

Tilstandsvurdering og energiscreening

Brøndby Strands Gymnastikforening
Skolevang 3, 2660 Brøndby Strand

31. oktober 2025



Udarbejdet af: Jacob Skov Christiansen
Kontrolleret af: Diana Georgeta Bratbo, Claudia Schulz
Dato: 31.10.2025
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.....	15
4.4	Vinduer.....	17
4.5	Udvendige døre.....	18
4.6	Trapper.....	19
4.7	Porte/Gennemgange	19
4.8	Etageadskillelser	20
4.9	Toilet/Bad	22
4.10	Køkken.....	23
4.11	Varmeanlæg.....	24
4.12	Afløb.....	25
4.13	Kloak.....	27
4.14	Vandinstallationer.....	27
4.15	Gasinstallationer	29
4.16	Ventilation.....	29
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	29
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	31
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	31
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	32
4.21	Byggeplads	33
5	Energiscreening.....	34
5.1	Tag.....	36
5.2	Kælder/Fundering.....	36
5.3	Facade/Sokkel.....	37
5.4	Vinduer.....	37
5.5	Udvendige døre.....	38
5.6	Trapper.....	39
5.7	Porte/Gennemgange	39
5.8	Etageadskillelser	39
5.9	Toilet/Bad	39
5.10	Køkken.....	40
5.11	Varmeanlæg.....	40
5.12	Afløb.....	41
5.13	Kloak.....	41
5.14	Vandinstallationer.....	41

5.15	Gasinstallationer	41
5.16	Ventilation.....	41
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	41
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	42
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	42
5.20	Private friarealer	42
5.21	Byggeplads	42

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 3, 2660 Brøndby Strand

Byggeår: 1960

År for seneste ombygning: ikke oplyst

Antal BBR registrerede bygninger: 9

Antal etager: 1

Kælder: 30 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 38071 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

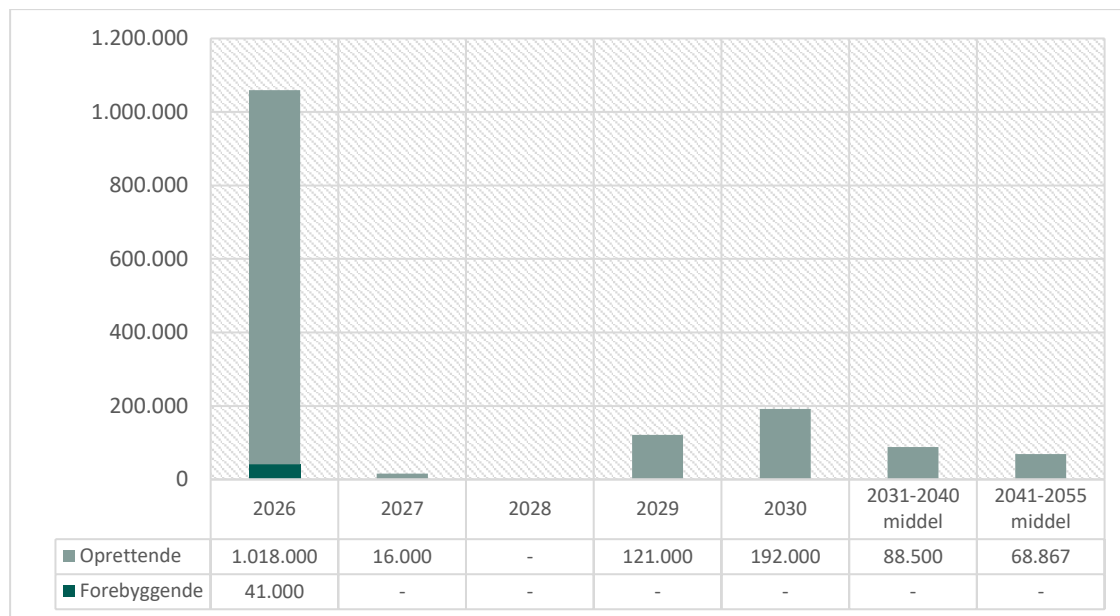
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	3.306.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.775.000
Total vedligehold for Brøndby Strands Gymnastikfor., gennemsnit pr. år kr.:	110.200
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	902.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	39.357
kr. pr. m ² / år:	1.312
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

