

Tilstandsvurdering og energiscreening

Svanholm Cricketklub
Svanholm Alle 2, 2660 Brøndby Strand

26. september 2025



Udarbejdet af: Martin Fester
Kontrolleret af: Martin Hinsch Kristensen
Dato: 26.09.2025
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.....	16
4.5	Udvendige døre	16
4.6	Trapper.....	18
4.7	Porte/Gennemgange.....	19
4.8	Etageadskillelser	19
4.9	Toilet/Bad	21
4.10	Køkken.....	22
4.11	Varmeanlæg	23
4.12	Afløb.....	24
4.13	Kloak.....	25
4.14	Vandinstallationer.....	25
4.15	Gasinstallationer	26
4.16	Ventilation	26
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	27
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	29
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	30
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	30
4.21	Byggeplads.....	31
5	Energiscreening	32
5.1	Tag.....	33
5.2	Kælder/Fundering.....	34
5.3	Facade/Sokkel.....	34
5.4	Vinduer.....	35
5.5	Udvendige døre	35
5.6	Trapper.....	36
5.7	Porte/Gennemgange.....	36
5.8	Etageadskillelser	36
5.9	Toilet/Bad	36
5.10	Køkken.....	36
5.11	Varmeanlæg	37
5.12	Afløb.....	37
5.13	Kloak.....	37
5.14	Vandinstallationer.....	37

5.15	Gasinstallationer	37
5.16	Ventilation	38
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	38
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	39
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	39
5.20	Private friarealer	39
5.21	Byggeplads.....	39

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: Svanholm Alle 2, 2660 Brøndby Strand

Byggeår: 2002

År for seneste ombygning: -

Antal BBR registrerede bygninger: 7

Antal etager: 1

Kælder: 99 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 126336 m²

Oversigtskort

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

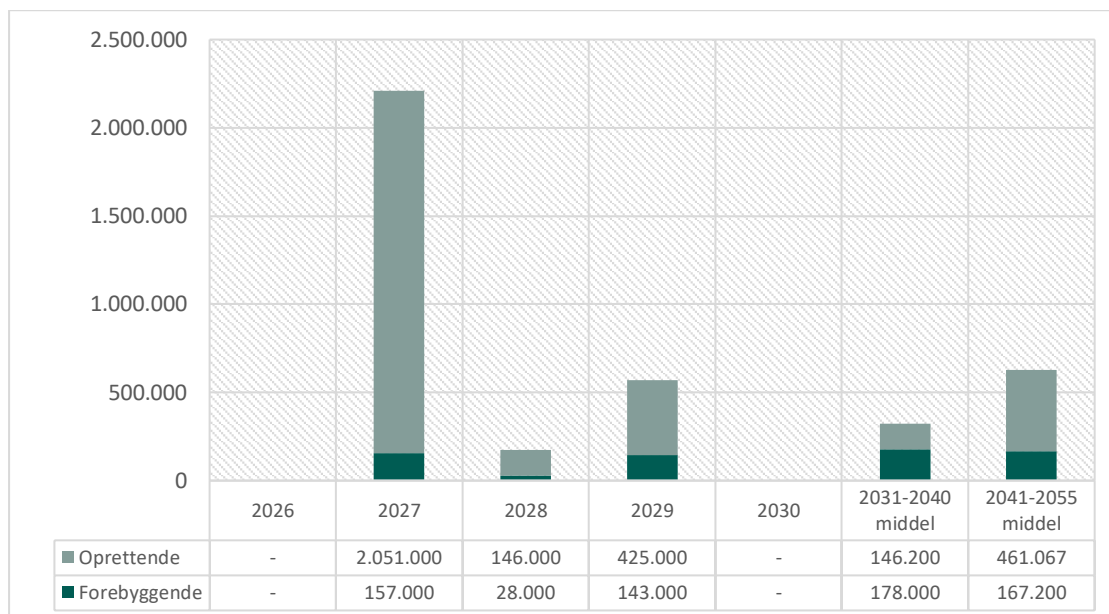
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	15.616.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	4.145.000
Total vedligehold for Svanholm Cricketklub, gennemsnit pr. år kr.:	520.533
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	2.490.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	14.196
kr. pr. m ² / år:	473
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

