

Tilstandsvurdering og energiscreening

Strandens Forsamlingshus
Strandskolevej 296, 2660 Brøndby Strand

22. oktober 2025



Udarbejdet af: Anders Gjerum Halkjær
Kontrolleret af: Anders Rathje Kjær Lorentzen, Claudia Schulz
Dato: 22.10.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode	5
2	Ejendomsoplysninger	7
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal	8
4	Tilstandsvurdering	12
4.1	Tag.....	12
4.2	Kælder/Fundering.....	13
4.3	Facade/Sokkel.....	14
4.4	Vinduer.....	15
4.5	Udvendige døre.....	16
4.6	Trapper.....	17
4.7	Porte/Gennemgange	19
4.8	Etageadskillelser	19
4.9	Toilet/Bad	20
4.10	Køkken.....	22
4.11	Varmeanlæg.....	23
4.12	Afløb.....	24
4.13	Kloak.....	24
4.14	Vandinstallationer.....	25
4.15	Gasinstallationer	26
4.16	Ventilation.....	26
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	27
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	28
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	29
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	29
4.21	Byggeplads	30
5	Energiscreening.....	31
5.1	Tag.....	32
5.2	Kælder/Fundering.....	32
5.3	Facade/Sokkel.....	32
5.4	Vinduer.....	33
5.5	Udvendige døre.....	33
5.6	Trapper.....	34
5.7	Porte/Gennemgange	34
5.8	Etageadskillelser	34
5.9	Toilet/Bad	35
5.10	Køkken.....	35
5.11	Varmeanlæg.....	35
5.12	Afløb.....	36
5.13	Kloak.....	36
5.14	Vandinstallationer.....	36

5.15	Gasinstallationer	36
5.16	Ventilation.....	36
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	37
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	37
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	37
5.20	Private friarealer	37
5.21	Byggeplads	37

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.

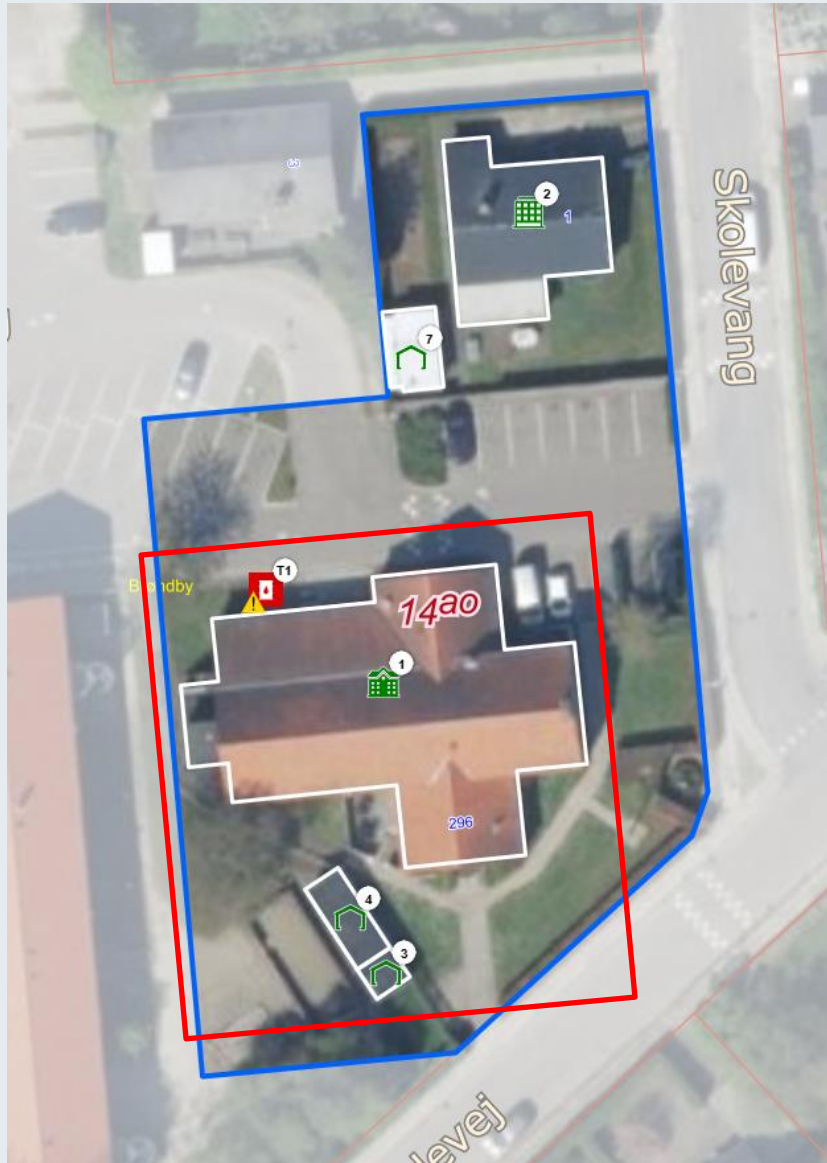
¹ Pr. 1. januar 2025 er indekset (BYG43): <https://molio.dk/support/vaerktojer/prisdata/indeksering>

Arbejdsmkostninger: 111,5

Boliger i alt: 120,0.

