

Tilstandsvurdering og energiscreening

Mænds Mødesteder
Skolevang 1, 2605 Brøndby

14. oktober 2025



Udarbejdet af: Jacob Skov Christiansen
Kontrolleret af: Claudia Schulz Diana Georgeta Bratbo
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.....	15
4.5	Udvendige døre	16
4.6	Trapper.....	17
4.7	Porte/Gennemgange.....	17
4.8	Etageadskillelser	17
4.9	Toilet/Bad	19
4.10	Køkken.....	20
4.11	Varmeanlæg	21
4.12	Afløb.....	22
4.13	Kloak.....	24
4.14	Vandinstallationer.....	25
4.15	Gasinstallationer	26
4.16	Ventilation	26
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	26
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	28
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	28
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	28
4.21	Byggeplads.....	29
5	Energiscreening	30
5.1	Tag.....	31
5.2	Kælder/Fundering.....	32
5.3	Facade/Sokkel.....	32
5.4	Vinduer.....	32
5.5	Udvendige døre	33
5.6	Trapper.....	34
5.7	Porte/Gennemgange.....	34
5.8	Etageadskillelser	34
5.9	Toilet/Bad	34
5.10	Køkken.....	34
5.11	Varmeanlæg	34
5.12	Afløb.....	35
5.13	Kloak.....	35
5.14	Vandinstallationer.....	35

5.15	Gasinstallationer	35
5.16	Ventilation	35
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	35
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	36
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	36
5.20	Private friarealer	36
5.21	Byggeplads.....	36

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.

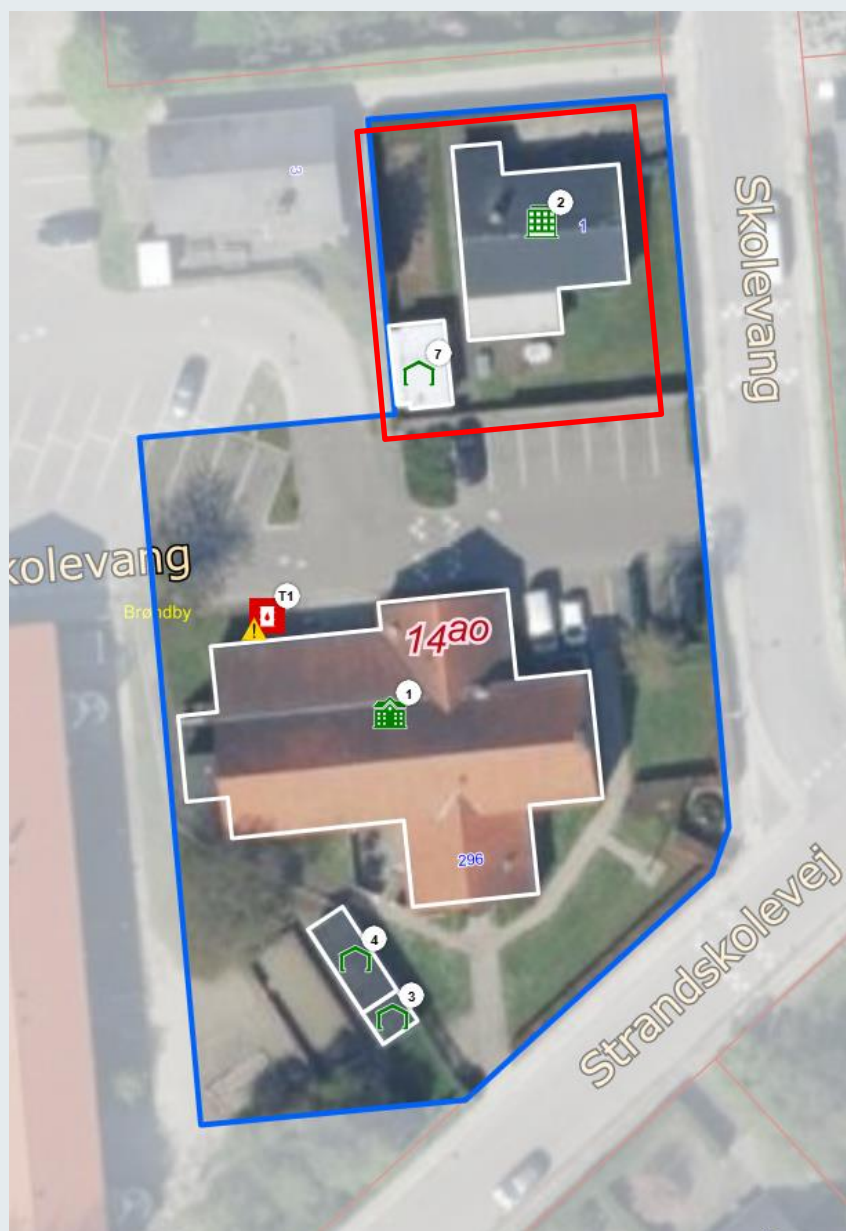
Omkostningsoverslagene er ekskl. moms og baseret på prisdata fra Molio 2025¹, Artelias omkostningsdatabase opdateret 1. kv. 2025 og i øvrigt erfaringspriser. Priser er ikke prisfremskrevet.

