

Vedligeholdelsesplan 2018

Frederiksgården 07.2677.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
01 - Tag														
Karakter 4														
Tag, servicebygning	Eftergang af tagpap	A	100	10-15 år	20		20		20		20			
Alternativ: Tag, servicebygning	Etablering af behørigt fald mod tagrender/nedløb af kileskåret mineraluld og udlægning af ny tagpap m.v.	A	900	10-15 år			900							
Tagfod, Blok B	Tagfoden på blok B mod servicebygning skal oprettes hurtigst muligt	A	10	10-15 år	10									
02 - Kælder og fundament														
Karakter 3														
Udvendig trappe	Ved udvendige kældertrapper til cykelkælder kan der med fordel for adgang med cykel udføres en ny betontrappe/slisk, som har en mindre fald og bedre slidlag, som er skridsikker. Ekskl. afløb og kloakttilslutning	C	100	20-25 år		100								
03 - Facader/sokkel														
Karakter 4														
Altanfacaden på høje blokke, blok A og C	Udvendig isolering af altanvæg mod altaner med 50 mm højisolierende facadesystem (kræver byggetilladelse)	B-C	6.000	30-40 år										
Facade ved altanerne på blok A, B og C	Overflade behandling af facaderne på altanerne pris ca. kr. 150 pr. m ²	A-B		10-20 år										

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Altanværn på blok A, B og C	Arensning af eksisterende profileret stålplan, som er en del af værnet på altanerne, afrensningen skal ske på begge sider indvendigt og udvendigt på altanen (iht. tilbud fra Cortex og ifølge prøverensning i 2015)	C	280	10 år										
Alternativ: Altanværn på blok A, B og C	Alternativ kan man skifte stålpladerne med nye steni-plader og montere dem på eksisterende konstruktion	A	6.000	40-50 år										
Glasinddækninger på altaner, blok A og C	Etablering af nyere glasinddækninger for lukning af samtlige altaner på blok A og C inkl. nedtagning af eksisterende altanrækværk og nødvendigt stillads/platform	C	21.000	40-50 år										
Glasinddækninger på altaner, blok B	Etablering af nyere glasinddækninger for lukning af samtlige altaner på blok B inkl. nedtagning af eksisterende altanrækværk og nødvendigt stillads/platform	C	1.500	40-50 år										
04 - Vinduer Karakter 4														
Fuger, rundt om alle vinduerne på altanerne	Udsiftning af mørtelfugen til en elastiskes fuger med isolering og bagstop, på alle trævinduerne og altandøre på altanerne	A	1.200	10-15 år		1.200								
Kældervinduer blok B	Malerbehandling af kældervinduer	A	15	20-25 år		15								
Vinduer til altaner	Maleristandsættelse af trævinduer og altandør til altaner (ingen stillads, adgang via lejligheder)	A	2.000	20-25 år		2.000								

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Vinduer til servicebygningens bagside	Maleristandsættelse af vinduer i servicebygningen	A	50	20-25 år		50								
05 - Udvendige døre Karakter 5 Nyt låsesystem	Etablering af nyt låsesystem med systemnøgler som Ruko DP+ inkl. 3 nøgler til hver lejlighed. Det forudsættes, at ca. halvdelen af døre til lejligheder kan få monteret nye cylindre, mens den resterende del af døre til lejligheder skal have nye låsekasser	C	500	50-60 år	500									
06 - Trapperum Karakter 2	Ingen foranstaltninger													
07 - Port og gennemgange	Ejendommen er ikke forsynet med port eller gennemgange													
08 - Etageadskillelser Karakter 2	Ingen foranstaltninger													
09 - Wc/bad Karakter 3-4	Ingen foranstaltninger													
10 - Køkken Karakter 3-4	Ingen foranstaltninger													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
11 - Varmeforsyning Karakter 5														
Indskæring af strengregulerings-ventiler og afspæring ventiler - blok A	For at sikre den bedst mulige varmefordeling i ejendommen og udnytte fjernvarmen bedst mulig, bør der installeres dynamiske strengreguleringsventiler, som efter beregnet forindstilling sikrer den korrekte vandmængde til de enkelte stigestrange/radiatorer, såfremt der er et vist minimum differenstryk tilstede ved den fjerneste ventil. Ca. 42 stk. varmestrange (ca. kr. 5.000 stk.)	A	210	20-30 år					210					
Indskæring/udskiftning af strengregulerings-ventiler og afspæring ventiler - blok B	For at sikre den bedst mulige varmefordeling i ejendommen og udnytte fjernvarmen bedst mulig, bør der installeres dynamiske strengreguleringsventiler, som efter beregnet forindstilling sikrer den korrekte vandmængde til de enkelte stigestrange/radiatorer, såfremt der er et vist minimum differenstryk tilstede ved den fjerneste ventil. Anslået 20 stk. varmestrange (ca. kr. 5.000 kr. stk)	A	100	20-30 år					100					
Indskæring af strengregulerings-ventiler og afspæring ventiler - blok C	For at sikre den bedst mulige varmefordeling i ejendommen og udnytte fjernvarmen bedst mulig, bør der installeres dynamiske strengreguleringsventiler, som efter beregnet forindstilling sikrer den korrekte vandmængde til de enkelte stigestrange/radiatorer, såfremt der er et vist minimum differenstryk tilstede ved den fjerneste ventil. 37 stk. varmestrange (ca. kr. 5.000 stk.)	A	90	20-30 år					185					

