

## Tilstandsvurdering og energiscreening

Brøndby Golf Klub  
Midlergårdsvej 40, 2605 Brøndby

08. oktober 2025



Udarbejdet af: Anders Gjerum Halkjær  
Kontrolleret af: Claudia Schulz, Anders Rathje Kjær Lorentzen  
Dato: 08.10.2025  
Version: 1  
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening  
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

## Indholdsfortegnelse

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Indledning og arbejdsmetode .....</b>            | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Ejendomsoplysninger .....</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Vedligeholdelsesbehov, hovedtal .....</b>        | <b>8</b>  |
| <b>4</b> | <b>Tilstandsvurdering .....</b>                     | <b>12</b> |
| 4.1      | Tag.....                                            | 12        |
| 4.2      | Kælder/Fundering.....                               | 16        |
| 4.3      | Facade/Sokkel.....                                  | 16        |
| 4.4      | Vinduer.....                                        | 19        |
| 4.5      | Udvendige døre.....                                 | 22        |
| 4.6      | Trapper.....                                        | 25        |
| 4.7      | Porte / gennemgange .....                           | 26        |
| 4.8      | Etageadskillelser .....                             | 26        |
| 4.9      | Toilet/Bad .....                                    | 29        |
| 4.10     | Køkken.....                                         | 31        |
| 4.11     | Varmeanlæg.....                                     | 32        |
| 4.12     | Afløb.....                                          | 35        |
| 4.13     | Kloak.....                                          | 36        |
| 4.14     | Vandinstallationer.....                             | 37        |
| 4.15     | Gasinstallationer .....                             | 38        |
| 4.16     | Ventilation.....                                    | 38        |
| 4.17     | El, stærkstrøm (Tavler, belysning) .....            | 39        |
| 4.18     | Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....           | 43        |
| 4.19     | Øvrige ombygningsarbejder .....                     | 44        |
| 4.20     | Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v. .... | 45        |
| 4.21     | Byggeplads .....                                    | 47        |
| <b>5</b> | <b>Energiscreening.....</b>                         | <b>48</b> |
| 5.1      | Tag.....                                            | 49        |
| 5.2      | Kælder/Fundering.....                               | 50        |
| 5.3      | Facade/Sokkel.....                                  | 50        |
| 5.4      | Vinduer.....                                        | 51        |
| 5.5      | Udvendige døre.....                                 | 52        |
| 5.6      | Trapper.....                                        | 52        |
| 5.7      | Porte/Gennemgange .....                             | 52        |
| 5.8      | Etageadskillelser .....                             | 52        |
| 5.9      | Toilet/Bad .....                                    | 53        |
| 5.10     | Køkken.....                                         | 53        |
| 5.11     | Varmeanlæg.....                                     | 53        |
| 5.12     | Afløb.....                                          | 54        |
| 5.13     | Kloak.....                                          | 54        |
| 5.14     | Vandinstallationer.....                             | 54        |

|      |                                           |    |
|------|-------------------------------------------|----|
| 5.15 | Gasinstallationer .....                   | 54 |
| 5.16 | Ventilation.....                          | 55 |
| 5.17 | El, stærktstrøm (Tavler, belysning) ..... | 55 |
| 5.18 | Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)..... | 56 |
| 5.19 | Øvrige ombygningsarbejder .....           | 56 |
| 5.20 | Private friarealer .....                  | 57 |
| 5.21 | Byggeplads .....                          | 57 |

## 1 Indledning og arbejdsmetode

Artelia A/S er blevet igangsat med at udarbejde en tilstandsvurdering på vegne af Kommunale Ejendomme i Brøndby Kommune.

Nærværende rapport er en tilstandsvurdering og energiscreening af ejendommens bygninger, der har til formål at beskrive og kapitalisere ejendommens vedligeholdelsesbehov over en 30-års periode fra og med 2026.

Vedligeholdelsen er tilrettelagt og budgetsat, så ejendommen efter 30-års perioden fremstår i god og gedigen stand ved, at nødvendigt oprettende vedligeholdelse (udskiftninger) og forebyggende vedligeholdelse er udført iht. almindeligt forventede tekniske levetider og intervaller. Budgetsætningen er ligeledes tilrettelagt ud fra den økonomiske og håndværksmæssige billigste vej til at opnå ovenstående.

Herved forstås kun de aktiviteter, der ud fra en teknisk vurdering kræves for at opretholde den forventede levetid og stand af de enkelte bygningsdele. Fravigelse fra anbefalingerne vil på sigt medføre ringere stand og eventuelt forøgede udgifter til indhentning af efterslæb, følgeskader m.v. jf. nedenstående kategorisering af tilstande.

I vurderingen af bygningen er for de enkelte bygningsdele angivet tilstandskarakterer som et øjebliksbillede, der defineres som følger:

| Tilstand    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| God         | Bygningsdelen er velvedligehold og fremstår uden væsentlige synlige skader. Almindeligt vedligehold eller udskiftning iht. forventet teknisk levetid fortsætter.                                                                                                                                                                     |
| Acceptabelt | Bygningsdelen har lettere synlige skader, tegn på nedslidning og kræver, at vedligeholdelsesindsats planlægges og prioriteres med kortere tidshorisont end god tilstand.                                                                                                                                                             |
| Dårlig      | Bygningsdelen viser tydelige tegn på skader, slitage eller ældning. Reparation eller udskiftning bør planlægges inden for en nær fremtid. Der kan derudover være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.                                                                                                                       |
| Ringe       | Bygningsdelen er i meget dårlig stand med omfattende skader eller fejl, der evt. også alvorligt påvirker dens funktion. Reparation eller udskiftning er nødvendig snarest muligt for at sikre sikkerhed og funktionalitet. Der kan også være risiko for, at andre tilstødende bygningsdele er eller bliver påvirket med følgeskader. |

Vedligeholdelsesaktiviteter er tilsvarende angivet med prioritering af de enkelte opgaver:

| Prioritet |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kritisk   | Disse aktiviteter har højeste prioritet og kræver øjeblikkelig planlægning. Arbejder udføres hurtigst muligt for at forhindre alvorlige skader, sikkerhedsrisici eller funktionsophør.                                                                                                                                                                                  |
| Høj       | Nødvendige aktiviteter for at undgå betydelige problemer eller nedbrud inden for en kort tidshorisont. Disse aktiviteter bør planlægges og udføres snarest muligt indenfor et af de første 1-3 budgetår.<br>Udsættelse medfører tab af levetid eller stand. Der kan også være tale om aktiviteter på tekniske anlæg, der er en forudsætning for bygningens videre brug. |
| Middel    | Vigtige aktiviteter for at opretholde bygningsdelens funktionalitet og forhindre forringelse over tid, da der eventuel ses begyndende skader. Disse aktiviteter kan planlægges inden for en rimelig tidsramme ud fra en konkret vurdering, men typisk indenfor 2-4 år.                                                                                                  |
| Normal    | Rutinemæssige og planlagte aktiviteter for at sikre løbende drift og forebyggelse. Disse aktiviteter udføres som en del af den almindelige vedligeholdelsesplan og med almindeligt anbefalet interval. Udsættelse medfører tab af levetid eller stand, som med tiden medfører større udgifter til vedligehold.                                                          |
| Lav       | Er ikke presserende aktiviteter, der kan udføres, når det er praktisk muligt. Disse aktiviteter kan udsættes uden større konsekvenser.                                                                                                                                                                                                                                  |

Udover den vedligeholdelsesmæssige stand er også i særskilt afsnit udført en vurdering af mulige energibesparelser, der kan opnås ved renovering eller opdatering af bygningsdele eller tekniske installationer. Vurderingen af energibesparelser er resultatet af en teknisk gennemgang og beregning af konstruktionsopbygninger, installationer, isoleringsforhold m.m. ud fra udleverede tegninger.

Der omfattes kun tilgængelige og ikke-skjulte aspekter og dele af bygningen. Bygningen er gennemgået visuelt, og der er ikke udført destruktive undersøgelser, men anmærket hvor der er behov for destruktive undersøgelser, målinger og beregninger.

Der tages derfor forbehold for: Skjulte fejl og mangler i konstruktionerne, skjulte fejl og mangler i installationer, herunder disses drift, funderingsforhold generelt, eventuelle forureninger på grunden, miljøundersøgelse mht. PCB, asbest etc., arkitektonisk udtryk.

Er der mistanke om miljøproblematiske stoffer eller andet af ovenstående, anbefales det i vedligeholdelsesplanen.

Omkostningsoverslagene er ekskl. moms og baseret på prisdata fra Molio 2025<sup>1</sup>, Artelias omkostningsdatabase opdateret 1. kv. 2025 og i øvrigt erfaringspriser. Priser er ikke prisfremskrevet.

Resultaterne i denne rapport må ikke anvendes, citeres eller henvises til særskilt uden at blive sat i deres rette sammenhæng og skal revideres sammen med den fuldstændige rapport.

---

<sup>1</sup> Pr. 1. januar 2025 er indekset (BYG43): <https://molio.dk/support/vaerktojer/prisdata/indeksering>

Arbejdsomkostninger: 111,5

Boliger i alt: 120,0.

## 2 Ejendomsoplysninger

Oversigtskort fra kort.bbr.dk



Adresse: Midlergårdsvej 40, 2605 Brøndby

Byggeår: 1961

År for seneste ombygning: 2020

Antal BBR registrerede bygninger: 7

Antal etager: 1

Kælder: 0 m<sup>2</sup>

Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>

Grundareal: 288452 m<sup>2</sup>

### 3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

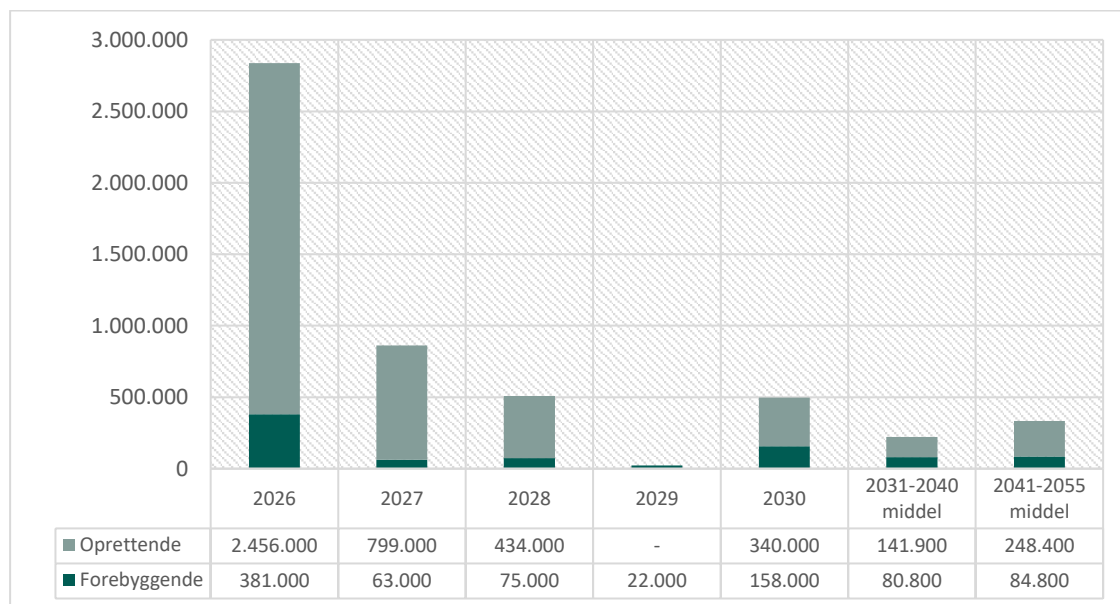
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby Kommune