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: Skolevang 1, 2605 Brøndby

Byggeår: 1960

År for seneste ombygning: 2010

Antal BBR registrerede bygninger: 5

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 2284 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

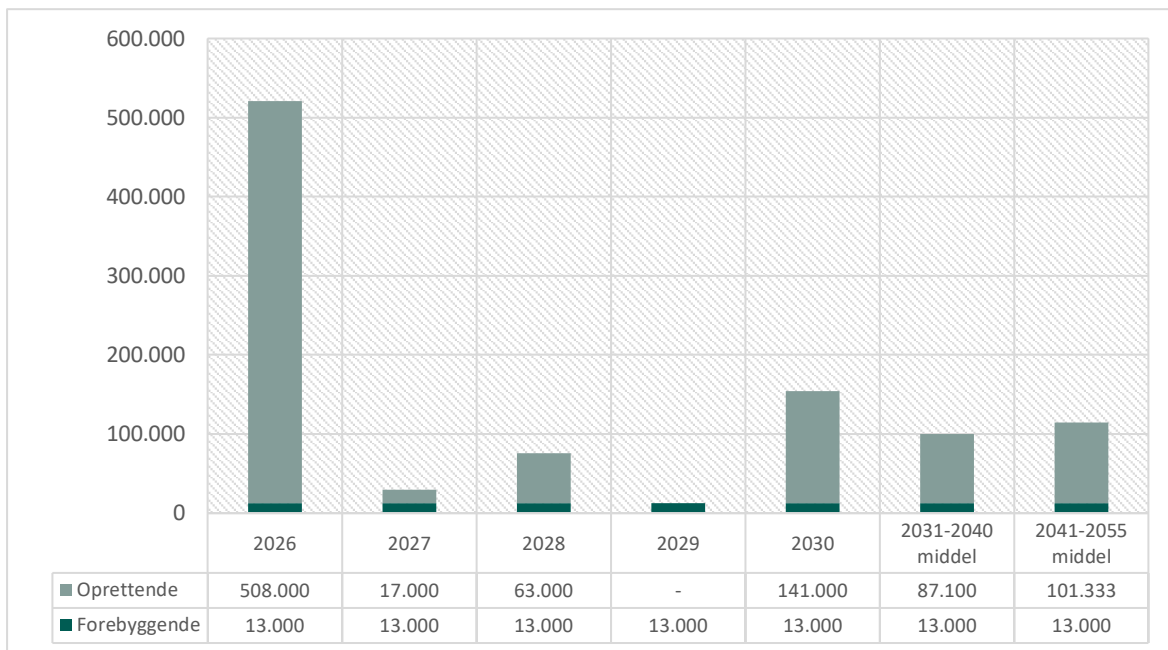
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	3.510.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.032.000
Total vedligehold for Mænds Mødesteder, gennemsnit pr. år kr.:	117.000
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	200.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	35.816
kr. pr. m ² / år:	1.194
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

