

Tilstandsvurdering og energiscreening

Hermosagård
Bygaden 82, 2605 Brøndby

09. oktober 2025



Udarbejdet af: Christian Lundstrøm
Kontrolleret af: Anders Rathje Kjær Lorentzen, Claudia Schulz
Dato: 09.10.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode	5
2	Ejendomsoplysninger	7
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal	8
	Tilstandsvurdering.....	12
3.1	Tag.....	12
3.2	Kælder/Fundering.....	14
3.3	Facade/Sokkel	15
3.4	Vinduer.....	16
3.5	Udvendige døre.....	17
3.6	Trapper.....	18
3.7	Porte/Gennemgange	20
3.8	Etageadskillelser	21
3.9	Toilet/Bad	23
3.10	Køkken.....	25
3.11	Varmeanlæg.....	27
3.12	Afløb.....	28
3.13	Kloak.....	30
3.14	Vandinstallationer.....	30
3.15	Gasinstallationer	32
3.16	Ventilation.....	33
3.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	33
3.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	35
3.19	Øvrige ombygningsarbejder	37
3.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	37
3.21	Byggeplads	39
4	Energiscreening.....	40
4.1	Tag.....	42
4.2	Kælder/Fundering.....	42
4.3	Facade/Sokkel	42
4.4	Vinduer.....	42
4.5	Udvendige døre.....	43
4.6	Trapper.....	43
4.7	Porte/Gennemgange	43
4.8	Etageadskillelser	43
4.9	Toilet/Bad	44
4.10	Køkken.....	44
4.11	Varmeanlæg.....	44
4.12	Afløb.....	45
4.13	Kloak.....	45
4.14	Vandinstallationer.....	46

4.15	Gasinstallationer	46
4.16	Ventilation.....	46
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	47
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	47
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	48
4.20	Private friarealer	48
4.21	Byggeplads	48

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 øgede 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. 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 2025¹, 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.

¹ 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: Bygaden 82, 2605 Brøndby

Byggeår: 1850 (Over porten står 1927, der er årstal for genopførelsen af alle længer ekskl. hovedhuset efter en brand)

År for seneste ombygning: -

Antal BBR registrerede bygninger: 1

Antal etager: 1

Kælder: 31 m²

Udnyttet tagetage: 253 m²

Grundareal: 6.931 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

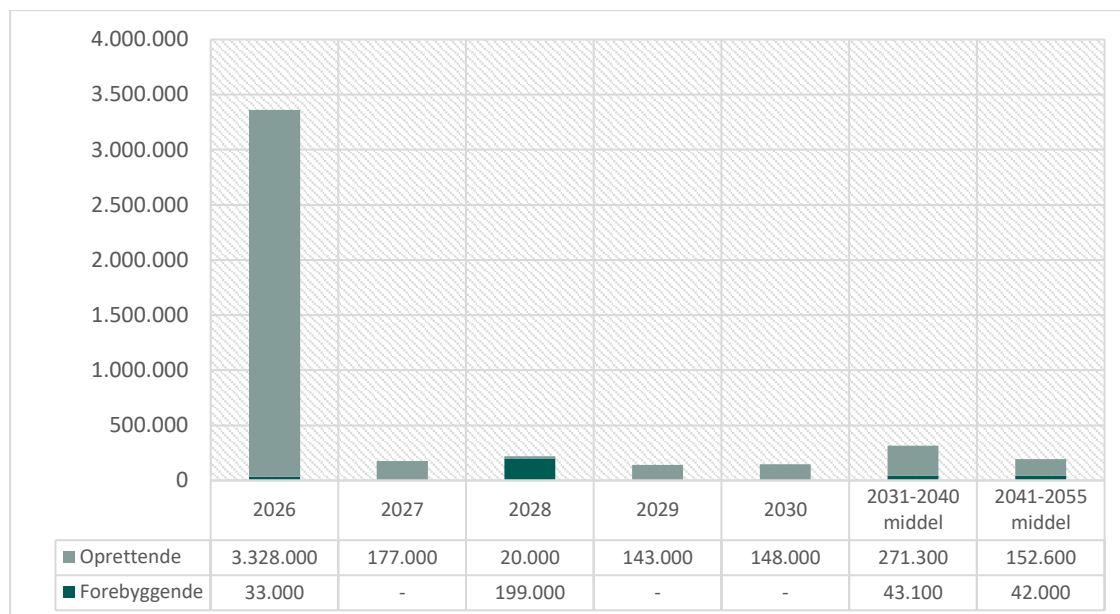
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	10.111.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	6.287.000
Total vedligehold for Hermosagård, gennemsnit pr. år kr.:	337.033
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	3.476.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	10.213
kr. pr. m ² / år:	340
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

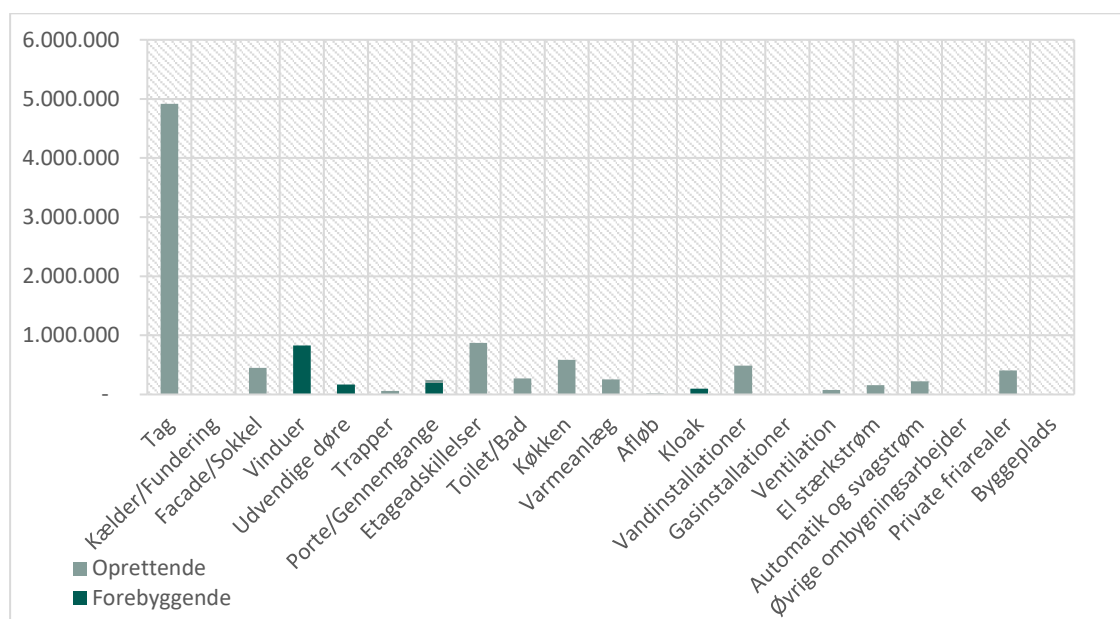
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger og nybyggeri.

