

Tilstandsvurdering og energiscreening

Brøndby Strand Tennis Klub
Strandesplanaden 95, 2605 Brøndby

14. oktober 2025



Udarbejdet af: Jacob Skov Christiansen
Kontrolleret af: Diana Georgeta Bratbo, Claudia Schulz, Anders Rathje Kjær Lorentzen
Dato: 14.10.2025
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.....	13
4.3	Facade/Sokkel.....	13
4.4	Vinduer.....	14
4.5	Udvendige døre.....	16
4.6	Trapper.....	17
4.7	Porte/Gennemgange	17
4.8	Etageadskillelser	18
4.9	Toilet/Bad	19
4.10	Køkken.....	21
4.11	Varmeanlæg.....	22
4.12	Afløb.....	23
4.13	Kloak.....	24
4.14	Vandinstallationer.....	25
4.15	Gasinstallationer	27
4.16	Ventilation.....	27
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	28
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	30
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	30
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	30
4.21	Byggeplads	32
5	Energiscreening.....	33
5.1	Tag.....	34
5.2	Kælder/Fundering.....	34
5.3	Facade/Sokkel.....	35
5.4	Vinduer.....	35
5.5	Udvendige døre.....	36
5.6	Trapper.....	37
5.7	Porte/Gennemgange	37
5.8	Etageadskillelser	37
5.9	Toilet/Bad	37
5.10	Køkken.....	37
5.11	Varmeanlæg.....	37
5.12	Afløb.....	38
5.13	Kloak.....	38
5.14	Vandinstallationer.....	38

5.15	Gasinstallationer	38
5.16	Ventilation.....	38
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	38
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	38
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	38
5.20	Private friarealer	38
5.21	Byggeplads	38

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: Strandesplanaden 95, 2605 Brøndby

Byggeår: 1986

År for seneste ombygning: ikke oplyst

Antal BBR registrerede bygninger: 1

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 14460 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

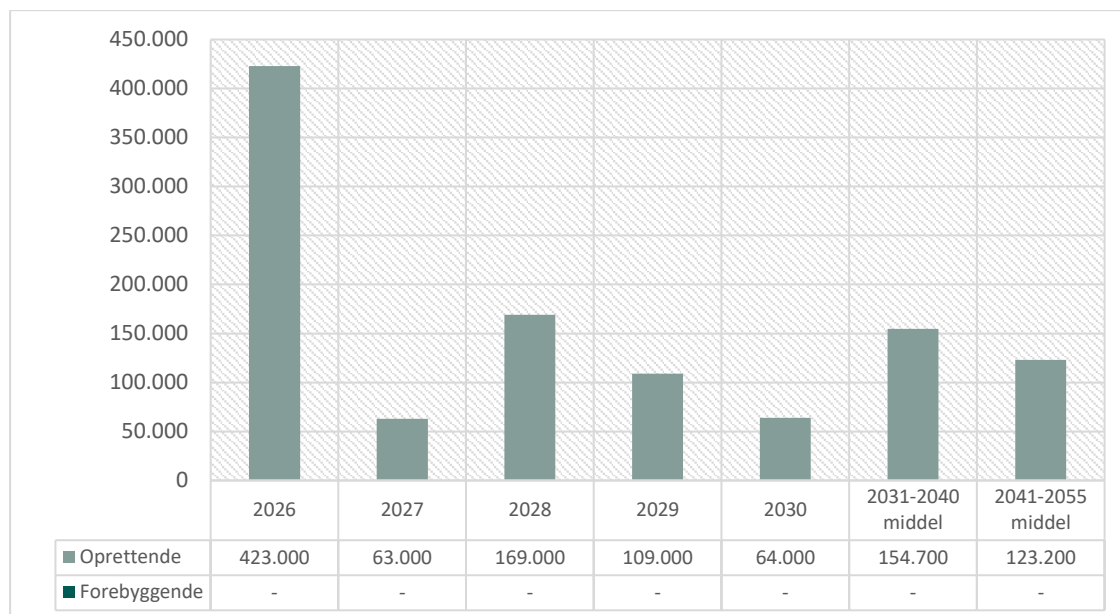
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	4.223.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.960.000
Total vedligehold for Brøndby Strand Tennis Klub, gennemsnit pr. år kr.:	140.767
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	585.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	46.407
kr. pr. m ² / år:	1.547
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

