

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 lejeloven, som trådte i kraft pr. 1.7.2022, er der i § 113 indført et lovkrav om, at der på bestemte typer udlejningsejendomme hvert år skal foreligge en 10-årig vedligeholdelsesplan.

Udarbejdet af Facility Manager Katrine Due Krauthammer den 10.06.2024

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', almindelig løbende vedligeholdelse, eller forbedringer.

Der henvises i øvrigt til BKG 2022-05-30 nr 752, 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 vestlige side af Sydhavnen.

FAKTA

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

ADRESSE

Poul Hartlings Gade 5-9, - 2300 København S

EJENDOMSTYPE

Aftalt leje, LL 54

LEJEMÅLSTYPE

Lejemålstype	Antal	Kvm
Bolig	129	11.639
Erhverv	0	0
Øvrige	89	0
I alt	218	11.639

KONTAKTPERSONER PÅ EJENDOMMEN

Driftsleder:

Hans-Henrik Jakobsen

tlf: +45 27 78 37 84

mail: hahj@deas.dk

Administrationsgruppe:

IITEAM8

tlf: +45 39 46 69 08

mail: admteam8@deas.dk

Vicevært:

DEAS Kundecenter

tlf: +45 70 30 20 20

mail: fs@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. Tag er udstyret med lovpligtig faldsikring. Der pågår desuden lovpligtig årligt serviceeftersyn på faldsikring. Tagbelægning fremstår generelt i god stand, uden synlige tegn på ældning eller defekter.

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

03. Facader/Sokkel



Beskrivelse:
Facader er udført i præfabrikerede sandwichelementer, filtset og malerbehandlet. Soklen er oppudset i grå betonpuds. Facader og sokkel fremstår generelt i god stand, uden synlige tegn på ældning eller defekter, dog trænger facader til maling inden for en 10-års periode.

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

02. Kælder/Fundamenter



Beskrivelse:
Ejendommen er opført på betonfundamenter. Kælder er konstrueret med præfabrikerede betonelementer. Her er adgang til private depotrum, cykelkælder, p-kælder og teknikrum. Kælderen er sikret med grundvandspumper der serviceres jf. serviceaftale, samt ugentlig visuel kontrol. Fundamenter og kælder fremstår generelt i god stand, uden synlige tegn på ældning eller defekter. Dog er renovering af ventilationsanlæg i p-kælder og port til kælder nødvendig tinden for en 10- års periode.

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

04. Vinduer



Beskrivelse:
Vinduer i facade er udført som sidehængte træ/aluminiumsvinduer fra Velfac. Terrasse adgang er udført som skydedøre og fast sideelement. Vedligeholdelsesvejledning på elementtype V200 kan findes på <http://velfac.dk/Kundesupport/Vejledninger/> Vinduer er udvendigt i god stand. Indvendigt er der partielt behov for istandsættelse.

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

05. Døre/Porte



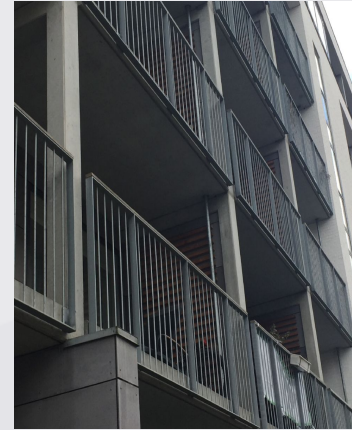
Beskrivelse:

Døre i trappeopgange er udført i glas med sort aluminiumsramme med to sidepartier. Dørene er indadgående med adgangskontrol. Dørene er indadgående udført med elektronisk samtaleanlæg via lejernes dørtelefoner. Indgangspartier er udvendigt i god stand. Indvendigt er der partielt behov for istandsættelse.

Vurdering:

Der er planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode. (Budget se tillige 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.

Altaner fremstår generelt i god stand uden synlige tegn på ældning eller defekter.

Vurdering:

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

06. Trapper



Beskrivelse:

Trappeopgange er udført som præfabrikerede betontrapper med hvis/lys terrazzo belægning. Håndlister fremstår i ubehandlet hårdttræ og balustre i hvidmalet stål. Trappeopgange er generelt pæne, men fremstår slidte. Betonoverfladerne fremstår uden synlige skader. Gummifuger i samlinger er intakte. Vægge ved indgangspartier fremstår generelt slidte.

Vurdering:

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

08. Etageadskillelser

Beskrivelse:

Etageadskillelser er udført som præfabrikerede huldækselementer. Lofter fremstår med malerbehandlet overflade direkte på betonoverflade.

Lofter fremstår generelt i god stand, uden synlige tegn på ældning eller defekter.

Vurdering:

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

09. WC/Bad



Beskrivelse:

Badeværelser er fremstillet som præfabrikerede badelementer. Badeværelser er udført i lyse fliser på vægge og grå fliser på gulve.

Alle badeværelser er udstyret med vaskemaskine og tørretumbler. Badeværelser er udført med mekanisk udsugning.

Badeværelser er funktionelle og fremstår generelt i god stand, uden synlige tegn på ældning eller defekter.

