

Tilstandsvurdering og energiscreening

Bofællesskabet Lundedammen
Lundedammen 4, 2605 Brøndby

07. april 2025



Udarbejdet af: Anders Halkjær
Kontrolleret af: Nikolaj Klein
Dato: 07.04.2025
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.....	15
4.6	Trapper.....	15
4.7	Porte/Gennemgange	15
4.8	Etageadskillelser	16
4.9	Toilet/Bad	17
4.10	Køkken.....	18
4.11	Varmeanlæg.....	19
4.12	Afløb.....	20
4.13	Kloak.....	21
4.14	Vandinstallationer.....	21
4.15	Gasinstallationer	22
4.16	Ventilation.....	22
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	23
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	24
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	24
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	25
4.21	Byggeplads	26
5	Energiscreening.....	27
5.1	Tag.....	29
5.2	Kælder/Fundering.....	29
5.3	Facade/Sokkel	29
5.4	Vinduer.....	30
5.5	Udvendige døre.....	30
5.6	Trapper.....	30
5.7	Porte/Gennemgange	31
5.8	Etageadskillelser	31
5.9	Toilet/Bad	31
5.10	Køkken.....	31
5.11	Varmeanlæg.....	32
5.12	Afløb.....	32
5.13	Kloak.....	32
5.14	Vandinstallationer.....	32

5.15	Gasinstallationer	32
5.16	Ventilation.....	32
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	33
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	33
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	33
5.20	Private friarealer	33
5.21	Byggeplads	33

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: Lundedammen 4, 2605 Brøndby

Byggeår: 2000

År for seneste ombygning: Ingen

Antal BBR registrerede bygninger: 2

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 337 m²

Grundareal: 1075 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

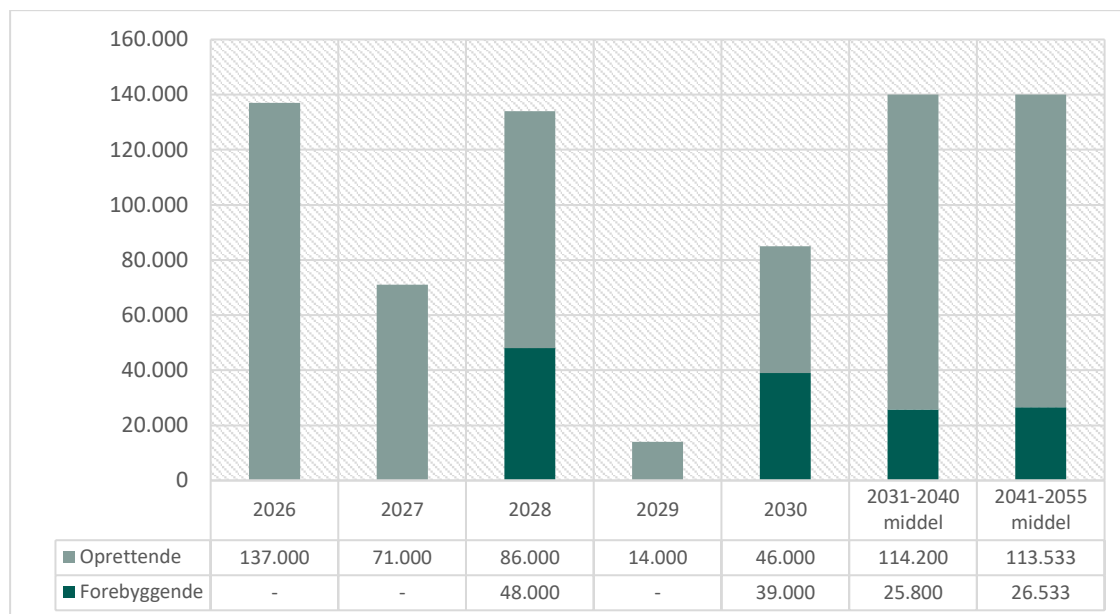
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	3.942.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.007.000
Total vedligehold for Bofællesskabet Lundedammen, gennemsnit pr. år kr.:	131.400
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	132.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	11.697
kr. pr. m ² / år:	390
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	God

