

Tilstandsvurdering og energiscreening

Brøndbyernes Idrætsforening
Brøndby Stadion 26, 2605 Brøndby

18. september 2025



Udarbejdet af: Martin Fester og Martin Hinsch
Kontrolleret af: Anders Rathje Kjær Lorentzen, Claudia Schulz
Dato: 18.09.2025
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.....	14
4.3	Facade/Sokkel.....	14
4.4	Vinduer.....	16
4.5	Udvendige døre	18
4.6	Trapper.....	19
4.7	Porte/Gennemgange.....	21
4.8	Etageadskillelser	22
4.9	Toilet/Bad	25
4.10	Køkken.....	27
4.11	Varmeanlæg	29
4.12	Afløb.....	30
4.13	Kloak.....	32
4.14	Vandinstallationer.....	33
4.15	Gasinstallationer	35
4.16	Ventilation	35
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	38
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	44
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	46
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	46
4.21	Byggeplads.....	49
5	Energiscreening	50
5.1	Tag.....	52
5.2	Kælder/Fundering.....	52
5.3	Facade/Sokkel.....	53
5.4	Vinduer.....	53
5.5	Udvendige døre	54
5.6	Trapper.....	55
5.7	Porte/Gennemgange.....	55
5.8	Etageadskillelser	56
5.9	Toilet/Bad	56
5.10	Køkken.....	57
5.11	Varmeanlæg	57
5.12	Afløb.....	58
5.13	Kloak.....	58
5.14	Vandinstallationer.....	58

5.15	Gasinstallationer	59
5.16	Ventilation	59
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	61
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	61
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	62
5.20	Private friarealer	62
5.21	Byggeplads.....	62

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: Brøndby stadion 26, 2605 Brøndby

Byggeår: 1983

År for seneste ombygning:
2022 Tilbygninger TB1-3 + overdækning
2008 Tribuner mod sydvest

Antal BBR registrerede bygninger: 11

Antal etager: 4

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 172774 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.:	31.419.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	17.795.000
Total vedligehold for Brøndbyernes Idrætsforening, gennemsnit pr. år kr.:	1.047.300
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	13.408.000

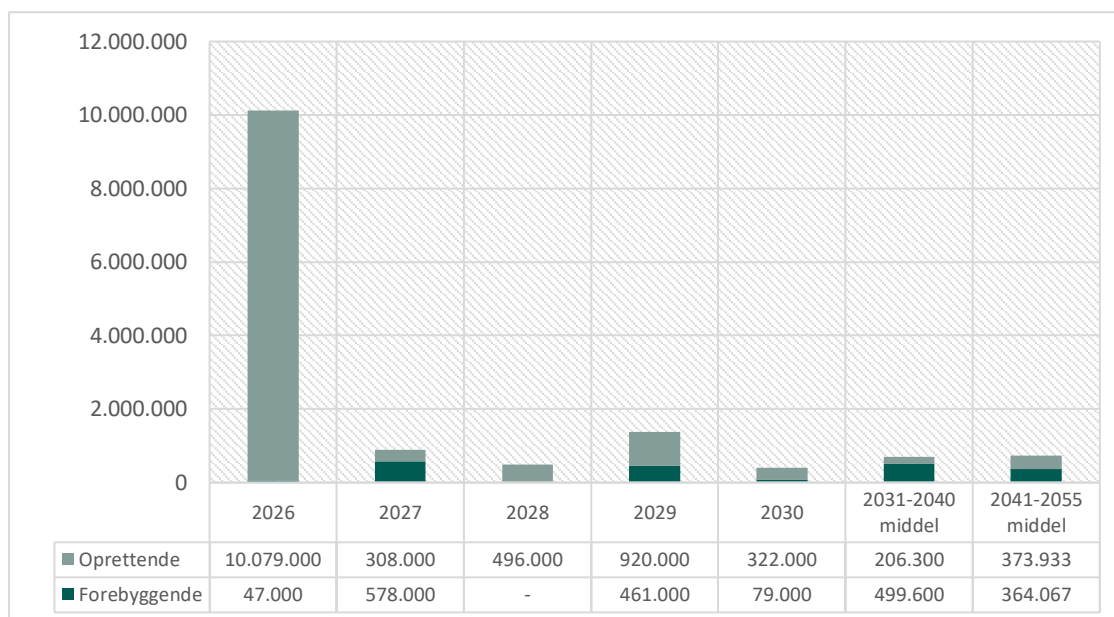
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	15.084
kr. pr. m ² / år:	503
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200

Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Dårlig
---	---------------

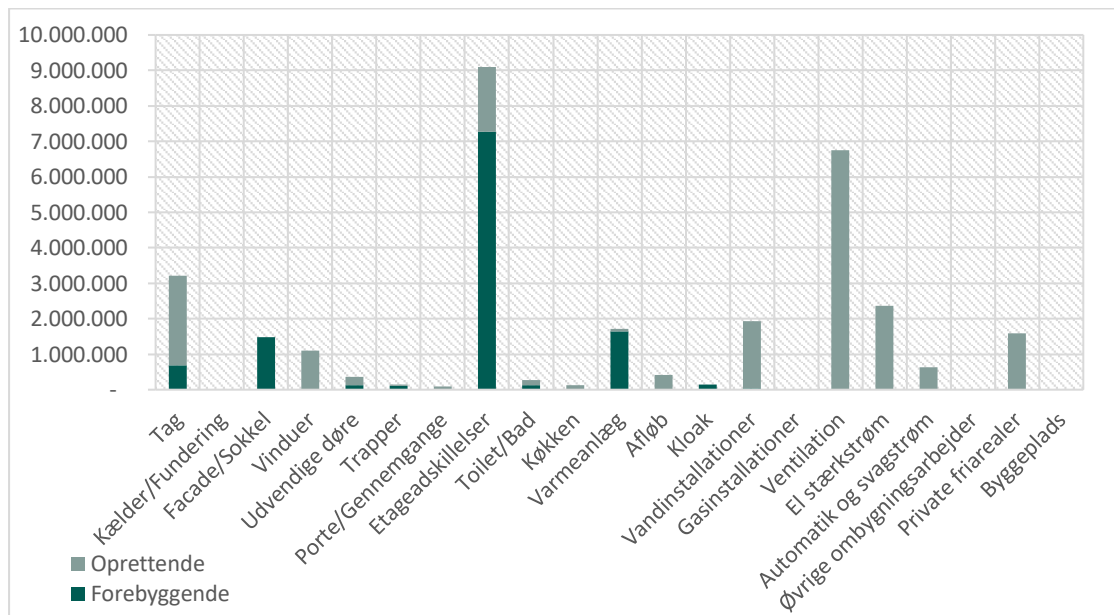
Bygningens samlede stand vurderes som dårlig. Der er flere synlige skader eller problemer, som kræver opmærksomhed for at forhindre yderligere forringelse og sikre bygningens funktionalitet og sikkerhed. Vedligeholdelsesbehovet nærmer sig også at et niveau der svarer til prisen på en tilsvarende ny bygning.

*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	22.000	110.000	-	-	-	22.000	22.000
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	50.600	64.533
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	5.000	5.000
Trapper	-	-	-	-	-	5.000	3.333
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	446.000	-	446.000	79.000	242.600	258.800
Toilet/Bad	-	22.000	-	-	-	4.400	4.400
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	165.000	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	25.000	-	-	-	-	5.000	5.000
Vandinstallationer	-	-	-	15.000	-	-	1.000
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	25.000	264.000	-	-	-	-	150.000
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	650.000	-	446.000	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	15.800
Trapper	-	22.000	-	-	-	2.800	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	1.700	4.800
Etageadskillelser	-	-	-	-	157.000	90.500	50.267
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	13.200	-
Køkken	-	22.000	-	-	-	4.400	4.400
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	2.500	3.133
Afløb	410.000	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	1.800.000	-	-	-	-	1.700	5.533
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	6.600.000	-	-	-	-	5.500	5.867
El stærkstrøm	572.000	-	-	-	165.000	79.000	56.200
Automatik og svagstrøm	22.000	-	-	270.000	-	-	22.467
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	50.000	650.000	-	5.000	55.467
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Oprindelig bygning

Taget på bygningen er belagt med tagpap på bræddeunderlag. Loftrum er isoleret med 200 mm mineraluld. Tagpap på bygningens vestvendte tagflader er monteret i 2022. Resten vurderes at være omkring 15 år gammelt.

Løftlemme er uden isolering.

