

Tilstandsvurdering og energiscreening

Isfuglen
Brøndby Havnevej 33, 2650 Hvidovre

22. september 2025



Udarbejdet af: JSCH
Kontrolleret af: Diana Georgeta Bratbo, Claudia Schulz
Dato: 22.09.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode	4
2	Ejendomsoplysninger	6
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal	7
4	Tilstandsvurdering	11
4.1	Tag.....	11
4.2	Kælder/Fundering.....	12
4.3	Facade/Sokkel.....	13
4.4	Vinduer.....	14
4.5	Udvendige døre.....	15
4.6	Trapper.....	16
4.7	Porte/Gennemgange	16
4.8	Etageadskillelser	16
4.9	Toilet/Bad	19
4.10	Køkken.....	20
4.11	Varmeanlæg.....	21
4.12	Afløb.....	22
4.13	Kloak.....	23
4.14	Vandinstallationer.....	23
4.15	Gasinstallationer	24
4.16	Ventilation.....	25
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	26
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	28
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	28
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	29
4.21	Byggeplads	30
5	Energiscreening.....	31

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: Havnevej 33, 2650 Hvidovre

Byggeår: 2020

År for seneste ombygning:

Antal BBR registrerede bygninger: 1

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 224295 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

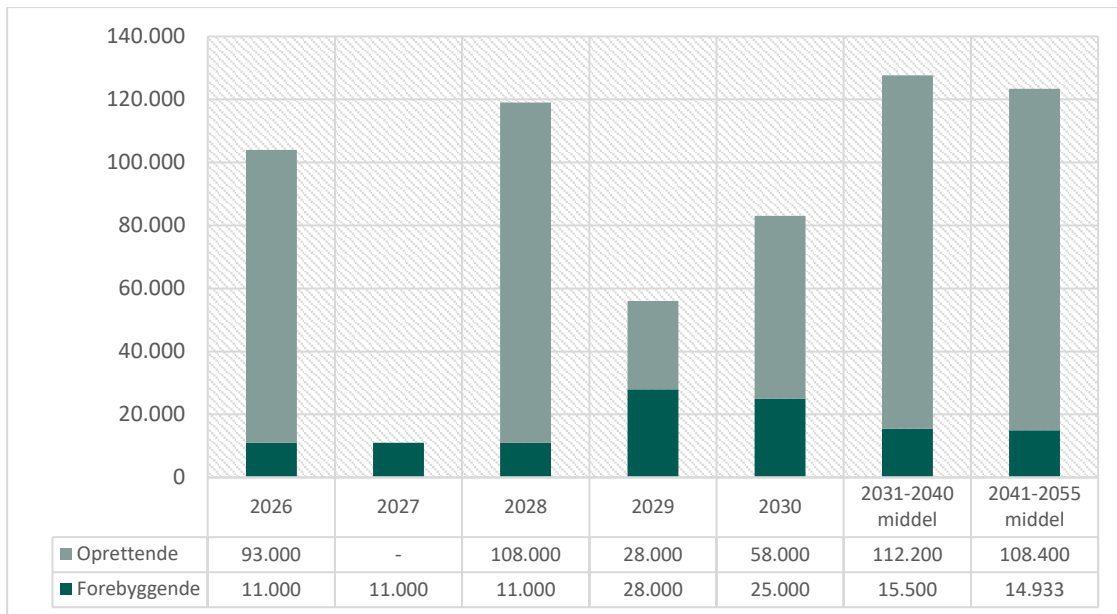
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	3.500.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	733.000
Total vedligehold for Isfuglen, gennemsnit pr. år kr.:	116.667
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	50.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	31.818
kr. pr. m ² / år:	1.061
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	God