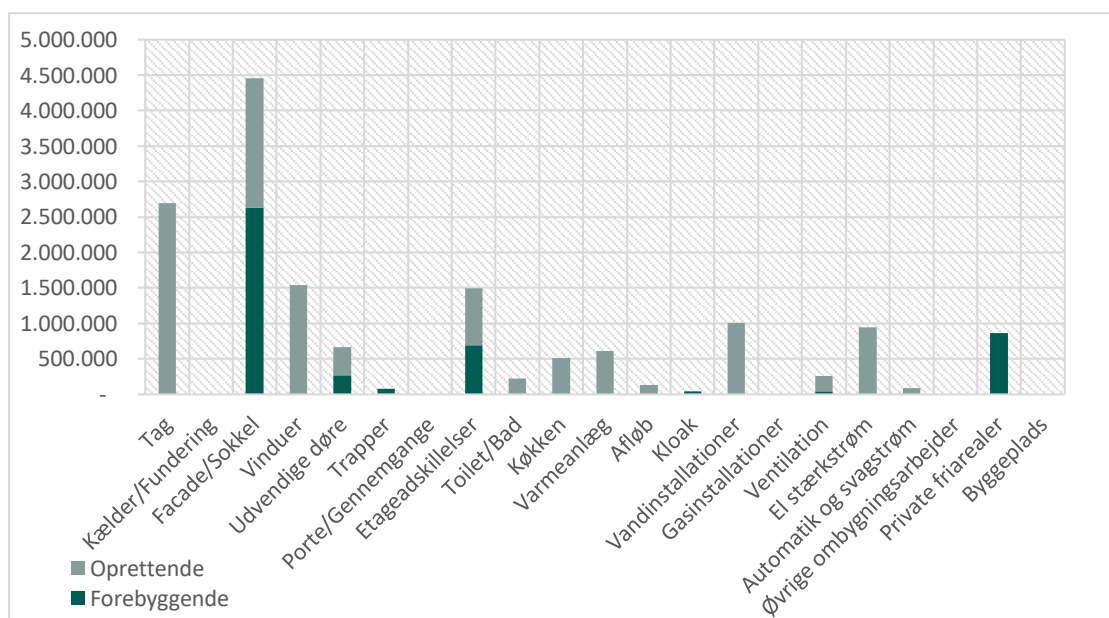
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	106.600	104.400
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	44.000	-	8.800	8.800
Trapper	-	-	-	-	-	3.900	2.600
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	28.000	99.000	-	21.800	23.333
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	4.000	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	4.000	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	157.000	-	-	-	28.900	28.067
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	180.000
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	1.825.000	-	-	-	-	-
Vinduer	-	138.000	-	-	-	-	93.533
Udvendige døre	-	40.000	-	-	-	2.200	22.467
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	121.000	-	-	38.000	19.800
Toilet/Bad	-	15.000	-	-	-	3.000	11.800
Køkken	-	33.000	-	25.000	-	38.000	5.000
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	6.900	35.933
Afløb	-	-	-	-	-	-	8.800
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	25.000	-	-	12.600	57.067
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	22.000	-
El stærkstrøm	-	-	-	400.000	-	14.500	26.667
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	9.000	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

De to hovedtagflader på bygningen er belagt tagpap med lister og ensidet fald isoleret med 250 mm mineraluld. Udhæng er beklædt med malerbehandlet bræddebeklædning. Vindskeder er udført i zink og spær er udført synlige under udhæng.

Tag over indgangsparti og karnap mod øst er belagt med zinkbelægning med stående fals.

Tagrender og nedløb er udført i zink.



Tagflader med begyndende algebegroninger



Gennemføringer i tag



Tag på indgangsparti.



Tag på karnap mod øst

Tilstand

Der er mindre algebegroninger i kanter på de store tagflader. Nedløb og render er uden mangler. Tagflader vurderes at have en restlevetid på 25-30 år. Zinktagene har en forventet restlevetid på 45-75 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af tagpaptage, 830 m ²	Opret.	Normal	25	2051	2.700.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er kun delvist udgravet kælder. Kælderydervægge mod jord består af 30 cm massiv betonvæg med 100 mm udvendig isolering. Kældergulv er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 350 mm letklinker under betonen.



Kældergulv



Dæk over kælder

Tilstand

Kælderen er tør og uden mangler. Gulve og vægge er visuelt slidt men uden nedsat funktion.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der er ingen anbefalede arbejder.

4.3 Facade/Sokkel

Ydervægge er udført som hulmur med bagvæg i letbeton og skalmur i tegl. Hulrummet er isoleret ved opførelsen med 125 mm. Skalmur er filtset på alle synlige flader.

Lette ydervægge i stueetage er udført som let konstruktion med klinkbeklædning i træ monteret på lister med undertag af tagpap isoleret med 150 mm mineraluld i stueplan og 250 mm i 1. salsplan.

