

Tilstandsvurdering og energiscreening

Glentemosen
Glentemosen 1 og 5, 2605 Brøndby

27. august 2025



Udarbejdet af: Martin Fester og Jacob Skov Christiansen
Kontrolleret af: NIKL
Dato: 27.08.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode.....	6
2	Ejendomsoplysninger	8
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal.....	9
4	Tilstandsvurdering.....	13
4.1	Tag.....	13
4.2	Kælder/Fundering.....	17
4.3	Facade/Sokkel.....	19
4.4	Vinduer.....	24
4.5	Udvendige døre	27
4.6	Trapper.....	30
4.7	Porte/Gennemgange.....	33
4.8	Etageadskillelser	33
4.9	Toilet/Bad	36
4.10	Køkken.....	38
4.11	Varmeanlæg	39
4.12	Afløb.....	42
4.13	Kloak.....	44
4.14	Vandinstallationer.....	45
4.15	Gasinstallationer	48
4.16	Ventilation	48
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	50
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	54
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	57
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	57
4.21	Byggeplads.....	59
5	Energiscreening	60
5.1	Tag.....	61
5.2	Kælder/Fundering.....	62
5.3	Facade/Sokkel.....	63
5.4	Vinduer.....	64
5.5	Udvendige døre	64
5.6	Trapper.....	65
5.7	Porte/Gennemgange.....	65
5.8	Etageadskillelser	65
5.9	Toilet/Bad	66
5.10	Køkken.....	66
5.11	Varmeanlæg	66
5.12	Afløb.....	67
5.13	Kloak.....	67
5.14	Vandinstallationer.....	67

5.15	Gasinstallationer	67
5.16	Ventilation	67
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	69
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	69
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	69
5.20	Private friarealer	69
5.21	Byggeplads.....	69

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

Glentemosen 1



Glentemosen nr. 5 (bygning 7)



Adresse: Glentemosen 1 og 5, 2605 Brøndby

Byggeår: nr. 1: 1993, nr. 5: 2005

År for seneste ombygning: 1: 2014

Antal BBR registrerede bygninger: 3

Antal etager: nr. 1: 5, nr. 5: 3

Kælder: nr. 1: 442 m², nr. 5: 379 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Etageareal nr. 1: 3.699 m², nr. 5: 2478 m²

Grundareal 1: 5.003 m²

Grundareal 5: 16.399 m² (hele matriklen)

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.:	71.184.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	25.067.000
Total vedligehold for Glentemosen, gennemsnit pr. år kr.:	2.372.800
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	5.422.000

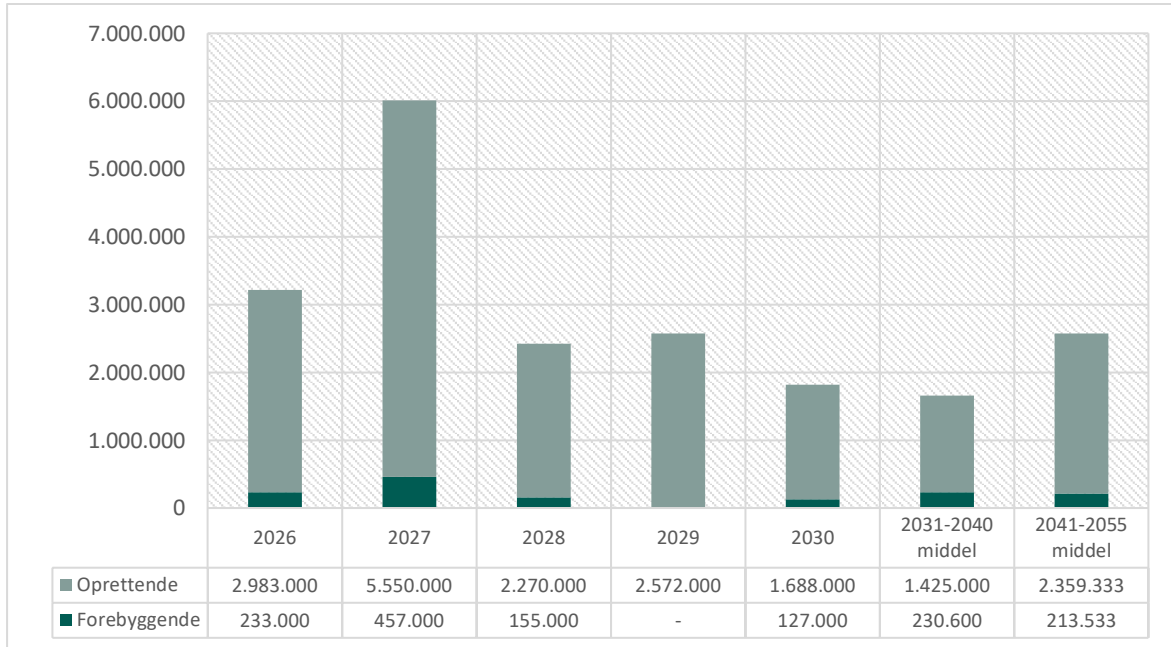
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	10.560
kr. pr. m ² / år:	352
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200

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

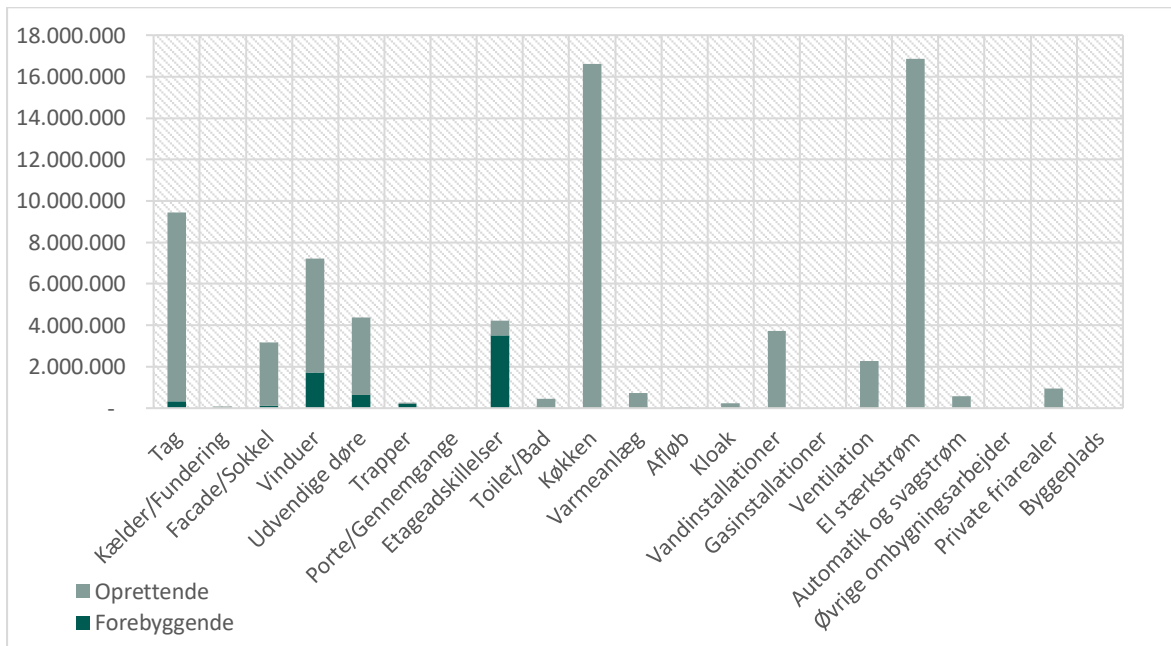
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	22.000	-	22.000	-	22.000	11.000	10.267
Kælder/Fundering	20.000	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	99.000	-	-	-	-	-	-
Vinduer	77.000	61.000	116.000	-	-	59.700	57.133
Udvendige døre	-	-	-	-	105.000	21.000	21.000
Trapper	15.000	-	17.000	-	-	6.900	6.333
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	396.000	-	-	-	132.000	118.800
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	47.000	-	-	154.000	-	38.500	568.667
Kælder/Fundering	55.000	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	515.000	-	-	418.000	-	21.500	128.733
Vinduer	272.000	-	-	-	138.000	154.000	236.867
Udvendige døre	-	-	-	-	495.000	169.400	103.400
Trapper	25.000	-	-	-	-	-	3.333
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	61.000	-	-	-	-	2.800	41.467
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	22.000	14.667
Køkken	-	-	-	-	-	759.000	601.333
Varmeanlæg	205.000	50.000	-	-	110.000	2.200	23.133
Afløb	28.000	-	-	-	-	-	-
Kloak	80.000	-	-	-	-	8.000	5.333
Vandinstallationer	39.000	3.500.000	-	-	-	8.800	5.867
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	532.000	20.000	185.000	20.000	20.000	44.800	69.533
El stærkstrøm	919.000	1.980.000	1.980.000	1.980.000	875.000	141.900	513.000
Automatik og svagstrøm	130.000	-	55.000	-	-	22.100	12.333
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	75.000	-	50.000	-	50.000	30.000	31.667
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Glentemosen 1

De tre blokke er udført med sadeltag med høj hældning fra bygningens opførelse belagt med falstagsten i beton uden undertag. Loftrum er isoleret med 300 mm mineraluld over dæk mod lejligheder. Tagrender og nedløb er udført med plast. Tagvand ledes til LAR-anlæg langs bygningens nordfacade.

Svalegange er lukket med mindre tagpaptage mellem blokkene, hvor der også er placeret elevator-tårne med affaldsskakt. Taget på de to tårne er belagt med eternitskifer fra bygningens opførelse. Lukning af svalegange inkl. tagpaptage oplyses udført 2005. Isoleringsforhold er ukendt. Indvendige nedløb fra disse er udført i zink.

