

PETER JAHN & PARTNERE

BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER

PJP



August 2022

Frederiksgården

VEDLIGEHOLDELSPLAN

35 43 10 10
pjp@pjp.dk
www.pjp.dk

PETER JAHN & PARTNERE A/S
RENTEMESTERVEJ 2B
2400 KØBENHAVN NV

Formål og læsevejledning

Denne vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for et overblik af tilstanden på ejendommen, forslag til kommende projekter, projekternes påvirkninger, ejendomsoplysninger samt forklaring af byggesagens udgifter. Herefter præsenteres du for et sammendrag af hovedposterne i vedligeholdelsesplanen, og til sidst alle punkterne i vedligeholdelsesplanen.

Vedligeholdelsesplanen anbefales ajourført løbende for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Anbefalingerne i vedligeholdelsesplanen er opdelt på de enkelte bygningsdele. Oftest giver det mening at pulje flere anbefalinger til ét projekt, og vi puljer derfor anbefalingerne i projekter, hvor det vurderes at omfang og kompleksitet af arbejdet medfører, at der er behov for byggeteknisk rådgivning, samt at der er synergi i de arbejder, som anbefales udført.

God læselyst,
Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Korner og Sophia Wesche

Tilstandsvurdering af bygningsdele

God: Bygningsdele er i god stand, og der kræves på nuværende tidspunkt ikke vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.

Middel: Bygningsdele er i middel stand (lettere nedbrudt), og almindelig vedligeholdelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.

Dårlig: Bygningsdele er i dårlig stand og det er nødvendigt at foretage større istandsættelsesarbejder eller udskiftninger.

Kritisk: Bygningsdele er i en nedbrudt stand og egentlige udskiftninger eller omfattende istandsættelser er nødvendige her og nu for at forebygge følgeskader.

Anbefalinger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke anbefalinger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative anbefalinger.

De foreslåede anbefalinger er karakteriseret efter følgende typer:

Genopretning er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader.

Vedligeholdelse er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand.

Forbedring er de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand, og som bidrager til at forbedre ejendommens bæredygtighed indenfor de miljømæssige, økonomiske og sociale aspekter.

Placeringen i vedligeholdelsesplanens 15-årige tidsperiode afspejler anbefalingens prioritet, som vurderes på baggrund af bygningsdelens forventet restlevetid og nuværende tilstandsvurdering.

Overblik

På baggrund af vores vurdering af ejendommens tilstand er de **opsummerede** udgifter for 15-årsperioden:

Genopretning

Udgifter til istandsættelse af bygningsdele med et vedligeholdelsesmæssigt efterslæb

kr. 0 ekskl. moms

Vedligehold

Udgifter til almindelige vedligeholdelsesarbejder for at opretholde bygningens stand

kr. 8.270.000 ekskl. moms

Forbedring

Foreslåede udgifter til arbejder som forbedrer bygningens energiforbrug, komfort m.v.

kr. 30.250.000 ekskl. moms

Nedenstående er vores forslag til ejendommens fremtidige større projekter.

Projekt A – Solceller og tag, nu

Taget på bygning A udskiftes, og der opsættes solceller.

Projekt er godkendt og forventes udført efter godkendelse af byggeansøgning

Projekt B – Facade og vinduer, år 11-15

Maleristandsættelse af vinduer og facader samt reparationer på betonkonstruktioner er under udførelse. Det forventes at projektet skal udføres igen om 11-15 år for at opretholde vedligeholdelsesstanden.

Projektudgifter i alt kr. 11.440.000 ekskl. moms

Genopretning: kr. 0, vedligehold: kr. 5.210.000, forbedring: kr. 500.000, følgeudgifter: kr. 5.730.000

Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af lejligheder.

Der blev ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

Kloakken er besigtiget fra overfladebrønde.

Fugt er målt med fugtmåler til træværk og murværk. Fugtmålinger er indikative.

Ejendommen er besigtiget d. 3. juni 2022. Vejret har været tempereret og tørt i perioden op til besigtigelsen.