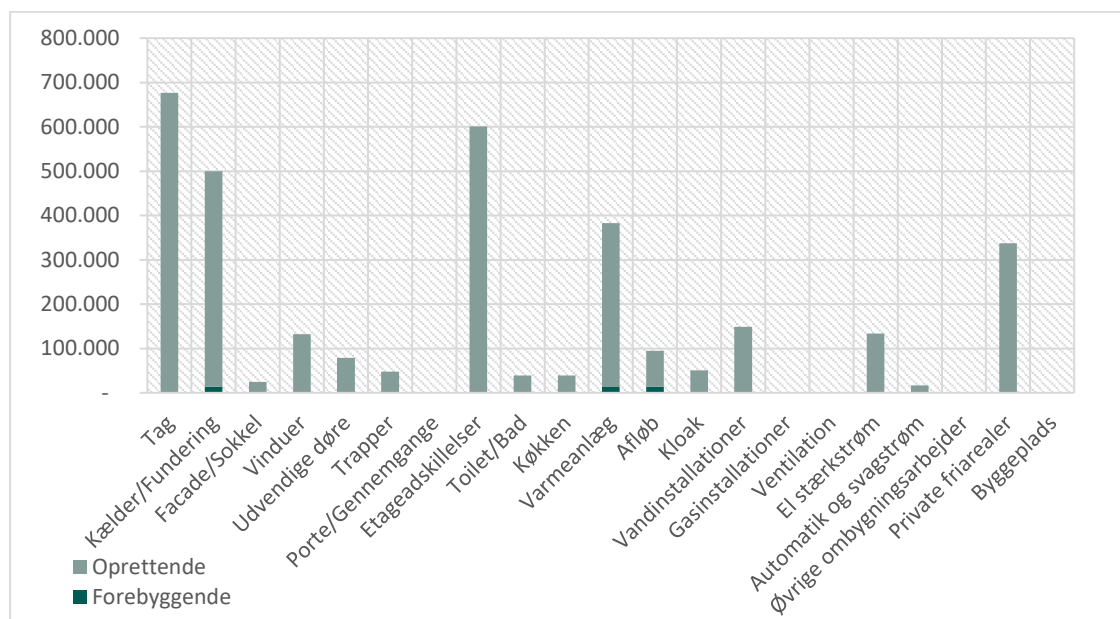
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	14.000	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	13.000	-	-	-	-	-	-
Afløb	14.000	-	-	-	-	-	-
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	500.000	-	-	-	47.000	5.200	5.200
Kælder/Fundering	90.000	-	-	44.000	-	13.200	14.667
Facade/Sokkel	25.000	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	8.800
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	5.267
Trapper	-	16.000	-	-	-	1.600	1.067
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	220.000	-	-	-	13.000	21.700	10.067
Toilet/Bad	-	-	-	-	11.000	1.400	933
Køkken	-	-	-	-	-	3.900	-
Varmeanlæg	13.000	-	-	77.000	105.000	8.500	6.000
Afløb	13.000	-	-	-	-	6.800	-
Kloak	17.000	-	-	-	-	1.700	1.133
Vandinstallationer	13.000	-	-	-	16.000	12.000	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	60.000	-	-	-	-	-	4.933
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	1.700	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	67.000	-	-	-	-	10.800	10.800
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Husets ydervægge er af gul tegl med betonsokkel og der er kælder under halvdelen af huset. Tag på bygningen er belagt med cement eternitplader, BBR beskriver at de muligvis er med asbest, hvilket er meget sandsynligt ud fra husets byggeperiode. Der er loftrums over den vestlige halvdel af bygningen og loft til kip i den østlige. Der er muret skorsten, tagrender er af plastik og taghældning er ca. 25 grader.