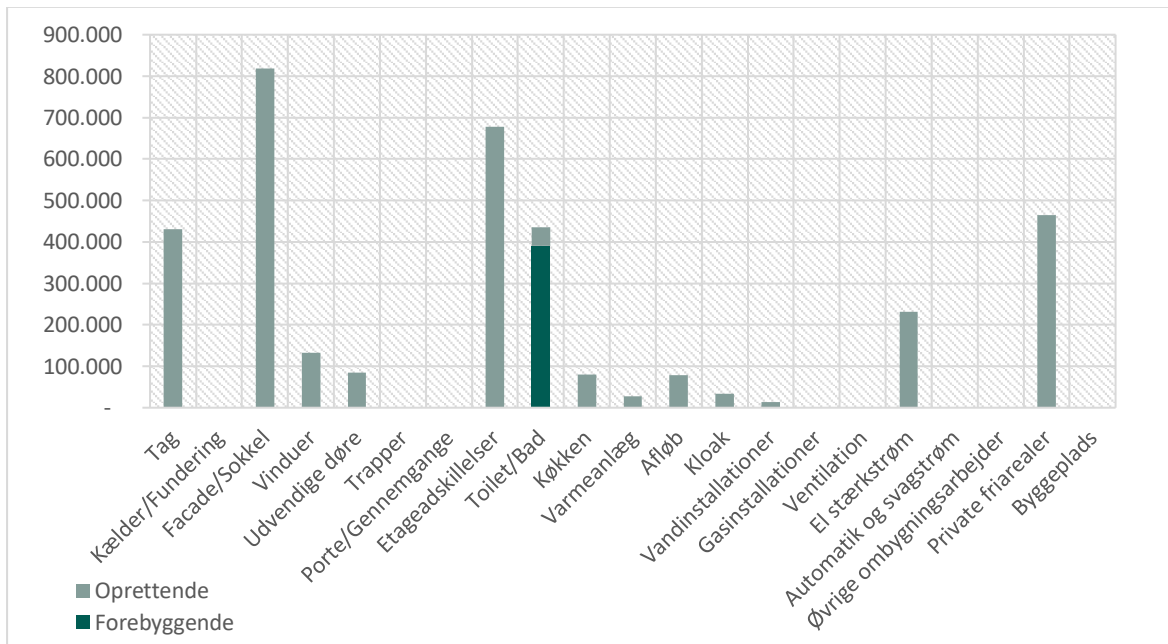
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000	13.000
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	22.000	-	-	-	-	2.800	25.333
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	273.000	-	-	-	-	27.300	18.200
Vinduer	13.000	-	-	-	-	1.400	7.067
Udvendige døre	-	17.000	-	-	-	5.000	1.133
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	53.000	-	-	-	85.000	21.100	21.933
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	3.100	933
Køkken	-	-	-	-	40.000	-	2.667
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	2.800	-
Afløb	-	-	-	-	16.000	4.700	1.067
Kloak	-	-	11.000	-	-	1.100	733
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	1.400	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	57.000	-	52.000	-	-	1.400	7.267
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	90.000	-	-	-	-	15.000	15.000
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

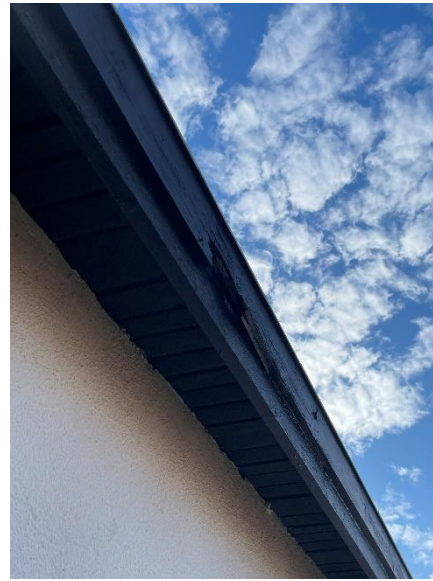
4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med sorte skiffer plader fra 2010. Vindskeder er malet træ.



Tagbelægningen set fra havesiden



Skader på vindskeder



Taget set fra haven af.



Tagkonstruktionen set fra loftet af

Tilstand

Der er ikke registreret skader på tagbelægningen da den er nyere, dog er der en rådeskader på vindskeder. Tagkonstruktion bærer ikke præg af skader. Forventet levetid iht. levetider.dk er 35-40 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning vindskeder grundet råd og skader. Ca.40 lbm	Opret.	Høj	25	2026	22.000
Malervedligeholdes periodisk hvert 5 år. Ca.40 lbm	Opret.	Normal	5	2031	14.000
Udskiftning af skiffertag efter forvetnet levetid, 120 m2 inkl. stillads og overdækning	Opret.	Normal	40	2045	316.000

4.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant

4.3 Facade/Sokkel

Facaden består af gasbeton elementer der er overfladebehandlet med pudslag og hvid kalkmaling. Soklen er ligeså med et pudslag og malet med sort kalkmaling.