2 Ejendomsoplysninger

Oversigtskort fra kort.bbr.dk



Adresse: Strandskolevej 296, 2660 Brøndby Strand

Byggeår: 1942

År for seneste ombygning: 1958

Antal BBR registrerede bygninger: 5

Antal etager: 1

Kælder: 99 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 2284 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.:	5.586.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	3.665.000
Total vedligehold for Strandens Forsamlingshus, gennemsnit pr. år kr.:	186.200
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	1.894.000

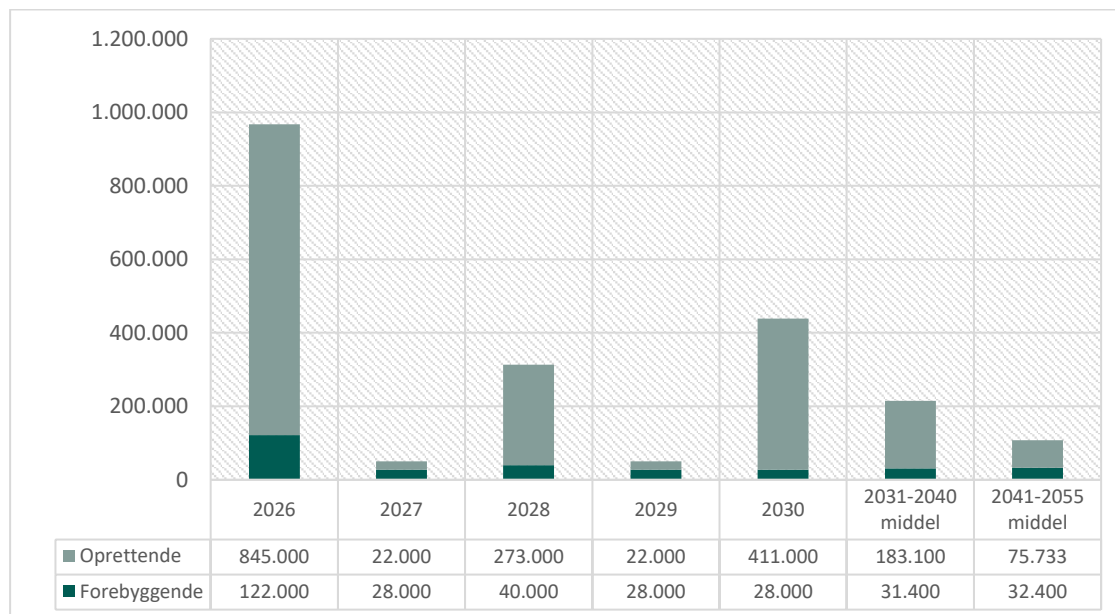
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	13.144
kr. pr. m ² / år:	438
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600

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

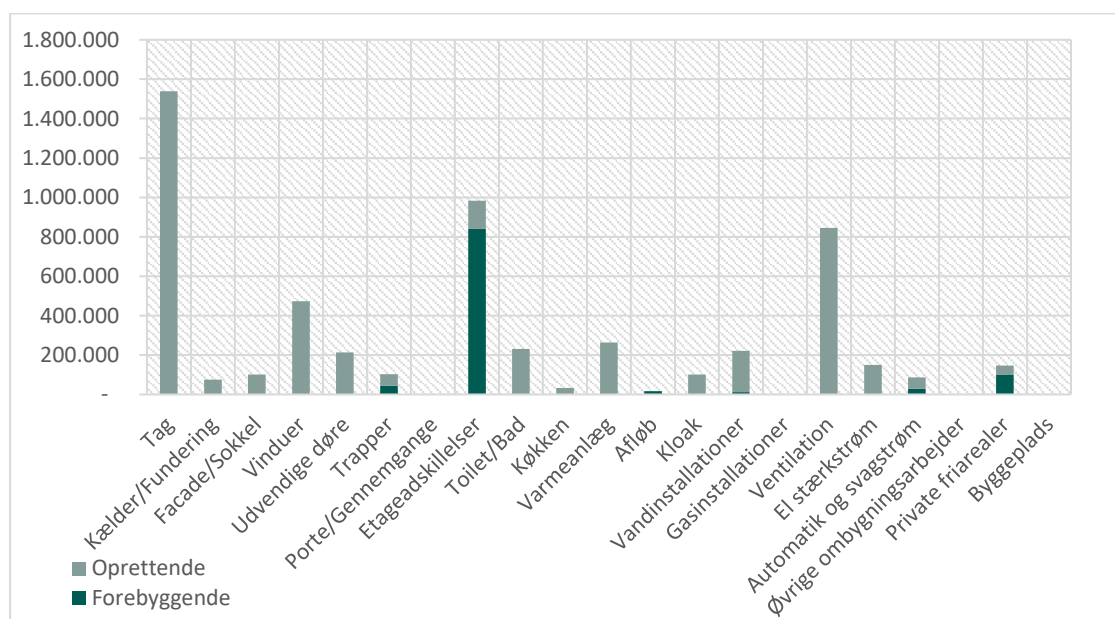
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger og nybyggeri.

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

Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på forebyggende og oprettende vedligeholdelse



Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på bygningsdele



Forebyggende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	45.000	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000	28.000
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	17.000	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	12.000	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	15.000	-	-	-	-	-	1.000
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	17.000	-	-	-	-	3.400	3.400
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	153.900	-
Kælder/Fundering	59.000	-	-	-	-	-	1.133
Facade/Sokkel	-	-	-	-	17.000	3.400	3.400
Vinduer	243.000	-	-	22.000	28.000	1.700	10.933
Udvendige døre	61.000	-	-	-	54.000	-	6.533
Trapper	13.000	-	-	-	15.000	1.500	1.000
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	11.000	-	-	-	44.000	4.400	2.933
Toilet/Bad	-	-	64.000	-	28.000	5.600	5.600
Køkken	-	-	-	-	-	3.300	-
Varmeanlæg	17.000	-	-	-	150.000	1.700	5.267
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	17.000	-	-	-	-	3.400	3.400
Vandinstallationer	-	-	209.000	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	381.000	-	-	-	-	4.200	28.200
El stærkstrøm	15.000	-	-	-	75.000	-	4.000
Automatik og svagstrøm	28.000	-	-	-	-	-	1.867
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	22.000	-	-	-	-	1.467
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med tegl. Tagrender og nedløbsrør er udført i plast.

