

Dato: 04.10.2024

Dato: 04.10.2024

Dyregården Brøndby Kommune						
Nr.	Bygningsdele	Note	Antal	Enheder	enhedspris	I alt
1	Tag					
	Udskiftning af tag til naturskifer på hovedhuset, samt asbesthåndtering		226	m²	5.000,00 kr.	1.130.000,00 kr.
	Udskiftning af tag til naturskifer på laden, samt asbesthåndtering		750	m²	5.000,00 kr.	3.750.000,00 kr.
2	Kælder/Fundering					
	-					
3	Facade/Sokkel					
	-					
4	Vinduer					
	Udskiftning af ejendommen ældre vinduer som ikke er de originale		4	stk.	7.500,00 kr.	30.000,00 kr.
5	Udvendige døre					
	Snedkergennemgang af ejendommens ældre døre		2	stk.	4.000,00 kr.	8.000,00 kr.
6	Trapper					
	-					
7	Porte/Gennemgange					
	-					
8	Etageadskillelser					
	Udbedring af rådskadet bjælke i saddeletrum		1	stk.	15.000,00 kr.	15.000,00 kr.
	Evt. udlægning af plader på loft i laden ifm. tagudskiftning		300	m2	150,00 kr.	45.000,00 kr.
9	Toilet/Bad					
	-					
10	Køkken					
	-					
11	Varmeanlæg					
	Demontering og fjernelse af resterende ubrugte rør.		695	m2	10,00 kr.	6.950,00 kr.
12	Afløb					
	-					
13	Kloak					
	Delvis renovering (afsætningsbeløb)		1	stk.	300.000,00 kr.	300.000,00 kr.
14	Vandinstallationer					
	Udskiftning af vandinstallationer		695	m2	445,00 kr.	309.275,00 kr.
	Demontering og fjernelse		695	m2	10,00 kr.	6.950,00 kr.
	Isolering		695	m2	120,00 kr.	83.400,00 kr.
15	Gasinstallationer					
	-					0
16	Ventilation					
	Opgradering/tilpasning af ventilation		179	m2	750,00 kr.	134.250,00 kr.
17	El/Svagstrøm					
	Udskifte grundinstallation		695	m2	580,00 kr.	403.100,00 kr.
	Udskifte belysningsinstallation		695	m2	260,00 kr.	180.700,00 kr.
	Renovering af udendørsbelysning		10	stk.	12.000,00 kr.	120.000,00 kr.
18	Øvrige ombygningsarbejder					
19	Private friarealer					
20	Byggeplads					
	Byggepladsudgifter ifm. tagudskiftning					150.000,00 kr.

Håndværkerudgifter i alt, excl. moms for renovering		6.672.625
Uforudseelige udgifter, afsat	10 %	667.263
Håndværkerudgifter i alt excl. moms		
		7.339.888
Rådgiverhonorar, afsat	10 %	733.989
I alt		8.073.876
Moms	25 %	2.018.469
I alt inkl. moms		10.092.345
Afsat til administration, forsikringer og lån	7 %	706.464
I alt		10.798.809
	798 m2	11.497 kr/m2

Nedrivning			
Sanering	798 m2	900	718.200
Nedrivning	798 m2	600	478.800
Byggeplads	10 %	10	119.700
I alt			1.316.700
Uforudseelige udgifter, afsat	10 %		131.670
Håndværkerudgifter i alt excl. moms			1.448.370
Rådgiverhonorar, afsat	10 %		144.837
I alt			1.593.207
Moms	25 %		398.302
I alt inkl. moms			1.991.509
Afsat til administration og forsikringer	7 %		139.406
I alt			2.130.914

Dyregården, Brøndby Kommune

Dato: 04.10.2024

Fotobilag til budget af 04.10.2024

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	1
Overordnet konklusion.....	2
Bygningsdele	2
1 Tag	2
2 Kælder	3
3 Facade	4
4 Vinduer	5
5 Udvendige døre	6
6 Trapper	7
7 Porte/Gennemgange	7
8 Etageadskillelser	8
9 Toilet/Bad	9
10 Køkken	10
11 Varmeanlæg	10
12 Afløb	11
13 Kloak	12
14 Vandinstallationer	13
15 Gasinstallationer	14
16 Ventilation	15
17 El/Svagstrøm	16
18 Øvrige ombygningsarbejder	17
19 Private friarealer	18

OVERORDNET KONKLUSION

Generelt fremstår ejendommen slidt.

