

Tilstandsvurdering og energiscreening

Lionslund
Lagesminde Allé 60, 2660 Brøndby Strand

16. maj 2025



Udarbejdet af: Martin Fester
Kontrolleret af: NIKL
Dato: 16.05.2025
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	15
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	24
4.10	Køkken.....	24
4.11	Varmeanlæg.....	26
4.12	Afløb.....	27
4.13	Kloak.....	28
4.14	Vandinstallationer.....	29
4.15	Gasinstallationer	29
4.16	Ventilation.....	30
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	31
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	32
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	34
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	34
4.21	Byggeplads	36
5	Energiscreening.....	37
5.1	Tag.....	39
5.2	Kælder/Fundering.....	40
5.3	Facade/Sokkel	41
5.4	Vinduer.....	42
5.5	Udvendige døre.....	43
5.6	Trapper.....	43
5.7	Porte/Gennemgange	44
5.8	Etageadskillelser	45
5.9	Toilet/Bad	46
5.10	Køkken.....	46
5.11	Varmeanlæg.....	47
5.12	Afløb.....	47
5.13	Kloak.....	47
5.14	Vandinstallationer.....	48

5.15	Gasinstallationer	48
5.16	Ventilation.....	48
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	49
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	50
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	50
5.20	Private friarealer	50
5.21	Byggeplads	50

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: Lagesminde Allé 60, 2660 Brøndby Strand

Byggeår: 1976

År for seneste ombygning: 2005

Antal BBR registrerede bygninger: 1

Antal etager: 1

Kælder: 168 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 5937 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

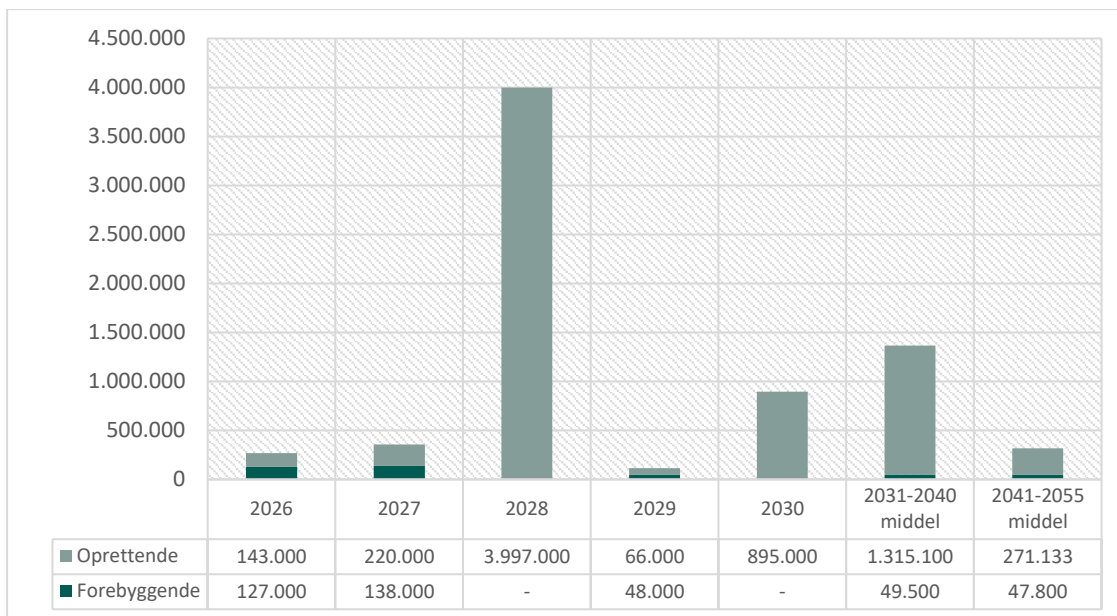
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	24.064.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	6.940.000
Total vedligehold for Lionslund, gennemsnit pr. år kr.:	802.133
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	4.730.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	17.375
kr. pr. m ² / år:	579
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

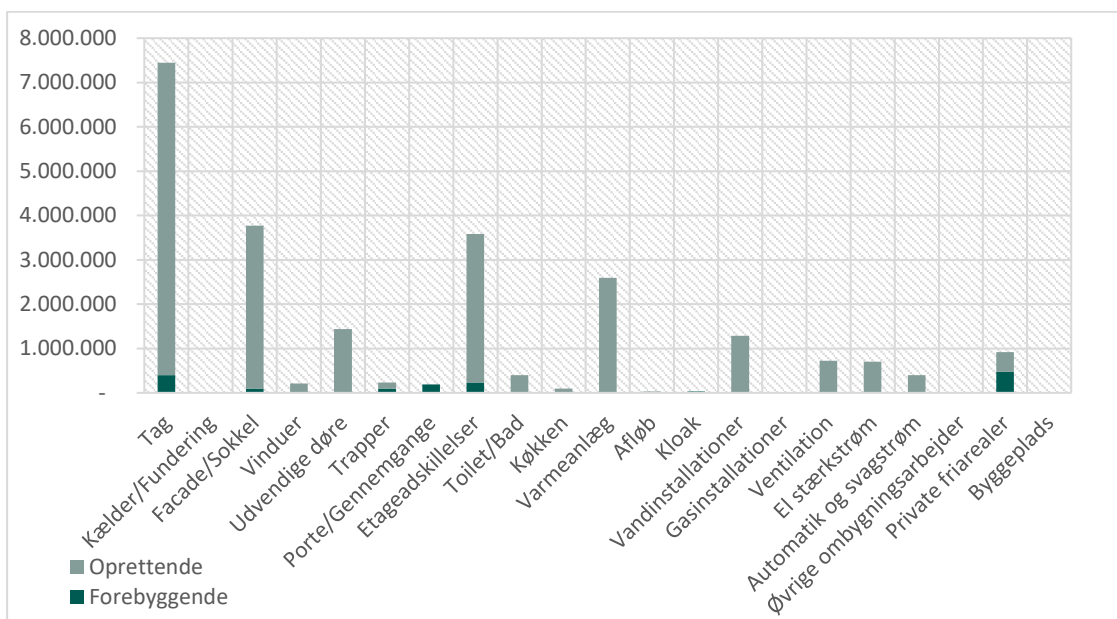
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	66.000	-	-	-	-	13.200	13.200
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	33.000	-	-	-	-	3.300	2.200
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	33.000	-	-	-	3.300	2.200
Porte/Gennemgange	-	-	-	48.000	-	6.000	5.600
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	7.700	10.267
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	28.000	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	105.000	-	-	-	16.000	14.333
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