Tag over depot og værelse på 1. sal er med tagpap.



Tegltag



Tagrender og nedløbsrør i plast



Tagpap over depot

Tilstand

Der er ikke konstateret skader på tag, ingen rapporteret vandindtrængning eller observeret indikation herpå.

Tegltaget på hovedbygningen vurderes at være oprindeligt fra opførelsesåret 1942, hvilket medfører en forventet udskiftningsperiode inden for nærmeste fremtid grundet materialets alder og typiske levetid. Tagpappen er vurderet nyere, årstal for udførsel er ukendt.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

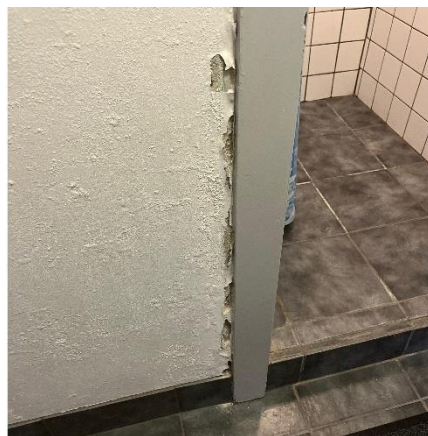
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tegltag skiftes iht. forventet levetid. 507 m ²	Opret.	Normal	60	2033	1.340.000
Tagpap skiftes til nyt iht. forventet levetid. 23 m ²	Opret.	Normal	35	2033	89.000
Nedløbsrør og tagrender i plast skiftes til nye iht. forventede levetider. Ca 90 lbm	Opret.	Normal	35	2033	110.000

4.2 Kælder/Fundering

Der ses omfattende afskalninger af puds og misfarvninger på kældervægge, særligt i depotrum. Skaderne er opstået ved tidligere vandindtrængning som følge af oversvømmelse i kælderen i 2008 samt fugtophobninger forårsaget af manglende dræn eller utilstrækkelig kloakering ved nedløbsrør langs facaden.



Afskallet puds på indvendig kælderfacade



Afskallet puds langs med dørkarm til bad i kælder



Afskallet puds langs med dørkarm til bad i kælder



Fugtophobet væg i kælderdepot



Manglende dræn eller nedløbsbrønd

Tilstand

Tilstanden vurderes som mindre kritisk, men udbedringskrævende.

Der er risiko for fortsat fugtpåvirkning og forringelse af væggenes overflader, hvis vandtilførslen udefra ikke stoppes.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at etablere korrekt afvanding (dræn eller tilslutning af nedløbsrør til kloak/faskine) samt at renovere de beskadigede vægoverflader med diffusionsåbne materialer, forudsat at væggene er udtørrede.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udbedring af fugtskader i kælderrum K.002 - A, K.005 og depot i stue 0.014. 30 m². Væg- og pudsarbejde	Opret.	Middel	Engangs	2026	42.000
Etablering af mekanisk udsugning for bedre ventilering af kælder	Opret.	Middel	20	2026	17.000

4.3 Facade/Sokkel

Jf. eksisterende energimærke er ydervægge udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret ved opførelsen.



Murstensfacade i gavl



Pudset sokkel i beton

Tilstand

Ydervægge og fuger er generelt i acceptabel stand. Sokkel er stedvis med afskallet puds.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Løbende puds reparationer af sokkel.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Forventede løbende puds reparationer af sokkel. Ca 50 m ² . 1/3 hvert 5 år	Opret.	Normal	5	2030	17.000

4.4 Vinduer

Vinduer er monteret med blandet type ruder, herunder to- og trelags energiruder, tolags termoruder og 1+1lag glas. Vinduer med trelags energiruder er med elastiske fuger og ældre vinduer med kalkfuger. Vinduer er udført i træ med sålbænke af skiffer.



Vinduer med trelags energiruder i store sal



Vinduer med tolags termoruder i lille sal

Tilstand

Vinduer med trelags energiruder fremstår i god og vedligeholdet stand. De øvrige vinduer med tolags termoruder og ældre energiruder har en lavere isoleringsevne og vurderes at være energimæssigt utidssvarende i forhold til nutidige standarder.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at bibeholde og vedligeholde vinduer med trelags energiruder, da disse fremstår i god stand og har tilfredsstillende energimæssige egenskaber.

Ældre vinduer med tolags termoruder og ældre energiruder vurderes at være energimæssigt utidsvarende og bør på sigt udskiftes til moderne trelags energiruder for at reducere varmetab og forbedre bygningens samlede energieffektivitet.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vinduer med termoruder i køkken 0.006, sal 0.008, garderobe samt på toiletter og et enkelt vindue i kælder skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. 1,18 m ² , 7 stk. / 3,5 m ² , 4 stk. / 1,7 m ² , 1 stk.	Opret.	Normal	30	2026	160.000
Vinduer med 1+1 lag glas og trelags termorude i 0.001 skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. 2,0 m ² , 4 stk. / 4,7 m ² , 1 stk.	Opret.	Normal	30	2026	83.000
Vinduer med tolags energiruder med kold kant i kælder skiftes til nye med energiruder, energiklasse A iht. forventede levetider. Årstal 2012. 1,7 m ² , 2 stk.	Opret.	Normal	30	2029	22.000
Kalkfuger, elastiske fuger skiftes til nye i samme materiale. 103 lbm / 38 lbm	Opret.	Normal	15	2030	28.000
Vinduer med tolags energiruder med varm kant i køkken 0.004 skiftes til nye med energiruder, energiklasse A iht. forventede levetider. Årstal 2012. 1,72 m ² , 2 stk. / 1,18 m ² , 1 stk.	Opret.	Normal	30	2042	31.000
Vinduer med trelags energiruder med varm kant i sal 0.013 skiftes til nye med energiruder, energiklasse A iht. forventede levetider. Årstal 2015. 2,67 m ² , 5 stk.	Opret.	Normal	30	2045	88.000

4.5 Udvendige døre

Yderdøre og yderdøre med sidepartier er udført med tolags energiruder.