Mindre karnapper og udhæng er udført med zinktag med stående fals og zink-tagrender. Nedløb er udført indvendigt.

I den vestlige ende af bygningen er placeret en tilbygning med tagpaptag og sedum-beplantning fra 2014.

Glastage over trappetårn og indgangspartier indgår i pkt. 4.4 Vinduer.

Glentemosen 5

Bygningen er udført med ensidet taghældning med høj hældning mod syd belagt med tegl med fast undertag på brædder. Loftrum er isoleret med 250 mm mineraluldsgranulat over dæk mod lejligheder. Udhæng mod syd er udført med malet bræddebeklædning.

Mod nord er udført forskudte lavere beliggende tagflader med tagpap med lister på undertag af tagplader.

Loftrum i tilbygning er isoleret med 200 mm mineraluldisolering. Skråvægge er isoleret med 200 mm mineraluld.

Tagrender og nedløb er udført i zink med afledning på terræn til LAR-anlæg langs haverne mod syd.

Der er udført ovenlys i trappeopgange samt tagvindue til elevator-tårn for røgudluftning.



GM 1 – løse tagsten med manglende tæthed.



GM 1 – Mosbegrøninger på tagpaptage mellem blokkene



GM 1 – Sedum-beplantning på tilbygning



GM 1 – Eternitskifer på elevator- og affaldstårn



GM 1 – Tagrender med tærede rendejern



GM 5 - Loftrum



GM 5 – Tagflader mod syd



GM 5 – Udhæng og nedløb mod syd



GM 5 – Tagflader mod nord



GM 5 - Tagflader mod nord

Tilstand

Glentemosen 1

Det oplyses at tagsten jævnlgt falder ned i stormvejr. Enkelte steder ligger tagsten ujævnt og med utætheder i det besigtigede loftrum (midterste blok). Derudover er loftrum uden synlige mangler. Der blev konstateret ekskrementer fra og også set en mus under isoleringen ved gennemgangen. Forskalling på den vestlige bloks gavl mod vest er faldet ud et enkelt sted. Forskalling bør gennemgås på de øvrige gavle. Taget vurderes at have en restlevetid på 25-30 år under forudsætning af at tagstenene lægges tæt med grundig fastgørelse til lægterne.

Tagpaptage har generelt en del alge- og mosbegrøninger. Der er ikke observeret øvrige problemer med disse. Med rettidig afrensning af tagflader vurderes papbelægninger at have en restlevetid på 20-25 år. Afrensning indgår under driftsopgaver hvorved dette ikke medtages i nærværende rapport.

Eternitskifer har mos- og algebegrøninger. Tagenes restlevetid vurderes at være 5-10 år. Facaderne på disse tårne er generelt i dårligere stand hvorfor tagene anbefales udskiftet i sammen moment som facaderne, dvs. inden for 5 år.

Tagrender og nedløb er generelt uden mangler på nær rendejern hvor malingen er afskallende og med tæring i overfladen. Restlevetiden for disse vurderes at være 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 5

Tagflader og undertag er i god stand ved gennemgangen. Det oplyses at der ikke er problemer med denne bygning. Restlevetiden vurderes at være 35-40 år, dvs. uden for nærværende rapports vedligeholdelsesperiode, hvorfor det ikke indgår i budgettet.

Papbelægninger inkl. inddækninger, render og nedløb er ligeledes i god stand. Restlevetiden for disse bygningsdele inkl. ovenlys vurderes at være 20-25 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført:

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 – Gennemgang af tage med tætning og fastgørelse, 1585 m ²	Foreb.	Høj	2	2026	22.000
GM1 – Murergennemgang af forskelling i gavle	Opret.	Høj	10	2026	22.000
GM1 – Bekæmpelse af mus i tagisoleringen	Opret.	Høj	Engangs	2026	25.000
GM1 – Udskiftning af Eternitskifer på elevator- og affaldstårne, 70 m ²	Opret.	Høj	40	2029	154.000
GM1 – Udskiftning af tagrender og nedløb, 230 og 136 lbm	Opret.	Middel	35	2036	363.000
GM1 – Udskiftning af tagpapbelægninger, 115 m ² , Inkl. stillads	Opret.	Middel	25	2046	275.000
GM5 – Udskiftning af tagpapbelægninger inkl. inddækninger, 525 m ² og stillads	Opret.	Middel	25	2046	1.705.000
GM5 – Udskiftning af ovenlys, 3 stk.	Opret.	Middel	Engangs	2046	55.000
GM5 – Udskiftning af tagrender og nedløb, 240 og 230 lbm	Opret.	Middel	35	2046	473.000
GM1 – Udskiftning af betontegl, 1585 m ² , inkl. stillads og overdækning	Opret.	Middel	40	2050	6.000.000

4.2 Kælder/Fundering

Glentemosen 1

Der er kælder under den vestlige blok. Kælderydervægge er udført i 300 mm betonelementer med 75 mm udvendig isolering. Kælderen er uopvarmet med undtagelse af vaskeriet og kontor på varmecentralen. Depoter rummer rum til beboere og parkering med opladning af beboernes scootere.

Terrændæk er udført i beton med slidlag på 200 mm mineraluld. Overflader er generelt malet beton og flisebelægninger i vaskeri og toiletrum.

Glentemosen 5

Der er kælder under den vestlige blok. Kælderydervægge er udført i 300 mm betonelementer med 75 mm udvendig isolering. Kælderen er opvarmet og anvendes til depot, varmecentral og vaskeri.

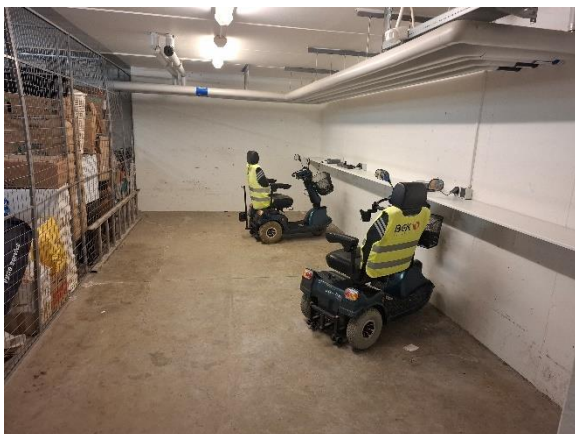
Terrændæk er udført i beton med slidlag på 220 mm mineraluld. Overflader er generelt malet beton og flisebelægninger i vaskeri og toiletrum.



GM 1 – Fordelingsgang



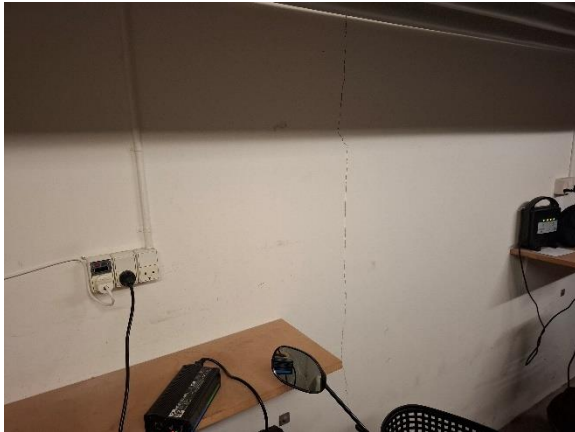
GM 1 – Revne i kældergulv



GM 1 – Ladestandere for scootere



GM 1 – Revne i kældervæg



GM 1 – Revne i kældervæg



GM 1 – Gennemføringer i kælderen skal gennemgås ift. væggenes brandklassificering.



GM 5 – Fordelingsgang i kælder



GM 5 – Revne i kældergulv



GM 5 – Gennemføringer i kælderen skal gennemgås ift. væggenes brandklassificering.



GM 5 – tapet med manglende vedhæftning i trappeopgang under indgangsdør mod vest kan skyldes opfugtning.

Tilstand*Glentemosen 1*

Kælderydervægge er generelt uden mangler. Indervægge har en del lodrette revner. Det oplyses at disse er fremkommet efter etableringen af kontorlokaler i stueetagen hvor tre lejligheder blev lagt sammen ved hultagning i lejlighedsskel. Det oplyses at der ligeledes er konstateret sætningsrevner i lejlighederne over kontorlokalet. I alt 2 lejlighedsskel er berørt. Det anbefales at holde øje med om revnerne udvikler sig sammen med vurdering af forholdet af statiker.

Det oplyses at der tidligere har været problemer med indtrængende vand pga. fejl på pumpe i pumpebrønd. Pumpen blev skiftet i 2023 og siden har der ikke været problemer.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 5

Kældervægge er generelt uden mangler. Der er ikke tegn på indtrængende vand. Overflader er uden mangler. Lyskasse til vaskeriet mod vest fremstår med overgroet beplantning.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført:

Bemærk at brandlukning af gennemføringer i kældervægge anbefales gennemgået og udbedret ift. væggenes brandklassifikation snarest muligt.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 – Undersøgelse af revner i kældervægge og lejlighedsskel ved kontorlokale	Opret.	Høj	Engangs	2026	55.000
GM5 – Lyskasse anbefales frigjort for beplantning	Foreb.	Normal	Engangs	2026	20.000

4.3 Facade/Sokkel*Glentemosen 1*

Ydervægge mod syd er udført som 36 cm hulmur med 120 mm bagmur i letbeton, 100 mm mineraluldsisolering og skalmur. Gavlvægge er udført som 40 cm hulmur med 200 mm bagmur i letbeton, 100 mm mineraluldsisolering og skalmur. Ydervægge mod nord består af bagmur i 120 mm letbeton med 100 mm mineraluldsisolering afsluttet med listebeklædt pladebeklædning.