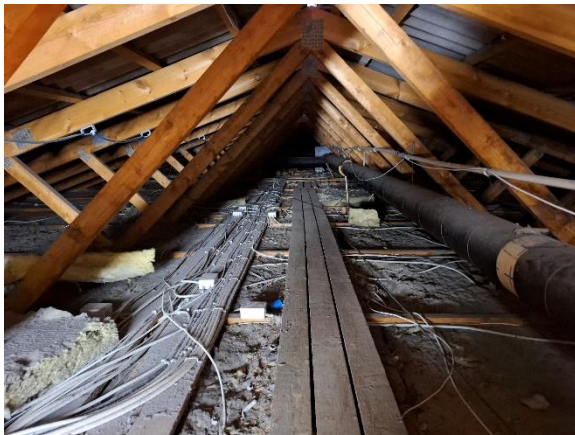
Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	705.200	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	3.432.000	-	-	-	16.133
Vinduer	-	-	209.000	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	224.000	-	-	99.000	14.933
Trapper	-	-	-	-	-	6.600	4.400
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	132.000	-	132.000	-	361.000	111.800	107.400
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	13.200	17.600
Køkken	-	-	-	-	-	3.300	4.400
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	238.500	14.000
Afløb	-	-	-	-	-	3.300	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	116.600	8.067
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	187.000	17.600	24.200
El stærkstrøm	11.000	-	-	-	347.000	-	23.133
Automatik og svagstrøm	-	-	-	66.000	-	-	22.200
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	220.000	-	-	-	-	14.667
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med bølgeeternitplader uden undertag. Loftrummet er uudnyttet med saksespær. Skotrender i zink fremstår med bræddeunderlag. Tag vurderes at være oprindeligt fra bygningens opførelse. Render og nedløb er i plast, 15-20 år gamle. Der ligger 100 mm mineraluld. Enkelte steder fremstår konstruktionen med loft ført til kip med limtræsåse. Der er ovenlys enkelte steder hvor loft går til kip.



Loftrum



Skotrende underlag er tørt



Gavle



Tilstand

Tagflader fremstår med enkelte udskiftede plader og udskiftning af hele flader ved forskydninger i tagflader hvor taget afsluttes i gavle. Der ses mosbegrøninger i eternitpladernes bølgedale. Loftrum vurderes at være godt ventileret og skotrender og øvrigt træværk uden indtrængende fugt. Taget har i dag levet længere end den teoretiske levetid på 30-40 år. Tagets alder og tilstand taget i betragtning må det forventes at skulle skiftes inden for en 10-15-årig periode.

Træværk på gavle fremstår med afskallende maling. Disse skal males hvert 5-7. år.

Gennemføringer fremstår uden mangler. Render og nedløb fremstår uden mangler men må forventes udskiftet inden for 10 år.

Ovenlys blev ikke beset på dagen, da der ikke var adgang til disse rum grundet hensyn til beboerne.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malergennemgang af træværk på gavle og rem, 150 m ²	Foreb.	Middel	5	2026	66.000
Udskiftning af bølgeeternitplader med asbest inkl. ovenlys, 1700 m ²	Opret.	Middel	40	2036	6.700.000
Udskiftning af render og nedløb til nye i pvc, 320 lbm	Opret.	Middel	25	2036	352.000

4.2 Kælder/Fundering

Kælder er opvarmet og udført i beton med 300 mm støbte uisolerede kælderydervægge. Kælderydervæg mod syd er dog indvendigt isoleret med 100 mm.

Terrændæk er udført med 50 mm polystyren og 100 mm betonplade. Kældergulve er udført med epoxybehandlet beton i teknikrum og linoleumsfliser i gangareal og omklædning. Der er 3 lyskasser mod vest. Kælderen anvendes til depot, teknikrum og omklædning.

Øvrige terrændæk er udført med 50 mm polystyren og 100 mm betonplade.



Fordelingsgang i kælder



Linoleumsfliser



Trælofter



Malede betonflader

Tilstand

Kælderen fremstår tør og uden tegn på indtrængende eller opstigende fugt. Gulvoverflader fremstår slidt. Lyskasser fremstår nyligt oprenset.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Anbefalede arbejder vedrører andre bygningsdele.

Ingen anbefalede arbejder.

4.3 Facade/Sokkel

Ydervægge fremstår som murede hulmure på udvendig side af bygningen og lette facadepartier mod gården. Lette facader er udført som let konstruktion isoleret med 80 mm mineraluld. Den øverste del af facadepartier er udført limtræsrem isoleret indvendigt med 80 mm mineraluld. Årstal kunne ikke verificeres, men det vurderes at være udført inden for 15-20 år. Øvrige facadepartier fremstår som oprindelige. Der er markiser på oprindelige facadepartier mod syd.

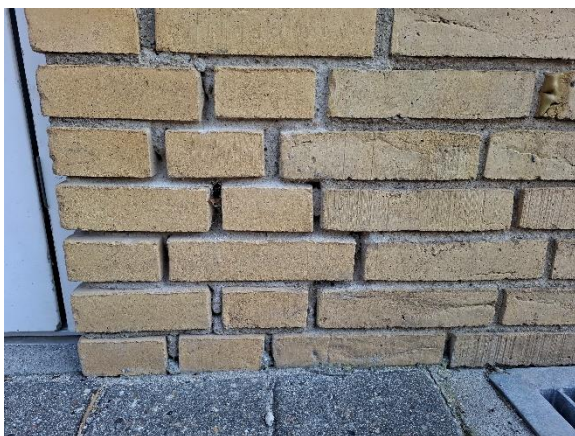
Murede ydervægge er udført som hulmur med for og bagmur i tegl med 50 mm mineraluld i hulrum. Remmen over murede vægge er isoleret indvendigt med 100 mm mineraluld. Sokler fremstår som pudset beton. Enkelte lette facadepartier er på bygningens udvendige facade mod syd udstyret med markiser.



Murede facader mod vest



Revne i sokkel



Manglende fuger



Lette facadepartier mod syd



Lette facadepartier i gård



Nyere facadeparti med utætte fuger

Tilstand

Murværk fremstår generelt i god stand uden mangler. Der ses porøse og manglende fuger enkelte steder. Et enkelt sted er sokkel registreret revnet.

Oprindelige facadepartier fremstår slidt og flere steder med nedbrudt træ i bundkarm. Markiser fremstår uvirksomme og med slidt og afrevet stof. Nyere facadepartier fremstår generelt i acceptabel stand med undtagelse af fugerne som bør skiftes inden for en 5-årig periode.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Murergennemgang murværksfuger og revner i sokler, 30 m ²	Foreb.	Høj	10	2026	33.000
Udskiftning af lette facadepartier til nye tilsvarende med BR18 isoleringskrav, 45 stk.	Opret.	Høj	40	2028	3.190.000
Udskiftning af markiser mod syd, 16 stk.	Opret.	Høj	20	2028	242.000

4.4 Vinduer

Vinduer fremstår som oprindelige trævinduer med 2-lags termoruder med kold kant fra 1976 og 2005 sammenbygget i lette facadepartier samt monteret i murede ydervægge og kældre. Vinduer i udskiftede facadepartier fremstår ligeledes som trævinduer med 2-lags termoruder og vurderes at være 15-20 år gamle.