Nedløb og render er udført i plast og zink udført bag sternkant i malerbehandlede krydsfinerplader.

Tilbygninger

Tagflader er opbygget med ståltrapezplader eller huldæk med 230 mm trykfast isolering afsluttet med tagpap.



Mørnet tætning omkring gennemføring i ventilationskanal.



Mos- og algebegroninger og saltudfældning på betonelement.



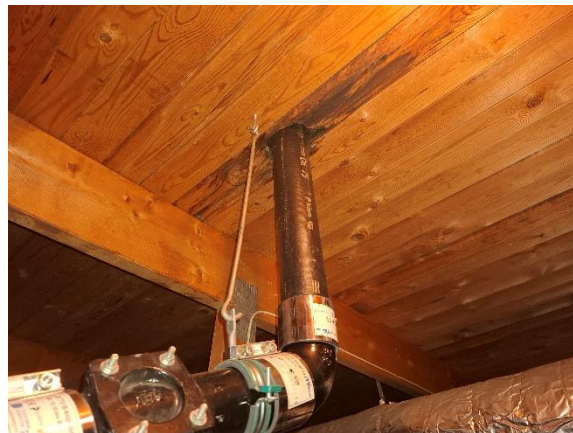
Elastiske fuger på betonelementer slipper



Krakelerede betonelementer over tag. Fuger er faldet ud.



Der er spor efter rotter i loftrum på oprindelig bygning



Vandskade omkring faldstammeudluftning over køkken.

Tilstand

Oprindelig bygning

Nyt tagpap er generelt uden mangler og vurderes at have 30-35 års restlevetid.

Ældre tagpapflader er ligeledes uden mangler men skønnes at have en restlevetid på 15-20 år.

Gennemføringer vurderes at have svækket tætning ved fugning. Disse anbefales gennemgået snarest muligt. Faldstammeudluftning over køkken er med utæt gennemføring i tagfladen.

Blotlagte betonelementer over tagflade er med revnedannelser og krakeleringer i overfladen. Dertil er elastiske fuger uden vedhæftning. Betonen anbefales renoveret snarest for at undgå fugtskader.

Et enkelt nedløb drypper i bøjning under overdækning mod fodboldbane ud for omklædningsrum. Sternkant er slidt og trænger til malergennemgang. Flere samlingsprofiler for tætning mellem plader er gledet ned.

Der ses tegn på rotter i loftrum.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Tilbygninger

Tagpap er fra 2022 og må forventes at have en restlevetid på 30-40 år.

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 tætning af utætte installationsgennemføringer på oprindelig bygning, 4 stk.	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	25.000
Rottebekæmpelse i loftrum i oprindelig bygning	Foreb.	Høj	Engangs	2026	22.000
Renovering af betonelementer over tagflader på oprindelig bygning, 95 lbm	Opret.	Høj	Engangs	2027	250.000
Reparation af utæt tagnedløb på oprindelig bygning mod syd	Opret.	Høj	Engangs	2027	14.000
Tømrereftergang og malerbehandling af sternkanter på oprindelig bygning, 120 lbm	Foreb.	Middel	5	2027	110.000
Udskiftning af tagpap på ældre tagflader på oprindelig bygning, 550 m ²	Opret.	Middel	25	2041	2.250.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er ikke kælder i bygningen. Fundamenter er udført i beton og der er ikke registreret skader som følge af utilstrækkelig fundering.

4.3 Facade/Sokkel*Oprindelig bygning*

Facader er opbygget som isoleret hulmur med bagmur af letbeton og formur i teglsten. Ydervægge mod nord er omkring 1.200 mm under terræn.

Alle eksisterende ydervægge er blevet vandskuret og malet i 2022.

Lette ydervægge mod syd er udført i træ med beklædning ud- og indvendig i eternitplader og isoleret med 125 mm mineraluld.

Sokler er pudset beton.

Tilbygninger

Facader er udført som glaspartier (se pkt. [4.4 Vinduer](#)) og lette partier med udvendig eternitpladebeklædning. Der er ingen oplysninger om isoleringsforhold. Udvendig beklædning og vinduespartier er ført helt til terræn.



Oprindelige facader mod syd



Oprindelig sokkel mod nord.



Lette facader på tilbygning.



Sokkel på tilbygning

Tilstand

Oprindelig bygning

Facaderne er renoveret og malet i 2022 og er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Tilbygninger

Facadebeklædninger er i god stand med en forventet restlevetid på 30-40 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Maling af oprindelige murede facader, 640 m ²	Foreb.	Normal	10	2034	462.000
Løbende eftergang af pudsede flader, 140 lbm	Foreb.	Normal	10	2036	44.000

4.4 Vinduer

Oprindelig bygning

Oprindelige vinduer på 1. sal er udført i træ med 2-lags termoruder med kold kant fra 1982. Vinduespartier i kantine er oprindelige fra 1982 i træ med 2-lags termorude med kold kant. Vinduer i aluminium ved indgang mod vest er udført med 3-lags energiruder med kold kant fra 2021. Vinduer mod vest på 1. sal er udført i træ/alu med 2-lags energirude med varm kant fra 2017. Mindre vinduer uden karm i omklædning og mod nord er termoruder med kold kant af varierende årgang.

Fuger er udført elastiske.

Tilbygninger

Vinduespartier er udført i aluminiumssystem med 3-lags energiruder med varm kant. Lukkede felter er isoleret og afsluttet med aluminiumsplade indvendigt og farvet glas udvendigt.



Oprindelige vinduer fra 1982 er slidt i malingen og hængsler.



Oprindeligt vindue med afskallende maling.



Vinduespartier i kantine er med opfugtet/rådnet træværk.



Nedbrudt træværk på vinduespartier i kantine blev konstateret gennemvædet ved gennemgangen.



Fuger på oprindelige vinduer er krakeleret og mangler vedhæftning flere steder.



Glasfacade på tilbygning TB3

Tilstand

Oprindelig bygning

Oprindelige vinduer og vinduespartier er generelt i dårlig stand og anbefales udskiftet inden for 2 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Øvrige vinduer er uden mangler. Vinduerne vurderes at have en restlevetid på 30-35 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Tilbygninger

Vinduespartier er uden mangler som nye og forventes at have en restlevetid på 35-40 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 vinduespartier i kantinen, 6 stk.	Opret.	Høj	40	2026	650.000
Udskiftning af oprindelige vinduer, 11 stk.	Opret.	Høj	40	2028	446.000

4.5 Udvendige døre

Oprindelig bygning

Oprindelige indgangsdøre mod nord er trædøre med 2-lags termorude med kold kant fra 1982.

Nye døre i stuen mod syd er i aluminium med 3-lags energiruder med varm kant fra 2021.

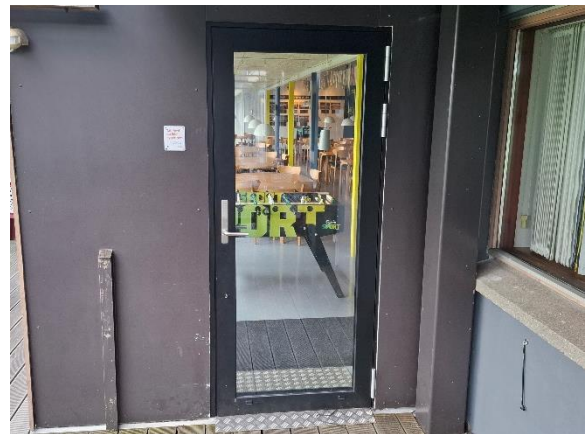
Nyere trædør mod altan er med 2-lags energirude med varm kant.

Tilbygninger

Døre er generelt udført i aluminium med 3-lags energiruder med varm kant. Dørene er fra 2021.



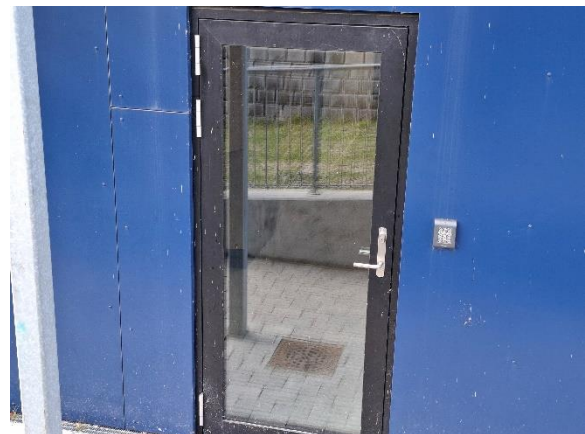
Oprindelig dør fra 1982



Ny dør i aluminium i kantine fra 2021



Ny dør i sammenbygning med tilbygning.