Malet sokkel med slid



Endegavl med revne dannelse af facade samt afskalning på sokkel



Endegavlen set på afstand



Revnedannelse i facaden

Tilstand

Der er en del revnedannelser og pudsafskalning på både facade og sokkel. Der bør udføres periodisk vedligeholdelse hvert 10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Fuger, murafdækning m.m. eftergås og reparerer af murer. Periodisk hvert 10 år, ca. 100 m ²	Opret.	Middel	10	2026	165.000
Malervedligeholdelse af facade og sokkel periodisk hvert 10 år, ca. 100 m ²	Opret.	Normal	10	2026	108.000

4.4 Vinduer

Bygningen er udstyret med ældre og relativt nye vinduer. De ældste er med energiruder fra 2004 og de nyere er fra 2009. De ældre energiruder er med 2 lags med kold kant og de nyere er 2 lags med varm kant. Der er ca. 90% vinduer fra 2009.



Nyere energirude i dørparti



Ældre energirude



Skader på fuger



Vinduesfuger ved indgangspartiet

Tilstand

Selve ruder og vinduesindsatser er i god stand og bør først udskiftes efter forventet levetid, men elastiske fuger rundt om rammen er trætte og har utætheder og bør udskiftes, ca. 52-53 lm.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af dårlige elastiske fugebånd til vinduesrammer, ca.52,56 lbm	Opret.	Høj	15	2026	13.000
Udskiftning af vinduer med ældre energiruder, ca. 2 m2	Opret.	Lav	40	2040	14.000
Udskiftning af semi nyere vinduer med energiruder efter forventet levetid, Ca. 14 m2	Opret.	Lav	40	2049	93.000

4.5 Udvendige døre

Bygningen rummer tre stk. døre, to massive og en med to lags energirude med varm kant. To af dørene er af nyere årgang mens den ældre anslås at være 25-35 år gammel.



Ældre dør



Hoveddør med sideparti



Terrasse dør

Tilstand

Alle døre bør udskiftes efter forventet levetid, men den ældre dør bør udskiftes inden for 3 år da den er over sin forventet levetid.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af ældre massiv dør.	Opret.	Normal	20	2027	17.000
Udskiftning af nyere massiv dør samt terassedør med 2 lags energirude efter forventet levetid	Opret.	Lav	30	2039	50.000

4.6 Trapper

Ikke relevant

4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant

4.8 Etageskillemidler

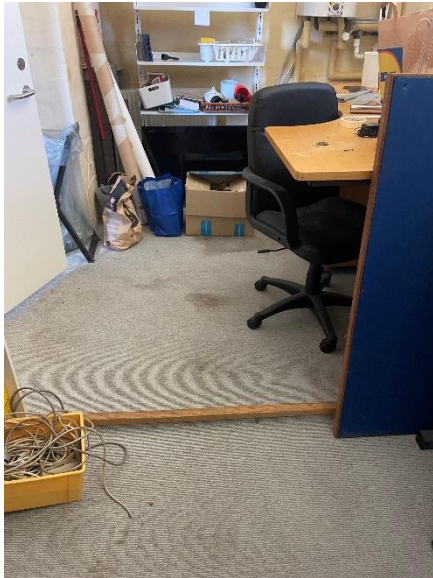
Vægge i bygningen er udført med gips der er malet. Gulve har en overflade af lamineret træ og i nogle rum er der lagt gulvtæppe ovenpå. Loftet er udført som 60x460cm systemloft. I værksted/opbevaring er der udlagt gammelt gulvtæppe, vægge er muret gasbeton med malet pudslag og loftet er udført med et pudslag.



Laminat gulv, systemloft og malet gipsvægge ud mod terrassen



Laminat gulv i køkken



Gammelt gulvtæppe i værksted/opbevaring



Skader på væg i værksted/opbevaring



Revner i loft pudslag i værksted/opbevaring



Rum med gulvtæppe systemloft og malet vægge.