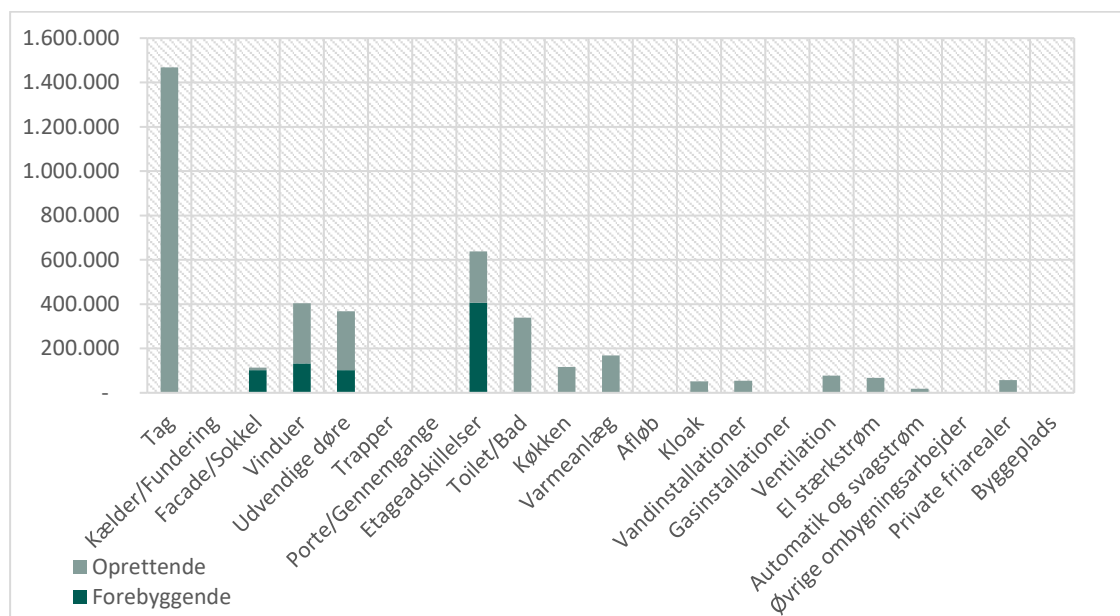
Bygningens samlede stand vurderes som god med minimal vedligeholdelse nødvendig. Alle systemer og strukturer fungerer optimalt eller tæt på, og der er ingen væsentlige synlige skader eller problemer. Dette afspejles også i en større forskel imellem de samlede vedligeholdelsesomkostninger kontra prisen for en tilsvarende ny bygning.

*Efterslæb betegner den ophobning af nødvendige vedligeholdelses- og reparationsarbejder, der ikke er blevet udført over tid. Beløbet afspejler en vedligeholdelsesomkostning, der burde have været afholdt for at opretholde god til acceptabel tilstand og funktionalitet.

Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på forebyggende og oprettende vedligeholdelse



Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på bygningsdele



Forebyggende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	17.000	-	-	3.400	3.400
Vinduer	-	-	-	-	22.000	4.400	4.400
Udvendige døre	-	-	-	-	17.000	3.400	3.400
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	31.000	-	-	14.600	15.333
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	24.000	-	42.000	14.000	29.000	28.500	71.600
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	12.000	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	22.100	3.400
Udvendige døre	-	-	-	-	-	22.100	3.000
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	13.000	17.000	44.000	-	-	6.900	5.867
Toilet/Bad	45.000	-	-	-	17.000	13.000	9.800
Køkken	-	-	-	-	-	7.200	2.933
Varmeanlæg	12.000	-	-	-	-	4.500	7.467
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	17.000	-	-	-	-	1.700	1.133
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	3.667
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	39.000	-	-	-	-	2.600
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	5.000	1.133
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	1.800	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	14.000	15.000	-	-	-	1.400	933
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med tegl og tagpap.