Afskallende maling på vindue mod gård



Vindue i nyere facadeparti



Trævinduer på udvendig facade med slidt træværk



Nedslidt fuge på vindue



Vindue mod nord



Kældervindue

Tilstand

Generelt fremstår ældre vinduer slidt med afskallende maling og med mørnede tætningslister. Et enkelt kældervindue fremstår med ødelagt greb. Fuger på oprindelige vinduer fremstår med manglende elasticitet og er nogle steder helt væk inkl. stopning.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Udskiftning af vinduer i lette facadepartier er medtaget under punkt 4.3 Facade/Sokkel.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af kældervinduer, 3 stk.	Opret.	Høj	40	2028	30.000
Udskiftning af vinduer i murede facader, 18 stk.	Opret.	Høj	40	2028	179.000

4.5 Udvendige døre

Udvendige døre fremstår primært oprindelige pladedøre i træ fra bygningens opførelse. Dertil ses trædøre med 2-lags termorude med kold kant og løfteskydedøre på bygningens udvendige facader fra køkkener og ud til terrasser. Disse vurderes at være 15-20 år gamle. En enkelt dør er skiftet e skiftet i 2020 til trædør med 2-lags termorude med varm kant. Alle døre i fællesarealer har monteret pumpe.



Pladedøre ved indgangsparti mod syd



Pladedør til lejlighed



Skydedør i træ



Dør til kælder med nedbrudt træ tætnet med skum.

Tilstand

Generelt fremstår pladedøre med falmet maling og flere steder med nedbrudt træ i bundkarme og dørblade. Kælderdoor til tidligere affaldsskakt fremstår udskiftningsklar. Øvrige døre fremstår tætsluttende men slidt og vurderes at have en begrænset levetid på 10-15 år. Den besigtigede skydedøre fremstod ved gennemgangen uden mangler og fuldt funktionsdygtig.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

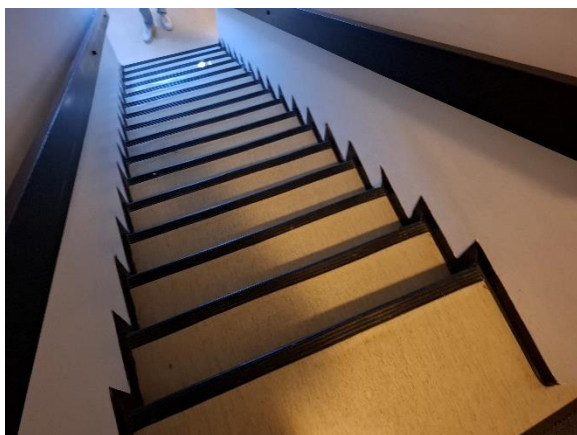
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

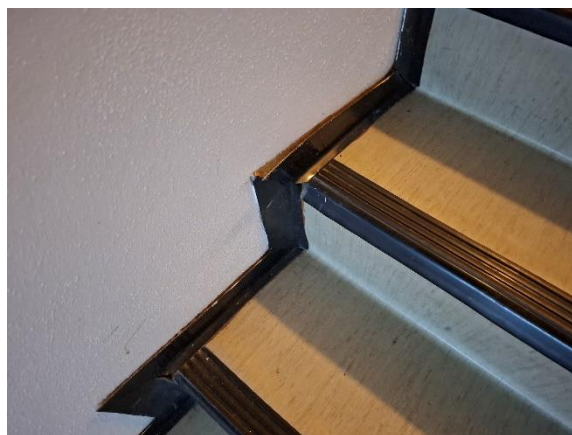
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af kælderdøre, 2 stk.	Opret.	Høj	20	2028	50.000
Udskiftning af trædøre med ruder, 7 stk.	Opret.	Høj	20	2028	174.000
Udskiftning af pladedøre i stueetage, 32 stk.	Opret.	Høj	20	2036	792.000
Udskiftning af skydedøre til køkkener, 3 stk.	Opret.	Høj	20	2036	198.000

4.6 Trapper

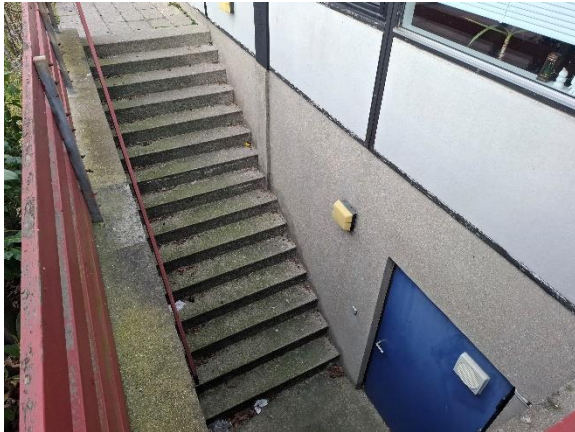
Indvendig trappe til kælder er udført med vinyl på trin, stødtrin, forkanter og sider. Udvendige trapper til kælder og gennemgang mod nord fremstår i beton.



Indvendig trappe til kælder



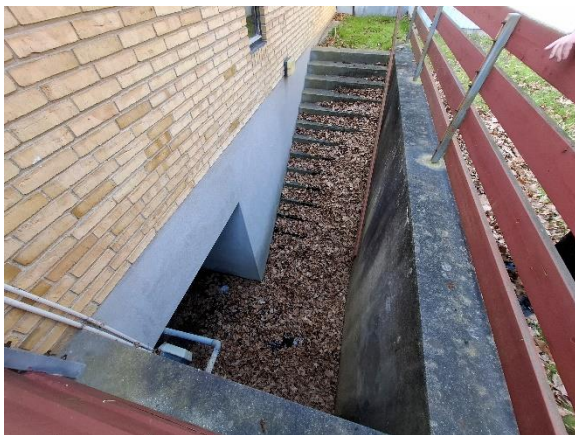
Forkanter og sider er løstsiddende



Udvendig trappe til kælder



Afslag i overkant støttemur til kældertrappe



Trappe til gennemgang mod nord



Trappe til gennemgang i gård.

Tilstand

Indvendig trappe fremstår generelt slidt med begyndende løstsiddende forkanter og sidelister.

Udvendig trappe til kælder fremstår med enkelte mindre revner, men generelt uden mangler.

Støttemuren fremstår med revne i overkant.

Trappe til gennemgang mod nord kunne ikke vurderes på dagen grundet manglende opsamling af blade. Standen skønnes umiddelbart at være samme som udvendig trappe til kælder.

