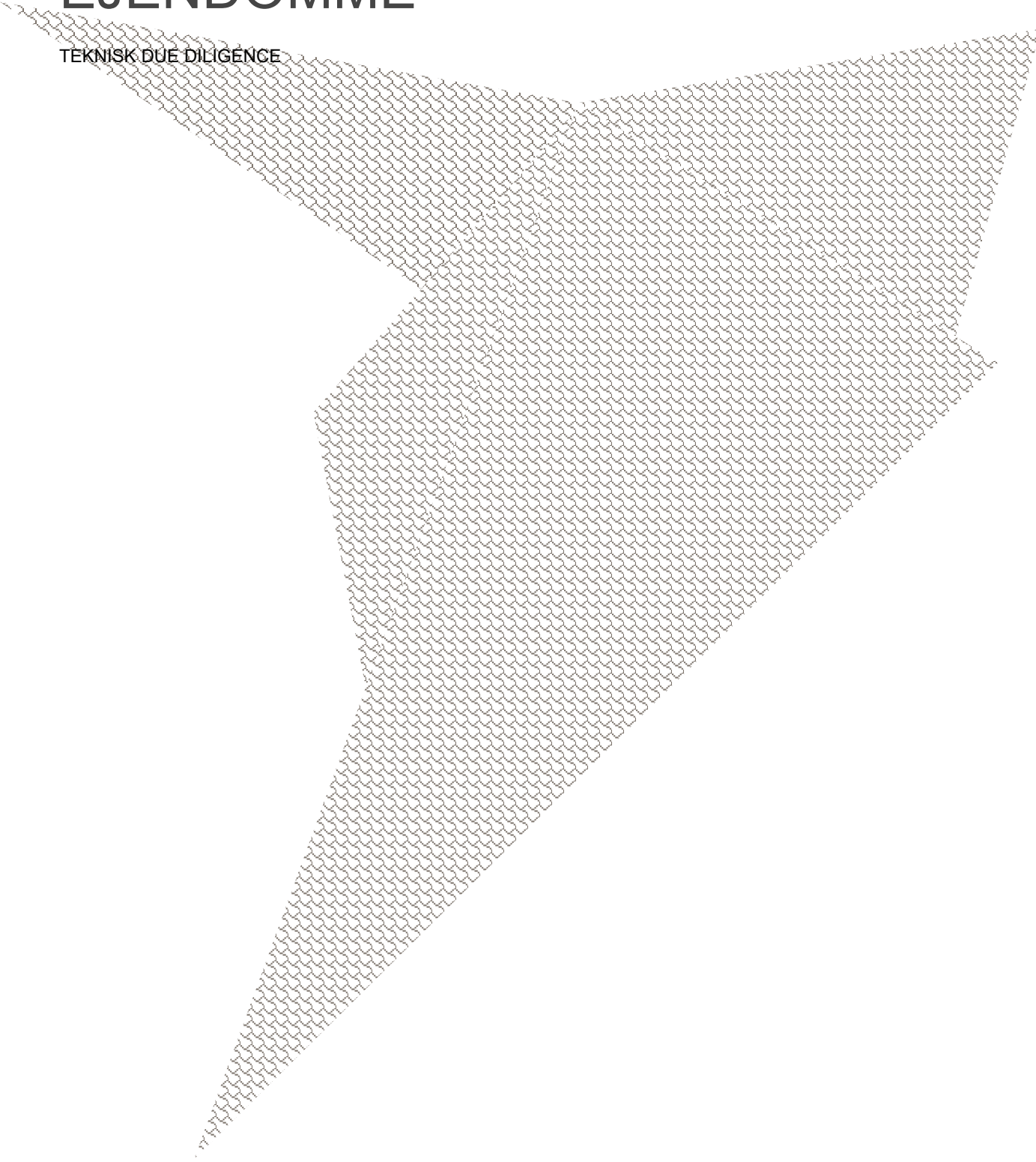


2022-08-23
BESIGTIGELSE AF VORDINGBORG KOMMUNES EJENDOMME

VORDINGBORG EJENDOMME

TEKNISK DUE DILIGENCE



COWI



ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

PROJEKTNR.