Tegltag på hovedbygning



Tagpap på udhus



Utæt tagrende tætnet med tape

Tilstand

Der er ikke registreret skader eller meddelt om vandindtrængning eller set tegn herpå. Der er mosbe-
groning på den skrå tagkonstruktion, hvilket er forventet grundet tætliggende skov. Årstal for tagbe-
lægninger er 2000. Forventet levetid på betontegl 30-50 år. Levetid på tagpap tag 25 år. Tagrende
ved indgangsparti er lappet med tape.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales, at der afrenses for mossamlinger i det omfang, det hæmmer afvanding eller giver anledning til utæthed. Tagbelægning ser sundt ud, i betragtning af dets alder. Levetiden på 25 år, bør genovervejes, når tiden nærmer sig. Tagrende længde ved indgangsparti skiftes til nyt. Løse ender på tagpap fastgøres med klæbeasfalt.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Utæt tagrende skiftes til nyt 5 lbm	Opret.	Middel	Engangs	2026	11.000
Løse ender på tagpap fastgøres med klæbeasfalt	Opret.	Normal	Engangs	2026	13.000
Sternbrædder afrenses og malerbehandles 8 lbm	Opret.	Normal	5	2028	14.000
Gavlbeklædning i træ i udhus afrenses og males	Opret.	Normal	5	2028	13.000
Udhæng i træ afrenses og malerbehandles, 10 m ²	Opret.	Normal	20	2028	15.000
Afrens af loft i overdækkede arealer med fibercementplader 5 m ²	Opret.	Normal	5	2029	14.000
Udhæng i træ afrenses og malerbehandles, 85 lbm	Opret.	Normal	5	2030	29.000
Tagrender og nedløb til bolig udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende 95 lbm	Opret.	Normal	35	2035	105.000
Tagrender og nedløb til udhus udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende 14 lbm	Opret.	Normal	35	2035	15.000
Tagpap på udhus skiftes med ny tagbelægning	Opret.	Normal	25	2035	25.000
Betontegl skiftes iht. forventet levetid. Stillads og overdækning indregnet	Opret.	Normal	50	2050	849.000

4.2 Kælder/Fundering

Ingen kælder.

4.3 Facade/Sokkel

Facader og gavle er udført i murværk samt træ.



Murværk



Træfacade udhus

Tilstand

Murværk og fuger, sokkel samt træfacade til udhus er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at træfacade inkl. rækværk afrenses og males.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Montering af stolpehat til rækværk	Opret.	Normal	Engangs	2026	12.000
Træværk på facade afrenses og malerbehandles inkl. lille rækværk	Foreb.	Normal	5	2028	17.000

4.4 Vinduer

Vinduer er monteret med energiruder med kold kant, udført i træ med elastiske fuger.

**Tilstand**

Vinduer er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at vinduer løbende afrenses og males. Elastiske fuger og tætningslister udskiftes inden for en 10-årig periode.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Afrensning og maling af trævinduer	Foreb.	Normal	5	2030	22.000
Tætningslister skiftes iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	10	2033	15.000
Elastiske fuger udskiftes til nye 94 lbm	Opret.	Normal	15	2035	21.000
Vinduer udskiftes til nye iht. forventet restlevetid ud,	Opret.	Normal	30	2040	185.000

4.5 Udvendige døre

Døre er monteret med energiruder med kold kant, udført i træ med elastiske fuger.



Facadeparti ved indgangsparti

Tilstand

Døre er i god og vedligeholdet stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at døre løbende afrenses og males. Elastiske fuger og tætningslister udskiftes inden for en 10-årig periode.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Afrensning og maling af trædøre	Foreb.	Høj	5	2030	17.000
Tætningslister skiftes iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	10	2033	14.000
Elastiske fuger udskiftes til nye 51 lbm	Opret.	Normal	15	2035	17.000
Døre udskiftes til nye iht. forventede levetid	Opret.	Lav	30	2040	190.000

4.6 Trapper

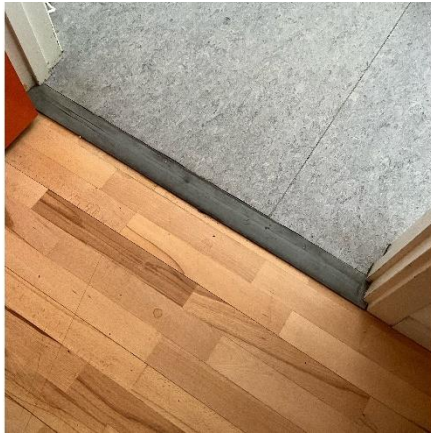
Ingen trapper.

4.7 Porte/Gennemgange

Ingen porte.

4.8 Etageadskillelser

Gulve i primært udført som trægulve. Køkken og delvist opholdsområde er udført med linoleum. Gulv på badeværelser, bryggers og vindfang er udført med klinker.



