

# VEDLIGEHOEDELSPLAN FOR SLOTSARKADERNE 231



Kundenavn: Danske Shoppingcentre P/S

Ejendomsnavn og nummer: Ejerlejlighedsforeningen  
SlotsArkaderne - 3987

Adresse og postnummer: SlotsArkaderne 231  
3400 Hillerød

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 Centermanager Christina Nymand Nielsen  
Udarbejdet af driftsleder Kim Funck den 12-06-2023

## 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.

Slotsarkaderne 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 Slotsarkaderne 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

Boligerne på Slotsarkaderne er opført i 1994. Samlet er der 50 boliger fordelt med 38 på Christianstorvet (CT) og 12 på Frederikstorvet (FT). Ejendommen er opført som 50 enkeltstående rækkehuse. Facader fremstår i hvide, grå, blå-grønne og gule nuancer med dertilhørende private terrasser. Derudover er der blevet opført 13 ungdomsboliger med adresse Markedstræde 6, i 2018, som sammenlægges med 3 boliger i eksisterende bygning, Slotsgade 25. Facader på ungdomsboliger er opført med ecobond plader (Farvet alu).

### FAKTA

Antal etager:	2	Opførelsesår:	1992/2018
Kælder ja/nej:	Nej	Beboerrepræsentation:	Ja

### ADRESSE

SlotsArkaderne 231 - 3400 Hillerød

### EJENDOMSTYPE

### LEJEMÅLSTYPE

Lejemålstype	Antal	Kvm
Bolig	0	0
Erhverv	0	0
Øvrige	0	0
I alt	0	0

### KONTAKTPERSONER PÅ EJENDOMMEN

Ejendomsadministrator:  
Tina Kruse

tlf: +45 48 20 90 90  
mail: TKR@dsc.dk

Driftsleder:  
Kim Funck

tlf: +45 27 75 56 30  
mail: kfo@dsc.dk

Vicevært:  
Arne Olsen

tlf: +45 40 21 71 48  
mail: arol@dsc.dk

### 3. VEDLIGEHOLDELSERAPPORT

#### 01. Tagværk



##### Beskrivelse

Taget er udført af vingetegl. Rygninger er i den forgangne tid omlagt på grund af tidligere fejludførelse. Taget fremstår i dag i god vedligeholdelsesmæssig stand. Mellem boligerne er der på tagfladerne et trug beklædt med tagpap. Tagpappen nærmer sig sin forventede maksimale levetid. Men da flere af disse trug ligger i skygge vurderes disse trug ikke at skulle renoveres i denne 10-års periode.

Taget på ungdomsboliger er nyt sedum tag og der er ikke planlagt noget på det i denne 10-års periode.

Taget på Slotsgade 25 er et skiffertag og dette vurderes at skulle skiftes i den kommende 10-års periode.

##### Vurdering

Tagbelægningen af teglsten forekommer generelt i god stand uden tegn på ældning eller generelle defekter.

Tag på Slotsgade 25 forventes at skal skiftes i den kommende 10-års periode.

#### 02. Kælder/Fundamenter

##### Beskrivelse

Der er ikke kælder under boligerne. Bilka er beliggende under Christianstorvet og andre butikker under Frederikstorvet.

##### Vurdering

Der er ikke konstateret funderingsproblemer i de forgangne 25 år. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

#### 03. Facader/Sokkel



##### Beskrivelse

Ejendommens facader er generelt udført som pudsede vandskurede murstensfacader. Facaderne fremstår flere steder med revner, overvejende vandrette. Yderligere er der revnedannelser og afskalninger omkring afvandingsrør fra trug mellem vingeteglstagene. Ungdomsboligernes facade er vedligeholdelses fri stålplader.

Slotsgade facade er pudset hvid facade.

##### Vurdering

De pudsede facader på Christians Torv og Frederiks Torv er sarte og der er afsat penge i budget til løbende vedligeholdelse af disse i den kommende 10-års periode.

#### 04. Vinduer



##### Beskrivelse

Vinduerne er udadgående og udført af malede trærammer og karme. Ruderne i vinduerne er lavenergi termorude.

