

VEDLIGEHOELDELSESPLAN FOR MORTONSVEJ 2 - 30



Kundenavn:

PKA

Ejendomsnavn og nummer: Lyngby Søpark - 11499

Adresse og postnummer: Mortonsvej 2 - 30
2800 Kgs. Lyngby

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 Dan Pouldan Jensen den 26-06-2023

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

Ejendommen er opført i 2010 som elementbyggeri med skalmur af tegl i lyse nuancer, store mahogni vinduer, udkraget altaner, med glasværn og fladt tagpaptag. Området er parkbebyggelse bestående af 9 boligblokke, som tilpasser sig niveauforskellene på den skrånende grund.

FAKTA

Antal etager:	4	Opførelsesår:	2010
Kælder ja/nej:	Ja	Beboerrepræsentation:	Ja

ADRESSE

Mortonsvej 2 - 30 - 2800 Kgs. Lyngby

EJENDOMSTYPE

Markedsleje, BRL § 15 a

LEJEMÅLSTYPE

Lejemålstype	Antal	Kvm
Bolig	130	13.875
Erhverv	0	0
Øvrige	111	0
I alt	241	13.875

KONTAKTPERSONER PÅ EJENDOMMEN

Driftsleder:

Johnny Halberg Faigh

tlf: +45 77 89 05 51

mail: jhf@deas.dk

Vicevært:

DEAS Kundecenter

tlf: +45 70 30 20 20

mail: fs@deas.dk

Administrationsgruppe:

IITEAM6

tlf: +45 39 46 69 06

mail: admteam6@deas.dk



3. VEDLIGEHOLDELSERAPPORT

01. Tagværk



Beskrivelse:
Fladt tag med tagpap. Tagvinduer udført som ovenlysvinduer i plexiglas. Tagrende udført i zink.

Vurdering:
Tagbelægningen forekommer generelt i god stand. Der er ikke større planlagte vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

02. Kælder/Fundamenter



Beskrivelse:
Kælder er udført med støbte, malerbehandlede kælderdek, udvendige præfabrikerede betonvægge. De indvendige vægge er præfabrikerede betonvægge med malede overflader. I kælder er der pulterrum opført med metalbeklædning. Kælderetagen indeholder ligeledes en parkeringskælder, som sorterer under P-lauget Mortonsvej. Parkeringskælderens vil derfor ikke behandles yderligere i nærværende vedligeholdelsesplan.

Vurdering:
Ejendommens kælder er pæn og i god **vedligeholdelsesmæssig** stand. Der er ikke større planlagte vedligeholdelses arbejder inden for den kommende 10-års periode.

03. Facader/Sokkel



Beskrivelse:
Facader og gavle er opført i teglsten som blank murværk. Konstruktionen er muret som formur i tegl og bagmur i betonelementer med hulmursisolering. Vindues- og døråbninger er udført med murede stik. Facaden er brudt op af vindueselementer udført som en let konstruktion.

Vurdering:
Facaden og sokkel fremstår pæn og velholdt. Der er ikke større planlagte vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

04. Vinduer



Beskrivelse:
Vinduer i facaden er udført i mahognitræ. Vinduerne er udført som sidestyret. Terrassedøre og skydedøre er faste elementer. Fugerne er med Ill-mod fugebånd. Al mahognitrævæk på ejendomme er blevet oliebehandlet i 2020

Vurdering:
Vinduer har udfordringer med at åbne og lukke, fuger omkringvinduer trænger til udskiftning. Der er planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

05. Døre/Porte



Beskrivelse:

Opgangsdøre og kælderdøre er udført som alupartier med glas. Glas i dørene er gennemsigtig termoglas. Dørene er indadgående og aflåst med systemlåse.

Vurdering:

Ejendommens døre fremstår funktionelle og velholdte. Ingangspartierne afvaskes årligt. Der er sporadisk problemer med ringesystemet. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

07. Altaner/Altangange



Beskrivelse:

Ejendommen er udført med udkragede altanrum, der er udført af præfabrikerede stålelementer med bræddebeklædning. Værn af galvaniserede stål samt af sikkerhedsglas.

Vurdering:

Altanerne er i god stand, dog er der meldinger om at 'taget' på altanerne er utætte, hvilket skyldes **tilstoppede** afløbsrender som besværliggøre bortledning af regnvand. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

06. Trapper



Beskrivelse:

Trappeopgangene er opført som betontrapper uden belægning. De glatte vægge er malerbehandlede med lakeret metal rækværk. Der er trappeløb til kælder enkelte steder.

Vurdering:

Trappeopgangene er generelt pæne og velholdte, dog med begyndende slidmærker særligt på de nederste etager. Der er planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

08. Etageadskillelser



Beskrivelse:

Etageadskillelser er udført i præfabrikerede betonelementer, som er malet, hvor de fremstår som loft.

Vurdering:

Etageadskillelsen er i god stand og der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

09. WC/Bad



Beskrivelse:

WC/badeværelser er opført efter gældende krav og i henhold tidens mode. WC/badeværelser forekommer med vådrumsmembran og flisesystem i vådzone og skjult installation samt mekanisk udsugning.

Vurdering:

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

11. Varmeinstallation



Beskrivelse:

Varmecentralerne bliver forsynet med fjernvarme, der er placeret en varmecentral i hver bygning. Varmeanlægget er et 2-strengs system.