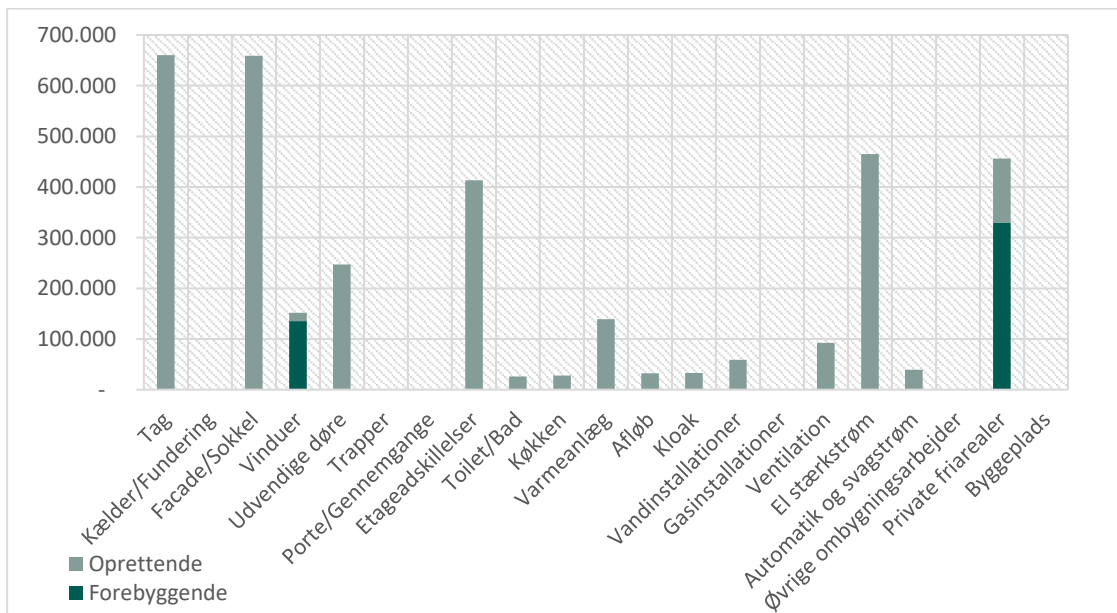
Bygningens samlede stand vurderes som god med minimal vedligeholdelse nødvendig. Alle systemer og strukturer fungerer optimalt eller tæt på, og der er ingen væsentlige synlige skader eller problemer. Dette afspejles også i en større forskel imellem de samlede vedligeholdelsesomkostninger kontra prisen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

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

Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på forebyggende og oprettende vedligeholdelse



Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på bygningsdele



Forebyggende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	17.000	14.000	4.500	3.933
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000	11.000
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	44.000
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	22.000	-	91.000	-	-	27.300	18.200
Vinduer	17.000	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	17.000	-	13.000	7.700	9.333
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	25.000	-	-	-	17.000	10.900	17.467
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	1.300	867
Køkken	-	-	-	-	-	1.400	933
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	13.900	-
Afløb	15.000	-	-	-	-	1.700	-
Kloak	-	-	-	11.000	-	1.100	733
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	5.900	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	14.000	6.400	933
El stærkstrøm	-	-	-	17.000	-	27.900	11.267
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	3.900	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	14.000	-	-	-	14.000	2.800	4.667
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med tagpap. Tagflader er opbygget som saddeltage med asymmetrisk taghældning på 30-45 grader. Der er ingen tagrender eller nedløbsrør.



Den nordøstlige tagflade

Sydvestlige tagflade set fra badebro

Tilstand

Der er ikke registreret skader på tagflader. Bygningen er opført i 2019. Der er registreret lidt algebelægning, men der er ikke registreret utætheder ved besigtigelse. Bruger af huset har ej meldt om utætheder ved taget.

Forventet levetid iht. levetider.dk er 25-30 år bygningens vurderet ud fra bygningens beliggenhed.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskift af tagpat iht. Forventet levetid, inkl. stillads	Opret.	Lav	35	2054	660.000

4.2 Kælder/Fundering

Bygningen er opført med fundering på betonpæle, med et bjælkefundament. Terrændæk er udført som selv bærende betondæk.



Sokkel langs facade er delvist inddækket i eternit for at lukke for hulrum under dæk.

Tilstand

Tilstanden har ikke været mulig at tilse pga. trædæk og inddækninger.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Ingen forslag.

4.3 Facade/Sokkel

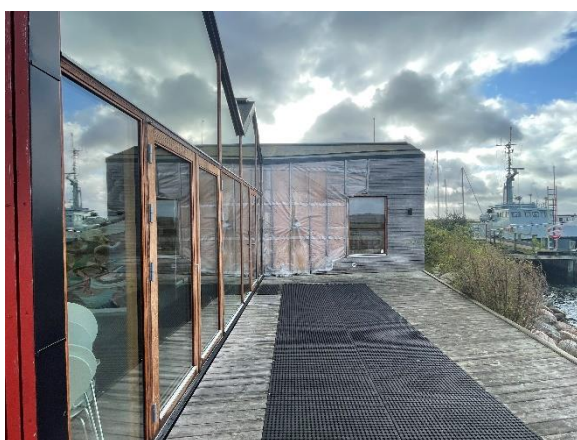
Facaden er en let trækonstruktion med hhv. lodret og vandret træbeklædning. Lodret træbeklædning er malet rødt og vandrette brædder fremstår ubehandlede.