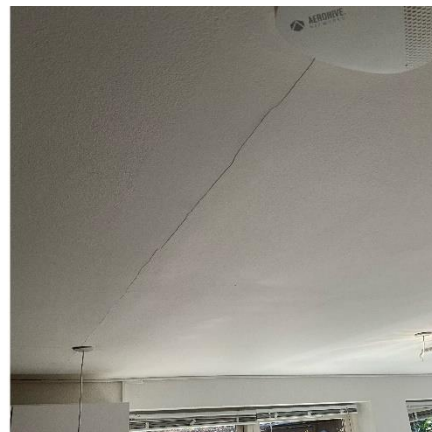
Slidt dækplade mellem ophold og stue



Opholdsområde udført i trægulv og linoleum



Badeværelse i bolig



Revnet gipsloft i ophold/køkken

Tilstand

Linoleumsgulv og klinkegulve på badeværelser er generelt i god stand. Trægulv er slidt. Fast gipsloft i køkken/opholdsområde er revnet.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

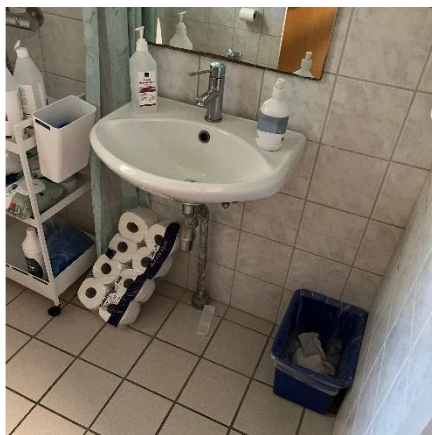
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at få slebet og behandlet trægulve. Revnet gipsloft udbedres ved påførsel af spartelmasse, gipstape og spartling på ny. Herefter slibning, evt. primer for at sikre maling hæfter ordentligt. Dækplade til dørtrin skiftes til ny.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Montering af dækplade ved dørtrin til bolig	Opret.	Middel	Engangs	2026	13.000
Udbedring af revner i gipsloft i køkken/opholdsområde	Opret.	Middel	Engangs	2027	17.000
Alle trægulve slibes og behandles 230 m ²	Opret.	Middel	8	2028	44.000
Indervægge afvaskes og malerbehandles fællesområder	Foreb.	Normal	5	2028	31.000
Maling af gipsloft fællesområder 93 m ²	Foreb.	Normal	10	2032	22.000
Linoleumsgulve i køkken samt overgangsprofiler skiftes med nye 30 m ²	Opret.	Lav	20	2040	25.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med to-skyls og armaturer med etgreb. Fuger er udført med mørtel og elastiske fuger i samlinger.



Personalettoilet



Skimmelsvamp i fuger

Tilstand

Toiletkerner fremstår i god stand og vurderes at fungere tilfredsstillende uden synlige fejl eller driftsmæssige udfordringer.

Bygningsdelens tilstand:

■ God
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at skifte bundventil, vandlås og afløbsrør på personale badeværelse. Elastiske fuger i samlinger skiftes til nye på alle badeværelser.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Elastiske fuger i samlinger på badeværelser skiftes til nye	Opret.	Høj	10	2026	31.000
Bundventil, vandlås og afløbsrør på personale badeværelse skiftes	Opret.	Normal	Engangs	2026	14.000
Blandingsbatteri og bruser udskiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2030	17.000
Toilet og vask udskiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2035	99.000

4.10 Køkken

Køkkenet fremstår funktionelt og veludstyret med laminatbordplade, der sikrer god hygiejne og holdbarhed.



Fælleskøkken



Bolig køkken

Tilstand

Fælleskøkken og køkkener i boliger er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Over- og underskabe, laminatbordplade og vask i bolig køkkener skiftes til nyt iht. forventede levetider	Opret.	Normal	20	2040	55.000
Over- og underskabe, laminatbordplade og vask i bryggers skiftes til nyt	Opret.	Lav	20	2040	17.000
Over- og underskabe, laminatbordplade og vask i personalekøkken skiftes til nyt iht. forventede levetider	Opret.	Normal	20	2042	44.000

4.11 Varmeanlæg

Boligen er forsynet med fjernvarme placeret i bryggers.

Radiatorsystemet er opbygget som et tostrengt anlæg med panel radiatorer. Alle radiatorer er med termostatventiler. Der er etableret el gulvvarme på badeværelser og i bryggers.



