

Tilstandsvurdering og energiscreening

Engtoftegård
Vestre Gade 32, 2605 Brøndby

8. maj 2025



Udarbejdet af: Martin Hinsch Kristensen, Lukas Hundahl Larsen, Christian Lundstrøm
Kontrolleret af: Martin Hinsch Kristensen
Dato: 08.05.2025
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.....	13
4.3	Facade/Sokkel.....	14
4.4	Vinduer.....	15
4.5	Udvendige døre.....	17
4.6	Trapper.....	18
4.7	Porte/Gennemgange	18
4.8	Etageadskillelser	18
4.9	Toilet/Bad	20
4.10	Køkken.....	22
4.11	Varmeanlæg.....	22
4.12	Afløb.....	23
4.13	Kloak.....	25
4.14	Vandinstallationer.....	25
4.15	Gasinstallationer	27
4.16	Ventilation.....	27
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	29
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	31
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	32
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	33
4.21	Byggeplads	34
5	Energiscreening.....	35
5.1	Tag.....	36
5.2	Kælder/Fundering.....	37
5.3	Facade/Sokkel.....	37
5.4	Vinduer.....	38
5.5	Udvendige døre.....	39
5.6	Trapper.....	40
5.7	Porte/Gennemgange	40
5.8	Etageadskillelser	40
5.9	Toilet/Bad	40
5.10	Køkken.....	41
5.11	Varmeanlæg.....	41
5.12	Afløb.....	42
5.13	Kloak.....	42
5.14	Vandinstallationer.....	42

5.15	Gasinstallationer	42
5.16	Ventilation.....	42
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	42
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	43
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	43
5.20	Private friarealer	43
5.21	Byggeplads	43

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: Vestre Gade 32, 2605 Brøndby

Byggeår: 1907

År for seneste ombygning: 1978

Antal BBR registrerede bygninger: 1

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 123 m²

Grundareal: 258.109 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

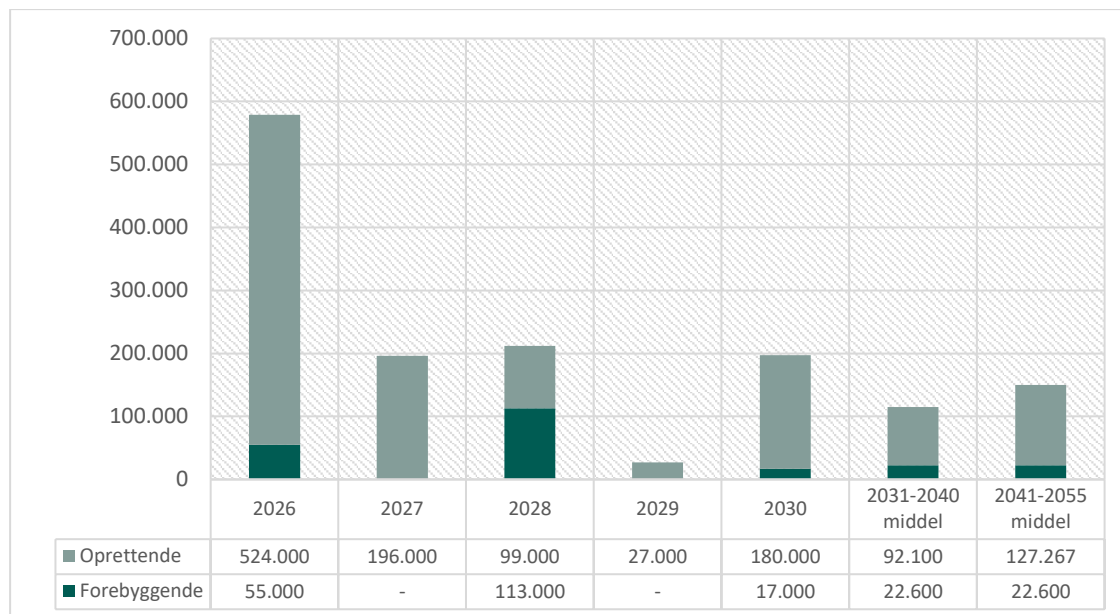
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	4.606.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.797.000
Total vedligehold for Engtoftegård, gennemsnit pr. år kr.:	153.533
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	662.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	22.038
kr. pr. m ² / år:	735
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

