

Frederiksgården

Tilstandsrapport & vedligeholdelsesplan

Rapporteringsdato

30. august 2023

Tekniker

Peter Jahn & Partnere A/S

Ukendt rådgiver



Nøgleoplysninger

Ejendomsnavn

Frederiksgården

Hovedadresse

Rådmand Steins Alle 16A, 2000 Frederiksberg

Teams

Ejer

Den Selvejende Institution Frederiksgården

Teknisk rådgiver

Peter Jahn & Partnere A/S

Administrator

Qvortrup Administration A/S

Væsentlige beløb og prisoplysninger

Driftsomkostninger ved startår

1.100.000 kr. ex. moms

Energipriser

Priserne er indhentet fra energimærket

Fjernvarme

520,2 kr. / MWh

Ei

3,5 kr. / kWh

Moms

Alle priser er valgt til at vises ex. moms



Rådmand Steins Alle 16A Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	^
Opførelsesår	1959
Boligareal	7.594 m ²
Erhvervsareal	–
Ydervægge	Ukendt
Tagdækning	Ukendt
Varmekilde	Ukendt

Rådmand Steins Alle 16C Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	^
Opførelsesår	1959
Boligareal	7.647 m ²
Erhvervsareal	79 m ²
Ydervægge	Ukendt
Tagdækning	Ukendt
Varmekilde	Ukendt

+3 mere

Energimærke 311624483	
Klassificering	A2010
Gyldighedsperiode	2022—2032
Adresse 1	Rådmand Steins Alle 16A
Adresse 2	Rådmand Steins Alle 16B
Adresse 3	Rådmand Steins Alle 16C
Opvarmet areal	19.067 m ²
PDF-rapport	Vis PDF ↗

Energimærke 311624483	
Klassificering	A2010
Gyldighedsperiode	2022—2032
Adresse 1	Rådmand Steins Alle 16A
Adresse 2	Rådmand Steins Alle 16B
Adresse 3	Rådmand Steins Alle 16C
Opvarmet areal	19.067 m ²
PDF-rapport	Vis PDF ↗

Energimærke 311624483	
Klassificering	A2010
Gyldighedsperiode	2022—2032
Adresse 1	Rådmand Steins Alle 16A
Adresse 2	Rådmand Steins Alle 16B
Adresse 3	Rådmand Steins Alle 16C
Opvarmet areal	19.067 m ²
PDF-rapport	Vis PDF ↗

Garager og skure

Vurdering for Garager og skure



Garager fremstår generelt i middel stand og der må forventes løbende vedligehold af overflader.

Opvarmet areal	678 m ²
Varmeforbrug	0 kWh/m ²
Elforbrug	0 kWh/m ²
Co2e-udledning	0 ton/år
Energimærke	A2010

Bygningsdel	Tilstand	Levetid	Advarsler	Anbefalinger
🏠 KLIMASKÆRM				
Tag	Middel	10 år	-	1
🏠 INDVENDIGE FORHOLD				
🏠 TEKNISKE INSTALLATIONER				
🏠 UDVENDIGE FORHOLD				

Automatisk energimærkespring vurderes ikke muligt

Højhuse, Blok A og C

Opvarmet areal	15.320 m ²
Varmeforbrug	52,55 kWh/m ²
Elforbrug	0 kWh/m ²
Co2e-udledning	114,79 ton/år
Energimærke	A2010

Automatisk energimærkespring vurderes ikke muligt







Midterbygning, Blok B

Overordnet tilstandsvurdering

Vurdering for Midterbygning, Blok B

2

Denne ejendom er overordnet opbygget som højhusene og bygningsdelenes tilstandsvurderinger er foretaget under "højhuse, Blok A og C", hvor der ikke er afvigende forhold. Her er der kun foretaget vurdering af tag og vinduer.

Bygningsdel	Tilstand	Levetid	Advarsler	Anbefalinger
 KLIMASKÆRM				
Tag	God	0 år	-	0
Vinduer	God	10 år	-	2
 INDVENDIGE FORHOLD				
 TEKNISKE INSTALLATIONER				
 UDVENDIGE FORHOLD				



Højhuse, Blok A og C





Overordnet tilstandsvurdering

Vurdering for Højhuse, Blok A og C

9

8

Ejendommen fremstår overordnet i god energimæssig og vedligeholdelsesmæssig stand.

