

Tilstandsvurdering og energiscreening

Pilegården
Korsdalsvej 136C, 2605 Brøndby

21. oktober 2025



Udarbejdet af: Christian Lundstrøm
Kontrolleret af: Anders Rathje Kjær Lorentzen, Claudia Schulz
Dato: 21.10.2025
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
4	Tilstandsvurdering.....	12
4.1	Tag.....	12
4.2	Kælder/Fundering.....	14
4.3	Facade/Sokkel.....	15
4.4	Vinduer.....	17
4.5	Udvendige døre	19
4.6	Trapper.....	20
4.7	Porte/Gennemgange.....	22
4.8	Etageadskillelser	23
4.9	Toilet/Bad	25
4.10	Køkken.....	26
4.11	Varmeanlæg	28
4.12	Afløb.....	30
4.13	Kloak.....	32
4.14	Vandinstallationer.....	32
4.15	Gasinstallationer	34
4.16	Ventilation	34
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	36
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	38
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	40
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	41
4.21	Byggeplads.....	43
5	Energiscreening	44
5.1	Tag.....	45
5.2	Kælder/Fundering.....	45
5.3	Facade/Sokkel.....	46
5.4	Vinduer.....	47
5.5	Udvendige døre	48
5.6	Trapper.....	50
5.7	Porte/Gennemgange.....	50
5.8	Etageadskillelser	50
5.9	Toilet/Bad	50
5.10	Køkken.....	51
5.11	Varmeanlæg	51
5.12	Afløb.....	52
5.13	Kloak.....	52
5.14	Vandinstallationer.....	52

5.15	Gasinstallationer	52
5.16	Ventilation	52
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	52
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	53
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	54
5.20	Private friarealer	54
5.21	Byggeplads.....	54

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.

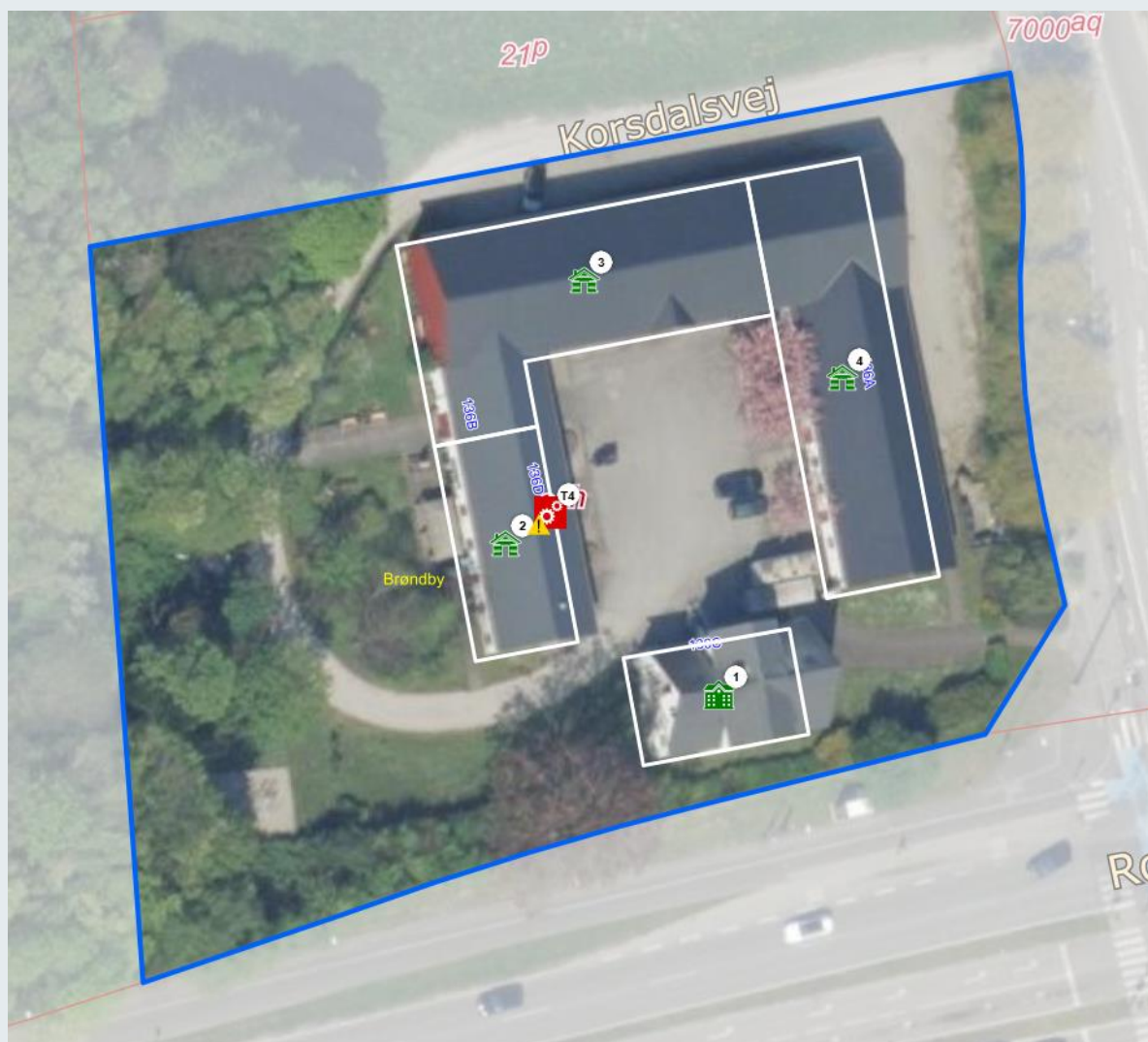
Omkostningsoverslagene er ekskl. moms og baseret på prisdata fra Molio 2025¹, Artelias omkostningsdatabase opdateret 1. kv. 2025 og i øvrigt erfaringspriser. Priser er ikke prisfremskrevet.

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: Korsdalsvej 136C, 2605 Brøndby

Byggeår: 1920

År for seneste ombygning: 1998

Antal BBR registrerede bygninger: 4

Antal etager: 1

Kælder: 120 m²

Udnyttet tagetage: 90 m²

Grundareal: 6.106 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

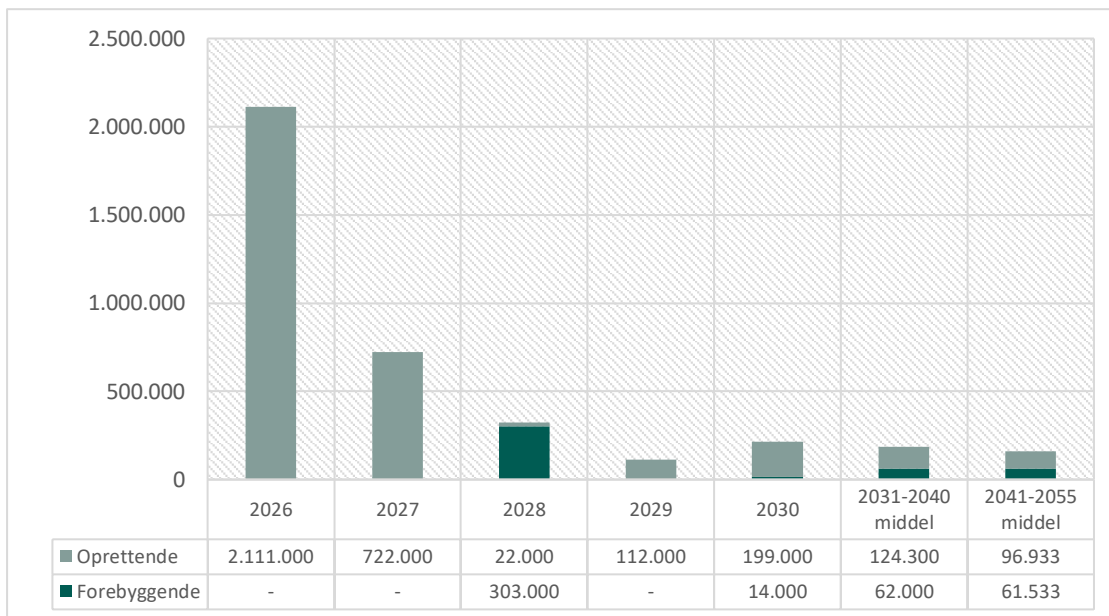
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	7.723.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	4.252.000
Total vedligehold for Pilegården, gennemsnit pr. år kr.:	257.433
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	2.722.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	6.110
kr. pr. m ² / år:	204
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Dårlig