Ydervægge i tilbygning er udført som ca. 40 cm hulmur. Vægge består udvendigt af tegl og eternitpladebeklædning og indvendigt af letbeton. Hulrummet er isoleret med 225 mm PIR-isolering.

Facader på svalegange mod nord er udført med muret skalmur og bagvedliggende betonelementer.

Der er generelt udført dilatationsfuger på facader mod gavle og bag nedløbsrør. Sokler er generelt pudsede flader.

De to elevator- og trappetårne er udført med eternitpladebeklædning. Isoleringsforhold er ukendt.

Facader mod syd er udført med altaner monteret udenpå murværket med synligt søjlesystem ført til terræn. Altaner er udført med stålrammer og betondæk og værn med profilerede stålplader. Flere beboere har senere fået monteret dæk afsluttet med dørkplade eller terrassebrædder. Underside af altaner er beklædt med fibercementplader.

Glentemosen 5

Tunge ydervægge er udført som 33 cm hulmur med bagvæg af letbeton og skalmur i tegl. Hulrummet er isoleret ved opførelsen.

Lette ydervægge til gange mod nord er udført med 200 mm mineraluld og afsluttet med fibercementplade udvendigt. Lodrette skunkvægge over kontorer er isoleret med 250 mm mineraluld.

Sokler er udført med pudsede flader. Altaner mod syd er udført i beton med fritstående betonelement til bæring af den ene side der fungerer som skærmvæg mod nabo.



GM 1 – Facader mod syd



GM 1 – Altaner



GM 1 – Misfarvninger på beklædning under altan



GM 1 – Knækket eternitplade på elevatortårn



GM 1 – huller i ydervæg efter tidligere montering af markise



GM 1 – Stenene har skubbet sig ud i enden af alle overliggere på facaden mod nord.



GM 1 – Facade på tilbygning



GM 1 – Revnet murværkshjørne



GM 1 – Dilatationsfuger har krakeleret overflade og er flere steder presset ud. Elasticiteten er begrænset.



GM 5 – Facader og altaner mod syd



GM 5 – Facader mod nord



GM 5 – Sokkel på tilbygning mod nord



GM 5 – Murværk på tilbygning mod nord.



GM 5 – Der ses kager af salt mod sokkel på østgavl.

Tilstand

Glentemosen 1

Fuger er generelt uden mangler. Der ses knækkede sten og sten som er skubbet ud for enden af tegl-overliggerne på svalegangens facade mod nord. Problemet ses på søjlerne mellem vinduespartierne. Årsagen til dette skal undersøges og der skal findes den mest holdbare løsning til udbedring.

Huller efter tidligere monteret markise skal lukkes eller stenene skal skiftes.

Murværkshjørner mellem blokkene ved indgangspartier mod syd er revnet med knækkede sten. Årsagen til dette er oftest at binderne er placeret for tæt på hjørnet og/eller manglende glidelag. Hjørnerne skal udbedres.

Samtlige dilatationsfuger har manglende elasticitet, krakeleret i overfladen og er flere steder skubbet ud. Enkelte steder er de skiftet fra terræn og ca. 3 meter op.

Det oplyses at altanafløb stopper til pga. terrassedæk som er påbygget uden renseadgang til afløb. Lukkede terrassedæk med dørklader leder vander ind mod facaden hvorved vinduer og underliggende bygningsdele tager skade. Der ses algebegroninger på underside af enkelte altaner som følge af dette.

Eternitbeklædning på de to elevator- og affaldstårne fremstår i dårlig stand. Der er observeret flere knækkede plader samt lapninger med malede finerplader i stueetagen. Beklædningen vurderes at have udtjent sin levetid og anbefales udskiftet inden for 5 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Glentemosen 5

Murede facader fremstår generelt uden mangler. Et enkelt sted er murværk med manglende fuger. Dette ses på tilbygningen mod nord nederst på facaden. Årsagen vurderes at være tøsaltning. Soklerne er krakeleret og afskallet i en grad så sålbænke under vinduer er væk, hvilket også påvirker vinduesfugen. Der ses kager af salt mod sokkel på østvendt gavl.

Lette facader har misfarvninger og lægter bag beklædningen er nogle steder synlige på beklædningen ved plamager (kuldebroer) men ellers uden mangler. Restlevetiden på beklædning vurderes at være 10-15 år. Altaner er uden mangler.

På 1. salen, mangler alle afslutningen omkring vinduer. Dette har medført nedbrydning af vindspærren. Punkt eksisterer delvist under 4.4. vinduer.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført:

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 – Destruktiv undersøgelse med afklaring af knækkede sten ved tegloverligger på svalegangens facade mod nord	Opret.	Høj	Engangs	2026	55.000
GM 1 – Murerreparationer ved tidligere monterede markiser, 4 m ²	Opret.	Høj	Engangs	2026	25.000
GM 1 – Udskiftning af murværkshjørner ved indgangspartier mod syd, 4 stk. af 8,8 m	Opret.	Høj	Engangs	2026	286.000
GM 1 – Udskiftning af dilatationsfuger på alle facader, 230 lbm	Opret.	Høj	10	2026	83.000
GM 1 – Nedtagning af terrassedæk med dørkplade på altaner, 10 stk.	Foreb.	Middel	Engangs	2026	55.000
GM 1 – Gennemgang af brandlukninger ved gennemføringer i kældervægge	Foreb.	Kritisk	Engangs	2026	22.000
GM 5 – Murereftergang af sokler og murværksfuger på tilbygning mod nord, 40 lbm	Opret.	Middel	5	2026	66.000
GM 5 – Gennemgang af brandlukninger ved gennemføringer i kældervægge	Foreb.	Kritisk	Engangs	2026	22.000
GM 1 – Udskiftning af facadebeklædning på de to elevator- og affaldstårne, 265 m ²	Opret.	Høj	40	2029	418.000
GM 5 – Udskiftning af fibercementplader på lette facader, 500 m ²	Opret.	Middel	40	2046	1.650.000

4.4 Vinduer

Glentemosen 1

Vinduer og altanpartier er primært oprindelige træelementer med 2-lags termoruder og kold kant. Fra 2022 er der facadepartier og vinduer mod altaner og terrasser skiftet til træ/alu partier med 3-lags energiruder og varm kant. Fuger er udført med ilmodbånd udvendigt og Elastisk fuge indvendigt.

Vinduer i tilbygning er 2-lags træ/alu Velfac-200 vinduer med varm kant fra 2014.

Vinduespartier mod nord og ved indgangspartier mod syd fremstår som fast alu-system med 1-lags ruder og er fra 2005. Der er enkelte oplukkelige rammer hvoraf de fleste er til røgudluftning med motor. Partierne er fuget indvendigt med elastisk fuge uden stopning med ilmodbånd som bagstop/udvendig fuge. Vinduer i stueetage er fuget med elastisk fuge. På trappetårn mod nordvest er der udført glastag i samme system som de øvrige dele fra 2005.

Alle vinduer er udført med friskluftventil. Beboere kan tilkøbe markiser. Disse er beboernes ejendom og berøres derved ikke videre i nærværende rapport.

Glentemosen 5

Vinduer og altanpartier mod syd er udført i træ med 2-lags termoruder og kold kant, sålbænke i beton og elastiske fuger.

Facadepartier mod nord er udført i træ med 2-lags termoruder med kold kant og elastiske fuger.



GM 1 – Oprindeligt vinduesparti til terrasse



GM 1 – Sølbænk med mørnet elastisk fuge.



GM 1 – Manglende sålbænk og tilsætning omkring vinduer i tilbygning, 1. sal



GM 1 – Facadepartier i alu mod nord. Fuge mellem sålbænke i beton slipper.



GM 1 – Indgangsparti mod syd



GM 1 – Glastag på trappeopgang mod nordvest.



GM 5 – Fuge med manglende vedhæftning til murværk



GM 5 – Vinduer i gang mod nord



GM 5 – Vindue til lejlighed mod syd



GM 5 – Fuge med manglende vedhæftning til murværk

Tilstand

Glentemosen 1

Facadepartier mod terrasser og altaner fremstår med afskallende maling nederst. Driften oplyser at flere partier er med råd i træværket. Vinduerne vurderes at have en restlevetid på 10-15 år. Dette forudsætter at der udføres malereftergang inden for 5 år.

Udskiftede vinduer er som nye.

Elastiske fuger i ender af sålbænke i zink fremstår med krakeleret overflade og manglende elasticitet og anbefales skiftet snarest muligt.

Fugebånd fremstår generelt uden mangler. Disse anbefales dog skiftet inden for 5-10 år idet tæthedens forringes med tiden.

Vinduer i tilbygning fra 2014 er i den lette facade på 1. sal udført uden sålbænke og nederste fuge.

Vinduer i svalegange mod nord er fremstår uden mangler. Sammen med indgangspartier og glastag over trappe i nordvest vurderes disse at have en restlevetid på 25-30 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Glentemosen 5

Generelt er vinduer uden mangler, dog ses begyndende afskalninger i malingen. Med den rette vedligehold af overflader, fuger mv. vurderes vinduerne at have en restlevetid på

Synlige elastiske fuger har generelt manglende vedhæftning til murværk. Disse bør skiftes inden for 5 år. Øvrige fuger er skjult og må derfor forventes at have længere levetid.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført:

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM 1 – Udskiftning af elastiske fuger ved sålbænke i zink, 33 stk.	Foreb.	Middel	10	2026	22.000
GM 1 – Udskiftning af elastiske fuger ved sålbænke i beton, 60 stk.	Foreb.	Middel	10	2026	55.000
GM 1 – Montering af sålbænk og fuge under vinduer i tilbygning, 5 stk.	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	22.000
GM 5 – Udskiftning af synlige elastiske fuger, 650 lbm	Opret.	Høj	15	2026	250.000
GM 1 – Malergennemgang af vinduespartier mod altaner og terrasser syd, 45 stk.	Foreb.	Middel	5	2027	61.000
GM 5 – Malergennemgang af vinduer mod nord, 94 stk.	Foreb.	Normal	5	2028	116.000
GM 1 – Udskiftning af fugebånd omkring vinduer, 600 m ²	Opret.	Middel	25	2030	138.000
GM 5 – Malergennemgang af vinduer mod syd og gavle, 68 stk.	Foreb.	Normal	5	2032	83.000
GM 1 – Udskiftning af vinduespartier mod altaner og terrasser, 45 stk.	Opret.	Middel	40	2038	1.540.000
GM 1 – Udskiftning af vinduespartier til svalegange mod nord, 640 m ²	Opret.	Normal	40	2050	2.400.000
GM 1 – Udskiftning af glastag til trappeopgange mod nordvest, 12 m ²	Opret.	Normal	40	2050	165.000
GM 1 – Udskiftning af indgangspartier mod syd, 2 stk.	Opret.	Normal	40	2050	600.000

4.5 Udvendige døre*Glentemosen 1*

Oprindelige hoveddøre i boliger mod uopvarmet svalegang er massive og isolerede.