Bygningsdel	Tilstand	Levetid	Advarsler	Anbefalinger
 KLIMASKÆRM				
Tag	Middel	15 år	-	3
Fundament/terrændæk	Middel	50 år	-	2
Facader	Middel	15 år	-	3
Vinduer	God	8 år	-	3
Udvendige døre	God	20 år	-	0
 INDVENDIGE FORHOLD				
Indvendige trapper	Middel	15 år	1 kritisk anbefaling	1
Indvendige arealer	God	20 år	-	3
Etageadskillelser	God	50 år	-	0
 TEKNISKE INSTALLATIONER				
Varme	Middel	20 år	-	2
Afløb	God	20 år	-	0
Kloak	Middel	20 år	-	1
Vand	God	30 år	-	0
Ventilation	Middel	15 år	-	1
El/svagstrøm	Middel	25 år	-	1
Elevatore	God	20 år	-	0
 UDVENDIGE FORHOLD				
Udvendige arealer	Middel	10 år	-	1
Altaner	God	30 år	-	1

Beskrivelse

Ejendommens tag er udformet som et **pulttag**. **Tagbeklædning** er tagpap.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Taget er generelt i middel stand og det må forventes at der opstår mindre utætheder. Der bør foretages årlig eftergang og reparation af taget ved påsvejsning af tagpaplapper. Udføres som en del af ejendommen almindelige drift.

Forventet levetid

10 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO ₂ e/år	Økonomi
Udskiftning af tag Udlægning af hele tagbelægningen	4-7 år	-	-	-	-	350.000 kr.
Alle priser vises ex. moms						

Beskrivelse

Ejendommens tag er udformet som et **fladt tag**. **Tagbeklædning** er tagpap.


Tilstand

- Kritisk
- Dårlig
- Middel
- God**
- Ukendt

Taget er udskiftet i nyere tid og belagt med sedumbelægning.

Forventet levetid

0 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
 Ingen anbefalinger						





Beskrivelse

Ens vinduestyper i bygning. **Udformningen** er moderne vinduer, **konstruktionen** er træ og **rudetyper** er termoruder før år 1972, termoruder fra år 1972-1995 og termoruder fra år 1996-2020. **Fuger** er silikonefuger.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Ingen uddybende beskrivelse af tilstanden

Forventet levetid

10 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Kældervinduer, blok B, genbehandling Malerbehandling af kældervinduer	8-11 år	-	-	-	-	20.000 kr.
Vinduer til servicebygningens bagside, genbehandling Malerstandsættelse af vinduer i servicebygningen.	8-11 år	-	-	-	-	30.000 kr.
Alle priser vises ex. moms						

Beskrivelse

Ejendommens tag er udformet som et **fladt tag**. **Tagbeklædning** er tagpap og **underlag** er trykfast isolering. **brandsektionering** er ikke konstateret, **hætter** er af zink og **tagrender og nedløb** er af zink.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Tagbeklædningen fremstår med almindelig ældning. Inddækninger og gennemføringer bør kontrolleres løbende.

Forventet levetid

15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Tag blok A, udskiftning af tagpap ifm. solcelleanlæg Eftergang af tagflader og udlægning af nyt lag tagpap oven på eksisterende. Udføres som del af projekt vedrørende etablering...	0-3 år	-	-	-	-	380.000 kr.
Eftergang af tag Eftergang af tagpap på de høje bygninger, herunder kontrol af inddækninger og overgange. Kan tilgås uden stillads med...	4-7 år	-	-	-	-	50.000 kr.
Tag blok C, udskiftning af tagpap Eftergang af tagflader og udlægning af nyt lag tagpap oven på eksisterende.	12-15 år	-	-	-	-	500.000 kr.

Alle priser vises ex. moms



Beskrivelse

Med kælder. **Kælderydervægge** er in-situ støbt beton, **fundament** er beton og **terrændæk** er beton på kapillarbrydende lag.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Der ses spredte revneforløb i kældergulvet.

Forventet levetid

50 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Kældergulv, reparation Reparation af revner i kældergulv. ophugning og udstøbning. Afsat til ca. 10-15 lbm.	0-3 år	-	-	-	-	50.000 kr.
Istandsættelse af kældertrapper Istandsættelse af kældertrapper. Reparation af revner og afskalninger. Afslutningsvis malerbehandling	12-15 år	-	-	-	-	60.000 kr.