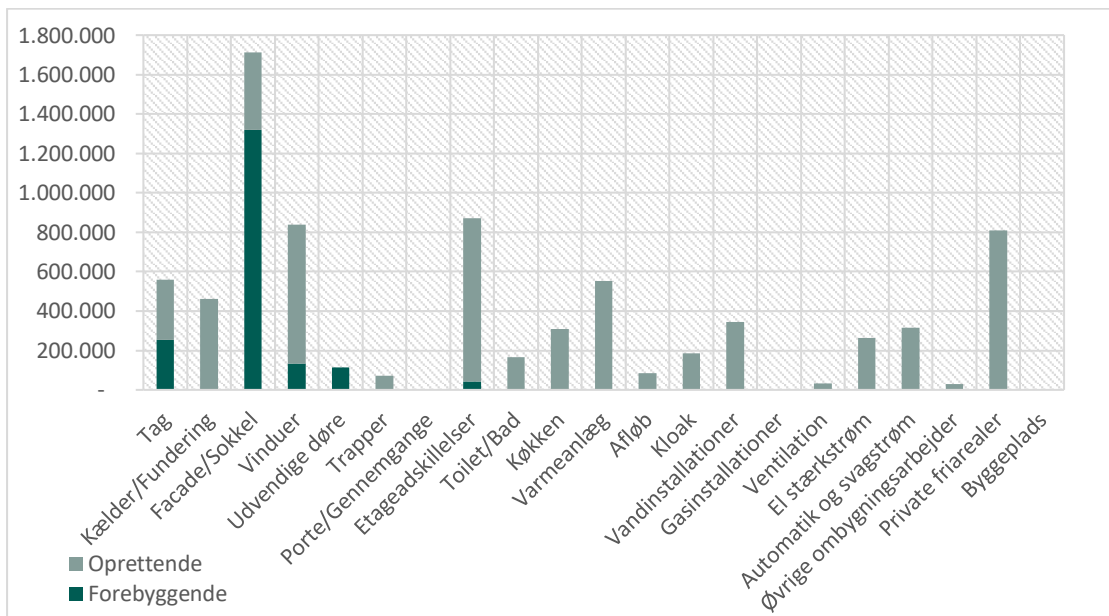
Bygningens samlede stand vurderes som dårlig. Der er flere synlige skader eller problemer, som kræver opmærksomhed for at forhindre yderligere forringelse og sikre bygningens funktionalitet og sikkerhed. Vedligeholdelsesbehovet nærmer sig også at et niveau der svarer til prisen på en tilsvarende ny bygning.

*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 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	42.000	-	-	8.400	8.400
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	220.000	-	-	44.000	44.000
Vinduer	-	-	22.000	-	-	4.400	4.400
Udvendige døre	-	-	19.000	-	-	3.800	3.800
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	14.000	1.400	933
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
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	55.000	167.000	-	-	-	3.400	3.400
Kælder/Fundering	460.000	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	32.000	-	-	-	120.000	12.000	8.000
Vinduer	475.000	-	-	-	-	23.200	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	73.000	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	15.000	-	99.000	-	37.600	22.600
Toilet/Bad	-	-	22.000	-	-	6.100	5.533
Køkken	-	-	-	-	-	15.400	10.267
Varmeanlæg	-	480.000	-	-	-	3.600	2.400
Afløb	85.000	-	-	-	-	-	-
Kloak	33.000	-	-	-	-	7.700	5.133
Vandinstallationer	303.000	-	-	-	-	2.000	1.333
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	17.000	-	-	-	-	-	1.133
El stærkstrøm	55.000	60.000	-	-	39.000	8.800	1.467
Automatik og svagstrøm	103.000	-	-	13.000	40.000	3.000	8.667
Øvrige ombygningsarbejder	30.000	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	390.000	-	-	-	-	1.500	27.000
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Alle tage er skiftet siden 2018. Hovedbygning har fået nye tagpap shingles i 2018. Tagmateriale er ikke opdateret i BBR og fremstår som fibercement med mulig asbest. Længen mod vest er belagt med tagpap og mod nord og øst fibercement bølgeplader. Alle længerne er skiftet i 2020. Tagrender nedløb der overalt i zink, fremstår som om de er skiftet i forbindelse med taget.



Tag på stuehuset, sydvendt



Tag på stuehuset, nordvendt



Tag på vestre længe



Tag på vestre længe og trempelbeklædning. Ved historiske skråfoto ligner det også at denne længe har fået tagrenovering før 2017.



Tag på nordlig længe



Et af mange tagnedløb der afvander direkte foran sokkel

Tilstand

Der er ikke registreret skader på tagene som er lagt inden for de sidste 5-7 år. Nordsiden af taget på stuehuset er dog ved at få en del begroinger, som bør holdes under observation og begrænses af såfremt de bliver for markante.

Bortset fra mindre gab ved nogle tilslutninger af tagnedløb til nedløbsbrønde er der ikke set fejl på tagrender og nedløb. Nogle steder afvander nedløb dog direkte på terræn umiddelbart ud for soklen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt i forhold til opfugtning af bygningen.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Undersøgelse af afvanding fra tag direkte på terræn foran sokkel og evt. skadevirkninger på bygningen	Opret.	Normal	Engangs	2026	55.000
Tagflade mod nord afrenses for begroinger når det bliver for voldsomt 7-10 års interval. Forsigtigt med kost fra lift de største mostotter	Opret.	Normal	5	2027	17.000
Etablering af faskiner for tagvand i forlængelse af undersøgelse. Afvanding direkte på terræn lige foran sokkel giver stor risiko for fugtrelaterede skader på bygningen, Estimat da faskiner skal dimensioneres til jordbundsforhold.	Opret.	Normal	Engangs	2027	150.000
Udvendigt træværk i tagkonstruktioner malervedligeholdelse, særligt fokus på blottede spærender	Foreb.	Normal	5	2028	42.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er fuld kælder under hovedbygningen. Kælderen er med murede fundamenter og indervægge. Indenfor de senere år er der monteret udvendig grundmursplade på kælderydervægge og DUKA ventilatorer i soklen i flere rum. Kælderen rummer fyrrum, vaskerum med hovedtavle og depotrum.



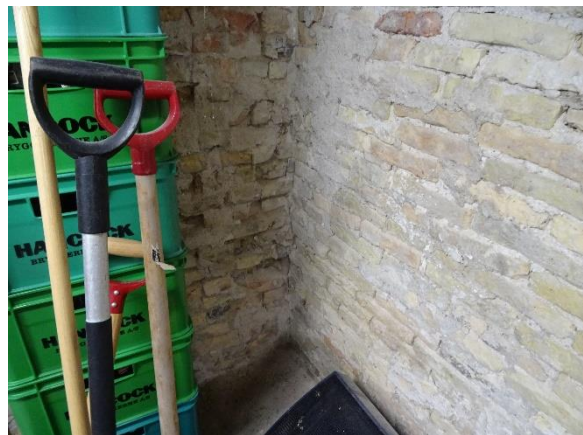
Kælderydervæg



Kælderydervæg



Kældervæg



Kældervæg



Udvendig drænplade på kælderydervæg



Mulig skimmelvækst i loft under hovedtrappe

Tilstand

Kælderen fremstår som om den har været hårdt fugtplaget. Murværket har fugtskader, sten og fuger er porøse, hvilket er årsagen til den etablerede drænplade og ventilatorer. Det anbefales at kælderen holdes under observation for om de udførte tiltag har hjulpet tilstrækkeligt og hvis de har virket, kan der foretages en overordnet renovering. Umiddelbart står kælderen ikke som meget opfugtet længere.

Et område under hovedtrappen ser ud til at være ramt af skimmelsvamp, hvilket bør undersøges nærmere og afrenses.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Kælder afrensning og renovering af kældervægge. Udbedring af fuger og behandlign med renoveringspuds, 220 m ²	Opret.	Normal	Engangs	2026	380.000
Skimmel nedrensning i kælder under trappen	Opret.	Høj	Engangs	2026	15.000
Kældergulve successiv reparation af beton/slidlæg, 126 m ²	Opret.	Normal	Engangs	2026	65.000

4.3 Facade/Sokkel

Facader er alle i murværk som er pudset og malet. Soklen er i murværk som er pudset og malet i hhv. lys grå i stuehuset og sort i længerne. Trempelbeklædningen er i 1 på 2 bræddbeklædning der er malet. Det vurderes at der er anvendt en silikatmaling på facaden.