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Hovedtal, totaler:</b>                                                         |            |
| Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:                  | 12.058.000 |
| Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:                  | 6.091.000  |
| Total vedligehold for Brøndby Golf Klub, gennemsnit pr. år kr.:                   | 401.933    |
| Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.                                | 3.123.000  |
| <b>Hovedtal, nøgletal:</b>                                                        |            |
| Kr. pr. m <sup>2</sup> i alt over 30 år:                                          | 11.217     |
| kr. pr. m <sup>2</sup> / år:                                                      | 374        |
| Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m <sup>2</sup> : | 20.600     |
| <b>Samlet vurdering af bygningens tilstand:</b>                                   | <b>God</b> |

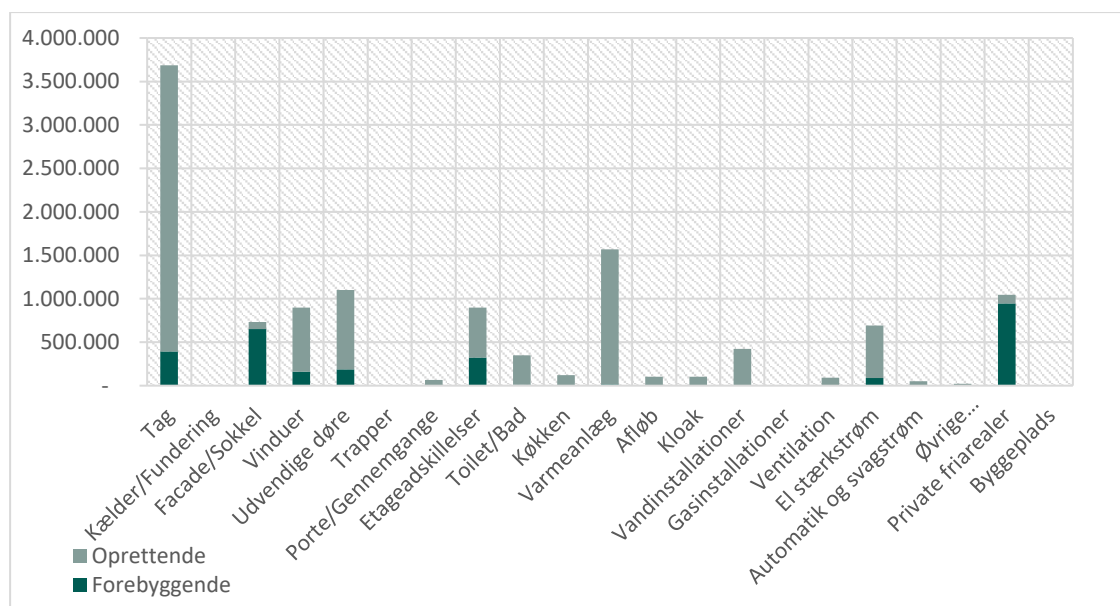
Bygningens samlede stand vurderes som god med minimal vedligeholdelse nødvendig. Alle systemer og strukturer fungerer optimalt eller tæt på, og der er ingen væsentlige synlige skader eller problemer. Dette afspejles også i en større forskel imellem de samlede vedligeholdelsesomkostninger kontra prisen for en tilsvarende ny bygning.

\*Efterslæb betegner den ophobning af nødvendige vedligeholdelses- og reparationsarbejder, der ikke er blevet udført over tid. Beløbet afspejler en vedligeholdelsesomkostning, der burde have været afholdt for at opretholde god til acceptabel tilstand og funktionalitet.

### Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på forebyggende og oprettende vedligeholdelse



### Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på bygningsdele



## Forebyggende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

| Bygningsdel               | 2026    | 2027   | 2028   | 2029   | 2030   | 2031-2040 | 2041-2055 |
|---------------------------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
|                           |         |        |        |        |        | middel    | middel    |
| Tag                       | 17.000  | -      | 14.000 | -      | 38.000 | 12.800    | 13.133    |
| Kælder/Fundering          | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Facade/Sokkel             | 215.000 | -      | -      | -      | 42.000 | 14.000    | 16.933    |
| Vinduer                   | -       | 13.000 | -      | -      | 14.000 | 5.400     | 5.400     |
| Udvendige døre            | 13.000  | -      | -      | -      | -      | 7.000     | 7.000     |
| Trapper                   | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Porte/Gennemgange         | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Etageadskillelser         | -       | -      | 39.000 | -      | 22.000 | 10.000    | 10.733    |
| Toilet/Bad                | 11.000  | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Køkken                    | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Varmeanlæg                | 16.000  | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Afløb                     | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Kloak                     | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Vandinstallationer        | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Gasinstallationer         | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Ventilation               | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| El stærkstrøm             | 87.000  | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Automatik og svagstrøm    | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Øvrige ombygningsarbejder | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |
| Private friarealer        | 22.000  | 50.000 | 22.000 | 22.000 | 42.000 | 31.600    | 31.600    |
| Byggeplads                | -       | -      | -      | -      | -      | -         | -         |

## Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

| Bygningsdel               | 2026    | 2027    | 2028   | 2029 | 2030    | 2031-2040 | 2041-2055 |
|---------------------------|---------|---------|--------|------|---------|-----------|-----------|
|                           |         |         |        |      |         | middel    | middel    |
| Tag                       | 923.000 | 639.000 | 22.000 | -    | 116.000 | 10.500    | 99.067    |
| Kælder/Fundering          | -       | -       | -      | -    | -       | -         | -         |
| Facade/Sokkel             | 14.000  | -       | 17.000 | -    | 17.000  | -         | 2.267     |
| Vinduer                   | 314.000 | 127.000 | 72.000 | -    | -       | 9.900     | 8.400     |
| Udvendige døre            | 148.000 | -       | -      | -    | 28.000  | 20.800    | 35.200    |
| Trapper                   | -       | -       | -      | -    | -       | -         | -         |
| Porte/Gennemgange         | -       | -       | -      | -    | -       | -         | 4.400     |
| Etageadskillelser         | 174.000 | 17.000  | -      | -    | 29.000  | 11.500    | 16.133    |
| Toilet/Bad                | 11.000  | -       | 50.000 | -    | 55.000  | 5.300     | 11.267    |
| Køkken                    | -       | -       | -      | -    | 39.000  | 2.200     | 4.067     |
| Varmeanlæg                | 700.000 | -       | 45.000 | -    | -       | 22.600    | 38.800    |
| Afløb                     | -       | -       | 17.000 | -    | 34.000  | -         | 3.400     |
| Kloak                     | 17.000  | -       | -      | -    | -       | 3.400     | 3.400     |
| Vandinstallationer        | -       | -       | -      | -    | -       | 42.500    | -         |
| Gasinstallationer         | -       | -       | -      | -    | -       | -         | -         |
| Ventilation               | -       | -       | 45.000 | -    | -       | -         | 3.000     |
| El stærkstrøm             | 100.000 | 16.000  | 83.000 | -    | 22.000  | 11.500    | 17.867    |
| Automatik og svagstrøm    | 17.000  | -       | -      | -    | -       | 1.700     | 1.133     |
| Øvrige ombygningsarbejder | 22.000  | -       | -      | -    | -       | -         | -         |
| Private friarealer        | 16.000  | -       | 83.000 | -    | -       | -         | -         |
| Byggeplads                | -       | -       | -      | -    | -       | -         | -         |

## 4 Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen omfatter 5 bygninger herunder Klubhus og Café fra 1932, tilbygget i 2011, sekretariat fra 1967 og tilhørende udhus fra 2002. Pumpehus fra 1961 og Greenkeepergård fra 2013 – placeret på anden matrikel.

Pumpehusets tilstand samt grundet at huset er ubeboet, slidt og forfalden vurderes det, at det vil være dyrt og besværligt at renovere. Ligeledes hvis der er asbest i tagpappen eller andre materialer, kan det gøre renoveringen mere kompliceret og dyrere.

Det anbefales derfor at man ser på en løsning med nedrivning af huset, og bygge et mindre op med plads til teknikhus til elinstallationer og pumper for vandingsanlæg samt nye toiletter til golfspillerne.

Anslået pris for en standard nedrivning i omegnen af 225.000-300.000 kr. og nedrivning med miljøsanering 400.000-670.000 kr. Anslået pris for nybyg ca. 40-45 m<sup>2</sup> teknikhus og toiletter 800.000-1.350.000 kr.

### 4.1 Tag

Tag på klubhus og café samt udhus er belagt med fibercement. Tagrender og nedløbsrør er udført i plast. Tag på sekretariat er belagt med tegl. Overdækket tagterrasse til sekretariat er belagt med trætag. Tagrender og nedløb er udført med plast og zink.



Fibercement konstruktion i Klubhus og Café



Bræddebeklædning m. dug til terrasse, Klubhus og Café



Tagrender og nedløb i plast i Klubhus og Café



Fibercement tag i udhus



Tagrender i plast



Saddeltag i sekretariat



Skotrende i bly- eller zink i sekretariat



Plast trapeztag på overdækket terrasse  
til sekretariat



Tilstoppet nedløbsrør



Tag m. tagpap til greenkeepergård



Tagrender og nedløbsrør i zink



Utæt samling i tagrende



Nedløb ført gennem facade

**Tilstand**

Der er ikke registreret skader eller meddelt om vandindtrængning eller set tegn herpå. Tagbelægning med tegl er vurderet fra husets opførelse i 1967. Forventet levetid for tegltag er 60 år. Levetid for plasttrapeztag er 15 år.

Forventet levetid for tag med fibercement på klubhus og café samt udhus er 35 år. Årstal er ukendt, potentielt kan tag være med asbest.