*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 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	138.000	-	-	27.600	27.600
Udvendige døre	-	-	28.000	-	-	5.600	5.600
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	33.000	-	-	6.600	6.600
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	33.000	-	-	-	-	3.300	2.200
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	2.390.000	-	-	-	-	140.900	74.667
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	15.000	20.000
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	20.000	-	-	2.000	1.333
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	4.700	-
Etageadskillelser	228.000	-	-	88.000	-	27.200	18.867
Toilet/Bad	25.000	-	-	-	120.000	5.000	5.000
Køkken	-	94.000	-	-	-	19.800	19.467
Varmeanlæg	150.000	-	-	-	-	6.000	2.867
Afløb	15.000	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	431.000	-	-	-	-	2.900	2.000
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	14.000	-	-	-	-	6.100	-
El stærkstrøm	75.000	83.000	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	55.000	28.000	2.800	7.400
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	38.900	1.000
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Tilstandsvurdering

3.1 Tag

Der er flere generationer af tage på bygningerne. Hovedhuset har to former for naturskifertag mens længerne er belagt med eternitskifer af varierende alder og med punktvis reparationer både med og uden undertag.

Taget på den vestlige længe mod P-plads er diagonallagt eternitskifer, der vurderes skiftet i 2008 og er med banevare undertag. Sydlig halvdel af sydlængen vurderes skiftet omkring samme tid og med Monarfol undertag mod gården. Øvrige eternittage er ældre og kan ikke udelukkes at være asbestholdige for de ældste, primært den østlige længe mod Bygaden.

Sydøsthjørne over lade har fået nye plader omkring skotrenden i 2018. Over laden er der ikke undertag.

Tagrender og nedløb er overalt i zink med alder varierende fra længe til længe. På ydersiden af gården afvander alle tagnedløb til render på terræn der leder regnvand til græsplæne, bede o.l. omkring bygningen.



Naturskifer på hovedhuset nordside



Naturskifer på hovedhuset sydside



Skiferbeklædt skorsten



Nyeste diagonallagte eternitskifer



Diagonallagt eternitskifer



Diagonallagt eternitskifer omkring skotrende



Tagrende i zink



Nedløb i zink

Tilstand

Fra undersiden af tage ses flere steder mindre huller i de ældste eternittage. Der er afslag eller forskydninger af plader flere steder og der ses også en del enkeltudskiftninger af plader. Tagene bør eftergås løbende og defekte plader udskiftes indtil samlet udskiftning af tagflader.

Tagrender og nedløb er i god stand, der synes dog at mangle fald nogle steder og pga. de mange træer der vokser ind over bygningen, er rensning vigtig. De største træer bør vurderes fældet eller om muligt kraftigt beskåret.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Eternitskifer på østlig længe renoveres. Skal afklares om plader er gamle nok til at der er risiko for asbest. Ca. 295 m	Opret.	Middel	Engangs	2026	1.050.000
Eternitskifer på sydlig længe renoveres, den del der ikke er skiftet inkl. tagvinduer ca. 340 m ² og efterisolering	Opret.	Middel	30	2026	1.315.000
Naturskifertag for stuehuset gås efter indtil renovering. Defekter plader skiftes og forskubbede lægges på plads. Såfremt der bliver problemer med vandindtrængning på 1. sal må taget renoveres. Inkl. zink på skorstene.	Opret.	Normal	5	2026	25.000
Eternitskifer på vestlig længe fra 2002 renoveres ca. 350 m ² tagflade og efterisolering	Opret.	Normal	30	2032	1.345.000
Tagpap på forbindelsesbygning i nordligt hjørne skiftes, 4 m ²	Opret.	Normal	35	2035	14.000
Naturskifertag for stuehuset renoveres efter forventet levetid. Nyt tag i naturskifer inkl. undertag, opretning af spær og efterisolering i muligt omfang. ca. 280 m ² tagareal	Opret.	Normal	Engangs	2050	1.045.000

3.2 Kælder/Fundering

Der er kun kælder under en meget lille del af ejendommen under den nordlige del af hovedhuset. Ellers ses der riste i soklen til ventileret krybekælder. Fundamenter er fuldmurede.



Riste i sokkel nordlænge



Kælder under hovedhus

Tilstand

For en ældre ejendom er kælderen i en stand som kan forventes og derfor i acceptabel stand uden nævneværdige skader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

3.3 Facade/Sokkel

Facader er i pudset og malet murværk. Det vurderes at facaderne udvendigt er malet med silikatmaling. Sokkel er ligeledes pudset murværk og malet. Yderside og gårdside er udført på samme måde.



Facade mod nordvest



Facade mod syd



Sokkel med riste til krybekælder



Facade mod gård



Sætningsrevne i lade



Sætningsrevne i lade



Sætningsrevne i dykkerklub bådhus

Tilstand

Udefra fremstår facader og sokkel i god stand, og der ses at der er løbende er blevet udført reparationer af revner samt maler vedligehold. Fra indersiden specielt i laden og dykkerklubben hvor murværk er synligt, ses indtil flere moderate sætningsrevner.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Facader afrenses, gennemgås af murer og males med silikatmaling inkl. sokkel og gesimer ca. 620 m ² brutto	Opret.	Normal	10	2033	150.000

3.4 Vinduer

Alle vinduer er skiftet i 2023 til nye sprossede trævinduer med 3-lags energiruder.

På hovedhuset er der mod nord skodder. Vinduerne er monteret med mørtelfuge og betonsålbænk.

Der sidder enkelte af de oprindelige støbejernsvinduer tilbage i gavle.



Vinduer i stuehus



Vinduer og skodder i stuehus



Mørtelfuge omkring vindue



Støbejernsvindue fra opførelsen

Tilstand

Vinduer er i god stand og står stadig med fabriksmalingen intakt. Skodder fremstår også som istandsat og malet i samme forbindelse som vinduerne er udskiftet. Vedligehold af vinduer skal blot udføres fremadrettet.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Trævinduer og skodder malervedligeholdes, vaskes, slibes og males, 61 stk.	Foreb.	Normal	5	2028	138.000

3.5 Udvendige døre

Døre er skiftet sammen med vinduerne til nye enten pladedøre med isolerede fyldninger eller døre med glasfelter med og uden sprosser. Dørene er ligeledes monteret med mørtelfuge.



