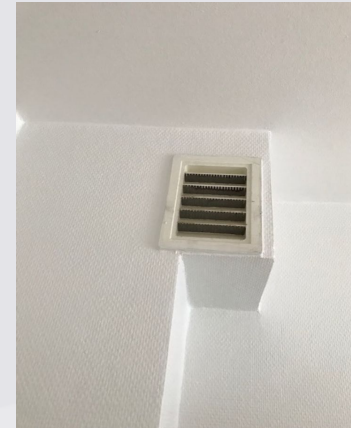
Vurdering:
Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

15. Gasinstallation

Beskrivelse:
Enkelte lejemål er forsynet med gasinstallation i køkkenet. I forbindelse med modernisering af køkkenerne bliver gasinstallationen nedlagt og erstattet af strømforsyning til hvidevare.

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

16. Ventilation



Beskrivelse:
Ejendommen har aftrækskanaler med naturligt aftræk i køkkener og badeværelser.

Vurdering:
Der er større 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:
Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode, da disse er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

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:
Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode, da disse er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

19. Vaskeri



Beskrivelse:
Der er etableret nyt outsourcet vaskeri i 2018.

Vurdering:
Der er ikke budgetteret med større vedligeholdelsesarbejder 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:
Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode, da disse er tænkt ind i tagboligsagen (økonomi fremgår derfor under tagværk pkt. 1.).

20. Elevator



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

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

4. VEDLIGEHOLDELSESPLAN

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

Alle beløb i DKK		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01. TAGVÆRK	Tagboligprojekt (inkl. vvs, el., opgange)	75.735.000	77.250.000	78.794.000							
02. KÆLDER/FUNDAMENTER											
03. FACADER/SOKKEL	(x) Murer rep. (fuger/sætningsrevner) gå	248.000									
	(x) Vedl. af natursten i indgangspartier								200.000		
04. VINDUER	(x) Komplet maling af vinduer	2.479.000									
05. DØRE/PORTE											
06. TRAPPER	(x) Udskift. af udv. kld. trapper 3 stk.						138.000				
07. ALTANER/ALTANGANGE											
08. ETAGEADSKILLELSER											
09. WC/BAD											
10. KØKKENER											
11. VARMEINSTALLATION											
12. AFLØBSINSTALLATION	(x) Rensning af faldstammer						225.000				
13. KLOAKINSTALLATION											
14. VANDINSTALLATION											
15. GASINSTALLATION											
16. VENTILATION	(x) Rensning af ventilationskanaler							140.000			
17. ELINSTALLATION											
18. UDEAREALER											
19. VASKERI											
20. ELEVATOR	(x) Lovmæssige tiltag på elevator x2	1.010.000									
I alt		79.471.000	77.250.000	78.794.000			363.000	140.000	200.000		