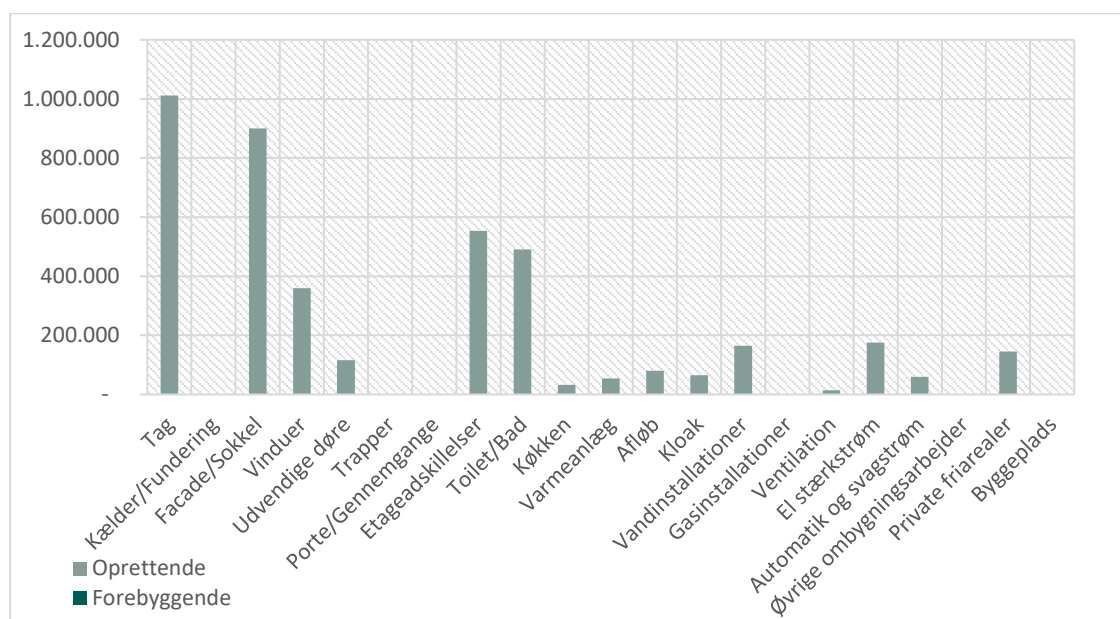
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
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	80.000	-	22.000	-	-	60.400	20.400
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	13.000	13.000	98.000	13.000	13.000	30.000	30.000
Vinduer	-	-	38.000	-	-	7.600	16.400
Udvendige døre	-	-	11.000	-	-	8.000	1.667
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	13.000	-	-	-	27.000	13.500	25.200
Toilet/Bad	189.000	-	-	-	-	23.000	4.800
Køkken	-	-	-	-	-	-	2.200
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	2.700	1.800
Afløb	17.000	-	-	-	-	-	4.200
Kloak	-	31.000	-	-	-	1.700	1.133
Vandinstallationer	14.000	19.000	-	66.000	-	-	4.400
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	14.000	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	69.000	-	-	-	-	3.700	4.600
Automatik og svagstrøm	-	-	-	30.000	-	-	2.000
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	14.000	-	-	-	24.000	4.100	4.400
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er beklædt med betontegl antages at være det oprindelige fra 1986.



Taget set fra portsiden



Mosbelægning på tag del under træ



Taget set fra tørrestativs siden



Mosbelægning på tørrestativssiden

Tilstand

Der er ikke registreret skader på taget, men på den ene fløj over toiletter og omklædning er der registreret mos over hele tagfladen.

Forventet restlevetid på tag anslås til 40-50 år.