Tagpap på greenkeepergård er fra hhv. 2013 for hal og nedbrændt tag på værksted oplyst fra ca. 2021. Forventet levetid på tagpap er 35 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                               | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Klubhus og Café Tagbelægning i bølgeeternit renoveres iht. forventet levetid. Tag indeholder asbest. Stillads og overdækning indregnet                                 | Opret.   | Normal    | 35          | 2026      | 777.000    |
| Sekretariat Tagrender og nedløb i plast og zink udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende 33 lbm (plast) 20 lbm (zink)                                      | Opret.   | Normal    | 35          | 2026      | 72.000     |
| Sekretariat Skift af skotrende iht. forventet levetid 14 lbm                                                                                                           | Opret.   | Normal    | 35          | 2026      | 33.000     |
| Sekretariat Vindskeder afrenses og malerbehandles. Ca. 36 lbm                                                                                                          | Foreb.   | Normal    | 5           | 2026      | 17.000     |
| Sekretariat Ophobet snavs, blade mv. i nedløbsrør renses og tætnes                                                                                                     | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2026      | 14.000     |
| Greenkeepergård Utæt samling i tagrende mellem nybygget værksted og hal udbedres. Enten forsegling, eller udskiftning af samling. Udgift til lift er medregnet i pris. | Opret.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 14.000     |
| Greenkeepergård Nedløbsrør ført gennem væg til hal er tapet ved indføring. Udbedring af formodet utæt gennemføring                                                     | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2026      | 13.000     |
| Sekretariat Tegltag skiftes iht. forventet levetid. Stillads og overdækning indregnet                                                                                  | Opret.   | Middel    | 60          | 2027      | 639.000    |
| Sekretariat Bly- eller aluminiumsinddækning til ovenlys skiftes iht. forventet levetid. 7 stk.                                                                         | Opret.   | Middel    | 25          | 2028      | 22.000     |
| Sekretariat Overdækket tag i træ afrenses og malerbehandles. Ca. 43 lbm                                                                                                | Foreb.   | Normal    | 5           | 2028      | 14.000     |
| Klubhus og Café Tagrender og nedløb i plast udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende 65 lbm                                                                | Opret.   | Normal    | 35          | 2030      | 88.000     |
| Sekretariat Plasttrapeztag skiftes til nyt iht. forventet levetid. Ca. 24 m <sup>2</sup>                                                                               | Opret.   | Normal    | 15          | 2030      | 28.000     |
| Udhus Vindskeder og sternbrædder afrenses og malerbehandles ca. 42 lbm                                                                                                 | Foreb.   | Normal    | 5           | 2030      | 22.000     |
| Udhus Udhængsbeklædning i træ afrenses og malerbehandles ca. 15 m <sup>2</sup>                                                                                         | Foreb.   | Normal    | 20          | 2030      | 16.000     |
| Sekretariat Udhængsbeklædning i træ afrenses og malerbehandles. Ca. 55 m <sup>2</sup>                                                                                  | Foreb.   | Lav       | 20          | 2033      | 22.000     |
| Udhus Tagbelægning i bølgeeternit skiftes til nyt iht. forventede levetider 2002                                                                                       | Opret.   | Normal    | 35          | 2037      | 77.000     |

|                                                                                                                           |        |        |    |      |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----|------|---------|
| Udhus Tagrender og nedløb i plast udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende 22 lbm                             | Opret. | Normal | 35 | 2037 | 28.000  |
| Greenkeepergård Tagpap på lagerhal skiftes til nyt iht. forvent levetid. Årstal 2013. Stillads og overdækning indregnet   | Opret. | Normal | 35 | 2048 | 847.000 |
| Greenkeepergård Tagrender og nedløb i zink for hal udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende 48 lbm            | Opret. | Normal | 35 | 2048 | 66.000  |
| Greenkeepergård Tagpap på værksted skiftes til nyt iht. forventet levetid. Årstal 2021. Stillads og overdækning indregnet | Opret. | Normal | 35 | 2055 | 468.000 |
| Greenkeepergård Tagrender og nedløb i zink for værksted udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende 43 lbm       | Opret. | Normal | 35 | 2055 | 55.000  |

#### 4.2 Kælder/Fundering

Der er ingen kælder under bygningerne.

#### 4.3 Facade/Sokkel

Ydervægge i sekretariat er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er ikke isoleret. Lette konstruktioner er udført med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 125 mm mineraluld.

Ydervægge i café og klubhus er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er uisolaret og der er påført 200 mm isolering indvendigt.

Ydervæg i udhus er udført som let konstruktion med træbeklædning. Hulrum er vurderet isoleret med 100 mm isolering.

Ydervægge i greenkeepergård er udført som let beklædning. Hulrummet er vurderet udført med 200 mm isolering.



Gavl til café



Facade i café



Træbeklædning i udhus



Affaldsø



Murbier og porøs mørtel i facade til sekretariat



Løse mursten ved bagindgang,  
hul til hulrum i murværk til sekretariat



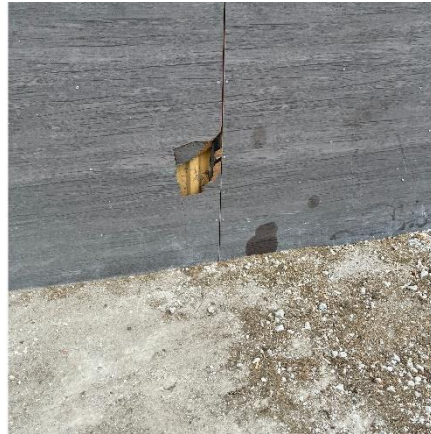
Porøs mørtel i fuger rundt om vinduer  
og ved sålbænk til sekretariat



Manglede malervedligehold af gavlbeklædning og  
Vindskeder til sekretariat



Facadebeklædning Greenkeepergård



Ødelagt facadebeklædning

### Tilstand

Facader i sekretariat er i dårlig stand med løse og beskadigede mursten, udvaskede og porøse mørtelfuger samt murbier. Herudover porøs mørtel i fuger omkring vinduer og ved sålbænk. Der er potentiel risiko for fugt og skimmel i vægge hvor der er udført indvendig isolering.

Facader i greenkeepergård er generelt i god stand, men enkelte steder med brudte / knækkede facadeplader. Beklædning er ført ned til terræn uden sokkel, hvilket kan medføre skader og potentiel fugtindtrængen.

Ydervægge på klubhus, café og udhus fremstår i god stand.

Træbeklædningen på affaldsøen går helt ned til terræn uden synlig sokkel, hvilket medfører forhøjet risiko for fugt og rådskader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Sekretariat Mørtel mellem mursten er beskadiget grundet murbier i facaden. Porøse og udvaskede fuger i murværk udfræses og erstattes med ny mørtel. Ca. 115 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                               | Foreb.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 127.000    |
| Sekretariat Porøse og udvaskede fuger omkring vinduer og døre udfræses og erstattes med ny mørtel. Ca. 60 lbm<br>Som udgangspunkt bør der reparerer med en ny kalkmørtel for at bevare bygningens åndbarhed og undgå fugtskader. Kalkmørtel har den fordel, at den er diffusionsåben, hvilket betyder, at fugt kan slippe ud fra murværket, og det mindsker risikoen for skader over tid | Foreb.   | Høj       | 15          | 2026      | 44.000     |
| Sekretariat Gavlbeklædning i træ afrenses og malerbehandles. Udføres fra rullestillads eller lift. Ca. 32 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                 | Foreb.   | Middel    | 5           | 2026      | 17.000     |

|                                                                                                                                                                                                                                |        |        |         |      |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|------|--------|
| Greenkeepergård Brudte/knækkede HPL-facadeplader udskiftes til nye                                                                                                                                                             | Opret. | Normal | Engangs | 2026 | 14.000 |
| Sekretariat Træfacader og blændpartier afrenses og malerbehandles. Ca. 8 m <sup>2</sup>                                                                                                                                        | Foreb. | Normal | 5       | 2026 | 11.000 |
| Sekretariat Beskadiget teglsten udskiftes med nye eller genbrugstegl. Eksisterende løse teglsten fjernes og område renses, mørtel påføres og mursten sættes på plads. Derefter mørtel af fuger omkring mursten. Ca. 10-15 stk. | Foreb. | Høj    | Engangs | 2026 | 16.000 |
| Sekretariat Aluminiumsprofil under gavlbeklædning i træ skiftes iht. forventet levetid. Ca. 20 lbm                                                                                                                             | Opret. | Middel | 25      | 2028 | 17.000 |
| Udhus Træværk på facade afrenses og malerbehandles ca. 75 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                       | Foreb. | Normal | 5       | 2030 | 42.000 |
| Sekretariat Elastiske fuger omkring 2. stk. vinduer på hhv. kontor og tilhørende depot samt dør i indgangsparti. Vinduesparti i indgang mod SV er med fugebånd Ca. 19 lbm                                                      | Opret. | Normal | 15      | 2030 | 17.000 |

#### 4.4 Vinduer

Vinduer i sekretariat med blandet type ruder, herunder tolags termoruder og tolags energiruder med hhv. kold og varm kant, er udført i træ.

Vinduer i café og klubhus med blandet type ruder, herunder tolags termoruder og tolags energiruder med varm kant, er udført i træ.

Vinduer i udhus med tolags energiruder med kold kant er udført i træ.

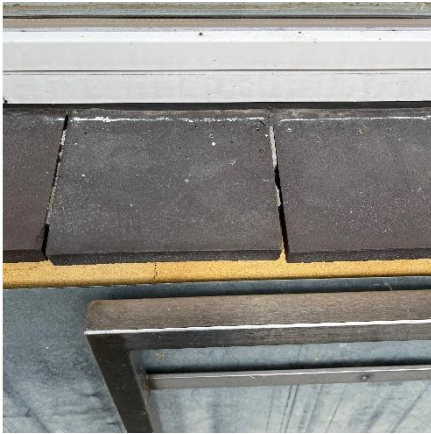
Vinduer i greenkeepergård med trelags energiruder med varm kant er udført i træ / alu.



Manglende malervedligehold af trævinduer i Klubhus og Café



Nedbrudt træ i vinduesramme



Nedbrudte mørtelfuger imellem klinker på sålbænk



Vindue i udhus



Manglende malervedligehold af sålbænk



Nedbrudt træ i vinduesparti i indgang til sekretariat



Manglende malervedligehold af vinduer



Afskallet maling, tegn på vandskader og muligvis råd i træ til lysninger for ovenlys i sekretariat



Vinduesparti kontor og spiserum for greenkeepergård

## Tilstand

Vinduer i sekretariat samt i depot og gangarealer til café og klubhus er generelt i dårlig stand med nedbrudt træ og / eller manglende malervedligehold. Vinduer i café, udhus og greenkeepergård er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

## Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                                                                           | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Sekretariat Vinduer og vinduespartier i stue udskiftes til nye med energiruder, energiklasse A. Ca. 30 m². Vinduer vurderes generelt i så dårlig stand og ikke tidssvarende eller energibesparende, hvorfor alle foreslås samtidig | Opret.   | Høj       | 30          | 2026      | 198.000    |
| Sekretariat Nye lysninger til ovenlys + vinduespladser / bundstykker, 6 stk. Eksisterende lysninger har afskallet maling, træ viser tegn på vandskader, muligvis råd i træ sandsynligvis grundet fugtphobninger                    | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2026      | 50.000     |

|                                                                                                                                                              |        |        |         |      |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|------|--------|
| Klubhus og Café Rens samt påføring af mørtel i sålbænke med keramiske fliser. 13 stk. vinduer                                                                | Opret. | Høj    | Engangs | 2026 | 28.000 |
| Klubhus og Café Elastiske fuger udskæres og skiftes med nye. Vinduer er med kantlister, hvorfor fugemateriale rundt om vinduer er ukendt. Ca. 37 lbm. 8 stk. | Opret. | Normal | 20      | 2026 | 21.000 |
| Klubhus og Café Tætningslister skiftes til nye. 8 stk.                                                                                                       | Opret. | Høj    | 10      | 2026 | 17.000 |
| Sekretariat Ovenlys 4 stk. 2t, 2 stk. 1+1 skiftes til nye iht. forventede levetider. 6,6 m <sup>2</sup>                                                      | Opret. | Normal | 30      | 2027 | 99.000 |
| Sekretariat Vinduer 1. sal 1. stk. 2t fra før 2000 1,72 m <sup>2</sup>                                                                                       | Opret. | Normal | 30      | 2027 | 17.000 |
| Sekretariat Tætningslister skiftes til nye. 5 stk.                                                                                                           | Opret. | Normal | 10      | 2027 | 11.000 |
| Udhus Sålbænke i træ afrenses og malerbehandles                                                                                                              | Foreb. | Middel | 5       | 2027 | 13.000 |
| Klubhus og Café Vinduer 8 stk. skiftes til nye iht. forventede levetider 2004                                                                                | Opret. | Høj    | 30      | 2028 | 72.000 |
| Udhus Afrensning og maling af trævinduer 2 stk.                                                                                                              | Foreb. | Normal | 5       | 2030 | 14.000 |
| Sekretariat Vinduer 1. sal 1. stk. 2ek fra 2001. 1,72 m <sup>2</sup>                                                                                         | Opret. | Normal | 30      | 2031 | 17.000 |
| Udhus Vinduer 2 stk. skiftes til nye iht. forventede levetider 2004                                                                                          | Opret. | Normal | 30      | 2034 | 20.000 |
| Sekretariat Ovenlys 1. stk. 2ek fra 2005                                                                                                                     | Opret. | Normal | 30      | 2035 | 17.000 |
| Sekretariat Vinduer 1. sal 1. stk. 2ev fra 2006 1,72 m <sup>2</sup>                                                                                          | Opret. | Normal | 30      | 2036 | 17.000 |
| Greenkeepergård Ovenlys i plast/akryl skiftes til nye iht. forventet levetid                                                                                 |        |        | 25      | 2038 | 14.000 |
| Klubhus og Café Vinduer 5 stk. skiftes til nye iht. forventede levetider 2016. Ca. 8 m <sup>2</sup>                                                          | Opret. | Lav    | 30      | 2046 | 55.000 |
| Sekretariat Vinduer 1. sal 2. stk. 2ev fra 2017 3,44 m <sup>2</sup>                                                                                          | Opret. | Normal | 30      | 2047 | 22.000 |

#### 4.5 Udvendige døre

Yderdøre i sekretariat er med tolags termoruder udført i træ og massive uisolerede yderdøre udført i hhv. træ eller alu.

Yderdøre i café er med tolags energiruder med varm kant og udført i træ. Yderdøre i depot og i gangareal er med hhv. tolags energiruder med kold kant og termoruder og udført i træ.

Yderdøre i udhus er massive isolerede sikringsdøre.

Yderdøre i greenkeepergård med tre-lags energiruder med varm kant er udført i træ / alu.



Branddør og yderdør til bag room stue og 1.sal i Klubhus og café



Facadepartier med glasdøre i Klubhus og Café



Manglende malervedligehold af dør til bag room i Klubhus og Café



Manglende maler vedligehold af dør til overdækket terrasse i sekretariat



Sikringsdøre til udhus



Dør til værksted i greenkeepergård

### Tilstand

Døre i sekretariat, samt til depot og gangareal i klubhus er generelt i dårlig stand. Yderdøre i café, udhus samt yderdøre og port til greenkeepergård er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                                                  | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Sekretariat Døre i stue udskiftes til nye med energiruder, energiklasse A. Ca. 10 m <sup>2</sup>                                                                                                          | Opret.   | Høj       | 30          | 2026      | 88.000     |
| Klubhus og Café Tætningsliste skiftes til nye                                                                                                                                                             | Opret.   | Normal    | 15          | 2026      | 13.000     |
| Klubhus og Café Afrensning og maling af træddør                                                                                                                                                           | Foreb.   | Normal    | 5           | 2026      | 13.000     |
| Greenkeepergård Udbedring af dør til kontor og spisestue (grundet indbrud er døre fastsat med skruer)                                                                                                     | Opret.   | Høj       | 30          | 2026      | 17.000     |
| Klubhus og Café Elastiske fuger omkring yderdør (indgang til café) udskæres og skiftes med nye. Dørparti er med kantlister, hvorfor fugemateriale rundt om yderdør er ukendt. Ca. 1bm. 1 stk.             | Opret.   | Lav       | 20          | 2026      | 15.000     |
| Klubhus og Café Elastiske fuger udskæres og skiftes med nye. Dør er med kantlister, hvorfor fugemateriale rundt om vinduer er ukendt. Ca.5,25 lbm. 1 stk.                                                 | Opret.   | Normal    | 20          | 2026      | 15.000     |
| Klubhus og Café Elastiske fuger udskæres og skiftes med nye. Dør er med kantlister, hvorfor fugemateriale rundt om dør er ukendt. Ca. 5,25 lbm. 1 stk.                                                    | Opret.   | Normal    | 20          | 2030      | 15.000     |
| Udhus Elastiske fuger udskæres og skiftes med nye                                                                                                                                                         | Opret.   | Normal    | 15          | 2030      | 13.000     |
| Klubhus og Café Elastiske fuger omkring facadepartier med glasdøre udskæres og skiftes med nye. Facadepartier er med kantlister, hvorfor fugemateriale rundt om facadeparti er ukendt. Ca. 23 lbm. 3 stk. | Opret.   | Lav       | 20          | 2031      | 14.000     |
| Udhus Sikkerhedsdøre skiftes til nye iht. forventede levetider 1997                                                                                                                                       | Opret.   | Normal    | 30          | 2032      | 44.000     |
| Klubhus og Café Yderdør til depot i stueetage er skønnet fra 2004. Yderdør skiftet til ny iht. forventet levetid                                                                                          | Opret.   | Normal    | 30          | 2034      | 28.000     |

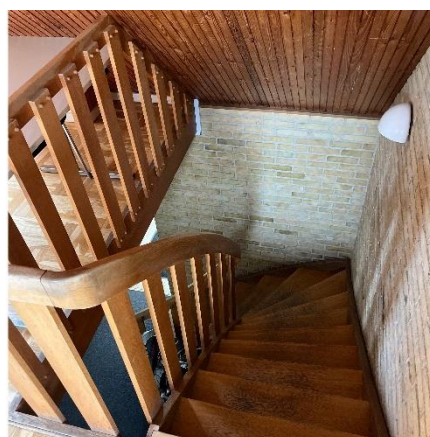
|                                                                                                                                                                                            |        |        |    |      |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----|------|---------|
| Klubhus og Café Yderdør (indgang til café) skiftes til nyt iht. forventet levetid 2005. 3,1 m <sup>2</sup>                                                                                 | Opret. | Lav    | 30 | 2035 | 28.000  |
| Klubhus og Café Elastiske fuger udskæres og skiftes med nye. Dør er med kantlister, hvorfor fugemateriale rundt om vinduer er ukendt. Ca.5,25 lbm. 1 stk.                                  | Opret. | Lav    | 20 | 2035 | 15.000  |
| Klubhus og Café Elastiske fuger omkring yderdør med sideparti udskæres og skiftes med nye. Dørparti er med kantlister, hvorfor fugemateriale rundt om yderdør er ukendt. Ca. 6 lbm. 1 stk. | Opret. | Lav    | 20 | 2036 | 15.000  |
| Klubhus og Café Branddør af stål til 1. sal er vurderet isoleret, årstal er ukendt. Yderdør skiftet til ny iht. forventet levetid                                                          | Opret. | Normal | 30 | 2040 | 28.000  |
| Klubhus og Café Facadepartier med glasdøre skiftes til nye iht. forventede levetider 2011. Ca. 22 m <sup>2</sup>                                                                           | Opret. | Lav    | 30 | 2041 | 193.000 |
| Greenkeepergård Facadeparti m. glasdøre 2 stk. fra 2013 skiftes til nye iht. forventet levetid                                                                                             | Opret. | Normal | 30 | 2043 | 88.000  |
| Greenkeepergård Yderdør i hal 1 stk. fra 2013 skiftes til ny iht. forventet levetid                                                                                                        | Opret. | Normal | 30 | 2043 | 17.000  |
| Klubhus og Café Massiv yderdør fra 2015 er vurderet isoleret. Yderdør skiftet til ny iht. forventet levetid                                                                                | Opret. | Lav    | 30 | 2045 | 22.000  |
| Klubhus og Café Yderdør med sideparti skiftes til nyt iht. forventet levetid 2016. 4,15 m <sup>2</sup>                                                                                     | Opret. | Lav    | 30 | 2046 | 39.000  |
| Greenkeepergård Yderdøre i værksted 2 stk. fra 2021 skiftes til nye iht. forventet levetid                                                                                                 | Opret. | Normal | 30 | 2051 | 33.000  |

#### 4.6 Trapper

Trappe til bag room på 1. sal er udført i stål. Trappe i sekretariat er udført i træ.



Ståltrappe til bag room 1. sal i Klubhus og Café



Slidte trappetrin og gelænder i sekretariat

#### Tilstand

Ståltrappe til bag room er i god stand. Trætrappe og gelænder i træ er slidte.

Fribredde til flugtvejstrappe skal være minimum 1 m. Der er muligvis et problem med slidskerne.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Det bør kontrolleres, om fribredden til flugttrappen overholder det gældende krav på 1 meter.

**4.7 Porte / gennemgange**

Hejseporte er udført i aluminium fra bygningens opførelse i 2013.



Hejseport til værksted for greenkeepergård

**Tilstand**

Hejseportene er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

| Aktivitet på bygningsdel                                                      | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Greenkeepergård Hejseporte skiftes iht. forventet levetid 3 stk. Års-tal 2013 | Opret.   | Normal    | 30          | 2043      | 66.000     |

**4.8 Etageadskillelser**

Gulve i café og klubhus er udført med klinkegulve i café, køkken, tilhørende gangarealer og vinylgulv på toiletter, i omklædning og gang 0.002. Uopvarmede depoter er udført med betongulv.

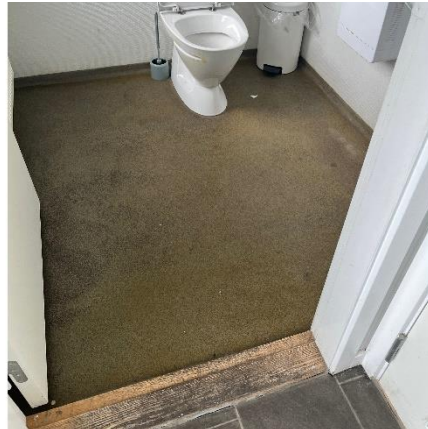
Gulve i udhus er udført med trægulve.

Gulve i sekretariat i stueetage er udført med trægulve, linoleum, klinker og flisegulv. Kontor 0.009 og gang 0.008 er belagt med gulvtæppe. På 1. sal er gulve udført i træ, i rum 1.007 og 1.008 belagt med gulvtæpper. Gulv på toilet er med klinkegulv.