Massive yderdøre er vurderet uisolerede. Alle udvendige døre er af træ.



Massiv uisoleret bagdør til store sal



Indgang til depot

Tilstand

Yderdøre er generelt i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Massive uisolerde yderdøre i sal og til depot på 1. sal skiftes til nye præisolerede. 2,8 m ² / 2,3 m ²	Opret.	Normal	30	2026	44.000
Yderdør i kælder med tolags energirude og varm kant i kælder skiftes til ny iht. forventet levetid. 2,75 m ² , 1 stk.	Opret.	Normal	30	2026	17.000
Yderdør med sideparti med tolags energirude og kold kant i 0.001 skiftes til ny iht. forventet levetid. Årstal 2000. 4,4 m ²	Opret.	Normal	30	2030	39.000
Kalkfuger, elastiske fuger og fugebånd skiftes til nye i samme materiale. 16,8 lbm / 5,1 lbm / 9,1 lbm	Opret.	Normal	15	2030	15.000
Yderdør med tolags energirude med varm kant i garderobe og indgang 0.005 skiftes til nye iht. forventede levetider. Årstal 2012. 4,3 m ² / 2,7 m ²	Opret.	Normal	30	2042	61.000
Yderdør med sideparti med tolags energirude og varm kant i garderobe skiftes til ny iht. forventet levetid. Årstal 2014. 2,7 m ²	Opret.	Normal	30	2044	22.000

4.6 Trapper

Trapper til terrasse og værelse på 1. sal er udført i træ. Indvendig trappe til kælder er udført med klinker, mens trappe til lille sal er med linoleum. Udvendig trappe til kælder er udført i beton.



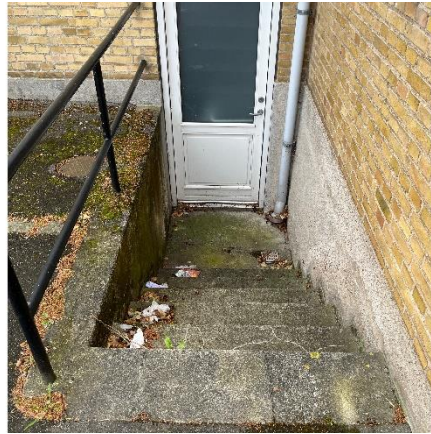
To trins trappe i træ til terrasse



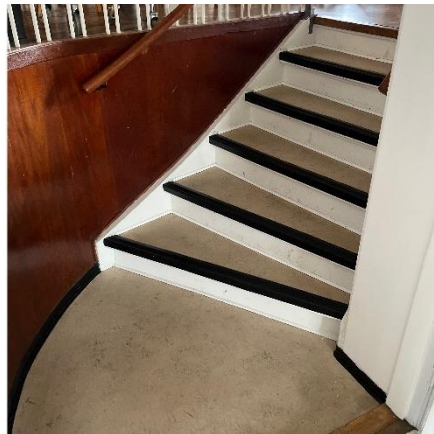
Trappe i træ til 1. sal



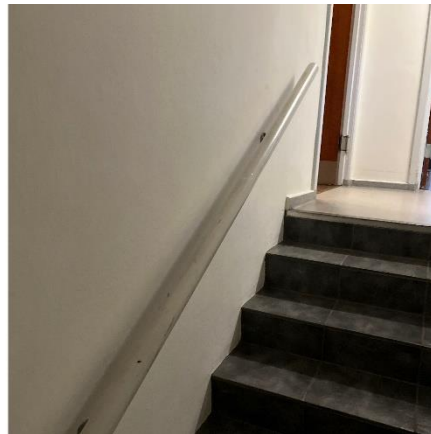
Klinkegulv i trappenedgang til kælder



Udvendig trappe i beton til kælder



Linoleumsgulv på trappe til lille sal



Løst trappegænder i træ

Tilstand

Udvendige trapper til terrasse og værelse på 1. sal er udført i træ. Trapperne bliver meget glatte ved fugt og frost, hvilket medfører risiko for personskade. Gelænder til indvendig trappe til kælder fremstår løst og giver ligeledes risiko for faldulykker.

Øvrige trapper i bygningen, herunder kældertrappe med klinker, trappe med linoleum og udvendig betontrappe, vurderes at være i god og stabil stand uden væsentlige tegn på skader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales, at de udvendige trætrapper udskiftes med nye ståltrapper med skridsikre trin og fastmonteret gelænder for at opnå bedre sikkerhed og holdbarhed.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Etablering af nye trappetrin i stål til terrasse, frem for nuværende glatte trætrin	Foreb.	Middel	Engangs	2026	17.000
Etablering af ny trappe i stål eller lign., frem for nuværende glatte trætrin op til 1. sal.	Foreb.	Middel	Engangs	2026	28.000
Trappegelænder i træ til kælder fastgøres korrekt	Opret.	Normal	Engangs	2026	13.000
Linoleumsgulv for trappe til sal 0.008 skiftes til nyt. Ca. 4 m ²	Opret.	Normal	10	2030	15.000

4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

4.8 Etageadskillelser

Gulvbelægninger varierer mellem bygningens rum. Sale og depotrum er belagt med sildebensparket i træ, mens køkkenområdet er udført med vinylbelægning. Toiletter er belagt med klinker, herunder partier med mosaik og terrazzo. Kældergulvene er udført med klinker, der blev udskiftet efter oversvømmelsen af kælderen i 2008.