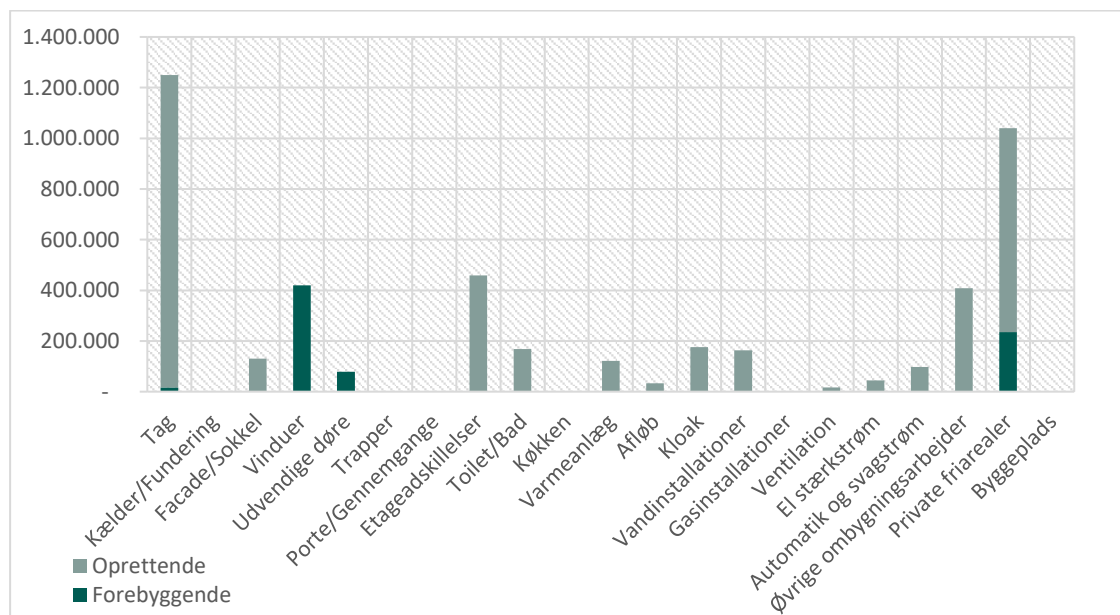
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	-	-	-	17.000	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	70.000	-	-	14.000	14.000
Udvendige døre	-	-	13.000	-	-	2.600	2.600
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	55.000	-	30.000	-	-	6.000	6.000
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	45.000	30.000	-	-	119.000	4.600	66.200
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	55.000	-	-	3.000	3.000
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	18.000	27.000	-	27.000	-	13.500	16.800
Toilet/Bad	-	-	28.000	-	-	5.600	5.600
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	36.000	5.000	2.400
Afløb	-	-	-	-	-	3.300	-
Kloak	44.000	-	-	-	-	4.400	5.867
Vandinstallationer	-	13.000	16.000	-	-	10.500	1.933
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	17.000	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	4.400	-
Automatik og svagstrøm	-	20.000	-	-	25.000	2.800	1.667
Øvrige ombygningsarbejder	330.000	-	-	-	-	3.900	2.600
Private friarealer	70.000	106.000	-	-	-	31.100	21.200
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med betontegl uden undertag som er fuget og tagrender og nedløb er i zink. Rygning og grater ligger i rygningsskit.

På anneks mod syd og sydvest er tage belagt med tagpap. Over pergolaer er tage belagt med termotag kanalplade i polycarbonat. Tagrender og nedløb er her i stål.

Tagvinduer er Velux vinduer skiftet i forbindelse med renovering i 2018.



Tagrum



Grater og rygning fra vest, mindre reparation krævet



Tag ved tagvindue inddækning



Tag fra sydøst

Tilstand

Selve betonteglene er i acceptabel stand, men på rygningsskit ses flere steder porøst kit og enkelte manglende rygningstegl. Det bør eftergås. Det er oplyst at der trænger vand ind på 1. salen og det kan konstateres at det er i umiddelbar tilknytning til skorstenen.

Tagpap på det ene tag er ved at være nedslidt og skiferbestrøning er slidt af.

Overgangen mellem tagpap og termotag er noget uhensigtsmæssig og udformet på en sådan måde at regnvand ved kraftig vestenvind eller smeltevand bliver presset op under tagpap taget.

Lagerlokalet og fugt i loft giver anledning til mindre anmærkninger i Fødevarestyrelsens kontrolrapport. Det er foreslået i budgettet at nedrive og genopføre dette lagerlokale da standen er for ringe til at det giver værdi at udbedre på.

Tagrender er god til acceptabel stand og der er ikke konstateret skader, lunger o.l.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Fuger og inddækning omkring skorstenspipe gås efter pga. vandindtrængning til 1. salen	Opret.	Høj	Engangs	2026	28.000
Loft oprydning, døde udsugningskanaler, der trækker indeluft op i loftsrum, fjernes. Inkl. gammel henstillet ventilator	Opret.	Høj	Engangs	2026	17.000
Betontegl gennemgås, grater og rygning i Rufakit omlægges hvor det er nødvendigt. Udføres fra lift.	Opret.	Middel	10	2027	30.000
Termotag mod sydvest udskiftes, 70 m ²	Opret.	Normal	20	2030	119.000
Dækbrædder omkring termotag mod sydvest monteres med alukapsel	Foreb.	Normal	Engangs	2030	17.000
Tilbygning mod syd, fuge i fugeskinne over tag udskiftes, 4 lbm	Opret.	Normal	15	2033	16.000
Betontegl tag renoveres, udskiftes til nyt tilsvarende tag inkl. underlag, ca. 240 m ² tagflade	Opret.	Normal	45	2050	800.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er ikke kælder under bygningen. Der har været, men den er i dag sandfyldt.

Bygningen er dermed dybt funderet som om der var kælder.

Terræn hælder svagt mod bygningen fra vest og væk fra bygningen mod øst.

Ved skybrud er det oplyst at vandet hober sig op på vestsiden af bygningen og "løber igennem" under bygningen til østsiden og væk.



Billedtekst



Billedtekst

Tilstand

Det er u hensigtsmæssigt at vand som oplyst "løber igennem" bygningen og potentielt flytter jord med sig. Der er fare for bygningens stabilitet, men vand skal helst ikke forsvinde ind under bygningen hvor det kan give anledning til fugtproblemer. Det bør undersøges nærmere hvad der sker.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen aktiviteter. Undersøgelser vedr. terræn er budgetteret under 4.20 Private friarealer.

