

Tilstandsvurdering og energiscreening

Kirkebjerg
Ved Kirkebjerg 24, 2605 Brøndby

22. oktober 2025



Udarbejdet af: Anders Gjerum Halkjær
Kontrolleret af: Claudia Schulz, Anders Rathje Kjær Lorentzen
Dato: 22.10.2025
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.....	14
4.3	Facade/Sokkel.....	15
4.4	Vinduer.....	16
4.5	Udvendige døre.....	18
4.6	Trapper.....	20
4.7	Porte/Gennemgange	21
4.8	Etageadskillelser	21
4.9	Toilet/Bad	22
4.10	Køkken.....	23
4.11	Varmeanlæg.....	24
4.12	Afløb.....	24
4.13	Kloak.....	25
4.14	Vandinstallationer.....	26
4.15	Gasinstallationer	27
4.16	Ventilation.....	27
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	27
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	33
5	Energiscreening.....	34
5.1	Tag.....	35
5.2	Kælder/Fundering.....	36
5.3	Facade/Sokkel.....	36
5.4	Vinduer.....	36
5.5	Udvendige døre.....	37
5.6	Trapper.....	38
5.7	Porte/Gennemgange	38
5.8	Trapper.....	38
5.9	Etageadskillelser	38
5.10	Toilet/Bad	39
5.11	Køkken.....	39
5.12	Varmeanlæg.....	39
5.13	Afløb.....	39
5.14	Kloak.....	39

5.15	Vandinstallationer.....	40
5.16	Gasinstallationer	40
5.17	Ventilation.....	40
5.18	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	40
5.19	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	41
5.20	Øvrige ombygningsarbejder	41
5.21	Private friarealer	41
5.22	Byggeplads	41

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 veldligehold 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.

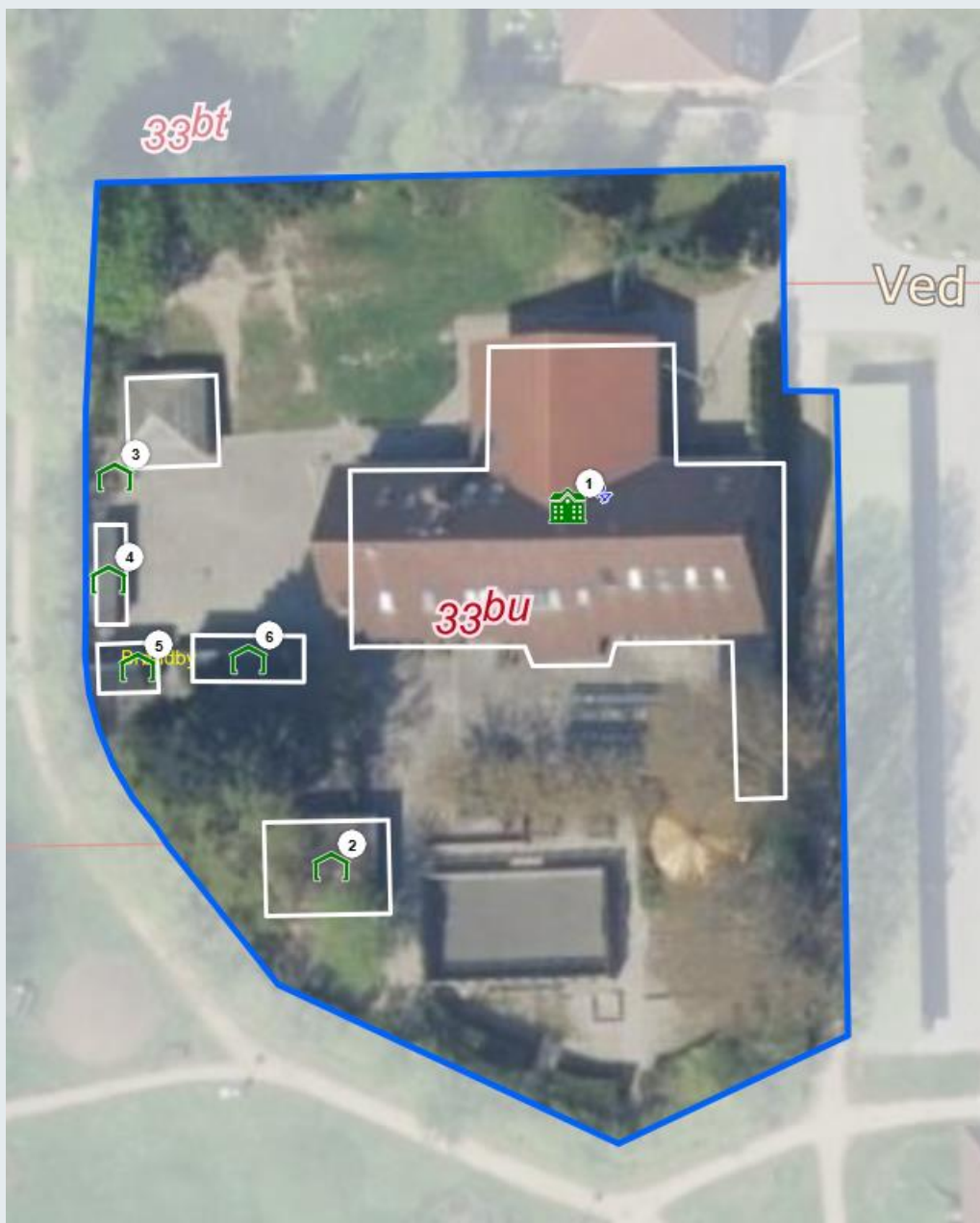
Omkostningsoverslagene er ekskl. moms og baseret på prisdata fra Molio 2025¹, Artelias omkostningsdatabase opdateret 1. kv. 2025 og i øvrigt erfaringspriser. Priser er ikke prisfremskrevet.

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>
Arbejdsmkostninger: 111,5
Boliger i alt: 120,0.