Dør med glasfelter



Nye pladedøre mod gård



Døre set fra gården



Dør til stuehus

Tilstand

Døre er som vinduer kun ca. 2-3 år gamle og i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Trædøre malervedligeholdes, vaskes, slibes og males, 10 stk.	Foreb.	Normal	5	2028	28.000

3.6 Trapper

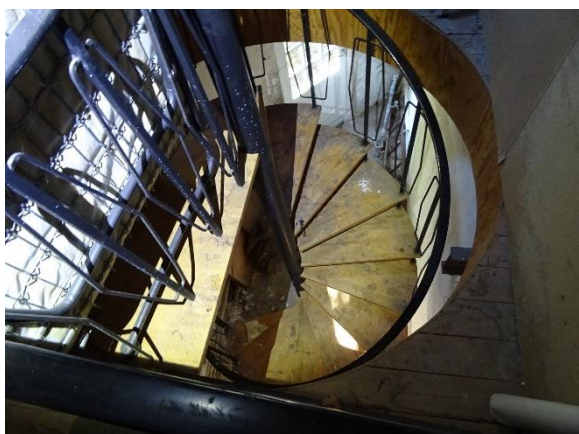
Hvor der er udnyttet første sal er der trapper af forskellige type. Primært er trapper i træ, enten 2-løbs eller en spindeltrappe. Trappe i østenden af hovedhuset er i stål ligesom trappen fra terræn. Trappen på nordsiden af hovedhuset til haven er i granit.



trappe til første sal



Flugtvejstrappe fra første sal



Spindeltrappe



Granittrappe til stuehus



Udvendig trappe til trapperum

Tilstand

Trapper er gennemgående i acceptabel stand, men trinene på trapper i træ begynder at trænge til afslibning og lakering.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Trætrappe og spindeltrappe til 1. sal Lions, slibning og lakering af trin	Opret.	Normal	10	2028	20.000

3.7 Porte/Gennemgange

Der er flere porte på ejendommen både fra ydersiden og ind til gården og fra gården ind til forskellige rum blandt andet laden og dykkerklubben. Portene er i træ og nogle af dem med indbygget dør i det ene portblad. Udover porte er der i nogle gavle og et par andre steder forkeluger, ligeledes i træ.



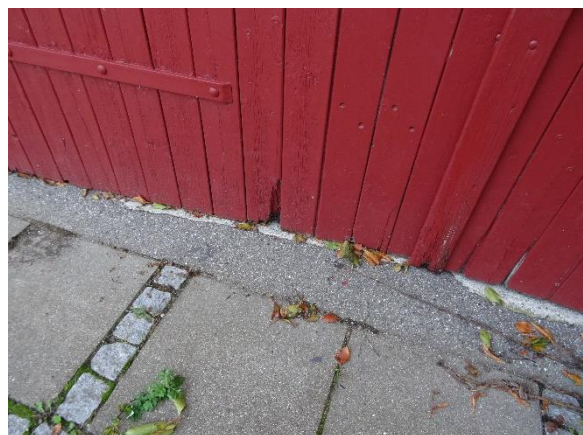
Port mod syd



Port til lade



Port til dykkerklub



Råd i bunden af port til dykkerklub



Bjælkeloft i port mod nord



Kappedæk i port mod syd

Tilstand

Generelt fremstår porte som maleristandsat indenfor de seneste par år, formentlig i samme forbindelse som vinduer er udskiftet. Nogle porte har lidt betjeningsvanskeligheder ligesom der kan konstateres råd i bunden af porten til dykkerklubben.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Porte og forkeluger i træ malervedligeholdelse inkl. udlusninger v. tømmer	Foreb.	Normal	5	2028	33.000
Port mod vest, murerreparation af kappedæk i loft og overfladebehandling, kalk eller silikatmaling. I-jern afrenses, rustbeskyttes og males, 35 m	Opret.	Lav	Engangs	2031	47.000

3.8 Etageadskillelser

Gulve har flere forskellige overflader primært linoleum men også nogle af de oprindelige sildebens parketgulve ses i et par rum i hovedhuset. I laden er gulvet belagt med grovbeton og på første sal hos Lions Club er der tæppe på gulvet.

Vægge er malede typisk direkte på pudset murværk. I festlokalet vurderes at være anvendt en akrylmaling med højere glans for at gøre overfladen rengøringsvenlig. Hvor Der er lidt ikke vægge af disse beklædt med filt eller glasvæv og malet.

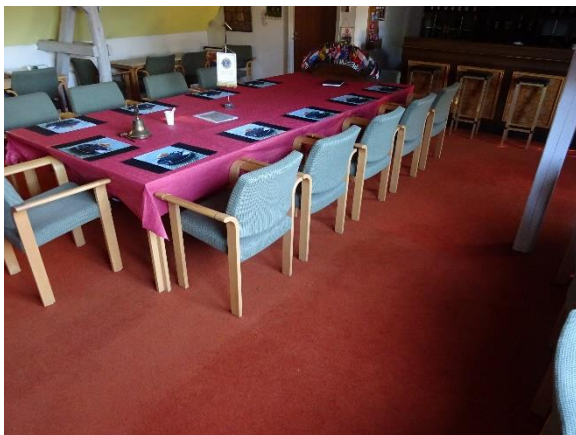
Lofter er enten de oprindelige pudsede lofter som er malet. I festlokalet er der monteret akustiklofter i mineraluld med synlig skinne og i garderoben er opsat træbetonplader mellem bjælker.



Gulv i selskabslokalet



Gulv i lade i grovbeton



Tæpper hos Lions club



Sildebensparket, fællesrum i flygtningeboliger



Vægge i lade



Vægge i gang for beboelse



Loft i garderobe



Systemloft i selskabslokale

Tilstand

Indvendige overflader er generelt i god til acceptabel stand, i forhold til brug af laden er betongulvet her er meget slidt og hullet til en grad hvor der er risiko for at snuble.

Der er set bort fra vægge i laden og dykkerklubben, som fremstår slidt og med sætningsrevner, men lokalernes anvendelse kræver ikke At der udføres løbende malervedligehold her.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Betongulv lade, renovering. Ophugning til fast underlag, udstøbning, glitning og støvbinding, ca. 90 m ²	Opret.	Middel	Engangs	2026	143.000
Lade og dykkerklub, reparation af sætningsrevner forventeligt ilægning af jern i fuger. Frilægning af ender af jern over port. Afsluttende pudsreparationer. Afsætningsbeløb.	Opret.	Middel	Engangs	2026	66.000
Sildebensparket i stuehus afslibning og lakering	Opret.	Normal	10	2026	19.000
Malervedligehold indvendige overflader, vægge og lofter. Selskabslokale og boliger, 560 m ² gulv halvdelen pr. gang	Opret.	Normal	5	2029	88.000
Systemloft mineraluldslofter selskabslokale udskiftning af loftsplader, ca. 155 m ²	Opret.	Normal	30	2035	77.000

3.9 Toilet/Bad

Der er toiletter og håndvaske i tilknytning til selskabslokalet og derudover er indrettet toilet og baderum i tilknytning til flygtningeboligerne i hovedhuset og den nordlige del af den vestlige længe.