Det vurderes at ejendommen har asbest i tag og tungmetaller i b.la. malingen. Der forventes ikke PCB i ejendommen.

Installationerne er løbende blevet vedligeholdt og udskiftet, så de nu fremstår i meget variende kvalitet og alder, med en del ulovlige installationer.

Størstedelen af installationerne bør totalrenoveres.

Udendørsarealerne fremstår slidte, men vedligeholdt.

BYGNINGSDELE

1 TAG



Tag på hovedhuset



Tag på staldbygninger



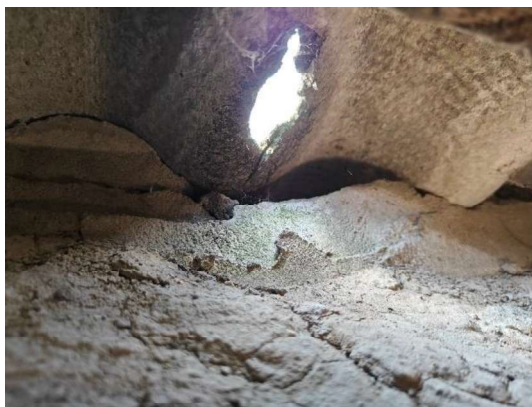
Belægning på hovedhusets tag



Inddækning omkring skorsten



Loftsrum i staldbygning



Hul i bølgeeternittag

Vurdering

Hovedhusets tag er ikke det oprindelige og er udført i eternit skifer indvendigt på loft kan ses forstærkninger formentligt udført ved udskiftningen af tagbeklædningen. Taget har på nordlig side en del belægninger i form af mos o.l. Generelt fremstår taget i middel stand.

Staldbygningerne er udført med bølgeeternittag og fremstår med belægninger og er generelt i middel til dårlig stand. Der må forventes at der er asbest i tagpladerne. Der blev ved besigtigelsen observeret hul i taget, og der kunne ses lys fra tagrummet ved kip. I klublokaler var installeret ovenlysvinduer i tag og fremstår i middel stand.

Smedjens tag er nyere og udført som klinkbeklædning i ler og fremstår i god stand. Træværk på bagsiden mod træer fremstår i dårlig stand, mens resterende træværk på taget fremstår i middel stand.

Alle ovenstående bygninger er udført med nyere tagrender samt nedløb i zink.

Multihallens tag er udført som stålpladetag og fremstår i middel stand og tagrender er udført i plast.

Tiltag

Udskiftning tage OBS!! asbest. Ift. økonomi er givet pris på udskiftning til naturskifer inkl. undertag, asbest håndtering mm. hvilket er den dyreste løsning. Til info vil en udskiftning til eternit skifer ligge på omkring 3.500-4.000 kr/m² kontra 4.500-5.000 kr/m² for naturskifer.

Alger på teglstenene bør renses af da de holder på fugt og dermed reducerer tagets levetid.

Inddækning på skorsten

Udvendigt træværk på tag

Udskiftning af ovenlysvinduer

2 KÆLDER

Ikke Relevant.

3

FACADE



Facader på hovedhuset



Facader på staldbygning



Facader på staldbygning



Facader på staldbygning



Facader på smedjen



Facader på multihallen

Vurdering

Hovedhus & staldbygning er opbygget med muret facade og er filtset hvide. Sokler er pudsede og er malet sorte. Begge fremstår i god stand.

Smedjen er udført i letbeton og er ligeledes filtset og fremstår i god stand. Dog ses revne på den vestlige gavl som vurderes til kun at have kosmetisk karakter.