4.3 Facade/Sokkel

Facader på hovedbygningen er i murværk. Langs gesims er der flere niveauer af dekorationssten. Sokkel er beklædt med granit.



Facade fra spiseområde vest



Granitsokkel.



Facade fra øst



Gesims, revner og flere ødelagte sten

Tilstand

Murværket er acceptabel stand og med få skader. Der er enkelte steder hvor fuger er faldet ud og der ses spor af tidligere reparationer. Revner over vinduesstik kommer igen. Ellers ses de fleste skader på sten og revner med behov for reparation omkring gesimsen, erstatning af dekorationssten kan måske blive vanskelig uden specialfremstilling af sten.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tilbygning mod syd, træværk malervedligeholdes	Opret.	Normal	5	2028	15.000
Murværk gennemgås og porøse fuger, mindre revner o.l. udkradses og fornys. 10 m ² + afsætningsbeløb til finere revner omkring dekorationer på gesim som har reparationer fra tidligere	Opret.	Normal	Engangs	2028	40.000

4.4 Vinduer

Vinduer er skiftet i forbindelse med renovering i 2018 til nye trævinduer med tre-lags energiruder. I lagerbygning mod sydvest er vinduer de oprindelige staldvinduer med et lag glas i jernrammer.



1-lags ruder i lager der foreslås nedrevet



3-lags energiruder.



Sålbænk i fliser



Ældre vindue i lager

Tilstand

Vinduerne er i god stand, men kræver regelmæssigt malervedligehold.

Der er i nogle vinduer fræset spor og boret huller til ventilationsspalter, men indsats er faldet ud og efterlader træet blottet.

Staldvinduer med et lag glas er energimæssigt utidssvarende og der anbefales samlet renovering af bygningen inkl. udskiftning af vinduer.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vinduer og døre i træ malervedligeholdes, 25 stk.	Foreb.	Normal	5	2028	70.000

4.5 Udvendige døre

Yderdøre er som vinduer skiftet ved renovering i 2018. Døre er i træ og ruder er tre-lags energiruder.



Flugtvejsdør fra 1. sal



Dør til terrasse mod øst



Tilbygning i let konstruktion mod syd

Tilstand

Døre er også skiftet i 2018 og i god stand, men kræver sammen med vinduer regelmæssigt malervejlighed.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Maling og vedligehold	Foreb.	Normal	5	2028	13.000

4.6 Trapper

Der er indvendigt trappe til 1. sal. Trappe er belagt med linoleum med alu trinforkanter.

Udvendigt er der flugtvejstrappe fra 1. sal. af alu.

Terrassetrappe er opbygget af træ.



Trappe til 1. sal.



Terrassetrappe på bagsiden.

Tilstand

Linoleumsbelægning på trapper er i god stand. Trappe til terrasse er ligeledes i god til acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen anbefalinger

4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

4.8 Etageadskillelser

Gulve i serveringslokaler er belagt med laminatgulve med trælook. Forrum og sekundære rum er ældre massive trægulve.

Vægge i stueetagen er med træpaneler på den nederste halvdel og malet glasvæv på den øverste halvdel. Skråvægge på 1. salen er malet glasvæv.

Lofter i stueetagen er beklædt med profilbrædder og akustikplader. På 1. salen er der faste lofter, muligvis brædder og puds. Også her er der akustikplader.



Laminatgulv.



Ældre trægulv 1. sal.



Serveringslokale stuen



Gang ved toiletter



Loft i stueetagen



Loft på 1. sal



Lagerlokale



Væg/loft i lagerlokale

Tilstand

Opholdsrum er generelt i god stand og fremstår som velholdt med maling, opdaterede gulve m.m.

Depotrum mod sydvest er plaget af afskallende puds og maling, muligvis også skimmel. Det er oplyst at der er anmærkninger i Fødevarerstyrelsens kontrolrapport vedr. rummet.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Depotrum

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gulv og væg på HC WC renovering, udførelse af ny epoxy. Væg afrenses og behandles med diffuionsåben maling, 6 m ²	Opret.	Normal	20	2026	18.000
Vægge i opholdsrum, løbende malervedligehold, alle rum pr. 6 år, 180 gulv m ²	Opret.	Normal	2	2027	27.000

4.9 Toilet/Bad

Der er flere toiletter i forskellig stand i bygningen. Gulve er enten malet eller belagt med fliser og vægge er enten malet glasvæv eller fliser.

Sanitet er nyere Ifö Sign toiletter med to-skylsfunktion og håndvaske med etgrebs armaturer. På herretoilet er to vandskylende urinaler.



Toilet 1. sal.



Toilet stue.



HC toilet med slidt malet gulv

Tilstand

Toiletter og sanitet er i god stand.

Handicap toilet i stuen fremstår mest slidt med malet gulv hvor maling er slidt delvist igennem.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sanitet, urinaler og armaturer løbende udskiftning, 6 stk. 2 pr. 5 år	Opret.	Normal	5	2028	28.000

4.10 Køkken

Der er restaurationskøkken i bygningen, overflader er generelt i robuste, vaskbare materialer.

Tilstand

Overflader er generelt intakte og i god stand og køkkenet skal overholde myndighedskrav til overflade, rengøringsvenlighed m.m.