Stuehuset set fra nord



Stuehuset set fra vest



Længer set fra nordøst



Vest længe fra gården



Mindre revne på nordvest hjørne

Tilstand

Træværket er malet indenfor de senere år og fremstår derfor i god malermæssig stand og uden nedbrydning af træværket.

Maling på murværket fremstår også som udført for nyligt, da overfladen står intakt og uden skader af betydning. Der er enkelte finere revner i puds, men udelukkende af kosmetisk karakter.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Facade, gammel teleinstallation med løse kabler m.m. fjernes og bortskaffes	Opret.	Normal	Engangs	2026	16.000
Stolper med nedbrydning udlusning, beskyttelse af bunden med murpap og malerbehandling	Opret.	Middel	Engangs	2026	16.000

Træpælbeklædning og porte malervedligeholdelse inkl. tømrerudlusning af evt. træ med nedbrydning. Beplantning der påvirker facade skal beskæres. ca. 400 m ²	Foreb.	Normal	5	2028	220.000
Pudsede facader afvaskes, gennemgås for pudsskader og malerbehandles med silikatmaling, ca. 600 m ²	Opret.	Normal	10	2030	120.000

4.4 Vinduer

Vinduer i hovedbygningen inkl. kældervinduer er skiftet til nye træ/alu vinduer i 2019. Vinduer er monteret med elastisk fuge og sålbænke er i beton.

I længerne er udtrykket mere blandet. BRC lokaler i østlængen har de oprindelige staldvinduer i støbejern, der er forsynet med akryl forsatsrude monteret på den indvendige side. Sålbænke er også i støbejern. Den nordlige længe har kun mindre vinduer i træ i træpælbeklædningen inkl. et rundt kvistvindue med sprosser i hexagram form. Grundet indvendig forsatsvæg er der ikke udkig gennem dem.

I den vestlige længe er der sprossede 2-4 fagsvinduer i træ fra 2002.



Træ/alu vindue i stuehuset



Vinduer i gavl, træ/alu



Staldvindue i øst længe



indvendig akryl fortsat ruder i øst længe



Trævindue i vest længe



Hexagram kvistvindue med nedbrydning af træet

Tilstand

Vinduer i hovedbygningen er i god stand da de kun er godt 5 år gamle. I vestfløjen fremstår vinduerne som malervedligeholdt, overfladebehandlingen er intakt og uden afskalninger, men der er spor i bl.a. glaslister efter borebiller, så nogle glaslister må formentlig udskiftes med tiden.

Hexagram vindue i kvist er med delvist nedbrudt træ og kræver istandsættelse.

Staldvinduer har afskalning af kit og maling. Forsatsløsningen i akryl er også noget interimistisk.

Østlig længe og gavlvinduer

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Vestlig længe

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Hovedbygningen

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Staldvinduer og vinduer i trempel skiftes til nye tilsvarende i træ/alu med energiruder. 22 staldvinduer, 21 vinduer i trempel	Opret.	Normal	Engangs	2026	450.000
Rundt hexagram vindue i kvist istandsættelse. Nedbrudt træ skiftes og males. Vedligeholdes fremadrettet med øvrige træværk. Anslået pris.	Opret.	Middel	Engangs	2026	25.000
Trævinduer i vestlænge malervedligeholdelse, 11 stk.	Foreb.	Normal	5	2028	22.000
Trævinduer i vestlænge udskiftes til træ/alu når trævinduer er endeligt nedslidt. Malervedligehold ophører	Opret.	Normal	Engangs	2037	182.000
Elastiske fuger omkring vinduer og døre fra 2019 skiftes, primært mod syd og vest vil blive slidt først	Opret.	Normal	20	2039	50.000

4.5 Udvendige døre

Døre i hovedbygningen er skiftet sammen med vinduer i 2019 til træ/alu døre med energiruder.

I østlængen er døre svarende til "stalddøre" i træ med udvendig profileret beklædning.

I den vestlige længe er døre svarende til vinduer i træ, sprossede og fra 2002. I vestlængens østlige facade er der nyere pladedør og ståldør eftermonteret med elektronisk lås.



Hoveddør til stuehuset



Indgangsdør i østre længe



Terrassedør i vestre længe



Dør fra vestre længe mod gård



Ståldør fra vestre længe mod gård med eftermonteret elektronisk lås

Tilstand

Døre er generelt i god stand. Døre i hovedbygningen bærer præg af at de er skiftet for ca. 5 år siden. I længerne fremstår dørene som malervedligeholdt uden nedbrydning i træværket. Der er ikke foretaget funktionsafprøvning på alle døre og almindelig malervedligehold og løbende justeringer, smøring etc. forudsættes.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

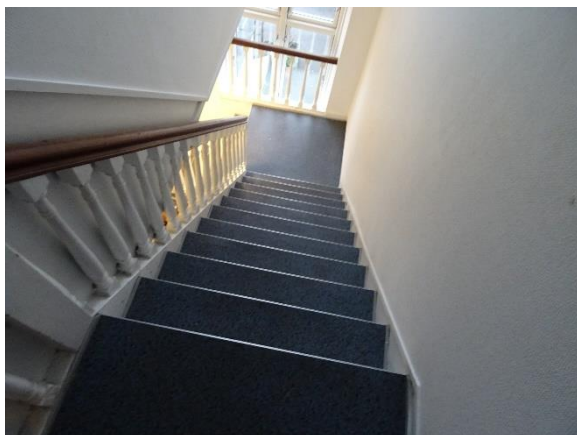
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Døre i træ / profileret træbeklædning malervedligeholdes sammen med øvrigt træværk, 7 stk.	Foreb.	Normal	5	2028	19.000

4.6 Trapper

Der er udvendig sikkerhedstrappe fra 1. sal i stål ifølge tegninger fra 1967 og en indvendig kvartsvingstrappe til 1. sal i træ belagt med linoleum på trin.

Udvendig trappe til stuehuset er i beton og udvendig kældertrappe i granit.

Trappe til 1. sal/tagrum i vestlængen var ikke tilgængelig ved besigtigelsen.



Trappe til første sal i stuehuset



Sikkerhedstrappe på gavl



Tæring og manglende bolt på brandtrappe



Hovedtrappe i beton

Tilstand

Trapper er generelt funktionelle med undtagelse af den indvendige trappe, som er ramt af en del slid. Den udvendige betontrappe til stuehuset har stedvise fine revner og mindre afslag, som kan udvikle sig til større afskalninger med årene.

Sikkerhedstrappe fra 1. sal fremstår med begyndende rust, ligesom der mangler en bolt i fastgørelsen af trappevangen til reposen. Trappen bør gennemgås af en smed for at midlertidig udbedring indtil trappen skiftes endeligt. Alternativt udskiftes den frem for at reparere i kraft af trappens alder.

Sikkerhedstrappe

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Øvrige trapper

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Hovedtrappe i beton murerreparationer inkl. omkring kældertrappe. Revner skæres op og evt. løst puds fjernes før udbedring. Evt. vandtætning af beton over kælder med Vandex eller lignende	Opret.	Normal	Engangs	2026	17.000
Sikkerhedstrappe på gavl eftergås af smed	Opret.	Høj	Engangs	2026	17.000
Sikkerhedstrappe på gavl udskiftes til ny galvaniseret trappe, leveret og monteret. Demontering og bortkørsel af eks. trappe inkl.	Opret.	Middel	Engangs	2026	39.000

4.7 Porte/Gennemgange

Der er enkelte porte i facaderne, som er uden funktion da de er blændet eller med mindre stalddøre isat porten. Porte er i træ med 1 på 2 bræddebeklædning svarende til trempelbeklædningen.



Port mod gård i vestlænge, ikke oplukkelig



Port mod gård i vestlig længe nærmest lade



Port mod nord fra lade



Port mod vest i vest længe

Tilstand

Porte fremstår visuelt i orden og der er ikke set spor efter eller tegn på nedbrydning af træet.

Porte vedligeholdes sammen med den øvrige udvendige træbeklædning.