Tagbelægningen fra den sydlige facade med muret skorsten



Eternit pladebelægning på taget mod syd



Taget set fra den østlige endegavl på nordsiden, med tagrendesystem



Taget set fra den østlige endegavl på sydsiden, med tagrendesystem

Tilstand

Der er en del mos belægning på eternitpladerne og i samlingerne. Der er ikke registreret deciderede skader på taget, men overfladen er porøs og slidt. Tagrender bærer præg af at være ældre og bør fornyes inden for 5-10 år. Vindskeder er let slidte og bør maler vedligeholdes periodisk. Der er ikke nogen skader på skorsten.

Forventet levetid 40-50 år fra tagets opførelse.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af forældet eternitplader med asbest. 122m2	Opret.	Høj	40	2026	474.000
Periodisk malervedligeholdelse af vindskeder hvert 5 år.	Opret.	Lav	5	2026	12.000
Periodisk malervedligeholdelse af undertag hvert 5 år. 35 m2	Opret.	Lav	5	2026	14.000
Tagrender og nedløb udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende. Ca 35 lbm	Opret.	Normal	35	2030	47.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er 30 m2 kælder under den østlige del af bygningen. Kælderydervægge er af massiv beton. Den østlige del af kældervæggen er blotlagt pga. kældernedgang fra terræn. Der er konstateret overfladebehandlinger der ikke er diffusionsåbne, hvilket kan medføre fugtproblemer. Terrændækket er med 75 mm isolering og uden varme.



Fyrrummet set ud mod kælderdør.



Vand/mugskader i kælder efter opfugtning.



Gulvet i kælderen, opstigende fugt



Skader på væg i kælderen.

Tilstand

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Affugtning af kælder	Foreb.	Høj	Engangs	2026	14.000
Kældervæg Afrensning af løst overflademateriale og ny oppudsning samt evt. maling med egnet malingstype	Opret.	Høj	3	2026	44.000
Kældergulv Løs maling afrenses og evt. huller repareres. Behandling med maling.	Opret.	Normal	Engangs	2026	46.000

4.3 Facade/Sokkel

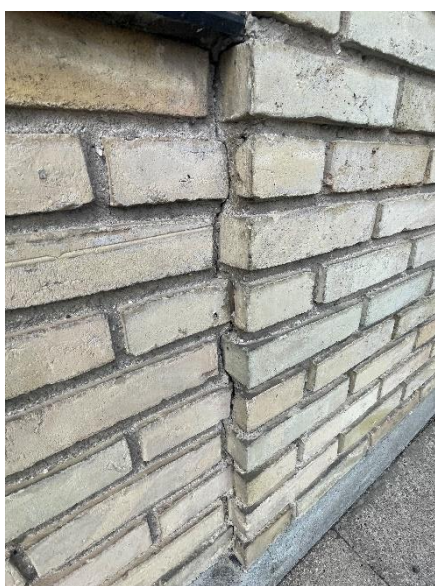
Facaden består af gule teglsten med tilbagetrukket fuge på alle facader. Der er ventileret sokkel omkring hele huset.



Den sydlige facade



Sokkelventilation



Revner i niveauspring



Endegavlfacaden med kælderdoor



Revnet sten og fugesætning

Tilstand

Der er enkelte revner i fugerne, samt enkelte revnede sten. Der er ikke revner i sokkel og der er fint ryddet for beplantning.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Murværk, pletvis omfugning hvor facaden er revnet ved fugerne, ca.12 m2	Opret.	Middel	Engangs	2026	14.000
Murværk, udskiftning af sten, 10-20 sten.	Opret.	Normal	Engangs	2026	11.000

4.4 Vinduer

Alle vinduer er udskiftet til to lags energiruder med kold kant fra 2016 med alu kant.



Vindue med energiruder i vinduesparti på syd facaden



Vindue med energirude i øst facaden



Energirude fra 2016



Kælder vindue med energirude

Tilstand

Der er ikke fundet skadede eller punkterede ruder og de bør først udskiftes efter forventet levetid.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