Bygningsdelens tilstand:

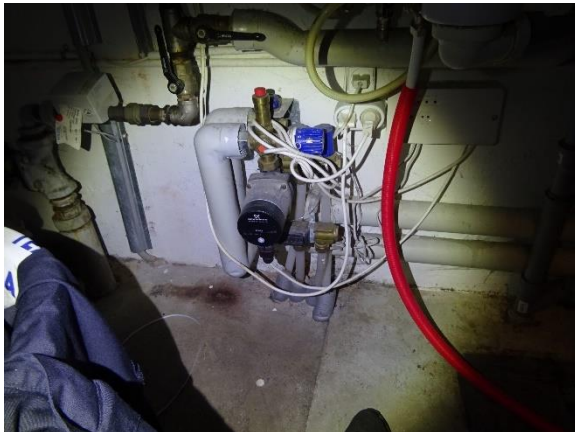
■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen anbefalinger

4.11 Varmeanlæg

Ejendommen er forsynet med fjernvarme. Fjernvarmeunit med tilhørende varmtvandsbeholder er fra 2007 og placeret i depot/vaske/fyrrum. Det meste af bygningen opvarmes med radiatorer, der er gulvvarme under frostrum.



Gulvvarme shunt



Veksler og ekspansionsbeholder



Radiatorer stueetagen



Varmefordelingspumpe, ældre trinstyret UPS 25-40 180

Radiatorer 1. sal



UPS 15-35x20

Tilstand

Varmeanlægget er funktionelt, men en række komponenter har begrænset restlevetid eller er energimæssigt utidssvarende. Pumper bør skiftes ligesom veksler, ekspansion m.v. har estimeret restlevetid på 5-10 år. Der er endvidere ikke varmstyring som betyder at hele varmeanlægget ikke bliver styret optimalt i forhold til udetemperaturen.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gulvvarme pumpe udskiftes	Opret.	Normal	15	2030	14.000
Gulvvarme styring og termomotorer udskiftes til nye ud fra forventet levetid	Opret.	Normal	20	2030	22.000
Fjernvarmeunit fra 2007 skiftes til nyt iht. forventet levetid	Opret.	Normal	25	2032	50.000

4.12 Afløb

Afløbsinstallation i bygningen er en blanding af ældre støbejernsfaldstammer og faldstammer skiftet til plast. Udluftninger over tag er i plast.



Ældre støbejerns faldstamme med tydelig tæring.



Plast faldstamme.



Afløb i fyrrum tilslutning med tape



Afløb under vask på toilet

Tilstand

Generelt er afløb i acceptabel stand.

Dog enkelte steder hvor der kan konstateres tegn på tæring.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Støbejernsfaldstammer udskiftes til nye i rustfri eller plast	Opret.	Normal	Engangs	2033	33.000

4.13 Kloak

Der er fedtudskiller i terræn vest for bygningen, som tømmes via serviceaftale. Kloakledninger er i beton.



Rødder vokser igennem kloakrør.



Gulv afløb.

Tilstand

Det er oplyst at der er jævnlige problemer med kloaker, tilstopninger og behov for rensning.

Der kunne konstateres kraftig rodvækst fra træer i en samlebrønd. Rødderne fanger andre fragmenter i spildevandet og giver anledning til tilstopninger.

Sætninger i belægninger giver også mistanke om at jord skylles bort via kloakledninger.

Pga. de oplevede og konstaterede problemer med kloaker anbefales en snarlig tv-inspektion og rodsikring.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tv-inspektion af kloaker og generel undersøgelse af afløbs- og kloakanlæg inkl. gulv afløb og brønde. Fræsning af konstaterede rødder inklusive.	Opret.	Høj	10	2026	44.000

4.14 Vandinstallationer

Varmtvandsbeholder er oprindeligt kombi-beholder, som har været tilsluttet el, men ledning hænger løst ud fra beholder. Beholder er således udelukkende fjernvarmeforsynet. Beholderen er fra 2007.

Nyere installationer på toiletter er udført i rustfrit stål med pressamlinger mens hovedvandstik og fordelingsrør fra fyrrum er i galvaniseret rør.



Hovedvandstik



Vand opvarmning, via fjernvarme.



Galvaniserede rør i fyrrum



Rustfri installation på toilet

Tilstand

Vandinstallationen er i Acceptabel stand og der er ikke set tæring, men for de ældre galvaniserede rør skal der forventes behov for reparationer eller samlede udskiftninger inden for 5-10 år.

Varmtvandsbeholderen må også forventes udskiftet indenfor 5 til højst 10 år og der ses at være ganske stort vandforbrug herunder varmtvandsforbrug på ejendommen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Varmt brugsvand pumpe fra 2007 skiftes til ny	Opret.	Normal	15	2027	13.000
Varmtvandsbeholder 110 L fra 2007 udskiftes til ny	Opret.	Normal	20	2028	16.000
Brugsvandsanlæg, udskiftning af galvaniserede rør, anslået mængde, 80 lbm	Opret.	Normal	Engangs	2033	105.000

4.15 Gasinstallationer

Der er flaskegascentral med op til 6 flasker for køkkenets gaskomfur og oplyst at der er serviceaftale på anlægget.



Flaskeskab gas til køkken



Gasflasker, slanger og regulatorer

Tilstand

Flaskecentral vurderes i god stand. Servicefirma skal sikre at slanger skiftes med de påkrævede intervaller. Stikprøvevis registrerede slanger var fra 2018. Der blev ikke registreret advarselsskilte vedr. gasoplag.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen anbefalinger.

4.16 Ventilation

Der er udsugning fra emhætte som er udskiftet i 2018. Boksventilator er placeret på tag over anneks mod sydvest.