Vindskeder er af træ og har lang levetid ved periodisk vedligeholdelse og malerbehandling.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rengøring af tagflader for mosbelægning periodisk hvert 5 år , ca. 180 m2	Opret.	Middel	5	2026	80.000
Maler vedligeholdelse af vindskeder periodisk hvert 5 år, ca 65 lbm	Opret.	Lav	5	2028	22.000
Udskiftning af tag 1 til 1 efter forventet restlevetid på 10 år. Ca.180m2	Opret.	Normal	50	2035	400.000

4.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant

4.3 Facade/Sokkel

Der er tale om en let ydervægskonstruktion med træbeklædning der er malet. Facadeklædningen er friholdt ca. 150-300mm over terræn. Soklen er beklædt med eternit.



Træfacaden set fra tennisbaneenden ud mod tørrestativet



Træfacaden set fra tørrestativet



Sokkel ved indgangsfacaden



Indgangsfacaden set fra porten

Tilstand

Facader er blevet malet grønne 2022-2023 og der er ikke tegn på råd, slid eller skader. Sokkel har meget lidt overfladeslid. Der er bede med buske langs sokkel og facade.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Beskæring af planter for at fritholde luft til sokkel og træfacade.	Opret.	Lav	1	2026	13.000
Malervedligeholdelse af træfacadervægge, malet senest omkring 2023. males periodisk hvert 5 år. Ca 128 m2	Opret.	Normal	5	2028	85.000

4.4 Vinduer

Trævinduer er udført med to lags energiruder med kold kant fra 2005. Rammerne er malet blå i kontrast til den grønne facade. Der er hverken drypnæse i top eller bund. Der er opsat film på vinduerne ved omklædningen og toiletterne.



2 lags energirude fra 2005 i klublokalet ud mod port



2 lags energirude fra 2005 i omklædning herre



Tagvindue i overdækket indbygget terrasse



Samme 2 lags energirude fra 2005 i omklædning herre

Tilstand

Vinduerne anses at være i god tilstand og har 10-20 års levetid tilbage. Trærammer bærer præg af fornyelig malervedligeholdelse (samtidig som træfacaden) men bør vedligeholdes periodisk.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
--------------------------	----------	-----------	-------------	-----------	------------

Periodisk malervedligeholdelse af træ vinduesrammer ind til vinduerne udskiftes. Hvert 5 år.	Opret.	Normal	5	2028	38.000
Udskiftning af vinduer fra 2005 efter forventet levetid, til nye med aluramme, ca.20 m2	Opret.	Normal	40	2045	132.000

4.5 Udvendige døre

Der er tre stk. udvendige døre, alle massive og isolerede



Massiv dør ud mod indbygget overdækket terrasse



Massiv nyere hoveddør set indefra



Massiv dør ind mod toilet og omklædning



Massiv nyere hoveddør set udefra

Tilstand

Alle tre døre er i god stand, hoveddøren bærer præg af at være nyere end de to andre døre. Alle døre er malet.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Maler vedligeholdelse af udvendige døre periodisk hvert 5 år ind til opret. 3 stk.	Opret.	Normal	20	2028	11.000
Udskiftning af udvendige døre efter forventet endt levetid. 3 stk.	Opret.	Normal	30	2031	66.000

4.6 Trapper

Ikke relevant

4.7 Porte/Gennemgange

Der er en høj galvaniseret stål gennemgang der aflåser området fra parkeringspladsen.



Galvaniseret stål gennemgang

Tilstand

Gennemgangen er i god stand og burde ikke behøve vedligeholdelse eller udskiftning indenfor de næste 30 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Intet forslag.

4.8 Etageskilte

Vægge og lofter i klublokaler og køkken er indvendig træbeklædt og malerbehandlet med hvid pigmentmaling. Gulve er belagt med linoleum.