Tilstand

Væg- og gulvoverfaldet bærer præg af god vedligeholdelse. Værksteds/opbevarings rummet har en del skader på både vægge og loft hvor maling skaller af og der er revnedannelser.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

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

Puds reparationsarbejde på vægge i værksted/opbevaringsrum, samt periodisk maling af vægflader hvert 5 år.	Opret.	Middel	5	2026	25.000
Loft udskifte puds og rørvæv og malebehandle i køkken og værksted/opbevaring	Opret.	Middel	5	2026	28.000
Maler vedligeholdelse af vægflader periodisk hvert 12 år. Ca.150-170 m2	Opret.	Lav	12	2030	85.000
Udskiftning af Systemloft efter forventet levetid. Ca.70 m2	Opret.	Lav	30	2040	85.000
Trægulve afhøvles og behandles med lak, oliering eller anden ønsket overflade. Ca.70 m2	Opret.	Lav	20	2040	20.000

4.9 Toilet/Bad

Der er et enkelt toilet med to tryks skyl funktion, Håndvaskearmatur med kold og varm hane. og et brusearmatur. Væg og gulvflader er beklædt med klinker i højde op til 2 meter. 2 meter og opefter samt lofter er med malet pudslag.



To tryks skyls toilet.



Overflader i toilet set fra døren

Tilstand

Toilet og håndvask armaturer er pænt velholdt, der er ikke synlige skader på klinker eller flader. Bruser bruges ikke.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Periodisk rengøring af alle flader hvert år.	Foreb.	Lav	1	2026	13.000

Udskiftning af sanitet efter forventet levetid	Opret.	Lav	15	2035	14.000
Udskiftning af vandarmatur, bruserarmatur samt vaskerørføring (hvad er vaskeføring, eller er vandføringer?) efter forventet levetid	Opret.	Lav	25	2035	17.000

4.10 Køkken

Køkken består af mindre elementkøkken med det mest forældende udstyr, fabrikant ikke fundet. Køkkenvask med enkelt hane til varmt og koldt vand. Rørinstallation under vask er udført i plast og afløbsrør er plastik



Ældre køkkenvask



Vandinstallation under køkkenvask

Tilstand

Køkkenet er pænt og velholdt men det bærer præg af at være af ældre årgang, det samme gælder køkkenvask og tilhørende rørføring.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning håndvask/zink og tilhørende rørføring.	Opret.	Normal	25	2030	12.000
Udskiftning af elementkøkken efter forventet levetid	Opret.	Normal	25	2030	28.000

4.11 Varmeanlæg

Varmeinstallationer - rør og varmtvandsbeholder er placeret in opbevaringsrum. Der er 2 strengs varmesystem forsynet af fjernvarme. Varmtvandsbeholderen er en lille 51 l af fabrikant Metro therm fra 2016.

Varmefordeling i rummene opnås ved hjælp af radiatorer.



Varmtvandsbeholder mærkeplade



Rørledning i værksted/opbevaring



Varmtvandsbeholderen



Radiator til 2 strengs system



Radiator i rum ud mod terrasse, 2 strengs system

Tilstand

Varmesystemet - rørene og radiatorerne bærer ikke præg af skader eller fejl. Varmebeholderens størrelse antyder at der ikke bruges meget varmt vand i bygningen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af varmtvandsbeholder efter forventet levetid	Opret.	Normal	20	2036	28.000

4.12 Afløb

Der er tagrende med nedløb på begge facader af sort blik. Afløb under til håndvask og køkkenvask, er udført med plastikrør og vandlås.

Er det en gulvafløb i bruse?



Afløb under håndvask på toilettet



Tagrende nedløb



Tagnedløb

Tilstand

Tagrender og nedløb samt afløb under håndvaske er i ok stand og bør vedligeholdes ind til endt forventet levetid.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af afløb håndvask på toilet og køkken	Opret.	Lav	20	2030	16.000
Tagrender og nedløb udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende. 30-30 lbm	Opret.	Normal	35	2040	47.000

4.13 Kloak

Der er kloakdæksel ved indkørsel.



Kloak dæksel ved indkørsel

Tilstand

Intet at melde, men der bør udføres periodisk TV-inspektion.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
TV-inspektion periodisk hvert 10 år.	Opret.	Lav	10	2028	11.000

4.14 Vandinstallationer

Der er synlig rørinstallation på toilettet og ude i værkstedet/opbevaring. Badeværelset har galvaniserede stålrør og i værkstedet/opbevaring er det malet stålrør. Der er udvendigt vandhane forbundet med en slange ved indgangsfacaden.



Udendørs Vandarmatur



Vandrør med afspærrings ventil



Vandrør i værkstedet/opbevaring

Tilstand

Der er ikke synlige skader på vandinstallationen, men synlige vandrør bør isoleres ved synlig fremføring.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af udvendigt vandarmatur (du mener vandhane)	Opret.	Lav	25	2040	14.000

4.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

4.16 Ventilation

Bygningen har naturlig ventilation

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Der er ældre installations materiel i største delen af bygningen. Der er både LED og ældre belysning.