Indvendig trappe til kælder:

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Udvendige trapper:

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

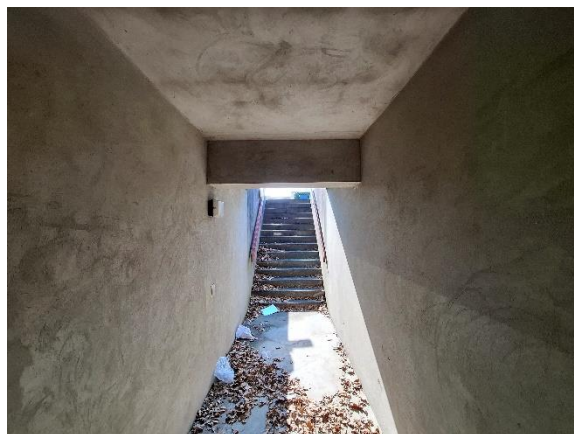
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende eftergang og udbedring af betonskader på udvendige trapper	Foreb.	Normal	10	2027	33.000
Udskiftning af vinylbelægning på indvendig trappe	Opret.	Middel	20	2033	66.000

4.7 Porte/Gennemgange

Fra bygningens gård til baghaven mod nord er bygningen forsynet med en gennemgang der går under bygningen. Overflader er udført i pudsede betonflader på vægge, lofter og gulv og med værn til trapper i træværk på stål indstøbt i betonen. Loft over gennemgang er isoleret med 100 mm træbeton.



Trappe fra gård til gennemgang



Overflader i gennemgang



Trappe mod nord



Port i gennemgang.

Tilstand

Generelt fremstår gennemgangen og port i god stand. Pudsede overflader fremstår intakte og træværk på værn og håndlister og port fremstår generelt uden mangler. Der er mindre algebegroninger på træværk mod nord og indstøbte jern til værn fremstår med begyndende korrosion.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Oprensning af blade indgår under driftsmæssige arbejder og er derfor ikke medtaget her.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malereftergang af træværk og indstøbte jern, 26 lbm	Foreb.	Normal	4	2029	12.000
Løbende murer gennemgang for reparation af pudsede flader, 40 m ²	Foreb.	Normal	10	2029	36.000

4.8 Etageadskillelser

Gulve i stueetagen fremstår primært med flisebelagte fællesarealer, linoleum på værelserne og kontorer og vinyl i bade/toiletrum. Enkelte baderum er udført med fliser. Der er linoleumsgulve i alle køkkener.

Vægge fremstår primært som bemalet væv- eller savsmuldstapet.

Lofter er primært udført med bræddelofter og på kontorer og værelser er lofter udført med gips.

I gange og fællesarealer er lofter udført med akustikgipsplader i system. Produktionskøkkenet fremstår med systemloft.



Overflader i gange og fællesarealer



Revne i linoleum på kontor



Overflader i køkken



Overflader i produktionskøkken



Lofter i gange



Lofter i kælder

Tilstand

Flisebelagte gulve fremstår i god stand uden mangler. Linoleum fremstår med mindre revner på flader og langs svejsninger samt misfarvninger fra tidligere fastinventar. Vinylgulve fremstår uden mangler.

Vægge og lofter fremstår i god stand 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
Malergennemgang af vægge, 200 m ² hvert andet år.	Opret.	Middel	2	2026	132.000
Løbende udskiftning af gulve til nye med linoleum, 200 m ²	Opret.	Høj	5	2030	176.000
Løbende udskiftning af gulve til nye med vinyl, 40 m ² (1/3 hvert 5. år)	Opret.	Middel	5	2030	53.000
Eftergang og polish af linoleumsgulve, 800 m ²	Foreb.	Middel	10	2035	77.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletrum fremstår generelt med oprindelige håndvaske og armaturer med enkelte nyere elementer. Toiletter fremstår som gulvmonterede med 1 skyl og nyere væghængte med 2 skyl. Håndvaskarmaturer i baderum fremstår som oprindelige, hvor brusearmaturer er nyere. Badeværelser er beklædt med vinyl på gulv, fliser på vægge og lofter i gips.



Badeværelse lejlighed



Ældre badeværelse i lejlighed

Tilstand

Toilet- og bade faciliteter fremstår generelt funktionsdygtige men slidt. Der er ikke observeret skader eller mangler ved disse.

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 sanitet, kummer, armaturer og vaske.	Opret.	Normal	10	2035	132.000

4.10 Køkken

Bygningen har et produktionskøkken i bygningens sydlige længe samt tre mindre køkkener til brug for institutionens beboere. Produktionskøkken fremstår med stålelementer med åbne hylder og stål-bordplader. Opvask, emhætter og komfur fremstår af nyere dato. Hvidevarer fremstår af varierende årgang. Der er ikke oplysninger om mangler. Køkkenet er afgrænset til de tilstødende rum med rulle-gitter.

Gulve og lofter er omfattet under pkt. 4.8.



Produktionskøkken



Opvask i produktionskøkken



Rullegitter ved produktionskøkken



Fælleskøkken til beboere

Tilstand

Køkkener fremstår generelt 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
Løbende udskiftning af løsdele, armaturer og elementer.	Opret.	Lav	10	2035	33.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler fra Reci. Mærkeplade var utilgængelig ved besigtigelsen. Det oplyses at anlægget er fra 2005.

Radiatorsystemet er opbygget som et tostrengt anlæg med oprindelige radiatorer. Termostatventiler er af varierende årgang.



Varmeveksler



Radiator i stuen



Termostatventil i kælder



Radiator på badeværelse

Tilstand

Varmesystemet fremstår uden mangler. Ud fra alderen må fjernvarmeveksleren inkl. pumper og termostatventiler forventes at have en begrænset restlevetid på 5-10 år. Varmerør har udtjent forventet levetid og selvom der ikke er oplysninger om mangler må der forventes eskalering af problemer med disse i de kommende år. Forventet restlevetid på rørsystemet er 15-20 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.	Middel	10	2031	25.000
Udskiftning af automatik	Opret.	Middel	20	2031	25.000
Udskiftning af fjernvarmeveksler	Opret.	Middel	20	2031	25.000
Udskiftning af rørsystem og radiatorer, til rustfrit stål og konvektorer	Opret.	Middel	30	2040	2.310.000
Udskiftning af Termostatventiler, 100 stk.	Opret.	Normal	10	2041	55.000

4.12 Afløb

Afløbsinstallationen i bygningen består af nyere faldstammer i plast og gamle i støbejern. Der er monteret højvandslukker i kælders gulv. Gulvafløb i toilet- og baderum fremstår som oprindelige.



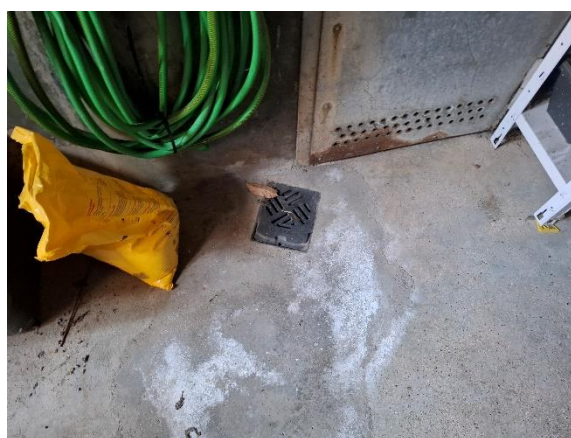
Faldstamme i kælders



Faldstamme i kælders



Højvandslukke



Højvandslukke

Tilstand

Afløbsinstallationer fremstår uden mangler. Gamle faldstammer fremstår med løbere og må forventes at have en kortere 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 faldstammer til nye i støbejern, 6 lbm inkl. indstøbte dele i kældergulv.	Opret.	Middel	30	2040	33.000

4.13 Kloak

Brønde fremstår afsluttet med støbejernsdæksler i institutionens udearealer. Kloakledninger er beton iht. eksisterende tegningsmateriale.