Snit af loft, væg og gulvflader



Pigment malet loft



Revne i linoleums svejsning



Væg og gulvflader

Tilstand

Vægflader og lofter bærer præg af fornyelig maler vedligeholdelse med pigmentmaling. Gulve har en del revner i linoleumssvejsningerne og viser tegn på slid grundet fodtøj og brug.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Nedslidte og ødelagte svejninger i linoleumsgulve erstattes succes-	Opret.	Middel	Engangs	2026	13.000
sivt med nye.					
Periodisk maler vedligeholdelse af indvendige væg og loftflader	Opret.	Normal	4	2030	27.000
hvert 4 år.					

4.9 Toilet/Bad

Der er to toiletter i bygningen, begge er med 1 skyls WC og med ældre håndvaskearmatur. Gulve er belagt med røde klinker, nok fra bygningens oprindelse. Vægge er beklædt med hvide klinker og loftet er med ubehandlet træ. Der er tre brusearmaturer til hvert omklædningsrum.



Toilet til dameomklædningen, 1 skyl



Togrebs håndvaskearmatur på toilet til herreomklædningen



Toilet til herreomklædningen, 1 skyl



Gulve er belagt med fliser og vægge beklædt med klinker



Skadet klinke ved badeområdet i herreomklædningen
Elastisk fuge har sluppet mellem gulv og væg



Bad i herreomklædningen

Tilstand

Sanitet og armaturer er generelt af ældre dato, der er en del revnet fliser og klinker rundt omkring i de forskellige rum.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af Toilet sanitet efter forventet levetid. 2 stk	Opret.	Middel	15	2026	22.000
Udskiftning af vandarmatur på toiletter efter forventet levetid. 5 stk	Opret.	Normal	20	2026	16.000
Udskiftning af gulvfliser efter forventet levetid. 35 år på levetider.dk	Opret.	Lav	35	2026	123.000
Udskiftning af vægklinker der er beskadiget eller på anden vis revnet, ca. 7 m2	Opret.	Normal	Engangs	2026	28.000
Udskiftning af bruser armaturer efter forventet levetid. 6 stk	Opret.	Normal	20	2035	17.000
Udskiftning af vægklinker Efter forventet levetid minus de sten der er skiftet, ca. 67 m2 ER DET RELEVANT	Opret.	Lav	35	2035	213.000

4.10 Køkken

Der er mindre elementkøkken, svarende til et almindeligt husholdingskøkken.



Køkkenet set på afstand



Håndvask i køkkenet

Tilstand

Køkkenet er pænt og velholdt og har ikke skader på overflader eller hårde-hvidevarer. Alder på køkkenet anslås at være 2-3 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af køkken interior efter forventet levetid	Opret.	Lav	20	2043	33.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningens opvarmede rum opvarmes med el radiatorer. Der er ingen fjernvarme eller gasforsyning frem til bygningen.



Radiator i klublokale



Radiator i herrerens omklædningsrum

Tilstand

El radiatorer bærer præg af at være af forskellige alder, men er ellers pænt velholdt og ikke med rust skader på radiatoren.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af El-radiatorer efter forventet levetid, ca.10 stk	Opret.	Normal	20	2032	27.000

4.12 Afløb

Der er tagrendenedløb i sort plast rundt på alle facade sider af bygningen. Der er afløbsrist i bad og toilet faciliteter, mens der er afløbsrør med vandlås under køkken håndvask i plastik. Afløbsrør under håndvask i toiletter i galvaniseret stål.



Tagenedløb på bagsiden af bygningen



Afløb under håndvask på toilet



Afløb under håndvask i køkken.



Afløb ved bad

Tilstand

Der er en del lapper på afløb regnvand som bør laves. Der er ikke lugtgerer fra toilet og bad afløb.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tagrender og nedløb reparerer i forhold til bagfald, lunger og defekte samlinger.	Opret.	Middel	Engangs	2026	17.000
Tagrender og nedløb udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende.	Opret.	Lav	35	2046	63.000

4.13 Kloak

Der er kloak dæksel under terrasse ud mod tennisbanerne.



