

VEDLIGEHOELDELSESPLAN FOR NIELS JESPERSENSVEJ 2-10 M.FL.



Kundenavn:

JØP

Ejendomsnavn og nummer: Ejendomsselskabet Treleddet ApS -
51561

Adresse og postnummer: Niels Jespersensvej 2-10 m.fl.
2000 Frederiksberg

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 Peter Blomgreen
Udarbejdet af driftsrådgiver Søren Nielsen den 25-06-2019

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 opført i en trekantet enkeltstående bygning som etageboligbebyggelse, med gårdareal i midten. Ejendommen er opført med betongulv i kælder, hvor der forefindes varmecentraler, gangareal, opbevaringsrum til vicevært og beboere. Facader fremstår i gulligt murværk.

FAKTA

Antal etager:	5	Opførelsesår:	1932
Kælder ja/nej:	Ja	Beboerrepræsentation:	Ja

ADRESSE

Niels Jespersensvej 2-10 m.fl. - 2000 Frederiksberg

EJENDOMSTYPE

Omk, BRL § 9 stk. 1

LEJEMÅLSTYPE

Lejemålstype	Antal	Kvm
Bolig	168	13.758
Erhverv	3	225
Øvrige	11	0
I alt	182	13.983

KONTAKTPERSONER PÅ EJENDOMMEN

Ejendomsadministrator:
Helle Isaksen

tlf: +45 39 46 60 42
mail: his@deas.dk

Driftsleder:
Kenneth Sean Jensen

tlf: +45 39 46 65 22
mail: ksj@deas.dk

Vicevært:
Poul Sørensen

tlf: 38 87 18 75
mail: POGS@deas.dk



3. VEDLIGEHOLDELSERAPPORT

01. Tagværk



Beskrivelse:
Afvalmet saddeltag med skifer. Tagvinduer udført i støbejern med 1-lags glas. Tagrende udført i plast.

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

03. Facader/Sokkel



Beskrivelse:
Facader er opført i teglsten. Konstruktionen er muret som massiv mur uden isolering. Sokkel er opbygget af vinklede teglsten.

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

02. Kælder/Fundamenter



Beskrivelse:
Kælder er udført med støbte kælderdæk. Indvendige vægge er muret og pudset med malede overflader. Der er etableret nye kælderrum til samtlige beboere i 2018.

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

04. Vinduer



Beskrivelse:
Vinduer i facaden er udført i træ/aluminium. Vinduerne er udført som sidestyret.

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

05. Døre/Porte



Beskrivelse:
Opgangsdørene til trappeopgangene er udført i aluminium.

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

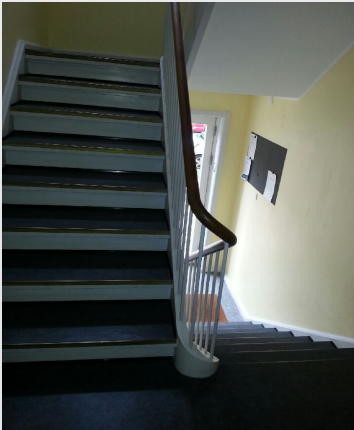
07. Altaner/Altangange



Beskrivelse:
Ejendommen er udført med altaner mod gade, der er udført af beton med opmuret værn i teglsten. Der udføres altaner mod gård i 2019.

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

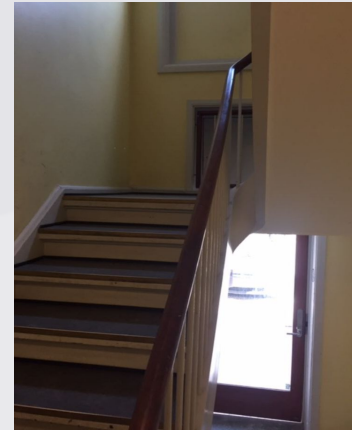
06. Trapper



Beskrivelse:
Trapperne er opført med linoleumsbelægning. Vægge og rækværk er malerbehandlede.

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

08. Etageadskillelser



Beskrivelse:
Etageadskillelsen er udført som bjælkelag.

Vurdering:
Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder indenfor den kommende 10-årig periode.