Funktionen hvor porte benyttes som del af flugtvej, skal sikres opretholdt gennem funktionskontrol og friholdelse af terræn for beplantning.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Porte vedligeholdes sammen med facade

4.8 Etagedskillelser

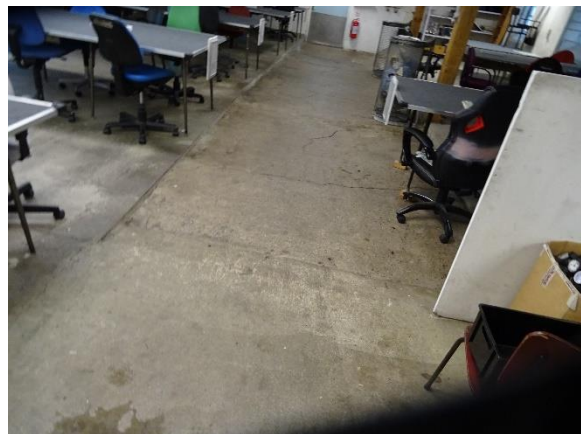
Gulve i stuehuset er primært belagt med linoleum. En enkelt gang er med mahogni parket. BRC klublokale er med de oprindelige betongulv i stalden. Tekøkken er laminatgulv og tæppe. BRC bane i lade er belagt med tæppe. Dette indgår ikke i vedligeholdet. Forening i vestlænge er overvejende med epoxy gulve.

Vægge i stuehuset er primært beklædt med glasvæv og malet og delvist beklædt med træpaneler. I længer er der primært malet direkte på puds, glasvæv med maling forekommer også. Lade er isoleret og beklædt indvendigt med gipsplader.

Lofter i stuehuset er mest gipsakustiklofter. BRC lokaler primært beklædt med træbeton. Enkelte steder ses de oprindelige kappedæk. Foreningen i vestlængen har gipslofter eller plane pladelofter med indbygningsspot.



Linoleum i stuehus



Gulv i stalden, BRC klublokale



Epoxy gulv i vestlænge



Vægge spisekøkken



Vægge BRC



Loft i lade



Loft i stuehuset



Loft i vestlænge fællesrum

Tilstand

Indvendige overflader er gennemgående i acceptabel stand men med sporadiske områder der er mere slidt end andre. F.eks. gulv i køkken i stuehuset er tjenlig til udskiftning ligesom malede overflader også har stedvise brugsspor. Ellers afspejler overflader, bygningernes historie og nuværende anvendelse. Nogle brugere varetager selv vedligeholdelse og skal der foregå yderligere vedligehold eller

istandsættelse af klublokaler for BRC, værksted med olietank i den østlige længe m.v. kræver det en overordnet helhedsplan for ejendommen. I nærværende budget og vedligeholdelsesplan er forudsat vedligeholdelse af de bestående overflader.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Linoleumsgulv i køkken hovedhuset skiftes, evt. til vinyl, ca. 10 m ² mellem skabe	Opret.	Normal	30	2027	15.000
Indvendige vægoverflader løbende malervedligehold i hovedhuset og foreninger, pr. 10 år, ca. 600 gulv m ² opholdsrum, foreninger m.v.	Opret.	Normal	5	2029	99.000
Mahognigulv i gang slibes og olieres	Foreb.	Lav	10	2030	14.000
Løfter i gipsplader hovedhuset afvaskes og overfladebehandles, ca. 190 m ²	Opret.	Lav	20	2035	42.000
Linoleumsgulv i hovedhuset udskiftes, ca. 190 m ²	Opret.	Normal	30	2039	136.000

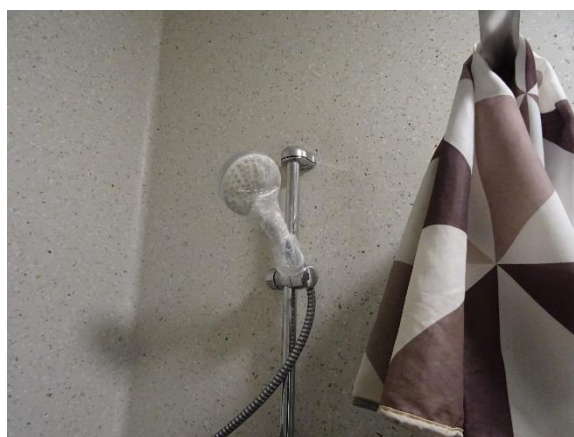
4.9 Toilet/Bad

Alle toiletter er med to skyl, men det meste sanitet er af lidt ældre dato.

Armaturer er ca. 50/50 om det er ældre to-grebs eller nyere. Brusebad i stuehuset benyttes formentlig ikke til fordel for mobil toilet/badevogn i gården, bruser er pakket ind i plasticpose.



Toilet og vask i stuehuset



Bruser i stuehuset indpakket i plasticpose



Toilet vestlænge



Håndvask / vaskebord i BRC toilet

Tilstand

Sanitet er fungerende, men halvdelen af sanitet er af ældre dato og skal forventes udskiftet indenfor få år. Brusearmatur er ældre og forventes ikke i brug så længe der er toiletvogn og med formentlig større varmtvandsbeholder.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sanitet og armaturer løbende udskiftning	Opret.	Normal	5	2028	22.000
Vinyl på badeværelser i hovedhuset skiftes og svejsninger i vægbeklædninger vådrum gås efter,	Opret.	Normal	20	2035	17.000

4.10 Køkken

Der er et køkken i stuehuset, der p.t. benyttes af indlogerede flygtninge, svarende til et mindre institutionskøkken med stålbordeplader og ekstra opbevaringsplads.

BRC har mindre køkken i østlængen til anvendelse af de frivillige.

Endelig er der køkken for brugerne i vestlængen.



Køkken i stuehus



Køkken i stuehus



Køkken hos BRC



Køkken i vestlig længe til forenings brug

Tilstand

Køkkenerne er i gennemgående god til acceptabel stand. Gulvbelægningen i stuehusets køkken er noget af det mest slidte. Ellers ses kun lettere brugsspor, mindre afslag fra hjørner, laminat og lignende. Nogle skuffer og låger trænger til en mindre justering. Ellers udskiftes køkkener ud fra forventet brug og levetid.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Køkken i hovedhuset skiftes ud fra forventet slitage og levetid. 23 elementer, stålboardplade genanvendes. Ekskl. hvidevarer.	Opret.	Normal	15	2035	154.000

4.11 Varmeanlæg

Ejendommen er forsynet med Viessmann Vitodens 300 gasfyr fra 2007, der er placeret i kælderen under hovedbygningen. Gasfyrret er forbundet til varmeanlægget via blandepotte og ekstern cirkulationspumpe.

I østlængen er der påfyldningsstuds og indenfor opstillet olietank fra tidligere oliefyret installation. Gasfyrret leverer i dag varme til alle længerne.

Varmefordelingsanlægget er to-strengsanlæg udbygget af flere omgange og derfor med flere generationer rør, ventiler og radiatorer. Fra helt gamle søjlerradiatorer til nyere panelradiatorer med konvektor. I BRC lokaler er der udført en nyere udbygning af varmeanlægget i presrør som opvarmer den nordlige længe med 2 kaloriferer. Klublokaet i østlængen opvarmes også med kalorifere som det primære.

Af BBR fremgår at nordlængen (laden) og østlængen er uden varmeinstallation. Der er senest i laden eftermonteret kaloriferer så der nu er varmeinstallation hvilket skal opdateres i BBR. Også af hensyn til energimærkning.

Vest for vestlængen er der opstillet en Panasonic luft/luft varmepumpe som er fra 2014. Kølemiddel er R410A.



Gasfyr installation og blandepotte



Ældre rør og afspærringsventiler



Etlags radiator i kælder



Søjleradiator i stuehuset



Kalorifere i BRC klublokale



Søjleradiator i vestlænge



Varmepumpe, udedel

Tilstand

Gasfyret er omkring sin forventede levetid med en alder på næsten 20 år og uhensigtsmæssig tilslutning via blandepotte på et kondenserende fyr. Der er sandsynlighed for at fyret starter og stopper konstant pga. returtemperaturen.

Ved gennemgangen var der ikke vand og dermed varme på anlægget og en utæthed ved ventil på den nyere udbygning hos BRC. Ellers fremstår store dele af varmeanlægget som ældre og slidt med nedslidte og potentielt utætte afspærringsventiler, ældre søjleradiatorer m.m.

Det antages og anbefales at ejendommen konverteres til fjernvarme inden for få år. I den forbindelse anbefales det at varmeanlægget gennemgår en udskiftning af alle nedslidte komponenter såsom afspærringsventiler og radiatorer der vil fungerer dårligt under fjernvarme.