Facaden set fra nordøst



Tilbageværende stykke af træfacade ved sauna



Ikke færdiggjort fugtskade ved saunafacade



Facaden set fra badebroen i sydvest

Tilstand

Der er et større renoveringsprojekt ved saunafacaden forårsaget af en vandskade, som har stået stille i årevis. Projektet er overdækket med plastik.

Den øvrige facade er i god stand med tegn på god malervedligeholdelse.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Færdiggørelse af ufærdiggjort reparation på ydrevæg af sauna	Opret.	Høj	Engangs	2026	22.000
Maler/olie vedligeholdelse af træfacade hvert 4 år.	Opret.	Middel	4	2028	91.000

4.4 Vinduer

Vinduer er udført i træ med tre lags energiruder med varm kant. Der er store glaspartier mod havet med døre der fører ud til badebroen.



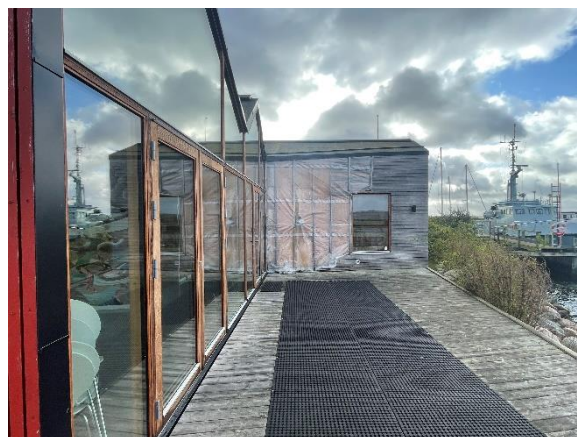
Ovenlysvindue



Oliebehandlet træ udvendigt, fyrtræsrammer indvendigt i natur



Stort vindue til sauna med rep arbejde på venstre side af facaden



Gladfacade ud mod vandet med sauna i baggrunden

Tilstand

Vinduer er i fin stand. Der er ikke noteret skader på vinduer, dog nævnte bruger af huset, at den ene dør i vinduesfacaden er udskiftet for et år siden, grund skævhed.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Reparation af vandskade ved vinduesramme	Opret.	Høj	Engangs	2026	17.000
Vedligeholdelse/ evt. udskiftning af fuger, grundet det barske miljø.	Foreb.	Normal	10	2029	17.000
Oliering af vinduesrammer grundet det barske miljø	Foreb.	Normal	5	2030	14.000

4.5 Udvendige døre

Der er to udvendige døre i nord og øst facaden som er beklædt med træ. Den østligste dør går ind til teknikum, mens den nordligste fungerer som hovedindgang til bygningen. Der er to glasdøre i vinduesfacade mod havet. Den nordligste er udskiftet for et års tid siden.



Glasdøre i vinduesfacade mod havet



To massive døre beklædt med træskellet ud mod havnen.

Tilstand

Intet at melde på udvendige døre de bærer præg af god vedligeholdelse og at bygningen stadig er meget ny.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Maler/olie vedligeholdelse af træbeklædning hvert 4 år, samtidig med resten af facaden.	Opret.	Normal	4	2028	17.000
Oliering af dørrammer grundet det barske miljø	Opret.	Normal	5	2030	13.000

4.6 Trapper

Ikke relevant

4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant

4.8 Etageadskillelser

Vægge:

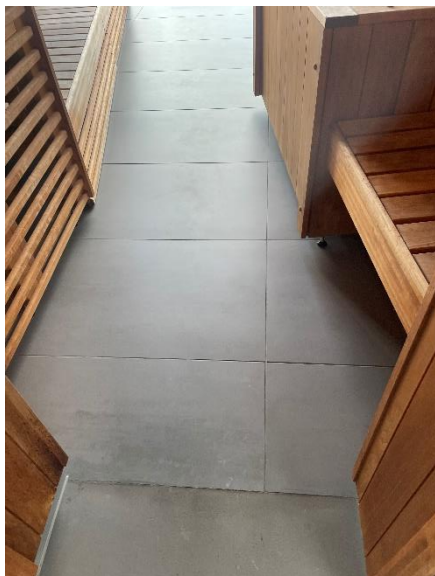
I fælles rum, og omklædning er væggene beklædt med gips eller krydsfiner.