2 Ejendomsoplysninger

Oversigtskort fra kort.bbr.dk



Adresse: Ved Kirkebjerg 24, 2605 Brøndby

Byggeår: 1950

År for seneste ombygning: 2020

Antal BBR registrerede bygninger: 6

Antal etager: 1

Kælder: 132 m²

Udnyttet tagetage: 210 m²

Grundareal: 2651 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.:	6.615.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	3.439.000
Total vedligehold for Kirkebjerg, gennemsnit pr. år kr.:	220.500
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	1.502.000

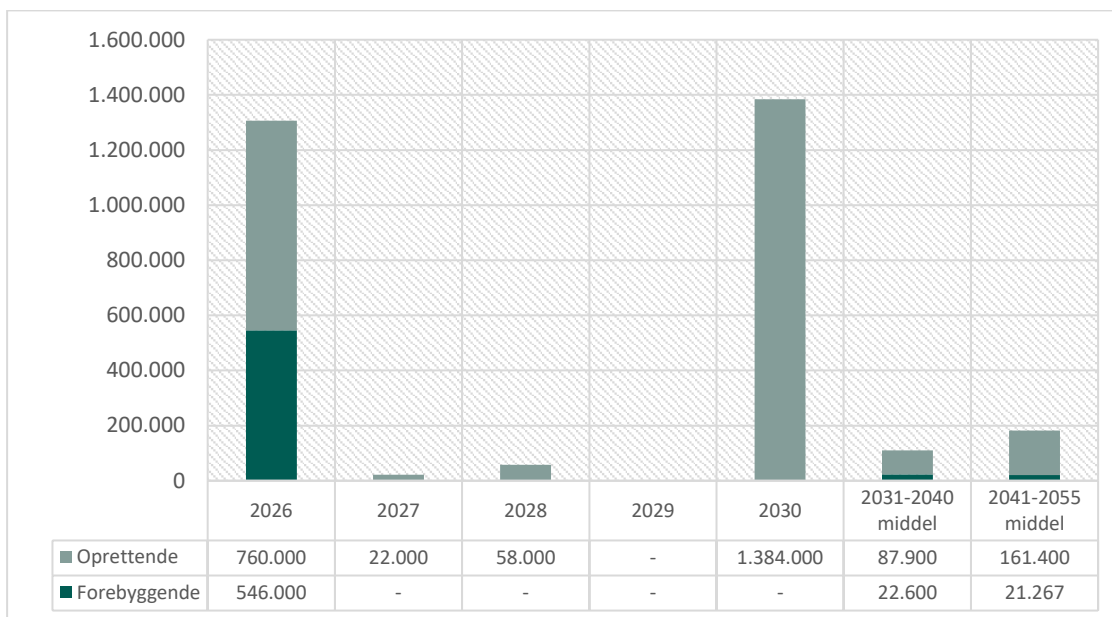
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	18.173
kr. pr. m ² / år:	606
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600

Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt
---	--------------------

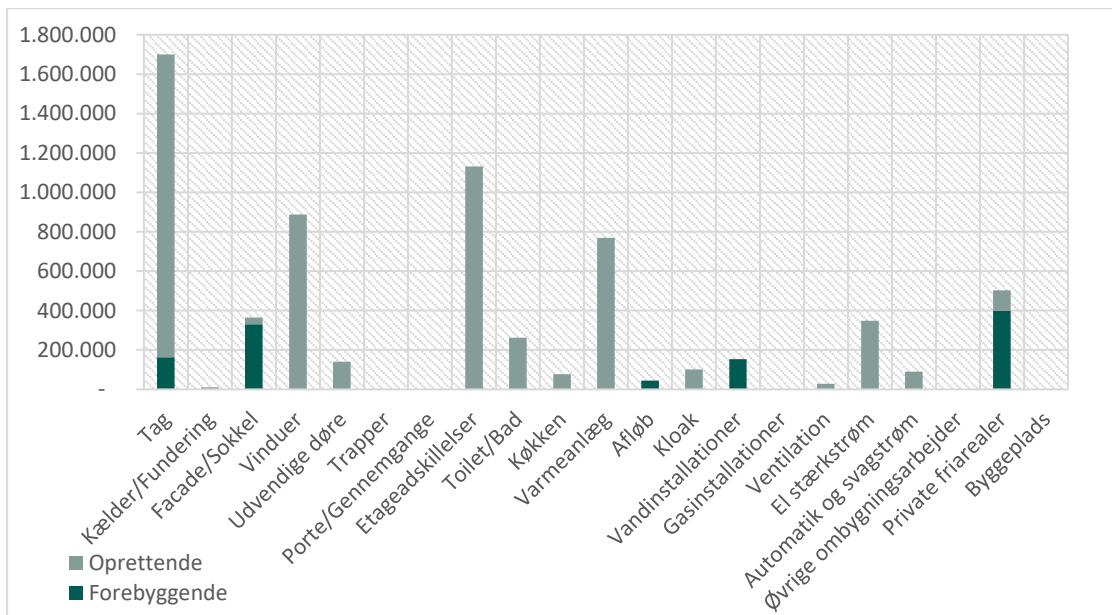
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	38.000	-	-	-	-	4.400	5.467
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	55.000	-	-	-	-	11.000	11.000
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	45.000	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	154.000	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	254.000	-	-	-	-	7.200	4.800
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	305.000	-	-	-	1.048.000	2.800	10.333
Kælder/Fundering	11.000	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	35.000	-	-	-	-	-	-
Vinduer	133.000	-	-	-	141.000	21.700	26.467
Udvendige døre	17.000	-	-	-	13.000	4.900	4.133
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	43.000	-	-	-	165.000	36.300	37.400
Toilet/Bad	15.000	-	58.000	-	-	6.600	8.267
Køkken	-	22.000	-	-	-	3.300	1.467
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	51.267
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	17.000	-	-	-	-	3.400	3.400
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	1.400	933
El stærkstrøm	96.000	-	-	-	17.000	5.800	11.800
Automatik og svagstrøm	28.000	-	-	-	-	1.700	3.000
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	60.000	-	-	-	-	-	2.933
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen omfatter en hovedbygning fra 1950 bygget til med en tilbygning fra 2003. Alle udhuse står i BBR som angivet med tagpap. Dette er ikke korrekt. Da udhusene er udført som blandet type tagkonstruktioner, herunder træ, tagpap og fibercement.