Ny dør i tilbygning

Tilstand

Oprindelig bygning

Nye aludøre er generelt i god stand og vurderes at have en restlevetid på 20-25 år.

Trædør til altan mod syd er i god stand uden mangler og forventes at have en restlevetid på 25 år

Oprindelige trædøre er ligeledes i god stand med en forventet restlevetid på 25-30 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Tilbygninger

Døre i tilbygninger er generelt i god stand og forventes at have restlevetider på 20-25 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malerbehandling af trædøre, 2 stk.	Foreb.	Normal	5	2031	25.000
Udskiftning af døre i aluminium, 6 stk.	Opret.	Normal	20	2046	132.000
Udskiftning af trædør til altan i oprindelig bygning	Opret.	Normal	20	2051	22.000
Udskiftning af oprindelige trædøre, 2 stk.	Opret.	Normal	20	2051	83.000

4.6 Trapper

Udvendige trapper

Udvendige trapper er generelt i galvaniseret stål.

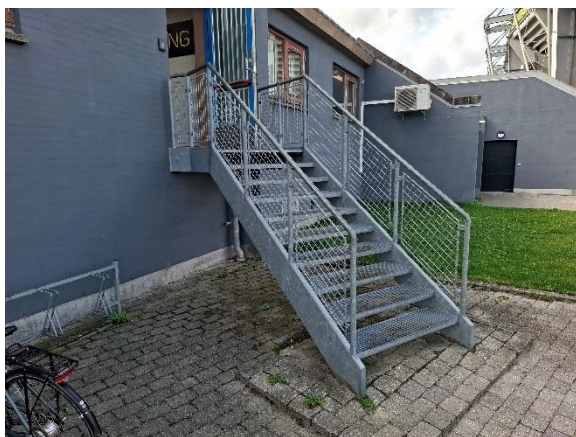
Oprindelig bygning

Trappe mellem stue og 1. sal er i beton med linoleum på trin og reposer med stålforkanter og håndlister i stålør.

Trappe fra køkkenet til udgang i stue er i beton med linoleum på trin, stødtrin og reposer samt PVC-forkanter.

Tilbygninger

Trapper i tilbygninger er i stål med flisebelægning på trin og reposer samt glasværn med håndlister i stål.



Udvendig trappe, oprindelig bygning



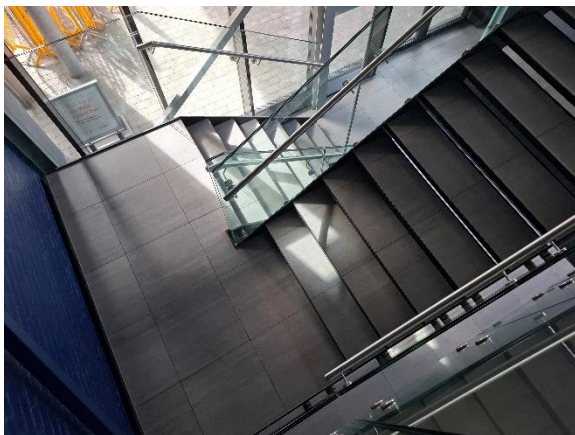
Udvendig trappe tilbygning



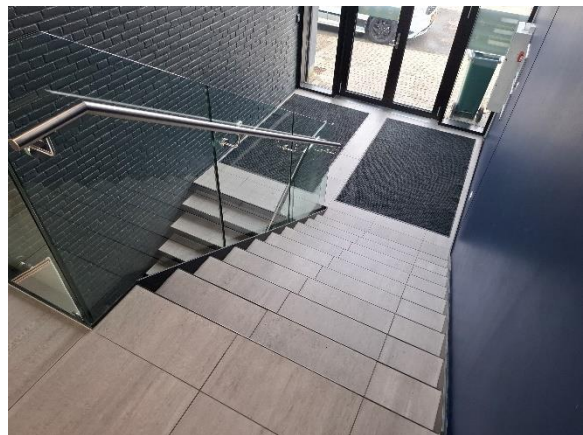
Indvendig trappe i oprindelig bygning



Trappe til stuen fra køkken



Indvendig trappe i tilbygning TB1



Indvendig trappe i tilbygning TB3

Tilstand

Udvendige trapper

Udvendige trapper er i god stand uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Oprindelig bygning

Trappe til stuen er med slidte belægninger, men uden mangler. Belægninger anbefales udskiftet inden for 5-10 år.

Trappe i køkken er meget slidt og trænger til ny belægning samt malerbehandling af værn.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Tilbygninger

Trapper i tilbygninger 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 belægninger på trappe i køkken, 12 m ²	Opret.	Middel	30	2027	22.000
Løbende udskiftning af løse fliser på trapper i tilbygninger, 10 m ²	Foreb.	Normal	8	2031	25.000
Udskiftning af belægning på trappe til stuen, 17 m ²	Opret.	Normal	30	2032	28.000

4.7 Porte/Gennemgange

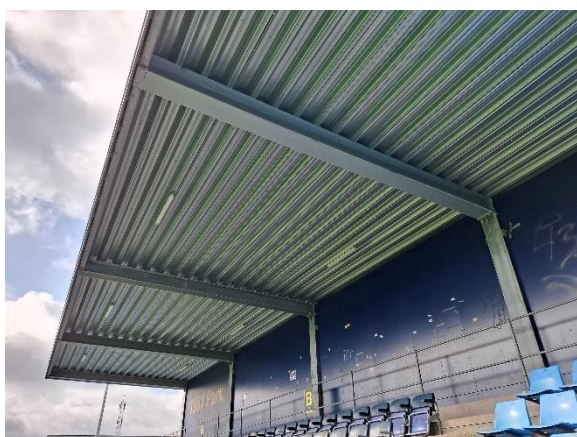
Overdækning over gennemgang mod sydvest er udført i med betonsøjler og fladt tag med tagpap og loft beklædt med eternitplader. Overdækningen er fra 2022.



Tagbelægning på overdækning/gennemgang



Beklædning under tagoverdækning



Overdækning over tribune uden beklædning



Gennemgang med rampe og kunstgræs.

Tilstand

Overdækning og belægninger i gennemgang er i god stand 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
Opretning af flisebelægninger, 20 m ²	Opret.	Normal	10	2036	17.000
Udskiftning af kunstgræs, 30 m ²	Opret.	Normal	20	2041	55.000

4.8 Etageadskillelser*Oprindelig bygning - terrændæk*

Terrændæk er udført af beton isoleret med 50 mm mineraluld/polystyrenplader under betonen.

Oprindelig bygning - gulve

Gulve i fællesarealer er primært belagt med linoleum i fællesarealer.

Enkelte flader er belagt med gummigulv og væg-til-væg-tæpper.

Omkleddningsrum er belagt med epoxygulv og baderum er med vinyl.

Køkken er med flise- og vinylgulve.

Oprindelig bygning – vægge

Vægge er generelt med malerbehandlet væv.

Køkkenet er med fliser på vægge

Baderum er vinyl- eller flisebeklædt.

Oprindelig bygning - lofter

Lofter i fællesrum er med træbetonplader. Der er ældre nedhængte trælofter med akustikplader i lokaler på 1. sal. Omklædningsrum er med nye systemlofter eller træbetonplader.

Køkken er med malerbehandlede faste gipslofter.

Tilbygninger – gulve

Fællesarealer er med linoleum og omklædningsrum er udført med fliser

Tilbygninger – vægge

Vægge er generelt udført med malerbehandlet filt.

Tilbygninger – lofter

Lofter er nedhængte systemlofter.



Gummigulv i stue



Gummigulv på 1. sal



Linoleumsgulv i stue med slidte overflader i oprindelig bygning stuen.



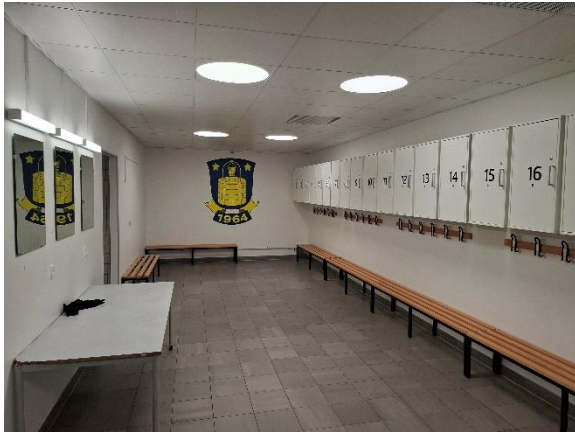
Linoleumsgulv i stue i oprindelig bygning med krakelering og revner.