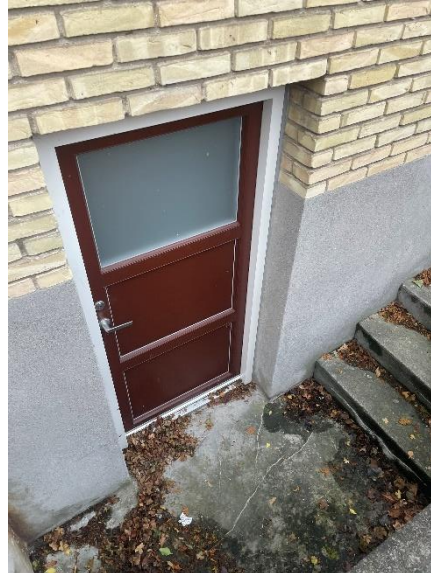
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af energiruder efter forventet levetid. 11 stk.	Opret.	Lav	40	2046	132.000

4.5 Udvendige døre

Bygningen indeholder 3 udvendige døre, en kælderdoor, hoveddør med glassideparti og en glasterrassedør.



Kælderdøren set fra indersiden



Kælderdøren set fra ydersiden



Terrasse glasdør ud mod syd facaden



Hoveddøren set indefra.

Tilstand

Alle døre bærer præg af at være af nyere årgang fra ca. samme tid som vinduerne, uden skader og fejl.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

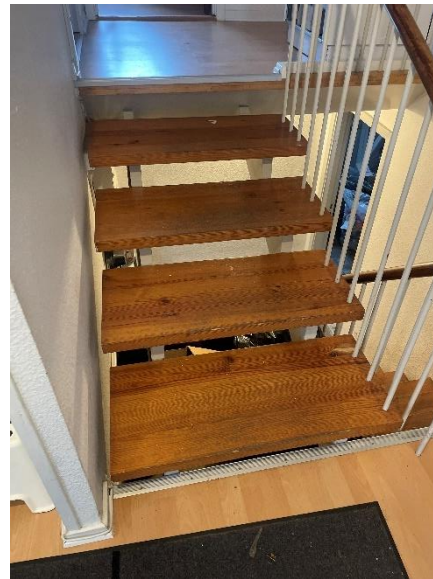
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Dør udskiftes efter forventet levetid	Opret.	Lav	25	2041	79.000

4.6 Trapper

Der er to mindre trapper der fører ned til kælder og én til hævet stueetage i den østlige del af bygningen. Trapperne er ned til kælder er opbygget af rent træ udover gelænder, mens den anden er med trætrin med underliggende stålkonstruktion.



Trappen ned til kælderen



Trappen til den østlige del af bygningen, hævet stueetage

Tilstand

Trinene er lettere slidt men fejler ikke noget, der bør laves periodisk vedligeholdelse på træet.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Trappe, afslibning og lakering af trin, 11 trin. Periodisk hvert 10 år.	Opret.	Lav	10	2027	16.000

4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

4.8 Etageadskillelser

Etagedæk mod kælder er af beton i en tykkelse på 250 mm. Dækket er uisoleret. Der er udlagt laminatgulve oven på eksisterende parketgulv i stueplan. Indvendige vægflader er enten pudsede med hvid overflade eller med cremefarvet tapet. Lofter er beklædt med gipsplader i forskudt mønster.



Fugtskader på vægge og lofter i den hævede stueetage del af bygningens østlige ende.



Etagedæk/kælderloft mod stueetage.



Skader på malingen i stuen



Slidt og ujævnt loftsysteem.



Fugtskader ved fodpanel gang.



Oprindelige parketgulv under laminatgulv i det vandskadede område af østenden.

Tilstand

Der er registreret en ældre fugtskade i den hævede del af stueetagen (se højre billede foroven). Skaden har resulteret i mug/fugt skader på vægfladen, det skrå loft og laminatgulvet. Bruger af huset siger det har stået på siden de flyttede ind i huset. Der er en hel del skader på vægflader og de nedsænkede loftplader. Der er lige så andre steder i bygningen der bærer præg af skader fra fugt og vandindtrængen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udbedrelse af vand/fugt/mug skader i det sydøstligeste rum. Omfang ukendt men hele rummet bør istansættes	Opret.	Høj	Engangs	2026	69.000
Periodisk maler/pudsvedligeholdes af indvendige vægflader og gulvpanler hvert 10 år.	Opret.	Normal	10	2026	151.000
Udskiftning af nedsænket loftplader efter forventet levetid, fugt i bygningen forventes at have forkortet lofts levetid.	Opret.	Middel	50	2030	13.000
Udskiftning af lamiatgulve i alle rum foruden kælder og toilet efter forventet levetid. Ca.64 m2	Opret.	Lav	20	2040	66.000

4.9 Toilet/Bad

Toilettet er forsynet med et 2 skyls toilet, en ældre håndvask med vandarmatur med varm og kold hane, samt en brusekabine. Vægfladerne er belagte med hvide klinker op til 2 meters højde og gulvet med terrazzo.