Prissætning

I de foreslåede projekter er der taget udgangspunkt i teknikerens vurderinger af de projekter, der giver god mening for ejendommen at gennemføre i de kommende 15 år af hensyn til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen.

De foreslåede anbefalinger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Rapportens anbefalinger og prisoverslag på håndværkerudgifter i forbindelse med udførelsen af samme må ikke betragtes som endelig tilbud eller færdigt projektmateriale.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Ejendommen er beliggende på Rådmand Steins Alle 16A-C i Frederiksberg Kommune. Ifølge oplysninger fra www.kulturarv.dk har ejendommen ingen frednings- eller bevaringsstatus.

Ejendommen ejes af Den Selvejende Institution Frederiksgården og administreres af Advokatfirmaet Pernille Høxbro.

Ejendommen er opført som tre beboelsesblokke med en servicebygning i en etage, der forbinder beboelsesblokkene.

Ejendommen omfatter i alt 305 stk. lejligheder samt servicearealer, herunder storkøkken, fælles spisesal, vaskeri m.v.

Klimaskærm:

Facader er opført i beton, hvortil der i 2015 er udført facadeisolering på gavle af blok A og C samt alle facader på blok B.

Taget er fladt med tagpapbeklædning.

Vinduerne er overvejende nyere vinduer af træ. Vinduer mod opgangene er udskiftet til træ/alu i 2015.

Tekniske installationer:

Der er elevator i ejendommens trapperum, elevatoren ligger i forbindelse med trappeopgang midt i blokken.

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen, som via varmecentralen forsyner lejlighedernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

BBR basisoplysninger

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra www.boligejer.dk.

- Matr.nr og ejerlav	41ez
- Opførelsestidspunkt	år 1959
- Antal boliger med køkken	304 stk.
- Bebygget areal for bygningen	3.638 m ²
- Kælderareal	296 m ²
- Samlet boligareal	17.012 m ²
- Samlet erhvervsareal	1.560 m ²

BBR-oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til www.boligejer.dk, hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Indhentning af miljøundersøgelser fra ekstern miljørådgiver.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at bygherres arbejdssikkerhedsforpligtigelser opfyldes.

Byggeteknisk rådgivning vil beløbe sig til ca. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Hvordan regnes det hele med?

Ejendommen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra ejendommens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til forundersøgelser, miljøarbejder, uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet af institutionsbestyrelsen.

Sammendrag af vedligeholdelsesplan

Frederiksgården 07.2677.14

Pkt.	Bygningsdel	Tilstandsvurdering	Nu 2022	1-3 år 2023 - 2025	4-6 år 2026 - 2028	7-10 år 2029 - 2032	11-15 år 2033 - 2037
Klimaskærm							
01.	Tag	Middel stand	-	-	50	-	550
02.	Kælder/fundering	Middel stand	-	-	-	-	60
03.	Facade/sokkel	Middel stand	-	-	-	-	2.100
04.	Vinduer	God stand	-	-	-	2.050	3.050
05.	Udvendige døre	God stand	-	-	-	-	-
Tekniske installationer							
11.	Varmeanlæg	Middel stand	-	700	-	-	-
12.	Afløb	God stand	-	-	-	-	-
13.	Kloak	Middel stand	-	100	-	-	-
14.	Vandinstallation	God stand	-	-	-	-	-
15.	Gasinstallation		-	-	-	-	-
16.	Ventilation	Middel stand	-	-	-	-	300
17.	El/svagstrøm	Middel stand	-	-	-	-	-
Indvendige forhold							
06.	Trapper	Middel stand	100	-	-	-	-
08.	Etageadskillelser	God stand	-	-	-	-	-
09.	WC/bad		450	1.350	1.350	1.350	1.800
10.	Køkken		1.500	4.500	4.500	4.500	6.000
18.	Øvrige bygningsdele	Middel stand	-	-	350	-	-
Udvendige forhold							
07.	Porte/gennemgange		-	-	-	-	-
19.	Private friarealer	Middel stand	-	40	40	40	40
Byggepladsforhold							
20a	Stillads/lift m.v.		-	-	-	-	3.000
20b	Byggeplads m.v.		100	340	310	400	850
I alt			2.150	7.030	6.600	8.340	17.750
Uforudsete udgifter			220	710	660	830	1.780
Forundersøgelser			20	10	-	20	20
Teknisk rådgivning			360	1.170	1.090	1.380	2.940
I alt			2.750	8.920	8.350	10.570	22.490
Moms			688	2.243	2.088	2.643	5.635
I alt inkl. moms			3.438	11.163	10.438	13.213	28.125
Alm. vedligeholdelse			1.100	3.300	3.300	4.400	5.500
I alt inkl. moms			4.538	14.463	13.738	17.613	33.625