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rådgivning	Ingeniørberegning i henhold til div. indstillinger af ventiler m.m.		50						50					
12 - Afløb														
Karakter 5														
Reparation af faldstammer	Afsat beløb til løbende reparation af faldstammer i forbindelse med at der opstår utætheder	A	200	20-30 år	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Relining af afløbsinstallation - blok A	Da afløbsinstallationer er skjult i indmurede kasser i badeværesler anbefales det, at man forlænger levetiden af installation ved relining. Optalt 15 stk. faldstammer	B	1.000	40-50 år					1.000					
Relining af afløbsinstallation - blok B	Da afløbsinstallationer er skjult i indmurede kasser i badeværesler anbefales det, at man forlænger levetiden af installation ved relining. Optalt 6 stk. faldstammer	B	250	40-50 år					250					
Relining af afløbsinstallation - blok C	Da afløbsinstallationer er skjult i indmuret kasser i badeværesler anbefales det, at man forlænger levetiden af installation ved relining. Optalt 18 stk. faldstammer	B	1.438	40-50 år					1.438					
Udskiftning af afløbsinstallationer	Afsat beløb til nødvendig udskiftning af afløbsinstallationer, som ikke kan relinies, og nødvendig rensning af faldstammer forinden relining	B	500	40-50 år					500					
13 - Kloak														
Gulv afløb, Cykelkælder, pulterrum og depotrum	Etablering af gulv afløb med højt vandlukke eller tilslutning til eksisterende pumpebrønd. Inkl. opgravning, retablering af betongulv	B	100	20-25 år					100					

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Faskine, nedsivningsundersøgelse	Gennemførelse af nedsivningsundersøgelse udført af specialfirma	C	10						10					
Faskine, etablering	Etablering af faskine i gården inkl. tilslutning af samtlige tagedløb (kræver byggetilladelse)	C	3.400	40-50 År					3.400					
Faskine, klapkontraventil	Etablering af 1 stk. klapkontraventil med automatisk lukkefunktion på hovedkloak inkl. opgravning og retablering (kræver byggetilladelse og dispensation)	C	120	20-25 år					120					
Faskine, Retablering af gård/haver	Afsat beløb til retablering af gård/haver efter etablering af faskine	C	50	-					50					
14 - Vandinstallation Karakter 2 Nye hovedledninger	Udskiftning af gamle hovedledninger for varmt brugsvand i ingeniørkanaler fra varmecentral i blok B (tjenergangen) inkl. installationer for toiletter ved selskabslokaler, toilet/bad ved inspektørkontor, 4 stk. gæsteværelser og køkken ved tjenergangen. Angivet omkostninger stammer fra tilbud fra Tvilling VVS ApS januar 2011	B	600	40-50 år					600					
15 - Gasinstallation	Der er ikke indlagt gas i ejendommen													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
16 - Ventilation Karakter 3-4														
Rensning af kanaler	Kanalerne bør løbende eftergås og renses. Rensningen er en specielopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området	A	300	5-10 år					300					
Rensning af kanaler	Afsat beløb til delvist nedtagning af eventuelle nedhængte loftet eller mekaniske ventilatorer og genmontering, skøn	A	100	-					100					
17 - El/svagstrøm Karakter 3-4	Ingen foranstaltninger													
18 - Øvrige bygningsdele Karakter 3														
Vakemaskiner og tørretromler	5 stk. nye energibesparende vaskmaskiner og 3 stk. nye tørretromler inkl nye installationer	A	300	5-10 år	300									
Overflader	Renovering af overflader	A	100	10-20 år	100									
19 - Private friarealer Karakter 2-3														
Istandsættelse af garager	Løbende eftergang af tagpap og inddækninger for defekter og utætheder	A	50	20-30 år	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Reparation af asfaltbelægninger	Løbende reparation af asfalt- og flisebelægninger (forventes afholdt under den almindelige løbende vedligeholdelse)	B	100	30-40 år		20		20		20		20		20

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Afprøvning af vejbump	Vi anbefaler, at man investerer i et vejbump i PVC, før man får udført de rigtige vejbump, så de bliver placeret rigtig. Opgaven udføres af et specialfirma	C	10											
20 - Stillads	Platform/lift til afrensning af værn	-	300											
	Platform/lift til opsætning af nyt værn		700			700								
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger.	-	5%	-	48	171	47	2	423	2	2	2	1	2
Håndværkeromkostninger, ekskl. Moms					1.003	4.281	992	47	8.881	47	47	47	26	47
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen	-	10%	-	100	428	99	5	888	5	5	5	3	5
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1 års gennemgang og 5 års syn, økonomikontrol	-	15%	-	165	706	164	8	1.465	8	8	8	4	8
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. Moms					1.268	5.415	1.255	60	11.234	60	60	60	33	60
Moms			25%		317	1.354	314	15	2.809	15	15	15	8	15
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. Moms					1.586	6.769	1.569	75	14.043	75	75	75	42	75
Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse					2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i medio 2016 priser ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

Peter Jahn & Partnere A/S

Martin Nielsen

Maj 2018