Lofter:

Alle lofter i bygningen på nær saunaen er udført med træbeton, mens der er træloft i saunaen med indbygget stjernehimel.

Gulve:

I fællesrum og gang er gulvet belagt med linoleum, mens omklædningen og saunaen er beklædt med fliser.



Fliser i sauna



Linoleumsgulv i fælleslokale



Vandskade ved vindue



Væg beklædt med krydsfiner i fælleslokale.



Troltekt loft



Bræddebeklædt loft i sauna med lysstjernehimmel

Tilstand

Vægge: Vægge ser ud til at være i god stand og velholdte. Brugeren af bygningen olierer selv saunaens interiør

Løfter: Vægge ser ud til at være i god stand og velholdte.

Gulve: Der er registreret enkelt vandskader på gulv i fællesrum ved facader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Reparation af vandskade ved vinduefacade og på bad under sæbe-dispenser	Opret.	Middel	Engangs	2026	13.000
Indvendig malervedligeholdelse af gipsvæg ca. hvert 6 år grundet forbrugsmønster	Opret.	Lav	6	2026	12.000
Oliering af træbeklædning indvendigt i saunaen	Opret.	Normal	5	2030	17.000

4.9 Toilet/Bad

Der er et enkelt toilet i bygningen. Der er linoleumsgulv og vægge samt loft er med to lags gips.



Toiletttilslutning



Skader på gulvet under sæbedispenser

Tilstand

Ud over en skade på gulvet ved håndvasken under sæbedispenser, er der ikke registreret fejl eller mangler ved toiletrummet.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af sanitet efter forventet levetid	Opret.	Lav	15	2035	13.000

4.10 Køkken

Der er tekøkken med håndvask i fællesrummet.



Tekøkken

Tilstand

Tilstanden er god, bærer præg af hyppig vedligeholdelse og rengøring.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

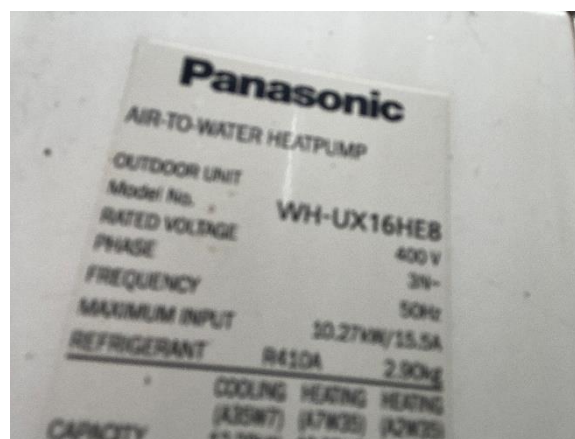
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskift af afløb under køkkenvask	Opret.	Lav	20	2039	14.000
Udskift af køkkenvask i stål	Opret.	Lav	30	2049	14.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes af 2 varmepumper af mærket Panasonic type luft- vand produktionsdato er 2019. Varmefordelingssystemet i rummene sker via gulvvarme. i hele bygningen. Der er en 100 L bufferbeholder til de to varmepumper.



Luft til vand varmepumpe placeret udendørs



Mærkeplade til varmepumpe.



Bufferbeholder til varmepumper

Tilstand

Varmepumperne virker til at være i fin stand placering ved havet taget betragtning. Bruger af huset har ikke meldt om nogen form for utætheder eller problemer med gulvvarmen i bygningens levetid. Alder på den store tank kendes ikke, men anslås at være fra 2019 sammen med varmpumper.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

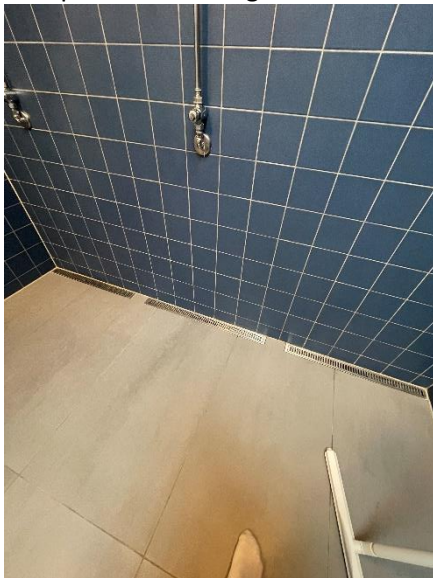
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Varmepumpe fra 2019 udskiftes ud fra forventet levetid	Opret.	Normal	20	2039	100.000
Udskiftning af gulvvarmefordelings system efter forventet levetid	Opret.	Normal	20	2040	39.000

4.12 Afløb

Der er linjeafløb i baderum, en til hver bruser.