Sokler er pudset beton.

Altan mod nord er i galvaniseret stål med hårdttræsdæk og stålgelænder.



Løstsiddende klinkbeklædning mod øst



Klinkbeklædning mod syd er tørret ud og har slået sig så brædder ikke er tætsluttende



Et bræt er brækket af på hjørne mod sydøst



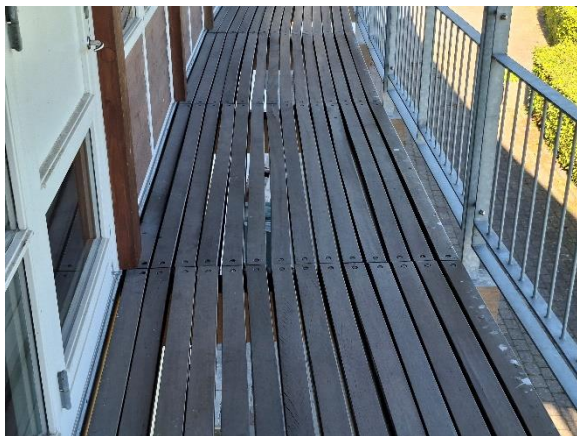
Træværk og underliggende afstandslist er konstateret med råd.



Sokkelpuds mod syd er revnet.



Sokkel under dør mod øst er med afskallende puds.



Underlag på altangang i hårdttræ har slået sig så meget, at der er niveauspring målt op til 20 mm.



Altangang med niveauspring målt op til 20 mm.

Tilstand

Murede facader er generelt uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Træfacader med klinkbeklædning har udtjent sin levetid og anbefales udskiftet snarest muligt for at undgå eventuelle følgeskader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Sokler er generelt uden mangler med undtagelse af under flugtvejsdøre mod øst og syd, hvor der er afskalninger og revnedannelser.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Underlag på altangang i hårdttræ har slået sig så meget at der er niveauspring målt op til 20 mm. Selve træets tilstand er uden mangler, men det anbefales at skifte de brædder som har stået sig mest idet gangen har funktion som fugtvej.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af klinkbeklædning i træ på alle facader, 400 m ²	Opret.	Kritisk	30	2027	1.500.000
Udbedring af sokler under flugtvejsdøre, 4 stk.	Opret.	Høj	Engangs	2027	25.000
Udskiftning brædder på altangang, 60 m ²	Opret.	Middel	Engangs	2027	300.000
Løbende malerbehandling af ny facadebeklædning i træ, 400 m ²	Foreb.	Høj	5	2032	500.000
Løbende murer gennemgang af filtsele overflader, 140 m ²	Foreb.	Normal	10	2036	66.000

4.4 Vinduer

Vinduer er udført i træ/alu med 2-lags energirude med kold kant fra bygningens opførelse i 2000.

Vinduer er fuget med fugebånd.



Vinduer og vinduespartier.



Fugebånd er faldet ud og mangler helt flere steder.

Tilstand

Vinduer er generelt uden mangler og forventes at have en restlevetid på 25-30 år.

Fugebånd er mangelfuldt og anbefales udskiftet snarest muligt.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af fugebånd, 500 lbm	Opret.	Høj	15	2027	138.000
Udskiftning af vinduer, 70 stk. (192 m²)	Opret.	Normal	40	2051	1.265.000

4.5 Udvendige døre

Yderdøre mod nord i stue og 1. sal er udført som fyldningsdøre i træ med lukkede felter og 2-lags energiruder med kold kant fra 2000. Dørene er fuget med fugebånd.

Døre mod syd er enkelte og dobbelte pladedøre i træ med ca. 15 mm isolering fra 2000. Dørene er fuget med fugebånd og elastisk fugemasse.



Hovedindgangsdør



Slid på hovedindgangsdør



Dør mod nord til omklædning



Slid på dør mod nord til omklædningsrum.



Dørblad i karnap mod øst er opfugtet i bunden.



Fugebånd er med utætheder flere steder.

Tilstand

Døre er funktionsdygtige men i slidt stand. Dørene vurderes at have en restlevetid på 15-20 år.

Fugebånd vurderes generelt at være udtjent og anbefales udskiftet snarest.

Elastiske fuger er tætsluttende og uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af fugebånd, 120 lbm	Opret.	Høj	15	2027	40.000
Malerbehandling af døre, 15 stk.	Foreb.	Normal	5	2029	44.000
Udskiftning af dør mod sydøst	Opret.	Høj	20	2031	22.000
Udskiftning af døre mod nord, 7 stk.	Opret.	Normal	20	2041	154.000
Udskiftning af døre mod syd, 4 stk.	Opret.	Normal	20	2041	121.000

4.6 Trapper

Udvendige trapper er spindeltrapper til altaner.