Epoxybelægning i oprindelig bygning er i alle omklædning med større revnedannelser.



Ældre træloft i oprindelig bygning



Omkleedningsrum i oprindelig bygning



Overflader fællesarealer i tilbygning TB3

Tilstand

Oprindelig bygning – gulve

Linoleumsgulve i fællesarealer i stuen er generelt slidt og med krakeleret overflade og med revnedannelser. På 1. salen er Linoleumsgulve i god stand uden mangler.

Gummigulve og er slidt og væg-til-væg-tæpper må forventes at have en restlevetid på 5-10 år.

Epoxygulv er med større revner i samtlige omklædningsrum i stuen og anbefales slebet og genbehandlet helt inden for 5 år.

Flise- og vinylgulve er uden mangler, men anbefales udskiftet løbende.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Oprindelig bygning – vægge

Overflader på vægge er generelt slidt men uden større mangler.

Vinyl- og flisebeklædte overflader er ligeledes uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Oprindelig bygning – lofter

Træbetonplader og systemlofter er uden mangler.

Faste gipslofter er uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Tilbygninger – gulve

Linoleumsgulve er i god stand uden mangler med en forventet restlevetid på 30-40 år.

Flisegulve er uden mangler og vurderes at have en restlevetid på over 30 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Tilbygninger – vægge og lofter

Vægge og lofter er generelt som nyt 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
Malerbehandling af vægge i oprindelig bygning, 1/4 af 1.820 m ² hvert 2. år	Foreb.	Normal	2	2027	314.000
Malerbehandling af vægge i tilbygninger, 1/5 af 1.500 m ² hvert 2. år	Foreb.	Normal	2	2027	132.000
Ny belægning epoxygulve i stuen i oprindelig bygning, 245 m ²	Opret.	Middel	30	2030	157.000
Malerbehandling af faste gipslofter i køkken, 85 m ²	Foreb.	Normal	8	2030	40.000
Løbende polering af linoleumsgulve i tilbygninger, 1/2 af 850 m ² hvert 5. år	Foreb.	Normal	5	2030	39.000
Udskiftning af gummigulve, 35 m ²	Opret.	Middel	30	2031	40.000
Udskiftning af linoleumsgulve, 160 m ²	Opret.	Middel	40	2031	171.000
Løbende polering af linoleumsgulve i oprindelig bygning, 1/2 af 800 m ² hvert 5. år	Foreb.	Normal	5	2031	39.000
Løbende udskiftning af vinylgulve, 1/2 af 85 m ² hvert 15. år	Opret.	Normal	15	2031	132.000
Udskiftning af vinylbeklædte vægge, 1/2 af 315 m ² hvert 15 år	Opret.	Normal	15	2031	231.000
Løbende reparation af flisebeklædte vægge i tilbygninger, 1/10 af 380 m ² hvert 10. år	Opret.	Normal	10	2035	121.000
Udskiftning af væg-til-væg-tæpper, 60 m ²	Opret.	Normal	30	2036	61.000
Løbende udskiftning af flisegulve, 1/4 af 100 m ² hvert 10. år	Opret.	Normal	10	2036	83.000
Løbende reparation af flisebeklædte vægge i oprindelig bygning, 10 m ²	Opret.	Normal	10	2036	66.000

4.9 Toilet/Bad*Oprindelig bygning*

Toiletter er udført med 2 skyl. Håndvaske er med 1-grebs armatur.

Baderum i omklædning er med brusearmaturer med selvluukkende bruseventil af varierende årgang.

Tilbygninger

Toiletter er udført med 2 skyl. Håndvaske er med armatur med føler.

Baderum i omklædning er med brusearmaturer med selvluukkende bruseventil.



Toiletrum i oprindelig bygning



Ældre brusearmaturer i baderum til omklædning i oprindelig bygning.



Toiletrum i tilbygning TB3



Baderum til omklædning i tilbygning TB3



Vandfri urinaler

Tilstand

Oprindelig bygning

Generelt er toiletter og håndvaske uden mangler med en forventet restlevetid på 30-35 år. Ældre brusearmaturer må forventes udskiftet inden for 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Tilbygninger

Toiletter og bade faciliteter er uden mangler og forventes at have en restlevetid på 30-40 år.

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende udskiftning af håndvaske og armaturer	Foreb.	Normal	5	2027	22.000
Udskiftning af ældre brusearmaturer i oprindelig bygning, 12 stk.	Opret.	Normal	20	2036	132.000

4.10 Køkken

Der er produktionskøkken til kantinen i den oprindelige bygning. Bordplader og elementer er i rustfrit stål med fritstående komfurer og ovne samt opvask med svejste vaske. Der er kølerum i tilstødende lager. Enkelte elementer er i træ ved kasseanlægget. Der er rullegitter mod kantinen.



Køkkenlokale med elementer og rullegitter mod kantine



Komfurer, ovn og emfang.



Opvask.



Kølerum



Ismaskine installeret i beskidd forrum til toilet der yderligere anvendes som opbevaringsrum til jordforurenede udstyr.

Tilstand

Industrikøkken er af ældre årgang, men velholdt og må forventes at holde mange år frem.

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 løsdeler, armaturer og elementer	Opret.	Normal	5	2027	22.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen er tilkoblet Brøndby fjernvarme. Der er nyere varmecentral etableret i forbindelse med udvidelse af bygningen i 2021-22.

Varmen fordeles ud i bygningen via 2-strengt radiator anlæg.

Ved ventilationsanlæg er der blandesløjfer med nyere pumper, men rørføringen er den oprindelige.

Oprindelig bygning



Nyere termostatventiler monteret



Rør udskiftet. Vidner om generel rørtilstand af ejendom.



Stor opdatering af varmecentral ved omlægning til fjernvarme.



Varmtvandsbeholder

Tilstand*Oprindelig bygning*

Varmecentral er nyere og med moderne komponenter.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Varmebærende røranlæg er dog oprindelig de fleste steder. Rørsystem er ved at være træt og er blevet udskiftet, måske grundet ombygninger eller utætheder, enkelte steder.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Tilbygninger

Tilbygning er helt ny, ingen yderligere kommentarer.

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 rørledninger inden gennemtæring	Foreb.	Høj		2031	1.650.000
Cirkulationspumper for varme skiftes	Opret.	Normal	15	2031	25.000
Telestater og styring for varmeanlæg skiftes	Opret.	Middel	20	2042	22.000

4.12 Afløb

En del afløbsledninger er stadig de oprindelige fra opførelsen som er udført i støbejern. Der er stedvis udskiftninger til afløb i rustfrit stål.

Under vaske, håndvaske bag ovne m.v. er anvendt materialer som plast og rustfrit stål

Oprindelig bygning

Afløb udskiftet til rustfast.



Kondensafløb "falder af hele tiden"



Kondensafløb i tilstødende rum der heller ikke fungerer og uden afløb i rummet samles der vand på gulvet.



Afløbsledninger i rustfri installation



Afløbsriste ligger løst



Afløb trænger til oprensning

Tilbygninger

Tilbygning er helt ny, ingen yderligere kommentarer.

Tilstand

Oprindelig bygning

Der mangler afløb i rum anvendt til tørrerum for service i køkken.

Der bør laves en ændring til kondens afløb på dampovne så de kan flyttes ud for rengøring. Der lå kondensvand på gulvet i både køkken og tilstødende tørrerum hvor man har en ekstra ovn stående.

Afløb i brusenicher mangler vedligehold af vandlåse, riste med forskruninger skal være skruet fast. Afløbsrør fra 1. etage til stuen har været sporadisk udskiftet, uvist om det skyldes gennemtæringer. Levealder for støbejern under de lokale forhold er cirka 40 år, så det virker sandsynligt at de er slidt og bør udskiftes.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Tilbygninger

Ingen kommentarer

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 afløb i støbejern fra opførelsen	Opret.	Høj	Engangs	2026	385.000
Fejl på afløbssystem, afløbsskåle m.v. udbedres, riste fastgøres, vandlåse oprenses	Opret.	Middel	Engangs	2026	25.000

4.13 Kloak*Oprindelig bygning*

Ejendommen er opført i 1983 og registreret som separatkloakeret. Det tekniske niveau og de synlige forhold svarer til en bygning af denne alder, men installationernes faktiske tilstand bør verificeres, da komponenter typisk nærmer sig udskiftningsalderen.