Alle priser vises ex. moms



Beskrivelse

Med ens facadeudformning for hele bygningen. **Facaderne** er tung facade i betonelementer og let facade med trækonstruktion. **Overfladematerialet** er pladematerialer og pudset.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Ingen uddybende beskrivelse af tilstanden

Forventet levetid

15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Istandsættelse af facader Eftergang af overflader og malerbehandling.	0-3 år	-	-	-	-	1.650.000 kr.
Facadepartier, genbehandling Eftergang og istandsættelse af facademur, altanbunde/lofter samt skillevægge mellem altaner. Efter reparation...	12-15 år	-	-	-	-	1.900.000 kr.
Betonsøjler ved opgange, genbehandling Reparation af revner i betonsøjler ved frihugning og rustbehandling efterfulgt af malerbehandling.	12-15 år	-	-	-	-	200.000 kr.

Alle priser vises ex. moms



Beskrivelse

Ens vinduestyper i bygning. **Udformningen** er moderne vinduer, **konstruktionen** er træ og **rudetyper** er termoruder før år 1972, termoruder fra år 1972-1995 og termoruder fra år 1996-2020. **Fuger** er silikonefuger.

Tilstand

Kritisk Dårlig Middel **God** Ukendt

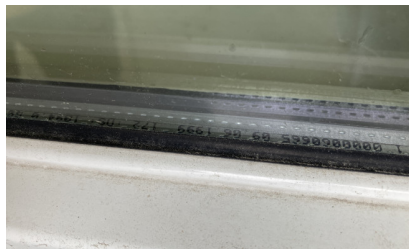
Vinduerne er løbene istandsat og vedligeholdt med udskiftning af ruder m.v. Vinduer mod trapperum er nyere træ/alu elementer.

Forventet levetid

8 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Renovering af trævinduer- og altandøre Maleristandsættelse af trævinduer og altandøre	8-11 år	-	-	-	-	2.000.000 kr.
Renovering af trævinduer- og altandøre Snedkereftergang og malermæssig istandsættelse udvendigt og i kant og fals.	0-3 år	-	-	-	-	1.570.000 kr.
Udskiftning af fuger Udskiftning af elastiske fuger på alle trævinduer og altandøre	12-15 år	-	-	-	-	1.000.000 kr.

Alle priser vises ex. moms



Beskrivelse

Hoveddøre og kælderdøre. **Hoveddøre** er fyldningsdøre i malet træ og **kælderdøre** er fyldningsdøre i malet træ.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel


God

Ukendt

Døre fremstår velholdt. Der må forventes løbende malerstandsættelse som følge af daglig slid. Udgifter hertil afholdes som en del af ejendommens daglige drift.

Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
 Ingen anbefalinger						



Beskrivelse

1 trappe pr. opgang. **Trappekonstruktion** er i beton, **indgangsreposer** er beton med terrazzobelægning og **fra trapperum** er adgang til kælder. **Overflader for trin** er terrazzo og **underside af løb og reposer** er malet beton.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

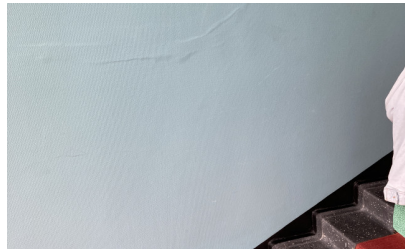
Der ses en del revner i indgangsreposer på de forskellige etager. Bør undersøges nærmere.

Øvrig vedligeholdelse og istandsættelse af trapperum udføres løbende som en del af ejendommens daglige drift.

Forventet levetid

15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Indgangsreposer, revnedannelser, forundersøgelser Forundersøgelse og kortlægning af årsag til revnedannelser ved reposer. Geotekniske og statiske undersøgelser af bygningen...	0-3 år	-	-	-	-	100.000 kr.
Alle priser vises ex. moms						



Beskrivelse

Ejendommen er indrettet med flere boliger / boliger og erhverv. **toilet/baderum** er tunge badeværelser med terrazzo på gulve og fliser på vægge.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

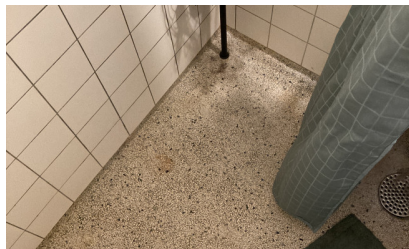
Indvendige arealer herunder køkken og badeværelser i lejligheder moderniseres løbende efter behov eller ved fraflytning.

Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Modernisering af badeværelser Modernisering af WC/badeværelser. Modernisering foretages efter behov eller ved fraflytning. Der er i denne anbefaling afs...	0-3 år	-	-	-	-	1.800.000 kr.
Modernisering af køkkener Modernisering af køkkener ifm. fraflytning. Der er i denne anbefaling afsat midler til modernisering af ca. 15 stk. køkkene...	0-3 år	-	-	-	-	6.000.000 kr.
Foyer, renovering af overflader Renovering af overflader i foyer, ny klinkebelægning samt istandsættelse af vægge og lofter	4-7 år	-	-	-	-	350.000 kr.

Alle priser vises ex. moms



Beskrivelse

Med etageadskillelser. **Etageadskillelser mod loft/tag** er betondæk som massivt dæk, **etageadskillelser ved normaletager** er betondæk som massivt dæk og **etageadskillelser mod kælder** er betondæk som massivt dæk.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel


God

Ukendt

Etagedæk fremstår i god stand uden tegn på nedbrydning eller skader.

Forventet levetid

50 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
 Ingen anbefalinger						



Beskrivelse

Centralvarmeanlæg. **Varmeproducerende anlæg** er fjernvarmeanlæg, **varmecentral** er varmeveksler, pladeveksler, **varmefordelende system** er 1-strengt vandbærent anlæg og **varmeafgivende system** er radiatoranlæg.

Tilstand

Kritisk Dårlig **Middel** God Ukendt

Anlægget er ældre men fungerer hensigtsmæssigt.

Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Etablering af strengreguleringsventiler, blok A og C Indskæring af dynamiske strengreguleringsventiler på det et-strengede anlæg. Anslået ca. 100 stk. inkl. udgifter til...	0-3 år	100% / 700.000 kr.	-	-	-	700.000 kr.
Driftsaftale med overvågning Etablering af driftsaftale med digital overvågning af varmeanlæg for optimeret drift og afkøling. Se mere på...	0-3 år	-	-	-	-	10.000 kr.

Alle priser vises ex. moms



Beskrivelse

Individuelt afløbsanlæg pr. enhed. **Faldstammer** er støbejern og **afgreninger** er som faldstammer.


Tilstand

- Kritisk
- Dårlig
- Middel
- God**
- Ukendt

Faldstammer er strømpeforet.

Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
 Ingen anbefalinger						





Beskrivelse

Samlet kloakering. **drænanlæg** er ikke etableret.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Ingen uddybende beskrivelse af tilstanden

Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Gulvafløb i cykelkælder Etablering af gulvafløb med højt vandlukke og tilslutning til eksisterende pumpebrønd. Inkl. opgravning, reetablering af...	0-3 år	-	-	-	-	100.000 kr.
Alle priser vises ex. moms						



Beskrivelse

Brugsvandsanlæg. **Fordelingsanlæg** er rustfri stål, **fordelingsprincip for varmt brugsvand** er cirkulerende anlæg for varmt brugsvand, nedre fordelt og **anlægsofbygning** er et sæt stigstrengene pr. enhed. **Koblingsledninger** er som fordelingsanlæg, **ventiler** er strengreguleringsventiler og afspærringsventiler, **rørisolering af hovedledninger** er mineraluld afsluttet med isogena (PVC) og **rørisolering af stigeledninger** er mineraluld afsluttet med isogena.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel


God

Ukendt

Nyere brugsvandsanlæg i rustfri stål. Der ses dog enkelte steder med sammenblanding af materialer, hvilket øger risikoen for øget rørtæring i dele af installationen.

Forventet levetid

30 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
 Ingen anbefalinger						



Beskrivelse

Naturlig ventilation. **Naturlig ventilation** er i bad/toilet i boliger. **Ventilationskanaler i etager** er betonkanaler, **brandsikring** er ved konstruktionen og **frisklufttilførsel** er utætheder i vinduer, døre mm..

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Ingen uddybende beskrivelse af tilstanden

Forventet levetid

15 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Rensning af kanaler Kanalerne bør eftergås og renses.	12-15 år	-	-	-	-	300.000 kr.
Alle priser vises ex. moms						



Beskrivelse

El-anlæg, fælles anlæg. **Fordelingsanlæg** er blanding af nyere og ældre ledere. **Belysning i trapper** er Ældre armaturer med LED lyskilder.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Elinstallationer er generelt i middel til god stand.