Indvendig trappe der forbinder etagerne er udført i stål med olierede hårdttræstrin og reposer. Gelænder er i stål med håndlister i olieret hårdttræ.



Udvendig trappe til altan med gelænder



Indvendige trapper udført i stål og hårdttræ

Tilstand

Trapper er generelt uden mangler. Der er mindre slidmærker på trinforkanter på indvendig trappe.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Slibning og oliering af trin, reposer og håndlister på indvendig trappe, 16 m ²	Foreb.	Normal	10	2036	39.000

4.7 Porte/Gennemgange

Der er ingen porte/gennemgang i ejendommen.

4.8 Etageadskillelser

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 350 mm letklinker under betonen.

Gulve i fællesarealer og fordelingsrum til omklædning er generelt udført i linoleum. Der er flisegulve i omklædning, bade- og toiletrum. Hallerne er udført med sportsgulv i polyuretan. På 1. sal er der lagt parketgulv i alle rum.

Vægge er generelt filtsede murede overflader i tegl eller malede vævbeklædte flader. Der er fliser på vægge i baderum. I sportshaller er ydervægge beklædt med planker med stort mellemrum for akustikregulering.

Lofter er udført som systemlofter med træbetonplader. Lofter på 1. sal er udført som faste gipslofter eller træbetonplader.



Linoleum er generelt med mange små huller, der formodes at være resultat af anvendelse af sko med pigge.



Linoleum er generelt med mange små huller.



Krakeleret overflade på PU-gulv i sportshal



Begyndende afskalning på PU-gulv i sportshal



Parketgulve på 1. sal.



Løse stave på parketgulv på 1. sal.



Slidte overflader i sportshal mod vest.



Slidte overflader i sportshal ved køkken

Tilstand

Linoleumsgulve er generelt slidt of forventes at have en restlevetid på 10-15 år. Sportsgulve er med en del slidmærker og afskaller eller krakelerer i overfladen flere steder. Sportsgulve har en restlevetid på 5-10 år.

Parketgulve er rigtig slidt og trænger til udskiftning af mindre områder, slibning og genbehandling inden for de nærmeste år.

Bygningsdelens tilstand: ■ Dårlig

Flisegulve er generelt uden mangler.

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Filtsede vægge i sportshaller er med slidte overflader. Plankebeklædte vægge er med enkelte udskiftninger og flækkede brædder. Vægge vedligeholdes løbende.

Bygningsdelens tilstand: ■ Dårlig

Lofter er uden mangler.

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af 10 m ² samt slibning og lakering af parketgulve på 1. sal, 310 m ²	Opret.	Middel	10	2028	121.000
Løbende murer gennemgang af filtsede vægge, 250 m ²	Foreb.	Middel	10	2028	28.000
Løbende snedker gennemgang af bræddevægge, 400 m ²	Foreb.	Middel	10	2029	33.000
Løbende maler gennemgang af vævbeklædte vægge, 150 m ² svarende til 1/2 af gulvarealet	Foreb.	Normal	4	2029	66.000
Udskiftning af sportsgulve, 290 m ²	Opret.	Middel	20	2031	176.000
Udskiftning af linoleumsgulve, 80 m ²	Opret.	Middel	30	2036	83.000
Polish af linoleumsgulve 80 m ²	Foreb.	Normal	10	2036	25.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med 2 skyl. Håndvaske er primært udført med 2-grebs armatur, hvor enkelte er skiftet til 1-grebs armatur. Baderum i omklædning er med 2-grebs brusearmaturer.



Toiletrum på 1. sal



Baderum i stuen.

Tilstand

Generelt er toiletter og håndvaske uden mangler med en forventet restlevetid på 15-20 år. Brusearmaturer må forventes udskiftet inden for 20-25 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende udskiftning af lødsdele, kummer, armaturer og vaske	Opret.	Normal	5	2027	15.000
Udskiftning af brusearmaturer, 12 stk.	Opret.	Normal	20	2046	132.000

4.10 Køkken

Køkken i fællesrum på 1. sal er med laminerede bordplader med nedsænkede vaske og kogeplader. Elementer er med laminerede fronter og bøjlegreb.



Køkken på 1. sal



Bordplade omkring vask er svulmet op som følge af opfugtning.