Tilbygninger

Tilbygning er helt ny og forventes lavet efter standard.

Tilstand*Oprindelig bygning*

De synlige afløbsinstallationer vurderes at være i forventelig stand for en bygning fra begyndelsen af 1980'erne. Dog bør det bemærkes, at underjordiske ledninger typisk nærmer sig den tekniske levetid ved 40-50 år, og der kan forekomme sætningsskader, tilstoppede strækninger eller slid i samlinger. Dette kan ikke vurderes visuelt og kræver eventuelt en TV-inspektion, hvis der er driftsmæssige indikationer som langsom afledning eller gentagne opstemninger.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Tilbygninger

Tilbygningen er helt ny og der er ikke blevet overleveret informationer om udfordringer.

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 kloak	Foreb.	Normal	5	2026	25.000

4.14 Vandinstallationer

Oprindelig bygning

Oprindelige vandinstallationer er ført i galvaniseret rør med en levetid på 30-50 år. Hvis der er udskiftet installationer inden for de seneste 10-20 år, er der i stedet anvendt rustfrit stålør med pressfit.



Maling afskaller, rust/kalk/okker på tvist, Ballofix der ser slidte ud.



Enkelte steder er der erstattet med rustfri installation og pressfit ved renovering.



Der ses tæring gennem maling.



Rør under håndvask i galvaniseret stål

Tilbygninger

Tilbygning er helt ny og uden bemærkninger. Alle hovedrør er udført i rustfrit stål med indstøbte rør i pex frem til koblingsdåse for tapsted.



Skjult rørføring, der er adgang via luger til teknikskakte mellem kabiner.



Ny varmtvandsbeholder og cirkulation

Tilstand

Oprindelig bygning

Med bygningens anvendelse er der stort forbrug og dermed slitage. Galvaniserede rør i vand installationer har en levetid op til 50 og den er ved at være opbrugt. Tilføjelse af nyere materialer og rustfrit stål kan have fremmet nedslidning yderligere.

Der kunne observeres tæring på rør flere steder i ejendommen eller spor efter udskiftninger så det anbefales at få planlagt udskiftning inden der tilgår yderligere vandskader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Tilbygninger

Tilbygning er helt ny og udført i nutidige, godkendte materialer

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Installation i galvaniserede rør skiftes til ny rustfri installation inkl. bruserinstallation med synlig rør	Opret.	Middel	Engangs	2026	1.800.000
Udskiftning af ventiler og fittings toiletter	Foreb.	Normal	15	2029	15.000
Cirkulationspumper for varmt vand skiftes	Opret.	Normal	15	2037	17.000
Varmtvandsbeholder skiftes	Opret.	Normal	25	2047	66.000

4.15 Gasinstallationer

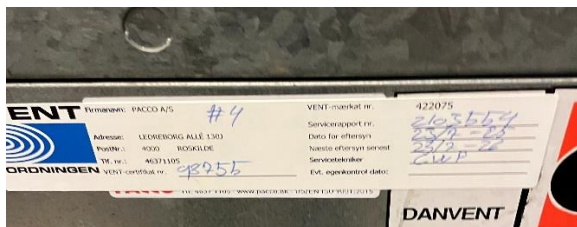
Ikke relevant.

4.16 Ventilation

Oprindelig bygning

Der er i ejendommen fra oprindelsen en stor Danvent ventilationsenhed i stuen og et Fläkt anlæg monteret i isoleret kerne på loftrum. Begge fra opførelsen. Der er senere tilkommet en række boks-ventilatorer til at supplere oprindelig system, men uden genvinding. Boksventilatorer er generelt nyere Exhausto ventilatorer.

Der er anlæg i loftrum mod øst i oprindelig bygning med genvinding.



Service mærkater på alle enheder 23/7-25



Filter virker ret snavset for 1 måned.



Stue anlæg; #3 hos PACCO. Man har ikke skiftet for-fil-
ret, i flere år...



Anlæg U3A – filter møgbeskidt (Service 23/7-25)



Stueanlæg; #3 hos PACCO. Kanal helt våd indeni og vurde-
res tæt på gennemtæring.



Anlæg U3A Kanaler meget angrebet af rust



Maling nedbrudt og tæring af rør påbegyndt



Boksventilator fra 2016

Tilbygninger

Bygning og anlæg fra 2024 så der er helt nye anlæg med rotorveksler og ny ventilatorer med EC motor.



Man skal måske overveje at opbevare nøgler anderledes.

Tilstand

Oprindelig bygning

Tilstanden på ventilationsanlæg i oprindelig bygning er gennemgående komplet misligholdt. Der er tydelige spor af rustangreb i ventilationskanaler, der var meget fugtigt i flere kanaler, de kanaler der ikke var fugtige var fulde af snavs som klæber sig til fugten. Anlæggene lød alle hårdt presset på ventilatorer og det vurderes at de bruger væsentligt mere energi end de behøver hvis anlægget var blevet vedligeholdt korrekt.

Det vurderes umiddelbart at der er et ret stort potentiale for forbedring af indeklima ved en professionel grundig gennemgang af anlæggene. Trykfald over de enormt snavsede filtre resulterer i at anlæg reelt ikke fungerer og bare brænder energi af. Det vurderes at være flere år siden at der har været

foretaget et gennemgående komplet og korrekt serviceeftersyn på enhederne trods servicemærkater fra indeværende år. Stikprøvevis kontrol med serviceleverandør er nødvendigt. Tryk på varmtvand for varmeplader stod med lavt tryk.

Pga. manglende service vurderes det nødvendigt at skifte aggregater helt pga. snavs og fugtskader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Tilbygninger

Tilbygningens anlæg var med undtagelse af nøgler som forventet af et helt ny anlæg.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af ventilationsanlæg og ødelagte kanaler 3 stk. aggregater samt delvist udskiftning af kanalsystem inkl. automatik	Opret.	Høj	Engangs	2026	6.600.000
Boksventilator fra 2016 udskiftes	Opret.	Normal	20	2036	55.000
Ventilatorer i anlæg fra 2022 skiftes	Opret.	Normal	20	2042	88.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Oprindelig bygning

Generelt en meget aldrende installation. Der ses tydelige tegn på slitage i hele ejendommen.

Der er begyndt at vise funktionsfejl på udtag i køkken hvor tre ud af fire udtag ikke havde spænding ved besigtigelse. Køkkenpersonale kunne berette at det var en kendt fejltilstand der havde været længe.

Forventet levetid på kontakter er i omegnen af 25-40 år og i industri køkken vil det ligge i den lave ende grundet miljø.

Der har været løbende tilbygninger på el-siden, de er ikke alle udført af gode professionelle håndværkere.

Fordelingstavle bygget ind i bordstel har ikke været tilladt i nogen lovgivning i bygningens levetid for materialer anvendt (stiv installationskabel brugt for 'transportabel tavle' hvor der skulle være anvendt blød), placering og arbejdsmiljø, det står for besigtiger uvist om tavlen er sikret med HPFI. Tavlen bør udbygges og placeres bedre under udbedring af øvrige elektriske udfordringer for køkken.

Lysstyringstavle på loft er installeret liggende på siden hvilket er mod producentens anvisning og dermed ulovlig.



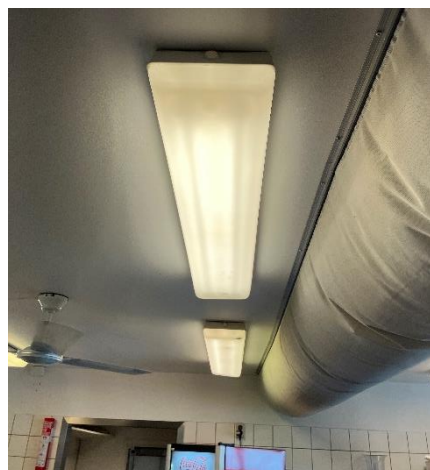
Ældre tavle med blandet installation. Overfyldt kabelbakke.