Multihallen er udført i med træbeklædning og malet og fremstår i middel til god stand.

Tiltag

Ingen tiltag



Vinduer på hovedhuset



Vinduer på hovedhuset



Vinduer på staldbygningen



Vinduer på staldbygningen



Vinduer på staldbygningen/køkken



Vinduer på staldbygningen

Vurdering

Vinduer i hovedhuset er på de to facader formentligt de originale vinduer med opsatte forsatsruder indvendigt. De originale vinduer fremstår generelt i god stand.

Vinduer i gavlene i hhv. stue og første sal er nyere vinduer samt enkelte vinduer fra 1989 og fremstår i forskellig stand.

På staldbygningen ses enkeltlags ruder som formentligt også er de originale fra opførslen. Enkelte glas er ødelagt.

Tiltag

Udskiftning/snedkergennemgang af ældre vinduer

Udskiftning af glas i enkeltlagsvinduer

5

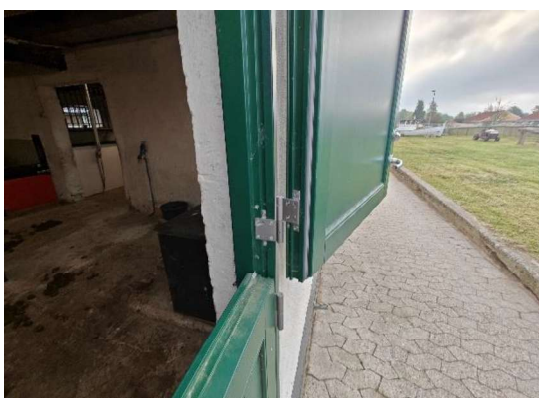
UDVENDIGE DØRE



Ældre dør til hovedhus



Nyere stalddør til stald



Nyere stalddør til stald



Ældre dør med ødelagt tætningsliste

Vurdering

Hovedhuset er udstyret med hoveddør i træ af ældre dato og fremstår i middel stand.

Stalde har fået nye stalddøre som fremstår i god stand dog med brugsspor.

Enkelte døre mod brugsrums som værksted o.l. er af ældre dato og fremstår i middel til dårlig stand.

Tiltag

Snedkergennemgang af ældre døre, samt udskiftning af tætningslister og smøring af hængsler.

6 TRAPPER



Trappe i hovedhus

Vurdering

Ejendommen har 2 stk. indvendige trapper i hhv. hovedhuset og laden til første sale. Trapper fremstår slidte men i middel stand.

Tiltag

Ingen tiltag

7 PORTE/GENNEMGANGE



Ældre Port ved hovedindgang



Nyere port i staldbygning



Portgennemgang i staldbygning



Port til multihallen

Vurdering

Ejendommen har flere porte og gennemgange i forskellig udformning og alder. Hovedporten er af ældre dato, og fremstår i middel til god stand.

Staldbygningen har fået opsat port af nyere dato og fremstår i god stand.
Der ønskes port i multihallen der muliggør at køre maskiner ind i hallen

Portgennemgange er udført med støbt dæk filtsede murstensvægge og lofter med opsatte troldekt plader. Der ses revner i dæk, men disse har kun kosmetisk karakter.

Tiltag

Ingen tiltag

8 ETAGEADSKILLELSER



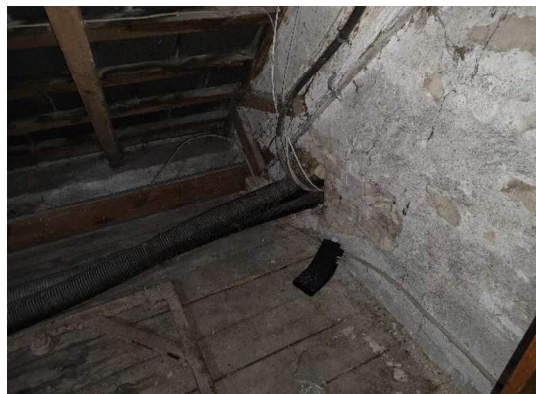
Bjælke med råd i sadelrummet



Trægulv på 1. sal i hovedhuset



Bjælkelag med lerindskud på loftsrums over stalden



Trægulv på 1. sal i hovedhusets loftsrums

Vurdering

Bygningens etageadskillelser er vurderes til at være det originale træbjælkelag. Generelt fremstår det i god stand med et enkelt sted med opfugtning og råd.