Tilstand

Køkkenet er slidt og bordpladen er opfugtet omkring køkkenvask i det ene hjørne, hvor bordpladen anbefales udskiftet. Den resterende del af køkkenet har en forventet restlevetid på 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af 4 meter bordplade omkring opfugtet hjørne	Opret.	Høj	Engangs	2027	33.000
Løbende udskiftning af løsdele, armaturer og elementer.	Opret.	Normal	5	2029	25.000
Udskiftning af køkken	Opret.	Middel	30	2036	330.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med varmeveksler fra 2013 og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

På varmfordelingsanlægget er der monteret to varmfordelingspumper fra 2012 og 2017.

Til varmebladen på ventilationsanlægget er der monteret en varmfordelingspumpe fra 2011.



Varmeveksler fra 2013



Radiator i sportshal

Tilstand

Der er ingen synlige mangler ved systemet. Veksleren forventes at have en restlevetid på 10-15 år og rørsystemet inkl. radiatorer 20-25 år. Pumper vurderes at have restlevetider på omkring 10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af varmeveksler	Opret.	Normal	20	2033	44.000
Udskiftning af pumper og ventiler	Opret.	Normal	20	2036	25.000
Udskiftning af fordelingsrør og radiatorer	Opret.	Normal	50	2053	495.000

4.12 Afløb

Synlige afløbsrør er i plast og stål. Der er oprindelige gulvafløb i toilet- og baderum. Faldstammer er udført skjult.



Afløb under køkkenvaske



Afløb under håndvask i toilettrum

Tilstand

Synlige dele af systemet er uden mangler. Skjulte installationer forventes at have en restlevetid på 20-30 år faldstammer er i PVC og 30-70 år hvis faldstammer er stål eller støbejern.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af afløbsinstallationer	Opret.	Normal	40	2046	132.000

4.13 Kloak

Brønde er afsluttet med støbejernsdæksler i de omkringliggende arealer. Der er linjedræn ved cykelstativer. Kloakledninger under terræn er de oprindelige fra opførelsen i 2002.



Adgangsdæksler til brønde



Adgangsdæksler til brønde

Tilstand

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af selve kloak da der ikke foreligger tv-inspektionsrapport. Det anbefales at få en total gennemgang udført hvis der opstår problemer eller inden for en periode på 20-30 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tv-inspektion af kloakker	Foreb.	Normal	Engangs	2036	40.000

4.14 Vandinstallationer

Brugsvandsrør med cirkulation er udført som stålør med 30 mm isolering. På brugsvandsanlægget er der monteret to cirkulationspumper fra 2011 og 2013

Varmt brugsvand til institutionen produceres via en 276 l varmtvandsbeholder fra Megatherm.

Der er monteret slangevinder på hver etage fra 2017.



Varmtvandsbeholder



Slangevinder

Tilstand

Vandinstallation er uden synlige mangler. Rørsystem er oprindeligt og varmtvandsbeholder vurderes at være ca. 10 år gammelt. Rørsystem vurderes at have en restlevetid på 15-20 år og varmtvandsbeholder 5-10 år. Slangevinder vurderes at have en restlevetid på 10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af pumper og ventiler	Opret.	Normal	10	2028	25.000
Udskiftning af varmtvandsbeholder	Opret.	Normal	15	2031	66.000
Slangevinde udskiftes iht. forventet teknisk levetid, 2 stk.	Opret.	Normal	20	2036	35.000
Udskiftning af automatik	Opret.	Normal	20	2041	17.000
Udskiftning af rørsystem til rustfrit stål	Opret.	Normal	30	2041	748.000

4.15 Gasinstallationer

Der er ikke gasinstallation i ejendommen.

4.16 Ventilation

Bygningen er ventileret mekanisk med centralt anlæg med krydsvarmeveksler placeret i teknikrum i kælderen.

Kanaler er isoleret med 20 mm isolering.