Gulve i greenkeepergård er udført med vinylgulve i omklædning, på toiletter, teknik. Kontorer, spiserum, forrum mv. er udført med linoleum. Gulv på værksted er udført med epoxy gulv. Gulv i hal er udført med sten belægning.



Klinkegulv i køkkenet til Café



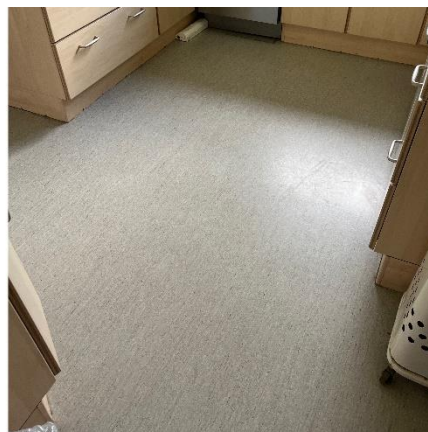
Slidt vinylgulv på toilet i Klubhus



Slidt trægulv i udhus



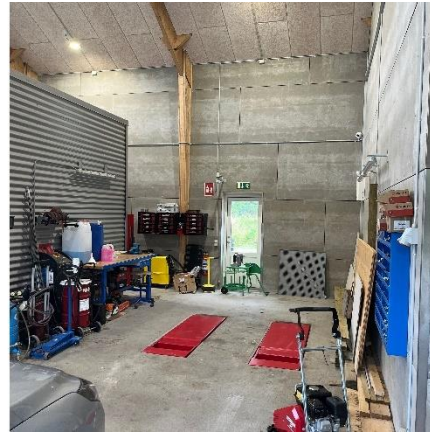
Slidt parketgulv i sekretariat



Linoleumsgulv i køkkenet til sekretariat



Vinylgulv i omklædning



Epoxygulv, værksted greenkeepergård



Stenbelægning i hal, greenkeepergård

### Tilstand

Vinylgulve i omklædning og på toiletter til café og klubhus bygning, parketgulve i sekretariat samt trægulve i udhus er generelt slidte og mangler vedligehold.

Øvrige gulve er i god acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

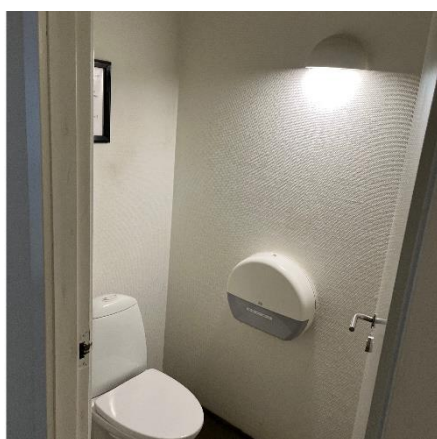
### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                                         | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Klubhus og Café Ny træ gulvbelægning i kompressorum (loftsrum) inkl. materialer, montering og evt. efterisolering                                                                                | Opret.   | Normal    | 40          | 2026      | 66.000     |
| Klubhus og Café Vinylgulve i gang 0.002, omklædning skiftes til nye. Ca. 50 m <sup>2</sup>                                                                                                       | Opret.   | Middel    | 15          | 2026      | 50.000     |
| Sekretariat Parketgulve slibes og behandles med lak eller olie i størstedelen af 1. sal og enkelte rum i stueetage. Ca. 87 m <sup>2</sup> Herudover trappe ca. 3 m <sup>2</sup> samt trægelænder | Opret.   | Middel    | 8           | 2026      | 31.000     |

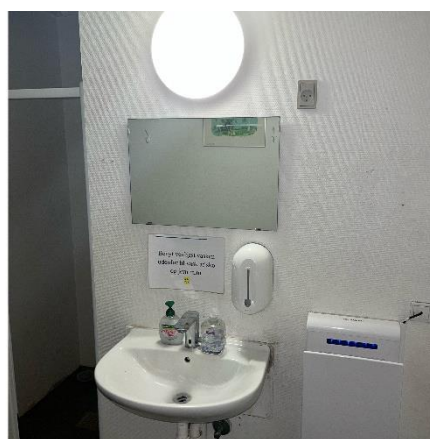
|                                                                                             |        |        |         |      |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|------|--------|
| Klubhus og Café Udbedring af revnet klinkegulv ved dørparti i café                          | Opret. | Middel | Engangs | 2026 | 11.000 |
| Greenkeepergård Udbedring af brudt gulv ved teknikrum                                       | Opret. | Middel | Engangs | 2026 | 16.000 |
| Udhus Slibning, rens og olie eller træbeskyttelse af træ gulvbrædder 30 m <sup>2</sup>      | Opret. | Middel | 5       | 2027 | 17.000 |
| Sekretariat Indervægge afvaskes og malerbehandles ca. 260 m <sup>2</sup>                    | Foreb. | Normal | 5       | 2028 | 39.000 |
| Udhus Indervægge og lofter afvaskes og malerbehandles ca. 105 m <sup>2</sup>                | Foreb. | Middel | 8       | 2030 | 22.000 |
| Sekretariat Linoleumsgulve i køkken udskiftes med nye. Ca 7 m <sup>2</sup>                  | Opret. | Normal | 20      | 2030 | 14.000 |
| Klubhus og Café Elastiske fuger skiftes til nye                                             | Opret. | Normal | 15      | 2030 | 15.000 |
| Greenkeepergård Linoleumsgulve skiftes iht. forventede restlevetider. Ca. 50 m <sup>2</sup> | Opret. | Normal | 15      | 2035 | 50.000 |
| Greenkeepergård Epoxygulv i værksted skiftes iht. forventede levetid                        | Opret. | Normal | 20      |      |        |

#### 4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med to-skyl og håndvaske armaturer med blandet et- og to-greb samt automatik.



Toilet med to-skyl, Klubhus og Café



Håndvaske armatur med sensor, Klubhus og Café



Ældre brusearmatur og brusehovedet, Klubhus og Café



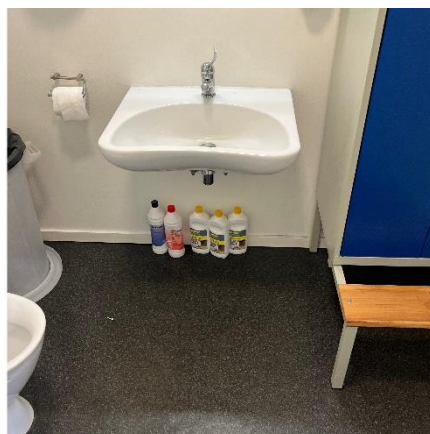
Toilet med to-skyl, sekretariat



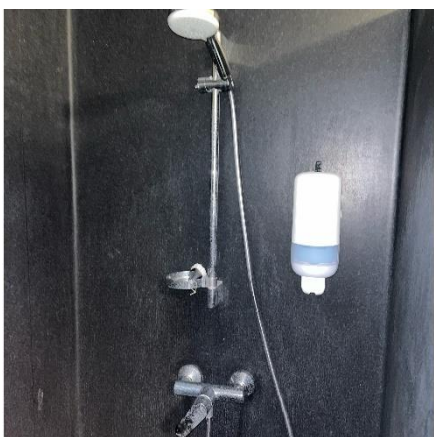
Håndvask armatur et-greb, sekretariat



Toilet med to-skyl, greenkeepergård



Håndvask armatur et-greb, greenkeepergård



Bruser og batteri i omklædning, greenkeepergård

### Tilstand

Toiletter og håndvaske er generelt vurderet i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

God

## Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                                                | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Klubhus og Café Blandingsbatteri og brusere udskiftes til nyt                                                                                                                                           | Opret.   | Middel    | 15          | 2026      | 11.000     |
| Sekretariat Udbedring af ophugget gulv på toilet i stue. Pris er forudsat at samlinger er i orden og at der blot skal lukkes. Herudover murer/flisearbejde - lukning, vådrumsmembran, ny flisebelægning | Foreb.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 11.000     |
| Sekretariat Udskiftning af sanitet, toilet m.v.                                                                                                                                                         | Opret.   | Normal    | 15          | 2028      | 50.000     |
| Klubhus og Café Udskiftning af sanitet, toilet m.v.                                                                                                                                                     | Opret.   | Normal    | 15          | 2030      | 55.000     |
| Greenkeepergård Toilet, håndvask m.v. skiftes iht. forventede levetider                                                                                                                                 | Opret.   | Middel    | 15          | 2035      | 53.000     |

### 4.10 Køkken

Produktionskøkkenet til caféen er af nyere dato med bordplader og inventar i rustfrit stål. Køkkenerne i sekretariat og greenkeepergård har over- og underskabe samt laminatbordplader.



Nyt produktionskøkken til café



Ældre køkken i sekretariat



Køkkenunderskabe i greenkeepergård

**Tilstand**

Køkken til café og klubhus samt greenkeepergård er i god stand. Køkken i sekretariat er ældre men funktionelt.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

| Aktivitet på bygningsdel                                          | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Sekretariat Køkkenskabe og bordplade skiftes til nye tidssvarende | Opret.   | Middel    | 25          | 2030      | 39.000     |
| Køkkenunderskabe skiftes iht. forventet levetid. Årstal 2013      | Opret.   | Normal    | 20          | 2033      | 22.000     |

**4.11 Varmeanlæg**

Varmeforsyning i sekretariat, café og klubhus sker via oliekedler.

Der er desuden luft/luft-varmepumpe i caféen samt en luft/luft-varmepumpe i et rum på 1. sal i sekretariatet; denne har været inaktiv gennem en længere periode.

Udhuset opvarmes med elradiator og luft/luft-varmepumpe.

Greenkeepergården opvarmes med jordvarmeanlæg fra 2013.



Oliekedel til klubhus



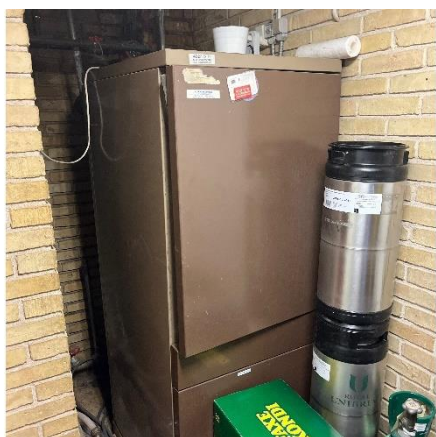
Luft/luft varmepumpe i café



Luft/luft varmepumpe i udhus



El-radiator i udhus med automatisk drift og aktiv natsenkning



Oliekedel i depotrum i sekretariat



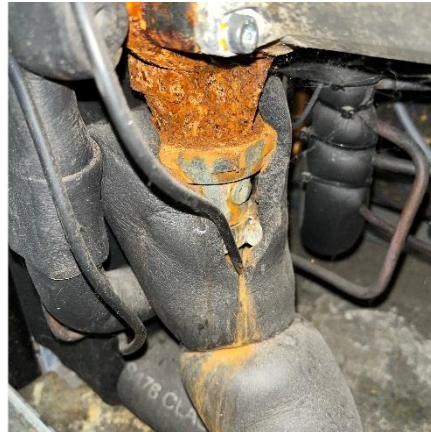
Olietank under overdækket terrasse til sekretariat



Luft/luft varmepumpe delvist til 1. sal i sekretariat (ikke i brug)



Jordvarmepumpe til greenkeepergård



Rustet/korroderet rørforbindelse til fordelingspumpe

### Tilstand

Oliekedler er i dårlig stand med stort energitab til følge. Luft/luft varmepumper i café fra 2013 er vurderet i god stand.