4.1 Tag

Tag på hovedbygning er beklædt med betontegl og tilbygning er belagt med tegl. Tagrende og nedløbsrør er udført i galvaniseret stål. Tag på udhuse er udført med tagpap, bølgeeternit og træ.



Saddeltag, hovedbygning



Nedløbsrør, hovedbygning



Utæt taginddækning ved ovenlys



Saddeltag, tilbygning

Tilstand

Der er ikke konstateret skader, rapporteret vandindtrængning eller observeret indikationer herpå.

Betontegltaget på hovedbygningen vurderes at være oprindeligt fra opførelsesåret 1950, hvilket medfører en forventet udskiftningsperiode inden for nærmeste fremtid grundet materialets alder og typiske levetid. Tegltag på tilbygning, opført i 2003, har en forventet restlevetid på op til cirka 40 år, idet den samlede forventede levetid for tegltag, er ca. 60 år.

Tagpappen på udhusene B2 og B4 vurderes at være fra 1988. Udhus B3 er udført som trækonstruktion. Udhus B5 og B6 er beklædt med fibercement; B5 vurderes at være i god stand og antages at være fra 2020 jf. BBR, mens B6 er i utilstrækkelig stand og kræver udskiftning.

Tagrender og nedløbsrør på hovedbygningen fremstår med slid og ælde, hvorfor udskiftning anbefales. Tagrender og nedløbsrør på tilbygningen vurderes at være i tilfredsstillende stand uden behov for udskiftning på nuværende tidspunkt.

Sternbrædder og udhæng fremstår generelt i god stand, men træværket udviser behov for vedligeholdelse i form af malerbehandling for at sikre langtidsholdbarhed og forhindre nedbrydning.

Bygningsdelens tilstand:

 Dårlig

Bygningsdelens tilstand:

 Acceptabel
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udhængsbeklædning i træ til tilbygning afrenses og overfladebehandles. 29 m ²	Foreb.	Normal	20	2026	16.000
Tagrender og nedløbsrør udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende. Ca. 55 lbm	Opret.	Normal	35	2026	72.000
Nyt trætag til lille legehuse	Opret.	Normal	Engangs	2026	14.000
Etablering nedløbsrør til tagrende udhus bygning 2	Opret.	Normal	Engangs	2026	14.000
Reparation af utæt inddækning til ene ovenlys vindue	Opret.	Normal	Engangs	2026	11.000
Afrens og malervedligehold af sternbrædder og vindsheder. Ca 61 lbm	Foreb.	Normal	5	2026	22.000
B2 & B4 Tagpap skiftes til nyt iht. forventet levetid. 59 m ²	Opret.	Normal	35	2026	116.000
B6 Fibercement tag skiftes til nyt iht. forventet levetid. 25 m ²	Opret.	Normal	35	2026	78.000
Tegltag skiftes iht. forventet levetid. 390 m ²	Opret.	Normal	60	2030	970.000
B3 Trætag skiftes til nyt iht. forventet levetid. 33 m ²	Opret.	Normal	20	2030	78.000
Tagrender og nedløbsrør i tilbygning udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende. 22 lbm	Opret.	Normal	35	2038	28.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er 116 m² kælder under hovedbygningen som er uopvarmet. Øvrige del af bygningen er udført med krybekælder.



Kældergang



Krybekælder



Ødelagt skillevæg i kælder

Tilstand

Kælderen er generelt i acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

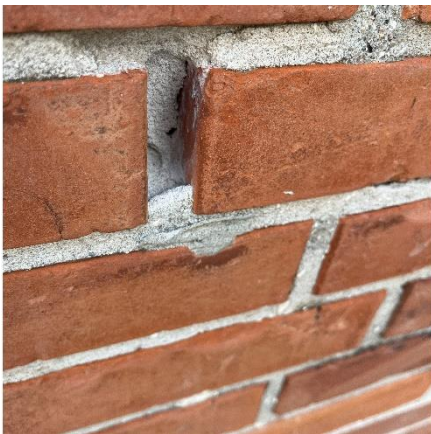
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Opretning af skillevæg mellem K.004 og K.005	Opret.	Middel	Engangs	2026	11.000

4.3 Facade/Sokkel

Jf. energimærke er ydervægge i hovedbygning udført som 30 cm hulmur. Facaden fremstår i blankt murværk. Hulrummet er isoleret ved opførelsen. Ydervægge i tilbygning er udført som let konstruktion med vandret træbeklædning udvendigt. Ydervæggen er isoleret med 150 mm mineraluld.

Sokler på både hovedbygning og tilbygning er udført med pudset overflade.

Ydervægge til udhuse/legehuse er udført med træbeklædning.



Porøs og udvasket fuge i gavl mod vest



Træfacade i tilbygning



Manglende vedligehold af træfacade til udhus

Tilstand

Facaderne på hovedbygningen vurderes generelt at være i acceptabel stand. Mørtelfuger i ene gavl på hovedbygningen fremstår porøse og udvaskede, hvilket kan medføre behov for reparation eller udskiftning af fuge. Træfacade på tilbygning er i god stand uden synlige skader. Dør i udhus B5 er beskadiget og bør udskiftes eller repareres.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales, at de porøse og udvaskede mørtelfuger i gavlen på hovedbygningen repareres eller udskiftes for at sikre facadens tætnings- og bærende egenskaber. Reparation bør udføres med fuge-materialer, der matcher eksisterende mørtel for at bevare facadeintegriteten.

Træfacaden på tilbygningen vurderes at være i tilfredsstillende stand, men anbefales løbende inspi-ceret og vedligeholdt for at forebygge fremtidige skader.

Døren i udhus B5 bør udskiftes eller repareres for at sikre korrekt funktion.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Træværk på facade til tilbygning afrenses og malerbehandles. Vask, slibning, oliering + 2 x strygning. 86 m ²	Foreb.	Normal	5	2026	55.000
Porøse og udvaskede fuger i murværk i gavl mod vest udfræses og erstattes med ny mørtel. Ca 1/3 af gavl svarende til ca. 16 m ²	Opret.	Normal	Engangs	2026	20.000
Reparation af facade i gavl til udhus bygning 5	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000

4.4 Vinduer

De oprindelige tophængslede kældervinduer i træ er udført med etlags glas og er energimæssigt utidssvarende.