Afkast på udsugning er fuld af fedt



Fedtstof der drypper fra fedtfyldt kanal



Frakoblet boksventilator



Uafsluttede kanaler i lofttrum

Tilstand

Der kunne ikke findes dokumentation for at der er foretaget service på ventilationsenhed siden installation i 2018. Der er derfor risiko for at aftrækskanalen fra emhætten står fedtfyldt hvilket kan udgøre en brandfare.

Ældre aftrækskanaler ligger på loft så luft fra restauranten kan trække op i loftsrummet og give fugtproblemer. Frakoblet boksventilator ligger også henlagt på isoleringen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udsugning fra emhætte, kanaler renses for fedt, forudsat service- ret fremadrettet	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	17.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Elinstallationerne omfatter flere gruppetavler med moderne komponenter fra blandt andet Legrand, Schneider Electric og Hager. Tavlerne er udstyret med automatsikringer og fejlstrømsafbrydere, og grupperne er tydeligt mærket. Kablerne er ført i perforerede kabelbakker og fastholdt med strips, med tydelig mærkning af de enkelte kredsløb.

Der er tidssvarende afbrydere og lysstyring, mulighed for lysdæmpning m.v. i opholdsrummene.

En del af lysinstallationen bl.a. facadelys er udført som IHC.

Belysning er primært LED armaturer og lyskilder af typer som i serveringslokaler understøtter anvendelsen.



Løst kabel som hænger i en bue.



El tavle



Lysstyring på 1. sal



LED lampe på toilet



Tilstand

Elinstallationen fremstår generelt i god stand med moderne tavler og pæn kabelføring. Komponenterne er korrekt mærket, og der er anvendt fejlstrømsafbrydere som foreskrevet. Dog er der enkelte mangler, herunder et løst kabel uden korrekt gennemføring samt åbne moduler uden blænddæksler. Disse forhold bør udbedres, men påvirker ikke installationens overordnede funktion. Samlet vurderes installationen som velfungerende med mindre forbedringspunkter. Der er enkelte løse og uafsluttede kabler, som bare er klippet.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

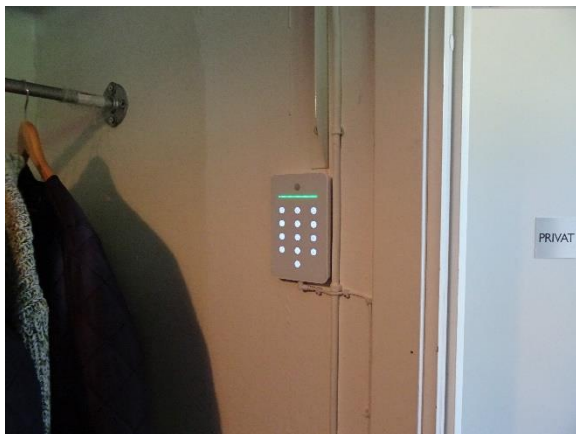
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
IHC installation udskiftning efter forventet levetid	Opret.	Normal	20	2038	44.000

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

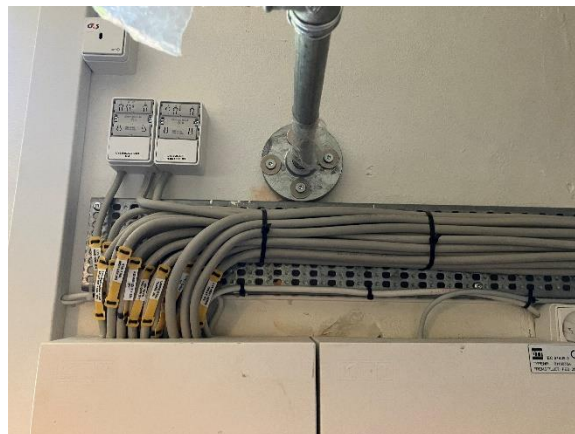
Der er AIA indbrudsalarm

En del af lys bl.a. facadelys styres via IHC.

Der er ikke automatik til styring af varmeanlæg.



Kodetastatur for AIA anlæg



IHC tryk uden tangenter for facadelys

Tilstand

AIA indbrudsalarmen er nyere og i god stand med 10-15 års restlevetid.

IHC er siden etableringen udfaset fra producenten og kan ikke længere supporteres. I tilfælde af funktionsfejl må installationen udskiftes.

Det er uhensigtsmæssigt at der ikke er varmestyring og giver unødigt varmeforbrug.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Erstatning af udfaset IHC installation for facadelys. Udskiftes til anden understøttet løsning. Afsætningsbeløb da løsning ikke er givet.	Opret.	Normal	Engangs	2027	20.000
Varmestyring, udskiftes sammen med fjernvarmeanlæg	Opret.	Normal	15	2030	25.000
AIA Indbrudsalarm skiftes iht. forventet levetid	Opret.	Normal	20	2038	28.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Lagerlokale er placeret i anneks ved bygningens sydvestlige hjørne i forbindelse med køkken. Ydervægge består af halvstensmur og der er monteret et staldvindue i støbejernsramme i facaden. Taget er belagt med tagpap.



Lagerlokale set udefra



Afskalninger pga. fugt ved loft



Afskalninger og skimmel



Kondensator for køleanlæg til køle/fryserum

Tilstand

Lagerlokalets bygningsmæssige værdi er så ringe at en nedrivning og genopførelse i tidssvarende materialer og isolering anbefales. Der er problemer med fugt, afskalninger, skimmel m.v. som er et problem i forhold til restaurantens hygiejnemæssigt krav.