A244298

VERSION

1.0

UDGIVELSESDATO

2022-08-23

BESKRIVELSE

Besigtigelse

UDARBEJDET

GOWA, NKLN

KONTROLLERET

BEMN

GODKENDT

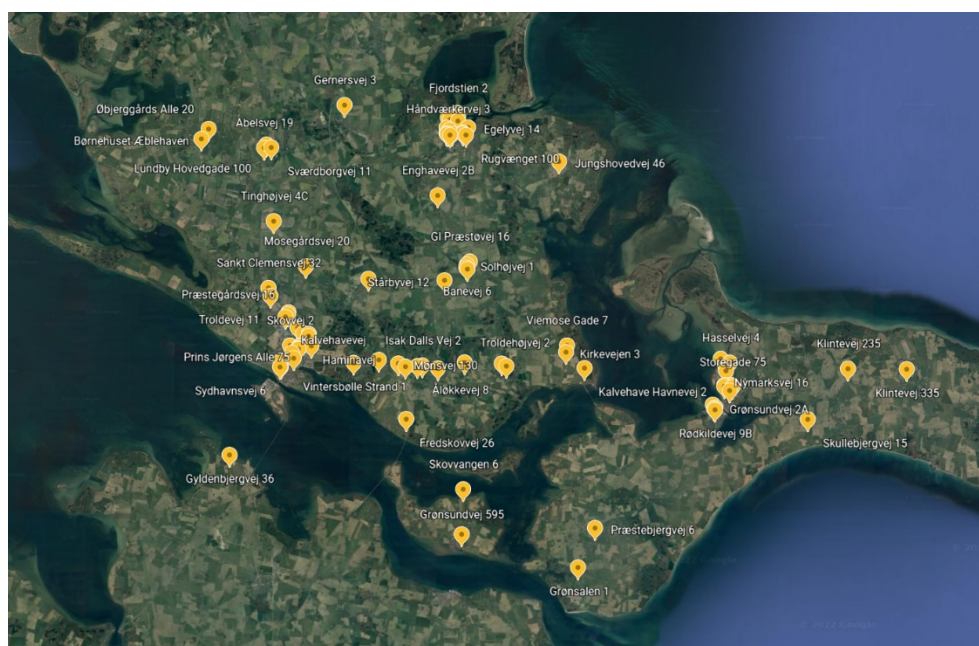
ALTS

INDHOLD

1	Resumé	5
2	Registreringer	6
2.1	Skoler	6
2.2	Børnehaver og vuggestuer	7
2.3	Social og handicap området	8
2.4	Kultur og fritidsaktiviteter	9
2.5	Andre ejendomme	10
2.6	Supplerende undersøgelser	12
2.7	Løbende årligt vedligehold	13
2.8	Samlet byggeteknisk budget	13

1 Resumé

COWI har udført besigtigelse på Vordingborg kommunes ejendomsportefølje. Porteføljen består af **99 kommunale ejendomme** med forskellig funktion. Ejendommenes placering er markeret på kortet nedenfor. Den overordnede stand på ejendomsporteføljen vurderes til **Middel**. Der blev registreret **oprettende arbejder for i alt 158.079.500 DKK ekskl. moms**. Den samlede årlige vedligeholdelsesudgift estimeres til **14.153.000 DKK ekskl. moms**.



Formål

Denne rapport præsenterer nøgleresultater fra en generel besigtigelse af klimaskærm og indvendige fællesarealer omfattende bygningskonstruktioner/-del, overflader, installationer og udendørsarealer i en belysning af vedligeholdelsesbehov. Besigtigelsen er udført fra marts – august 2022.

2 Registreringer

2.1 Skoler

Ejendomsporteføljen består af i alt 14 skoler. De samlede oprettende arbejder for skolerne estimeres til 90.806.500 DKK ekskl. moms. Ejendommen med det største vedligeholdelsesbehov er Gåsetårnskolen - Ørslev på 25.675.000 DKK ekskl. moms.

Navn	Adresse	Status		Arbejder
		Før	Efter	DKK ekskl. moms
Gåsetårnskolen – Iselinge	Chr Richardtsvej 33	2	5	5.795.500
Gåsetårnskolen – Kastrup	Sct. Clemensvej 27	2	4	2.646.000
Gåsetårnskolen - Marienberg	Parkvænget 12	2	4	5.332.250
Gåsetårnskolen - Ørslev	Rynkebjerg 7	2	5	25.675.000
Kalvehave Skole & Børnehus	Kirkevejen 3	3	5	1.437.500
Kulsbjerg Skole – Mern	Kalvehavevej 21	3	4	7.860.000
Kulsbjerg Skole – Nyråd	Bakkebøllevej 6	1	5	5.108.000
Kulsbjerg Skole -Stensved	Skolevej 1	3	5	9.500.000
Møn Skole – Fanefjord	Fanefjordgade 145	3	4	2.840.000
Møn Skole – Hjertebjerg	Klintevej 237	2	4	14.651.000
Møn Skole – Stege	Birkevænget 2	4	4	427.000
Præstø Skole	Skolevej 15	3	5	3.417.000
Svend Gønge Skolen - Bårse	Præstegårdsvej 11	2	4	657.000
Svend Gønge Skolen - Lundby	Sværdborgvej 9	2	4	5.460.000
Total				90.806.500

