

VEDLIGEHOELDELSESPLAN FOR DAMBAKKEN 7-63



Kundenavn: Coller Capital

Ejendomsnavn og nummer: Dambakken - 140949

Adresse og postnummer: Dambakken 7-63
3460 Birkerød

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 Kristian S. Kongstad
Udarbejdet af driftschef Søren Nielsen den 28-06-2016

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

Dambakken er beliggende i Birkerød kommune. Bebyggelsen er bestående af 7 dobbelthuse i 2 & 3 etager, derudover er der et 'hoved hus', som bugter sig langs ejendommen kant imod indgangen til ejendommen, 'hoved huset' er i 3 etager, fordelt på 5 Indvendige opgange. Ejendommen indeholder 67 lejligheder. Ejendommen ligger ud til Langedammen og har grønne områder samt fællesarealer imellem dobbelthusene. Der er anlagt parkering imellem dobbelthusene og ved 'hoved huset'.

FAKTA

Antal etager:	3	Opførelsesår:	1996
Kælder ja/nej:	Ja	Beboerrepræsentation:	Ja

ADRESSE

Dambakken 7-63 - 3460 Birkerød

EJENDOMSTYPE

Lejelovens § 47

LEJEMÅLSTYPE

Lejemålstype	Antal	Kvm
Bolig	67	6.683
I alt	67	6.683

KONTAKTPERSONER PÅ EJENDOMMEN

Ejendomsadministrator:
Aage Bjerregaard

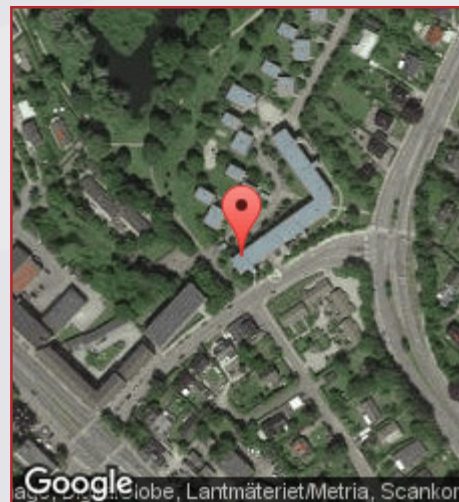
tlf: +45 39 46 64 91
mail: aab@deas.dk

Driftschef:
Søren Nielsen

tlf: +45 39 46 61 41
mail: soni@deas.dk

Vicevært:
DEAS Service Center

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



3. VEDLIGEHOELDESRAPPORT

01. Tagværk



Beskrivelse:

Tagene er af stål og fremstår i meget fin stand.

Vurdering:

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

02. Kælder/Fundamenter



Beskrivelse:

Kældernedgangene fremstår slidte efter vind og vejr. Kældergulvet er malet beton. Selve kælderrummene er små rum opdelt af tynde stålvægge.

Vurdering:

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

03. Facader/Sokkel



Beskrivelse:

Bygningerne er med gule mursten, der fremstår slidte, der er fugtarmærkninger visse steder, specielt ved 'hoved huset' og kun ved opgangene.

Vurdering:

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

04. Vinduer



Beskrivelse:

Det må forventes at gummlisterne på vinduerne skal skiftes efter behov. Det vurderes individuelt, hvor og hvilke vinduer der har behov for udskiftning af lister. Der vil ikke blive foretaget en samlede udskiftning, da ikke alle lister er lige udsat for vind og vejr

Vurdering:

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

05. Døre/Porte



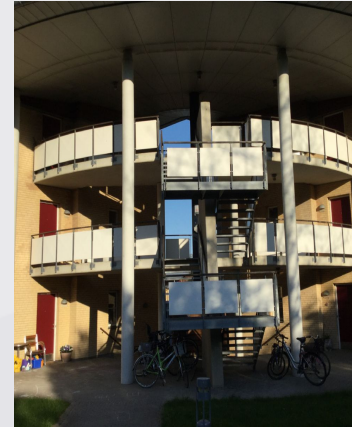
Beskrivelse:

Der er flere typer døre, de døre i de 5 opgange, er ikke nær så udsat for tidens tand, som de hoveddøre, der er i de små unit, der grænser op til 'hoved huset'

Vurdering:

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

07. Altaner/Altangange



Beskrivelse:

Der er stål facader på altaner, flere af dem sidder løse, der er også flere steder, der er alger på de lodrette flader.