Jordvarmeanlæg er i god stand.

### Bygningsdelens tilstand:



### Anbefalet vedligehold og forbedringer

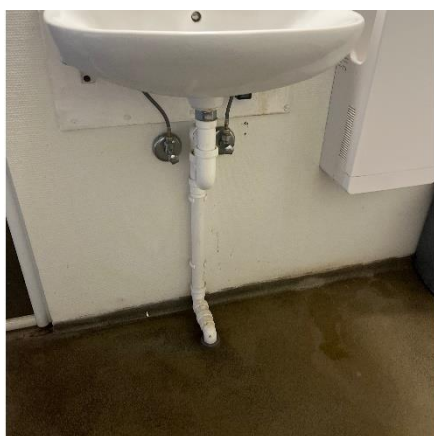
Oliekedler foreslås udskiftet til nye og mere energivenlige og energibesparende varmekilde med enten luft/vand eller væske/vand varmepumpe.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                              | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Sekretariat Konvertering til ny luft/vand varmepumpe herunder installation af pumper automatik mv. Eksisterende oliekedel demonteres. Varmebehov 20 kW ift. nuværende energimærke     | Opret.   | Høj       | 20          | 2026      | 275.000    |
| Sekretariat Udskiftning af rørsystem for varme og brugsvandsrør iht. forventet restlevetid ud. Ca. 140 lbm                                                                            | Opret.   | Høj       | 45          | 2026      | 231.000    |
| Klubhus og Café Konvertering til ny luft/vand varmepumpe herunder installation af pumper automatik mv. Eksisterende oliekedel demonteres. Varmebehov 25 kW ift. nuværende energimærke | Opret.   | Høj       | 20          | 2026      | 165.000    |
| Greenkeepergård Ældre tre trins cirkulationspumpe (fordelingspumpe) i jordvarme anlæg skiftes ifm. rørudskiftning                                                                     | Opret.   | Høj       | 15          | 2026      | 14.000     |
| Greenkeepergård Rørforbindelse til cirkulationspumpe (fordelingspumpe) i jordvarmeanlæg er med rust muligvis korrosion. Rustet/korroderede rør og fittings skiftet til nyt            | Foreb.   | Kritisk   | Engangs     | 2026      | 16.000     |
| Sekretariat Termostatventiler på håndklædetørrer på toilet 1. sal mangler. Termostatventiler installeres på frem og retur for at kunne regulere temperaturen.                         | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2026      | 15.000     |
| Udhus Luft/luft varmepumpe skiftes til ny iht. forventet levetid                                                                                                                      | Opret.   | Normal    | 20          | 2028      | 28.000     |
| Greenkeepergård Cirkulationspumpe (brinepumpe) skiftes til ny iht. forventet levetid                                                                                                  | Opret.   | Normal    | 15          | 2028      | 17.000     |
| Klubhus og Café Luft/luft varmepumper skiftes til ny iht. forventet levetid. 2 stk., årstal 2011                                                                                      | Opret.   | Normal    | 20          | 2032      | 55.000     |

|                                                                                       |        |        |    |      |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----|------|---------|
| Klubhus og Café Ny el varmtvandsbeholder depotrum 0.006. Årstal 2014                  | Opret. | Normal | 20 | 2034 | 14.000  |
| Greenkeepergård Cirkulationspumpe til gulvvarme skiftes til ny iht. forventet levetid | Opret. | Normal | 15 | 2036 | 14.000  |
| Greenkeepergård Jordvarmeanlæg skiftes til nyt iht. forventet levetid. Årstal 2013    | Opret. | Normal | 25 | 2037 | 143.000 |

#### 4.12 Afløb

Afløb er udført i plast.



Afløb i plast på toiletter i Klubhus og Café



Afløb til udendørs vask Klubhus og Café



Afløb i plast til køkkenvask i sekretariat



Afløb i plast til toiletvask i sekretariat

#### Tilstand

Afløbsinstallationer vurderes generelt i acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

#### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                   | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Sekretariat Forventede udskiftninger på afløbsinstallation i bygningen     | Opret.   | Normal    | 25          | 2028      | 17.000     |
| Klubhus og Café Forventede udskiftninger på afløbsinstallation i bygningen | Opret.   | Normal    | 25          | 2030      | 17.000     |
| Greenkeepergråd Forventede udskiftninger på afløbsinstallation i bygningen | Opret.   | Normal    | 25          | 2030      | 17.000     |

#### 4.13 Kloak

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak, og der foreligger ikke tv-inspektionsrapport. TV-inspektion og spuling af kloakrør anbefales inkl. kortlægning af tanke og brønde.



Regnvandskloak ud for café



Spildevandskloak ved udendørs vask



Regnvandskloak til sekretariat

#### Tilstand

Kloakledninger er vurderet i acceptabel til god stand ud fra bygningens opførelsestidspunkt.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

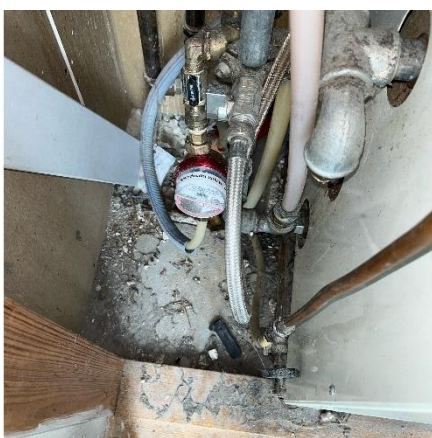
#### Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der udføres Tv-inspektion for kortlægning af tilstanden af kloakledninger.

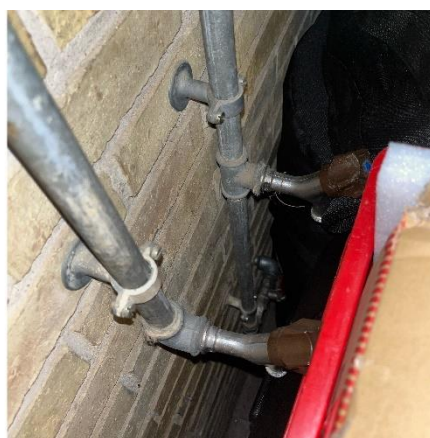
| Aktivitet på bygningsdel                            | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-----------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Der foretages spuling samt tv-inspektion af kloaker | Opret.   | Normal    | 5           | 2026      | 17.000     |

#### 4.14 Vandinstallationer

Hovedfordeling og brugsvandsinstallationer er udført i rustfrit- og galvaniserede stålør samt kobber- og pex-rør.



Vandinstallationer i depot ved gang 0.012 til café og klubhus



Vandrør i depot til sekretariat



Vandinstallation i teknik – Greenkeepergård

#### Tilstand

Brugsvandsinstallationer er vurderet i acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                     | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Greenkeepergård, Klubhus og Café og Sekretariat Udskiftning af vandinstallationer (koldt og varmt brugsvand) | Opret.   | Normal    | 40          | 2035      | 425.000    |

**4.15 Gasinstallationer**

Der er ingen gasinstallationer.

**4.16 Ventilation**

Der er naturlig ventilation i sekretariat, udhus og greenkeepergård. I café og klubhus er installeret et udsugningsanlæg, placeret på loft, som betjener toiletter og baderum.



Udsugning til toiletter og baderum i café og klubhus

**Tilstand**

Udsugningsanlæg forventes at have nået dets tekniske levetid inden for de kommende år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Anlægget foreslås skiftet til nyt.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                        | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Klubhus og Café Nyt ventilationsanlæg til udsugning for toiletter iht. forventet restlevetid, tagrum                            | Opret.   | Normal    | 20          | 2028      | 28.000     |
| Klubhus og Café Ventilationskanaler, trykfordelingsbokse m.m. rengøres ud fra vurdering af hvor snavsede kanaler er. Ca. 45 lbm | Opret.   | Normal    | 20          | 2028      | 17.000     |

#### 4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning i sekretariat er udført med kompaktrør og ældre T8 lysrør med konventionelle forkoblinger. Belysningen er primært med manuel tænd/sluk. Enkelte depotrum er med bevægelsesmelder.

Belysning i café er med kompaktrør med manuel tænd/sluk og zoneopdeling. Køkken og gang 0.012 er med LED og bevægelsesmelder. Omklædning, gang 0.002 og depot 0.006 med ældre lysstofrør med konventionelle forkoblinger og kompaktrør. Belysning er med bevægelsesmelder og manuel tænd/sluk.

Ældre smeltesikringer (DIAZED) er lovlige men forældet og dermed mindre sikkert og upraktisk ved fejlstrøm. Defekt mærkat i tavle, bør undersøges nærmere og evt. frakobles korrekt eller udbedres. Løse/frithængende kabler omkring tavle demonteres eller afsluttes korrekt. Låg til kanalskinne mangler, låg monteres.



Gruppetavle i gang 0.002



Gruppetavle i depot/gang 0.012



Gruppetavle i depot/gang 0.012



Gruppetavle på loftsrums – café og klubhus



Belysning i café vurderet med kompaktør



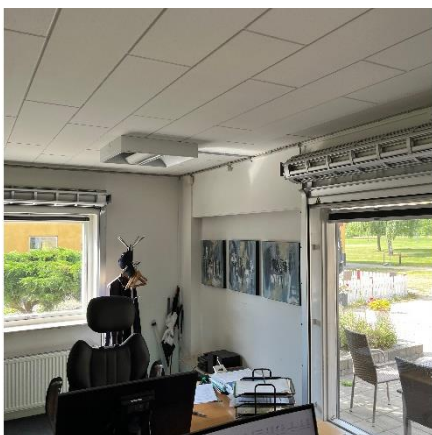
Belysning med LED i køkken



Belysning i udhus



Tavle i udhus



Belysning med kompaktør, sekretariat kontor



Belysning på 1. sal med ældre T8 rør m. konventionelle forkoblinger, sekretariat



Ulovlig elinstallation på toilet i sekretariat



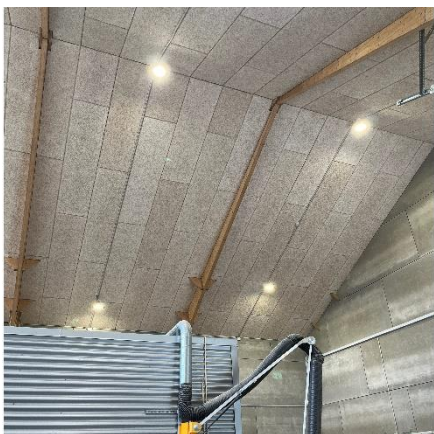
Frithængende ledning til ventilator på toilet i sekretariat