2.2 Børnehaver og vuggestuer

Ejendomsporteføljen består af i alt 19 børnehaver og vuggestuer. De samlede oprettende arbejder for børnehaver og vuggestuer estimeres til 10.659.000 DKK ekskl. moms. Ejendommen med det største vedligeholdelsesbehov er Børnecentret Lærkereden / Bogø gl. skole på 4.264.000 DKK ekskl. moms. Bemærkning: Mern børnehus er ikke inkluderet i listen over børnehaver og vuggestuer, da denne indgår i Kulsbjerg Skole – Mern. Præstø Børnehus, Egelyvej 14 er ikke inkluderet i denne opgørelse.

Navn	Adresse	Status		Arbejder
		Før	Efter	DKK ekskl. moms
Børnecentret Lærkereden / Bogø gl. skole	Skovvangen 6	2	4	4.264.000
Børnehuset Bøgebjerg	Sværdborgvej 11	4	5	3.650.000
Børnehuset Elnas minde (Troldehøj)	Troldehøjvej 2	4	5	200.000
Børnehuset Kastanjen (Børnehave)	Skovvej 69	4	4	10.000
Børnehuset Kastanjen (Vuggestue)	Skovvej 67	4	4	147.000
Børnehuset Mejemarken	Rynkebjerg 10	5	5	80.000
Børnehuset Mælkevejen	Parkvej 20	4	4	10.000
Børnehuset Nordlys (Bifrost)	Haminavej 17	3	5	745.000
Børnehuset Nordlys (Prins Jørgens Allé)	Prins Jørgens Allé 75	3	4	800.000
Børnehuset Troldehaven	Sct. Clemensvej 32	5	5	0
Børnehuset Æblehaven Køng	Bygaden 55	3	4	58.000
Bårse Børnecenter	Gernersvej 3	4	5	130.000
De Fire Årstider	Kalvehavevej 4	4	5	170.000
Dronning Fanes Børnehus (Fanehaven)	Grønsalen 1	4	5	126.000
Hjertehaven børnehave	Klintevej 235	4	4	65.000
Kalvehave Børnehus	Kirkevejen 3	4	5	18.000
Lendemark Børnehus	Rødkildevej 9A	3	4	0

Skovhuset Daginstitution	Vintersbølle Strand 1	4	4	70.000
Stege Børnehave	Nymarksvej 16	4	5	116.000
Total				10.659.000

2.3 Social og handicap området

Ejendomsporteføljen består af i alt 16 ejendomme fra social og handicap området. De samlede oprettende arbejder for social og handicap området estimeres til 6.527.000 DKK ekskl. moms. Ejendommen med det største vedligeholdelsesbehov er Hjælpe-middelcentralen på 2.026.000 DKK ekskl. moms.

Navn	Adresse	Status		Arbejder
		Før	Efter	DKK ekskl. moms
Abildhøjgården	Rugvænget 72	3	4	15.000
Autismecenter Storstrøm - Abelsvej	Abelsvej 19	3	4	30.000
Autismecenter Storstrøm - Gyldenbjergvej	Gyldenbjergvej 36	3	4	288.000
Autismecenter Storstrøm - Skovhusevej	Skovhusevej 5	3	4	45.000
Autismecenter Storstrøm - Solhøjvej	Solhøjvej 1	3	4	215.000
Center for Socialpædagogik - Elverhøjene	Platanvej 45	2	3	154.000
Center for Socialpædagogik - Stjerneskuddet	Håndværkervej 3	2	4	1.821.000
Center for Socialpædagogik - STU	Rugvænget 72A	5	5	0
Center for Socialpædagogik - Stårbyhus	Stårbyvej 12	3	4	300.000
Center for Socialpædagogik - VSV Præstø	Industrivej 9	2	4	104.000
Dagcenter Egehuset	Banevej 6	3	4	165.000
Familiecenter Kalvehave (FCK)	Kalvehave Havnevej 2	4	5	554.000
Hjælpe-middelcentralen	Præstegårdsvej 9	2	4	2.026.000
Kernehuset - FCK	Rugvænget 100	3	4	120.000