Ved sydgavlen er placeret udedel for køleanlæg til køle/fryserum til restauranten. Anlægget fra 2018, kølemiddel er ikke anført på mærkepladen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Anneks mod sydvest, vinddepot, nedrives og genopføres. Bygningen er ikke i en tilstand heller ikke energimæssigt, det giver mening at repareres på. 12 m ²	Opret.	Middel	Engangs	2026	330.000
Køleanlæg for køle/fryserum udskiftes	Opret.	Høj	15	2033	39.000

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.



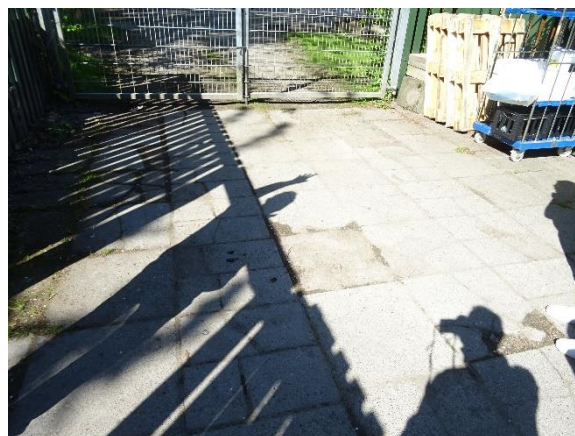
Adgangssti til restauranten



Adgangssti til restauranten



Fliser ved affaldsgård



Fliser ved affaldsgård

Tilstand

Flisebelægning i og omkring affaldsgården er slidt og så ujævn at der er problemer med at håndtere affaldscontainere og til tider bliver der ikke afhentet affald. Udbedring er derfor påkrævet. Tilkørselsvej og parkeringspladser ved enden af vejen som er belagt med asfalt er i god stand. Flisebelægning i serveringsområdet er også i god til acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Fliser i og omkring affaldsgård udskiftes. Giver uacceptabelt adgangsgangvej og forhindrer periodisk tømning af skrald. Ca. 80 m ²	Opret.	Høj	Engangs	2026	70.000
Terræn og bygning undersøges geoteknisk for jordflytning da bygningen ligger på skrånende grund og regnvand fra forplads "løber igennem" bygningen. Afsætningsbeløb.	Foreb.	Middel	Engangs	2026	55.000
Plankeværker omkring terrasse mod vest, affaldsgård malervedligeholdes, ca. 320 m ²	Opret.	Normal	5	2027	106.000
Træværk omkring terrasse mod øst malervedligeholdes, ca. 55 m ²	Foreb.	Normal	5	2028	30.000
Asfalt på tilkørsel og lille P-plads fornys, 300 m ²	Opret.	Lav	20	2038	99.000

4.21 Byggeplads

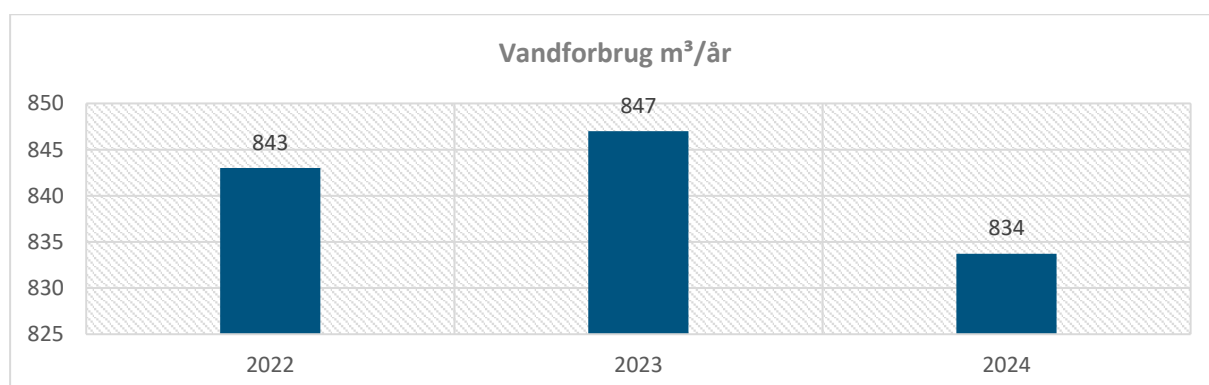
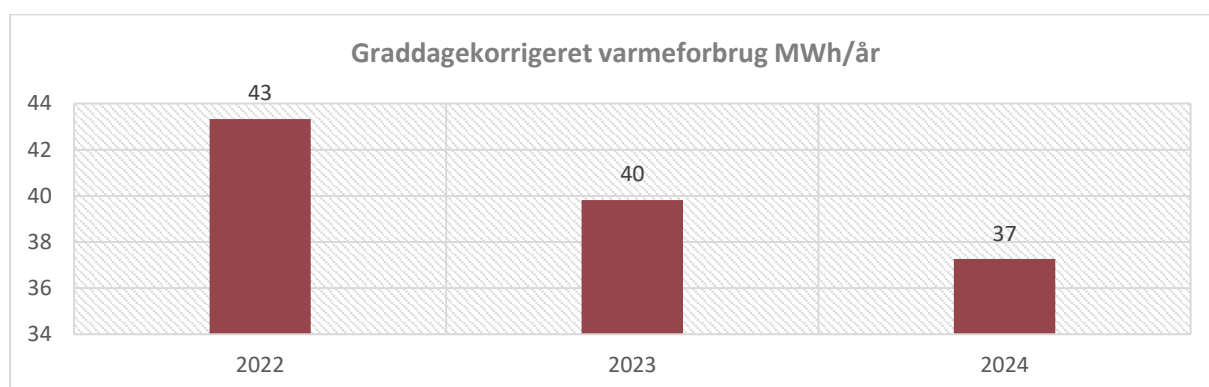
Det skal påregnes, at der i forbindelse med istandsættelsesarbejderne påløber udgifter til oprettelse af byggeplads, herunder forsyningstilslutninger til skure, containere m.m.