Sandfangsbrønde

**Tilstand**

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloaksystemet eller foreligger tv-inspektionsrapport. Kloakledninger nærmer sig forventet levetid på 50 år og behov for nøjere tilstandsvurdering.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Der foretages spuling samt tv-inspektion af kloakker	Foreb.	Middel	Engangs	2026	28.000

4.14 Vandinstallationer

Institutionens brugsvandsinstallationer er udført i kobberør.

Varmtvands produktionen kommer fra 500 l varmtvandsbeholder af mærket Reci fra 2007 isoleret med 100 mm isolering.



Varmtvandsbeholder



Brugsvand i vaskerum

Tilstand

Der er ikke oplysninger om mangler ved brugsvandsinstallationer. Anlægget fremstår funktionsdygtigt. Det må forventes at varmtvandsbeholderen skal skiftes inden for 10-15 år. Idet kobberørerne har udtjent sin forventede levetid må det forventes at disse skal udskiftes inden for 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Udskiftning af rørinstallation anbefales udført samtidigt med varmeinstallation idet installationerne har samme føringsvej under gulv.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af pumper, ventiler og automatik	Opret.	Middel	15	2031	33.000
Udskiftning af varmtvandsbeholder	Opret.	Middel	15	2035	88.000
Udskiftning af rørsystem til nyt i rustfrit stål eller alupex	Opret.	Middel	30	2040	1.045.000

4.15 Gasinstallationer

Der er ikke gasinstallation på ejendommen.

4.16 Ventilation

Kontorer, tv-stue og fælles opholdsrum i sydfløj ventileres vha. et mekanisk balanceret ventilationsanlæg med krydsvarmeveksler af fabrikat Exhausto.

Der er udsugning fra bad og køkken i boliger vha. 3 udsugningsanlæg placeret på lofter.

Anlæg 1 er af fabrikat Exhausto med krydsveksler fra 2007. Anlægget er med urstyring.

Anlæg 2 er boksventilator til udsugning fra køkken/bad i vestfløj. Årstal er ukendt.

Anlæg 3 er boksventilator til udsugning fra køkken/bad i nordfløj. Årstal er ukendt.

Anlæg 4 er boksventilator til udsugning fra køkken/bad i østfløj. Årstal er ukendt.

Anlæg 1 er i drift 56 timer om ugen

Anlæg 2-4 er i drift 168 timer om ugen.

Kælder og gangzoner ventileres vha. naturlig ventilation.



Anlæg 1 med krydsvarmeveksler placeret i kælder



Boksventilator i loftrum

Tilstand

Anlæggene fremstår uden mangler og nyligt serviceret i 2024. Boksventilatorer vurderes at være af samme årgang som anlæg 1 (2007). Ifølge oplysninger fra serviceeftersyn er anlæggene middel til god stand. Boksventilatorer må forventes udskiftet inden for 10-15 år. Aggregat må forventes at skulle have ny motor og veksler inden for 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ventilationsanlæg 1: Udskiftning af ventilator, krydsveksler mv.	Opret.	Middel	20	2030	187.000
Udskiftning af anlæg 2-4 inkl. styring (boksventilatorer)	Opret.	Middel	20	2035	176.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Tavler placeret i teknikrum er oprindelige.

Generelt ses en del af installationen af ældre materialer (stikkontakter, afbryder og dåser).

Belysningen i gangarealer består af loftsarmaturer med 24 W PL rør.

Belysningen i fælleskøkkener og spisebarer består af loftsarmaturer med 24 W PL rør samt pendler med varierende lyskilder.

Belysningen i mødelokale i kælder består af loftsarmaturer med 3x14 W lysstofrør.

Belysningen i tv-stue består af vægarmaturer med 11 W LED pærer samt loftsarmaturer m. hhv. halogen og sparepærer.

Belysningen i varmecentral og loftrum består af loftsarmaturer med 18 W LED rør.

Belysning styres generelt manuelt med undtagelse af lyset i gangarealer som altid er tændt af hensyn til beboerne.

Udvendig belysning er af varierende typer, skønnes primært at være med halogen styret med føler.



Nyere tavle i varmecentral



Ældre tavle i varmecentral, manglende sikringsskruer til pumpebrønd i tunnel/gennemgang under nordfløj.



Ældre materialer



Belysning på kontorer



Belysning i produktionskøkken



Udelys med føler

Tilstand

Belysning fremstår generelt funktionsdygtigt.

Tavler fremstår dog med manglende afdækning og sikringskruer til pumpebrønd i gennemgangen.

Denne er således ikke virksam og skal oprettes snarest muligt. Tavler må generelt forventes udskiftet inden for 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gruppe til pumpestyring i gennemgang udskiftes til ny	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	11.000
Ældre tavler skiftes til nyt, 50 grupper	Opret.	Middel	20	2030	83.000
Udskiftning af lysstofrør til LED, 1200 m ²	Opret.	Middel	20	2030	198.000
Ældre installationer skiftes til nyt	Opret.	Middel	20	2030	66.000

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

Der er ABA central fra 2022 med røgdetektorer i alle rum. Slangevinde er ligeledes fra 2022.

I gennemgang under nordfløjen er placeret en ældre pumpestyring til alarmering af for høj vandstand i pumpebrønd placeret under gennemgangen.



ABA central



Røgdetektor



Slangevinde



Pumpestyring i gennemgang under nordfløjen

Tilstand

ABA central fremstår funktionsdygtig og der er senest udført service i 2024. Pumpestyring fremstår af ældre dato. Pumpe og styring bør udskiftes inden for 5-10 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 pumpe i pumpebrønd	Opret.	Middel	15	2029	22.000
Udskiftning af pumpestyring inkl. GSM modul	Opret.	Middel	20	2029	44.000
ABA cetral skiftes til ny	Opret.	Middel	20	2042	55.000
Udskiftning af røgmeldere, 120 stk.	Opret.	Middel	20	2042	132.000
Slangevinder udskiftes iht. forventet teknisk levetid, 6 stk.	Opret.	Middel	20	2042	80.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

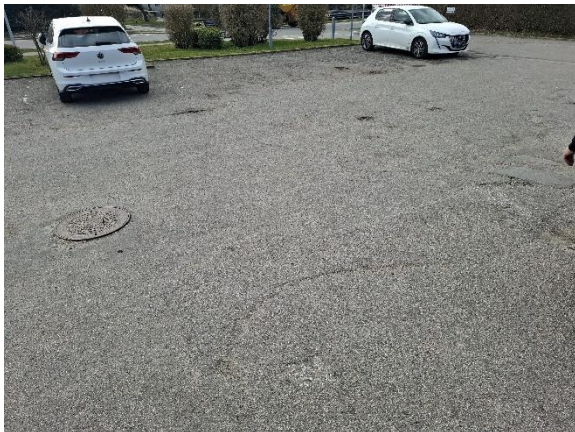
Ingen aktuelle

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Belægninger omkring bygningen består hovedsagligt af betonfliser i varierende størrelser. Parkeringspladsen er belagt med asfalt. Øvrige arealer er med græs eller bede.