Håndvask med ældre vandarmatur



Toilet og håndvask, vandspor fra utæt radiator ses på gulvet



Brusekabine med blandingsarmatur



Terrazzogulv med rustspor fra utæt radiator

Tilstand

Den utætte radiator tages med under punktet varme 4.11.(du vil skrive - den utætte radiator er inkluderet i kapitlet om opvarmning?). Væg, loft og gulvoverflader er eller relativt pænt velholdt men af ældre årgang. Bruseren består kun af et blandingsbatteri og bruseren antages derfor som ikke i brug. Toilettet er af nyere årgang end håndvask installationen, men der er heller ikke notere nogen fejl på disse.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af håndvask med vandarmatur efter forventet levetid.	Opret.	Lav	Engangs	2030	11.000
Udskiftning af sanitet, toilet efter forventet levetid	Opret.	Lav	15	2035	14.000

4.10 Køkken

Der er et mindre elementkøkken af nyere årgang der forbinder entreen med den ene del af stuen. Gulvet er belagt med et groft lag linoleum.



Køkkenet set fra entreen



Køkkenet set fra entreen

Tilstand

Køkkenet er meget pænt velholdt og er fra 2012. Der er ikke registreret skader på overflader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af element køkken efter forventet levetid.	Opret.	Lav	25	2037	39.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen er udstyret med varme fra gaskedel anlæg af fabrikat Vitodens og er fra 2009. Den forsyner et to strengssystem med termostat på radiator til de forskellige rumradiatorer.



Utæt radiator på toilet



Gaskedelinstallation i kælderen



Gaskedel mærkeplade.



Radiator i stueetagen.

Tilstand

Der er registreret en utæt radiator på toilettet, utætheden kommer fra ribberne. Kedelanlægget lader til at være i fin stand, men bør overveje om konvertering til varmepumpe eller fjernvarme ved fremtidig udskiftning. Der er registreret en del rust på nogle rørfittings i kælderen og radiatorer bør snart udskiftes grundet høje alder.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af utætte radiator på toilet	Foreb.	Kritisk	Engangs	2026	13.000
Udskiftning af rustne rørunioner og rørstykker i kælderen, 1-2 lbm	Opret.	Middel	25	2026	13.000
Udskiftning af gaskedel anlæg med tilhørende VVB fra 2009, 71 l	Opret.	Normal	20	2029	77.000
Udskiftning af resterende radiatorer efter forventet levetid. 12 stk.	Opret.	Normal	40	2030	105.000
Udskiftning af rørinstallation efter forvetnet levetid	Opret.	Middel	50	2035	85.000

4.12 Afløb

Der er afløbs installationer til bad/toilet/køkken og vandinstallation i kælderen. Alle rum i kælderen har en afløbsrist i gulvet. Der er støbejerns afløbsinstallation for toilet der løber synligt i kælderrum, røret er malet blå. På toilet er afløbsrøret i galvaniseret stål og ført gennem rist, mens det er af plastik slange til køkkenvasken.



Afløb under håndvask og en gulvafløb på toilet



Afløbsinstallation under håndvask køkken



Afløbsrørene fra toilettet. I støbejern



Gulvafløb i kælderrum

Tilstand

Støbejernsrørene har ingen skader eller tegn på fejl. Afløbsrist i huset er generelt rustne og trætte og bør udskiftes. Der er lugtgene på toilettet som tyder på en tilstopning i afløbet.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af afløbsriste grundet rust og andre skader, 3-5 stk.	Opret.	Lav	30	2026	13.000
Gennemskyldning af toilet faldstammeafløb grundet lugtgene.	Foreb.	Middel	Engangs	2026	14.000
Udskiftning af støbegods faldstamme fra bygningens opførelse efter forventet levetid. 20 lbm	Opret.	Lav	80	2040	68.000

4.13 Kloak

Brønde er afsluttet med støbejerns- og betondæksler i de omkringliggende arealer. Kloakledninger under terræn er de oprindelige fra opførelsen i 1960.