Sildebensparket i sale



Vinylgulv i køkkenområde



Mosaikgulv på toiletkerner til sale



Revnet tapet på væg i lille sal

Tilstand

Gulvbelægningerne fremstår generelt i god stand med alderstypisk slid.

Sildebensparketgulvene vurderes at være i rimelig stand, men trænger til oliebehandling for at bevare overfladens beskyttelse og udseende.

Der er konstateret revner i væg i lille sal. Ifølge ejer er de opstået efter påbegyndt gravearbejde til fjernvarmerør i vej. Der vurderes ikke at være tegn på egentlige sætninger i bygningen, men de observerede revner kan være opstået som følge af mindre vibrationer eller bevægelser i terrænet under arbejdet. Revnerne vurderes umiddelbart som overfladiske og kosmetiske.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Revnerne bør overvåges for at sikre, at der ikke sker yderligere udvikling. Hvis de forbliver uændrede, kan de udbedres kosmetisk ved spartling og maling. Skulle der fremover opstå nye eller voksende revner, bør en bygningsfaglig vurdering af væg- og fundamentforhold gennemføres.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Oliebehandling af sildebensparketgulv i sal. 206 m ²	Foreb.	Normal	1	2026	28.000
Reparation af revner i væg i sal - fuldspartling + filt + maling	Opret.	Middel	Engangs	2026	11.000
Vinylgulve i indgang, køkken og skfites til nye. 46 m ²	Opret.	Normal	10	2030	44.000

4.9 Toilet/Bad

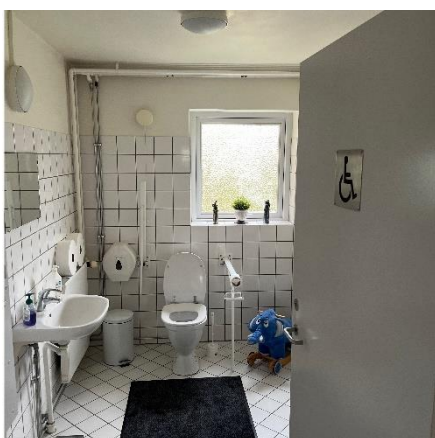
Toiletter i bygningen er udført med to-skylsfunktion, mens håndvaskarmaturer varierer mellem et- og to-grebs typer. Handicaptolietet er udstyret med toilet med et-skylsfunktion.



Toilet med to-skyl



Armatur med et-greb



Toilet med et-skyl på handicap toilet



Urinal ikke i drift



Bad i kælder

Tilstand

Installationerne fremstår generelt i funktionel stand.

Der er et urinal i toiletkernen til salene, som ikke er i drift, og som ønskes demonteret.

Badefaciliteter i kælderen fremstår i slidte og i dårlig stand med tydelige fugt- og skimmelpåvirkninger på vægge og fuger.

Toiletter og øvrig sanitet fremstår generelt funktionsdygtige, dog med variation i alder og standard.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at demontere urinal, samt foretage en komplet renovering af badefaciliteten i kælderen, herunder udskiftning af sanitet, fugtspærring og overflader. Der bør samtidig etableres forbedret ventilation for at forebygge fremtidige fugt- og skimmelp problemer.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Komplet renovering af badeværelse i kælder. Ca. 1,5 m ²	Opret.	Middel	Engangs	2028	50.000
Demontering af urinal (ikke i drift) på toilet 0.011	Opret.	Normal	Engangs	2028	14.000
Toiletter, håndvaske skiftes iht. forventet levetid . 1/3 hvert 5 år	Opret.	Middel	5	2030	28.000

4.10 Køkken

Køkkenskabe er udført i træ med bordplader i stål.



HTH-køkken fra ca. 1985

Tilstand

HTH-køkken er i funktionel og god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Nyt anretter køkken. HTH køkken. Årstal 1985	Opret.	Normal	30	2033	33.000

4.11 Varmeanlæg

Ejendommen opvarmes med en 45 kW gaskedel, der er tilsluttet bygningens centralvarmesystem og forsyner både brugsvand og rumopvarmning.

Varmt brugsvand produceres i en ældre 200 liters varmtvandsbeholder, der vurderes at være isoleret med ca. 30 mm skumisulering.

Anlægget er udstyret med vejrkompensering til regulering af fremløbstemperaturen, og der er monteret termostatventiler på alle radiatorer for individuel rumregulering.



Gaskedel vurderet fra 2016



Varmefordelingspumpe fra 2016



Ældre varmtvandsbeholder

Tilstand

Varmeanlæg er i god stand men med ældre varmtvandsbeholder.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at overveje udskiftning af varmtvandsbeholderen til en mere energieffektiv model med bedre isolering. Da der aktuelt etableres fjernvarme i vejen, er teknisk tilslutning mulig. Konvertering til fjernvarme bør derfor indgå i de fremtidige overvejelser ved udskiftning af varmeanlægget.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Varmtvandsbeholder skiftes til ny og mere energivenlig model 200l	Opret.	Middel	20	2026	17.000
Der gives fremtidig forslag til konvertering til fjernvarme	Opret.	Normal	Engangs	2030	150.000
Varmefordelingspumpe skiftes til ny iht. forventet levetid	Opret.	Normal	15	2031	17.000
Ny fjernvarmeunit inkl. pumper mv.	Opret.	Normal	20	2050	45.000

4.12 Afløb

Afløb er udført i plast.



Afløb i plast



Manglende dræn/kloakering

Tilstand

Afløbsinstallationerne vurderes at være i acceptabel stand.