Kloakdæksel ses til venstre under terrasse trin

Tilstand

Der er ikke tegn eller meldinger om lugtgener og rotter. Kloak dæksel er ikke frit tilgængeligt men halvt dækket under trin til terrassen. Da vi ikke har en klar situation omkring kloaksystemet, anbefaler vi, at udfører en TV-Inspektion?

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tilretning af dæksel placering mht. terrassetrin for nemmere adgang.	Opret.	Normal	Engangs	2027	14.000
Der udføres Tv-inspektion for kortlægning af tilstanden af kloakledninger.	Opret.	Lav	10	2027	17.000

4.14 Vandinstallationer

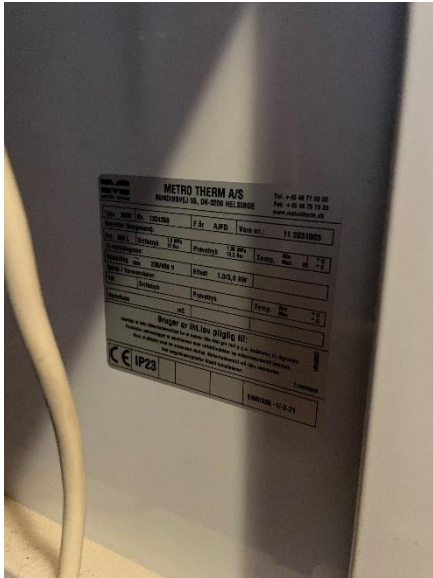
Bygningens vandinstallation er generelt ført synligt uden isolering for varmetab. Der er varmtvandsbeholder fra metroterm type 2003 med byggeår i 2009. Der er et Hydrofor anlæg til at pumpe vand frem til tennisbanerne, placeret i skab i herrernes omklædningsrum, fra 1995. Varmtvandsbeholder som er placeret i indhug i mellemgang mellem toiletter og omklædningsrum.



Synlig rørledning med afspærrings ventiler til køkkenvask.



Rørledninger under vask i toilet.



Varmtvandsbeholder. Mærkeplade



Hydrofor anlæg til tennisbanerne



Udvendig vandhane



Varmtvandsbeholder

Tilstand

Hydroforanlægget er gammelt og bør udskiftes inden for 5 år. Udvendige hane er utæt og ældre, bør udskiftes.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af udvendig vandhane efter forventet levetid.	Opret.	Lav	30	2026	14.000
Udskiftning af hydrofor anlæg til tennisbaner efter forventet levetid.	Opret.	Normal	30	2027	19.000
Udskiftning af varmtvandsbeholder efter forventet levetid, 300 L	Opret.	Lav	20	2029	66.000

4.15 Gasinstallationer

4.16 Ventilation

Der er naturlig ventilation i hele bygningen.



Ventilationsskakt i omklædning



Ventilationsskakt i toilet.

Tilstand

Ventilationsskaktene som er placeret i loftet, er beskidte og i dårlig stand og skal udskiftes.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af udsugning til naturlig ventilationsluftsakke der mangler	Opret.	Normal	Engangs	2026	14.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Tavlen er placeret tæt ved hoveddøren på venstre side. Der sidder en Sikkerhedsafbryder over bord til Hydrofor anlæg i herrernes omklædning. Belysningen er med kompaktør og halogenlys kilder.



Stikkontakt i klubrum



Installations tavle



Ældre afbryder på toilet



Sikkerhedsafbryder til Hydrofor anlæg



Belysning i omklædning.

Tilstand

En del af installationsmaterialet ældre årgang. Tavlen er blandet med både nyere og ældre materiel. Belysningen er en blanding som bør udskiftes til LED.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af belysning til LED, ca. 10 armaturer	Opret.	Lav	15	2026	14.000
Udskiftning af tavlegrupper grundet høje alder samt opdatering af ompærkning, 11 enheder	Opret.	Middel	25	2026	27.000
Udskiftning af udvendige belysningskilder over tennisbanerne, ca 6-10 stk.	Opret.	Normal	15	2026	28.000
Udskiftning af installationsmateriel efter forventet levetid. Ca. 30-40 stk	Opret.	Lav	25	2033	37.000

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

Der er texecom alarmpaneler på bygningen, alder ukendt. Der er videoovervågning i klublokalet.