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 el for ejendommen ikke tilgængelige.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	Ikke tilgængelig	192	4025
Gennemsnit for Udlejning - erhverv	-	79	774
Mere / mindre forbrug	-	113	3251
Mere / mindre forbrug i %	-	144%	420%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-	-14%	-1%

Ejendommens har generelt højt forbrug af både varme og vand, men særligt for vand. Vandforbruget hænger naturligt sammen med brugen som restaurant. Varmeforbruget kan trods isolering og vinduesudskiftninger tilskrives at bygningerne er over 100 år gamle.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	575 kWh/år	21.160 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	1.173 kr./år	9.099 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	Ingen data %	53 %
Samlet investering	12.000 kr.	315.000 kr.

5.1 Tag

Spidsloftet er isoleret med 200 mm Rockwool som fortsat ligger rimeligt.

Skråvægge er isoleret med 150 mm målt ved tagvindue og bekræftet på tegninger. Der har ikke været adgang til skunke men de vurderes isoleret med 150 mm som skråvægge ifølge tegninger.

Fladt tag er vurderet isoleret med 75 mm og foreslås udbedret ved genopførelse af depotet.



Loft isoleret med 200 mm



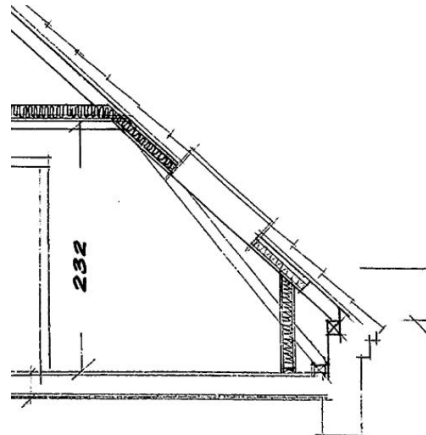
Skråvæg ved tagvindue

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



Fladt tag depotrum



Snit fra renovering, 1974

5.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant, kælderens er sandfyldt og det er ikke muligt at komme til at isolere nedefra eller på anden måde isolere terrændækket uden fuldstændig opgravning.

5.3 Facade/Sokkel

Ydervægge i stueetagen er massive murstensvægge fra opførelsen i 1907.

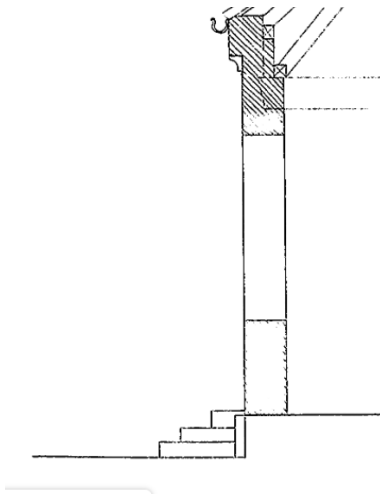
Gavlne på 1.-sal er isoleret indvendigt med 50 mm isolering ifølge tegninger og konstatering på stedet. Ydervægge i depotrum der foreslås nedrevet, er halvtens (12 cm) massive vægge. Da de fugtmæssige problemer også kan relateres til udefrakommende fugt anbefales ikke at begynde med indvendig isolering.



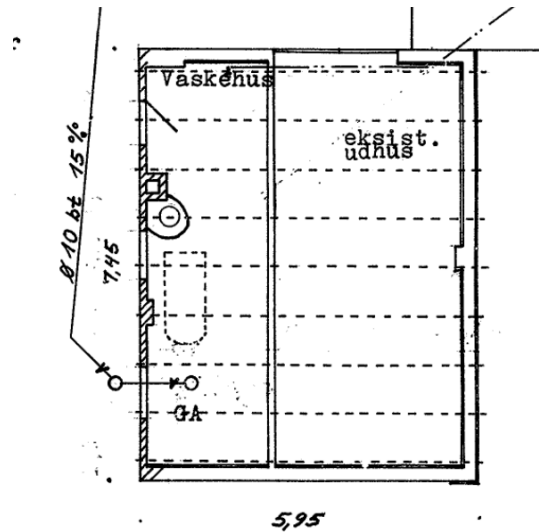
Gavl på 1. sal der er indvendigt isoleret



Ydervæg i stueetagen



Snit 1970, ydervæg massiv



Depot opr. vaskehus

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Genopførelse af depotrum (opr. vaskehus) efter gældende bygningsreglement, 15 m ² brutto	Fjv	300.000	7.564	39
Indvendig isolering af ydervægge i stueetagen med 100 mm kapillaraktive plader. Opfylder ikke BR krav og nuværende paneler kan ikke genmonteres for nødvendig fugt vekselvirkning. Vægge bliver sårbare overfor stød.	Fjv	280.000	5.792	48