Der henvises til beskrivelse og forbedringsforslag vedrørende manglende dræn og kloakering under afsnittet Kælder/Fundering.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

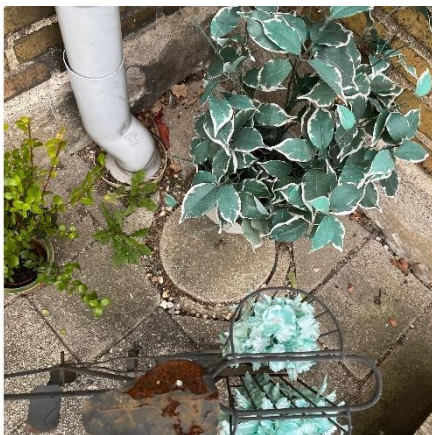
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ophugning af asfalt samt etablering af afvandsdræn	Foreb.	Høj	Engangs	2026	17.000

4.13 Kloak

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak, og der foreligger ikke tv-inspektionsrapport.

TV-inspektion og spuling af kloakrør anbefales inkl. kortlægning af tanke og brønde.



Dæksel til regnvandskloak

Tilstand

Kloakkens tilstand er uvist, da der ikke foreligger dokumentation eller nyere TV-inspektion af afløbssystemet.

Anbefalet vedligehold og forbedringer

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

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

4.14 Vandinstallationer

Hovedfordeling og brugsvandsinstallationer er udført i rustfrit- og galvaniserede stålrør.



Tæret vandør i kælder



Utæt rørføring med begyndende tæring eller belægning

Tilstand

Brugsvandsinstallationerne ses med begyndende tæring på enkelte rørføringer. Under vask ses tegn på utætheder med grøn ir og korrosionsblærer på røroverflader, hvilket indikerer fugtpåvirkning og begyndende gennemtæring.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Rørføringerne vurderes at være af ældre dato og har sandsynligvis nået eller overskredet deres forventede levetid. Det anbefales at planlægge udskiftning af brugsvandsinstallationerne inden for den nærmeste fremtid for at forhindre lækager og efterfølgende følgeskader.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Komplet udskiftning af brugsvandsinstallationer. Ca 120 lbm	Opret.	Middel	Engangs	2028	209.000
Udbedring af utætte rørføringer under vask m. begyndende tæring eller belægning	Foreb.	Middel	Engangs	2028	12.000

4.15 Gasinstallationer

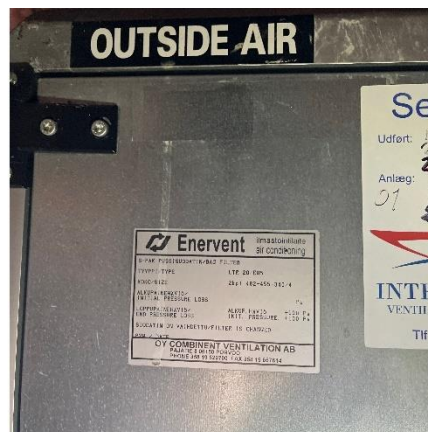
Se under varmeanlæg.

4.16 Ventilation

Lille og store festsal ventileres via to mekanisk balancerede ventilationsanlæg, placeret i loftsrum med adgang gennem inspektionslem i gavl. Ifølge energimærket er anlæggene forsynet med rotorveksler. Anlæggene vurderes at være af ældre dato.



Indgang til ventilationsanlæg



Ventilation på loftsrum

Tilstand

Anlæggene fremstår funktionsdygtige, men er af ældre dato og bærer præg af almindelig slitage. Ventilationskanalerne fremstår desuden beskidte og bør rengøres.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Anlæggene fremstår funktionsdygtige, men er af ældre dato og præget af almindelig slitage. Ventilationskanalerne er desuden beskidte. Det vurderes, at anlæggenes effektivitet kan forbedres væsentligt ved udskiftning til nye, energieffektive ventilationsanlæg med moderne styring og forbedret varmegenvinding. I forbindelse hermed anbefales rensning af ventilationskanalerne.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
2 stk. ventilationsanlæg på loftsrør skiftes til nyt iht. forventet teknisk levetid. 206 m ² / 800 m ³	Opret.	Middel	20	2026	360.000
Ventilationskanaler rengøres. Ca. 75 lbm	Opret.	Middel	5	2026	21.000

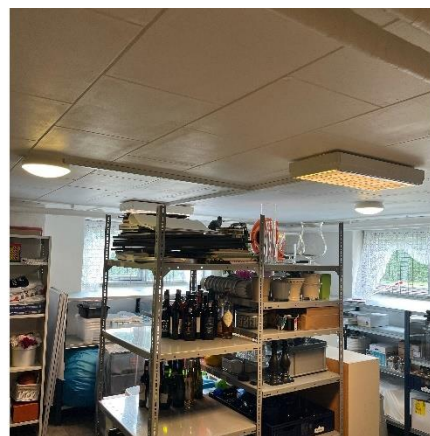
4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysningen består af blandede armaturtyper og lyskilder, hvor LED udgør hovedparten. Derudover forekommer belysning med kompaktlysrør, sparepærer samt ældre lysstofrør med konventionelle forkoblinger.

Tænding og slukning af lyset sker manuelt, uden brug af automatiske styringer såsom bevægelses-sensorer eller dagslysstyring.



Belysning med ældre lysstofrør i store sal



Belysning med ældre lysstofrør i kælder

Tilstand

Belysning med LED fremstår i god stand, mens øvrige ældre lyskilder vurderes utidssvarende og ikke energivenlige.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at udskifte resterende ældre belysning til moderne LED-armaturer samt at overveje etablering af automatisk styring (bevægelses- og/eller dagslysstyring) for at reducere energiforbruget og forbedre driftseffektiviteten. Se forslag under energiscreening.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
--------------------------	----------	-----------	-------------	-----------	------------

Tilpasning og fastgørelse af stikkontakt i indgang 0.005	Opret.	Middel	Engangs		
Montering af udendørs låg til membrandåse samt fastgørelse af udendørs armatur ved indgang til garderobe				2026	15.000
Ny LED belysning i store sal og kælder	Opret.	Normal	15	2030	60.000
Ny eltavle	Opret.	Normal	30	2030	15.000

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

Der er installeret et ældre alarmsystem i bygningen.