Baderum er etableret ved opstilling af brusekabine. Vægge varierer mellem at være beklædt med fliser eller malede. Gulve er overvejende linoleum eller vinyl, i et enkelt toiletrum er der klinker på gulvet.



Toilet ved selskabslokale



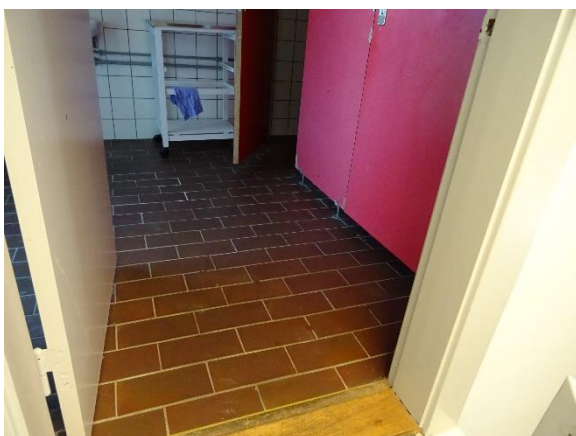
Håndvaske ved selskabslokale



Baderum med brusekabine i østlig længe



Toilet/vaskerum i østlig længe



Ældre toiletrum i den østlige ende af hovedhuset



Ældre toiletrum i den østlige ende af hovedhuset

Tilstand

Med undtagelse af sanitet og toiletter på det ældre toilet i stuehuset er toiletter m.m. ellers i god til acceptabel stand. Der indstilles til at sanitet og toiletrum i stuehuset renoveres inkl. overflader, spanske vægge og installationer.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

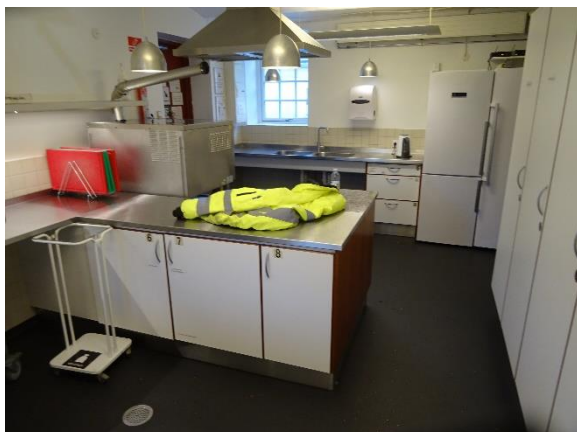
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sanitet toiletter og armaturer i stuehus, udskiftning 2 stk. og 1 håndvask inkl. armatur	Opret.	Normal	5	2026	25.000
Toiletrum 0.010-0.012 i stuehus renoveres inkl. spanske vægge og sanitet, 9 m ² , spanske vægge, toiletter og vask	Opret.	Normal	Engangs	2030	120.000

3.10 Køkken

Der er køkken i vestlængen i tilknytning til selskabslokalet og i tilknytning til flygtningeboligerne i hovedhuset. Køkkenet ved selskabslokalerne er med stålbordplader og adskillige højskabe samt flere køle/fryseskabe.

Køkkenet i hovedhuset er mindre med færre elementer og laminatbordplade.



Køkken for selskabslokale



Køkken



Køkken i flygtningeboliger



Køkken i flygtningeboliger



Køkken i flygtningeboliger

Tilstand

Køkkenet for selskabslokalet er i god stand, der er dog en mindre praktisk løsning på afkast fra ovnen som slutter under emhætten. Dette er normalt ført gennem væg. Køkken i stuehuset er lidt mere slidt, men bliver også brugt dagligt. Køkkener skiftes ud fra forventet slitage og levetid.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Køkken for boliger i stuehus renovering, 8 elementer, bordplader. Ekskl. hvidevarer. Vask genbruges. VVS installation særskilt post.	Opret.	Normal	15	2027	94.000
Køkken for selskabslokale skiftes ud fra forventet slitage og levetid. 20 elementer, stålplader genanvendes.	Opret.	Normal	15	2035	198.000

3.11 Varmeanlæg

Varmecentralen er placeret i den nordlige ende af den østlige længe tættest på hovedhuset. Ejendommen er forsynet med fjernvarme med veksler og varmefordelingsanlæg med radiatorer af forskellige alder, helt tilbage fra de oprindelige søjleradiatorer til enkelte nyere pladeradiatorer. De gamle søjleradiatorer er eftermonteret med termostatventiler.

Nogle rørdimensioner kunne stamme tilbage fra et oprindeligt selvcirkulerende anlæg. Den ældste del af varmeanlægget er udført som et-strengsanlæg, men nyere dele er med to-strengs fordelingsanlæg.



Varmecentral



Varmecentral, veksler



Radiator i køkken



Konvektor under loft i baderum, hovedhus



Søjleradiator i hovedhus, termostat afmonteret



Radiator i køkken i flygtningebolig, termostat afmonteret

Tilstand

Varmeanlægget er i acceptabel til dårlig stand. Varmecentralen er i acceptabel stand med de fleste komponenter mindre end 10 år gamle.

En del radiatorer er meget gamle, formentlig fra det første varmeanlæg på ejendommen, og rør og ventiler ligeledes er ældre dato. Der er mange steder der mangler termostatventiler fordi de er afmonteret på en lang række radiatorer primært i flygtningeboligen.

Der er beregnet en gennemsnitlig afkøling på ca. 22 °C hvilket ikke er helt tilfredsstillende.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rør på loft over øst længen, udskiftning af isolering. Gammel samisolering og skum rørskåle fjernes og nye rørskåle monteres inkl. rørmærkning. 5 x 20 lbm	Opret.	Normal	Engangs	2026	30.000
Varmefordelingsanlæg ældre nedslidte/fastgroede og potentielt utætte ventiler skiftes og ældre radiatorer. Manglende termostatventiler monteres.	Opret.	Høj	Engangs	2026	120.000
Varme hovedfordelingspumpe udskiftes	Opret.	Normal	15	2033	15.000
Veksler og ekspansionsbeholder skiftes	Opret.	Normal	15	2033	28.000
Motorventiler udskiftes iht. forventet levetid	Opret.	Normal	20	2038	17.000

3.12 Afløb

Alle registrerede afløbsledninger i bygningerne og i kælderen under hovedhuset er registreret som værende i plast.