Ny, tidssvarende tavle og grupper



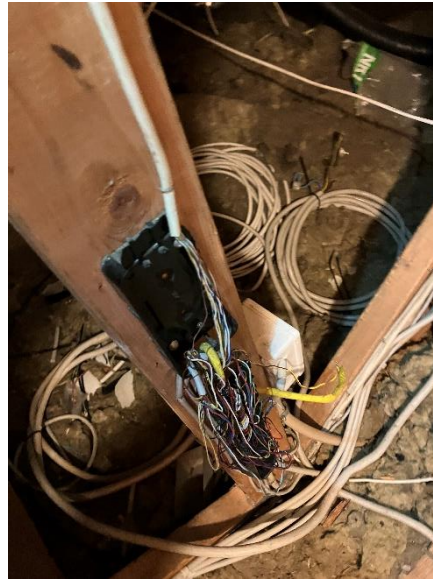
Kontakter-greb slået af



Lysstofrør i køkken. Nogle manglede rør (restordre)



"Fuglereder" i samledåser flere steder på loft



Ældre installationer ikke nedtaget efter afkobling



Kabling ikke korrekt aflastet og dåser ikke monteret



Armatør uden indkapsling og blottede ledende dele.



Fordelingstavle monteret i løst stående bordstel. Uvist om der er HPFI beskyttelse fra tavlen.

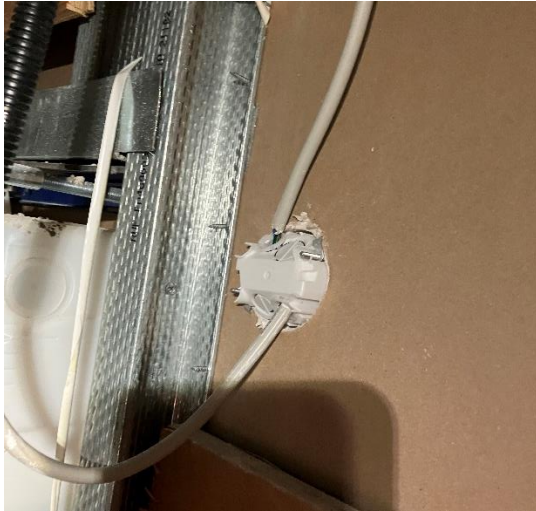


Tavle uden blænddæksler og monteret sidelæns; hvilket strider imod producentens anvisninger.



Lysstofrørarmatur i flere lokaler

Tilbygninger



Kabler ikke aflastet korrekt i forfra dåse på toiletter.



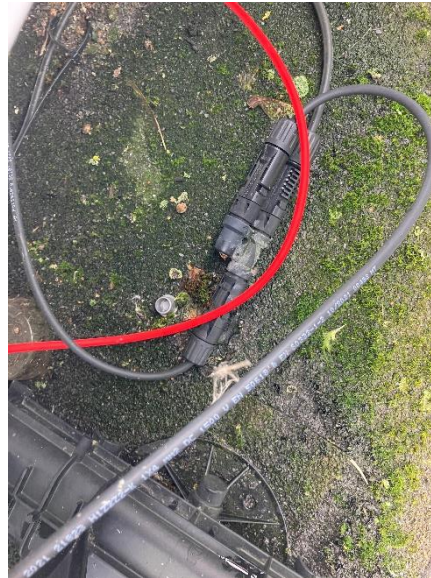
LK OPUS ramme er ikke korrekt monteret



Enkeltisoleret leder blotlagt udenfor dåse. Henleder opmærksomhed på 60364: 526.5 – 526.9



Solceller lagt under 15 grader er ikke selvrensende. På trods af kort tid fra installation ses der opbygning af snavs i underkant.



Kabler og særligt stik bør hænges op så de ikke ligger i vand.

Tilstand

Oprindelig bygning

Der er talrige fejl og mangler på installationen som skal gennemgås systematisk og udbedres / lovliggøres jf. ovenstående billeder. Herunder oprydning, aflastninger samt ny løsning mht. fordelingstavle på bordstel.

Hovedtavle har flere sikringsgrupper med overskuelige restlevetid 5-10 år. I samme forbindelse bør ryddes op i overfyldte kabelbakker eller etableres flere føringsveje såfremt oprydning ikke skaber plads nok.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Tilbygninger

Installation er ny og i bedre stand, kabelføringer, opmærkninger m.m. er udført iht. gældende normer.

Installation for solceller er dårlig udført og burde ikke have været modtaget med kabler, stik og samlinger der ligger på tagfladen. Reklamation er desværre nok for sent når bygningen er modtaget og der ikke er tale om en skjult fejl.

Hvis ikke der allerede er fejl er der risiko for fremtidig funktionssvigt og ophør af produktion fra solceller pga. fugt i samlinger. Uden regelmæssig overvågning af produktionen kan der gå år før fejlene opdages.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gennemgang, udbedring og lovliggørelse af bygningens installationer	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	385.000
Solceller udbedring af fejl og mangler i installation på tag og undersøgelse af produktion	Opret.	Høj	Engangs	2026	22.000
Oprydning i kabelbakker, etablering af flere kabelbakker om nødvendigt. Afsætningsbeløb til ukendt omfang.	Opret.	Normal	Engangs	2026	165.000
Opdatering af ældre tavlegrupper inkl. dokumentation 40-50 grupper. inkl. oprydning i tavlen for gamle relæer, urstyringer o.l.	Opret.	Normal	Engangs	2030	165.000
Udskiftning af belysningsarmaturer til LED efter forventet levetid.	Opret.	Normal	15	2036	735.000
Solcelle invertere udskiftes ud fra erfaringsmæssig levetid 2 x 15 kW	Opret.	Normal	15	2037	55.000
Solceller udskiftes efter forventet levetid på 25-30 år, 68 paneler	Opret.	Normal	25	2047	53.000

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

Der er Trend IQE3 Xcite CTS controller for varme og ventilation. Følere på varmeinstallation er af fabrikat Regin.

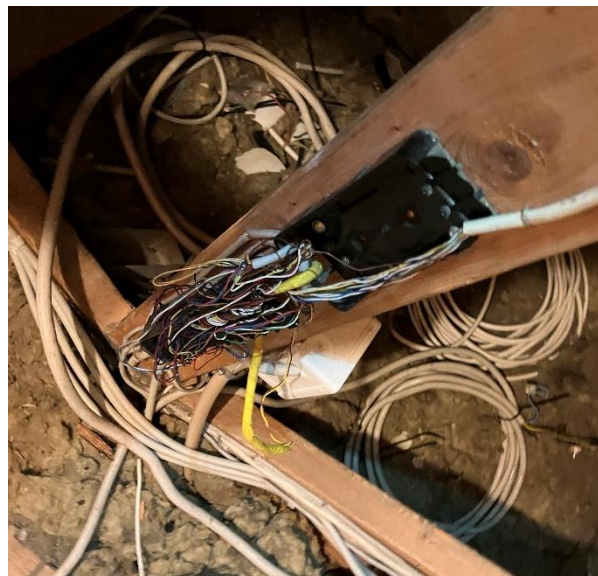
AIA indbrudsalarm er nyere, formentlig fra tilbygning, og af fabrikat Vanderbilt.

Ældre komponenter for ADK sidder tilbage uvist om de er i brug.

Nyere ABDL anlæg



Trend 3XCITE teknisk support udgået



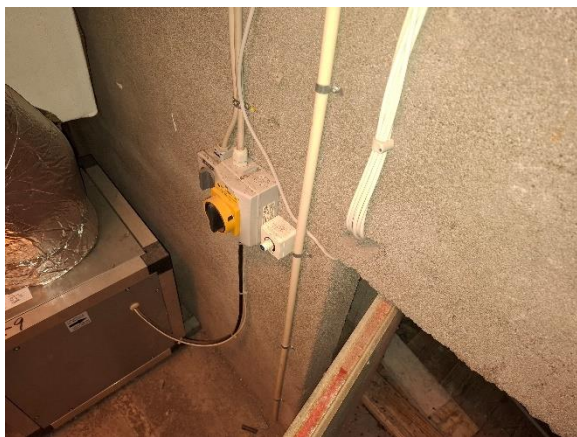
Formentlig døde tele/netværksinstallationer



Skab med central og kodetastatur for alarm.
Ældre knapper for forlænget drift af ventilation og ADK
sidder tilbage.



Brandsikringsautomatik Systemair



Regulering af boksventilator



ABDL central

Tilstand

Teknisk support på TREND 3XCITE er udgået 2025-01-01

Døde svagstrømsinstallationer bør fjernes når de ikke længere er relevante. De optager plads og gør drift, fejlfinding og service vanskeligere på bygningen.