Opholdsrum på førstesale ses med linoleumsbelægning i middel stand. Loftsrums i hhv. hovedhus og staldbygning

Gulvbelægninger i opholdsrum fremstår generelt slidte, men intakte.
Lofter fremstår generelt intakte.

Tiltag

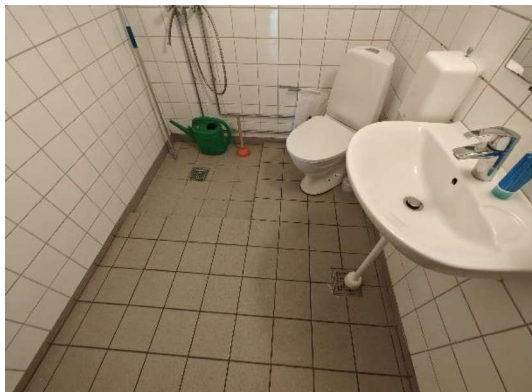
Ifm. tagudskiftning kan det anbefales at få udlagt plader på loftsrums i staldbygningen for fordeling af laster.

Udbedring af rådskade i sadelrummet.

9 TOILET/BAD



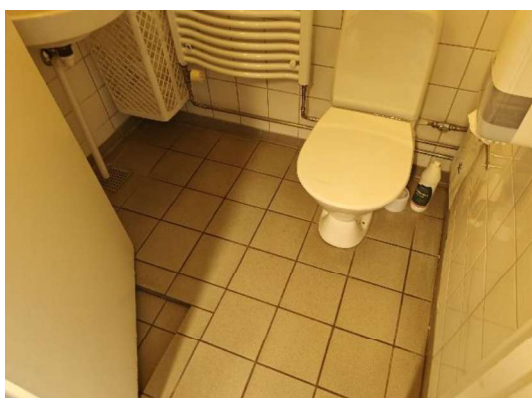
Toilet i staldbygningen.



Toilet i hovedbygningen



Omlædning i hovedbygningen



Toilet i hovedbygningen

Vurdering

Toiletter i hhv. hovedbygning og staldbygningen, samt omlædning i hovedbygningen fremstår generelt i middel til god stand.

Tiltag

Ingen tiltag

10 KØKKEN



Køkken i staldbygning



Køkken i hovedbygningen

Vurdering

Køkkener i hhv. staldbygning og hovedhus vurderes at være slidt, men intakt og funktionelt.

Tiltag

Ingen tiltag.

11 VARMEANLÆG



Varmecentral istandsat i nyere tid.
Varmtvandsbeholder er fra 2020.



Varmecentral er udført som Gemina-Termix unit, med nyere rørføring, pumper etc.



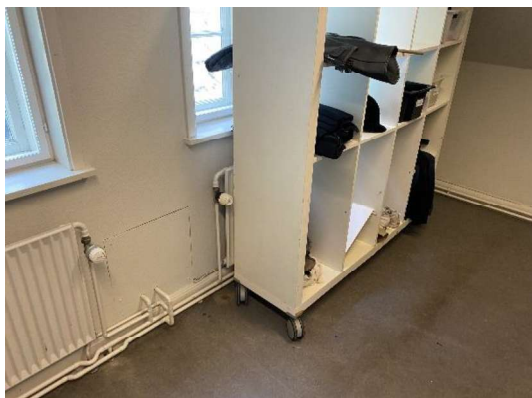
Ved kold skunkvæg er varmecentralrørene fremført. Rør er fra etablering af varmecentral.



En del af rørføringen fremstår som værende den oprindelige fra bygningens opførelse.