Vinduerne i Ungdomsboliger er udført i træ/alu. Vinduerne i Slotsgade 25 er af ældre dato, men renoveret i 2018.

##### Vurdering

Nogle vinduer viser tegn på slidtage fra vejrforhold, såsom overfladebehandling der er skallet af, enkelte ruder synes punkterede og udskiftning planlægges efter behov. Vinduerne vedligeholdes under de løbende omkostninger. Der er ikke større planlagte vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

## 05. Døre/Porte

### Beskrivelse

Alle døre er som vindueselementerne produceret i træ. Der er løbende sket udskiftning, hvilket fortsat forventes i mindre omfang. Døre som monteres fremover, vil antageligt blive monteret som udadgående døre. Dette begrundes i forbedret tæthed over for vind og vejr.

### Vurdering

Udvendige døre er velvedligeholdte og funktionelle, enkelte døre har påbegyndende råd og planlægges udskiftet. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

## 06. Trapper

### Beskrivelse

Opgangstrapper er opført som betontrapper, i Slotsgade 25 er der en jerntrappe.

### Vurdering

Opgangstrapperne er generelt pæne. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

## 07. Altaner/Altangange

Der findes ikke altaner til disse lejemål, dog har hvert lejemål terrasse med udgang til fællesareal på CT og FT. Ungdomsboliger har fælles terrasse.

## 08. Etageadskillelser

### Beskrivelse

Etageadskillelser er udført i præfabrikeret beton elementer som er malet, hvor de fremstår som loft.

### Vurdering

Etageadskillelsen i boligområdet Christianstov er i god stand. På Frederikstov er udbedring af utætheder, samt udlægning af bedre afvanding foretaget. Der bliver løbende holdt øje om utætheden er stoppet. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

## 09. WC/Bad



### Beskrivelse

Wc/badeværelser er opført efter gældende krav. Wc/badeværelser forekommer med vådrumsmembran og flisesystem i vådzone, skjult installation samt mekanisk udsugning.

### Vurdering

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

## 10. Køkkener

### Beskrivelse

Køkkener er opført i henhold til gældende krav, som elementkøkken med skjult installation og mekanisk udsugning fra emhætte. Gulve er udført som trægulv og loft/vægge fremstår som malerbehandlede.

### Vurdering

Køkkener er generelt i god stand og funktionelle. 49 ud af 50 køkkener på CT og FT er udskiftet siden opførelsen i 1994. Der ligger op til at vi ser på de ældste køkkener for udskiftning i denne kommende 10-års periode.

## 11. Varmeinstallation

### Beskrivelse

Varmeinstallationen er udført som direkte fjernvarme med meget lave vedligeholdelsesomkostninger og god restlevetid.

### Vurdering

Varme anlægget og varmecentralen er generelt velvedligeholdt. Isoleringen er intakt. Pumper forventes dog udskiftet til mere energirigtige, det er dog under 100.000 så står ikke i planen. Øvrige komponenter er i god stand. Der er ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

## 12. Afløbsinstallation

### Beskrivelse

Afløbsinstallationer er generelt i god stand men ligger i nogle områder med begrænset fald, hvorfor det periodisk har vist sig nødvendigt at foretage maskinel rensning. Maskinel rensning slider hårdt på installationen og forkorter restlevetiden. Det er af stor vigtighed, at lejerne ikke skyller større dele ud, såsom hygiejnebind, tamponer, bleer m.v.

### Vurdering

Afløb og faldstammerne er funktionelle og i god stand, de steder hvor de kunne besigtiges. Dog ligger installationen, hvor der er er begrænset fald, hvilket fører til periodisk maskinel rensning. Der forventes ikke større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.



### 13. Kloakinstallation

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering

Kloakken er funktionel, velvedligeholdt og serviceres løbende. Der er ingen større vedligeholdelsesmæssige arbejder i den kommende 10-års periode.

### 14. Vandinstallation

#### Beskrivelse

I varmecentralen er der 2 varmtvandsbeholdere (VVB) og 2 unit der forsyner bebyggelsen omkring torvene. Vandinstallationen i lejemålene er en blanding af galvaniserede og rustfri stålør samt PEX rør.