Trævinduer mod nord i hovedbygningen er udført med tolags termoruder.

Facadepartier i træ mod syd er monteret med trelags energiruder med varm kant, isat elastiske fu-ger.

Ovenlysvinduer er af varierende type og alder, udført i træ med inddækninger af alu udvendigt:

- Ældre modeller fra ca. år 2000 er med tolags energiruder med kold kant.
- Nyere vinduer fra 2018 er med tolags energiruder med varm kant.

Vinduer i trapperummet er en kombination af to- og trelags energiruder med henholdsvis kold og varm kant. Vinduerne er ligeledes udført i træ.

Vinduer og ovenlys i tilbygningen er udført i træ og monteret med tolags energiruder med kold kant og fugning med fugebånd.



Vinduer med tolags termoruder



Facadepartier med glasdøre og trelags energiruder



Revnet kælder vindue



Vinduespartier i tilbygning

Tilstand

Vinduer vurderes generelt at være i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Alle vinduer med termoruder og ældre ovenlysvinduer med tolags energiruder og kold kant, foreslås udskiftet til nye med energiruder, energiklasse A når ruder er udtjente.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vinduer med tolags termoruder mod nord skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. Mål 1450x1200, 8 stk. 13,9 m ²	Opret.	Normal	30	2026	94.000
Vinduer i kælder med etlag glas skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. Mål 650x1200, 1 stk., 750x1200, 2 stk., 650x900, 1 stk. 3,27 m ²	Opret.	Middel	30	2026	22.000
Fuger skiftes til nye i samme materiale iht. forventet levetid. Ca. 12,4 lbm	Opret.	Normal	15	2026	17.000
Ovenlys med tolags energiruder med kold kant skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. Årstal 2000 (skøn). Mål 1118x967, 11 stk. / Mål 811x710, 4 stk. 14,2 m ²	Opret.	Middel	30	2030	127.000
Fugebånd i tilbygning skiftes til nye iht. forventet levetid. Ca. 50 lbm	Opret.	Normal	15	2030	14.000
Vinduer og ovenlys i tilbygning med tolags energiruder med kold kant skiftes til nye iht. forventet levetid. Årstal 2003. Mål ovenlys 926x542, 2 stk. Mål vinduer 2326x1726, 3 stk. , mål 800x1750, 4 stk. Karnap mål 2170x1003, 2 stk.	Opret.	Normal	30	2033	165.000
Fuger skiftes til nye i samme materiale iht. forventet levetid. Ca 69 lbm	Opret.	Normal	15	2033	19.000
Vinduer i trapperum 1.002 og personalerum 1.006 med tolags energirude med kold kant skiftes til nye iht. forventet levetid. Mål 1950x1300, 2 stk. Årstal 2005	Opret.	Normal	30	2035	33.000
Ovenlys med tolags energiruder med varm kant i legesal, ene vindue i opholdsrum og soverum skiftes til nye iht. forventede levetid. Årstal 2018 (skøn). Mål 1118x967, 6 stk. 6,5 m ²	Opret.	Normal	30	2048	55.000
Vinduer i trapperum 1.001 og legesal 1.013 med trelags energirude med varm kant skiftes til nye iht. forventet levetid. Mål 1950x1300, 2 stk. Årstal 2018	Opret.	Normal	30	2048	33.000
Vinduer i legerum 0.017 og indgang 0.018 er med trelags energirude med varm kant skiftes til nye iht. forventet levetid. Mål 1200x1300, 4 stk + trekants vindue 845x972. Årstal 2018	Opret.	Normal	30	2048	50.000
Facadepartier med glasdøre i grupperum og personalerum med trelags energirude med varm kant skiftes til nye iht. forventet levetid. Mål 3800x1950 + 550x900, 4 stk. Årstal 2018. 31,6 m ²	Opret.	Normal	30	2048	209.000

4.5 Udvendige døre

Yderdøre i trapperum 0.002 har glasfyldninger med tolags energiruder med kold kant, installeret i 2005. Yderdøre i trapperum 0.001 samt indgang 0.018 er ligeledes udstyret med glasfyldninger med trelags energiruder med varm kant fra 2018. Samtlige yderdøre er udført i træ og tætnet med elastiske fuger samt fugebånd.

Yderdør i tilbygningen er udført i træ med en fyldning med tolags energirude med kold kant, monteret i 2003, og er forsynet med fugebånd.

Yderdøren i kælderen er udført med enkeltlags glas i træramme, hvilket er utidssvarende i forhold til nutidige isolerings- og energikrav.



Yderdør i gavl



Kælderdør med etlag glas



Yderdør i tilbygning

Tilstand

Yderdøre er med forskellige typer ruder, men vurderes generelt at være i acceptabel til god stand. Yderdør i kælder med etlag glas og ældre energiruder fra 2003 og 2005 er energimæssigt utidssvarende. Yderdøre med trelags energiruder og varm kant er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at udskifte yderdøren i kælderen, som er med enkeltlags glas, til en moderne energirude for at forbedre isoleringsforholdene og reducere varmetab.

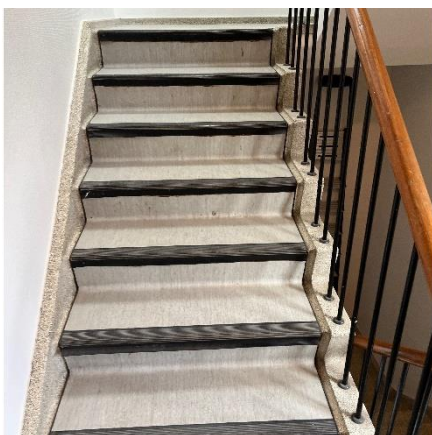
Yderdøre med tolags energiruder og kold kant fra 2003 og 2005 vurderes at være delvist utidssvarende og kan med fordel udskiftes til trelags energiruder, energiklasse A for at optimere energibesparelsen.

De nyere yderdøre med trelags energiruder og varm kant bør løbende vedligeholdes med korrekt behandling af træværk og fuger for at sikre tæthed og holdbarhed.