Ventilationsanlæg



Udsugning i sportshal

Tilstand

Anlægget oplyses funktionsdygtigt, men var ikke i drift ved besigtigelsen. Der er tvivl om hvorvidt og hvornår der er udført service på anlægget. Anlægget antages at være monteret ved opførelse af bygningen. Restlevetiden vurderes at være 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

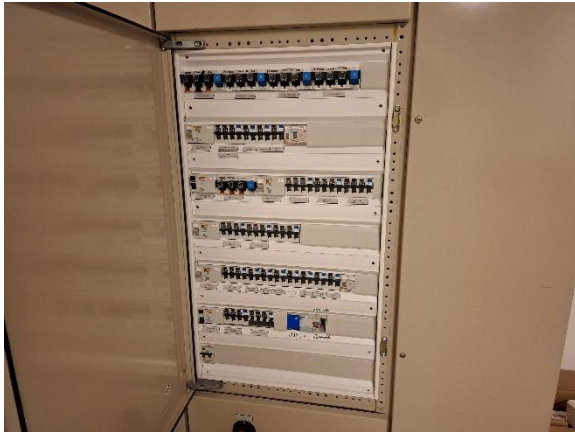
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af ventilatorer inkl. styring	Opret.	Normal	20	2036	220.000
Ventilationskanaler renses, 100 lbm	Foreb.	Normal	20	2036	40.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Bygningen har tavler i kælder og på 1. sal, begge fra 2011. Materiel som afbrydere, stik og kontakter er ligeledes oprindelige.

Belysning består primært af armaturer med kompaktrør eller 1-, 3-, 4-rørs HF-armaturer med manuel styring. Belysning i Toiletter og omklædning består af armaturer med kompaktrør med bevægelsesmeldere uden dagslysstyring.

Elevator forbinder kælder, stue og 1. sal og er fra 2001.



Hovedtavle



Undertavle på 1. sal



Gulv i elevatorstol er slidt og trænger til udskiftning.



Elevatorstol



HF-armatur



Armatur med kompaktrør.

Tilstand

Tavler er i fin stand og forventes at have en restlevetid på 15-20 år.

Belysning er fungerende, men de benyttede lyskilder er udfaset og anbefales erstattet til LED.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Lyskilder udskiftes til LED	Opret.	Normal	20	2029	400.000
Tavler skiftes til nyt inkl. dokumentation, 62 grupper	Opret.	Middel	30	2032	105.000
Ældre installationer, elmateriel, afbrydere, stikkontakter m.v. skiftes til nyt	Opret.	Normal	20	2036	40.000

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

Bygningen har et Texecom alarmsystem med rumfølere.



AIA fra Texecom



Panikbelysning

Tilstand

Alarm fungerede ved besigtigelsen. Der er ikke oplysninger om mangler ved denne. Restlevetiden vurderes at være 10-15 år. Der er ikke oplysninger om mangler ved CTS'en, som må forventes udskiftet inden for 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
CTS understation opdateres til ny	Opret.	Normal	20	2036	50.000
AIA anlæg udskiftes	Opret.	Normal	30	2036	40.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Belægninger er primært udført med herregårdsfliser.

To redskabsskure er udført med vandret klinkbeklædning i malet træværk og pyramidetag med tagpap med lister. Mindre affaldsskur er udført med lodret 1-på-2 beklædning i malet træværk med tagpap på taget.



Ujævn flisebelægning på adgangsvej.



Bevoksning mellem flisefuger mod sokkel.



Afskallende maling på redskabsskur.



Afskallende maling på affaldsskur.

Tilstand

Belægninger er generelt i god stand. Der er mindre ujævnheder ved indgangsvejen og bevoksning i flisefuger mod sokkel.

Skure er uden større mangler. Der er afskallende maling på affaldsskur og redskabsskur mod vest.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gennemgang og opretning af flisebelagte flader 5 m ²	Foreb.	Normal	10	2027	25.000
Malerbehandling af træværk på skure, 200 m ²	Foreb.	Middel	5	2027	132.000