#### Vurdering

CT og FT Anlæg, rørføring, cirkulationspumpe mv. er i god stand, dog vil der kunne forekomme udskiftning af dele af vandinstallationen i mindre omfang (dvs. under kr. 100.000 pr. år) og der er ingen større vedligeholdelsesarbejder i den kommende 10-års periode.

Ungdomsboliger bliver forsynet af nyt anlæg m.m.

### 15. Gasinstallation

Der forefindes ikke gasinstallation i ejendommen.

### 16. Ventilation

#### Beskrivelse

Badeværelser og køkkener er forsynet med mekanisk udsugning - fælles centralsug placeret på tag/i loftrum eller emhætter og ventilatorer med direkte afkast til det fri. Ventilation i boligerne sker gennem toiletudsugning og emhætter.

Ungdomsboliger er opført med genveksanlæg. Slotsgade er opført med genveks enkelte steder.

#### Vurdering

Ventilationsanlægget 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 rækkehusenes opførelse - el-tavler er forsynet HPFI-relæ.  
Belysningsanlæg på fællesarealer, i trappeopgange samt kældergange er nye LED-lamper og ældre belysningsarmaturer.  
Nye installationer i ungdomsboliger og renoveret installation i Slotsgade 25.

### Vurdering.

Det vurderes at der skal skiftes lamper på de fem boligtrapper på CT og FT, så der kommer nye LED lamper der kun tænder ved aktivitet på trappeområdet. Dette forventet udført i 2023

## 18. Udearealer



### Beskrivelse

Haveanlæg er blevet renoveret i nyere tid. Træterrasser er nye og blomsterkasser har været og kan fortsat konstateres at være partielt nedbrudt og er derfor løbende blevet fornyet. Det forventes, at der skal ske udskiftning af blomsterkasser i nærmere fremtid, hvorfor dette er medtaget i vedligeholdelsesplanen (dog under 100.000)  
Lejerne bedes benytte sig af det af udlejer opstillede tilbud om årlig algebekæmpelse på terrasser, idet terrasserne kan være meget glatte med algebelægning.

### Vurdering

Fællesbede blev tilsæt med engblanding, som skulle have resulteret i nedsat vedligehold fra driftens side af, det var dog ikke tilfældet og det er ikke muligt for driften at holde anlægget i tilfredsstillende stand. Anlægget er omplantet i 2022 og 2023, med fokus på biodiversitet. Det forventes at dette gør vedligehold minimal for driften.

## 19. Vaskeri

Der er ikke vaskeri tilknyttet ejendommen CT, FT og Slotsgade 25.  
Der er tilknyttet vaskeri til ungdomsboliger med to vaskemaskiner og to tørretumblere. Disse betales særskilt via brugerbetaling.

## 20. Elevator

### Beskrivelse

Der er elevatorer tilknyttet ejendommen.

### Vurdering

Elevatorene er generelt i ok stand. Elevator på Frederikstov forventes renoveret i den kommende 10-års periode. Det vurderes også at nogle elevatorer skal renoveres i den kommende 10-års periode.

## 21. Bemærkninger

## 4. VEDLIGEHOELDESEPLAN

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

Alle beløb i DKK		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
01. TAGVÆRK	Tag Slotsgade 25				400.000						
02. KÆLDER/FUNDAMENTER											
03. FACADER/SOKKEL	Facader	100.000	100.000	100.000	100.000			100.000	100.000	100.000	100.000
04. VINDUER		200.000	100.000	100.000							
05. DØRE/PORTE											
06. TRAPPER											
07. ALTANER/ALTANGANGE											
08. ETAGEADSKILLELSER											
09. WC/BAD											
10. KØKKENER	Køkken	150.000			150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
11. VARMEINSTALLATION											
12. AFLØBSINSTALLATION											
13. KLOAKINSTALLATION											
14. VANDINSTALLATION											
15. GASINSTALLATION											
16. VENTILATION											
17. ELINSTALLATION											
18. UDEAREALER											
19. VASKERI											
20. ELEVATOR		200.000									
I alt		650.000	200.000	200.000	650.000	150.000	150.000	250.000	250.000	250.000	250.000