Yderdør i tilbygning fra 2014 er udført med 2-lags energirude med varm kant.

Yderdøre til altaner og terrasser er udført i træ med 2-lags termorude med kold kant. 3 stk. døre er skiftet, et årlige siden 2022 til træ/alu med 3-lags energiruder.

Skydedøre til i trappetårn og til vindeltrapper er aludøre med 1-lags glas og motor med tryk.

Dobbelte skydedøre i indgangspartier er udført i alu med 1-lags glas og motor med føler.

Døre til svalegange er udført i alu med 1-lags glas og motor med føler.

Der er ADK med nøglebrik på yderdøre som slår til i nattetimerne.

Glentemosen 5

Yderdøre er generelt udført i træ med 2-lags energirude med kold kant. Derudover er enkelte yderdøre i alu.



GM 1 – Hoveddør til bolig



GM 1 – Dør til altan med afskallende maling nederst.



GM 1 – Dør til tilbygning



GM 1 – Dør til svalegang



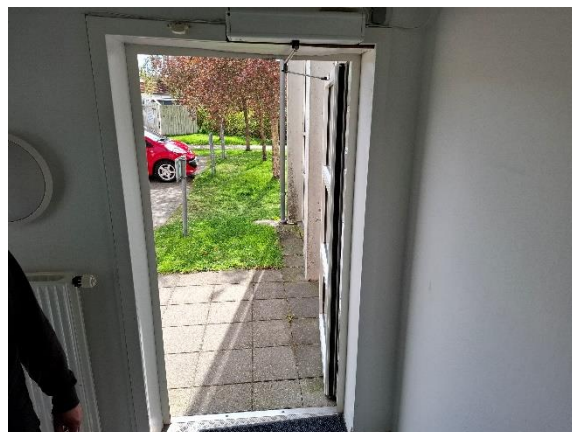
GM 1 – Skydedør til svalegang lukker ikke helt



GM 5 – Nederste fuge slipper på yderdør i kælderskakt



GM 5 – Dør til spindeltrappe



GM 5 – Aludør til trappeopgang

Tilstand

Glentemosen 1

Døre er generelt funktionsdygtige. Døre til boliger er uden mangler og er i beskyttet miljø. Disse vurderes at have en restlevetid på 20-25 år.

Yderdør i tilbygning fra 2014 er i god stand og vurderes at have en restlevetid på 30-35 år.

Yderdøre til altaner og terrasser er med afskallende maling nederst. Det blev oplyst at disse flere steder er med råd. Dørene vurderes at have en restlevetid på 10-15 år. Dette forudsætter at der udføres malereftergang inden for 5 år.

Det oplyses at automatiske døre har flere fejl som indikerer at en udskiftning bør foretages inden for 5 år.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Glentemosen 5

Dørene er generelt i god funktionsdygtig stand. Med den rette vedligehold vurderes disse at have en restlevetid på 15-20 år forudsat at der udføres rettidig vedligehold i form af malergennemgang og justering.

Bygningsdelens tilstand:

God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført:

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM 1 – Malergennemgang af døre til altaner og terrasser, 45 stk.	Foreb.	Middel	5	2030	61.000
GM 1 – Udskiftning af automatiske døre, 10 stk.	Opret.	Middel	20	2030	495.000
GM 5 – Malergennemgang af døre mod syd, 32 stk.	Foreb.	Middel	5	2030	44.000

GM 1 – Udskiftning af yderdøre til altaner og terrasser, 45 stk.	Opret.	Middel	20	2038	990.000
GM 5 – Udskiftning af døre mod syd, 32 stk.	Opret.	Middel	20	2040	704.000
GM 1 – Udskiftning af døre til boliger, 48 stk.	Opret.	Normal	30	2046	1.056.000

4.6 Trapper

Glentemosen 1

Trapper til etagerne er udført i beton mellem stue og kælder samt stål fra stuen og opefter. Mod nord er udført to spindeltrapper i stål. Alle trapper er fra bygningens opførelse

I tilbygningen er trappe til 1. sal udført i fyrretræ med malede vanger og stødtrin. Gelænder i træ med stålbalustre.

Glentemosen 5

Trapper i opgange er udført i beton med trin og reposer belagt med linoleum.

Udvendig trappe til kælder mod nordvest er udført i beton og stål med betonstøttemurer og værn.

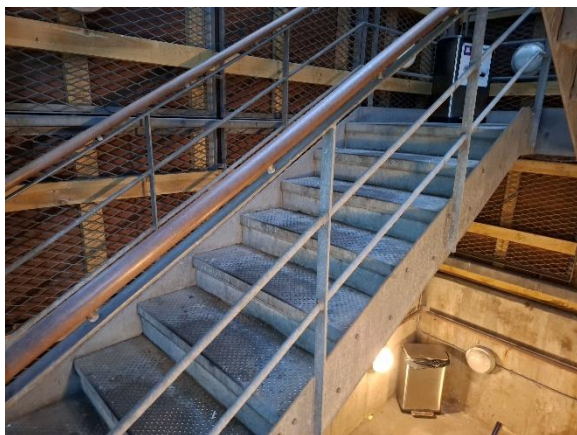
Der er udført to spindeltrapper i stål fra gangene mod nord og vest.



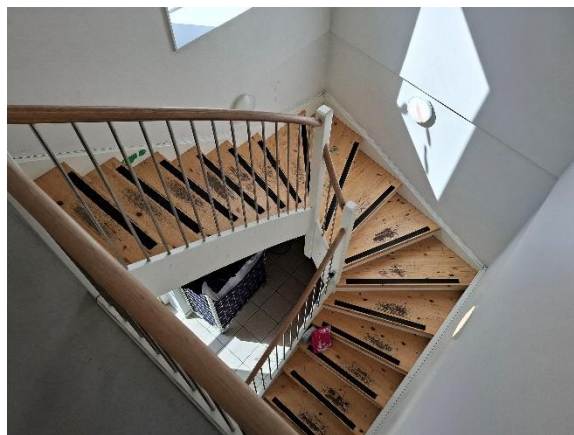
GM 1 – Betontrappe til kælder



GM 1 – Betontrappe til kælder er med afskallende beton ved skydedør



GM 1 – Ståltrappe i trappetårn



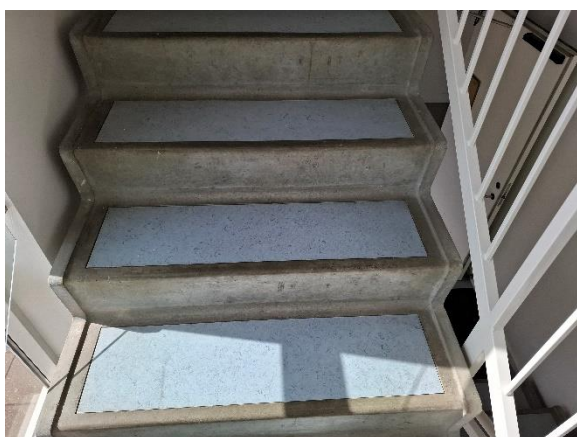
GM 1 – Trappe til 1. sal i tilbygning



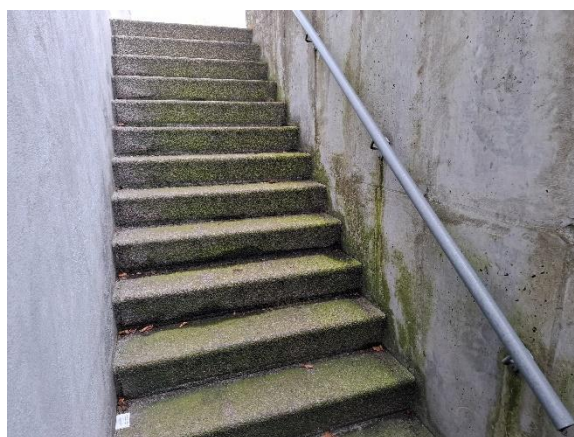
GM 1 – Spindeltrappe mod nord



GM 5 – Trappeopgang



GM 5 – Trappeopgang, linoleum på trin



GM 5 – Trappe i kælderskakt



GM 5 – Værn til kælderskakt



GM 5 – Spindeltrappe mod vest

Tilstand

Glentemosen 1

Trapper til kælder er med afskallende beton i stueplan ved skydedør. Derudover er trapperne uden mangler, både under og over terræn.

Spindeltrapper er uden mangler.

Trappe i tilbygningen har slidte trin men ellers uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Glentemosen 5

Indvendige betontrapper inkl. linoleumsbelægning er i god stand. Belægningen vurderes at have en restlevetid på 15-20 år forudsat at denne vedligeholdes med polish.