09. WC/Bad



Beskrivelse:
WC/badeværelser er opført efter gældende krav.

Vurdering:
Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder indenfor den kommende 10-årig periode. Der udskiftes løbende ved fraflytninger.

11. Varmeinstallation



Beskrivelse:
Det er gamle 1-strengt varmesystem er komplet udskiftet til nyt 2-streget fjernvarmesystem med indirekte fjernvarme i 2018.

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

10. Køkkener



Beskrivelse:
Køkkener er opført i henhold til gældende krav og som elementkøkken.

Vurdering:
Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder indenfor den kommende 10-årig periode. Der udskiftes løbende ved fraflytninger.

12. Afløbsinstallation



Beskrivelse:
Faldstammerne er udført i støbejern 110 mm og 75 mm. Grenrør til køkken og bad er udført i støbejern og plastik.

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

13. Kloakinstallation



Beskrivelse:
Afløbsinstallationen i jord består af PVC-rør og betonrør. Dele af kloakstrengene er renoveret i gården og brønde udskiftet efter behov i 2019.

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

14. Vandinstallation



Beskrivelse:
3 varmtvandsbeholdere forsyner ejendommen med varmt vand. Varmtvandsbeholdere er forsynet med et katalyseanlæg. Vandinstallationen til ejendommen er komplet udskiftet til rustfrie rør i 2018.

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

15. Gasinstallation

Beskrivelse:
Lejemål er forsynet med gasinstallation i køkkenet. I forbindelse med modernisering af køkkenerne bliver gasinstallationen nedlagt og erstattet med strømudtag til hårde hvidevare.

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

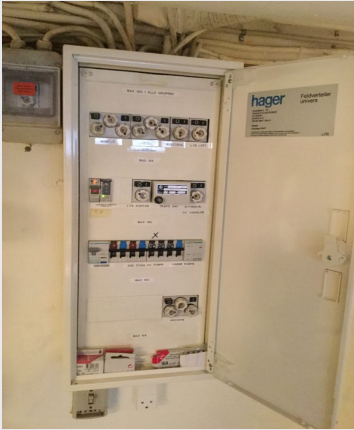
16. Ventilation



Beskrivelse:
Ejendommen er naturligt ventileret.

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

17. Elinstallation



Beskrivelse:
Elforsyningsanlæg er fra ejendommens opførelse - el-tavler er forsynet HPFI-relæ. Stofledninger på ejendommens 4. sal er udskiftet i 2017.

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

19. Vaskeri



Beskrivelse:
Fælles vaskerum i gården består af et antal vaskemaskiner og tørretumblere. Vaskeriet har central kortbetalingsanlæg med automatisk sæbedocering.

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

18. Udearealer



Beskrivelse:
Ejendommens fællesarealer er opført med asfalterede arealer, beplantede hække o.lign. samt have med græsarealer og legeplads. Fortov mod gade er opført som betonfliser.

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

20. Elevator

Beskrivelse:
Ikke aktuel.

Vurdering:
Ikke aktuel.

21. Bemærkninger

4. VEDLIGEHOLDELSESPLAN

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

Alle beløb i DKK		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
01. TAGVÆRK	(x) Nyt tag								24.231.000		
02. KÆLDER/FUNDAMENTER											
03. FACADER/SOKKEL	(x) Partiel udsk. af fuger på facader						105.000				
04. VINDUER	(x) Maling af vinduer mod gård	937.000									
05. DØRE/PORTE											
06. TRAPPER	(x) Istandsættelse af 17 køkkentrapper							1.249.000	1.274.000	1.300.000	
07. ALTANER/ALTANGANGE	Nye altaner mod gård (omkostning er ikke	169.000									
08. ETAGEADSKILLELSER											
09. WC/BAD											
10. KØKKENER											
11. VARMEINSTALLATION											
12. AFLØBSINSTALLATION											
13. KLOAKINSTALLATION	Rep. af kloak i gård (omkostning er ikke	169.000									
14. VANDINSTALLATION											
15. GASINSTALLATION											
16. VENTILATION											
17. ELINSTALLATION											
18. UDEAREALER											
19. VASKERI											
20. ELEVATOR											
I alt		1.274.000					105.000		25.480.000	1.274.000	1.300.000