Vurdering:

Varmeanlægget og varmecentralen er generelt velholdt. Isoleringen er intakt og pumper, og øvrige komponenter er i god stand. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

10. Køkkener



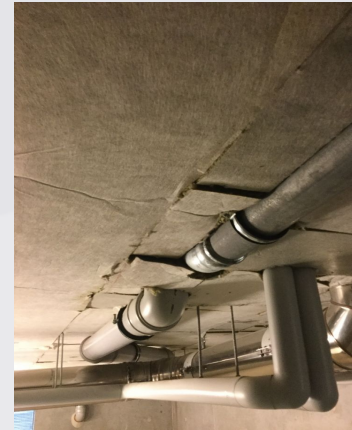
Beskrivelse:

Køkkener er opført i henhold til tidens mode og krav og som elementkøkken med skjult installation og mekanisk udsugning fra emhætte. Gulve er udført som træ parketgulv. Lofter og vægge fremstår som malerbehandlede.

Vurdering:

Køkkener er generelt i god stand og funktionelle, dog meldes der om hyppigt tilstoppede afløb og lugtgener grundet manglende fald. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

12. Afløbsinstallation



Beskrivelse:

Faldstammerne er udført i plastik 110 mm. Grenrør til køkken og bad er udført i støbejern / plastik.

Vurdering:

Afløbs- og faldstammerne er funktionelle og i god stand, dog kan faldet på afløb fra køkken og bad besværliggøre bortledning af spildevandet. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

13. Kloakinstallation



Beskrivelse:

Afløbsinstallationen i jord er ikke vurderet. Rørsystem må forventes af består af PVC-rør / betonrør. Brønde er etableret i henholdsvis betonelementer og PVC med brødkarme i jern.

Vurdering:

Kloakken er funktionelle, velholdte og serviceres løbende. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

14. Vandinstallation



Beskrivelse:

En varmtvandsbeholder forsyner ejendommen med varmt vand. Varmtvandsbeholderen er forsynet med et katalyseanlæg. Vandinstallationen til lejemålene er en blanding af galvaniserede- og rustfrie stålrør samt PEX-rør.

Vurdering:

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

15. Gasinstallation

Der er ingen gasinstallation på ejendommen.

16. Ventilation



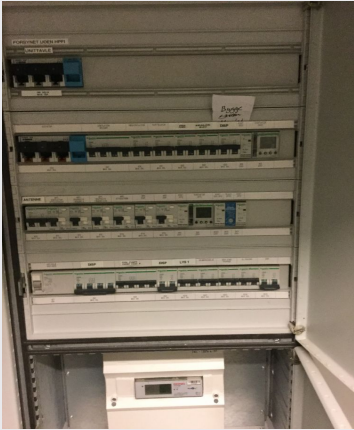
Beskrivelse:

Badeværelser og køkkener er forsynet med mekanisk udsugning. Fælles centralsug er placeret på tag/i loftrum eller emhætter og ventilatorer med direkte afkast til det fri.

Vurdering:

Ventilationsanlægget er generelt i god stand og kræver kun løbende vedligeholdelse. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode. anlægget serviceres af Logic-Air

17. Elinstallation



Beskrivelse:

Elforsyningsanlæg er fra ejendommens opførelse - el-tavler er forsynet HPFI-relæ. Belysningsanlæg på fællesarealer og i trappeopgange samt kældergange er nye LED-lamper. Der er dørtelefon anlæg på alle opgange

Vurdering:

El- og belysnings anlægget er i god stand. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode.

18. Udearealer

Beskrivelse:

Ejendommen har ingen udearealer, da disse sorteres under G/F Søpark. Udearealerne vil derfor ikke blive behandlet yderligere i nærværende vedligeholdelsesplan. Udearealerne kan benyttes af beboerne på ejendommen.

19. Vaskeri

Ejendommen har ikke fælles vaskeri.

20. Elevator



Beskrivelse:

Ejendommen er opført med elevator i alle opgange, der kører fra kælder til 4. sal.

Vurdering:

OTIS-Elevatorene er fuldt funktionsdygtige, godkendte og i god stand. Der er ikke planlagt større vedligeholdelses arbejder i den kommende 10-års periode. OTIS udfører lovpligtigt serviceeftersyn.

21. Bemærkninger

Der er ingen yderligere bemærkninger.

4. VEDLIGEHOLDELSPLAN

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

Alle beløb i DKK	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
01. TAGVÆRK										
02. KÆLDER/FUNDAMENTER										
03. FACADER/SOKKEL										
04. VINDUER	(X) Oliering af vinduesp.+ eftergå fuger							764.000		
	Udskiftning af fuger samt Rensning, retn	1.120.000								
05. DØRE/PORTE										
06. TRAPPER	(XP) Maling af trappeopgange								713.000	
07. ALTANER/ALTANGANGE										
08. ETAGEADSKILLELSER										
09. WC/BAD										
10. KØKKENER										
11. VARMEINSTALLATION										
12. AFLØBSINSTALLATION										
13. KLOAKINSTALLATION										
14. VANDINSTALLATION	Energirapport udskiftning af ældre pumpe	138.000								
15. GASINSTALLATION										
16. VENTILATION										
17. ELINSTALLATION										
18. UDEAREALER										
19. VASKERI										
20. ELEVATOR										
I alt		1.258.000						764.000	713.000	