Varmepumpe er godt halvvejs i sin forventede levetid. Skal forventes skiftet indenfor 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gasfyrinstallation udskiftes til fjernvarme inkl. ny varmtvands-løsning og estimeret tilslutningsbidrag	Opret.	Normal	Engangs	2027	280.000
Varmeanlæg gennemgang for ældre, defekte ventiler, udskiftning af ineffektive radiatorer m.m. og indregulering. Rør bibeholdes.	Opret.	Normal	Engangs	2027	200.000
Hovedcirkulationspumpe fra 2018 skiftes, Magna3 32-100	Opret.	Normal	15	2032	14.000
Luft/luft varmpumpe fra 2014 skiftes til ny ud fra forventet levetid, 4,5 kW køl	Opret.	Normal	20	2034	22.000

4.12 Afløb

De synlige dele af afløbsinstallationer, som hovedsageligt ses i kælderen under stuehuset, er udskiftet til rør i plast. Dette gælder også afløbsrør under køkkenvaske samt håndvaske på toiletter.



Plast afløbsledninger i kælder



Plast gennemføring til stueetagen



Afløb fra vaskekælder



Afløb fra håndvask



Afløb køkkenvask hos BRC



Afløb køkkenvask forening i vestlænge

Tilstand

Selve afløbsrørene er i god til acceptabel stand.

Afløbsrør i kældrer under stuehuset skal sikres mod brandspredning fra kælderen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Plastafløb i kældrer sikres med brandmanchetter eller lignende.	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	30.000
Resten af gennemføringer fra kældrer til stue gennemgås og sikres					
Afløb fra vask i vestlænge sluttet på kloak i terræn og ikke gennem ydervæg. Kræver demontering af køkkenelementer, bord, opgravning og reetablering	Opret.	Normal	Engangs	2026	55.000

4.13 Kloak

Ud fra opgravninger og kloakstik i kælderen ser der ud til at have været udskiftet kloakledninger på et tidspunkt. Kloakstik der er synligt fra kælderen er i PVC så der kan være tale om delvist eller helt udskiftede ledninger i jord.



Afløb ender i PVC kloakledning

Tilstand

Det anbefales at der gennemføres en spuling og tv-inspektion for tilstandsvurdering af kloakker og kortlægning af hvad der er udskiftet hvor.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tv-inspektion af kloakledninger	Opret.	Normal	10	2026	33.000
Grundvandspumpe skiftes ud fra anslået levetid	Opret.	Normal	20	2035	30.000
GSM modul for grundvandspumpe alarm udskiftes	Opret.	Normal	20	2035	14.000

4.14 Vandinstallationer

Varmt brugsvand til stuehuset produceres i elvandvarmer i kælderen. Beholderen er fra 2007 og på 30 L. Det antages at varmt vand til bade produceres i elvandvarmer i midlertidig toiletvogn, der er opstillet i gården (indgår ikke i tilstandsvurderingen).

Der er separate elvandvarmere i tilknytning til hvert køkken hos foreningerne. Derudover er der også en ældre elvandvarmer fra 1994 i værkstedet hos BRC som forsyner håndvask på toilettet i østlængen.

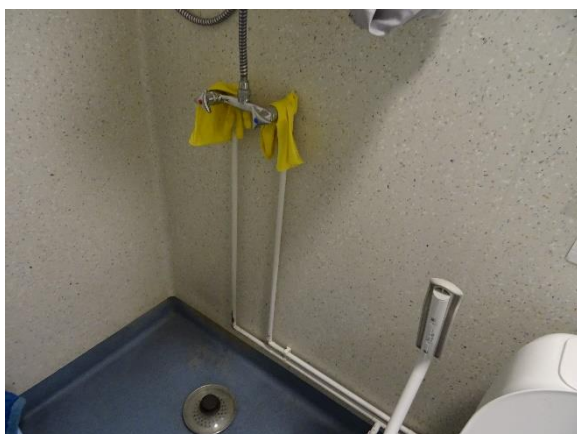
Fordelingsrør er i galvaniseret stål og loddede kobberør overalt. Typisk hovedfordeling i galvaniseret stål og kobberør som koblingsledninger.



Galvaniseret rør med bandage og tæring



Tæring på galvaniseret rør



Kobberrør i bad



Kobberrør koblingsledninger i kælder

Tilstand

Der tæring og reparationsklemmer flere steder på de galvaniserede rør og ir omkring omløbere på kobberrør. Halvdelen af elvandvarmere er omkring eller markant ældre end forventet levetid og tjenlige til udskiftning. I forbindelse med konvertering til fjernvarme bør installationen renoveres samlet. Løsning med decentrale elvandvarmere kan bibeholdes som energibesparende løsning til tapsteder med begrænset forbrug og bedre energimæssigt end cirkulation til hele ejendommen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vandinstallation renoveres. Galvaniserede og kobberrør skiftes til rustfri stål og pex	Opret.	Normal	Engangs	2026	275.000
Elvandvarmer fra 1994 i BRC værksted skiftes. Evt. mindre da 55 L er meget til en håndvask	Opret.	Normal	Engangs	2026	13.000

Tapsted uden afløb over gammel elvandvarmer nedlægges. Lever ikke op til gældende normer. Fjernes sammen med rørudskiftning.	Opret.	Middel	Engangs	2026	15.000
Elvandvarmer i BRC lokaler og forening i vestlænge skiftes	Opret.	Normal	20	2035	20.000

4.15 Gasinstallationer

Der er naturgasforsyning til ejendommens gasfyr.



Gasmåler og stik



Gasforsyning under gasfyr

Tilstand

Der er ingen bemærkninger til gasinstallationen som er i god stand.
Nedlægges ved konvertering til fjernvarme.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

4.16 Ventilation

Der er ikke ventilationsanlæg på ejendommen udover lokale udsugninger samt DUKA ventilatorer som er installeret i kælderydervæggen i flere rum under stuehuset for afhjælpning af fugtproblemer. Foreningen, der benytter vestlængen, har også installeret et udsugningsanlæg. Ventilator på loft var ikke tilgængelig for inspektion.



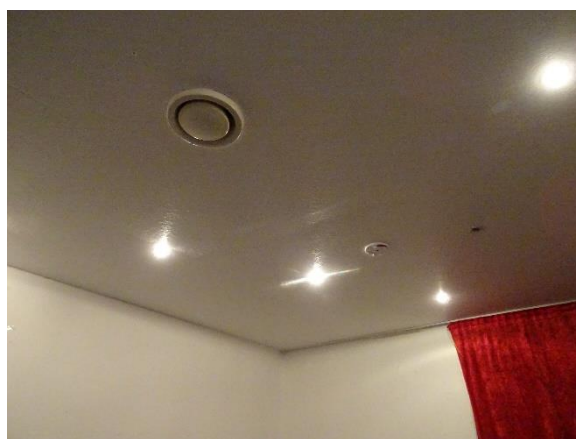
Kanalventilator hos BRC



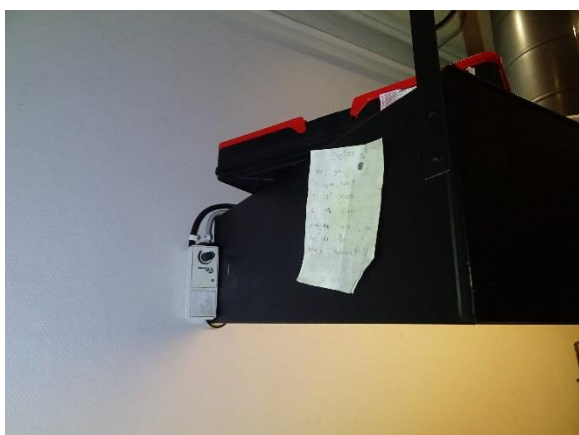
DUKA ventilator i kælder!



Beskidt kontrolventil fra toilet i stuehuset



Kontrolventil for udsugning hos forening i vestlængen



Emhætte styring, vestlængen

Tilstand

DUKA ventilatorer er nyere og i god stand, skiftes efter 15-20 års drift.

Kanalventilator skiftes når den er nedslidt. Ved periodisk drift er restlevetid usikker.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udsugningskanaler og armaturer i hovedhuset renses	Opret.	Normal	20	2026	17.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

De fleste eltavler vurderes at være 30-40 år gamle med smeltesikringer eller skuffesikringer. Der er også nyere eltavler med automatsikringer. I to tavler hos BRC er der ældre HFI-relæer.

Der er ikke jord på de fleste stikkontakter

Materiel er primært ældre LK Fuga og få endnu ældre afbrydere.

Belysning er overvejende skiftet til LED, men der er også armaturer med udfasede lysstofrør.