Vådrummene opvarmes ved vandbaseret håndklædetørrer



Radiatorer er generelt placeret langs ydervægge under vinduer. Radiatorer fremstår af forskellige typer fra forskellige tider. Der er både compact og plan radiatorer.

Vurdering

Varmecentral fremstår i nyere stand. Hovedledninger ved skunkvæggen fremstår overordnet som de oprindelige opført. Der er lavet nye afgreninger og partielle udskiftninger. Det vurderes at varmeanlægget står i acceptabel stand. Det skal dog anbefales at få lavet en miljøscreening, da der ved varmecentralen er ældre rør med skader.

De ældre rør der ikke længere benyttes bør demonteres og fjernes.

Tiltag

Varmeanlæg kan bibeholdes. Ubenyttede rør demonteres og fjernes.

12 AFLØB



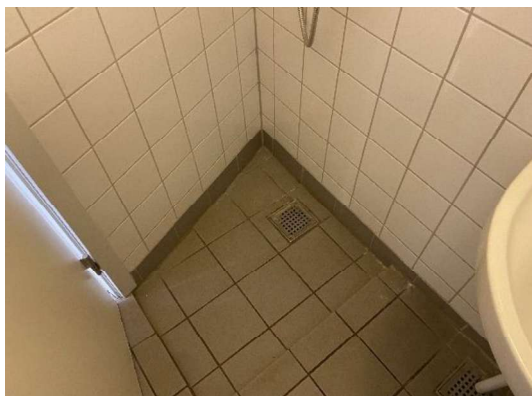
Defekt nedløbsrør ved smedjen.



Ikke autoriseret afløb.



Afløb under håndvaske udført i plast.



Gulvafløb i bruserum samt under håndvask.

Vurdering

Afløbs- og faldstammer er oprindeligt udført i ældre støbejernsrør. Der er lavet mange partielle udskiftninger som er udført i forskellige materialer herunder rustfrie afløbsrør og plast. Nedløbsrøret ved tilbygning til smedjen bør samles igen. Vandslangen er tilsluttet en vask inde i bygningen, og dette skal ændres så vasken tilsluttes afløbsinstallationer.

Tiltag

Faldstammer fremgår af fin stand og det samme er gældende for gulvafløb

13 KLOAK



Rist ved hovedindgang



Rørbrønd

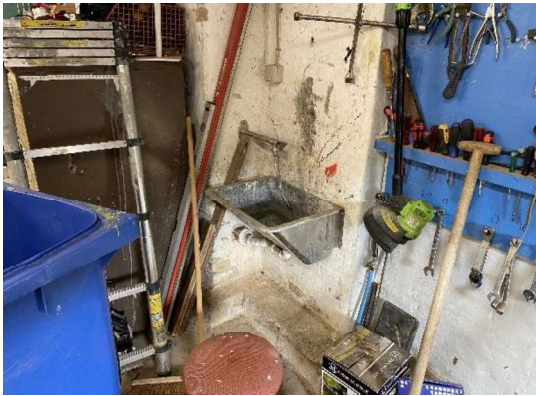
Vurdering

Bygninger er bygget etapevis fra 1900. Derved er dele af kloaksystemet over 100 år gammelt. Det forventes at ledninger er udført i ler/beton. Ved en forestående gennemgribende renovering skal man også renovere kloakken. Generelt bør riste renses for ukrudt.

Tiltag

Der afsættes et beløb til delvis renovering af kloak.