Til nødbelysning er der installeret en nødstrømsenhed / batteribackup, som sikrer belysning i tilfælde af strømafbrydelse og ved brand for at understøtte sikker evakuering.



Texecom alarmsystem



Menvier nødstrømsenhed / batteribackup

Tilstand

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

Nødstrømsenheden fremstår funktionsdygtig, men af ældre dato.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at lade alarmsystemet gennemgås af en autoriseret installatør og vurdere behovet for udskiftning eller modernisering for at opfylde nutidige sikkerhedsstandarder.

Nødstrøms- og nødbelysningsanlæg bør efterses og funktionstestes regelmæssigt, og der bør overvejes integration med eventuelt brandalarmsystem for forbedret driftssikkerhed og personsikkerhed.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Texecom alarmsystem skiftes til nyt iht. forventet levetid. Årstal 2009	Opret.	Middel	20	2026	28.000

Nødstrømsenhed / batteribackup (Convertpack fra Menvier Electronic) til et brandalarmsystem. Årstal ukendt	Foreb.	Middel	15	2026	15.000
--	--------	--------	----	------	--------

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Rækværk ved terrasse og indgang er udført i træ.

Markise er beklædt med stofdug.



Ubehandlet rækværk til terrasse



Ubehandlet rækværk ved indgang



Slidt markise ud mod terrasse

Tilstand

Rækværket fremstår misvedligeholdet og med tydelige mos- og algebelægninger samt begyndende nedbrydning af overfladebehandlingen som følge af manglende afrensning og malervedligehold.

Markisens stofbeklædning fremstår med alderstypisk slid og misfarvninger.

Det bør overvejes, om en komplet udskiftning af markise vil være en mere hensigtsmæssig og økonomisk løsning end alene udskiftning af dugen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

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

Markise bør udskiftes, da dugen er præget af ælde og misfarvninger og hele konstruktionen bør gennemgås og vurderes med henblik på eventuel fuld udskiftning for at opnå en mere driftssikker og langtidsholdbar løsning.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rækværk til terrasse samt rækværk ved parkering afrenses og malerbehandles. Ca 20 m ²	Foreb.	Middel	5	2026	17.000
Markise skiftes til ny	Opret.	Normal	20	2027	22.000

4.21 Byggeplads

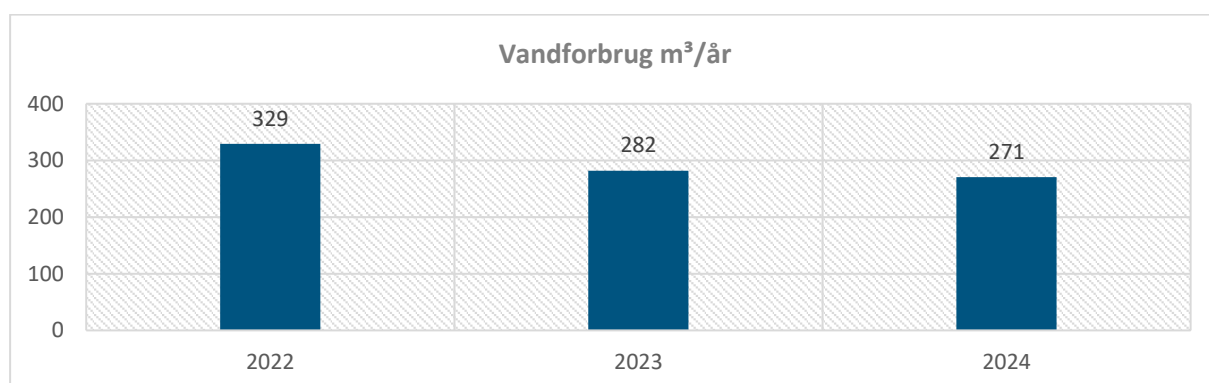
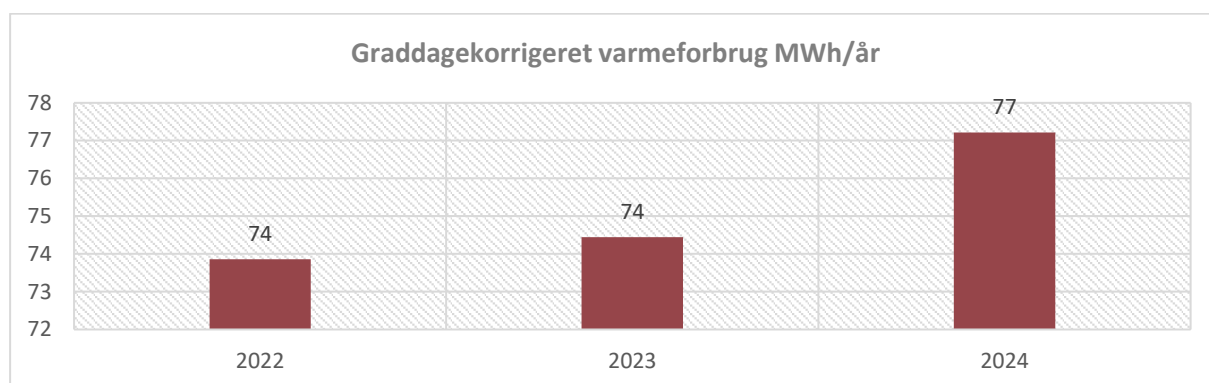
Det skal forventes, at der i forbindelse med istandsættelsesarbejderne påløber udgifter til oprettelse af byggeplads, herunder forsyningstilslutninger til skure, containere m.m.