Brønddæksel ved nordsiden af bygningen.

Tilstand

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af selve kloak da der ikke foreligger tv-inspektionsrapport.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Der udføres Tv-inspektion for kortlægning af tilstanden af kloakledninger.	Opret.	Normal	10	2026	17.000

4.14 Vandinstallationer

Brugsvandrørene er ikke isoleret, synlige og malede med blå. Der er en udvendig vandhane ved kældertappe. Der er også et armatur i kælderrum.



Uafsluttet vandrør i kælderens fyrrum



Parallel føring af vandrør og varmerør i kælder



Vandhane og en blandingsarmatur i kælderrum



Udvendigt vandhane

Tilstand

Der er en rørende i gaskedel kælderrummet der ikke er afblændet og man kan se op ad væggen at det har ført til griseri. brugsvand- og varmerør er i fin stand og pænt velholdt ellers. Udvendig vandhane er af rødgods, men er ikke frostsikret og bør derfor skiftes til et armatur med frostsikring.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabelt

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Afblændning af vandrør i kælderen	Opret.	Høj	Engangs	2026	13.000
Udskiftning af vandarmatur i kælder og udvendigt, 2 stk.	Opret.	Lav	Engangs	2030	16.000
Udskiftning af rørinstallation efter forvetnet levetid	Opret.	Middel	50	2035	120.000

4.15 Gasinstallationer

Der er gaskedel med tilhørende installation, se punkt 4.11 om varme.

4.16 Ventilation

Bygningen er udstyret med naturlig ventilation.

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysningen i bygningen er delvist udskiftet til LED belysning og ellers med halogen. Tavlen er placeret i kælder under trappen der fører op til den hævede stueetage i østenden af bygningen. Der er en række kontakter i bygningen af forskellige årgange.



El-tavlen er placeret under trappe til hævet stueetage



Belysningsarmatur med LED i entre



Ældre udvendig stikkontakt



Ældre kontakter i stuen



Udskiftet kontakt ved entre



Blandet årgang kontakter i stuen ind mod køkkenet.

Tilstand

Den del af belysningen der ikke er udskiftet til LED er meget dunkel og bør udskiftes snarest. Kontakter er af meget blandet årgang, men overvejende forældet fra bygningens opførelse. Tavlen er up to date med brydermateriel og har en del levetid endnu.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af ældre belysning til nye LED armaturer. Ca. 3-7 stk.	Opret.	Lav	15	2026	16.000
Udskiftning af forældet kontakter i bygningen, ca. 25 stk.	Opret.	Normal	25	2026	44.000
Udskiftning af tavlemateriel efter forvenet levetid. 6 grupper	Opret.	Lav	25	2045	14.000

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

Der er alarmsystem på dørene med central siddende ved hoveddøren i entreen. Der er adgangspanel af fabrikat Texcom ved hoveddør.



Texcom adgangspanel



Boks til alarmcentral

Tilstand

Alarmsystemet anslås at være 10 år gammelt, er pænt velholdt og uden fejlmeldinger.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af Alarmsystem efter forventet levetid.	Opret.	Lav	20	2036	17.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Der er registreret forskellige flisebelægninger. Ved terrassen er der et bræddehegn bygget sammen med skurbygningen. Der er en kældernedgang i den østlige endegavl, trappen er lavet af beton og der er et træ/stål rækværk.