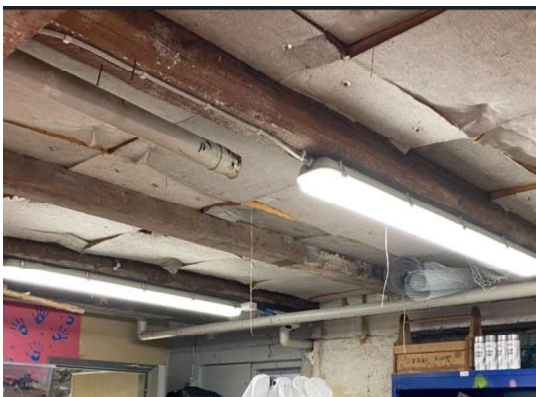
14 VANDINSTALLATIONER



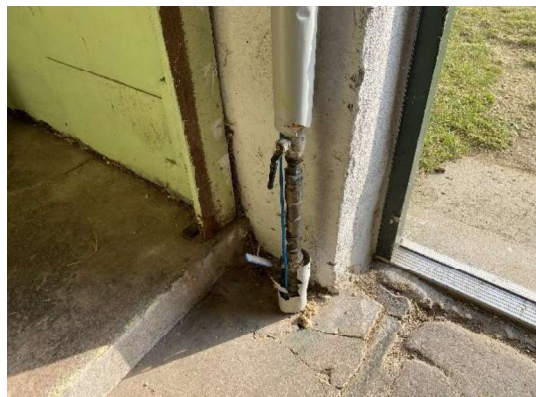
Ubenyttet håndvask



Koblingsledninger udført i kobber og rustfrie stålør



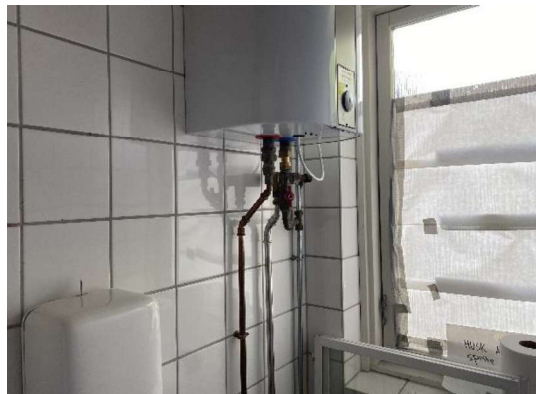
Vandrør der ikke benyttes og er uden forbindelse



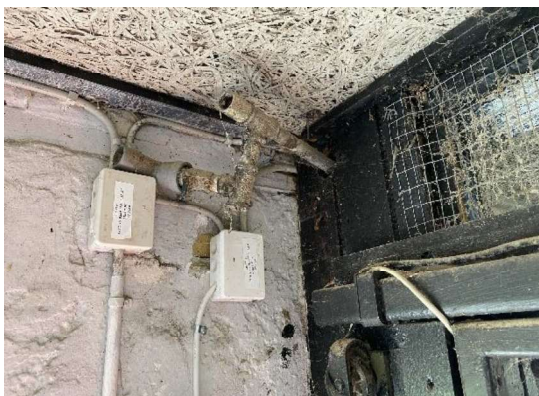
Vandrør med defekt isolering



Varmekabler til frostsikring



Koblingsledninger på toilet der er forbundet til vandvarmeren, er udført i rustfrie stålør og kobberør



Rørstykke uden forbindelse



Rørføring i hestestald uden forbindelse

Vurdering

Hovedledninger er generelt de oprindelige galvaniserede stålrør udført med nye afgreninger og partielle udskiftninger i forskellige materiale, herunder kobber, PEX og rustfrie stålrør.

Det øger risikoen for korrosion med blanding af materialer.

Det vurderes at vandinstallationen har udtjent sin tekniske levetid. Det ses at der i stalden er vandrør, hvor isolering er defekt. Dette skal repareres og sikres mod frostskaader. Der ses også billeder med rør uden forbindelser. Alt det der ikke bruges skal demonteres og fjernes.

Tiltag

- Komplet udskiftning af vandinstallationen.
- Oprydning af vandinstallationsrør der ikke benyttes.
- Isolere rør ved handhane i stald, hvor isolering er ødelagt.