Vurdering:

Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode, dog bliver de løse plader spændt efter ved behov

06. Trapper



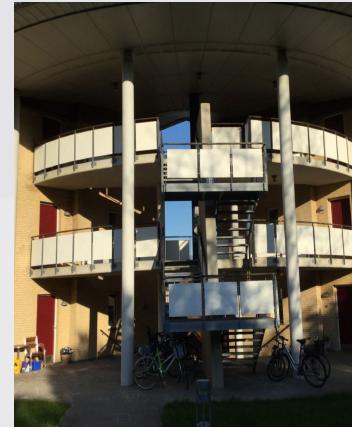
Beskrivelse:

Der findes 2 slags trapper udvendige ståltrapperne og betontrappen i opgangene. Det er planlagt, at betontrapperne i de 5 opgange skal slibes og olieres. Dette vurderes løbende, hvornår dette foretages.

Vurdering:

Der er afsat penge til oliering i budgettet, om det bliver i 2016 eller 2017 er endnu ikke fastlagt. Derudover er der ikke planlagt større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10 års periode.

08. Etageadskillelser



Beskrivelse:

Det er kun i 'hovedbygningen', der er etageadskillelser, den findes i 'sammenføjningen' imellem de 2 bygninger

Vurdering:

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

09. WC/Bad



Vurdering:
Badeværelserne fremstår slidte og er fra byggeriets opførelse. De bliver skiftet ved behov, behovet vurderes individuelt.

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

10. Køkkener



Beskrivelse:
Køkkener fremstår slidte er fra byggeriet opførelse, det er ikke planlagt at skifte hele køkkener.

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

11. Varmeinstallation



Ejendommen har gas, det er samlet i kælderen, der er separat fremføring til hvert enkelt lejemål, der er ikke gas i de enkelte lejligheder

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

12. Afløbsinstallation

Ikke tilgængelig.

13. Kloakinstallation

Ikke tilgængelig.

14. Vandinstallation



Beskrivelse:

Der er 2 varmevandsbeholdere, den ene er skiftet foråret 2016, den anden er endnu ikke planlagt at skulle skiftes. Den gamle varmevandsbeholder fremstår meget slidt og er tæt på at være 'end of life'

Vurdering:

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

15. Gasinstallation



Se varme.

16. Ventilation

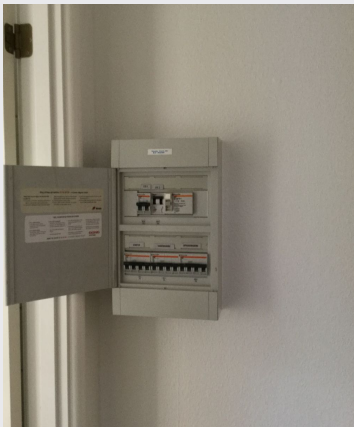
Beskrivelse:

Der er ventilation i alle køkkener og badeværelser, de efterses efter behov. Der er afsat midler til årlig servicering.

Vurdering:

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

17. Elinstallation



Beskrivelse:
Der er HFI-relæ i alle lejligheder.

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

19. Vaskeri

Der er ikke fællesvaskeri på ejendommen.

20. Elevator



Beskrivelse:
Der er elevator i de forskellige opgange i 'hovedbygningen'. Det drejer sig om nr. 7 - 55 - 57 - 61 - 63. De er fra byggeriets opførelse, de vedligeholdes efter gældende regler.

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

18. Udearealer



Beskrivelse:
Ejendommen ligger i et grønt område med stier, træer, græsplæner og parkeringspladser rundt på området, området fremstår pænt, dog er visse træer for store og bør trimmes.

Vurdering:
Der er afsat midler til beskæring af træer samt plantning af nyt. Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

21. Bemærkninger

Der er ingen yderligere bemærkninger.

4. VEDLIGEHOLDELSESPLAN

Der er ikke planlagt **større** vedligeholdelser indenfor de næste 10 år. (Beløb over 100.000 DKK)

Alle beløb i DKK	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
01. TAGVÆRK										
02. KÆLDER/FUNDAMENTER										
03. FACADER/SOKKEL										
04. VINDUER										
05. DØRE/PORTE										
06. TRAPPER										
07. ALTANER/ALTANGANGE										
08. ETAGEADSKILLELSER										
09. WC/BAD										
10. KØKKENER										
11. VARMEINSTALLATION										
12. AFLØBSINSTALLATION										
13. KLOAKINSTALLATION										
14. VANDINSTALLATION										
15. GASINSTALLATION										
16. VENTILATION										
17. ELINSTALLATION										
18. UDEAREALER										
19. VASKERI										
20. ELEVATOR										
I alt										