Varmevekslerunit



Varmtvandsbeholder



Cirkulationspumpe



Gulvvarme termostat

Tilstand

Varmeanlægget er i god og funktionel stand, men med ældre cirkulationspumpe.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at skifte cirkulationspumpe til ny og mere energibesparende enhed.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ny cirkulationspumpe, fra 2000	Opret.	Middel	15	2026	12.000
Ny varmevekslerunit inkl. automatik, pumpe mv., skønnet fra 2015	Opret.	Normal	20	2035	28.000
Ny varmtvandsbeholder, fra 2000	Opret.	Normal	20	2035	17.000
Udskiftning af rørsystem for varme iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	45	2045	55.000

4.12 Afløb

Afløbsrør udført i plast.



Afløbsrør i plast

Tilstand

Afløbsinstallationerne vurderes generelt i acceptabel stand set i betragtning ud fra bygningens opførelsesår.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen anbefalinger.

4.13 Kloak

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak, og der foreligger ikke tv-inspektionsrapport. TV-inspektion og spuling af kloakrør anbefales inkl. kortlægning af tanke og brønde.

Tilstand

Kloakledninger vurderes i god stand set i betragtning af bygningens opførelsesår.

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der foretages spuling samt tv-inspektion af kloakker.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Der foretages spuling samt tv-inspektion af kloakker	Opret.	Normal	10	2026	17.000

4.14 Vandinstallationer

Hovedfordeling og brugsvandsinstallationer er vurderet udført i en kombination af galvaniseret stål og rustfrit stål. Rørene er ført over loft.



Brugsvands- og cirkulationsrør

Tilstand

Rør er vurderet i god stand, set i betragtning ud fra bygningens opførelsesår.

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen anbefalinger.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af rørsystem for brugsvandsrør iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	45	2045	55.000

4.15 Gasinstallationer

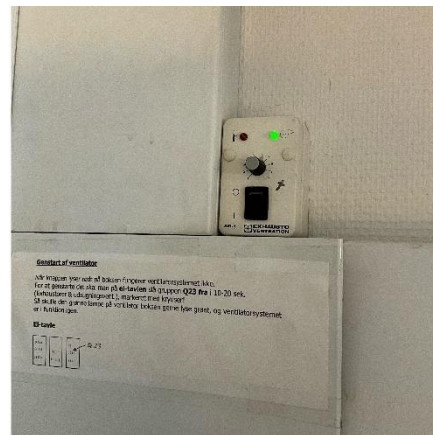
Ingen gasinstallationer.

4.16 Ventilation

Der er mekanisk udsugningsanlæg med udsugning fra baderum/toiletter, køkken og bryggers. Anlægget er fra husets opførelsesår, med en forventet levetid på 20 år. Anlægget vurderes derfor at være udtjent og kan erstattes med et nyere og mere energibesparende anlæg.



Udsugningsanlæg placeret på loft



Hastighedsregulator placeret i bryggers

Tilstand

Anlæg vurderes i funktionel stand, trods anlægget jf. generel levetid for udsugningsanlæg må betragtes som udtjent.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at udskifte anlægget til nyt og mere energibesparende, herunder rengøring af ventilationskanaler.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Mekanisk udsugningsanlæg skiftes til nyt da det nuværende vurderes at være teknisk forældet og/eller energimæssigt utidssvarende	Opret.	Middel	20	2027	28.000
Rengøring af ventilationskanaler	Opret.	Middel	20	2027	11.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Tavle er opmærket og afdækket monteret med HPFI-afbrydere, smeltesikringer og automatsikringer. Tavle er vurderet fra bygningens opførelsesår, men løbende blevet udskiftet med nyere HPFi-relæ og enkelte automatsikringer.

Belysning er generelt installeret med LED og betjenes manuelt ved tænd/sluk afbrydere.



Gruppetavler



Belysning med led indsatse

Tilstand

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen anbefalinger.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
El-tavler skiftes iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	30	2040	33.000
Belysningsanlæg i fællesområder skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Lav	15	2040	17.000

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

Der er nyere ABA-anlæg og ABDL-brandsikring. Årstal vurderet til 2020.



ABA-anlæg

Tilstand

ABA-anlæg er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af ABA-anlæg fra 2020	Opret.	Lav	20	2040	18.000

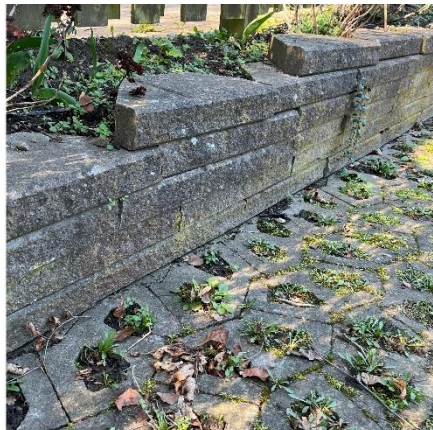
4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ingen.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.