Pavilloner i gård er udført med malet træværk og PVC trapezplader og papbelægning på tag.

Skure og hegn ved parkeringspladsens østlige ende er udført i malet træværk med papbelægning på tag. Port for adgang til stien langs bygningens østfløj er der aflukket med låge udført i sortmalet træværk.



Asfaltbelægning på parkeringsplads



Asfaltbelægning på parkeringsplads



Terrasser med bagfald ind mod bygning



Flisebelægning ved cykelskur med huller



Pavillon i gård



Pavillon i gård



Cykelskur



Låge ved bygningens østfløj

Tilstand

Asfaltbelægning på parkeringsplads fremstår med mange huller og revner. Belægningen vurderes at have udtjent sin levetid og bør skiftes snarest.

Flisearealer i gård og omkring bygningen fremstår nogle steder med fald ind mod bygningen.

Lukket pavillon i gård fremstår med afskallende maling. Maling på øvrige pavilloner fremstår i god stand.

Cykelskur fremstår i god stand. Plankeværk mod gade fremstår med afskallende maling og begyndende nedbrud i træværk. Skur mod parkeringspladsen fremstår med ny facadebeklædning mod øst. Denne er ikke malerbehandlet.

Låge ved østfløj fremstår med afskallende maling og nedbrudt træ. Denne må forventes udskiftet inden for 5 år.

Asfaltbelægninger:

Bygningsdelens tilstand: ■ Ringe

Flisebelægninger, plankeværk, skure, låger:

Bygningsdelens tilstand: ■ Dårlig

Pavilloner:

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 slidlag på asfalt mod parkeringsplads, 600 m ²	Opret.	Høj	15	2027	198.000
Gennemgang og opretning af flisebelagte flader 100 m ²	Foreb.	Middel	10	2027	50.000
Tømrer- og malergennemgang af træværk på skure og hegn, 100 m ²	Foreb.	Middel	5	2027	33.000
Malergennemgang af pavilloner i gård	Foreb.	Middel	5	2027	22.000
Udskiftning af låge ved østfløj	Opret.	Middel	20	2027	22.000

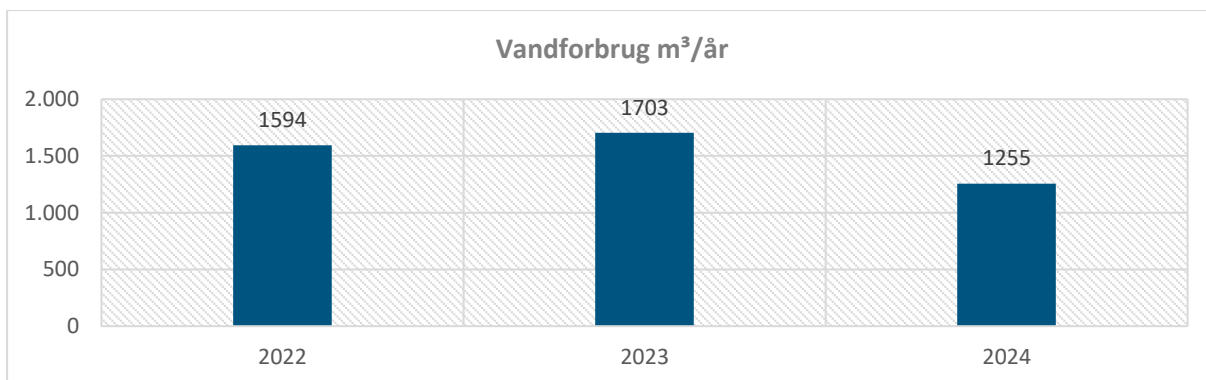
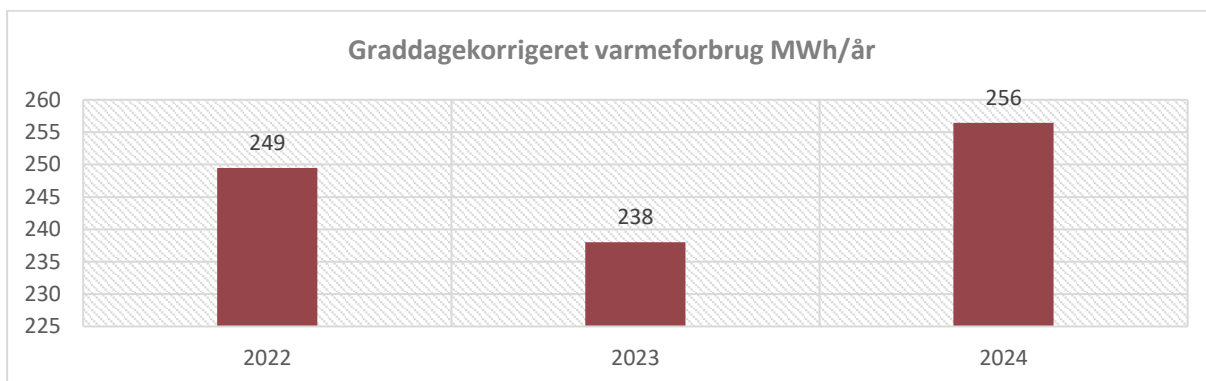
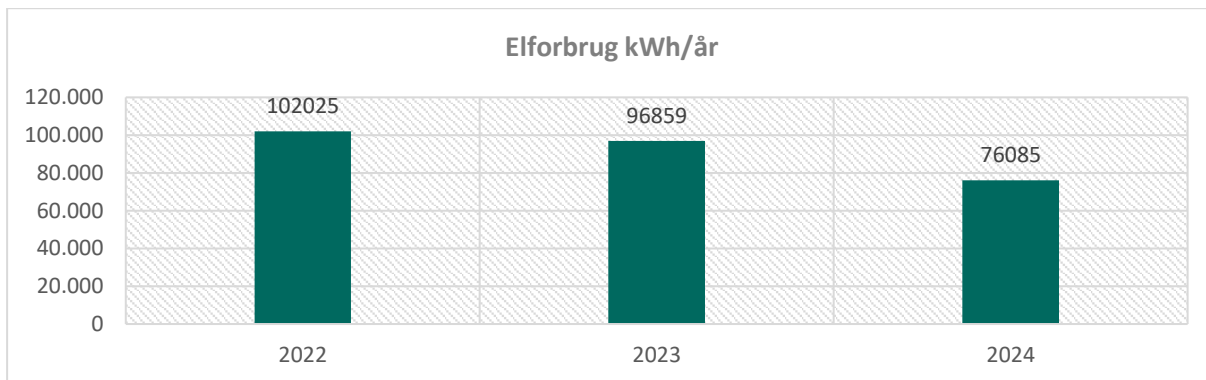
4.21 Byggeplads