Eltavle i kælder stuehuset



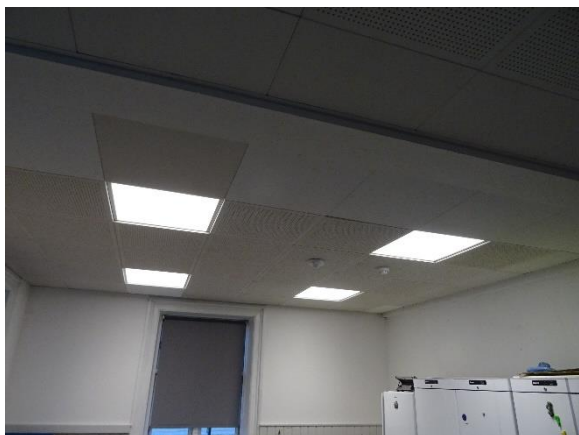
Eltavle i kælder og gennemføringer til stueetagen



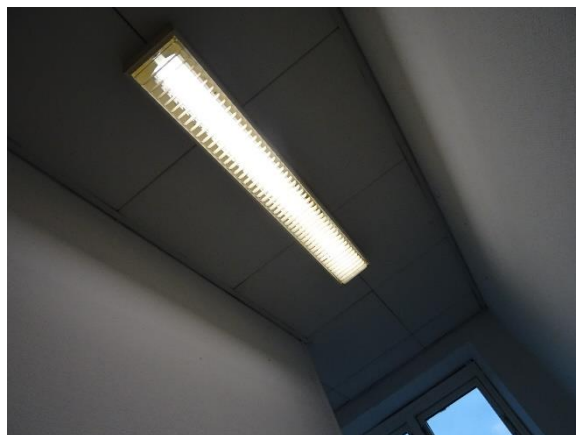
Eltavle BRC



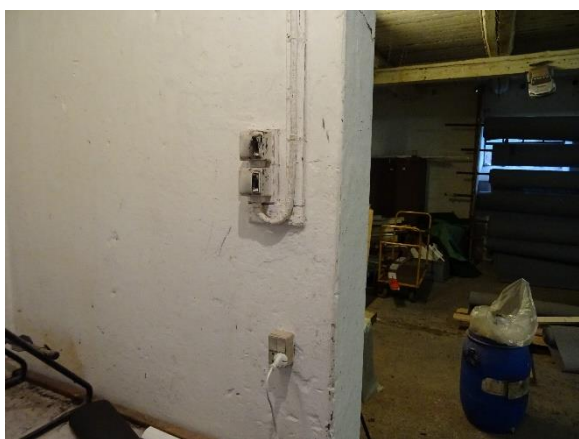
Eltavle BRC



LED paneler i køkken



Ældre lysstofrørsarmatur i stuehuset



Elmateriel



Lampeudtag og LED panel



Kalbelforbindelse mellem bygninger

Tilstand

HFI relæer anbefales udskiftet til HPFI ved første lejlighed. Der er ikke set manglende afskærmning på tavler, men opmærkning er stedvist manglende. De ældste grupper i tavler bør skiftes indenfor 5-10 år og resten med skuffesikringer i løbet af 10-20 år.

Pga. manglende jord er der ved ombygninger krav til at dette skal bringes op til gældende krav.

Kabelforbindelse mellem stuehuset og vestlænge er ikke i orden med delvist frithængende kabler stripset sammen.

Hele elinstallationen bør systematisk gennemgås samlet for kritisable forhold fra opmærkning til manglende dæksler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Elinstallation generel gennemgang og udbedring af mangler, løs ledninger, dæksler etc.	Opret.	Høj	Engangs	2026	33.000
Elforbindelse mellem bygninger, etablering af fast, luket fø-ringsvej	Opret.	Normal	Engangs	2026	22.000
Belysningsarmaturer resterende med lysstofrør skifte til LED el-ter LED kompatible armaturer, overslagsantal	Opret.	Normal	Engangs	2027	44.000
HFI relæer skiftes til HPFI relæer, 2 stk.	Opret.	Middel	Engangs	2027	16.000
Elinstallation, ældre afbrydere skiftes. Pulje til løbende udskift-ninger.	Opret.	Normal	10	2030	22.000
Eltavler med ældre smeltesikringer. Udskiftes til nye med auto-matsikringer,	Opret.	Normal	Engangs	2030	17.000
Eltavler med D01 skuffesikringer udskiftes til nye med auto-matsikringer	Opret.	Normal	Engangs	2040	66.000

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

Der er anlæg fra AIA, ABA samt ADK til stuehuset.

ABA central er leveret af Falck fra 2004 og fastnet alarmoverførsel.

AIA indbrudsalarm er af fabrikat Texecom med Premier Elite 8XP central og anslået til omkring 20 år gammel.

ADK ACTpro200 anlæg for adgang til stuehuset.

Tavleindbygget kontaktor og styring for kaloriefereanlæg i BRC klublokale.

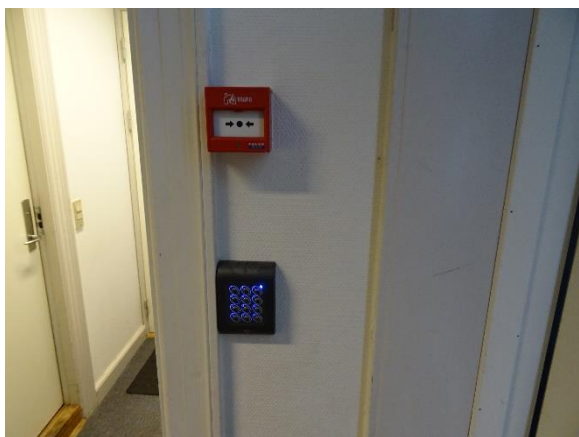
GSM modul for alarm fra pumpebrønd.



Alarm kodetastatur



Styring kontaktor for kalorifere i BRC



Briklæser og kodetastatur ADK



ADK og AIA centraludstyr



ABA central



GSM modul for grundvandspumpe

Tilstand

ABA anlæg og indbrudsalarm er tæt på eller over deres forventede levetid. ABA central på over 20 år er normalt kritisk i forhold til reservedele og udskiftninger så eneste svar på nedbrud er en helt ny installation.

Der gøres opmærksom på at fastnettet nedlægges senest i 2030. Alarmoverførsel skal derfor være ændret til GSM inden.

ADK anlægget er nyere og vurderes med min. 5-10 års restlevetid afhængig af producentens adgang til support.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
ABA anlæg opdateres inkl. detektorer, 6 grupper, 21 detektorer	Opret.	Normal	20	2026	90.000
ABA anlæg ændring til GSM alarmoverførsel	Opret.	Normal	Engangs	2026	13.000
Automatik for varmestyring med kalorifere opdateres	Opret.	Normal	Engangs	2029	13.000
AIA indbrudsalarm 2 stk. anlæg skiftes iht. forventet teknisk levetid inkl. bevægelsesmeldere	Opret.	Normal	20	2030	40.000
ADK anlæg for hovedhuset skiftes	Opret.	Normal	20	2040	30.000

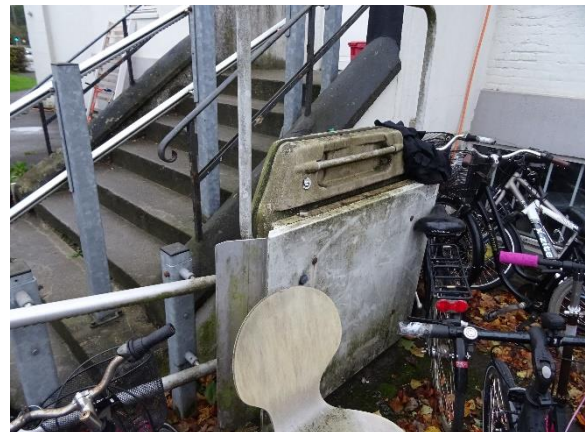
4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Der er på trappe til stuehuset opsat trappelift. Liften er blokeret af cykler og vurderes ikke som værende i brug eller serviceret. Der er et ikke læsbart servicemærkat på liften.

I værksted i tilknytning til BRC's lokaler i den østlige længe er der placeret en gammel olietank som har forsynet et tidligere oliefyr på ejendommen. Olietanken har ikke været aktuel siden overgang til naturgas i 2007 fremgår ikke af BBR. Ifølge viseren på tanken er der knapt halvt fyldt med olie.



Betjening for trappelift



Trappelift



Olietank

Tilstand

Hvis ikke liften er serviceret er den ikke lovlig og bør i øvrigt fjernes.

Ubenyttet olietank bør ikke henstå i nærværd 20 år og fjernes og slet ikke med olie på hvis det er tilfældet.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
HC trappelift på hovedtrappe demonteres og bortskaffes inkl. lukning af huller, afslutning af elinstallation m.m.	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000
Olietank demonteres og bortskaffes	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000

4.20 Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.