Øvrige svagstrøm installationer fremstår nyere, funktionelle og med længere restlevetid som udskiftning finder sted i forhold til.

Bygningsdelens tilstand:

 Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Oprydning i døde svagstrømsinstallationer	Opret.	Normal	Engangs	2026	22.000
CTS anlæg opdateres til ny og supporteret platform, 3 stk.	Opret.	Normal	20	2029	270.000
AIA indbrudsalarm skiftes ud fra forventet teknisk levetid	Opret.	Normal	20	2042	39.000
Ventilations, brandsikringsautomatik skiftes	Opret.	Normal	20	2042	28.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Belægninger er udført med betonfliser, SF-sten og græsarmeringsfliser i beton.

Trappetrin i oprindelig bygning mod nord oprindelig bygning er belagt med fliser.

Sammenbygget affaldsskur på den oprindelige bygning mod nord er udført med trækonstruktion og termotagplader samt udvendig listebeklædning på facader og skydedøre.

Tribuner er opbygget med betonelementer med og uden stolerækker.



Belægning med SF-sten nord for oprindelig bygning.



Belægning med herregårdssten og græsarmingssten i beton omkring tilbygning TB3.



Affaldsskur



Affaldsskur



Skydedøre i affaldsskur.



Tag på affaldsskur.



Tribune mod sydvest.



Fuger mellem elementer på tribuner er faldet ud.

Tilstand

Belægninger er generelt uden mangler. Der er mindre sætninger og enkelte knækkede sten.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Affaldsskur er ligeledes i god stand. Der er en del algebegroninger på tagflader men dette vurderes udelukkende at være af kosmetisk betydning. Tagfladen og døre vurderes at have en restlevetid på 15-20 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Tribune uden overdækning er med algebegroninger og mindre bevoksning i mellemrum. Der ses begyndende krakelering i overfladerne og fuger mellem elementer er faldet ud. Enkelte steder er betonen med afslag omkring hjørner.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende opretning af flisearealer, 50 m ² af de samlede 1.200 m ² ad gangen	Opret.	Normal	10	2028	50.000
Renovering af tribune med afrensning, betonreparationer og re-etablering af elementfuger samt udskiftning af sæder, 300 m ²	Opret.	Normal	20	2029	650.000
Renovering af affaldsskur med ny tagbelægning og skydedøre, 60 m ² , 3 skydedøre	Opret.	Normal	20	2041	132.000

4.21 Byggeplads

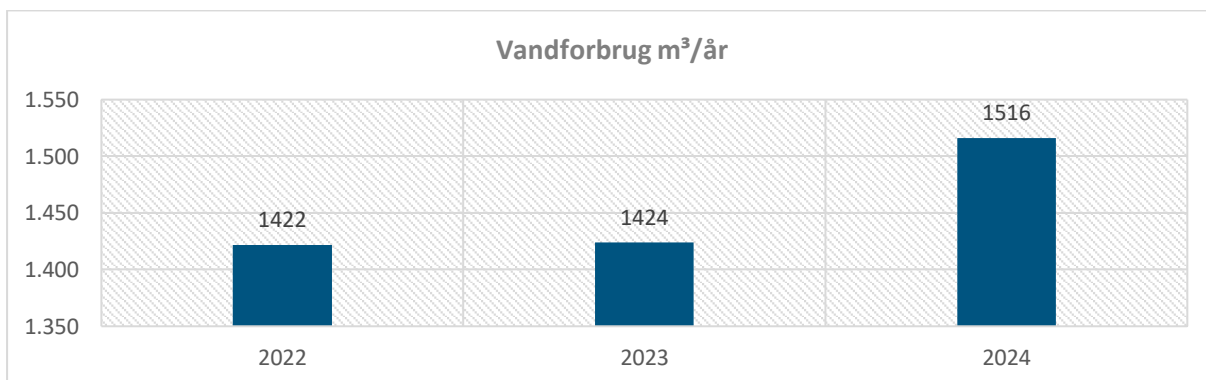
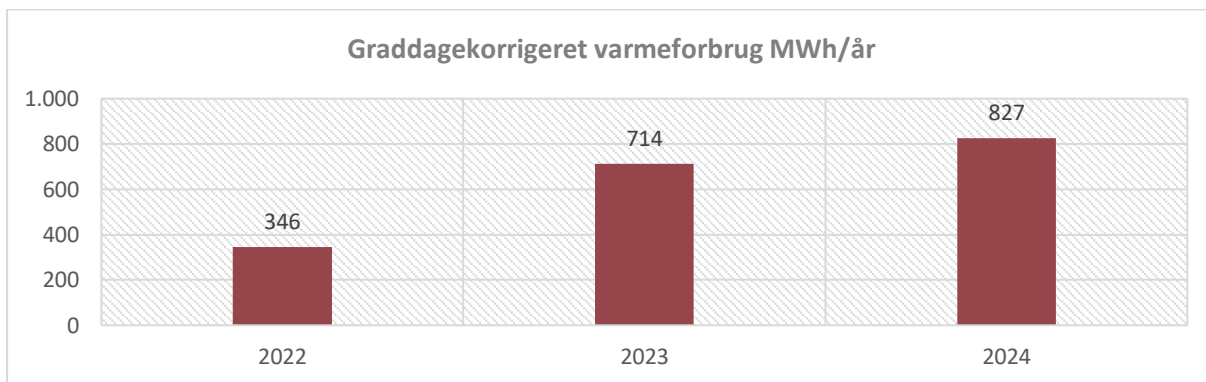
Det skal påregnes, at der i forbindelse med istandsættelsesarbejderne påløber udgifter til oprettelse af byggeplads, herunder forsyningstilslutninger til skure, containere m.m.

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.

Forbrugsoplysninger for el for ejendommen ikke tilgængelige.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	-	302	698
Gennemsnit for Idræt	-	154	457
Mere / mindre forbrug	-	148	241
Mere / mindre forbrug i %	-	96%	53%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-	139%	7%

Ejendommens energiforbrug er væsentligt over hvad øvrige idrætsfaciliteter bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	- kWh/år	7.060 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	- kr./år	3.036 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	Ingen data %	1 %
Samlet investering	- kr.	50.000 kr.

² Anvendte energipriser i beregninger:

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

5.1 Tag

Oprindelig bygning

Lofter over 1. sal i oprindelig bygning er isoleret med 200 mm mineraluld.

Skråvægge er isoleret med 100-200 mm mineraluld.

Tilbygninger

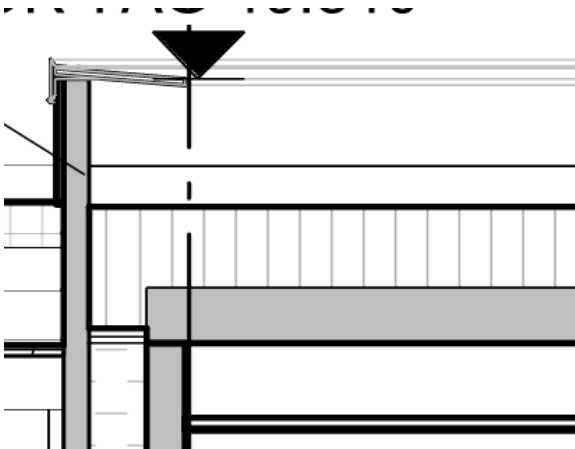
Taget er isoleret med 450 mm mineraluld.



Loftrum over gang



Loftrum over køkken



Snit Nyt Klubhus

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af loftsrum så der i alt er 400 mm isolering	Fjv	220.000	2.795	79
Udvendig efterisolering af skråvægge så der i alt er 400 mm isolering	Fjv	912.000	3.307	276

5.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant.

5.3 Facade/Sokkel

Facader er isoleret med 125 mm mineraluld.



Oprindelige facader mod syd



Oprindelig sokkel mod nord.



Facade ny omklædningsfløj



Sokkel ved ny omklædningsfløj

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udvendig efterisolering af ydervægge mod jord med 300 mm isole- ringsplader	Fjv	527.000	4.102	128

5.4 Vinduer

Oprindelig bygning

Oprindelige vinduer på 1. sal er med 2-lags termoruder med kold kant fra 1982.

Vinduespartier i kantinen er med 2-lags termorude med kold kant.

Vinduer ved indgang mod vest er med 3-lags energiruder med kold kant fra 2021.

Vinduer mod vest på 1. sal er udført med 2-lags energirude med varm kant fra 2017.

Mindre vinduer uden karm i omklædning og mod nord er termoruder med kold kant af varierende årgang.