Vedligeholdelsesplan 2022

Frederiksgården 07.2677.14

Bygningsdel og anbefalinger	Type	Sum T.Kr.	Levetid for anbefaling År	Nu 2022	1-3 år 2023 - 2025	4-6 år 2026 - 2028	7-10 år 2029 - 2032	11-15 år 2033 - 2037	Energi besparelse, bygningsdel %	Energi besparelse, bygning %	CO ₂ reduktion, bygning kg CO _{2e} /år
Klimaskærm											
01 - Tag	Middel stand								%	%	kg CO _{2e} /år
Tag, blok A og C, eftergang	Eftergang af tagpap på de høje bygninger, herunder kontrol af inddækninger og overgange. Kan tilgås uden stillads med faldsikring.	Vedligehold	100	Løbende		50		50			
Tag, blok A, udskiftning af tagpap ifm. solcelleanlæg	Eftergang af tagflader og udlægning af nyt lag tagpap oven på eksisterende. Arbejdet er vedtaget som en del af solcelleprojektet.	Forbedring	500	30-40 år							
Tag, blok C, udskiftning af tagpap	Eftergang af tagflader og udlægning af nyt lag tagpap oven på eksisterende.	Forbedring	500	30-40 år				500			
Garagetag, reparation	Reparation af tage over garager ved påsvejsning af tagpap-'lapper'.	Vedligehold	Drift	Løbende							
Alternativ Udskiftning af hele tagpapfladen på garagetage	Udskiftning af tagpappen over garagerne, som alternativ til løbende istandsættelse af utætheder.	-	350	30-35 år							
02 - Kælder/fundament	Middel stand										
Kældertrapper, istandsættelse	Istandsættelse af kældertrapper. Reparation af revner og afskalninger. Afslutningsvist malerbehandling.	Vedligehold	60	20-30 år				60			
Kældergulv, reparation	Reparation af revner i kældergulv, 10 lbm.	Vedligehold	100	-		50		50			

Bygningsdel og anbefalinger		Type	Sum T.Kr.	Levetid for anbefaling År	Nu 2022	1-3 år 2023 - 2025	4-6 år 2026 - 2028	7-10 år 2029 - 2032	11-15 år 2033 - 2037	Energi besparelse, bygningsdel	Energi besparelse, bygning	CO ₂ reduktion, bygning
03 - Facader/sokkel	Middel stand											
Facadepartier, genbehandling	Genbehandling af eftergang og istandsættelse af facademur, altanbunde/lofter, samt skillevægge mellem altanerne. Efter reparation maleristandsættes vægge og lofter.	Vedligehold	1.900	10-15 år					1.900			
Betonsøjler v. opgange, genbehandling	Reparation af revner i betonsøjler, ved frihugning og rustbehandling efterfulgt af malerbehandling.	Vedligehold	200	10-15 år					200			
Altaner, udskiftning af værn. Forslag	Udskiftning af værn på samtlige altaner til nye i samme udformning. Der kan med fordel undersøges alternative løsninger med f.eks. glasinddækning e.l.	-	4.500	30-40 år								
04 - Vinduer	God stand											
Fuger rundt om alle vinduerne på altanerne, genbehandling	Udskiftning af elastiske fuger på alle trævinduerne og altandøre på altanerne.	Vedligehold	1.000	15-20 år					1.000			
Kældervinduer, blok B , genbehandling	Malerbehandling af kældervinduer.	Vedligehold	40	7-10 år				20	20			
Vinduer til altaner, genbehandling	Maleristandsættelse af trævinduer og altandøre til altaner	Vedligehold	4.000	7-10 år				2.000	2.000			
Vinduer til servicebygningens bagside, genbehandling	Maleristandsættelse af vinduer i servicebygningen.	Vedligehold	60	5-7 år				30	30			
05 - Udvendige døre	God stand											
Udvendige døre	Ingen foranstaltninger udover almindelig løbende vedligeholdelse.	Vedligehold	Drift	5-7 år								