Lunke ved indgang til overdækket halvtag



Afgrænsningsmur



Stolpe ved rækværk



Fibercement plader ved overdækket halvtag

Tilstand

Private friarealer er generelt i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at lunke i flisebelægning optages og afløbsrende etableres. Afgrænsningsmur oprettes. På rækværk monteres stolpehat. Fibercement plader afrenses.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Opretning af støttemur	Opret.	Middel	10	2026	14.000
Lunker i flisebelægning optages og afløbsrende etableres	Opret.	Normal	Engangs	2027	15.000

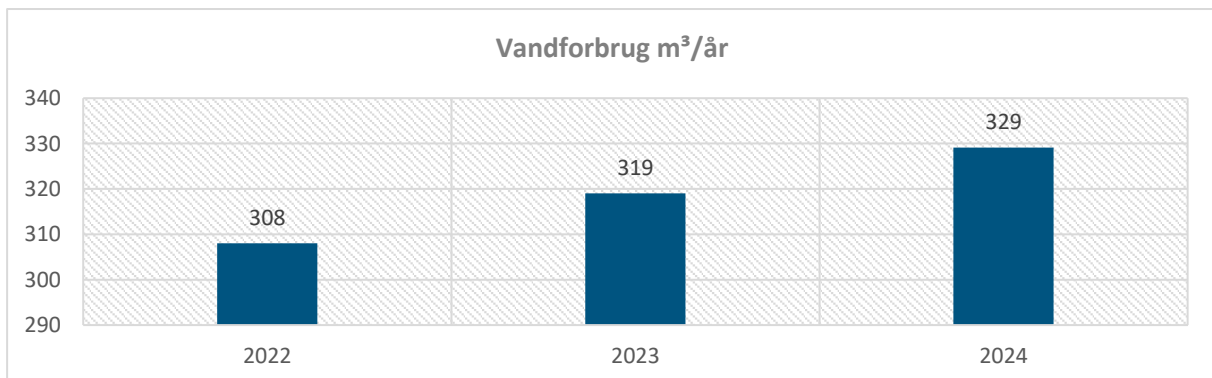
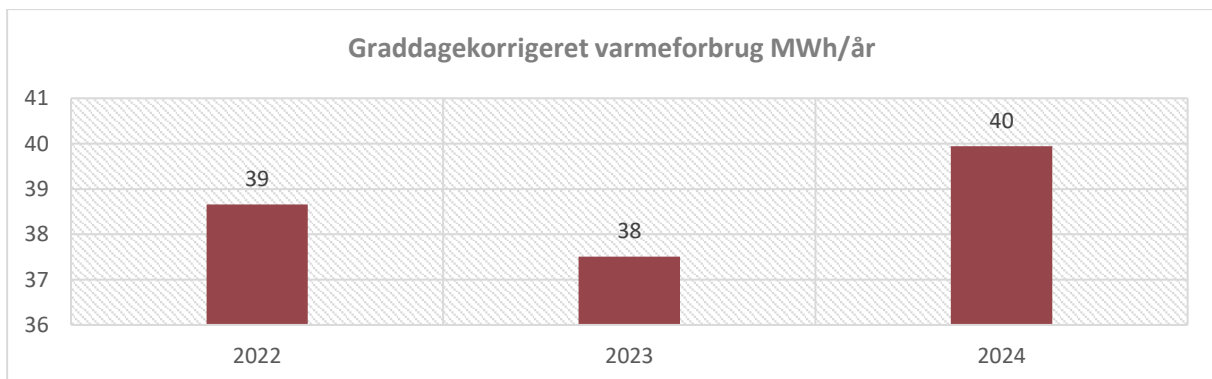
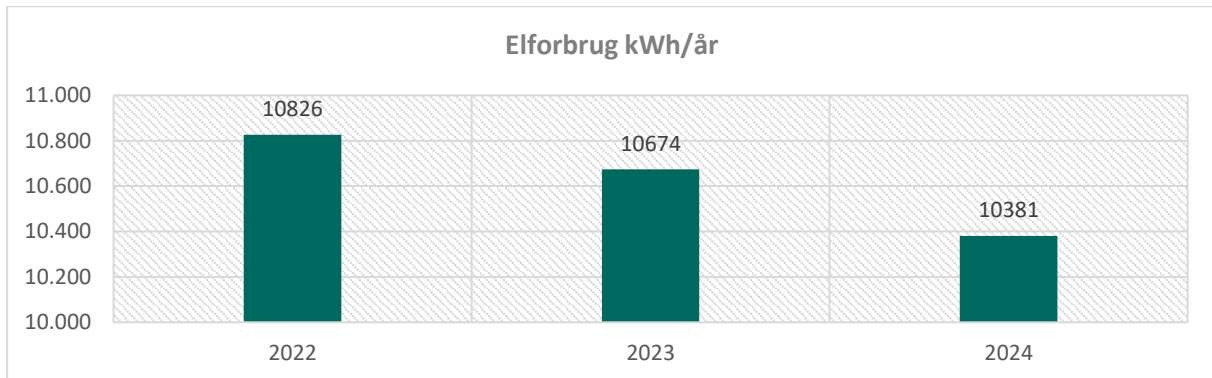
4.21 Byggeplads