Spindeltrapper er uden mangler.

Betonværn til kælderskakt har en del alge- og mosbegrøninger. Trappen til kælder er med algebegrøninger men ellers 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
GM 1 – Udbedring af betonskade i stueplan i trappetårn	Opret.	Normal	Engangs	2026	25.000
GM 5 – Afrensning af alger og mosbegrøninger fra trappe med værn til kælder	Foreb.	Normal	5	2026	15.000

GM 1 – Slibning og behandling af trappe til 1. sal i tilbygning, 17 trin	Foreb.	Normal	10	2028	17.000
GM 5 – Polish af linoleumsbelægning i trappeopgange, 50 m ²	Foreb.	Normal	5	2033	11.000
GM 5 – Udskiftning af linoleumsbelægning i trappeopgange, 50 m ²	Opret.	Normal	20	2043	50.000

4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

4.8 Etageadskillelser

Glentemosen 1

Etageadskillelser er generelt udført som betonhuldæk. Gulve i boliger er generelt udført som parketgulve på strøer i stuer og køkken og vinyl på badeværelser. Gulv i stuen er isoleret med 50 mm mineraluld mellem strøerne.

Svalegange er udført i rå betonelementer med bløde fuger.

Omklædning i tilbygningen og i toiletrum i stueetagen er udført med klinker.

Vægge er malede flader med savsmuldstapet i stuer og køkken samt fliser på badeværelser.

Lofter er generelt malede eller ubehandlede betonelementer samt eternitpladebeklædning på 2. sal i svalegangen.

Glentemosen 5

Etageadskillelser er generelt udført som betonhuldæk. Gulve i boliger er generelt udført som parketgulve på strøer i stuer og køkken og vinyl på badeværelser.

Gange er udført med vinylbelægning.

Vægge er malede betonoverflader eller malet væv.

Lofter er generelt malede eller ubehandlede betonelementer, malede gipslofter på 1. sal og træbetonplader i fælles opholdsrum.



GM 1 – Gulv i bolig



GM 1 – Vinylgulv i badeværelse i bolig. Svejsefuge trænger til udskiftning.



GM 1 – Overflader i bolig



GM 1 – Gulv i svalegange. Elastiske fuger slipper



GM 1 – Loft i svalegang 2. sal.



GM 1 – Gips hjørne i omklædningen i tilbygningen.



GM 5 – Linoleumsgulv i gange



GM 5 – Parketgulv i tilbygning



GM 5 – Lofter i gange



GM 5 – Loft i fælles opholdsrum. Der er udposninger i tapet på vægge flere steder umiddelbart under loft. Forholdet bør undersøges nærmere.

Tilstand

Glentemosen 1

Overflader er generelt velholdte. Gulve i boliger er uden mangler.

Fuger mellem elementer i svalegange er med manglende vedhæftning. Der er ikke fugtpåvirkning hvorfor utætheden ikke er kritisk.

Vægge i omklædning i tilbygningen er slidt og med ødelagt gipshjørne ved indgang.

Lofter er uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 5

Overflader er generelt velholdte. Gulve i boliger og gangarealer er uden mangler. Gulve i tilbygning er slidt og trænger til vedligehold.

Der ses sorte mærker på vægge i gange lige over gulv. I fælles opholdsrum er der afskallende/løs beton under væv lige under lofter. Forholdet anbefales udbedret og årsagen undersøgt.

Malede gipslofter og betonelementer samt træbeton er i god stand uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført:

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM 5 – Udbedring af afskallende beton i fælles opholdsrum 10 stk.	Opret.	Middel	Engangs	2026	33.000
GM 5 – Slibning og genbehandling af gulve i tilbygning, 75 m ²	Opret.	Normal	10	2026	28.000
GM 1 – Malergennemgang af vægge med udbedring af skader, 500 m ²	Foreb.	Normal	4	2027	220.000
GM 5 – Malergennemgang af vægge med udbedring af skader, 400 m ²	Foreb.	Normal	4	2027	176.000
GM 5 – Polish af linoleumsgulve 300 m ²	Foreb.	Normal	5	2031	33.000
GM 1 – Polish af linoleumsgulve i fællesarealer 300 m ²	Foreb.	Normal	5	2035	33.000
GM 1 – Udskiftning af linoleumsgulve i fællesarealer, 300 m ²	Opret.	Normal	20	2043	297.000
GM 5 – Udskiftning af linoleumsgulve, 300 m ²	Opret.	Normal	20	2043	297.000

4.9 Toilet/Bad

Glentemosen 1

Toiletter er generelt af nyere årgang med to skyl.

Håndvaske i boliger er monteret med hæve/sænke-funktion og et-grebs armatur med bøjle.

Brusearmatur i boliger er af nyere årgang.

Glentemosen 5

Toiletter er generelt af nyere årgang med to skyl.

Håndvaske i boliger er monteret med hæve/sænke-funktion og et-grebs armatur.

Brusearmatur i boliger er af nyere årgang.

Der er forberedt for montering af supplerende støtte ved bruser.



GM 1 – Badeværelse i bolig



GM 1 – Håndvask og armatur i bolig



GM 1 – Badeværelse i bolig



GM 1 – Håndvask og armatur i bolig

Tilstand

Glentemosen 1

Toiletter, armaturer og håndvaske er generelt uden mangler og i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Glentemosen 5

Toiletter, armaturer og håndvaske er generelt uden mangler og i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført:

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM 1 - Løbende udskiftning af løsdele, kummer, armaturer og vasker	Opret.	Lav	20	2035	110.000
GM 5 - Løbende udskiftning af løsdele, kummer, armaturer og vasker	Opret.	Lav	20	2035	110.000

4.10 Køkken

Glentemosen 1

Køkkener i boliger er udført med laminatbordplader med hæve/sænke-funktion med køkkenvask i stål med et-grebs armatur og kogeplade nedfældet i bordpladen. Emhætte og hvidevarer er af ældre årgang. Fronter er finerede plader med bøjlegreb.

Glentemosen 5

Køkkener i boliger er udført med laminatbordplader med hæve/sænke-funktion med køkkenvask i stål med et-grebs armatur og kogeplade nedfældet i bordpladen. Emhætte og hvidevarer er af ældre årgang. Fronter er hvid laminat med bøjlegreb.



GM 1 – Køkken i bolig



GM 1 – Kogeplader i bolig



GM 5 – Vask i køkken i tilbygning



GM 5 – Køkken i bolig

Tilstand*Glentemosen 1*

Køkkener er slidte men uden mangler. Det oplyses at køkkenerne skranter i anvendelsen. Med disse oplysninger vurderes køkkener i boliger at have en restlevetid på 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 5

Køkkener er i god stand uden mangler. Køkkenerne vurderes at have en restlevetid på 15-20 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført:

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM 1 – Udskiftning af køkkener, 16 stk. årligt over 3 år	Opret.	Normal	20	2031	2.090.000
GM 5 – Udskiftning af køkkener, 10 stk. årligt over 3 år	Opret.	Normal	20	2040	1.320.000
GM 1 – Løbende udskiftning af løsdele, armaturer og elementer	Opret.	Lav	20	2042	55.000
GM 5 – Løbende udskiftning af løsdele, armaturer og elementer	Opret.	Lav	20	2047	55.000

4.11 Varmeanlæg*Glentemosen 1*

Varmecentralen er placeret i kælder under bygningen.

Varmtvandsbeholderen er af mærket Reci årgang 1992 på 1500 L, isoleret med 100 mm.

Rørinstallationerne i kælderen har blandet isoleringstyper men ligger i gennemsnit på 50 mm.

Radiator installationen er et blandet system af 2 strengs fordelingssystem frem til de enkelte boliger, hvor installationen forgrener sig videre som et 1 strengs system inde i de enkelte boligerne.

Installationerne i tilbygningen er koblet på GM1 varme installationerne.

Glentemosen 5

Varmecentralen er placeret i kælder under bygningen.

Varmtvandsbeholderen er af mærket Reci årgang 2003 på 1000 L, isoleret med 100 mm.

Rørinstallationerne i kælderen har blandet isoleringstyper men ligger i gennemsnit på 50 mm.

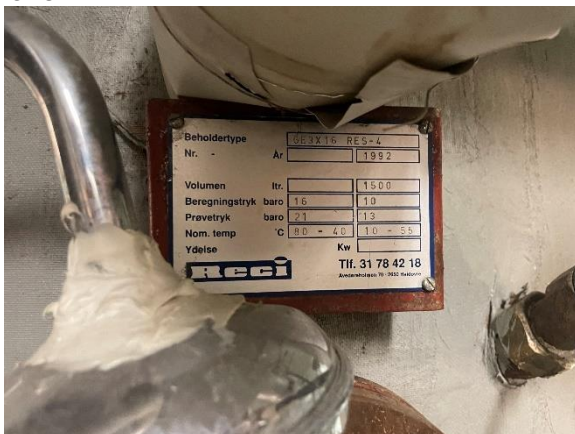
Radiator installationen er et blandet system af 2 strengs fordelingssystem.



Isoleringstykkelsen på varmerørinstallation i varmecentralen GM1



VVB i GM1 kælder



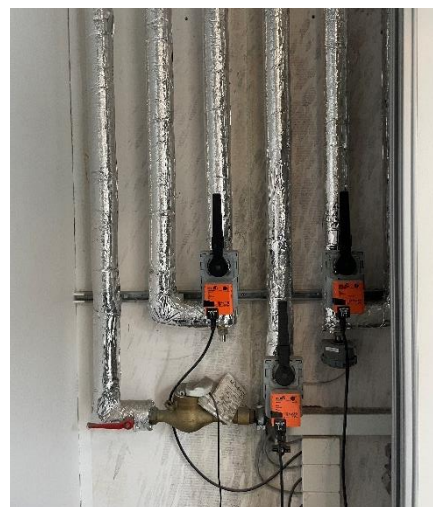
Mærkeplade VVB i GM1 kælder



VVB isoleringstykkelse



Radiator i lejlighed GM1



Varmerør i tilbygning GM1



Mærkeplade på VVB i GM5



Varmecentral i kælder GM5



EL-tracing på varmerør med iso under gang GM5

Tilstand

Glentemosen 1

Pumper og ventiler er i god stand uden skader.

