

VEDLIGEHOELDESEPLAN FOR POUL HARTLINGS GADE 5-9,



Kundenavn:

Lærernes Pension

Ejendomsnavn og nummer: Hekla Husene - 14801

Adresse og postnummer: Poul Hartlings Gade 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 Stefan Andersen den 16-06-2021

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

Udefra er Hekla Husene et markant, kontrastfyldt byggeri med hvide facader brudt af zinkkarnapper og rækværk på altaner. Væk fra haven er byggeriet robust og umiddelbart lukket for indkig. Havemuren lukker af ud mod Artillerivej og skaber en sikker, lukket have, hvor selv de mindste kan løbe omkring. Hekla Husene ligger i Havnestad Syd tæt på Amager Fælleds imponerende store, grønne områder, som flere af boligerne har udsigt over. Gåafstand til havnen med gang- og cykelbro til Fisketorvet og Havneholmen på den anden side

FAKTA

Antal etager:	7	Opførelsesår:	2006
Kælder ja/nej:	Ja	Beboerrepræsentation:	Ja

ADRESSE

Poul Hartlings Gade 5-9, - 2300 København S

EJENDOMSTYPE

Markedsleje, BRL § 15 a

LEJEMÅLSTYPE

Lejemålstype	Antal	Kvm
Bolig	129	11.639
Erhverv	0	0
Øvrige	88	0
I alt	217	11.639

KONTAKTPERSONER PÅ EJENDOMMEN

Driftsleder:
Brian Kristian Svärd Pedersen

tlf: +45 77 89 04 30
mail: bkp@deas.dk

Vicevært:
DEAS Service Center

tlf: +45 70 30 20 20
mail: fs@deas.dk

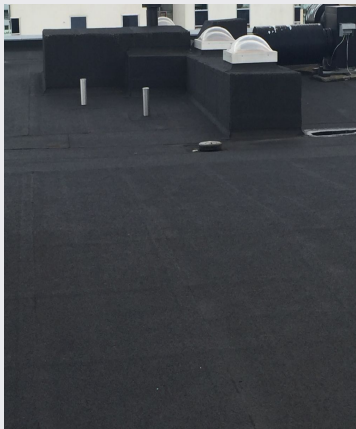
Administrationsgruppe:
IITEAM8

tlf: +45 39 46 69 08
mail: admteam8@deas.dk



3. VEDLIGEHOLDELSERAPPORT

01. Tagværk



Beskrivelse:
Opbygget som fladt tag med påsvejset tagpap. Tagvinduer udført som ovenlysvinduer i plexiglas. Tagrende udført i zink hvorfor murkroner stilmæssigt også er udført som zink-konstruktion. Der pågår årligt serviceeftersyn af taget incl inddækninger o.lign.

Vurdering:
Tagbelægningen forekommer generelt i god stand uden tegn på ældning eller generelle defekter. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

02. Kælder/Fundamenter



Beskrivelse:
Kælder er konstrueret med støbte udvendige og indvendige præfabrikerede betonelementer. Der er opført pulterrum i faste metalplader. Kælderen er sikret med grundvandspumper, hvilke serviceres jf. serviceaftale.

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

03. Facader/Sokkel



Beskrivelse:
Facader og gavle er opført i præfabrikerede sandwichelementer, filtset og malerbehandlet.

Vurdering:
Facaden og sokkel fremstår pæn og velvedligeholdt. Facaden blev malerbehandlet i 2018. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

04. Vinduer



Beskrivelse:
Vinduer i facaden er konstrueret i træ/aluminium. Vinduerne er udført som sidestyret. Terrasse adgang; udført som skydedøre og fast element. Vedligeholdelsesvejledning på elementtype V200 kan findes på <http://velfac.dk/Kundesupport/Vejledninger/>

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

05. Døre/Porte



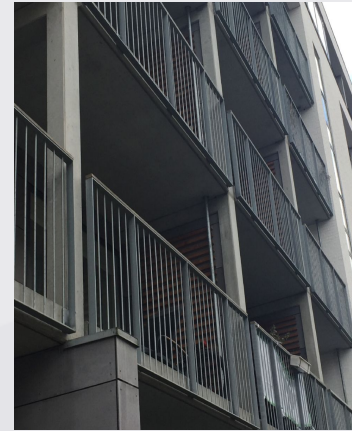
Beskrivelse:

Opgangsdørene til trappeopgangene er konstrueret i træ/aluminium og er udstyret med transparent glas. Dørene er indadgående og aflåst med systemlåse.