Størstedelen af udeområder er grusstier eller asfalt. Indkørslen er varieret grussti og asfalteret vej, gårdspladsen er asfalteret. Udeområde vest for vestlængen er belagt med betonfliser i 2012. Gangforbindelser fra forplads til vestlængen er belagt med holmegårdssten.



Asfaltsti fra Roskildevej



Adgang til vestlænge



Gårdsplads



Terrasse ved vestlænge



Tilkørsel fra Korsdalsvej



Øst for vestlænge

Tilstand

Belægninger begynder for en dels vedkommende at være slidt med lunger, ujævnheder o.l. Lapninger fra opgravninger ses også i gården. Tilkørselsvejen er lettere hullet og skiftevis stykker med asfalt og grus.

Bygningsdelens tilstand:

 Dårlig**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Asfalt i gård og på stier fræsning og udlægning af nyt slidlag, ca. 1000 m ² inkl. tilkørselsvej nord om	Opret.	Normal	25	2026	390.000
Fliser mod vest omlægges og skiftes i forventet omfang	Opret.	Normal	20	2032	15.000

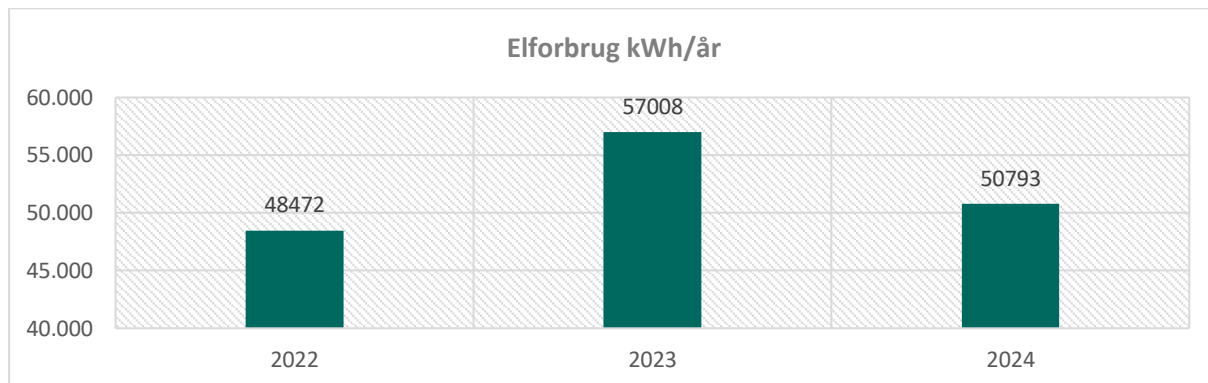
4.21 Byggeplads

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

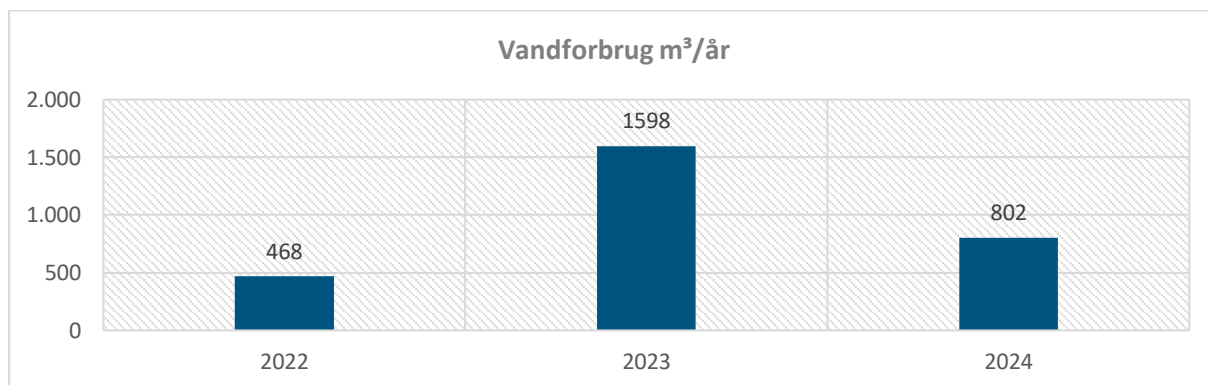
5 Energiscreening

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

Herunder er de seneste 3 års 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.



Forbrugsoplysninger for varme for ejendommen ikke tilgængelige.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	41	Ikke oplyst	756
Gennemsnit for Værested	20	19	341
Mere / mindre forbrug	21	-	415
Mere / mindre forbrug i %	102%	-	122%
Forbrugsudvikling 2022-2024	5%	-	71%

Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	330	Ikke oplyst	6051
Gennemsnit for Værested	33	30	548
Mere / mindre forbrug	297	-	5503
Mere / mindre forbrug i %	907%	-	1004%
Forbrugsudvikling 2022-2024	5%	-	71%

Elforbrug er forholdsvist højt svarende ca. 10 almindelige enfamiliehuset. Det kan skyldes at elvandvarmer i stuehuset er i drift meget af tiden. Derudover er der også opstillet affugter i kælderen som kan være i drift til tider. Vandforbrug er også højere end sammenlignelige ejendomme, men der er aktuelt tale om bolig for flere familier.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	952 kWh/år	225.326 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	1.942 kr./år	83.322 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	2 %	Ingen data %
Samlet investering	24.000 kr.	415.000 kr.

Besparelser er beregnet på baggrund af fjernvarmepris som er lavere pr. kWh end naturgas.

5.1 Tag

Lofter har ikke været tilgængelige for inspektion og måling af isoleringstykkelse.

5.2 Kælder/Fundering

Kælderydervægge er uisolerede i massiv murværk.

Der har tidligere været frigravet og monteret grundmursplade. Ser ikke ud til at der også er isoleret. Mulighed er enten udvendig polystyren isolering eller indvendig i kapillaraktive plader.

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



Kælderydervæg



Kælderydervæg

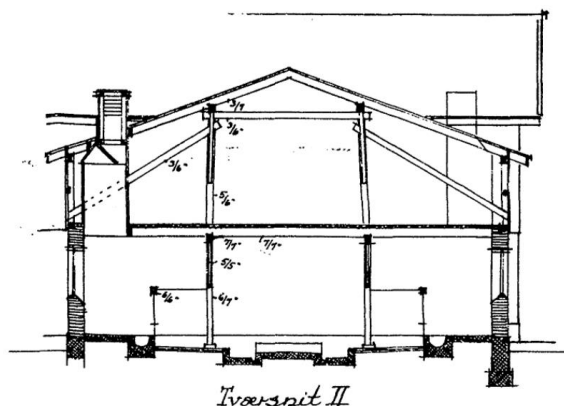


Drænplade på kælderydervæg

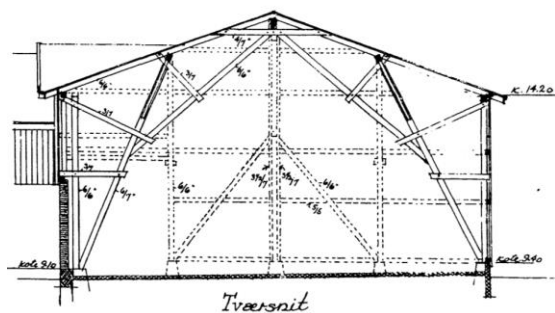
Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Kælderydervægge isoleres indvendigt med kapillaraktive plader Fjv i 150 mm tykkelse		80.000	1.341	60

5.3 Facade/Sokkel

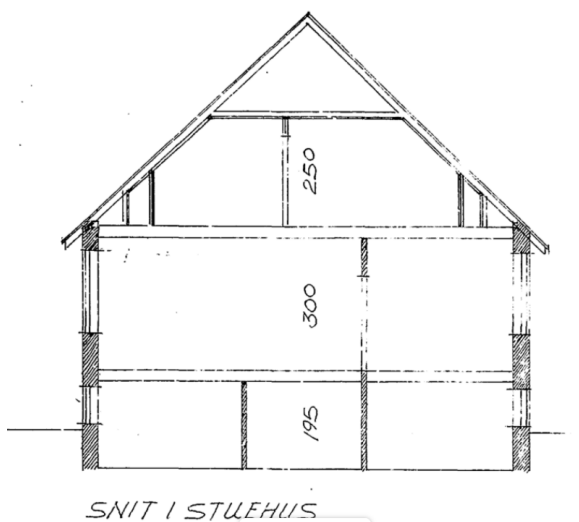
Ydervægge er i massiv mur, 1½ sten i tykkelse.