Varmtvandsbeholderen er 30 år gammel og isoleret med materialer fra 90'erne,

Rørinstallationerne i kælderen har nyere isolering med tydelig opmærkning.

Radiator installationen og gulvarmeinstallationen er der meldinger om problemer. Varmen kommer ikke ordentlig ud i systemet så boliger blive kolde. Det tekniske personale anslår at systemet er underdimensioneret i rør størrelser. Artelia mistænker at ventiler til gulvvarme og radiator er problemet eller for meget flowmodstand i rørene.

Installationerne i tilbygningen er i god stand og der er ikke meldinger om samme problem som GM1. Pumper er dateret til 2005-2010 år.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Glentemosen 5

Varmtvandsbeholderen er i god stand men bære præg af en alder på 22 års levetid.

Rørinstallationerne i kælderen har blandet isoleringstyper men ligger i gennemsnit på 50 mm.

Radiator installationen er et blandet system af 2 strengs fordelingssystem og der er EL-tracing af rørene i kælderen.

Installationen i GM5 er i generel bedre stand end GM1

Pumper er nyere, anslås at være under 10 år gamle

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at rørinstallationen på GM1 gennemgås for præcisere problemet med gentagende manglende varme i boligerne.

Varmtvandsbeholder udskiftes grundet høj levealder.

Pumper og ventiler udskiftes efter forventet levetid i de to bygninger.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM 1 Undersøgelse af rør problemer med varme til boliger	Opret.	Høj	Engangs	2026	40.000
GM 1 Udskiftning af VVB grundet den høje alder	Opret.	Middel	20	2026	165.000
GM 1 Udskiftning af pumper efter forventet levetid. 4.stk	Opret.	Normal	15	2027	50.000
GM 5 Udskiftning af VVB grundet alderen inden for 10 år	Opret.	Normal	20	2030	110.000
GM 5 Udskiftning af pumper efter forventet levetid. 2.stk	Opret.	Normal	15	2034	22.000

4.12 Afløb*Glentemosen 1*

Afløbene er fra bygningens opførelse og ikke udført i støbegods.

Glentemosen 5

Afløbene er fra bygningens opførelse og ikke udført i støbegods. Der løber en å under bygningen.



Afløbsrør i kælder i GM1 Det er ikke støbegodsrør



Afløb ved badeværelse i lejlighed GM1



Afløbsrør i kælder i rengøringsrum GM5



Afløbsrør i kælder GM5

Tilstand

Glentemosen 5

Der klages en del over ildelugtende kloakker hvilket kan tyde på at de er tilstoppet, dårligt flow eller rotter, eller at gulvafløb ikke bliver brugt, hvorfor vandlåsen tørrer ud. Dette kan løses ved at hælde glycerin i vandlåsen, som forhindrer fordampning, og derved dårlig lugt.

Afløb og faldstammer er visuelt i god stand og intakte.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 1

Afløb og faldstammer er visuelt i god stand og intakte og der er ikke meldinger om samme problemstilling som i GM5

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

GM1 Det anbefales at der påfyldes vand og glycerin i vandlåse for at se om lugtgenerne forsvinder. Dernæst anbefales at der udføres tv inspektion i faldstammer og afløbsrør for at finde ud af hvorfor lugten er der.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 der udføres TV inspektion af rørinstallationen for at finde ud af hvorfor der er lugtgener	Opret.	Høj	Engangs	2026	28.000

4.13 Kloak*Glentemosen 1*

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.

Glentemosen 5

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak, og der foreligger ikke tv-inspektionsrapport. TV-inspektion og spuling af kloakrør.



Rist dæksel ved indkørsel mellem GM 1 og GM5



Brønddæksel ud for hovedindgang til GM1



Dæksel ud for hovedindgang til GM1



Brønddæksler ud for hovedindgang til GM5

Tilstand

Glentemosen 1 Kloakledninger vurderes i acceptabel stand men det anbefales der udføres tv-inspektion i 2026 og derefter periodisk hvert 10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 5

Glentemosen 1 Kloakledninger vurderes i acceptabel stand men det anbefales der udføres tv-inspektion i 2026 og derefter periodisk hvert 10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at der udføres TV-inspektion i begge bygninger i 2026 og herefter periodisk hvert 10 år.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 TV-inspektion af kloakrør periodisk hvert 10 år	Opret.	Normal	10	2026	40.000
GM5 TV-inspektion af kloakrør periodisk hvert 10 år	Opret.	Normal	10	2026	40.000

4.14 Vandinstallationer

Glentemosen 1

Vandinstallationer er ført i kælder med isolering gennemsnit tykkelse 30 mm. Der er fæles vaskemaskinerum i kælderen til tøjvask. Installationer ud til håndvaske og armaturer i bygningen er udført med stålør 1/2 tomme rør med afspærringsventiler før armaturet. Der er slangevinder på offentlige gange i stuen og 1.sal

Glentemosen 5

Vandinstallationer er ført i kælder med isolering gennemsnit tykkelse 30 mm. Der er fæles vaskemaskinerum i kælderen til tøjvask. Installationer ud til håndvaske og armaturer i bygningen er udført med stålrør 3/4- 1/2 tomme rør med afspærringsventiler før armaturet. Der er slangevinder på offentlige gange i stuen og 1.sal



Rørføring under GM1



Vandlås og brugsvandsrør i kælderen GM1



Slangevinder i GM5



Brugsvandsrør vedsiden af varmerør i kælder Gm5



Zink i lagerrum i kælder GM5



Vandinstallationer til vaskemaskiner i kælder GM5

Tilstand

Glentemosen 1

Der er meldinger om problem med fremføringen af brugsvandet i GM1 minus tilbygningen. Det tekniske personale melder om tilstoppet filtre grundet rust og kalk. Muligt at rørinstallationen er underdimensioneret. Der er ikke synlige skader på installationen og rørene er isoleret i nyere tid i kælderen. Slangevinder er omkring 10 år gamle

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Glentemosen 5

Der er ikke meldinger om fremførringsproblemer på brugsvand i GM5. Rør i kælder er isoleret med nyere isolering muligvis fra bygningens opførelse. Slangevinder er omkring 10 år gamle. En gruppe håndværker arbejde på rørinstallationen i vaskerummet da bygningen blev besøgt.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at problemet med brugsvand i GM1 undersøges nærmere. Rørinstallationen bør skylles igennem med noget vandbehandling, hvis det findes at kalk og rust er grunden. Er installationen underdimensioneret bør man overveje at ombygge den. Slangevinder udskiftes når de overgår til årligt eftersyn.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 undersøgelse af problemer med fremføringen af brugsvand til boligerne	Opret.	Høj	Engangs	2026	39.000
GM1 udbredelse af problemer med fremføringen af brugsvand til boligerne	Opret.	Høj	Engangs	2027	3.500.000

GM1 slangevinder udskiftes når der skal udføres eftersyn årligt 2-4 stk.	Opret.	Normal	20	2034	44.000
GM5 slangevinder udskiftes når der skal udføres eftersyn årligt 2-4 stk.	Opret.	Normal	20	2034	44.000

4.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

4.16 Ventilation

Glentemosen 1

På loft er der installeret 6 stk. ventilationsanlæg af fabrikant Exhausto BESF-4-3MPR på loftet, Exhausto V320CLEC2X2 med modstrømsveksler, 1 stk. på sal i tilbygningen årgang 2014, samt 3-4 stk. de-centrale Airmasters i 4 ombygget lejligheder til personale rum.

Ventilationsrør på loftet er isoleret med 30-50 mm isolering

Glentemosen 5

Der er 3 stk. ventilationsanlæg af fabrikant Exhausto BESB40041MGE placeret på loftet over førstesalen. Ventilationsrør på loftet er isoleret med 30-50 mm isolering. Alle anlæg er fra 2003



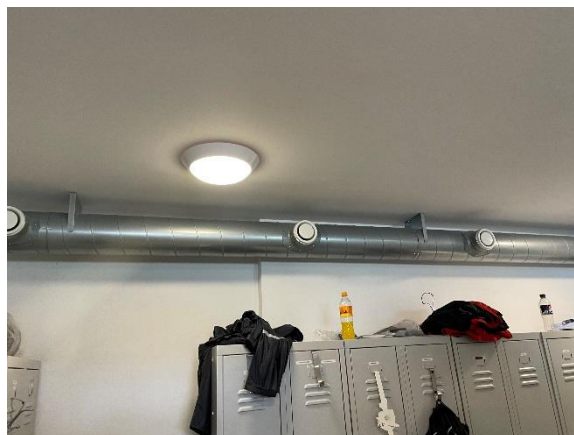
Airmaster i stue etage GM1



Mærkeplade på VE2



VE2 i sin helhed GM1



Vent udblæsning i tilbygning GM1



VE ventilation i tilbygningen



VE ventilation i tilbygningen

Tilstand

Glentemosen 1

Loftanlæggene antages at være fra bygningens opførelses tidspunkt og er derfor moden til udskiftning. Der er ikke skader på anlægget men tænger til en omgang rens af kanalerne.

Anlægget i tilbygningen er nyere og pænt velholdt. Airmasterne styres decentralt fra kommunen af og har ikke tegn eller tilbagemeldinger om fejl eller skader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 5

Ventilationsanlæggene er nyere men er også ved at være udskiftningsmodne. Personalet klagede over en mislyd fra et aggregat over deres personale rum som bør undersøges og udbedres hurtigst muligt (muligvis et leje der er gået

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at der alle loft anlæg udskiftes ventilatoren inden for en 10 års periode, starter med GM1.