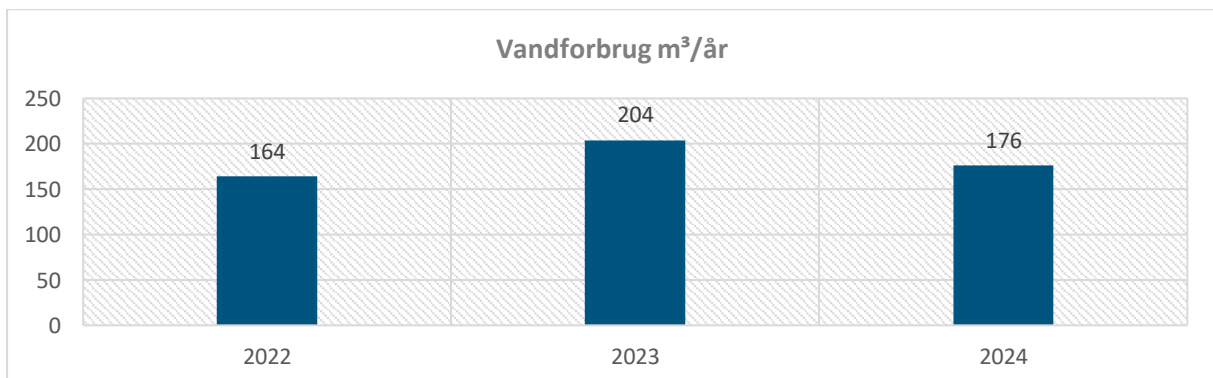
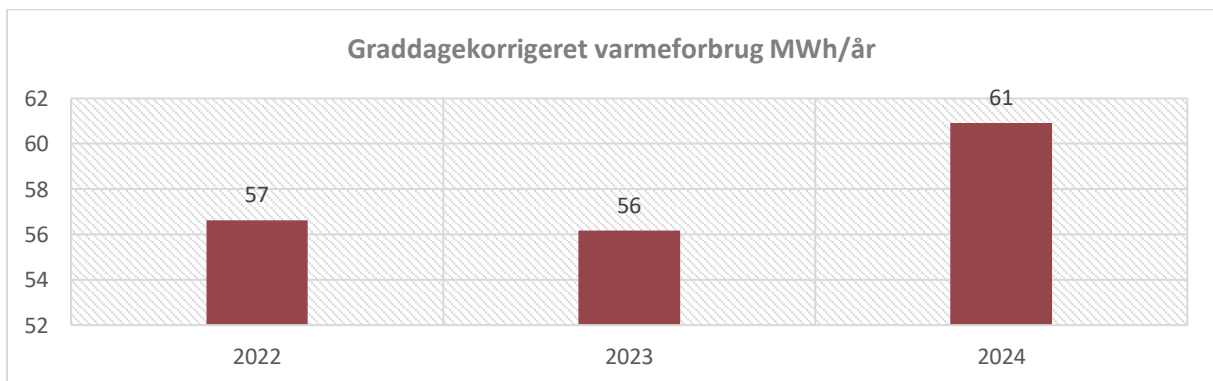
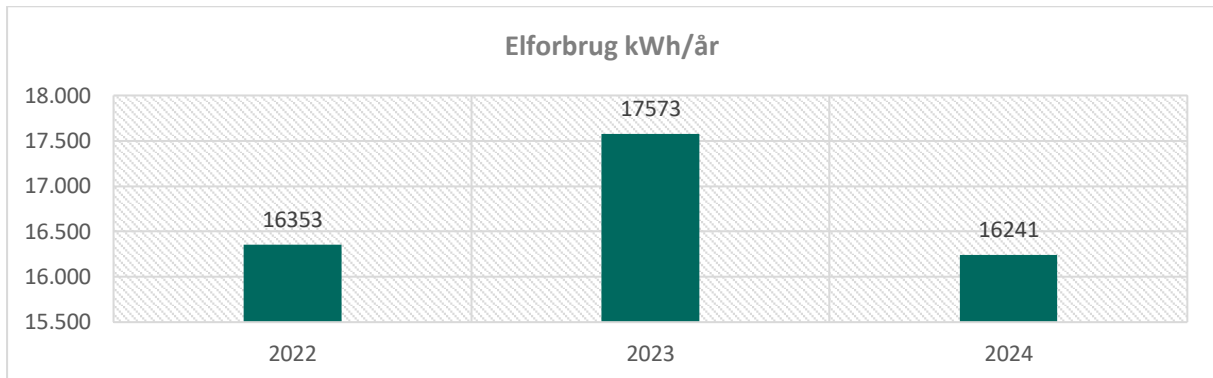
4.21 Byggeplads

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	15	53	165
Gennemsnit for Idræt	8	154	457
Mere / mindre forbrug	7	-102	-292
Mere / mindre forbrug i %	84%	-66%	-64%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-1%	8%	7%

Ejendommens energiforbrug er lig med hvad øvrige idrætshuse bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

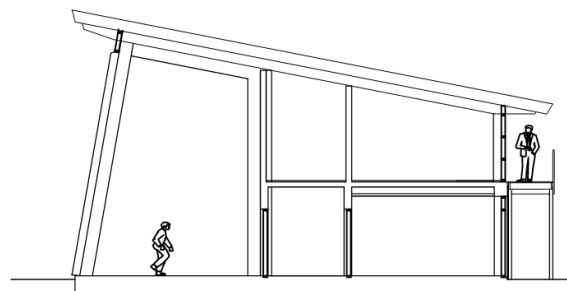
Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kWh/år	4.010 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kr./år	1.724 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	0 %	7 %
Samlet investering	0 kr.	15.000 kr.