Vurdering:

Indgangspartier er udvendigt i god stand. Indvendigt er der partielt behov for istandsættelse. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode. (Budget se under pkt. 6)

07. Altaner/Altangange



Beskrivelse:

Ejendommen er udført med indvendige altanrum, der er udført af præfabrikeret betonelementer. Med værn af galvaniseret stål og glas på de øverste altaner. Enkelte altaner har fået monteret foldeglass på altanerne for at minimere støjgener.

Vurdering:

Altanerne er i god stand. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

06. Trapper



Beskrivelse:

Ejendommen er udført med præfabrikerede betontrapper som står med terrazzo overflade. Balustre i hvidmalet stål, samt håndliste i ubehandlet hårdttræ. Belysning er, jf. LAC, skiftet til LED i 2016.

Vurdering:

Trappeopgangene er generelt pæne. Betonoverfladerne fremtræder uden synlige skader. Gummifuger i samlinger er intakte. Indgangspartierne er slidte. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode

08. Etageadskillelser

Beskrivelse:

Etageadskillelser er udført i præfabrikeret hulrumselementer som er malet hvor de fremtræder som direkte loft.

Vurdering:

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

09. WC/Bad



Beskrivelse:

Badeværelser er opført efter gældende krav som præfabrikeret konstruktion. Wc/badeværelser forekommer med vådrummembran og flisesystem i vådzone, skjult installation samt mekanisk udsugning.

Vurdering:

Badeværelserne er generelt i god stand og funktionelle. Der er ikke planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode. Dog skiftes hårde hvidevarer efter behov. Budget til udskiftning er samlet under punkt 10.

10. Køkkener



Beskrivelse:

Køkkener er opført som køkken/alrum i henhold til tidens mode og krav som elementkøkken med skjult installation og mekanisk udsugning fra emhætte.

Vurdering:

Køkkener er generelt i god stand og funktionelle, og hårde hvidevarer skiftes efter behov. Der er ikke planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode. Dog skiftes hårde hvidevarer efter behov på planlagt budget.

11. Varmeinstallation



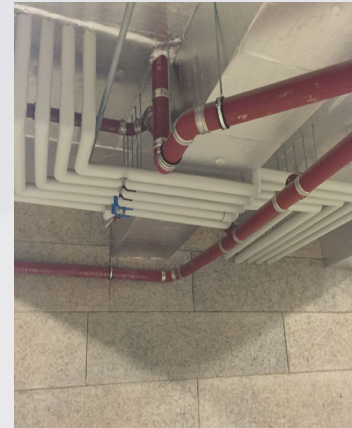
Beskrivelse:

Varmecentralen er udført som fjernvarmecentral med veksler til varmeanlægget. Varme anlægget er et to-strengs system.

Vurdering:

Varme anlægget og varmecentralen er generelt velvedligeholdt. Isoleringen er intakt og pumper og øvrige komponenter er i god stand. Energimålerne i lejlighederne bliver skiftet efter gældende lovkrav. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

12. Afløbsinstallation



Beskrivelse:

Faldstammerne er udført i 110 mm støbejern. Afløbsrør (grenrør) fra køkken og bad er udført i PVC. Faldstammerne er kun besigtiget og vurderet i kælderen.

Vurdering:

Afløb og faldstammerne er funktionelle og i god stand, de steder hvor de kunne besigtiges. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

13. Kloakinstallation



Beskrivelse:
Afløbsinstallationen i jord er ikke besigtiget og vurderet - rørsystem må forventes at bestå af betonrør. Brønde er etableret i henholdsvis betonelementer og PVC med brøndkarne i jern.

