

BEBOERREPRÆSENTATIONEN

LYNGBY SØPARK



PKA-Ejendomme A/S

Att.: Ole Tange, Thor Bech

DATO: 17-07-2024

VEDR.: TILBAGEMELDING 10 ÅRS VEDLIGEHOLDELSPLAN MORTONSVEJ 2-30

Kære Ole og Thor,

Vi må desværre konstatere at det er meget let at kommentere på fremsendte vedligeholdelsesplan, da det er de samme punkter år efter år vi rapporterer og kan konstatere at intet sker, selv på yderst, for ejendommen, kritiske mangler/fejl. Det er ikke acceptabelt.

Desværre kan vi også konstatere, at tidligere godkendte og budgetterede vedligeholdelsesopgaver ikke er blevet gennemført. Dette gælder bl.a.:

Michael Tørnsø den 16-06-2021

07. ALTANER/ALTANGANGE (XP) Rensning af altaner + mont. af net. 597.000

Daniel Khaliq den 27-06-2022

07. ALTANER/ALTANGANGE (XP) Rensning af altaner + mont. af net. 597.000

Dan Pouldan Jensen den 26-06-2023

04. VINDUER (X) Oliering af vinduesp.+ eftergå fuger 764.000, Udskiftning af fuger samt Rensning, retn 1.120.000

Mht. til rapporten har vi følgende kommentarer:.

Pkt. 1. Tagværk

Gennem hele ejendommens levetid har der været udfordringer med utætte tage. Dette giver sig bl.a. udslag i at mange af altanerne på de øverste altaner er ubrugelige, da der pjasker vand ned på selve altanen fra udhænget ovenover. Ud over gener for beboerne gør dette også at trægulvet nedbrydes hastigt.

Pkt. 2. Kælder/Fundamenter

Problemerne er ikke løst med indsvivning af vand i kælderen. Hårdest ramt er i kælderrummene under (Blok 6 & 9).

Ligeledes er nedre parkeringskælder hårdt ramt af vandgennemtrængning fra terræn.

BEBOERREPRÆSENTATIONEN

LYNGBY SØPARK



Det kan blive meget omfattende at få løst dette problem. Ud over at vandet nedbryder betonen, er der også konstateret revner i en af de bærende betonbjælker. Denne er for 2 andet år støttet af 2 soldater.

Pkt. 3 Facade/sokkel

Der gennemsiver vand øverst på alle de sydvendte gavle. Se billedet i Vedligeholdelsesplanen.

Pkt. 4. Vinduer

I budgettet for 2023, blev der afsat beløb til udbedring af løse gummilister og vinduesinddækninger. Dette arbejde blev påbegyndt ultimo 2023 til stor gene for de lejligheder, hvor arbejdet blev gennemført, da det medførte utætte vinduer hvor vinden bed ind og beboerne døjede med træk og store varmeregninger. Nu her i juli 2024, kan vi konstatere at arbejdet langt fra er fuldført. Langt over 60% af lejlighederne er ikke udbedret.

Derudover må vi desværre også stadig konstatere, at der stadig falder hele vinduespartier ud, når de bliver åbnet eller taget af vinden. Hvornår kan vi forvente at disse bliver sikret?

Pkt. 5. Døre/Porte

Dørtelefoner og skærme er konstant i uorden, og der bliver løbende tilkaldt service for at udbedre fejl på systemet. Hvornår bliver disse udskiftet?

Mange navneskilte er ulæselige og bør udskiftes.

Derudover er porten til p-kælderen konstant i stykker, og det virker som om at den er underdimensioneret.

Pkt. 7. Altaner

Det planlagte arbejde med udbedring af afløbet var før budgettet til udbedring i 2025. Nu er det ikke længere budgetteret. Vi kan ikke leve med at dette ikke bliver udbedret, da generne er alt for store, og risikoen for nedbrydelse af træværket må forventes at blive væsentlig forværret, hvilket vil forøge det anslåede beløb, der oprindeligt var budgetteret med i 2021.

Udhæng over altaner på øverste etage er utæt, er blevet lovet udbedret i 2020, men er ikke sket.

Pkt. 10 Køkkener

Inventaret i køkkenet (skabslåger) er efterhånden meget slidt. Flere låger hænger i hængslerne og malingen er skallet af.

BEBOERREPRÆSENTATIONEN

LYNGBY SØPARK



Pkt. 12. Afløbsinstallation

Der er ved flere lejligheder konstateret lugtgener fra køkken og bad. Disse skyldes ifølge områdets VVS, at der ikke er fald nok på afløbene.

BBR er blevet opmærksomme på, at generne er tiltaget og der er stor risiko for, at flere af faldstammerne skrider fra hinanden og gråt vand vil forårsage store skader hvis det sker ind over kælderrummene.

Pkt. 16. Ventilation

Der opleves voldsomt meget støv i lejlighederne, støv som tilsyneladende stammer fra ventilationsanlæggene, samt at udtrækket over emhætten aldrig er blevet rengjort.

Mange steder anbefales det, at aftrækskanaler rengøres hver 2. - 4. år. Os bekendt er dette aldrig sket.

Pkt. 20. Elevator

Elevatorene har sit eget liv. Dørene åbner og lukker sig automatisk, når man trykker elevatoren op/ned, uanset hvilken etage den befinder sig på.

Med venlig hilsen,

Jan de Blanck

Formand Beboerrepræsentationen

Lyngby Søpark.