Ældre installationsmateriel



LED loft armatur



Nyere installationsmateriel



Manglende dæksel på samledåse i overdækket terrasse.



Skadet installations materiel i overdækket terrasse



Ældre installationstavle i skab ved entre.

Tilstand

Der er en del ældre installations materiel. Der er registreret skader og fejl på installationen i den overdækket terrasse. Belysningen er en 50/50 LED og ældre belysning. Tavlen består af forældet materiel men er i ok stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af tavlemateriel grundet alder.	Opret.	Middel	25	2026	30.000
Reparation af skadet og fejlmonteret installationer, op til 5-10 stk.	Opret.	Høj	Engangs	2026	14.000
Udskiftning af belysning der ikke er LED og herefter fornyes LED belysning hvert 15 år	Opret.	Normal	15	2026	13.000
Udskiftning af ældre installations materiel i bygningen	Opret.	Normal	25	2028	52.000

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

Ikke relevant

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Der er plankeværk rundt om hele grunden malet i rødt og sort. Udbygning er ligeså malet med samme farver. Omkring terrassen er der etableret en form for simpel udestue i trækværk med vinduer og skydedør.

Belægning består af herregårdssten og skræver ude foran plankehegnet. Der er lågeport ved indkørsel i galvaniseret stål.



Galvaniseret låge ved indkørsel.



Plankeværks sektion hælder ud af



Overdækket terrasse



Udhus/redskabsskur

Tilstand

Der er en del malervedligeholdelse på plankeværk og udhus samt er der råd i bundlister og paneler. En af plankeværks sektionerne hælder ud af, hvilket tyder på råd i stolper. Terrasseoverbygningen trænger også til maler vedligeholdelse.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Maler vedligeholdelse af plankerækværk periodisk hvert 5 år. Ca.100 m2	Opret.	Normal	5	2026	44.000
Opretning eller udskiftning af skadet plankeværks sektioner. Ca 10 m2	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000
Malervedligeholdelse af udehus periodisk hvert 5 år, ca.35 m2	Opret.	Lav	5	2026	16.000
Malervedligeholdelse af terrasse overbygning periodisk hvert 5 år, ca.20 m2	Opret.	Lav	5	2026	15.000