5.4 Vinduer

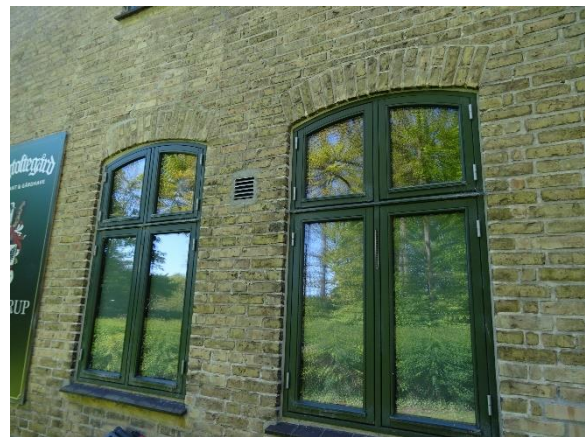
Vinduer er skiftet i forbindelse med renovering i 2018 og er med 3-lags energiruder.

Et enkelt vindue i kølerum er med termoruder.

Vindue i depotrum er et af de oprindelige bondehusvinduer monteret med et lag glas i jernramme. Dette er inkluderet i forslaget om nedrivning og genopførelse af depotrummet. Til en start kunne der monteres et midlertidigt forsatsvindue.



1-lags ruder uden forsats i jernramme i lager



3-lags energiruder.



Ældre vindue med termorude i lager

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Vindue med termoruder udskiftes til nyt med 3-lags energiruder energiklasse A	Fjv	20.000	378	53

5.5 Udvendige døre

Døre er skiftet i 2018 sammen med vinduer og har samme isoleringsstand. Der er derfor ikke forslag til døre.



Flugtvejsdør fra 1. sal



Dør til terrasse mod øst



Tilbygning i let konstruktion mod syd

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant

5.8 Etageadskillelser

Der er ikke etageadskillelser mod uopvarmede rum og dermed besparelsesmuligheder her.

5.9 Toilet/Bad

Alle toiletter er nyere Ifö Sign med to skyl.

Vand armaturer er nyere med et greb. Højt vandforbrug må tilskrives funktioner i køkken som mad-fremstilling og opvask. Der er ikke bade faciliteter o.l.



HC toilet



Ifö sign toiletter



Vandarmatur

5.10 Køkken

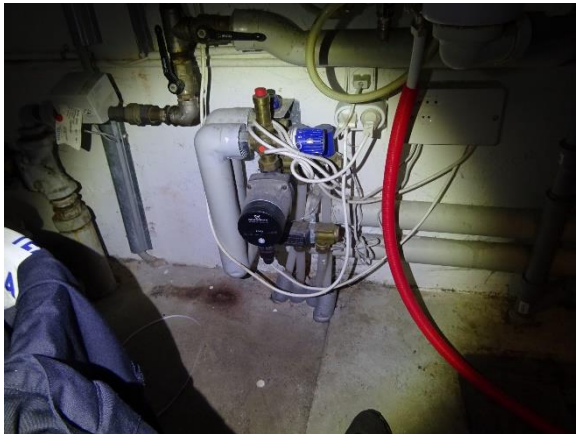
Ikke relevant

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med fjernvarme. Fjernvarmeunit er fra 2007.

Alle pumper undtagen til gulvvarme er af ældre manuelt trinstyrede modeller fra 2007 eller tidligere. Der er ikke styring på varmeanlægget med udeføler og udetemperaturkompensering. Dette er behandlet under afsnit 5.18 Svagstrøm, automatik.

Radiatorer er panelradiatorer fra en af de senere renoveringer og alle er monteret med termostatventiler.



Pumpe for gulvvarme – kan ikke betale sig at skifte



Pumpe i fjernvarmeunit



Pumpe over varmtvandsbeholder



Alle radiatorer er nyere og monteret med termostatventil

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af ældre trinstyrede varmefordelingspumper , 2 stk.	El	12.000	1.173	10

5.12 Afløb

Ikke relevant

5.13 Kloak

Ikke relevant

5.14 Vandinstallationer

Varmtvandsbeholder er præisoleret Metro beholder fra 2007.

Der er ikke cirkulation på det varme vand og dermed en besparelsesmulighed på yderligere rørisolering. Pumpen der er registreret i energimærket, er ikke til varmt vand.

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

5.16 Ventilation

Der er ingen ventilationsanlæg på ejendomme udover lokale udsugninger.

Emhætte er processug med driftstid begrænset til køkkenets åbningstid. Ventilatoren er fra 2018 og dermed energimæssigt tidssvarende.

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er overvejende LED lyskilder og med styring der er hensigtsmæssigt i forhold til lokalernes anvendelse. Ellers må en væsentlig del af elforbrug tilskrives køle/fryserum, ovne, opvaskemaskiner

og lignende. Komfur af gas.



Belysning i serveringsrum



Belysning i serveringsrum

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

Der er ingen varmestyring til styring af varmeanlægget efter udetemperatur. Erfaringsmæssigt vil det kunne give en besparelse på 10-15 % at etableres styring med udetemperaturkompensering, som er standard på langt de fleste varmeanlæg.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Etablering af varmestyring med udekompensering, ca. 10 % af samlet varmekonsum besparelse	Fjv	15.000	1.535	10

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

5.20 Private friarealer

Ikke relevant

5.21 Byggeplads

Ikke relevant