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	66	179	1095
Gennemsnit for Social Institution	76	85	975
Mere / mindre forbrug	-9	94	121
Mere / mindre forbrug i %	-12%	111%	12%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-25%	3%	-21%

Ejendommens varmeforbrug er væsentligt over hvad øvrige sociale installationer bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

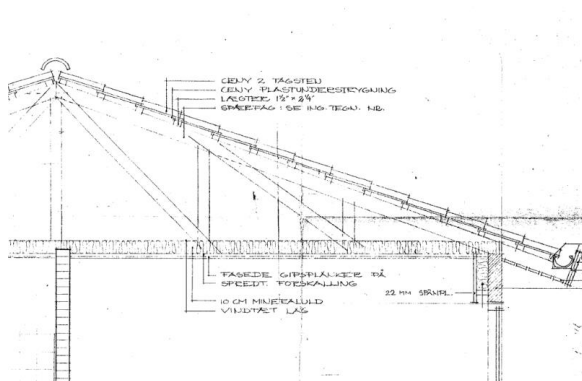
Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kWh/år	1.752 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kr./år	753 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	0 %	1 %
Samlet investering	0 kr.	12.000 kr.

² Anvendte energipriser i beregninger:

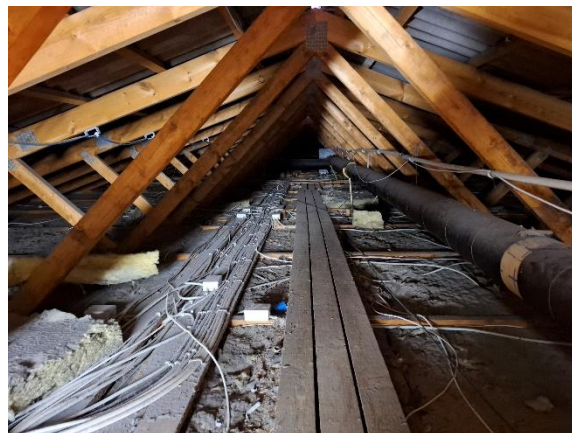
El	2,04	kr./kWh ekskl. moms
Fjernvarme	0,43	kr./kWh ekskl. moms
Naturgas	0,79	kr./kWh ekskl. moms

5.1 Tag

Lofter over stuen er isoleret med 100 mm mineraluld.



Snit i opbygning af tag



Isolering lofttrum

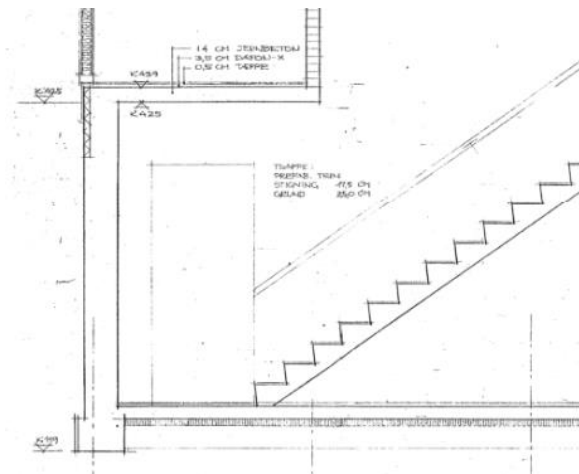
Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Indblæsning af 300 mm mineraluldsgranulat inkl. følgearbejder (flytning af el, gangbro go plader mod tagfod)	Fjv	612.000	12.070	50,704

Det skal bemærkes at der i forbindelse med efterisoleringen skal flyttes samlingsdåser til el samt monteres ny gangbro, hvorved loftshøjden bliver endnu lavere end i dag.

5.2 Kælder/Fundering

Kælderydervægge er udført med 300 mm beton. Der er efterisoleret indvendigt med 100 mm isolering på kælderydervæg mod syd.

Kældergulv er udført med 50 mm isolering og 100 mm beton.



Snit i opbygning af kælder



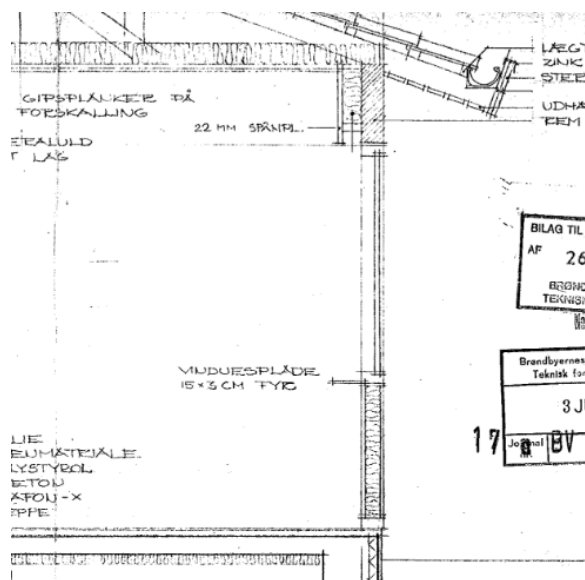
Indvendig efterisolering af kældervæg mod syd ses tv.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Indvendig isolering med kapillaraktive plader afsluttet med puds og silikatmaling, 40 m ²	Fjv	60.000	249	240,58
Ophugning af kældergulv, udgravning, isolering med 300 mm polystyren og støbning af nyt kældergulv, 135 m ²	Fjv	945.000	1.226	771

5.3 Facade/Sokkel

Lette facader er udført med 80 mm mineraluld.

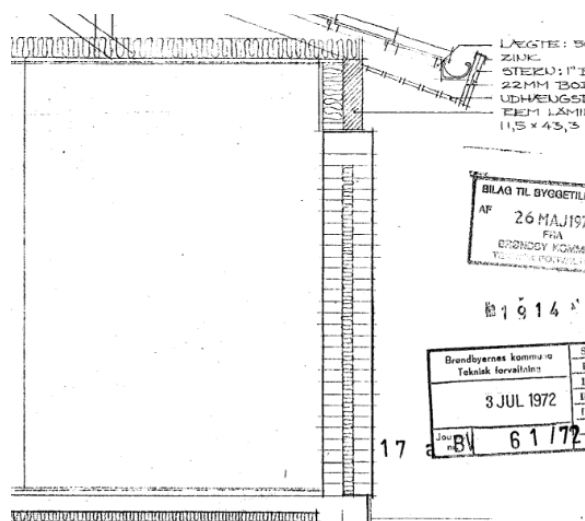
Murede facader er isoleret med 50 og 100 mm mineraluld.



Snit i opbygning af let facade



Lette facader



Snit i opbygning af muret facade



Muret facade

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af lette facader med 200 mm, 200 m ²	Fjv	285.000	2.184	130,47
Efterisolering af murede facader med 200 mm, 300 m ²	Fjv	680.000	2.804	243

5.4 Vinduer

Vinduer i stueplan er oprindelige termoruder med kold kant fra 1976 og nyere fra 2005. Vinduer er sammenbygget i lette facadepartier samt monteret i murede ydervægge og kælderydervægge.