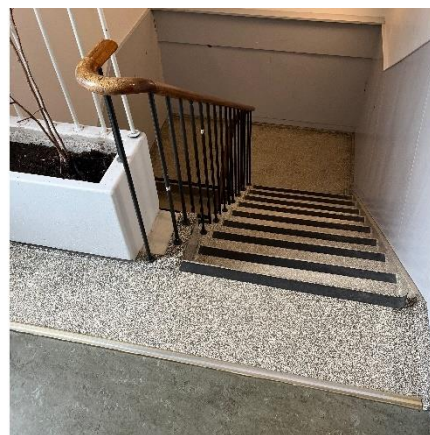
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Yderdør i kælder med etlag glas skiftes til ny med energiruder, energiklasse A. Mål 2100x1000	Opret.	Normal	30	2026	17.000
Fugebånd i tilbygning skiftes til nye iht. forventet levetid. 5,4 lbm	Opret.	Normal	15	2030	13.000
Yderdør i tilbygning er med tolags energiruder med kold kant skiftes til nye iht. forventet levetid. Årstal 2003. Mål 2150x1100	Opret.	Normal	30	2033	17.000
Fuger skiftes til nye i samme materiale iht. forventet levetid. Ca. 12,4 lbm	Opret.	Normal	15	2033	15.000
Yderdør i trapperum 0.002 med tolags energirude med kold kant skiftes til ny iht. forventet levetid. Mål 2100x1000. Årstal 2005	Opret.	Normal	30	2035	17.000
Yderdør i trapperum 0.001 med trelags energirude med varm kant skiftes til ny iht. forventet levetid. Mål 2100x1000. Årstal 2018	Opret.	Normal	30	2048	17.000
Yderdør og sideparti i indgang 0.018 med trelags energirude med varm kant skiftes til nye iht. forventet levetid. Mål 1836x863 + 1736x138. Årstal 2018	Opret.	Normal	30	2048	17.000

4.6 Trapper

Trapper er udført med terrazzo- og linoleums overflader samt skridsikker belægning på forkanter og gelænder i træ.



Trappetrin med linoleum og skridsikker belægning



Trappetrin med terrazzo og skridsikker belægning

Tilstand

Trapper er generelt i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Linoleum skiftes iht. forventede levetider. Se under etageadskillelser.

4.7 Porte/Gennemgange

Ingen porte/gennemgange.

4.8 Etageadskillelser

Gulvene i stueetage og på 1. sal er belagt med linoleum, udført med svejste samlinger.

I indgangsområdet (rum 0.018) er gulvet udført i synlig beton med overfladebehandling, formodentlig slebet og støvbindende. Toiletter er udført med enten keramiske klinker eller støbt terrazzo.

Tilbygningen har keramiske klinkegulve.

Kældergulvet er i malet beton.



Linoleumsgulve i alrum ses med tydelige stolemærker



Terrazzogulv på toilet 1. sal



Linoleumsgulv på 1. sal



Slidt linoleumsgulv på 1. sal

Tilstand

Gulvene vurderes generelt at være i god stand. Betongulvet i indgang 0.018 udviser svindrevner, som dog vurderes at være overfladiske og uden betydning for den strukturelle integritet.

Kælderdæk har flere uafslukkede åbninger grundet manglende brandtætninger, hvilket udgør en risiko for brandspredning.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Linoleumsgulve udskiftes i overensstemmelse med de forventede levetider for at sikre slidstyrke og hygiejne. Svindrevner i betongulve udbedres for at forhindre yderligere skader og bevare gulvets funktionalitet. Uafslukkede åbninger i kælderdæk skal udbedres snarest muligt ved montering af korrekt brandtætning i henhold til gældende bygningsreglement og brandkrav for at sikre brandsikkerheden.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udbedring af svindrevner i indgang 0.018	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000
Udbedring af huller i kælderdæk	Opret.	Middel	Engangs	2026	28.000
Linoleumsgulve på 1. sal samt trapperum skiftes til nye iht. forventede levetid. Ca 175 m ²	Opret.	Normal	10	2030	165.000
Linoleumsgulve i stueetage skiftes til nye iht. forventede levetid. Ca 200 m ²	Opret.	Normal	10	2033	198.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med to-skyl og håndvaske armaturer med et-greb.



Tilstand

Toiletter fremstår generelt i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Reparation af ødelagte klinker på væg i badeværelse	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000
Toiletter, håndvaskearmaturer, vaskerender skiftes til nyt	Opret.	Middel	15	2028	58.000

4.10 Køkken

Anretter køkken i stueetage er udført med over- og underskabe samt bordplade i laminat. Tekøkken i rum 0.016 og 1.005 benyttes ikke.



Anretter køkken i stueetage



Tilstand

Anretter køkken er nyere og 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 i køkken tekøkken på 1. skiftes til nyt	Opret.	Middel	20	2027	22.000
Over- og underskabe i køkken i stueetage skiftes til nyt iht. forventet levetid	Opret.	Normal	20	2040	33.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen er udført med nyere fjernvarme unit og ECL Komfort 310 vejrkompensering.



Fjernvarmeunit i kælder



Gulvvarme installation – tilbygning

Tilstand

Fjernvarme- og gulvvarmeinstallation er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Komplet fjernvarmeunit skiftes til ny iht. forventet levetid	Opret.	Normal	20	2045	55.000
Pumpe til gulvvarmeinstallation i vindfang og garderobe skiftes til ny iht. forventet levetid	Opret.	Normal	20	2045	14.000
Udskiftning af varmfordelingsrør inkl. radiatorer	Opret.	Normal	30	2045	700.000

4.12 Afløb

Afløb er udført i stål og plast.



Afløbsrør i stål m. misfarvninger



Afløbsrør i plast m. rustet metalkrave/flange

Tilstand

Der er grønlig misfarvning på stålrør ved et samlingspunkt – typisk korrosion eller ir. Misfarvningen tyder på, at der muligvis er en utæthed, som bør tjekkes.

Rundt om plastkrør ved gulv er der en metalkrave eller flange, som er kraftigt rustet. Fugen rundt om kraven (formentlig cement eller mørtel) er revnet. Dette kan føre til vand, der trænger ind, mug eller bakterievækst og skader på gulvet over tid.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Afløbsinstallationer udbedres.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af korroderede og begyndende gennemtærede faldstammer	Foreb.	Høj	Engangs	2026	28.000
Udbedring af korroderet og irret afløbsinstallationer fra vask samt	Foreb.	Høj	Engangs	2026	17.000

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.