Anlæg i tilbygning udskiftes ventilatorer efter forventet levetid

Airmasters udskiftes efter forventet levetid og filter renses årligt.

Der udføres ventilationskanalrens på alle anlæggene hvert 10 år

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 Ventilatorer til anlæg på loftet udskiftes grundet overskredet forventet levetid	Opret.	Middel	20	2026	330.000
GM1 Rengøring af ventilationskanaler periodisk hvert 10 år	Opret.	Normal	10	2026	132.000
GM5 Rengøring af ventilationskanaler periodisk hvert 10 år	Opret.	Normal	10	2026	50.000
GM1 Airmasters i stueetagen 4.stk udskiftes efter forventet levetid. Filtre rengøres årligt	Opret.	Normal	1	2026	20.000
GM5 Ventilatorer til anlæg på loftet udskiftes, nærmer sig eller har overskrevet forventet levetid.	Opret.	Middel	20	2028	165.000
GM tilbygning Ventilatorer til anlæg udskiftes efter forventet levetid	Opret.	Normal	20	2034	66.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)*Glentemosen 1*

Tavle: Tavler i bygningen er 25-30 år gamle med smeltesikringer og HPFI-relæer eller ældre automat-sikringer.

Belysning: Næsten alt belysning er kompaktrør og halogenbelysning med undtagelse af tilbygningen og panikbelysningen.

Markiser: Brøndby kommune ejer kun markiser i stueplan, de øvrige er beboernes eget ansvar.

Elevator: Elevator er fra 1994.

Glentemosen 5

Tavle: Tavler i bygningen er ca. 20 år gamle med smeltesikringer og HPFI-relæer eller ældre automat-sikringer.

Belysning: Næsten alt belysning er kompaktrør og halogenbelysning med undtagelse af tilbygningen.

Markiser: Brøndby kommune ejer kun markiser i stueplan, de øvrige er beboernes eget ansvar.

Elevator: Elevator er fra bygningens opførelse i 00érne.

El-tracing: der er El-tracing på vand/varmerør i kælderen i GM5



Del af hovedtavle til GM1



Del af hovedtavle til GM5



Eksempel på uafsluttet installationer ADVARELSE! Kan være under spænding



Flugt og panikbelysnings armatur LED



Markise på GM1



Nyere tavle i tilbygning til GM1



Gadelampe mellem GM1 og GM5 kompaktør



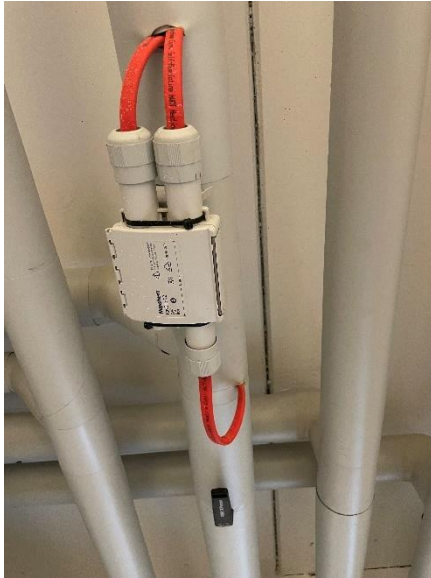
LED væglampe på facade af GM1



Belysningsarmatur i bygning GM5 spolerør



Boligtavle GM1



El-tracing i kælderen GM5



Boligtavle GM5

Tilstand

Glentemosen 1

Tavler er i driftsmæssig forsvarlig stand, men trænger til udskiftning af tavlemateriel inden for de næste 10 år. Der er uafsluttet kabler i hovedtavle.

Belysningen er forældet og udskiftes kun løbende som lyskilderne går.

På GM1 er der en del løsekabler rundt omkring i bygningen som ikke er afsluttet lovligt.

Markiser antages at være forældet og slidte.

Alle elinstallationer foruden tilbygningen er 20-30 års alder.

Elevatoren er over forventet levetid på 25 år og bør udskiftes til ny.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 5

Tavler er i driftsmæssig forsvarlig stand, men trænger til udskiftning af tavlemateriel inden for de næste 10 år.

Belysningen er forældet og udskiftes kun løbende som lyskilderne går.

Alle elinstallationer foruden tilbygningen er 20-30 års alder.

Elevatoren er fra 2003 fin funktionsmæssig stand med forventet restlevetid på 3-5 år inden udskiftning.

El-tracing i kælderen under GM5 er up to date.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at elevatorer i begge bygninger skiftes efter forventet levetid.

Tavlemateriel udskiftes, både hoved tavler og boligtavler.

Alt belysning der ikke er udskiftet til LED udskiftes så belysningen er up to date.

Markiser udskiftes efter forventet levetid.

Gennemgang af installationer i GM1 og GM5 der er beskadiget eller ikke afsluttet korrekt.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 uafsluttet kabler og installationer udendørs og på loft der er skadet udbedres.	Opret.	Høj	Engangs	2026	39.000
GM1 udskiftning af elevator fra 1994 der er over sin forventet levetid	Opret.	Middel	25	2026	825.000
Udendørsbelysning udskiftet til nyere LED. Både facade og terræn	Opret.	Lav	20	2026	55.000
GM1 Udskiftning af gammel belysning i de to bygninger. 1/3 af bygningen pr år i en 3 års periode.	Opret.	Normal	20	2027	1.100.000
GM5 Udskiftning af gammel belysning i de to bygninger. 1/3 af bygningen pr år i en 3 års periode.	Opret.	Normal	20	2027	880.000
GM1 markiser i stueplan vedligeholdes årligt og skiftes inden for en 5 årig periode	Opret.	Normal	20	2030	50.000
GM5 udskiftning af elevator fra 2003 der er over sin forventet levetid	Opret.	Middel	25	2030	825.000
GM1 Udskiftning af komponenter i hoved og boligtavler 1/3 af bygningen pr år i en 3 års periode.	Opret.	Lav	25	2034	308.000
GM5 Udskiftning af komponenter i hoved og boligtavler 1/3 af bygningen pr år i en 3 års periode.	Opret.	Lav	25	2037	165.000

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

Glentemosen 1

Der er ABA central af fabrikant Siemens fra 2008.

Alarmsystem er af fabrikat Vanderbilt. Men der er også noget Texecom på GM1.

Der er kommunikations-/dørtelefonspanel placeret ved hovedindgang midt for GM1. mærket er Ritto.

Glentemosen 5

Der er ABA central af fabrikant Bravida fra 2016.

Alarmsystem er af fabrikat Vanderbilt.

Der er kommunikations-/dørtelefonspanel placeret ved hovedindgang. Mærket er Ritto, bus-centralen er placeret i GM5 kælderen.



ABA central 2008 Siemens



ABA central 2016 Bravida



Vanderbilt alarm



Ældre Texecom panel ved dør



Kommunikations panel til GM1



ADK panel på GM5



Røgmelder i GM 5



Ritto bus tavle i kælder GM5

Tilstand

Glentemosen 1

ABA central af fabrikant Siemens fra 2008 er vel vedligeholdt og uden fejl.

Alarmsystem er af fabrikant Vanderbilt. Virker relativt nyt, men det var ikke muligt bekræfte alderen. noget Texecom på GM1.

Kommunikations-/dørtelefonpanel fabrikant Ritto placeret ved hovedindgang midt for GM1 er af ældre dato. Kommunikationssystemet er anslået at være fra GM5's opførelse.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Glentemosen 5

ABA central af fabrikant Bravida fra 2016 er vel vedligeholdt og uden fejl. Service fortaget på besigtigelsesdagen.

Alarmsystem er af fabrikket Vanderbilt. Virker relativt nyt, men det var ikke muligt bekræfte alderen. Kommunikations-/dørtelefonpanel fabrikant Ritto er af ældre dato. Kommunikationssystemet er anslået at være fra GM5's opførelse.

Røgmelder er up to date.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at de to ABA-centraler udskiftes efter forventet levetid.

Kommunikationssystemet udskiftes inden for 10-15 år.

Alarmsystem udskiftes inden for 10-15 år.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
GM1 udskiftning af gammel RECI varmestyring og to stk. CTS tavler	Opret.	Middel	20	2026	95.000
GM5 Udskiftning af gammel Danfoss varmestyring	Opret.	Middel	20	2026	35.000
GM1 ABA central udskiftes efter forventet levetid	Opret.	Normal	20	2028	55.000
GM1 og 5 udskiftning af kommunikations system Ritto inden for 10-15 år	Opret.	Lav	25	2034	83.000
Alarmsystemer på både GM 1 og GM5 udskiftes inden for 10-15 år	Opret.	Lav	25	2034	83.000
GM5 ABA central udskiftes efter forventet levetid	Opret.	Normal	20	2036	55.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Belægninger mellem bygningerne er udført med FS-sten på adgangsvej, betonfliser på fortov og græsarmeringsblokke ved parkeringspladser langs den vestlige ende af GM 5.

Der er sammenbygget cykelskur med trappetårn i GM 1 fra 2014, udført som trækonstruktion med tagpaptag.

Der er mindre indhegning med malet plankeværk mellem bygningerne.