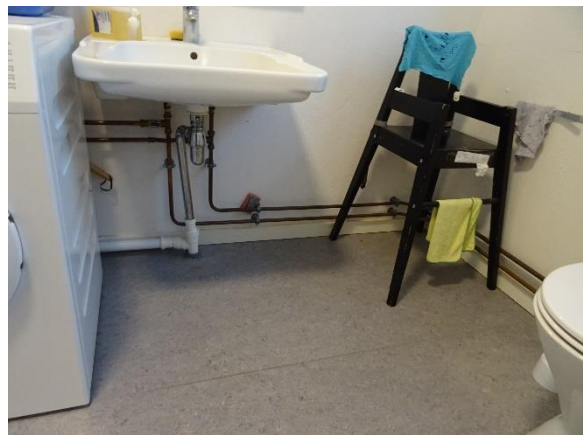
Afløbsledninger i kælder under hovedhuset



Afløb og vandlås under køkkenvask



Afløb under køkkenvask ved selskabslokale



Afløb ved vaskesøjle

Tilstand

Afløbssystemet fremstår som fungerende og der er ikke berettet om problemer på ejendommen. Et enkelt sted er der opstillet en spand under en utæt vandlås.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

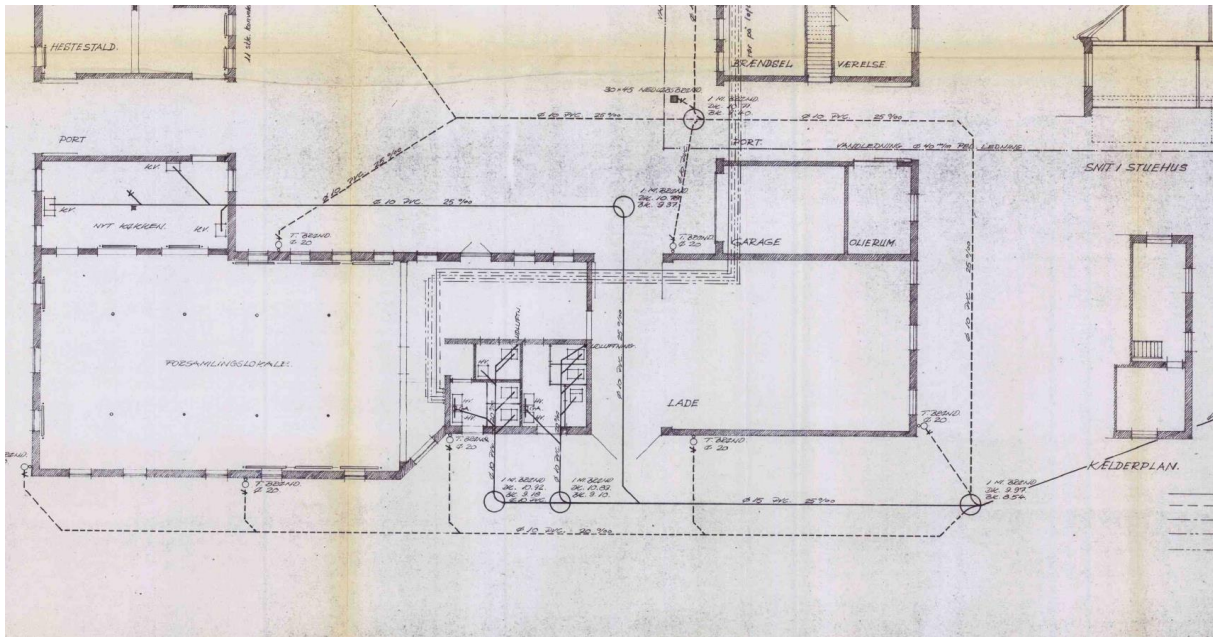
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Brandsikring af plastfaldstammer i stuehus	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	15.000

3.13 Kloak

Ifølge tegninger er de seneste store ændringer på kloakker i forbindelse med etablering af selskabslokale sket omkring 1980 hvor Brøndby Kommune overtog ejendommen. Af byggesagen fremgår det at kloakledninger er i PVC og dvs. i dag omkring 45 år gamle.

Der er siden tegningen blev lavet etableret afvandingen på terræn fra de udvendige tagnedløb.



Tilstand

Ud fra materiale og alder er kloakledninger ikke nedslidt, men har en alder hvor en orienterende tv-inspektion anbefales. PVC kloakledninger har en forventet levetid på mindst 50 år og op mod 100 år. Der er flere og store træer på ejendommen som kunne tænkes at give problemer for kloakledningerne.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Spuling og Tv-inspektion af kloakker	Foreb.	Normal	10	2026	33.000

3.14 Vandinstallationer

Vandinstallationen er knopskudt og i en række forskellige materialer. Primært i rustfrit stål med pres system men også i kobberrør med pres system. Ældre rør i galvaniseret stål ses også i installationen. Rør er over det meste ført synligt enten i opholdsrum eller loftsrum.

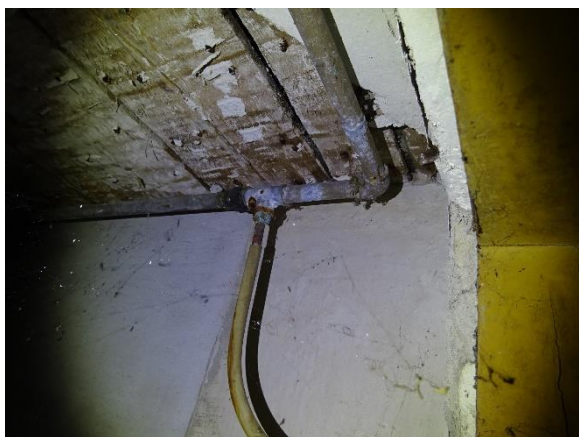
Varmt vand produceres i 137 L metro combi beholder.