Kloak-/inspektionsbrønd



Afvandingsbrønd (ristbrønd)

Tilstand

Uvist skal afdækkes gennem en systematisk kortlægning.

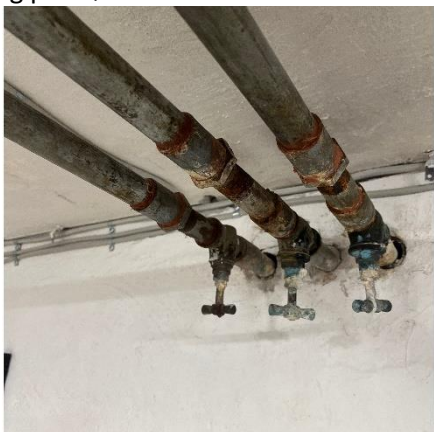
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der udføres Tv-inspektion for kortlægning af tilstanden af kloakledninger.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Der udføres Tv-inspektion for kortlægning af tilstanden af kloakledninger	Opret.	Normal	5	2026	17.000

4.14 Vandinstallationer

Hovedfordeling og brugsvandsinstallationer er udført i rustfrit- og galvaniserede stålør samt kobber- og pex-rør.



Korroderede og rustne rør i kælder



Tilstand

Rørføringer og ventilerne fremstår i dårlig og stærkt slidt stand. Der ses omfattende korrosion og tegn på ælde, hvilket giver risiko for utætheder og funktionsfejl. Installationens generelle tilstand indikerer, at udskiftning bør overvejes snarest, især af hensyn til driftssikkerhed og tæthed.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af eksisterende vandinstallationer grundet rust og korrosion. De nye rør isoleres i henhold til gældende krav	Foreb.	Høj	Engangs	2026	154.000

4.15 Gasinstallationer

Der er ingen gasinstallationer.

4.16 Ventilation

Bygningen ventileres ved naturlig ventilation via tilfældige utætheder i klimaskærmen.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rensning af ventilationskanaler til udsugning toiletter	Opret.	Normal	20	2035	14.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning i stueetage omfatter LED-armaturer med manuel tænd/sluk på toiletter, kontor (rum 0.021), i køkken, personalerum og grupperum (rum 0.019) samt legerum (rum 0.017). Trapperum og kældergange er ligeledes udført med LED, men med bevægelsesmeldere til automatisk styring.

Øvrige rum i stueetage, herunder grupperum mod øst, opholdsrum og alrum samt tilbygning, er belyst med ældre lysstofrør med konventionelle forkoblinger.

På 1. sal anvendes T5 HF-rør i legesalen, mens legerum, grupperum, opholdsrum, personalerum og soverum er belyst med ældre T8-lysstofrør med konventionelle forkoblinger. Gangarealer og toiletter er udført med kompaktrør. Belysningen styres manuelt via tænd/sluk.

Tavlerne er udført med automatsikringer og HPFI-relæer og vurderes at være nyere, formodentlig udskiftet i forbindelse med ny fjernvarmeinstallation.



Ældre lysstofrør m. konventionelle forkoblinger



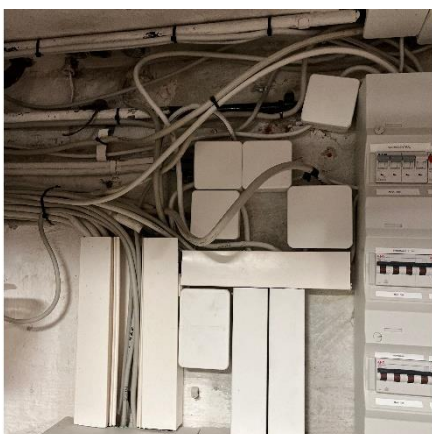
Ældre armaturer m. 4-rør og konventionelle forkoblinger



Nyere gruppetavler i kælder



Manglende afdækning universalslåse



Rodet og ustrukturerede føringsveje



Tavle i rengøringsdepot 1. sal

Tilstand

Belysningen er generelt udført med ældre lysstofrør, som vurderes at være utidssvarende og ikke energieffektive sammenlignet med moderne belysningsløsninger.

Gruppetavler er i god stand.

Føringsvejene for elkabler ved tavler i kælder fremstår rodede og ustrukturerede, hvilket kan give udfordringer i forhold til vedligeholdelse og overskuelighed.

Låg til universaldåse mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at udskifte til LED for at opnå energibesparelser og forbedret driftsøkonomi.

Det anbefales at forbedre kabelstyringen for at sikre bedre adgangsforhold, øge el-sikkerheden og lette fremtidige installationer samt fejlsøgning. Derudover bør der monteres låg på åben universaldåse for at eliminere risikoen for berøringsfare.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Belysning på 1. sal vurderet med T5 HF-rør (legesal), ældre T8 med konventionelle forkoblinger (legerum, gruppe, opholdsrum, personale- og soverum) og kompaktrør (gang og toiletter) skiftes til nyere og mere energibesparende belysning. T5 6x2rør, T8 10x2rør, Komp. 5x1	Opret.	Middel	15	2026	44.000
Belysning i øvrige rum herunder, grupperum mod øst, opholdsrum og alrum er udført med ældre lysstofrør med konventionelle forkoblinger. Belysning i gangarealer er vurderet md kompaktrør. Der er manuel tænd/sluk. T8 12x4rør, T8 2x2rør. Komp. 3x1	Opret.	Normal	15	2026	39.000
Montering låg universaldåse	Opret.	Normal	Engangs	2026	13.000
Udbedring/opretning af føringsveje frem til gruppetavler i kælder	Opret.	Normal	Engangs	2030	17.000
Tavle i gang 1.012 skiftes til ny iht. forventet levetid	Opret.	Middel	30	2035	14.000
Belysning på toiletter, køkken, kontor 0.021. personalerum og grupperum 0.019 samt legerum 0.017 i stueetage er med LED med manuel tænd/sluk. Trapperum og kældergang er med LED og bevægelsesmelder. Belysningen skiftes til nyt iht. forventet levetid	Opret.	Normal	15	2037	44.000
Gruppetavler i kælder skiftes til nye iht. forventede levetider	Opret.	Normal	30	2045	50.000

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

Der er installeret et ældre alarmsystem i bygningen sammen med automatisk branddørslukning (ABDL). Alarmsystemet fremstår teknisk forældet og bør vurderes i forhold til funktion, driftssikkerhed og opdatering til nutidige krav og standarder.