Tilbygninger

Vinduespartier er udført med 3-lags energiruder med varm kant.



Oprindelige vinduer fra 1982



Vinduespartier i kantinen



Vinduer ny omklædningsfløj

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende vinduer med termoruder til nye 3-lags energiruder	Fjv	630.000	6.708	94

5.5 Udvendige døre

Oprindelig bygning

Oprindelige indgangsdøre er udført med 2-lags termorude med kold kant fra 1982.

Nye døre i stuen mod syd er med 3-lags energiruder med varm kant fra 2021.

Nyere trædør mod altan er med 2-lags energirude med varm kant.

Tilbygninger

Døre er udført med 3-lags energiruder med varm kant fra 2021.



Oprindelig dør fra 1982



Ny dør i aluminium i kantine fra 2021



Døre i tilbygning

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende yderdør med termoruder til nye med 3-lags energiruder	Fjv	35.000	305	115
Udskiftning af dobbeltdør til vareindlevering og yderdør i trappe- rum	Fjv	43.000	228	189

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

5.8 Etageadskillelser

Terrændæk i oprindelig bygning fra 1982 er udført af beton isoleret med 50 mm mineraluld/polystyrenplader under betonen.



Gummigulv i stue



Linoleumsgulv i stue

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ophugning af eksisterende gulv og støbning af nyt med 400 mm polystyren	Fjv	2.513.000	3.393	741

5.9 Toilet/Bad

Oprindelig bygning

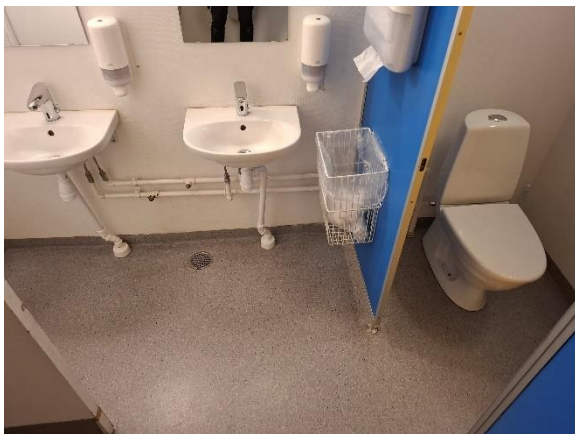
Toiletter er udført med 2 skyl. Håndvaske er med 1-grebs armatur.

Baderum i omklædning er med brusearmaturer med selvluukkende bruseventil af varierende årgang.

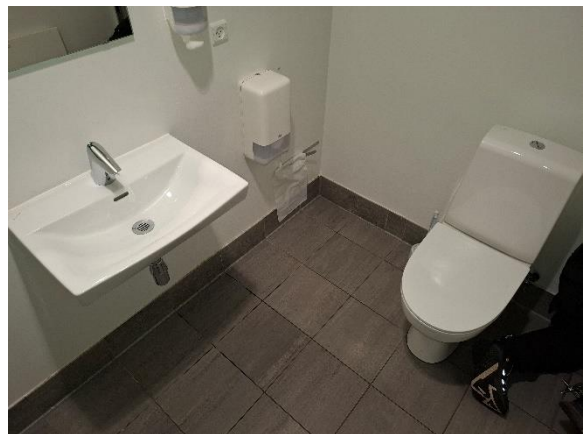
Tilbygninger

Toiletter er udført med 2 skyl. Håndvaske er med armatur med føler.

Baderum i omklædning er med brusearmaturer med selvluukkende bruseventil.



Toiletrum i oprindelig bygning



Toiletrum i tilbygning TB3

Ingen forslag.

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med fjernvarme og fordelingspumper der er tidssvarende og i overensstemmelse med energimål.

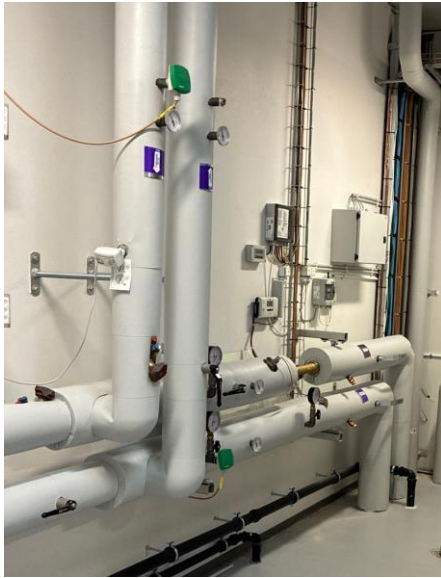
Radiatorventiler er alle moderne.



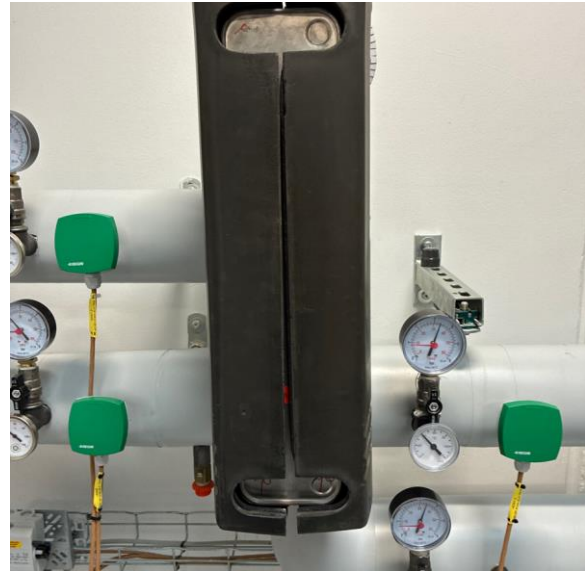
Varmeanlæg i oprindelig bygning



Isoleret veksler i oprindelig bygning



Varmeanlæg tilbygning



Isoleret veksler tilbygning

Ingen forslag.

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Oprindelig bygning

Varmt vand produceres i varmecentral, placeret på stueetagen.

Varmtvandsbeholder er isoleret efter nutidige standarder med omkring 100 mm isolering

Brugsvand- og cirkulationsrør er isoleret efter nutidige standarder med 50-60 mm isolering.

Cirkulationspumpe er nyere Grundfos Magna3 pumper.

Tilbygning

Varmt vand produceres i varmecentral, placeret på 1.sal i tilbygningen.

Varmtvandsbeholder er isoleret efter nutidige standarder med omkring 100 mm isolering

Brugsvand- og cirkulationsrør er isoleret efter nutidige standarder med 50-60 mm isolering.

Cirkulationspumpe er nyere Grundfos Magna3 pumper



Cirkulationspumpe oprindelig bygning



Varmtvandsbeholder tilbygning

Ingen forslag.

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant.

5.16 Ventilation

Oprindelig bygning

Ventilation består primært af mekanisk balanceret ventilation. Anlæggene er originale fra da bygningen blev opført.

Ventilationsrør er isoleret med 20-60 mm mineralulds isolering. Flere steder i den oprindelige bygning har isoleringen løsnet sig fra ventilationsrørene.

Der er mekanisk udsug på toiletter i form af boksventilation.

Tilbygning

I forbindelse med opførelse af bygningen er der udført mekanisk balanceret ventilation af bygningen. Anlægget er forsynet med automatik.



Ældre ventilationsanlæg



Ældre ventilationsanlæg



Isoleret ventilationskanaler

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af ventilationskanaler op til 50 mm samlet	Fjv	50.000	3.036	16
Installation af 3 stk. nye ventilationsanlæg - med roterende veksler	Fjv	690.000	5.689	121

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er overvejende LED, med bevægelse sensor. Enkle steder er med manuelle kontakter. Hvor der endnu ikke er skiftet til LED, består belysningen primært af lysstofrør, uden bevægelses sensor.



LED belysning i tilbygning og renoveret omklædningsrum



LED pære monteret i lamper

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Installation af LED panel, med bevægelsesmelder i teknikrum, mø- El delokaler og på toiletter 1. sal		427.000	4.625	92

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

Der er CTS til styring af varmecentral og fremløbstemperatur samt ventilation.

På det grundlag er der ikke forslag til besparelser hvad angår automatikken. Eventuelle besparelser vil være at finde i optimering af driftstider og indstillinger som denne gennemgang ikke går ind i.



CTS understation i varmecentral

Ingen forslag.

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

5.20 Private friarealer

Ikke relevant.

5.21 Byggeplads

Ikke relevant.