Socialpsykiatri Møn - Grønsalen	Grønsalen 1	3	4	675.000
Åløkkevej – CFR	Åløkkevej 8	4	4	15.000
Total				6.463.000

2.4 Kultur og fritidsaktiviteter

Ejendomsporteføljen består af i alt 21 ejendomme til kultur og fritidsaktiviteter. De samlede oprettende arbejder for ejendomme til kultur og fritidsaktiviteter estimeres til 23.060.000 DKK ekskl. moms. Ejendommen med det største vedligeholdelsesbehov er Køng Egnshus på 4.543.000 DKK ekskl. moms.

Navn	Adresse	Status		Arbejder
		Før	Efter	DKK ekskl. moms
4H-gården	Rosagervej 34	2	3	4.400.000
Allerslev Egnshus	Enghavevej 2B	2	4	259.000
Badehus – Præstø	Fjordstien 2	5	5	0
Ellehammerhuse	Fredskovvej 26	2	2	75.000
Foreningernes Hus – Lendemarke	Rødkildevej 9B	2	4	4.220.000
Jungshoved Egnshus	Jungshovedvej 46	3	4	1.470.000
Klubhus, Sværdborg	Tinghøjvej 4C	1	3	610.000
Kulturarkaden	Sydhavnsvej 6	4	5	213.000
Køng Egnshus	Øbjerggårds Alle 2	3	4	4.543.000
Lundby bibliotek-Lokal arkiv.	Lundby Hovedgade 100	4	4	258.000
Mosegaarden	Mosegårdsvej 20	2	4	1.295.000
Møn Bibliotek	Møllebrøndstræde 12	4	5	530.000
Opbevaring for teaterforening	Værkstedsvej 1	1	3	15.000
Pavillon K (Medborgerhuset)	Skovvej 2	2	4	2.585.000

Præstø Bibliotek	Lindevej 45	3	5	255.000
Præstø Biograf / Aktivitetshus	Adelgade 41	4	4	35.000
Stars	Algade 84F	3	3	0
Stars baghuset	Algade 84G	3	3	0
Viemose Egnshus	Viemose Gade 7	3	4	181.000
Vordingborg Stadion	Morten Olsens Alle 2	2	4	80.000
Ældresagen	Peblingerende 7	1	5	2.036.000
Total				23.060.000

2.5 Andre ejendomme

Ejendomsporteføljen består af i alt 29 ejendomme til andre formål. De samlede oprettende arbejder for disse ejendomme estimeres til 27.027.000 DKK ekskl. moms. Ejendommen med det største vedligeholdelsesbehov er Møns Museum på 4.550.000 DKK ekskl. moms.

Navn	Adresse	Status		Arbejder
		Før	Efter	DKK ekskl. moms
Bogø Havnebygning	Grønsundvej 595	3	4	160.000
Brandstation	Haminavej 4	3	4	390.000
Byfornyelsesprojekt	Stationsvej 3	4	4	0
Flygtningebolig	GI Præstøvej 16	1	5	1.900.000
Flygtningebolig	Højgaardsvej 16	2	4	150.000
Flygtningebolig	Troldevej 11	1	3	215.000
Flygtningebolig - A P Hansensvej	A P Hansensvej 25	3	4	538.000
Håndværkergården	Håndværkervej 1	2	4	1.814.000
JA værksted	Skovledsvej 3B	2	4	515.000

Klub 15 – ungdomsklub	Ulvshalevej 31	3	3	0
Langebæk Administrationsbygning	Østergårdstræde 1A	4	4	395.000
Museumsgården – Fredet	Skullebjergvej 15	4	5	1.070.000
Møns Museum – Fredet	Storegade 75	4	5	4.550.000
Parkeringshus - hal 3	Sydhavnsvej 4	3	4	477.000
Praktisk service – Møn	Hasselvej 4	4	5	150.000
Præstø Administrationsbygning	Østerbro 2	4	5	80.000
Præstø Rutebilstation	Svend Gønges Torv 16	3	4	81.000
Præstø Ungdomsklub	Spangen 5	2	4	153.000
SFO Stensved	Isak Dalls Vej 2	3	4	98.000
Stege Administrationsbygning	Storegade 56	2	4	315.000
Sundhedscenter Stege	Langgade 57	4	5	1.380.000
TAMU - Svend Heinild	Præstegårdsvej 18	3	4	2.666.000
TAMU – Vandrehjem	Præstegårdsvej 16	2	4	1.575.000
Ungdomsboliger	Grønsundvej 2A	3	4	123.000
Ungdomsskolen E-klassen	Rampen 6	2	3	38.000
Vejplads Bakkebølle	Mønsvej 130	3	4	3.611.000
Vordingborg Sundhedscenter	Sankelmarksvej 10	3	4	2.633.000
Vordingborg Ungdomsskole	Primulavej 5	4	5	1.710.000
Østerpol	Klintevej 335	2	3	240.000
Total				27.027.000