Texecom alarmsystem fra 2003



ABDL i trapperum

Tilstand

Alarmsystemet fremstår teknisk forældet og bør vurderes i forhold til funktion, driftssikkerhed og opdatering til nutidige krav og standarder.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Texecom alarmsystem skiftes til nyt iht. forventet levetid. Årstal 2003	Opret.	Normal	20	2026	28.000
ABDL MG-2000 skiftes til nyt. Årstal uvist	Opret.	Normal	20	2035	17.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.

Udhuse, legehuse, rækværk, overdækkede arealer m.v. er udført i træ.

Belægnings til legearealer er udført med asfalt og betonbelægningssten samt fliser.

Markiser er beklædt med stofdug.



Sætningsskade i gårdbelægning



Ujævn belægning m. svindrevner og sætningsskader



Rækværk uden malervedligehold



Afskallet maling på rækværk



Misvedligeholdet overdækket areal



Ujævn flisebelægning ved bagindgang



Flosset stof til markiser

Tilstand

Udhuse, rækværk, overdækkede arealer m.v. og øvrige trækonstruktioner fremstår generelt misvedligeholdte som følge af manglende eller nedbrudt overfladebehandling/maling. Asfaltbelægningen på legearealer er i dårlig stand med tydelige sætningsskader og ujævnheder, hvilket medfører øget risiko for faldulykker. Markisernes stofbeklædning er defekt og bør udskiftes. Det bør overvejes, om en komplet udskiftning af markiserne vil være en hensigtsmæssig og økonomisk løsning end blot udskiftning af dugen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales, at trækonstruktionerne afrenses og genbehandles med maling eller træbeskyttelse for at sikre længere levetid og bevare funktionaliteten.

Asfaltbelægningen bør renoveres eller udskiftes, afhængigt af skadernes omfang, for at sikre et jævnt underlag.

Markiser bør udskiftes, idet dugen er defekt, og hele konstruktionen bør vurderes med henblik på eventuel fuld udskiftning for at opnå en mere langtidsholdbar løsning.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udhuse og legearealer herunder træ til cykelstativer, små rækværk, rækværk til boldbane m.v. afrenses og malerbehandles	Foreb.	Normal	10	2026	72.000
Ny asfaltbelægning til legeområder. Ca 300 m ²	Foreb.	Middel	Engangs	2026	182.000
Markiser skiftes til nye iht. forventet levetid	Opret.	Normal	20	2026	44.000
Opretning af trappetrin ved indgang til tapperum 0.001	Opret.	Normal	Engangs	2026	16.000

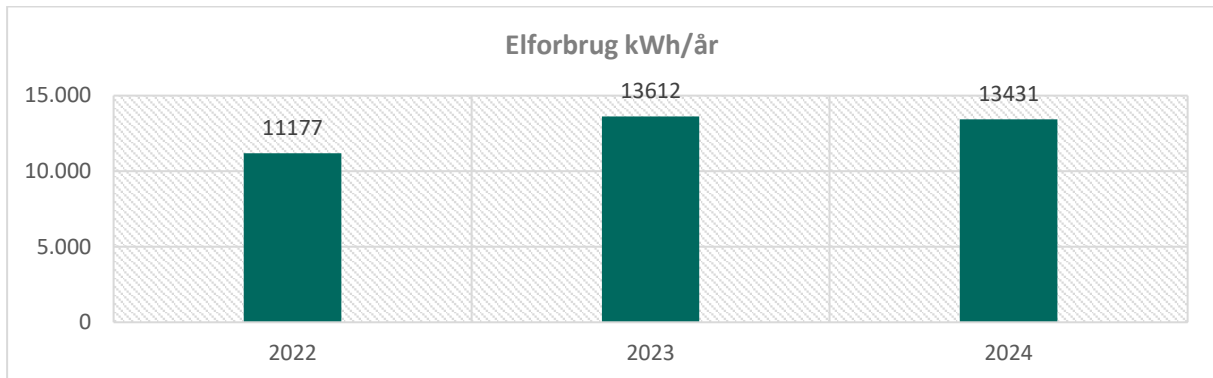
4.21 Byggeplads

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

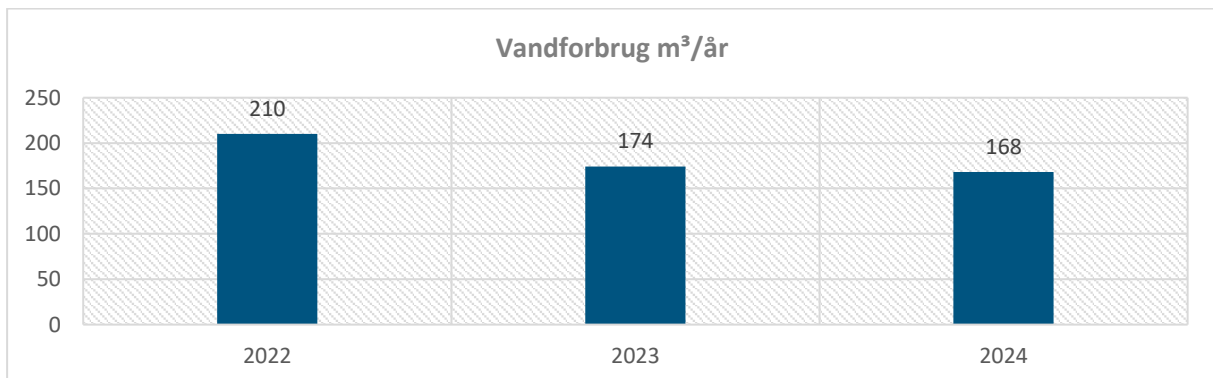
5 Energiscreening

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 har ikke været tilgængelige.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	35	0	505
Gennemsnit for Skole / SFO	17	104	187
Mere / mindre forbrug	18	-104	319
Mere / mindre forbrug i %	108%	-100%	170%
Forbrugsudvikling 2022-2024	20%	-	-20%

Ejendommens forbrug til el ligger væsentligt over hvad øvrige skole / SFO bruger. Det høje elforbrug kan ikke forklares og bør undersøges nærmere.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kWh/år	10.710 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kr./år	4.605 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	0 %	Ingen data %
Samlet investering	0 kr.	95.000 kr.