Let facade mod syd



Let facade i gård



Vindue i muret væg



Kældervindue

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af ruder i lette facadepartier til 2-lags energiruder med varm kant, 250 m ²	Fjv	625.000	29.541	21,157
Vinduer i kælder skiftes til nye med 3-lags energiruder, 3 m ²	Fjv	18.000	237	76
Vinduer i murede facader skiftes til nye med 3-lags energiruder, 24 m ²	Fjv	144.000	1.879	77

5.5 Udvendige døre

Døre er oprindelige pladedøre i træ eller trædøre med 2-lags termorude med koldkant fra 1976. Løfteskydedøre på bygningens udvendige facader fra køkkener og ud til terrasser vurderet fra 2005. En enkelt dør er skiftet e skiftet i 2020 til trædør med 2-lags termorude med varm kant.



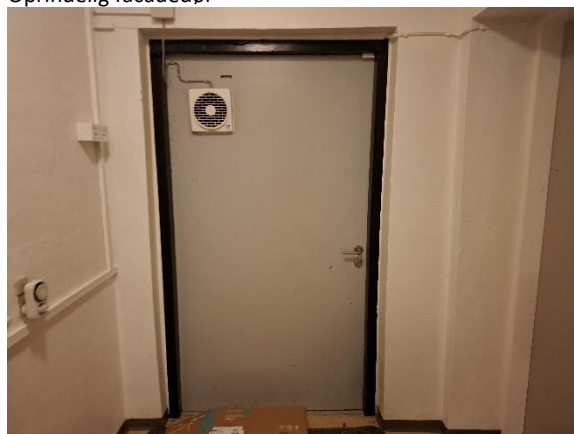
Oprindelig pladedør



Oprindelig facadedør



Skydedør fra 2005



Oprindelig kælderdoor

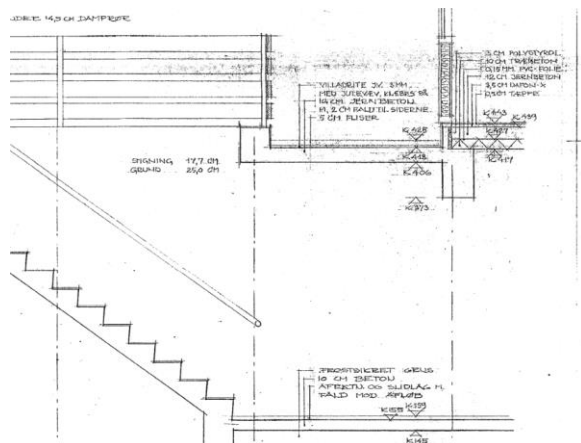
Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af ruder i skydedøre, 24 m ²	Fjv	60.000	1.036	58
Udskiftning af døre med rude, 2 stk.	Fjv	40.000	292	136,8
Udskiftning af pladedøre, 30 stk.	Fjv	600.000	2.430	247

5.6 Trapper

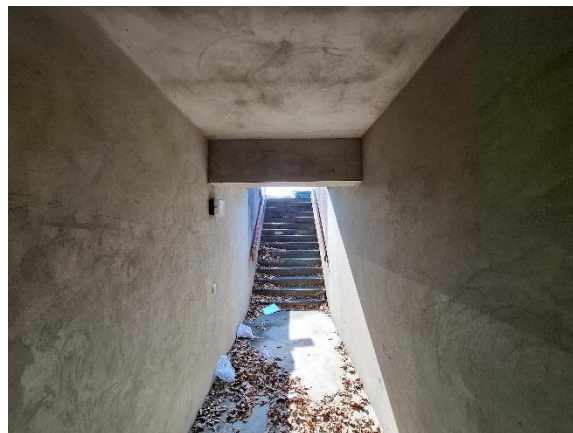
Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Loft over gennemgang er isoleret med 100 mm træbeton.



Snit i opbygning af gennemgang under nordfløjen

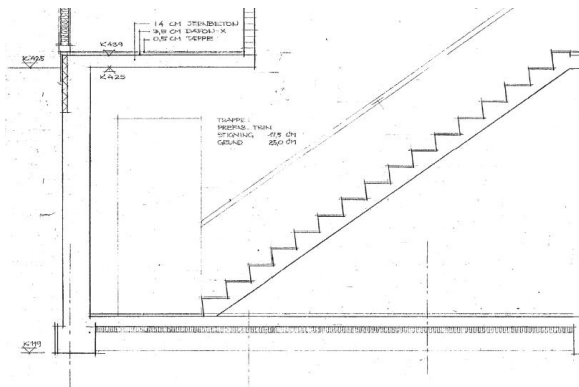


Gennemgangen under nordfløjen

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af loft over gennemgang med 400 mm mineraluldsbatts afsluttet med godkendt beklædning, 12 m ²	Fjv	19.200	378	51

5.8 Etageadskillelser

Dæk mod kælder fremstår som 140 mm uisoleret betondæk. Kælder er opvarmet.



Snit i opbygning af etagedæk og indv. trappe til kælder



Etageadskillelse over kælder

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er blanding af ældre med et skyl og nyere med to skyl.

Håndvaskarmaturer er oprindelige.

Brusere er nyere.



Ældre toilet med et skyl



Armaturer badeværelse, nyere toilet med to skyl

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.10 Køkken

Ingen bemærkninger

5.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes med fjernvarme tilsluttet CTS. Varmeveksler er fra 2005 og med udetemperaturkompensering til regulering af fremløbstemperatur.

Der er oprindelige radiatorer med termostatventiler af varierende årgang.



Varmeveksler og pumper



Oprindelig radiator med termostatventil

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.12 Afløb

Ikke relevant

5.13 Kloak

Ikke relevant

5.14 Vandinstallationer

Varmtvandsbeholder fremstår isoleret. Brugsvandsinstallationer med synlig føring fremstår isoleret frem til rum.



Varmtvandsbeholder

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

5.16 Ventilation

Anlæg 1 er af fabrikat Exhausto med krydsveksler fra 2007. Anlægget er med urstyring med driftstid på 56 timer om ugen.

Anlæg 2-4 er boksventilator til udsugning fra køkken/bad, årstal ukendt. Anlægget er konstant tændt med driftstid på 168 timer om ugen.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning på stuer er overvejende lysstofrørsarmaturer med lysstofrør. Der er ikke installeret PIR. Få rum har føler.



Armaturløs med lysstofrør



Udelys med halogenpære

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Lyskilder på udelys udskiftes til LED, 24 stk.	Fjv	12.000	753	16
Armaturløs med lysstofrør udskiftes til LED, 1200 m ²	Fjv	180.000	2.141	84,057

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

I gennemgang under nordfløjen er placeret en ældre pumpestyring til alarmering af for høj vandstand i pumpebrønd placeret under gennemgangen.



Pumpestyring

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

5.20 Private friarealer

Ikke relevant

5.21 Byggeplads

Ikke relevant