Kombibeholder fra 2020



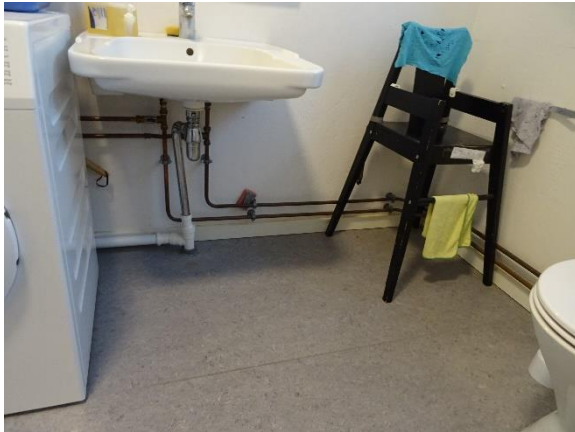
Brugsvandsrør i varmecentral



Vandrør i kælder, overgang fra stål til kobber



Vandtilgang i køkken til armatur



Billedtekst



Vandforsyning til køkken selskabslokale, bemærk at varmtvandsrør er uisolerede

Tilstand

Et enkelt sted i kælderen i overgangen fra galvaniseret rør til kobberør blev der registreret en tæring, men ellers vurderes vandinstallationen i acceptabel stand. Dog med forventning om at de ældste af rørene skal udskiftes inden for 5-10 år på grund af tæring eller tryktab.

Det bemærkes at stort set hele varmtvandsinstallationen i selskabslokalet er uisoleret og monteret på en måde så isolering heller ikke uden videre er mulig. Der er krav iht. DS 452 Termisk isolering af tekniske installationer, om isolering af varmtvandsrør til klasse 4 for begrænsning af varmespild.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Brugsvandsinstallation, renovering af ældre galvaniserede rør og kobberør. Udskiftes til rustfri, 250 lbm nedtagning, reetablering, bæringer, isolering og PVC folie i synlige områder	Opret.	Middel	Engangs	2026	415.000
Isolering af uisolerede varmtvandsrør i og omkring selskabslokale	Opret.	Normal	Engangs	2026	16.000
Cirkulationspumpe varmt brugsvand udskiftning	Opret.	Normal	15	2033	13.000
Varmtvandsbeholder fra 2020 skiftes, 137 L Metro kombibeholder	Opret.	Normal	20	2040	16.000
Slangevinde skiftes efter 20 år inden overgang til 1-års trykprøvning	Opret.	Normal	20	2042	17.000

3.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

3.16 Ventilation

Der er kun ventilation i form af et udsugningsanlæg fra selskabslokalet. Udsugningsanlægget er fra 2020. Der er en emhætte i selskabslokalet køkken og DUKA ventilatorer monteret i ydervæggen på et toilet og et baderum i østlængens flygtningeboliger.



Boksventilator, udsugning fra selskabslokale



DUKA ventilator i væg på toilet og i bad

Tilstand

Alle ventilatorer er højst 5 år gamle og regnes dermed endnu i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Aftræk fra ovn via emhætte, bedre og mere permanent løsning udføres. Afsætningsbeløb. Føringer til facade, 4 m rør og hul i væg	Opret.	Middel	Engangs	2026	14.000
DUKA ventilatorer i facade udskiftes	Opret.	Normal	20	2040	17.000
Boksventilator for selskabslokale udskiftes	Opret.	Normal	20	2040	44.000

3.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Hovedtavlen er placeret på første sal i hovedhuset og undertavle til køkken for selskabslokale er placeret i selve køkkenet.

Alle eltavler er udskiftet med tiden og er af typer med automatsikringer.

Afbrydere og stikkontakter er forskellige modeller fra de seneste 40-50 år, men alt er skiftet siden ejendommen fik indlagt strøm.

Belysning er overvejende skiftet til LED og der er mange steder bevægelsesmeldere. I køkkenet til selskabslokalet og selskabslokalet samt nogle andre steder er der dog endnu armaturer med lysstofrør eller kompaktrør.

Bygningerne er forbundet med frithængende kabler fra bygningshjørne til bygningshjørne.

Selskabslokalet regnes som forsamlingslokale med plads til op til 100 personer og der er derfor krav om el sikkerhedsattest som skal fornyes hvert andet år.



Hovedtavle på 1. sal i hovedhus



Undertavle i køkken



Belysningen i selskabslokalet



Belysningen i garderobe



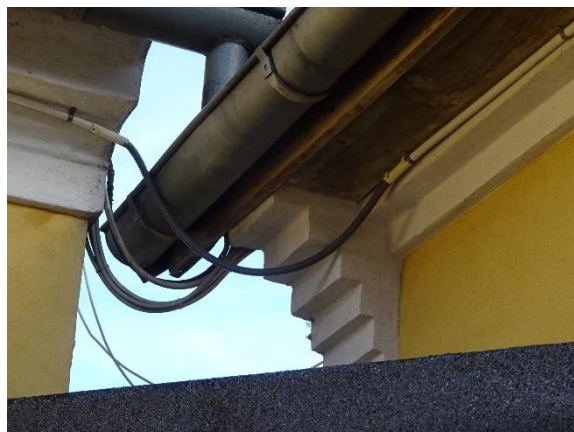
Eksempel på afbrydere



Røgalarm og bevægelsesmelder



Uacceptabel måde at føre kabler mellem længer



Uacceptabel måde at føre kabler mellem længer

Tilstand

Elinstallationerne er generelt i acceptabel tilstand. Belysningsarmaturer bør dog opdateres til LED eller LED kompatible armaturer da lysstofrør er udfaset. Ældre afbrydere og stikkontakter udskiftes løbende i takt med at de nedslides.

Kabler der hænger frit mellem længerne fra det ene bygningshjørne til det andet er ikke acceptabelt. De skal ideelt være rørført eller på anden måde fastgjort så der ikke er belastning på kablet.

Elsikkerhedsattesten skulle have været fornyet inden 11/9 2025, men der er ikke ophængt en ny.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Elforbindelse mellem længer laves om med faste føringsveje evt. i lukkede rør, kabler må ikke hænge løst fra bygning til bygning	Opret.	Høj	Engangs	2026	75.000
Belysningsarmaturer med lysstofrør skiftes til nye LED eller LED kompatible armaturer. Særligt upligt armaturer som kræver 360 lysrør kan være svære at skifte til LED lyskilde.	Opret.	Normal	Engangs	2027	83.000

3.18 Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)

Af automatikanlæg er der CTS-anlæg i form af Trend IQE3Xcite understation i varmecentralen. Den ældste dokumentation er fra 2015.

Det er oplyst at der er ABA anlæg med alarmoverførsel, men ikke fundet nogen central ved gennemgangen. En række røgmeldere var demonteret grundet problemer med fejlalarmer når der ryges i flygtningeboligerne.

Der er to typer af ADK anlæg. Et til selskabslokalet af fabrikat Jablotron og et til længerne med flygtningeboligerne. Sidstnævnte er det nyeste og af fabrikat Vanderbilt.