Alarmpanel fra texecom



Overvågningskamera

Tilstand

Alarm systemets alder kendes ikke men formodes at være op til 15 år. Overvågnings systemet er op to date.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af texecom alarmsystem efter forventet levetid.	Opret.	Middel	15	2029	14.000
Udskiftning af overvågnings kamara efter forventet levetid.	Opret.	Lav	15	2029	16.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Der er træterrasse som er indbygget som et hævet plateau under en åben overdækket del af bygningen. Der er et tørrestativ til træningstøj. Belægning er med hollænder sten med tre stens mønster.



Slidt terrasse planker



Tørrestativ



Belægning foran bygningen



Trin op til hoveddøren

Tilstand

Terrassen er meget slidt og trænger til en overhaling. Tørrestativ bør udskiftes efter 15 år grundet risiko for råd i stolperne.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Nedslibning og malervedligeholdelse af terrasse periodisk hvert 5 år. Ca. 13 m2	Opret.	Middel	5	2026	14.000
Udskiftning af tørrestativ efter forvetnet levetid eller stolper er for rådne	Opret.	Lav	15	2030	11.000
Udskiftning af hoveddørstrin efter forventet levetid eller der går råd i bræderne	Opret.	Lav	10	2030	13.000

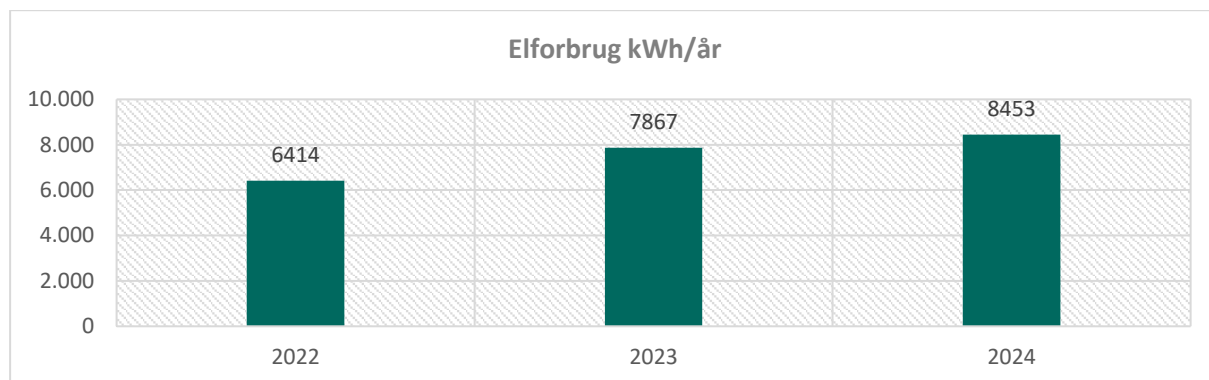
4.21 Byggeplads

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

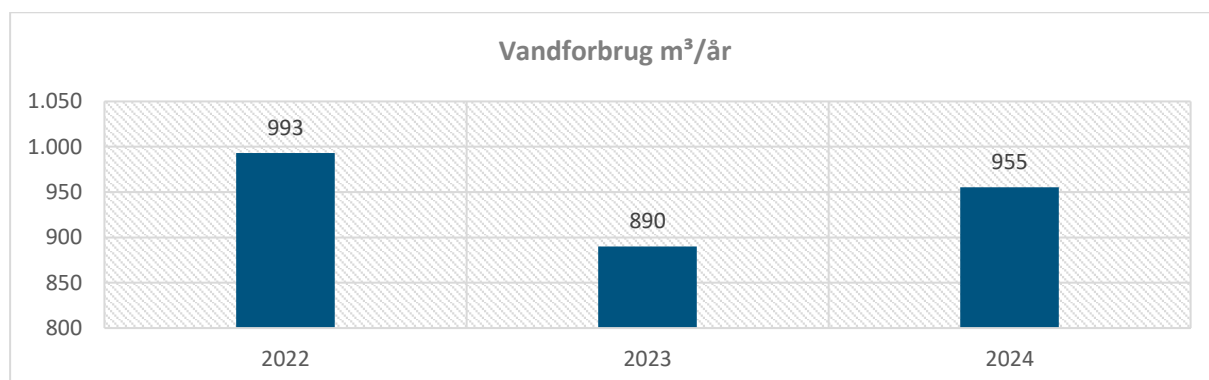
5 Energiscreening

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/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	83	0	10397
Gennemsnit for Idræt	8	154	457
Mere / mindre forbrug	75	-154	9940
Mere / mindre forbrug i %	909%	-100%	2178%
Forbrugsudvikling 2022-2024	32%	-	-4%

Ejendommens energiforbrug er væsentligt over hvad øvrige idræt huse bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af loftsrums i omklædning med 200 mm isolering	El	18.000	1.071	17
Efterisolering af lette ydervægge af træ med 300 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	El	315.000	7.983	39
Konvertering til varmepumpe og Installation af luft/luft varmepumpe	El	48.000	21.520	2
Montage af nye solceller	El	53.000	8.160	6

5.1 Tag

Lofter over omklædning og bad er isoleret med 175 mm.
Skråvægge er isoleret med 175 mm.