PE-trækrør ført over jord i SØ-gavl til sekretariat



Nyere eltavle og ældre smeltesikringer og drejeknapper i depot. Frithængende hvide ledninger, sekretariat



Belysning i værksted, greenkeepergård



Tavle til jordvarme, greenkeepergård

## Tilstand

Ulovlige/utilstrækkelige og ældre elinstallationer i sekretariat og café og klubhus bør udbedres.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

## Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Sekretariat Belysning skiftes til ny energibesparende og tidssvarende belysning med LED + bevægelsesmeldere delvist i stueetage                                                                                                                                                                                                       | Opret.   | Normal    | 15          | 2026      | 44.000     |
| Klubhus og Café Ny fordelingsboks i depot 0.006 - DIN-skinneafbryder (gruppeafbryder, relæmodul og tidsrelæ / urmodul                                                                                                                                                                                                                 | Opret.   | Normal    | 30          | 2026      | 16.000     |
| Sekretariat Ulovlig elinstallation på toilet - ledninger hænger frit ud fra væg uden dåse eller korrekt aflastning. Installation udbedres                                                                                                                                                                                             | Foreb.   | Kritisk   | Engangs     | 2026      | 16.000     |
| Pumpehus Afdækning på fronten af el-tavlen er ikke komplet. Dette giver anledning til strømførende dele, hvilket potentielt kan føre til stød, kortslutning eller mekanisk skade, hvilket er ulovligt og farligt. Forkert mærkning skaber risiko for brand, skader på udstyr, personskader mv. Korrekt afdækning og mærkning udføres. | Foreb.   | Kritisk   | Engangs     | 2026      | 15.000     |
| Sekretariat Ledning fra ventilation på toilet hænger frit. Reparation/tilslutning af ledning                                                                                                                                                                                                                                          | Foreb.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 14.000     |
| Pumpehus Label til motorbeskyttelsesafbryder angiver MAX 3,1A, men afbryder dækker op til 10A. På plast over afbryder ses misfarvning/brunfarvning, hvilket tyder på, at varme er blevet udviklet over længere tid. Strøm til denne tavle skal stoppes ASAP og udbedres.                                                              | Foreb.   | Kritisk   | Engangs     | 2026      | 14.000     |
| Pumpehus Label til dykpumpe - motorværn (Danfoss CTSI 25M) angiver MAX 8,5A, men afbryder dækker op til 10A. Komponenten er indstillet til at tillade mere strøm (10A), end hvad installationen eller kablingen er dimensioneret til (8,5A). Strøm til denne tavle skal stoppes ASAP og udbedres.                                     | Foreb.   | Kritisk   | Engangs     | 2026      | 14.000     |
| Sekretariat PE-trækrør i gavl mod SØ er ført over jord. Trækrørene er ikke UV-bestandige og er beregnet til føring under jord. Rør tilskræres til jordniveau, afproppes og evt. tildækkes                                                                                                                                             | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2026      | 14.000     |
| Sekretariat Frithængende ledninger i tavle. Ledninger demonteres eller afsluttes/sikres korrekt                                                                                                                                                                                                                                       | Foreb.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 14.000     |
| Klubhus og Café Ny installation af forgrenings- eller samleåse i café                                                                                                                                                                                                                                                                 | Opret.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 13.000     |
| Klubhus og Café Udbedring af løs installation (sensorer i loft)                                                                                                                                                                                                                                                                       | Opret.   | Normal    | Engangs     | 2026      | 13.000     |
| Udhus Belysningsanlæg indvendigt skiftes til nyt iht. forventede levetider                                                                                                                                                                                                                                                            | Opret.   | Normal    | 15          | 2027      | 16.000     |
| Klubhus og Café Belysning i café, delvist gang, omklædning og depotrum skiftes til LED iht. forventede levetider                                                                                                                                                                                                                      | Opret.   | Normal    | 15          | 2028      | 66.000     |
| Greenkeepergård Belysning med LED i små rum skiftes til nyt iht. forventede levetider. Årstal 2013.                                                                                                                                                                                                                                   | Opret.   | Normal    | 15          | 2028      | 17.000     |
| Klubhus og Café Ny gruppetavle i depot/skabsrum ved gang 0.012 over oliekedel skiftes til nyt iht. forventet levetid - Tavlekabinat, automatsikringer, RCD, timer, relæmodul                                                                                                                                                          | Opret.   | Normal    | 30          | 2030      | 22.000     |
| Udhus Nye eltavler samt materiel iht. forventede levetider                                                                                                                                                                                                                                                                            | Opret.   | Normal    | 30          | 2032      | 17.000     |
| Greenkeepergård Belysning med LED på værksted og i hal skiftes til nyt iht. forventede levetider. Årstal 2021.                                                                                                                                                                                                                        | Opret.   | Normal    | 15          | 2036      | 44.000     |
| Klubhus og Café Ny gruppetavle IP65-kaplingsklasse, tagrum                                                                                                                                                                                                                                                                            | Opret.   | Normal    | 30          | 2040      | 22.000     |
| Klubhus og Café Tavle i gang 0.002 skiftes til ny iht. forventet levetid                                                                                                                                                                                                                                                              | Opret.   | Normal    | 30          | 2040      | 17.000     |

|                                                                                                      |        |        |    |      |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|----|------|--------|
| Klubhus og Café Ny gruppetavle 3 moduler IP 55, tagrum (kontaktur til kompressor)                    | Opret. | Normal | 30 | 2040 | 15.000 |
| Greenkeepergård Eltavler pavilion 1 & 2 samt eltavle til jordvarme skiftes iht. forventede levetider | Opret. | Normal | 30 | 2043 | 42.000 |
| Klubhus og Café Ny kompressor iht. forventet levetid. Årstal 2024                                    | Opret. | Normal | 20 | 2044 | 22.000 |
| Klubhus og Café Ny gruppetavle i depot/skabsrum bagved oliekedel m. HPFI, sikringer mv.              | Opret. | Lav    | 30 | 2050 | 17.000 |

#### 4.18 Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)

Der er alarmsystem i café og klubhus samt i greenkeepergård.



Alarminstallation placeret i omklædning i Klubhus og Café



Styring til dørlåse i udhus



Låsetastatur til udhus





Alarmsystem til Greenkeepergård

### Tilstand

Alarmsystemer er ældre men funktionelle.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                         | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Klubhus og Café OASIS alarmsystem fra Jablotron i omklædning 0.003 skiftes til nyt - Central tastatur, 2-4 sensorer, afmontage af gammelt system, opsætning, færdig installation | Opret.   | Normal    | 30          | 2026      | 17.000     |
| Greenkeepergård Nyt Jablotron alarmsystem iht. forventede levetider                                                                                                              | Opret.   | Normal    | 20          | 2033      | 17.000     |

### 4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Hejseport imellem værksted og hal til greenkeepergård er uden dør, hvilket gør at port skal hejses helt op eller delvist, for at tilgå hal. Hallen er uopvarmet, hvorfor der hermed vil være et stort varmetab hertil.



Hejseport ml. værksted og hal, greenkeepergård

**Tilstand**

Hejseport er i god stand, men uden mulighed for hurtig gennemgang til hal og med varmetab til følge.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Det anbefales at indsætte en dør i aluminium hejseport med en forstærket ramme og specialbeslag, så portens styrke og funktion bevares. Dette sikrer stabilitet, korrekt vægtfordeling og langvarig drift uden at kompromittere sikkerhed eller tæthed.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                              | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Greenkeepergård Etablering af ny hejseport med dør (hal er uopvarmet, for at undgå utilsigtet varmetab fra værksted, anbefales det at skifte hejseport til ny m. dør) | Opret.   | Normal    | Engangs     | 2026      | 22.000     |

**4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.**

Terrasse til café og klubhus er udført i træ. Friareal ved siden af terrasse er belagt med asfalt. Friareal ved sekretariat er udført med fliser ligeledes for trappetrin. Lille rækværk til udhus og affaldsø er udført i træ.



Terrasse i træ til Klubhus og Café



Asfaltbelægning ved terrasse til Klubhus og Café



Manglende malervedligehold af rækværk til udhus



Affaldsø



Gelænder ved indgangsparti i træ til sekretariat



Lunker i flisebelægning til sekretariat



Knækket trappetrin i beton til sekretariat

### Tilstand

Flisebelægning rundt om sekretariat er stedvis med lunker, og knækkede trappetrin i beton. Gelænder til rækværk mangler malervedligehold.

Terrasse og hegn med bræddebeklædning for café og klubhus mangler malervedligehold / oliebehandling. Asfaltbelægning er i dårlig stand med overfladeskader, hvor det øverste lag er slidt væk.

Træværk til udhus mangler malervedligehold.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

#### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                  | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Klubhus og Café Trykimprægneret træ på terrasse og rækværk oliebehandles ca. 143 m <sup>2</sup> terrasse og ca. 21 m <sup>2</sup> rækværk | Foreb.   | Normal    | 1           | 2026      | 22.000     |
| Sekretariat Knækket hjørner i trappetrin til indgang i depot udbedres med reparationsmørtel                                               | Opret.   | Normal    | Engangs     | 2026      | 16.000     |
| Udhus Lavt træværk afgrænsning mellem græs og terrasse 5 lbm                                                                              | Foreb.   | Middel    | 5           | 2027      | 14.000     |
| Sekretariat Gelænder ved indgangsparti i træ afrenses og malerbehandles                                                                   | Foreb.   | Normal    | 5           | 2027      | 14.000     |
| Klubhus og Café Opretning af asfaltbelægning (reparation og nyt top lag) ved terrasse                                                     | Opret.   | Normal    | Engangs     | 2028      | 50.000     |
| Sekretariat Stedvise lunger i flisebelægning optages og oprettes                                                                          | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2028      | 33.000     |
| Klubhus og Café Hvidt træhegn til terrasse afrenses og malerbehandles. Ca 23 lbm                                                          |          | Normal    | 4           | 2028      | 11.000     |
| Affaldsø Træværk på facade afrenses og malerbehandles ca. 35 m <sup>2</sup>                                                               | Foreb.   | Normal    | 5           | 2030      | 20.000     |

#### 4.21 Byggeplads

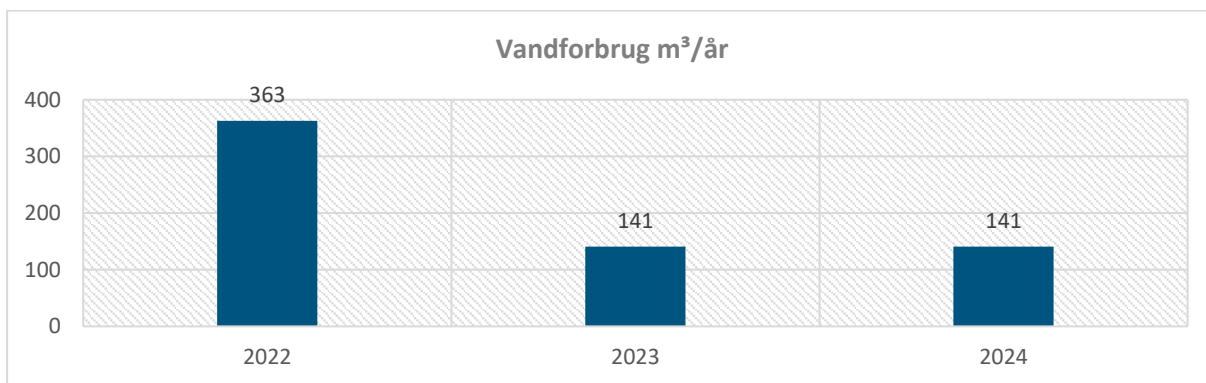
Det skal påregnes, at der i forbindelse med istandsættelsesarbejderne påløber udgifter til oprettelse af byggeplads, herunder forsyningstilslutninger til skure, containere m.m.