2.6 Supplerende undersøgelser

Under besigtigelsen af samtlige ejendomme inkl. skoler er der blevet registreret vedligeholdelsesbehov, som det ikke er muligt at prissætte uden destruktive undersøgelser og særligt teknisk udstyr, hvilket ligger uden for rammerne af denne opgave. Omkostninger for at udføre disse undersøgelser er indlagt i nærværende budget, men udførslen af arbejderne er ikke en del af dette budget. Udgiften for arbejderne forventes at være af varierende omfang. Nedenstående tabel, viser omfang af anbefalede arbejder der bør undersøges nærmere før disse kan prissættes. UN er forkortelse for Undersøges Nærmere.

Navn	Adresse	Arbejder
Abildhøjgården	Rugvænget 72	UN - Undersøgelse af tagkonstruktion
Børnehuset Bøgebjerg	Sværdborgvej 11	UN – Afskalning på indervæg genoprettes UN – Ventilationsanlæg idriftsættes
Børnehuset Kastanjen (Børnehave)	Skovvej 69	UN - Kælder
Børnehuset Kastanjen (Vuggestue)	Skovvej 67	UN – Fugt i loft og trappeopgang
Bårse Børnecenter	Gernersvej 3	UN – Ventilationsanlæg idriftsættes
Familiecenter Kalvehave (FCK)	Kalvehave Havnevej 2	UN – Undersøgelse af fugt i kælder UN – Undersøgelse af rådden rem
Gåsetårnskolen – Iselinge	Chr Richardtsvej 33	UN - Afvanding fra tag UN - Defekte solafskærmninger UN - Fugt i kældervægge UN - Vand i ventilationsrum
Gåsetårnskolen – Marienberg	Parkvænget 12	UN - Vand i ventilationsanlæg
Gåsetårnskolen - Ørslev	Rynkebjerg 7	UN - Fugt i kældervægge
Møn skole - Stege	Birkevænget 2	UN - Utæthed og tæret bjælke UN - Vindues op/luk
Præstø Administrationsbygning	Østerbro 2	UN – Ventilationsanlæg idriftsættes
Ungdomsskolen E-klassen	Rampen 6	UN - Kælder
Stege Administrationsbygning	Storegade 56	UN – Etagen under taget/tag
Sundhedscenter Stege	Langgade 57	UN - Belysning
Svend Gønge skolen - Lundby	Sværdborgvej 9	UN - Udgravning omkring kloakdækse

2.7 Løbende årligt vedligehold

Bygningernes årlige vedligehold er estimeret i DBD vedligeholdssappen. Vedligeholdelsesbudgettet er baseret på branchens nøgletal, bygningens alder, stand og areal. Vedligeholdelsesbudgettet dækker vedligehold af udvendig klimaskærm, indvendige arealer, tekniske installationer og udvendige arealer. **Den samlede løbende årlige vedligeholdsudgift estimeres til 14.153.000 DKK ekskl. moms.**

2.8 Samlet byggeteknisk budget

Nedenstående tabel giver et samlet overblik over ejendomsporteføljens byggetekniske vedligeholdsbehov og løbende årlige vedligeholdelsesudgift.

Ved gennemførelse af byggesager indenfor renovering er det praksis at der afsættes 10-15% til uforudseelige udgifter, da der vil være grænseflader og skjulte bygningsdele som ikke kan forudses ved en visuel besigtigelse som den der er udført. Der er i dette budget ikke afsat en post til uforudseelige udgifter, da dette beror på en konkret vurdering i den enkelte byggesag.

Øvrige administrative udgifter og udgifter til forsikring mv. er ikke en del af denne opgørelse.

Antal ejendomme	Totalt areal	Oprettende arbejder (DKK ekskl. moms)	Vedligehold (DKK pr år ekskl. moms)
99	200.105 m ²	158.079.500	14.153.000