Staldbygning snit



Lade snit



Hovedhus snit

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ydervægge isoleres indvendigt med 150 mm kapillaraktive plader. Kræver flytning af radiatorer og andre installationer langs ydervægge.	Fjv	890.000	14.299	62

5.4 Vinduer

Vinduer i stuehuset er monteret med 2-lags energiruder med varm kant fra 2019.

Vinduer i vestlængen er monteret med 2-lags energiruder med kold kant fra 2002.

Vinduer i østlængen er 1-lag glas i støbejernsrammer og med indvendig forsatsrude i akryl.



Kældervindue med energirude m. varm kant



Staldvindue i øst længe



Vinduer i vest længe med energirude m. kold kant fra 2002



Staldvindue i øst længe m. akryl forsats

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Staldvinduer i støbejernsrammer skiftes til vinduer med energiruder energiklasse A	Fjv	137.000	796	172

5.5 Udvendige døre

Døre i stuehuset er nyere døre med isolerede fyldninger. Stalddøre er uisolerede trædøre.



Hoveddør



Pladedør til vestlængen



Terrassedør i vestlængen



Port i vestlængen



Stalddør til østlængen, BRC



Stalddør til østlængen

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Uisolerede stalddøre skiftes til isolerede fyldningsdøre eller der monteres inderdør / sluse	Fjv	160.000	2.209	72

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant, primært som dekoration, indgår under døre

5.8 Etageadskillelser

Der er ikke etageadskillelser med varmetransport da kælder er opvarmet.

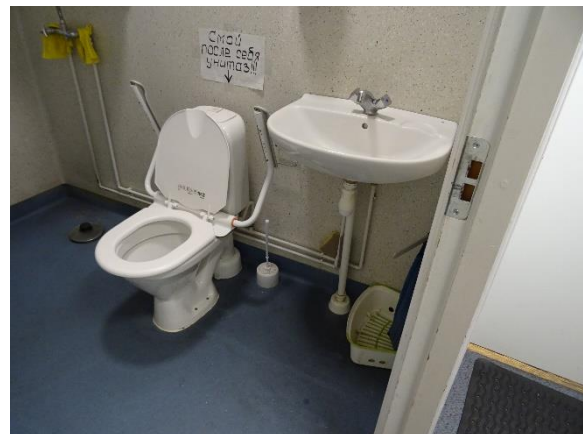
5.9 Toilet/Bad

Toiletter er generelt skiftet med tiden, alle uanset alder er med to skyl.

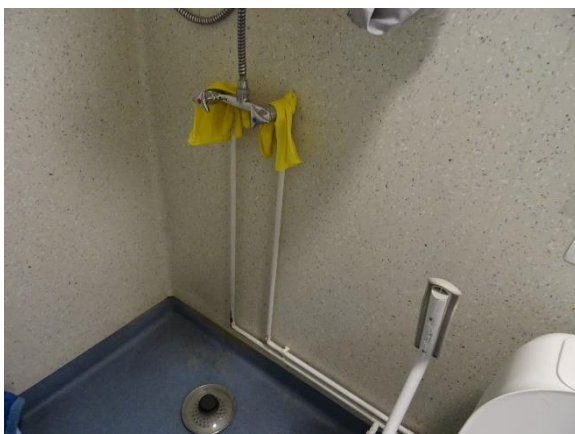
Armaturer er blandet et og to-grebs. Til gengæld er der meget begrænset mængde varmt vand med 30 L elvandvarmer i kælder under stuehuset.



Ældre toilet med to skyl



Ældre toilet og armatur



Ældre brusearmatur

5.10 Køkken

Ikke relevant

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er baseret på knapt 20 år gammelt kondenserende gasfyr. Radiatorer er for den dels vedkommende mindre effektive søjleradiatorer eller pladeradiatorer fra 1960-70'erne som er lagt ud for højere temperatursæt end fjernvarme.

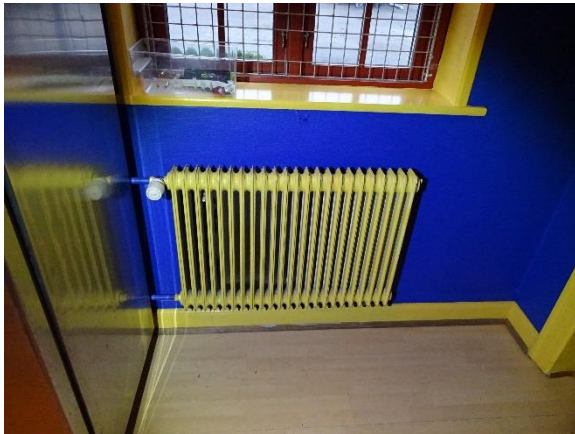
Pumpe er nyere trykstyret Magna3. Beregnet besparelse er primært ud fra prisforskel på naturgas og fjernvarme. Alternativt kan etableres varmepumpe, men lav fremløbstemperatur er afgørende for økonomien i driften.



Gasfyrinstallation



Pladeradiator fra 60-70'erne.



Søjleradiator i vestlænge



Søjleradiator i stuehus

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Gasfyrret varmeanlæg konverteres til fjernvarme	Gas	400.000	79.272	5

5.12 Afløb

Ikke relevant

5.13 Kloak

Ikke relevant

5.14 Vandinstallationer

Der er ikke varmt vand med cirkulation og kun elvandvarmere af begrænset størrelse fordelt på ejendommen. Stuehuset har 30 L elvandvarmer hvilket begrænser mulighed for lange bade. Der er opstillet toiletvogn i gården som ikke er medtaget i denne rapport, men hvor der kan antages midlertidigt at det største forbrug af varmt vand forekommer.

Øvrige elvandvarmere er begrænset til håndvask og tekøkkener. Der er ikke forslag på den baggrund.



Varmtvandsbeholder til stuehuset



Varmtvandsbeholder BRC tekøkken.

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant. Forslag vedr. varmeanlæg / gasfyr er under 5.11 varmeanlæg.

5.16 Ventilation

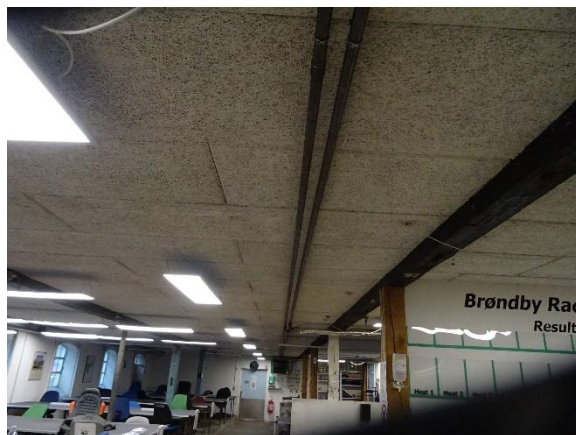
Der er ingen ventilationsanlæg på ejendomme udover lokale udsugninger, der kan optimeres på driftsmæssigt.

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Det er blandet hvor meget belysning der er skiftet til LED, men det meste vurderes at være skiftet. Af armaturer med lysstofrør drejer det sig om bl.a. kælder, trapperum, køkken.



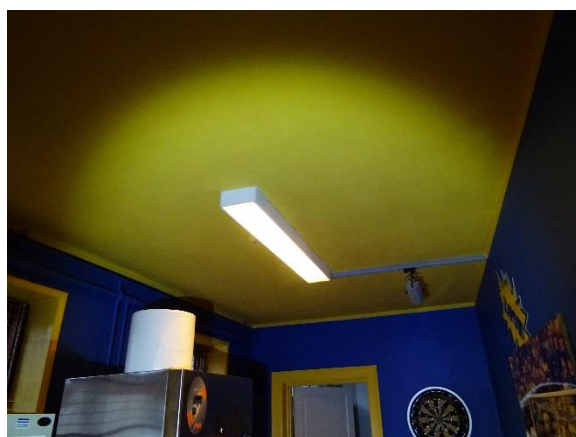
LED spisestue



LED BRC klublokaler



Trapperum, lysstofrør



Opholdsrum MC klub

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af sidste lyskilder til LED eller LED armaturer inkl. bevægelsesmeldere i kælder, opgang m.fl.	El	24.000	1.942	12

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

Gasfyr er uden vejrkompenseret styring.



Varmestyring



Skumringsrelæ udelys

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Etablering af vejrkompenaseret styring af fremløbstemperatur	Gas	15.000	4.050	4

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

5.20 Private friarealer

Ikke relevant

5.21 Byggeplads

Ikke relevant