## 5 Energiscreening

I følgende afsnit er tiltag til energibesparelser, som er fundet ved energiscreening af ejendommen, beskrevet og beregnet.

Herunder er de seneste 3 års vandforbrug oplyst fra Brøndby Kommune for bygningen præsenteret og vurderet. Nøgletal til sammenligning er baseret på det samlede forbrug i Brøndby Kommunes ejendomme og indenfor de pågældende anvendelsesområder.

Forbrugsoplysninger for el og varme for ejendommen har ikke været tilgængelige.



| Gennemsnitsforbrug          | El kWh/m <sup>2</sup> år | Varme kWh/m <sup>2</sup> år | Vand l/m <sup>2</sup> år |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Nøgletal for ejendommen     | 0                        | 0                           | 307                      |
| Gennemsnit for Idræt        | 8                        | 154                         | 457                      |
| Mere / mindre forbrug       | -8                       | -154                        | -149                     |
| Mere / mindre forbrug i %   | -100%                    | -100%                       | -33%                     |
| Forbrugsudvikling 2022-2024 | -                        | -                           | -61%                     |

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på<sup>2</sup>:

| Besparelspotentiale rentable tiltag        | El         | Varme         |
|--------------------------------------------|------------|---------------|
| Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt | 0 kWh/år   | 83.114 kWh/år |
| Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt | 0 kr./år   | 65.833 kr./år |
| Andel af gennemsnitsforbrug                | Ingen data | %             |
| Samlet investering                         | 0 kr.      | 458.500 kr.   |

## 5.1 Tag

Skråvægge, loftsrums og loft mod skunkrum i sekretariat er isoleret med 200 mm mineraluld. vægge mod skunkrum er isoleret med 100 mm.

Loftsrums i café og klubhus er isoleret med 500 mm mineraluld.



Fibercement konstruktion



Saddeltag



Skotrende i bly- eller zink

<sup>2</sup> Anvendte energipriser i beregninger:

|            |      |                     |
|------------|------|---------------------|
| El         | 2,04 | kr./kWh ekskl. moms |
| Fjernvarme | 0,43 | kr./kWh ekskl. moms |
| Naturgas   | 0,79 | kr./kWh ekskl. moms |

| Forslag                                                               | Forsyn. | Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------|--------|
| Sekretariat Efterisolering af vægge mod skunkrum med 200 mm isolering | Olie    | 10.000      | 502          | 20     |

## 5.2 Kælder/Fundering

Ingen kælder.

## 5.3 Facade/Sokkel

Ydervægge i sekretariat er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er ikke isoleret.

Ydervægge i Klubhus og Café er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 125 mm mineraluld.



Gavl til café



Facade i café

Ydervægge i café og klubhus er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er uisolaret og der er påført 200 mm isolering indvendigt.



Murbier og porøs mørtel i facade



Beskadigede teglsten ved bagindgang

| Forslag                                                                                           | Forsyn. | Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------|--------|
| Sekretariat Isolering af uisolerede hule ydervægge af tegl ved indblæsning af mineraluldsgranulat | Olie    | 20.000      | 7.964        | 3      |

#### 5.4 Vinduer

Vinduer i sekretariat med blandet type ruder, herunder tolags termoruder og tolags energiruder med hhv. kold og varm kant, er udført i træ.

Vinduer i café og klubhus med blandet type ruder, herunder tolags termoruder og tolags energiruder med varm kant, er udført i træ.



Manglende malervedligehold af trævinduer



Nedbrudt træ i vinduesramme



Nedbrudt træ i vinduesparti i indgang



Manglende malervedligehold af vinduer

| Forslag                                                                    | Forsyn. | Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|----------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------|--------|
| Sekretariat Udskiftning af vinduer til nye med energiruder, energiklasse A | Olie    | 100.000     | 3.168        | 32     |

### 5.5 Udvendige døre

Yderdøre i sekretariat er med tolags termoruder udført i træ og massive uisolerede yderdøre er udført i hhv. træ og alu.

Yderdøre i café er med tolags energiruder med varm kant udført i træ. Yderdøre i depot og i gangareal er med hhv. tolags energiruder med kold kant og termoruder udført i træ.



Branddør og yderdør til bag room stue og 1.sal



Facadepartier med glasdøre

| Forslag                                                                     | Forsyn. | Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------|--------|
| Sekretariat Udskiftning af yderdør til nye med energiruder, energi-klasse A | Olie    | 12.500      | 238          | 53     |

### 5.6 Trapper

Ikke relevant.

### 5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

### 5.8 Etageadskillelser

Gulve i sekretariat i stueetage er udført med trægulve, linoleum, klinker og flisegulv. Kontor 0.009 og gang 0.008 er belagt med gulvtæppe. På 1. sal er gulve udført i træ, i rum 1.007 og 1.008 belagt med gulvtæpper. Gulv på toilet er med klinkegulv.

Gulve i café og klubhus er udført med klinkegulve i café, køkken, tilhørende gangarealer og vinylgulv på toiletter, i omklædning og gang 0.002. Uopvarmede depoter er udført med betongulv



Klinkegulv i køkken



Slidt vinylgulv på toilet



Slidt trægulv i sekretariat



Linoleumsgulv i køkken

Ingen rentable forslag.

## 5.9 Toilet/Bad

Ingen forslag.

## 5.10 Køkken

Ikke relevant.

## 5.11 Varmeanlæg

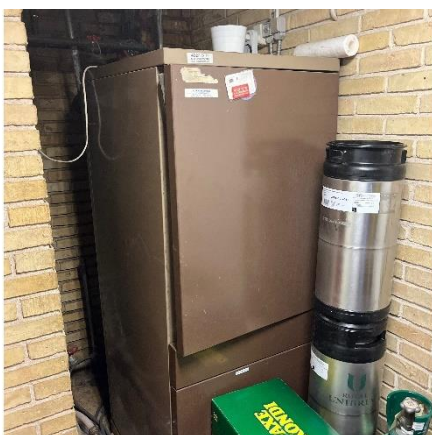
Varmeforsyning i sekretariat og café og klubhus er udført med oliekedler. Herudover luft/luft varmepumpe i café og luft/luft i ene rum på 1. sal til sekretariat. Varmepumpen i sekretariat er ikke i drift. Udhus er udført med el-radiator og luft/luft varmepumpe.



Oliekedel til klubhus



Luft/luft varmepumpe i café



Oliekedel i depotrum



| Forslag                                                          |      | Forsyn. Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|------------------------------------------------------------------|------|---------------------|--------------|--------|
| Café og klubhus Isolering af varmerør og tilslutningsrør til VVB | Olie | 3.500               | 2.772        | 1      |
| Sekretariat Installation af luft/vand varmepumpe                 | Olie | 250.000             | 39.604       | 6      |
| Café og klubhus Installation af luft/vand varmepumpe             | Olie | 150.000             | 12.198       | 12,3   |

## 5.12 Afløb

Ikke relevant.

## 5.13 Kloak

Ikke relevant.

## 5.14 Vandinstallationer

Ingen anbefalinger.

## 5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant.

### 5.16 Ventilation

Der er naturlig ventilation i sekretariat, udhus og greenkeepergård. I café og klubhus er installeret et udsugningsanlæg, placeret på loft, som betjener toiletter og baderum.



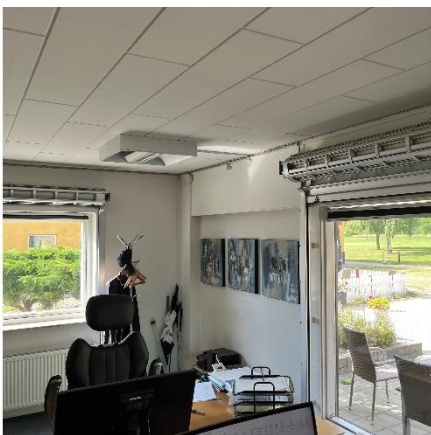
Udsugning til toiletter og baderum i  
café og klubhus

Ingen rentable forslag.

### 5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning i sekretariat er udført med kompaktrør og ældre T8 lysstofrør med konventionelle forkoblinger. Belysningen er primært med manuel tænd/sluk. Enkelte depotrum er med bevægelsesmelder.

Belysning i café er med kompaktrør med manuel tænd/sluk og zoneopdeling. Køkken og gang 0.012 er med LED og bevægelsesmelder. Omklædning, gang 0.002 og depot 0.006 med ældre lysstofrør med konventionelle forkoblinger og kompaktrør. Belysning er med bevægelsesmelder og manuel tænd/sluk.



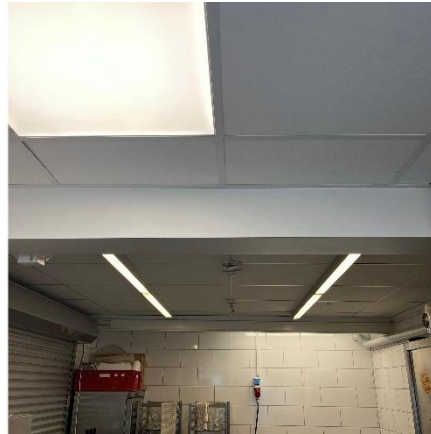
Belysning med kompaktrør på sekretariat kontor



Belysning på 1. sal med ældre T8 rør m. konventionelle forkoblinger



Belysning i café vurderet med kompaktør



Belysning med LED i køkken

| Forslag                                                  | Forsyn. | Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|----------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------|--------|
| Sekretariat Montage af automatik for central styring     | Olie    | 25.000      | 2.792        | 9      |
| Sekretariat Udskiftning af belysning til LED             | El      | 40.000      | 2.244        | 18     |
| Café og klubhus Udskiftning af belysning til LED         | El      | 60.000      | 2.958        | 20,3   |
| Café og klubhus Montage af automatik for central styring | Olie    | 25.000      | 950          | 26     |

### 5.18 Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)

Ingen forslag.

### 5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Hejseport imellem værksted og hal er uden dør, hvilket gør at port skal hejses helt op eller delvist, for at tilgå hal. Hallen er uopvarmet, hvorfor der hermed vil være et stort varmetab hertil.



Hejseport ml. værksted og hal

En mulighed kunne være at installere en dør i den eksisterende port, så porten kan forblive lukket det meste af tiden, mens døren bruges til passage. Dette vil reducere træk, varme- og energitab samt slid på porten.

#### **5.20 Private friarealer**

Ikke relevant.

#### **5.21 Byggeplads**

Ikke relevant.