Døre i tilknytning til selskabslokalet er forsynet med ABDL anlæg.



CTS tavle



Adgangskontrol, selskabslokale



ABDL central, nyere model



Adgangskontrol Vanderbilt for flygtningeboliger



Flugtvejsskiltning

Tilstand

CTS anlægget er ikke længere supporteret og opdatering bør derfor planlægges for at have adgang til reservedele og opdateringer på anlægget. Opdatering bør foretages inden for de næste 5 år.

Det er uacceptabelt at der i områder med personophold og overnatning er frakoblet brandalarmanlæg.

Centrale anlæg for adgangskontrol er fungerende og udskiftes eller opdateres efter forventede levetider på 15-20 år. Det samme gælder skilte for flugtveje med indbygget lys og batteribackup.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
CTS understation opdatering til supporteret platform	Opret.	Middel	20	2029	55.000
ADK anlæg for selskabslokale m.m. skifte iht. forventet levetid	Opret.	Normal	15	2030	28.000
ADK anlæg for boliger skiftes iht. forventet levetid	Opret.	Normal	15	2040	28.000

3.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

3.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Gården er belagt med betonfliser og chaussesten i rudemønster. Dette er etableret i 2012.

P-plads er asfalteret i 2020.

Petanquebaner har fået sin nuværende udformning i 2020



Belægning i gård



Asfaltbelægning i port



Asfaltbelægning i port

Adgangsvej fra nord



Petanque baner



P-plads

Tilstand

De faste belægninger er gennemgående i god stand. Der er endnu ikke registreret lunke og sætninger i belægningerne. Det bemærkes at afløbsbrønd på P-plads ikke er friholdt for blade og slet ikke er synlig for blade, som der falder mange af på området.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gård fliser omlægning af forventede mindre sætninger / lunke. Nuværende belægning fra 2012. Afsætningsbeløb til 10 m	Opret.	Lav	20	2032	15.000
P-plads, nuværende belægning fra 2020, udlægning af nyt slidlag og opstregning, ca. 860 m ²	Opret.	Lav	20	2040	374.000

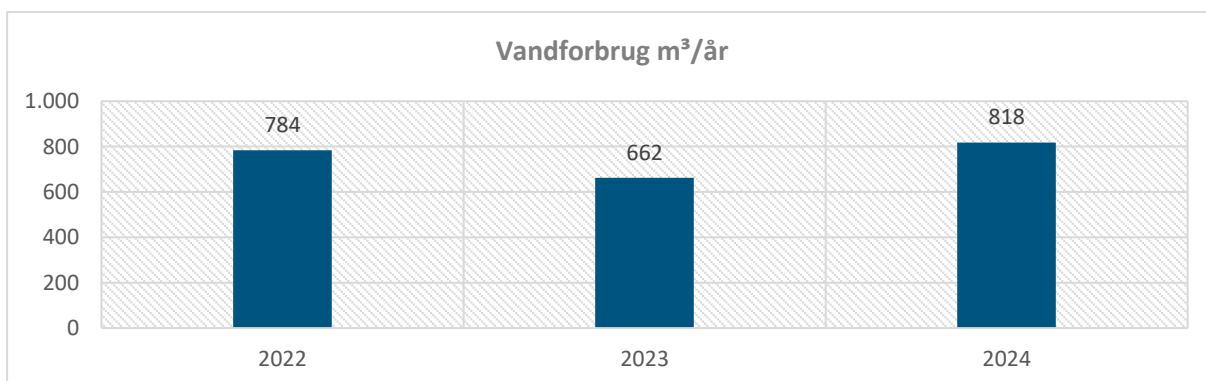
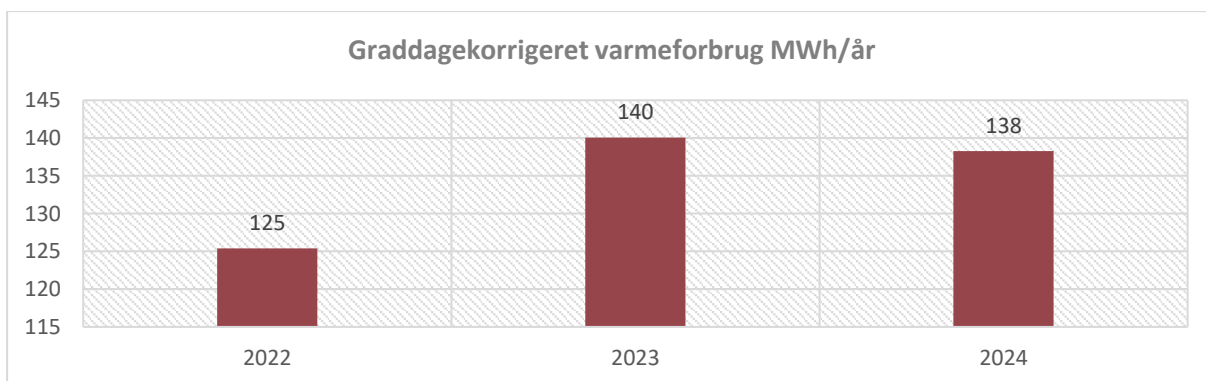
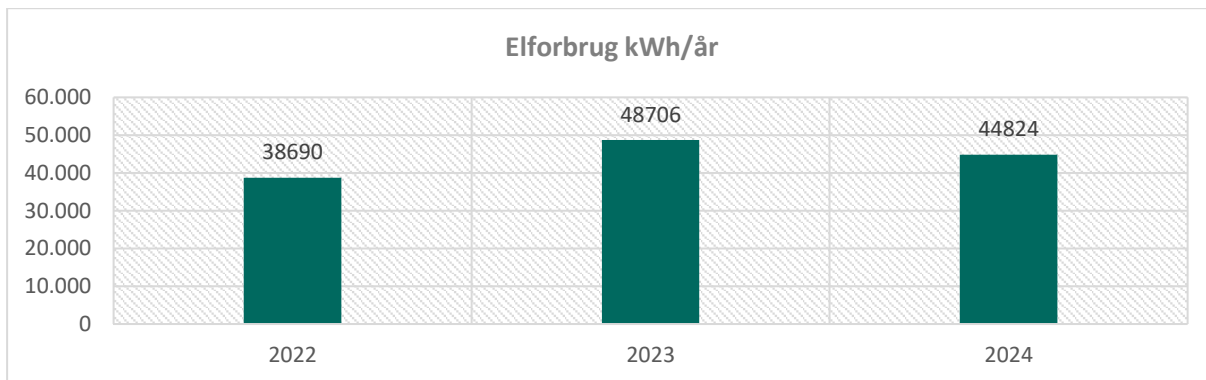
3.21 Byggeplads

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

4 Energiscreening

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

Herunder er de seneste 3 års energi- og 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.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	45	136	762
Gennemsnit for Forening	17	91	1604

Mere / mindre forbrug	28	45	-842
Mere / mindre forbrug i %	163%	50%	-52%
Forbrugsudvikling 2022-2024	16%	10%	4%

Ejendommens energiforbrug er i den høje ende, men det er også en ældre ejendom foruden at der de seneste par år har været flygtningebolig og dermed en række fastboende mennesker som bringer primært elforbruget i vejret. Således er der ikke fald at i se i varmekonsumet efter at vinduer er skiftet i 2023.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kWh/år	17.120 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kr./år	7.362 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	0 %	13 %
Samlet investering	0 kr.	155.000 kr.