Bygningsdel og anbefalinger	Type	Sum T.Kr.	Levetid for anbefaling År	Nu 2022	1-3 år 2023 - 2025	4-6 år 2026 - 2028	7-10 år 2029 - 2032	11-15 år 2033 - 2037	Energi besparelse, bygningsdel	Energi besparelse, bygning	CO ₂ reduktion, bygning
Tekniske installationer											
11 - Varmeforsyning Varmefordelingsanlæg, etablering af strengreguleringsventiler, blok A og C	Middel stand Indskæring af dynamiske strengreguleringsventiler på et-strengt anlæg. Anslået ca. 100 stk. Inkl. udgifter til indregulering af forindstillinger. Der er tillagt ekstraomkostninger til arbejdsmiljøforhold ifm. begrænset adgang i ingeniørgange.	Forbedring	700	-	700						
Varmeanlæg, driftsaftale med overvågning	Etablering af driftsaftale med digital overvågning af varmeanlæg for optimeret drift. Kontakt Frederiksberg forsyning eller se mere på https://www.frb-forsyning.dk/forside/varme/bestil/driftsaftale	Forbedring	Drift	-							
12 - Afløb	God stand Ingen anbefalinger ud over almindelig løbende vedligeholdelse										
13 - Kloak Gulvafløb, Cykelkælder	Middel stand Etablering af gulvafløb med højt vandslukke og tilslutning til eksisterende pumpebrønd. Inkl. opgravning, reetablering af betongulv.	Forbedring	100	20-30 år	100						
14 - Vandinstallation	God stand Ingen foranstaltninger udover almindelig løbende vedligeholdelse.										
15 - Gasinstallation	Ingen vurdering Der er ikke indlagt gas i ejendommen.	-		-							

Bygningsdel og anbefalinger		Type	Sum T.Kr.	Levetid for anbefaling År	Nu 2022	1-3 år 2023 - 2025	4-6 år 2026 - 2028	7-10 år 2029 - 2032	11-15 år 2033 - 2037	Energi besparelse, bygningsdel	Energi besparelse, bygning	CO ₂ reduktion, bygning
16 - Ventilation Rensning af kanaler	Middel stand Kanalerne bør løbende eftergås og renses. Rensningen er en specialopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området.	Vedligehold	300	5-10 år					300			
17 - El/svagstrøm Etablering af solcelleanlæg på Blok C, Projekt er igangsat	Middel stand Etablering af solcelleanlæg, der er dimensioneret til ejendommens strømforbrug i dagtimerne, hvor solcellerne producerer strøm. Ved denne dimensionering vurderes det at være et rentabelt og bæredygtigt tiltag for Frederiksgården. Det estimeres umiddelbart (antagelse uden beregning), at der vil være en tilbagebetalingstid på ca. 10-15 år. Herefter forventes der at kunne opnå en indtjening på ca. kr. 2 millioner over en 25-årig periode. Projekt er vedtaget og igangsat	Forbedring	1.150	30-40 år								
Indvendige forhold												
06 - Trapperum Indgangsreposer, revnedannelser, forundersøgelser	Middel stand Forundersøgelse og kortlægning af årsager til revnedannelser ved reposer. Geotekniske og statiske undersøgelser af bygningen samt vejledning for udbedring af kosmetiske skader. Skønnet beløb	-	100	-	100							
Trapperum, vedligehold	Istandsættelse af trapperummene foretages løbende over den almindelige drift af ejendommen.	Vedligehold	Drift	15-20 år								
08 - Etageadskillelser	God stand Ingen anbefalinger.											