5.1 Tag

Tagflader er isoleret med 250 mm mineraluld.



Tagflader



Tværsnit

² Anvendte energipriser i beregninger:

El	2,04	kr./kWh ekskl. moms
Fjernvarme	0,43	kr./kWh ekskl. moms
Naturgas	0,79	kr./kWh ekskl. moms

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af fladt tag med 150 mm isolering, så den samlede isolering udgør 400 mm	Fjv	853.970	1.711	499

5.2 Kælder/Fundering

Kælderydervægge mod jord består af 30 cm massiv betonvæg med 100 mm udvendig isolering.

Kældergulv er isoleret med 350 mm letklinker under betonen.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ophugning af eksisterende gulve og støbning af nyt med 350 mm i stueplan og 300 mm i kælderplan.	Fjv	1.577.520	1.840	857
Efterisolering af kælderydervægge mod jord med 300 mm	Fjv	443.000	430	1.030

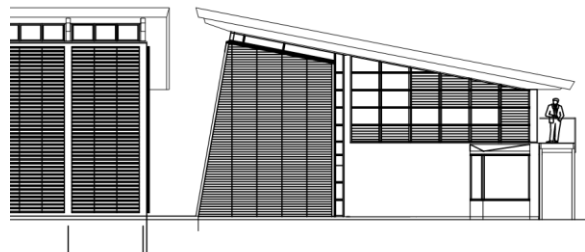
5.3 Facade/Sokkel

Ydervægge er udført som hulmur med 125 mm isolering.

Lette ydervægge i stueetage er udført med 150 mm mineraluld i stueplan og 250 mm i 1. salsplan.



Facader mod nord



Opstalt – facade mod syd og gavl mod øst

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af lette ydervægge af træ i stueplan, med 300 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	Fjv	396.352	1.019	388,9
Udvendig efterisolering af teglstensvæg med 150 mm PIR isolering og afsluttende facadepuds	Fjv	392.128	1.006	390
Efterisolering af lette ydervægge af træ med 300 mm isolering i 1. sal og fjernelse af eksisterende isolering	Fjv	594.044	353	1.685

5.4 Vinduer

Vinduer er udført med 2-lags energirude med kold kant fra 2000.



Vinduer og vinduespartier.



Vindue mod nord

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende vinduer	Fjv	852.390	3.169	269,0

5.5 Udvendige døre

Yderdøre er med 2-lags energiruder med kold kant fra 2000.

Døre mod syd er enkelte og dobbelte pladedøre med ca. 15 mm isolering fra 2000.



Hovedindgangsdør



Dør mod nord til omklædning

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende yderdør og Udskiftning af eksisterende facadeparti	Fjv	301.644	1.045	288,7
Udskiftning af yderdør massiv	Fjv	110.668	262	422

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

5.8 Etageadskillelser

Terrændæk er udført i beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 350 mm letklinker under betonen.

Ingen forslag

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med 2 skyl.

Håndvaske er primært med 2-grebs armatur og enkelte med 1-grebs armatur.

Baderum i omklædning er med 2-grebs brusearmaturer.



Toiletrum på 1. sal



Baderum i stuen.

Ingen forslag

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med varmeveksler fra 2013 og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg. Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

På varmfordelingsanlægget er der monteret to varmfordelingspumper fra 2012 og 2017.

Til varmeblænde på ventilationsanlægget er der monteret en varmfordelingspumpe fra 2011.



Varmerveksler fra 2013



Radiator i sportshal

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Montage af automatik for central styring	Fjv	15.000	1.724	9
Ny varmfordelingspumpe	Fjv	6.800	22	316,3

5.12 Afløb

Ikke relevant

5.13 Kloak

Ikke relevant

5.14 Vandinstallationer

Ikke relevant

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

5.16 Ventilation

Bygningen er ventileret mekanisk med centralt anlæg med krydsvarmeveksler placeret i teknikrum i kælderen. Kanaler er med 20 mm isolering.

Anlægstype: CAV

Driftstid: 20 timer/uge

Luftskifte: 1,8 l/s/m²

Varmeflade: Vandbåren



Ventilationsanlæg



Udsugning i sportshal

Ingen forslag

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning består primært af armaturer med kompaktrør eller 1-, 3-, 4-rørs HF-armaturer med manuel styring. Belysning i Toiletter og omklædning består af armaturer med kompaktrør med bevægelsesmeldere uden dagslysstyring.



HF-armatur



Armatur med kompaktrør.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Installation af ny LED belysning i hele bygningen.	Fjv	221.750	301	736

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