² 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

4.1 Tag

Kun på knapt halvdelen af ejendommen er isolering synligt tilgængelig og har kunnet eftermåles. Loftet over selskabslokalet, den sydlige og vestlige længe er isoleret med ca. 100-200 mm. Isoleringen er i dårlig stand, flere steder nedtrådt, ligger dårlig og virker til dels også fugtig.

Gavl fra udnyttet 1. sal (Lions Club) til uudnyttet loftsrumsrum er isoleret med ca. 100 mm. Øvrige isoleringsforhold er ikke tilgængelige, men vurderes ikke væsentligt bedre.



Loft over kostalden



Loft over kostalden

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af loftsrumsrum til 350 mm. Totalomlægning af nuværende isolering, 380 m ²	Fjv	135.000	3.982	34
Efterisolering af let væg mod loftsrumsrum fra Lions Club, 25 m ²	Fjv	15.000	292	51,3

4.2 Kælder/Fundering

Der er ikke kælder, kun mindre krybekælder under stuehuset, der ikke er realiserbare forslag til.

4.3 Facade/Sokkel

Facader er generelt i murværk. Der er ikke registreret indvendige efterisoleringer. Ifølge energimærket er der hulmur som er isoleret med 50 mm. Dette er i givet fald udført efterfølgende da det ikke kan være fra opførelsen.

4.4 Vinduer

Vinduer er skiftet til nye med 3-lags energiruder i 2023. Der er ingen forslag vedr. vinduer.



Vinduer med 3-lags energirude



Afstandsprofil med angivelse af årstal for rude

4.5 Udvendige døre

Døre er skiftet til nye isolerede pladedøre eller med 3-lags energiruder i 2023 samtidig med vinduer. Der er derfor heller ingen forslag vedr. døre.



Dør med 3-lags energiruder



Pladedøre med isolering

4.6 Trapper

Ikke relevant

4.7 Porte/Gennemgange

Porte afskærmer for uopvarmede områder. Ikke relevant i energimæssigt sammenhæng.

4.8 Etageadskillelser

Der er ikke etageadskillelser med varmetransport.

4.9 Toilet/Bad

Selv de ældste toiletter er modeller med to-skyls funktion og dermed er alle toiletter med to skyl. Håndvaskarmaturer er primært med et greb, men ældre modeller inkl. køkkenarmatur er med to greb. I brusekabiner er armaturer med termostatisk blandefunktion.



Nyere Ifö Sign toilet og håndvask



Ældre toilet med to skyl



Ældre håndvaskarmatur



Køkkenarmatur

4.10 Køkken

Ikke relevant

4.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med fjernvarme. Der er vejrkompenseret styring og regulering af fremløbs-temperatur via CTS anlæg.

Enkelte korte rørstræk i uopvarmet varmecentral er uisolaret, det samme gælder nogle rør i den sydlige længe i opgang. Varmeanlægget bør generelt eftergås.



Enkelte radiatorer uden termostatventil



Enkelte dele af rør i varmecentral er uisoleret



Uisolerede varmefordelingsrør

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Eftergang og isolering af uisolerede varmerør i uopvarmede dele af bygningen. Regnet med 10 lbm	Fjv	4.000	1.290	3

4.12 Afløb

Ikke relevant

4.13 Kloak

Ikke relevant

4.14 Vandinstallationer

Varmt vand er udført med cirkulation. En del af varmtvands- og cirkulationsledninger er uisoleret i tilknytning til selskabslokalet. De er dog monteret på en sådan måde og så tæt på væggen at der ikke er plads til den krævede isoleringstykkel. Installationen er ikke lovlig.



Varmtvandsrør til selskabslokale



Varmtvandsrør hvor cirkulation ender i selskabslokalet



Varmtvandsrør i trappeopgang, isoleret

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Isolering af rør for varmt brugsvand og cirkulation i selskabslokale. Ekskl. flytning af rør så de kan isoleres. 40 lbm	Fjv	16.000	2.090	8

4.15 Gasinstallationer

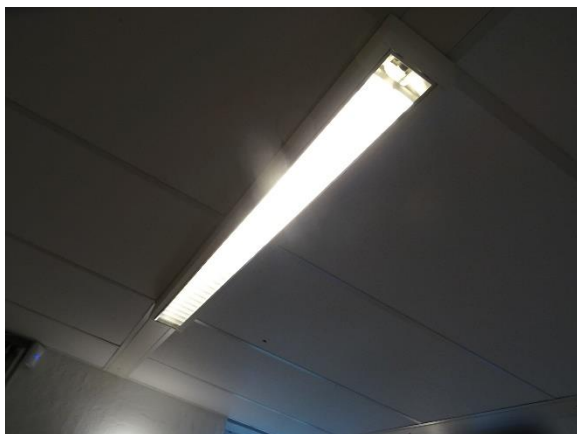
Ikke relevant

4.16 Ventilation

Der er ingen ventilationsanlæg på ejendomme udover lokale udsugninger. Ikke relevant.

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

En del af belysningen er endnu ikke skiftet til LED, men består af armaturer monteret med 28 W T5 rør og manuel betjening. Disse er hovedsageligt i Kostalden selskabslokale hvor der må antages begrænset brændetid. Rentabilitet er derfor begrænset og svær at estimere på den baggrund, så nedenstående forslag er vejledende.



Armatur med lysstofrør



Uplight armatur med lysstofrør



Ældre armatur med lysstofrør

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af resterende belysning til LED eller LED kompatible armaturer	El	40.000	496	81

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

Der er automatik til styring af varme i form af CTS anlæg. Belysning er overvejende manuelt styret.



CTS for varmeanlæg



Lys i gang hvor der er bevægelsesmelder

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

4.20 Private friarealer

Ikke relevant

4.21 Byggeplads

Ikke relevant