Taget set fra indgangsfacaden

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af loftsrums i omklædning med 200 mm isolering	El	18.000	1.071	17
Udvendig efterisolering af skråvægge med 200 mm isolering	El	96.000	1.224	78,4

5.2 Kælder/Fundering

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

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ophugning af eksisterende terrændæk med strøgulv og støbning af nyt med 300 mm isolering og med 50 mm under strøgulv.	El	208.000	2.715	77

5.3 Facade/Sokkel

Facader er isoleret med 100 mm.



Facaden set fra indgangsfacaden

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af lette ydervægge af træ med 300 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	El	315.000	7.983	39

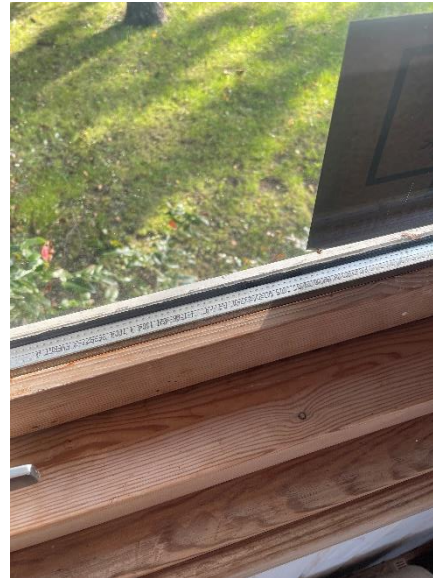
5.4 Vinduer

Vinduer i stueplan er monteret med to-lags energiruder med kold kant.

Vinduer er fra 2005.



Tagvindue



Tekst på energirude

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende vinduer med tolags energiruder El med kold kant, til nye trelags energiruder med klasse A.	El	69.000	1.193	58

5.5 Udvendige døre

Døre er isoleret med 10 mm.



Hoveddøren

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af yderdøre til nye med 30mm isolering.	El	53.000	765	69

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Ingen forslag

5.8 Etageadskillelser

Ingen forslag

5.9 Toilet/Bad

Ingen forslag

5.10 Køkken

Ikke relevant

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med el radiator.



El radiator

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Konvertering til varmepumpe og Installation af luft/luft varmepumpe	El	48.000	21.520	2

5.12 Afløb

Ikke relevant

5.13 Kloak

Ikke relevant

5.14 Vandinstallationer

Ingen bemærkninger

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

5.16 Ventilation

Der er ingen ventilationsanlæg på ejendommen.

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Montage af nye solceller	El	53.000	8.160	6

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

Ikke relevant

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

5.20 Private friarealer

Ikke relevant

5.21 Byggeplads

Ikke relevant