15 GASINSTALLATIONER

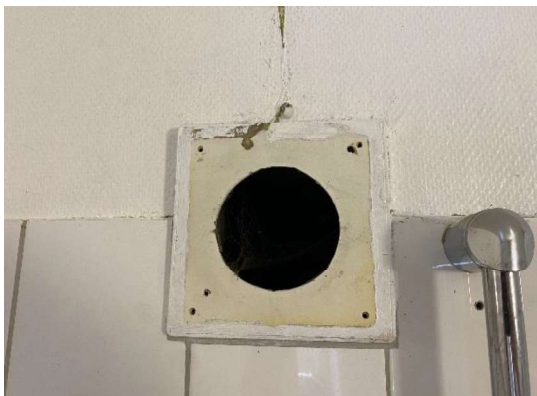
Ikke Relevant



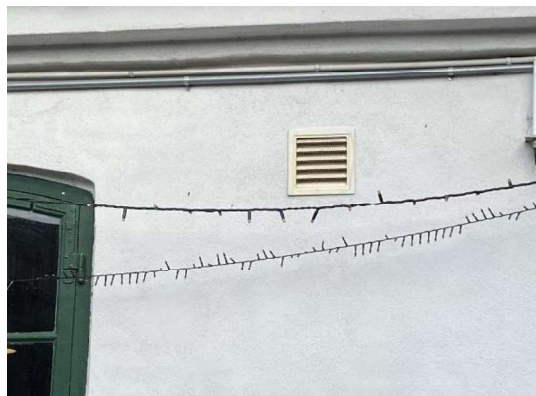
Udsugningskanal lang gang fra køkken



Udsugningssystem i køkkener, emhætte.



Naturligt ventilationshul på badeværelset



Ventilationsrist i ydervæg.

Vurdering

Ventilationen udgøres hovedsageligt af et udsugningsanlæg. Dette er utilstrækkeligt i forhold til nugældende krav til ventilation med både indblæsning og udsugning og varmegenvinding.

Tiltag

Etablering af nyt ventilationsanlæg med varmegenvinding.



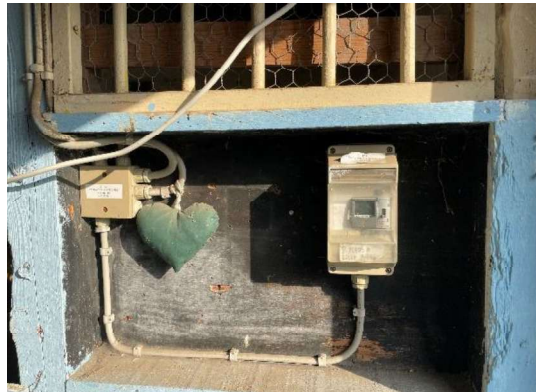
Nyere hovedtavle forkert tilsluttet.



Hovedføringsvej forkert udført.



Ulovlig belysningsinstallation.



Nedslidt installation. Kablerne kan ikke tåle direkte sollys.

Vurdering

Elinstallationerne fremstår i dårlig stand, og er enten nedslidte eller forkert udført. Delinstallationer er løbende blevet udskiftet, dog fremstår grænsefladerne mellem gamle og nye komponenter generelt forkert udførte. Installationerne er udført med plastisolerede kabler og ledninger. I laden skal kablerne være gnaverbesskyttet, hvilke installationerne kun delvist er. Belysningsarmaturerne er generelt lysstofrørsarmaturer, i huset der nyere LED-armaturer. Svagstrømsinstallationerne er nye.

Tiltag

Installationerne bør totaludskiftet inden for de næste 10 år. De nyere komponenter kan genbruges. Udendørsbelysningen bør renoveres og udvides.

18 ØVRIGE OMBYGNINGSARBEJDER



Staldbygning



Multihallen



Opholdsrum i hovedhuset



Multihallen

Vurdering

Generelt fremstår indvendige overflader i opholdsrum slidte men intakte. Staldbygninger med dyr fremstår ligeledes slidte, men er at forvente.

Tiltag

Ingen tiltag

19 PRIVATE FRIAREALER



Voliere



Træhytte



Udendørsarealer



Skurbygning på gårdsplads

Vurdering

Ejendommen har enkelte småskure og lignende rundt om på matriklen som er udført i træ. Det anbefales generelt at få behandlet træ med maling eller træbeskyttelse hvert 5-7 år.

Tiltag

Ingen tiltag