5.1 Tag

Loftsrum er isoleret med 175 mm mineraluld.

Loftslem er uisolert.

Loft og vægge mod skunkrum er isoleret med 100 mm mineraluld.

Skråvægge er isoleret med hhv. 100- og 175 mm mineraluld.



Saddeltag, hovedbygning



Saddeltag, tilbygning

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af skunkrum	Fjv	65.000	2.043	32
Efterisolering af loftsrum	Fjv	15.000	370	41
Efterisolering af skråvægge	Fjv	100.000	1.604	62
Udskiftning af eksisterende loftslem til ny præfabrikeret loftslem	Fjv	7.500	22	348,8

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

Kælder er uopvarmet. Der er ingen rentable forslag.

5.3 Facade/Sokkel

Ydervægge er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret ved opførelsen.

Ydervægge er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 150 mm mineraluld.



Gavlfacade



Gavlfacade tilbygning

Ingen forslag.

5.4 Vinduer

Vinduer er med blandet type ruder, herunder tolags termoruder og to- og trelags energiruder.

Ovenlysvinduer er med tolags energiruder.

Kældervinduer er med etlag glas.



Vinduer med tolags termoruder



Facadepartier med glasdøre og trelags energiruder



Revnet kælder vindue



Vinduespartier i tilbygning

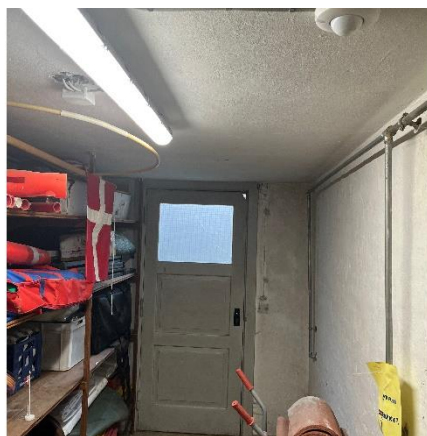
Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Vinduer med termoruder skiftes til nye med energiruder, energiklasse A	Fjv	60.000	830	72

5.5 Udvendige døre

Yderdøre er med to- og trelags energiruder. Kælderdør er med etlag glas.



Yderdør i gavl



Kælderdør med etlag glas



Yderdør i tilbygning

Ingen forslag.

5.6 Trapper

Ikke relevant.

5.7 Porte/Gennemgange

Ingen porte/gennemgange.

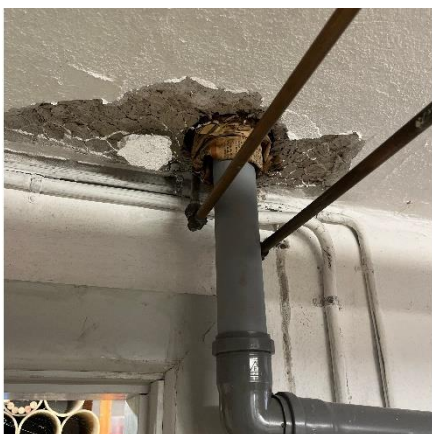
5.8 Trapper

Ikke relevant.

5.9 Etageadskillelser

Gulv mod uopvarmet kælder, beton med trægulv er uisoleret. I rum hvor der ikke er støbt terrazzo lægges bøgemarket på strøer lagt på korkbrikker, herunder isolation af 16 m. arkimåtter.

Gulv mod krybekælder af træ/bjælker, er uisoleret.



Kælderdæk



Krybekælder

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Nedrivning af eksisterende krybekælder og etablering af nyt Fjv terrændæk		240.000	5.005	48

5.10 Toilet/Bad

Ikke relevant.

5.11 Køkken

Ikke relevant.

5.12 Varmeanlæg

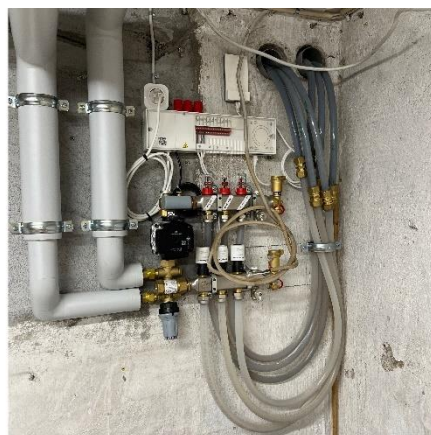
Bygningen opvarmes med fjernvarme og har ECL Komfort 310 til vejrkompensering.

I tilbygning er installeret gulvvarme.

Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.



Fjernvarmeunit i kælder



Gulvvarme installation – tilbygning

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Isolering af brugsvandsrør	Fjv	30.000	2.563	12

5.13 Afløb

Ikke relevant.

5.14 Kloak

Ikke relevant.

5.15 Vandinstallationer

Uisolerede rørføringer til brugsvandsinstallationer efterisoleres.



Uisolerede brugsvandsrør

Se forslag under varmeanlæg.

5.16 Gasinstallationer

Der er ingen gasinstallationer.

5.17 Ventilation

Bygningen ventileres ved naturlig ventilation.

5.18 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er overvejende med ældre lysstofrør. Dele af stueetagen er med LED. Belysning på nær i trapperum styres ved manuel tænd/sluk kontakter.



Ældre lysstofrør m. konventionelle forkoblinger



Ældre armaturer m. 4-rør og konventionelle forkoblinger

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Belysning skiftes til LED	El	150.000	4.080	37

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

Ingen forslag.

5.20 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

5.21 Private friarealer

Ikke relevant.

5.22 Byggeplads

Ikke relevant.