Skurbygning



Terrassen set fra vest af



Betontrappe ned til kælder dør



Terrassen med belægning set fra øst af

Tilstand

Hegn og skurbygning trænger til malervedligeholdelse. Der er ikke observeret skader eller lunger i belægningen omkring bygningen. Trappenedgangen til kælder, har en del revner i konstruktionen og rækværket trænger ligeså til vedligeholdelse.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malervedligeholdelse af træværk på hegn, skurbygning, bænke og keldertrapperækværk periodisk hvert 5 år.	Opret.	Middel	5	2026	54.000
Revner og afslag i beton på overkant og sider af trappenedgang re- pareres.	Opret.	Middel	Engangs	2026	13.000

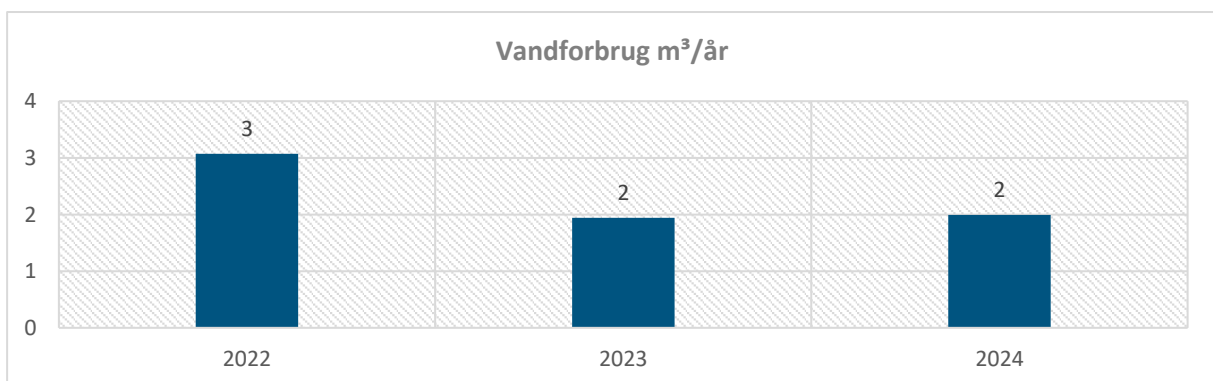
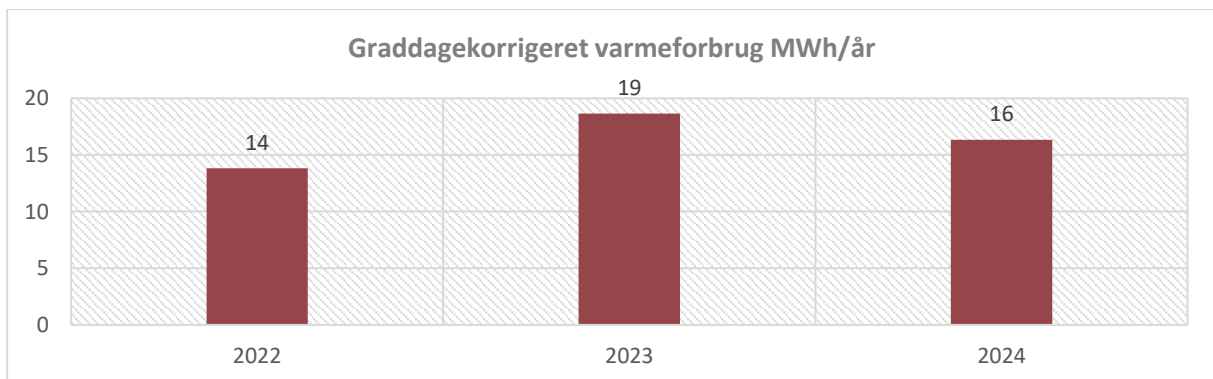
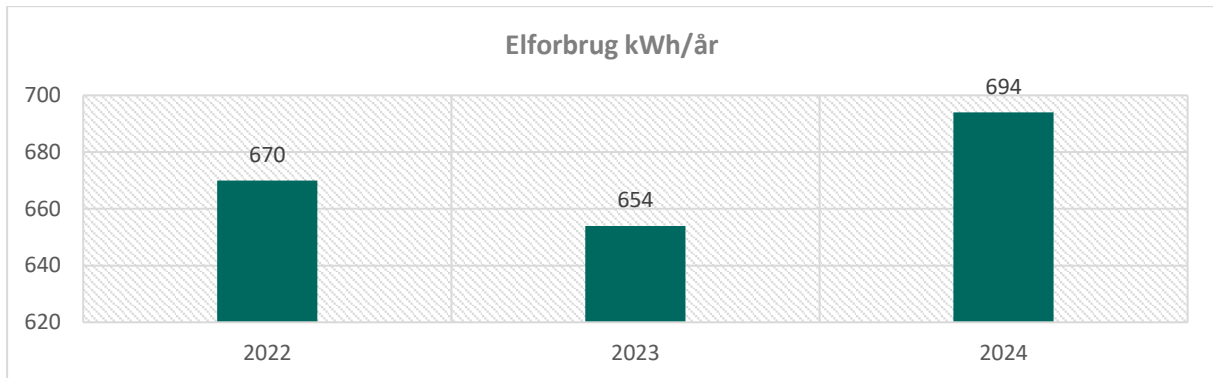
4.21 Byggeplads