Vurdering:
Kloakken vurderes generelt i god stand. Der henstår dog behov for nærmere undersøgelse via en tv-inspektion i 2021, grundet tidligere aflejrings problemer. Hvis det viser sig nødvendigt efter tv-inspektionen, er der afsat penge til en partiel kloakrenovering. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

14. Vandinstallation



Beskrivelse:
Ejendommen forsynes med varmt vand fra en varmtvandsbeholder. Anlægget er forsynet med katalyseanlæg. Forsyningsrør til lejemålene er udført af galvaniserede/rustfri/pex-rør i teknikskabe.

Vurdering:
Anlæg, rørføring, cirkulationspumpe mv. er i god stand. Koldt- og varmtvandsmålere bliver skiftet i henhold til gældende lovkrav. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

15. Gasinstallation

Beskrivelse:
Ejendommen har IKKE gasinstallation.

16. Ventilation



Beskrivelse:
Badeværelser og køkkener er forsynet med mekanisk udsugning som sikrer luftskifte jf. gældende lovgivning - fælles centralsug herfor er placeret på tag med ventilatorer med direkte afkast til det fri. Der pågår årlige serviceeftersyn.

Vurdering:
Udsugningsventilatorer er generelt i god stand, og kræver kun løbende vedligeholdelse. Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

17. Elinstallation



Beskrivelse:

Elforsyningsanlæg er fra ejendommens opførelse - el-tavler er forsynet med HPFI-relæ. Belysningsanlæg i trappeopgange er i 2017 udskiftet til LED-lamper. I kældergange og fællesarealer er belysningsarmaturer fra byggeriets opførelse.

Vurdering:

Udvendig belysning trænger til udskiftning inden for en 5 årig periode, da der er mange løbende reparationer. Den øvrige del af elforsyningsanlægget er i god stand. Der er konstateret begyndende problemer med dørtelefonlægget. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

18. Udearealer



Beskrivelse:

Ejendommens fællesarealer er opført med fortovsarealer, beplantning af bøgehække samt have med græsarealer og sandkasse. Fortov og opholdsarealer er opført som betonfliser. Der forekommer beplantning som afgrænsning af fælles terrasse og matriklen som sådan. Vedligeholdelse udføres løbende.

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:

Ejendommen har IKKE fællesvaskeri.

20. Elevator



Beskrivelse:

Ejendommen er opført med elevator i alle opgange. Elevatorerne kører fra kælder.

Vurdering:

Elevatorene er fuldt funktionsdygtige og godkendte og efter gældende dansk lovgivning, men står for lidt renovering for at opretholde fuld funktion. Der er større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

21. Bemærkninger

4. VEDLIGEHOLDELSESPLAN

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

Alle beløb i DKK		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
01. TAGVÆRK											
02. KÆLDER/FUNDAMENTER											
03. FACADER/SOKKEL											
04. VINDUER											
05. DØRE/PORTE											
06. TRAPPER	(x) Maling af indgangspartier							120.000			
	(x) Maling af trappeopgange						990.000				
07. ALTANER/ALTANGANGE											
08. ETAGEADSKILLELSER											
09. WC/BAD											
10. KØKKENER	Udskiftning af hårde hvidevarer						912.000	930.000	949.000	968.000	987.000
11. VARMEINSTALLATION	Udskiftning af energimålere	216.000									259.000
12. AFLØBSINSTALLATION											
13. KLOAKINSTALLATION	Kloakrenovering	184.000									
14. VANDINSTALLATION	Udskiftning af koldt- og varmtvandsmåler	154.000									185.000
15. GASINSTALLATION											
16. VENTILATION											
17. ELINSTALLATION	Renovering af dørtelefoni							199.000			
18. UDEAREALER											
19. VASKERI											
20. ELEVATOR	Renovering af elevatorer										134.000
I alt		554.000					1.902.000	1.250.000	949.000	968.000	1.565.000