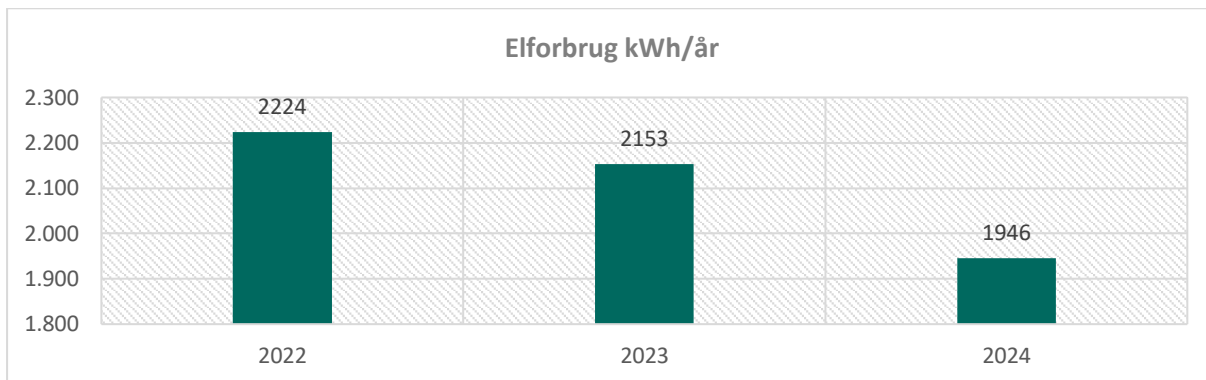
4.21 Byggeplads

Ikke relevant

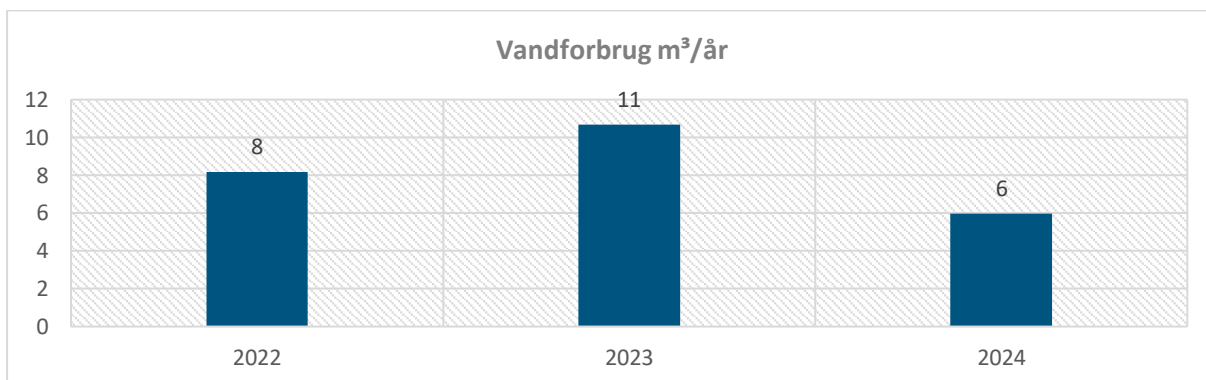
5 Energiscreening

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	22	0	84
Gennemsnit for Værested	33	30	548
Mere / mindre forbrug	-11	-30	-463
Mere / mindre forbrug i %	-34%	-100%	-85%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-13%	-	-27%

Ejendommens energiforbrug er lidt under hvad øvrige Social institution bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

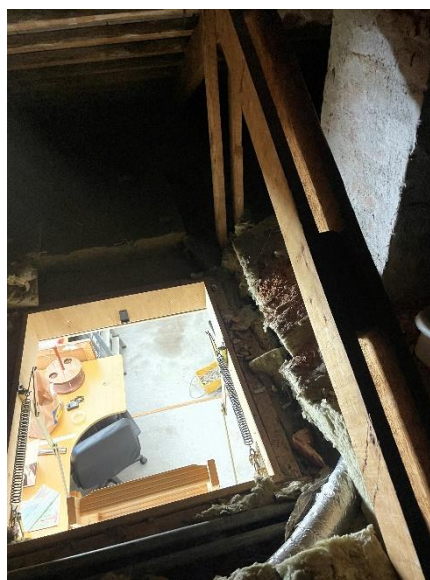
Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
BBR2 - Efterisolering af loftslem med 100 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	Fjv	300	17	17,4
BBR2 - Udvendig efterisolering af ydervægge med 150 mm PIR isolering.	Fjv	156.000	4.360	35,8
Montage af nye solceller	El	53.000	3.311	16,0

5.1 Tag

Lofter over gang er isoleret med 200 mm isolering



Loft set fra loftlem



Loftlem

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
BBR2 - Efterisolering af loftslem med 100 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	Fjv	300	17	17,4
BBR2 - Efterisolering af loftsrums med 200 mm isolering	Fjv	37.000	366	101

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

5.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant.

5.3 Facade/Sokkel

Facader er uisolerede fra før 1970.



Endegavl uisoleret



Uisoleret rum værksted/opbevaring.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
BBR2 - Udvendig efterisolering af ydervægge med 150 mm PIR isolering.		156.000	4.360	35,8

5.4 Vinduer

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

Vinduer er fra 2004 og 2009



2 lags energirude fra 2009



2 lags energirude 2009

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende vinduer	Fjv	68.000	189	359,4

5.5 Udvendige døre

Der er to massive døre i bygningen ved indgangsfacaden, hoveddøren er med siderude parti. Terrassedøren er med nyere to lags energirude varmkant fra 2009



Massiv dør



Terrassedør

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende yderdøre.	Fjv	51.000	116	439,3

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant

5.8 Etageadskillelser

Ikke relevant

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er up to date og er skiftet med tiden.

Vandarmaturer up to date og er skiftet med tiden.

Brusere benyttes ikke.

5.10 Køkken

Ikke relevant

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med fjernvarme

Der er ingen styring.

Radiatorventilerne betjenes manuelt.



Radiator på toilet

Ingen forslag.

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 ejendomme udover lokale udsugninger

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er overvejende LED og ældre belysning.



LED armatur



Lysstofrør

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Montage af nye solceller	El	53.000	3.311	16,0

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

Sagkyndighedsrapporten