Vurdering:

Der er ikke planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode. Dog skiftes hårde hvidevare løbende efter behov.

10. Køkkener

11. Varmeinstallation



Beskrivelse:

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

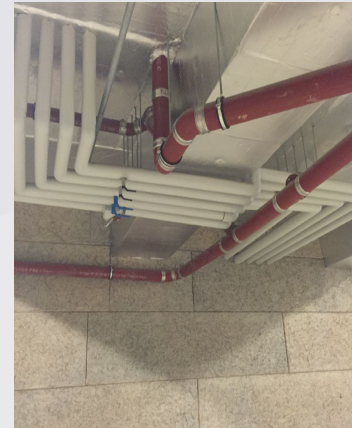
Varme anlægget og varmecentralen er generelt i god stand, uden synlige tegn på ældning eller defekter. Isoleringen er intakt og pumper, samt øvrige komponenter er i god stand.

Energimålere udskiftes jf. gældende lovkrav, hvorfor der er afsat økonomi inden for den kommende 10 års periode.

Vurdering:

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

12. Afløbsinstallation



Beskrivelse:

Afløbsinstallationer er udført i PVC-rør efter gældende regler og dimensionering. Faldstammerne er udført i 110 mm støbejern. Faldstammerne er kun besigtiget og vurderet i kælderen.

Afløbsinstallationer er funktionelle og fremstår generelt i god stand, uden tegn på ældning eller defekter.

Vurdering:

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



Beskrivelse:

Køkkener er opført som køkken/alrum. Bordplader er fremstillet i kompaktlaminat, med underlimet stålvaske. Der er mekanisk udsugning fra emhætte. Køkkener er funktionelle og fremstår generelt i god stand, uden synlige tegn på ældning eller defekter.

Vurdering:

Der er ikke planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode. Dog skiftes hårde hvidevare løbende efter behov.

15. Gasinstallation

Forefindes ikke på ejendommen.

16. Ventilation



Beskrivelse:

Ventilation er udført som balanceret centralsug med aggregat placeret på tag med direkte afkast til det fri. Der pågår årligt serviceeftersyn og filterskifte. Der pågår lovpligtig serviceeftersyn ventilationsanlæg. Ventilationsanlæg er funktionelt og fremstår generelt i god stand.

Vurdering:

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

13. Kloakinstallation



Beskrivelse:
Spildevandsledninger i jord er ikke besigtiget og vurderet, men er udført efter gældende regler og dimensionering. Brønde er etableret i hhv. betonelementer og PVC med brøndkarme i jern.

Vurdering:
Der er planlagt 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. Vandmålere udskiftes jf. gældende lovkrav, hvorfor der er afsat økonomi inden for den kommende 10 års periode.

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

19. Vaskeri

Forefindes ikke på ejendommen.

20. Elevator



Beskrivelse:
Ejendommen er opført med elevatorer i alle opgange. Der pågår årligt lovpligtig serviceeftersyn af elevatorer. Elevatorer er fuldt funktionsdygtige og godkendte efter gældende dansk lovgivning.

Vurdering:
Der er planlagt 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 2016 udskiftet til LED-lamper. I kældergange og fælles arealer er belysningsarmaturer fra byggeriets opførelse.

Elinstallationsanlægget er funktionelt og fremstår generelt i god stand, uden synlig tegn på ældning eller defekter.

Vurdering:

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

18. Udearealer



Beskrivelse:

Ejendommens udearealer 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:

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

21. Bemærkninger

4. VEDLIGEHOLDELSESPLAN

I vedligeholdelsesplanen er der kun medtaget større vedligeholdelsesarbejder over 50.000 kr.

Alle beløb i DKK		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
01. TAGVÆRK											
02. KÆLDER/FUNDAMENTER	Opgravning og kontrol af membran over p-	81.000									
	Udvidelse af skralderum og cykelskur i g	108.000									
03. FACADER/SOKKEL	Maling af facader							3.609.000			
04. VINDUER											
05. DØRE/PORTE	Renovering af port til P-kælder								98.000		
	Maling af indgangspartier		134.000					148.000			
06. TRAPPER	Maling af trappeopgange		521.000								610.000
	Oprens og imprægnering af trappopgange				150.000					166.000	
07. ALTANER/ALTANGANGE											
08. ETAGEADSKILLELSER											
09. WC/BAD											
10. KØKKENER											
11. VARMEINSTALLATION	Renovering af varmecentral	354.000									
	Udskiftning af energimålere									641.000	
12. AFLØBSINSTALLATION											
13. KLOAKINSTALLATION	Nyt dræn ved indvendig rampe i P-kld.		153.000								
	Renovering af pumpebrønde	54.000				59.000				63.000	
14. VANDINSTALLATION	Udskiftning af vandmålere									336.000	
15. GASINSTALLATION											
16. VENTILATION	Renovering af ventilation i P-kælder							112.000			
17. ELINSTALLATION											
18. UDEAREALER	Beplaningsprojekt	140.000									
19. VASKERI											
20. ELEVATOR	Renovering af elevatorer	63.000									
I alt		801.000	808.000		150.000	59.000		260.000	3.706.000	1.206.000	610.000