Under håndvasken ved sauna og i køkkenen er der plastik afløb med vandlås.

Afløb på toilettet er i galvaniseret.



Afløb ved bruser



Plastik afløb under sink ved sauna

Tilstand

Bruger klager over lugt fra det ene bruser afløb på bad, der tegner på noget tilstoppeelse, andre afløb er der ikke noget at melde.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gennemskylning af badeafløb der meldes tilstoppet af bruger	Opret.	Middel	Engangs	2026	15.000
Udskift af sink med afløb efter forventet levetid	Opret.	Lav	20	2039	17.000

4.13 Kloak

Se afløbs afsnit i 4.12.

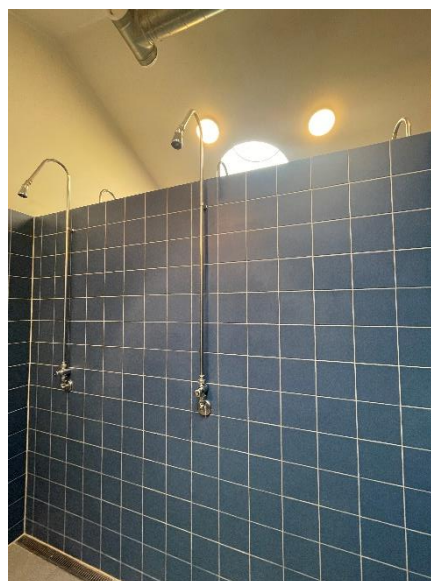
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
TV-inspektion	Opret.	Lav	10	2029	11.000

4.14 Vandinstallationer

Der er håndvask med armatur på toiletet samt en stålvask ude foran saunaen. Der er 6 styks bruserarmaturer monteret i skillevæg. Der er en brugsvands varmtvandsbeholder som opvarmes af de to varmepumper, samme alder som det øvrige anlæg.



Håndvask på toilet



Bruservæg i omklædningen set fra herresiden.



Varmtvandsbeholder til brugsvand

Tilstand

Der er ikke fejl, utætheder eller mangler på vandinstallationen. Der er ligeledes ikke registreret rustangreb på rørinstallationen, som også kun ville være tilfældet på nuværende tidspunkt ved udførelses- eller materialefejl.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskift af bruser installation efter forventet levetid 6 stk.	Opret.	Normal	20	2039	39.000

4.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

4.16 Ventilation

Der er mekanisk ventilation med modstrømsveksler i bygningen af fabrikant SALDA fra 2019. Ventilationskanaler er ført synligt i bygningen. Driftstid sat til 25 timer om ugen og har egen styring.



Billedtekst



Billedtekst

Tilstand

Der er ikke meldt fejl eller skader på aggregatet og sidste eftersyn var i september måned.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rengøring af ventilationskanaler periodisk hvert 10 år	Opret.	Normal	10	2030	14.000
Udskiftning af ventilator efter forvetnet levetid	Opret.	Normal	20	2040	50.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Bygningen har ren LED belysning indvendigt og udvendigt uden sensor. Der er elektrisk saunavarme styret fra tryk ved saunadøren og udstyret med nødstopstryk. Eltavlen er placeret i teknikum.



Belysning i fælleslokale



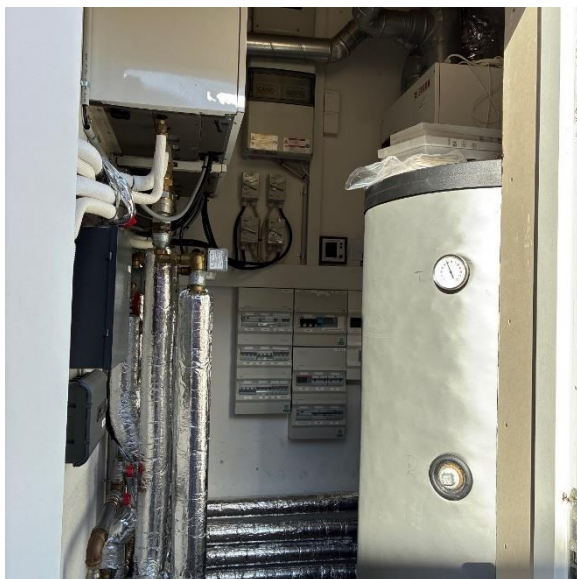
Udvendigt armatur



Aktiveringstryk og nødstop af sauna.