5 Energiscreening

I følgende afsnit er tiltag til energibesparelser, som er fundet ved energiscreening af ejendommen, beskrevet og beregnet.

Herunder er de seneste 3 års energi- og vandforbrug oplyst fra Brøndby Kommune for bygningen præsenteret og vurderet. Nøgletal til sammenligning er baseret på det samlede forbrug i Brøndby Kommunes ejendomme og indenfor de pågældende anvendelsesområder.

Forbrugsoplysninger for el for ejendommen er ikke tilgængelige.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	0	177	691
Gennemsnit for Udlejning - erhverv	0	79	1298
Mere / mindre forbrug	0	98	-606
Mere / mindre forbrug i %	-	125%	-47%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-	5%	-18%

Ejendommens varmeforbrug ligger væsentligt over niveauet for tilsvarende foreningshuse. Den primære årsag til det høje forbrug vurderes at være bygningens alder samt, at kælderen er opvarmet. Varmeforbruget har været stabilt og jævnt fordelt over de seneste tre år.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	2.166 kWh/år	4.840 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	4.419 kr./år	3.824 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	Ingen data	%
		6 %
Samlet investering	63.550 kr.	40.000 kr.

5.1 Tag

Loftsrum er isoleret med 400 mm mineraluldsgranulat.

Loftslem er uisoleret.



Tegltag



Tagpap over depot

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende loftslem til ny præfabrikeret loftslem	Gas	7.500	48	156

5.2 Kælder/Fundering

Der er ingen rentable forslag.

5.3 Facade/Sokkel

Ydervægge er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er jf. energimærke isoleret ved opførelsen.

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



Murstensfacade



Pudset sokkel i beton

Ingen forslag.

5.4 Vinduer

Vinduer er med blandet type ruder, herunder etlags glastrude og forsatsruder, to- og trelags termoruder og energiruder.



Vinduer med trelags energiruder i store sal



Vinduer med tolags termoruder i lille sal

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af eksisterende vinduer til nye med energiruder, energiklasse A	Gas	180.000	3.792	47

5.5 Udvendige døre

Yderdør med sideparti i restaurant, er med tolags energiruder. Øvrige yderdøre er med tolags energirude.

Massive yderdøre er uisolerede.



Massiv uisoleret bagdør til store sal



Indgang til depot

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af uisoleret dør	Gas	25.000	498	50

5.6 Trapper

Ikke relevant.

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

5.8 Etageskillemure

Terrændæk i store sal og restaurant er udført i beton og med strøgulve. Gulvet er uisoleret.

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

Gulv i lille sal mod uopvarmet kælder, bestående af beton med trægulv er uisoleret.



Sildebensparket i sale



Vinylgulv i køkkenområde



Mosaikgulv på toiletkerner til sale



Revnet tapet på væg i lille sal

Ingen rentable forslag.

5.9 Toilet/Bad

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



Toilet med to-skyl



Håndvask armatur med et-greb

Ingen forslag.

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Ejendommen opvarmes med en 45 kW gaskedel. Kedlen er tilsluttet bygningens centralvarmesystem, og opvarmer til både brugsvand og rumopvarmning.

Varmt brugsvand produceres i én ældre 200 l varmtvandsbeholder, vurderet isoleret med 30 mm skumisolering.

Der er vejrkompensering til styring af fremløbstemperatur.

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



Gaskedel fra 2016



Varmefordelingspumpe fra 2016

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Montage af automatik for central styring	Gas	25.000	3.081	8,1
Isolering af varmerør	Gas	15.000	743	20

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Ikke relevant.

5.15 Gasinstallationer

Se forslag under varmeanlæg.

5.16 Ventilation

Anlægget er af fabrikat Enervent LTR 20, årstal ukendt.

Anlægget ventilerer den lille og den store festsal og er forsynet med el-varmeblade. Varmegenvinding sker via en roterende varmeveksler.

Driftstiden følger bygningens brugstid og styres manuelt via tænd/sluk-funktion.

Anlægget er et CAV-anlæg (konstant luftmængde) og er placeret på loft.

Den øvrige del af bygningen ventileres ved naturlig ventilation.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af ventilationsanlæg til nyt og mere energieffektivt	El	63.550	4.419	14,4
	Gas	91.450	2.433	38

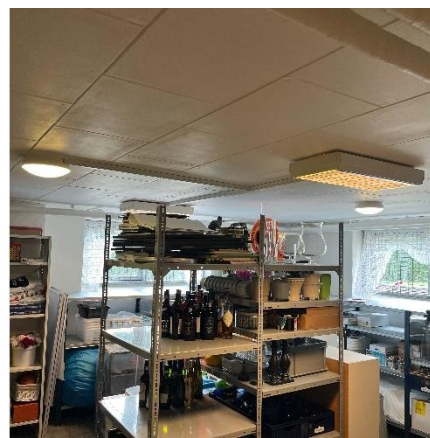
5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er overvejende LED. Herudover er belysning med kompaktrør, sparepærer og ældre lysstofrør med konventionelle forkoblinger.

Belysning er med manuel tænd/sluk.



Belysning med ældre lysstofrør i store sal



Belysning med ældre lysstofrør i kælder

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Belysning skiftes til LED	El	110.000	4.600	23,9

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

Der er ingen automatik til central styring af varmeanlægget, som kan sikre regulering af varmetilførsel og dermed stabil rumtemperatur.

Se forslag under varmeanlæg.

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

5.20 Private friarealer

Ikke relevant.

5.21 Byggeplads

Ikke relevant.