Forventet levetid

25 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Etablering af solcelleanlæg på tag Etablering af solcelleanlæg der er dimensioneret til ejendommens elforbrug.	0-3 år	100% / 710.000 kr.	-	-	-	710.000 kr.

Alle priser vises ex. moms





Beskrivelse

Med elevator. **Placering** er inde i bygning i trapperum og **elevatortype** er Ældre personelevator med opgraderede døre, tryk og styring.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel


God

Ukendt

Ingen uddybende beskrivelse af tilstanden

Forventet levetid

20 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
 Ingen anbefalinger						

Beskrivelse

Anlæg omkring bygninger. **Adgangsveje og stier** er asfalt, **parkeringsarealer** er asfalt og **gårdanlæg** er nyere privat gårdanlæg. **Overflader i gårdanlæg** er betonfliser.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Ingen uddybende beskrivelse af tilstanden

Forventet levetid

10 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Reparation af asfaltbelægninger Løbende reparation af asfalt- og flisebelægninger (afsat beløb - bør udbedres efter behov)	0-3 år	-	-	-	-	40.000 kr.

Alle priser vises ex. moms



Beskrivelse

Med altaner. **Tunge altaner** er betonaltaner med stålværn og udeliggende.

Tilstand

Kritisk

Dårlig

Middel

God

Ukendt

Ingen uddybende beskrivelse af tilstanden

Forventet levetid

30 år

Anbefaling	Prioritet	Forbedring	Drift/år	kWh/m ²	CO2e/år	Økonomi
Udskiftning af altanværn Modernisering af altanværn. Der kan med fordel undersøges alternative løsninger med glasinddækninger eller lignende....	4-7 år	-	-	-	-	4.500.000 kr.

Alle priser vises ex. moms





Vedligeholdelsesplan

Anbefalet vedligeholdelsesplan udarbejdet af Peter Jahn & Partnere A/S

Denne plan svarer i store træk til tidligere fremsendt vedligeholdelsesplan af d. 31. august 2022

Bygningsdel / Tiltag	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
TAG																
Tag blok A, udskiftning af tagpap ifm. solcelleanlæg	380															
Tag blok C, udskiftning af tagpap													500			
FUNDAMENT/TERRÆNDÆK																
Istandsættelse af kældertrapper													60			
FACADER																
Facadepartier, genbehandling													1.900			
Betonsøjler ved opgange, genbehandling													200			
Istandsættelse af facader	1.650															
VINDUER																
Udskiftning af fuger													1.000			
Renovering af trævinduer- og altandøre													2.000			
Kældervinduer, blok B, genbehandling													20			
Vinduer til servicebygningens bagside, genbehandling													30			
Renovering af trævinduer- og altandøre	1.570															
INDVENDIGE AREALER																
Modernisering af badeværelser	1.800															
Modernisering af køkkener	6.000															
Modernisering af badeværelser					1.800											
Modernisering af køkkener					6.000											
Foyer, renovering af overflader					350											
Modernisering af badeværelser										1.800						
Modernisering af køkkener										6.000						

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Modernisering af badeværelser													1.800			
Modernisering af køkkener													6.000			
VARME																
Etablering af strengreguleringsventiler, blok A og C	700															
KLOAK																
Gulv afløb i cykelkælder	100															
VENTILATION																
Rensning af kanaler													300			
EL/SVAGSTRØM																
Etablering af solcelleanlæg på tag	710															
SUMMERING																
Håndværkeromkostninger	12.910 tkr.				8.150 tkr.				7.800 tkr.				13.810 tkr.			
Følgeomkostninger	3.840 tkr.												6.340 tkr.			
Moms (0%)	0				0				0				0			
Total	16.750 tkr.				8.150 tkr.				7.800 tkr.				20.150 tkr.			

Etablering af solceller på tag

Istandsættelse af klimaskærm m.v.

Istandsættelse af facader og vinduer

Modernisering af indvendige arealer i perioden år 0-3

Modernisering af indvendige arealer i perioden år 4-7

Modernisering af indvendige arealer i perioden fra år 8-11

Modernisering af indvendige arealer i perioden år 12-15

Forbedring af varmeanlæg m.v.