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.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	8	194	28
Gennemsnit for Forening	17	91	1604
Mere / mindre forbrug	-9	103	-1576
Mere / mindre forbrug i %	-53%	113%	-98%
Forbrugsudvikling 2022-2024	4%	18%	-35%

Ejendommens energiforbrug er ca. hvad øvrige foreninger bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Installation af LED panel, uden bevægelsesmelder iht. 2016 krav	El	3.750	661	6
Konvertering til fjernvarme med ny isoleret veksler	Gas	3	2.962	0
Udvendig efterisolering af kælderydervægge over jord med 250 mm	Gas	15.960	1.817	9
Efterisolering af loftsrum med 350 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	Gas	26.450	1.051	25

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

5.1 Tag

Lofter over gang er isoleret med 100 mm
Skråvægge er isoleret med 100 mm



Loft over stueetage



Loftisolering op mod skorsten.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af loftsrum med 350 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	Gas	26.450	1.051	25
Indvendig efterisolering af skråvægge med 350 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	Gas	17.100	209	82

5.2 Kælder/Fundering

Kældergulve består af 10 cm beton med slidlag, men terrændæk består af 8 cm beton.
Vægge 30 cm massiv beton.



Kælder set ud mod kælderdoor



Kældergulv

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udvendig efterisolering af kælderydervægge over jord med 250 mm	Gas	15.960	1.817	9
Udvendig efterisolering af kælderydervægge mod jord med 250 mm	Gas	145.920	1.761	83
Ophugning af eksisterende gulv og støbning af nyt med 300 mm polystyren	Gas	100.800	213	473,5
Ophugning af eksisterende kældergulv og støbning af nyt med 250 mm polystyrenplader	Gas	66.000	126	524

5.3 Facade/Sokkel

Facader er isoleret med 75 mm isolering



Endegavl med 30 cm hulmur

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udvendig efterisolering med 250 mm PIR isolering og fjernelse af eksist. isolering	Gas	213.668	1.533	139

5.4 Vinduer

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

Vinduer er fra 2016.



Vindue på toilet

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende vinduer	Gas	114.600	600	191

5.5 Udvendige døre

Døre er alle udskiftet indenfor de sidste 10 år. Dør i kælder har en lille rude, dør ved entre er massiv med rudesideparti og terrassedør er flere rudet glasdør.



Hoveddør



terrassedør

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende yderdør	Gas	71.280	292	244

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

5.8 Etageadskillelser

Dæk mod kælder er isoleret med 75 mm isolering og med paket/laminat gulv.



Laminat/paket gulv

Ingen forslag.

5.9 Toilet/Bad

Toilet er generelt skiftet med tiden.

Vandarmaturer er ældre årgang

Brusere bruges ikke



Toilet og håndvask



Brusearmatur.

Ingen forslag.

5.10 Køkken

Ikke relevant

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med gaskedel fra 2009.

Der er ikke vejrstyring koblet til

Radiatorventiler er manuelt



Gas kedel med varmtvandsbeholder



Radiatorventil på toilet

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Konvertering til fjernvarme med ny isoleret veksler	Gas	3	2.962	0

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)

Belysning er overvejende Halogen og LED.



Belysningsarmatur



Belysningsarmatur

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Installation af LED panel, uden bevægelsesmelder iht. 2016 krav	El	3.750	661	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