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

5 Energiscreening

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

Herunder er de seneste 3 års energi- og vandforbrug oplyst fra Brøndby Kommune for bygningen præsenteret og vurderet. Nøgletal til sammenligning er baseret på det samlede forbrug i Brøndby Kommunes ejendomme og indenfor de pågældende anvendelsesområder.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	32	115	946
Gennemsnit for Ældrecenter / Ældreboliger	33	81	694
Mere / mindre forbrug	-1	34	252
Mere / mindre forbrug i %	-4%	42%	36%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-4%	3%	7%

Ejendommens energiforbrug stemmer godt overens med hvad øvrige ældrecentre forbruger på el. Varmeforbruget er dog væsentlig højere end gennemsnittet. Det er uvist hvad forklaringen til dette kan være, men bør undersøges nærmere.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	384 kWh/år	0 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	783 kr./år	0 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	Ingen data	%
Samlet investering	5.500 kr.	0 kr.

5.1 Tag

Loftsrum er isoleret med 250 mm.



Loftisolering

Ingen rentable forslag.

5.2 Kælder/Fundering

Ingen kælder.

5.3 Facade/Sokkel

Facader er udført som 35 cm hulmur tegl/letbeton isoleret ved opførsel.



Hulmurs facade

Ingen rentable forslag.

5.4 Vinduer

Vinduer er monteret med tolags energiruder med kold kant.

Vinduer er de oprindelige fra bygningens opførelsesår (2000).



Vindue i kontor

Ingen rentable forslag.

5.5 Udvendige døre

Døre er monteret med tolags energiruder med kold kant.

Døre er de oprindelige fra bygningens opførelsesår (2000).



Yderdør i bolig

Ingen rentable forslag.

5.6 Trapper

Ikke relevant.

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

5.8 Etageadskillelser

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 150 mm mineraluld/polystyrenplader under betonen.

Ingen rentable forslag.

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er med to-skyl vurderet fra bygningens opførelsesår.

Vandarmaturer er med etgreb vurderet fra bygningens opførelsesår.

Brusere er vurderet skiftet løbende.

Ingen rentable forslag.

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med fjernvarme.

Der er vejrkompenseret styring.

Alle radiatorventiler er med termostatventiler.

Cirkulationspumpe er ældre og foreslås udskiftet til ny.



Cirkulationspumpe

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Skift cirkulationspumpe	El	5.500	783	7,0

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Ingen relevant.

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

5.16 Ventilation

Der er mekanisk udsugningsanlæg der betjener baderum/toiletter, køkken og bryggers.

Anlægget er vurderet fra bygningens opførelsesår. Det foreslås at udskifte anlægget til et nyt og mere tidssvarende/energieffektivt anlæg.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Skift til nyt mekanisk udsugningsanlæg	El	25.000	885	28,2

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er overvejende med LED med manuel tænd/sluk afbryder. Det anbefales ikke at etablere bevægelsesmeldere.

Ingen rentable forslag.

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

Ingen automatik eller forslag foreslået.

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

5.20 Private friarealer

Ikke relevant.

5.21 Byggeplads

Ikke relevant.