Bygningsdel og anbefalinger		Type	Sum T.Kr.	Levetid for anbefaling År	Nu 2022	1-3 år 2023 - 2025	4-6 år 2026 - 2028	7-10 år 2029 - 2032	11-15 år 2033 - 2037	Energi besparelse, bygningsdel	Energi besparelse, bygning	CO ₂ reduktion, bygning
09 - Wc/bad	Ingen vurdering											
Modernisering	Modernisering af WC/badeværelser. Modernisering foretages efter behov eller ved fraflytning. Der er i nærværende vedligeholdelsesplan afsat midler til modernisering af ca. 3 stk. WC/bad om året.	Forbedring	6.300	25-30 år	450	1.350	1.350	1.350	1.800			
10 - Køkken	Ingen vurdering											
Modernisering	Modernisering af køkkener ifm. fraflytning. Der er i nærværende vedligeholdelsesplan afsat midler til modernisering af ca. 15 stk. køkkener om året.	Forbedring	21.000	20-30 år	1.500	4.500	4.500	4.500	6.000			
18 - Øvrige bygningsdele	Middel stand											
Foyer, Renovering af overflader	Renovering af overflader, ny klinkebelægning, samt istandsættelse af vægge og lofter.	Vedligehold	350	20-25 år			350					
Udvendige forhold												
07 - Port og gennemgange	Ingen vurdering											
	Ejendommen er ikke forsynet med port eller gennemgange.											
19 - Private friarealer	Middel stand											
Reparation af asfaltbelægninger	Løbende reparation af asfalt- og flisebelægninger (afsat beløb - bør udbedres efter behov).	Vedligehold	160	30-40 år		40	40	40	40			

Bygningsdel og anbefalinger	Type	Sum T.Kr.	Levetid for anbefaling År	Nu 2022	1-3 år 2023 - 2025	4-6 år 2026 - 2028	7-10 år 2029 - 2032	11-15 år 2033 - 2037	Energi besparelse, bygningsdel	Energi besparelse, bygning	CO ₂ reduktion, bygning
Byggepladsforhold											
20a - Stillads											
Stillads til istandsættelse af facader m.v. .	-	3.000	-					3.000			
20b - Byggeplads											
Byggepladsomkostninger herunder byggeplads, affaldshåndtering, rengøring m.v.	-	5%	-	100	340	310	400	850			
Samlede håndværkeromkostninger, ekskl. moms.				2.150	7.080	6.600	8.340	17.800			
Uforudseelige udgifter	Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen.	10%	-	220	710	660	830	1.780			
Forundersøgelser	Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående.			20	10		20	20			
Byggeteknisk rådgivning	Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1-års eftersyn, økonomikontrol.	15%	-	360	1.170	1.090	1.380	2.940			
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms.				2.750	8.970	8.350	10.570	22.540			
Moms		25%		688	2.243	2.088	2.643	5.635			
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms.				3.438	11.213	10.438	13.213	28.175			
Forslag til afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse.				1.100	3.300	3.300	4.400	5.500			
Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 60/m ² pr. år, svarende til kr. 1.100.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.											

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra medio 2022 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

NB! Sammendraget på side 1 er en automatisk sammentælling, hvorfor der er risiko for sammentællingsfejl/fejl i koder i regnearket. Sammendraget må derfor kun anvendes vejledende.

De anførte priser er budgettal, som er beregnet på grundlag af entreprenøroverlag samt erfaringspriser fra gennemførelse af lignende arbejder. Alle priser er beregnet ud fra prisindeks ved tidspunkt for udarbejdelse af nærværende vedligeholdelsesplan.

Peter Jahn & Partnere A/S

Mikkel Korner og Sophia Wesche

Den 31. august 2022