Saunabelysning LED



Eltavle set fra teknikrumsdør



Eltavle set fra teknikrumsdør

Tilstand

Der er del af elinstallationen der er påvirket af facadevandskaden men kun konstruktionsmæssigt ikke teknisk. Tavle er up to date og med moderne brydermaterie. Belysningen er up to date.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vedligeholdelse af sauna el del	Opret.	Normal	10	2029	17.000
Udskift af LED belysning efter forvenet levetid	Opret.	Lav	15	2034	97.000
Udskift af varmepumper efter forventet levetid 2.stk	Opret.	Normal	20	2039	165.000
Udskiftning af tavlemateriel efter forventet levetid	Opret.	Lav	25	2045	55.000

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

Bygningen er udstyret med adgangspanel der er forbundet med resten af havnens adgangssystem dog låst til bygningens bruger. Der er styring af sauna placeret i teknikum, dog er nødstopstryk og aktiveringstryk placeret ved indgang til sauna. Ventilation og varme styres af egne styringer.



Adgangspanel



Styringsenhed til saunaen

Tilstand

Grundet ingen adgang til teknikum ved tilstandsbesigtigelsen og ved energimærke besigtigelsen (foretaget af anden person), var dette ikke kendt på daværende tidspunkt.

Sauna styringen er up to date og uden fejlmeldinger fra brugerne.

Adgangspanel er som resten af havnens adgangssystem up to date.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af styring efter formodet endt forvetnet levetid		Lav	20	2040	39.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

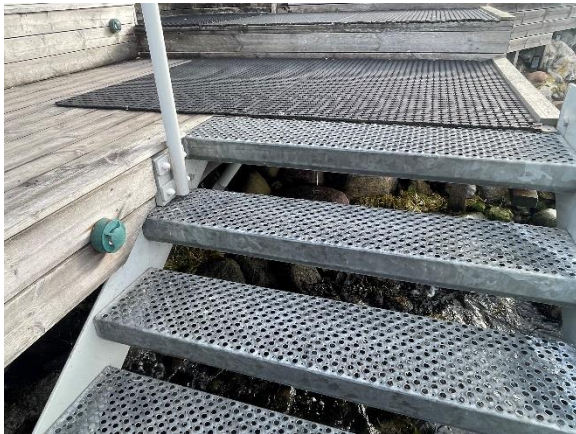
Rundt om bygningen er der belægning af SF-sten, samt trædæk med tilknyttet bro og badetrappe. Trappen ned i vandet er i galvaniseret stål og udført med skridsikre trinbakker. Træterrasse/kajkant er bygget oven på og fastgjort på beton – og stendiget. Træet er ubehandlet.



Brostøtter fastgjort til betonelementer i diget



Gangbro over diget med badtrappe til højre



Badetrappe



Stolper fastgjort til beton/sten



Inddækning ved varmepumper til bygningen. Ubehandlet træ

Tilstand

Der er ikke tegn på nævneværdig slitage på gangbro eller badetrappe. Dog trænger gangbroen til slibning og behandling.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Årlig service/gennemgang af gangbro konstruktion iht. Støtter og tilstand grundet miljøet.	Foreb.	Høj	1	2026	11.000
Oliering af trækonstruktion omkring varmepumper. 2.stk hvert 4 år	Opret.	Normal	4	2026	14.000

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.

Forbrugsoplysninger for varme for ejendommen ikke tilgængelige.

Forbrugsoplysninger for vand for ejendommen ikke tilgængelige.

Ejendommen er opført iht. kravene i BR15 både mht. isolering af de enkelte bygningsdele og tekniske anlæg.

Bygningerne er opvarmet med luft/vand varmepumper, belysning er LED og alle vinduer og døre er med 3-lags energiruder. Styring af tekniske anlæg sker ligeledes via egne styreapparater efter tilstedeværelse og behov for at minimere energiforbrug.

Der er på grundlag af dette ikke identificeret bygningsdele, tekniske anlæg eller styringsmuligheder hvor der er mulige energibesparelser.