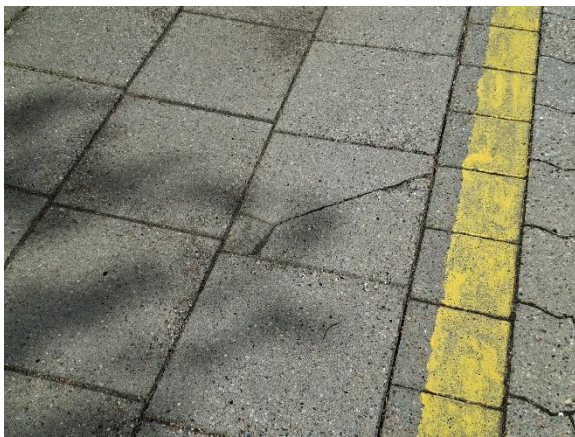
Omkringliggende arealer er med græs og nord og syd for bygningerne er udført LAR-anlæg med rende til regnvand der føres fra tagnedløb via vandrender i beton til grøfterne.



Belægning ved adgangsvej



FS-sten ligger ujævnt enkelte steder



Flere betonsten på fortov langs adgangsvej er knækket



LAR-anlæg mod nord.



Cykelskur mod nord



Mosbegrøninger på cykelskur



Vendeplads og affaldsstation i den østlige ende af bygnin-
gerne.



Træværk ved adgangsvej

Tilstand

Der ses knækkede betonfliser fortov.
Fs-sten ligger ujævnt enkelte steder.

Cykelskur fremstår med alge- og mosbegrøninger på hhv. søjler og tagflade. Afrensning indgår under driftsopgaver og regnes derfor ikke med i nærværende rapport.

Belægninger:

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Skure og træværk:

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 knækkede betonfliser, 5 m ²	Opret.	Lav	2	2026	25.000
Malereftergang af træværk, 20 m ² hvert 3. år i år	Opret.	Lav	5	2026	25.000
Opretning af fs-fliser, 10 m ² årligt	Opret.	Lav	2	2026	25.000
Ny tagbelægning inkl. løskanter på cykelskur, 47 m ²	Opret.	Normal	25	2047	50.000

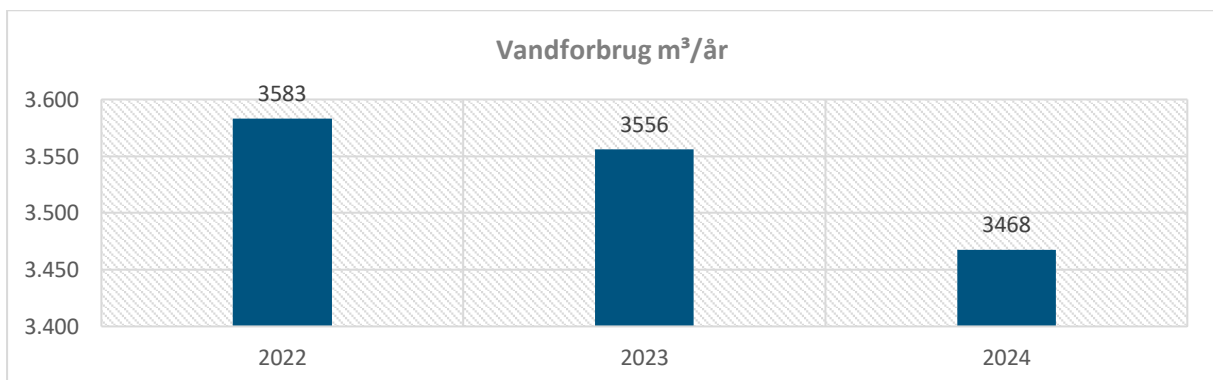
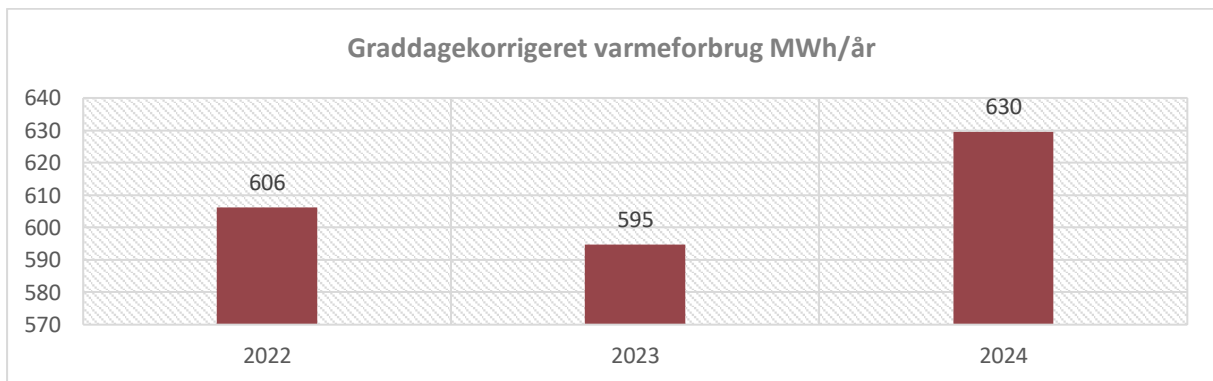
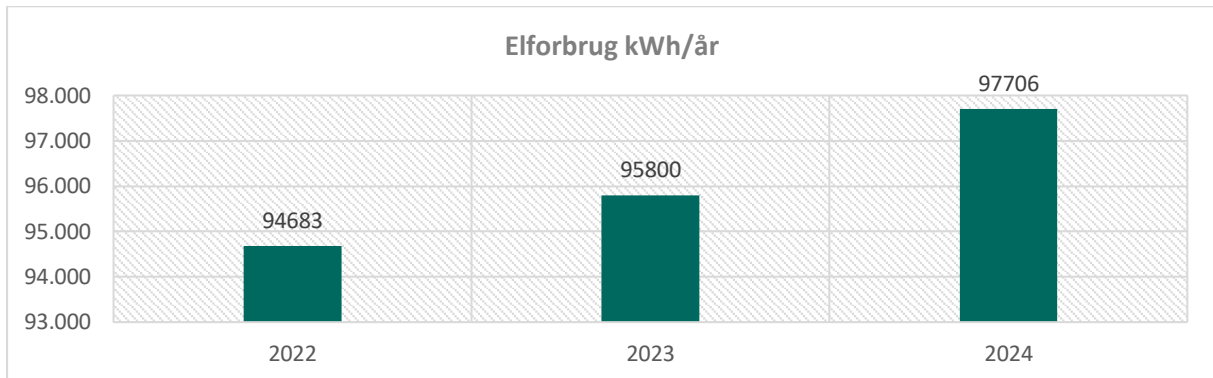
4.21 Byggeplads

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	14	91	524
Gennemsnit for Ældrecenter / Ældreboliger	33	81	694
Mere / mindre forbrug	-19	10	-169
Mere / mindre forbrug i %	-57%	12%	-24%
Forbrugsudvikling 2022-2024	3%	4%	-3%

Ejendommens energiforbrug er lidt under hvad øvrige Ældrecenter / Ældreboliger bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	40.583 kWh/år	1.230 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	82.789 kr./år	529 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	42 %	0 %
Samlet investering	339.600 kr.	20.000 kr.

5.1 Tag

Glentemosen 1

Loftrum er isoleret med 250 mm mineraluld.

Glentemosen 5

Loftrum over boliger er isoleret med 250 mm mineraluld.

Loftrum over tilbygning er isoleret med 200 mm mineraluld

Skråvægge er isoleret med 200 mm mineraluld.

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



GM1 – Etagedæk til loftrum isoleret med 300 mm mineraluld



GM5 – Etagedæk til loftrum isoleret med 300 mm mineraluldsgranulat

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
GM5 – Efterisolering af loftrum over boliger med 100 mm	Fjv	21.546	219	98,2
GM5 – Efterisolering af loftrum over tilbygning med 100 mm	Fjv	296.978	2.387	124,4
GM5 – Udvendig efterisolering af skråvægge med 150 mm isolering	Fjv	90.208	181	499,5

5.2 Kælder/Fundering

Glentemosen 1

Kælderydervægge er udført i 300 mm betonelementer med 75 mm udvendig isolering.

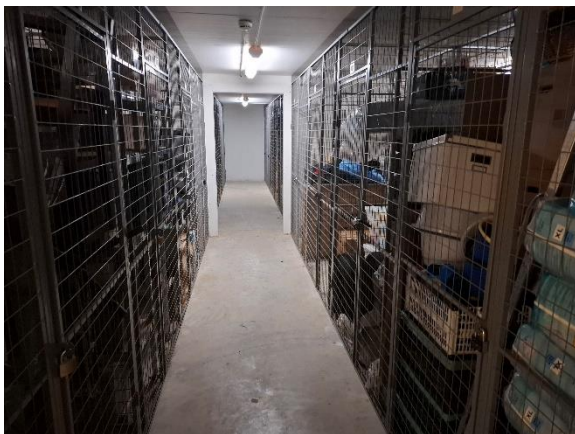
Terrændæk er udført i beton med slidlag på 200 mm mineraluld

Enkelte indervægge mod opvarmet rum er udført som uisoleret let konstruktion eller 190 mm uisoleret letbetonvæg.

Glentemosen 5

Kælderydervægge er udført i 300 mm betonelementer med 75 mm udvendig isolering.

Terrændæk er udført i beton med slidlag på 220 mm mineraluld.



GM1 - Kælderrum



GM5 - Kælderrum

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
GM5 – Udvendig efterisolering af kælderydervægge i kælderhals med 200 mm	Fjv	20.000	529	37,8
GM1 – Isolering af lette vægge mod uopvarmet rum med 100 mm	Fjv	15.375	254	60,6
GM1 – Efterisolering på kold side af vægge mod uopvarmet rum med 100 mm PIR isolering	Fjv	36.900	572	64,5
GM5 – Udvendig efterisolering af kælderydervægge mod jord med 250 mm	Fjv	1.733.364	10.853	159,7

5.3 Facade/Sokkel

Glentemosen 1

Facader er isoleret med 100 mm mineraluld i hulrum.

Vægge i altangang er udført med 125 mm isolering og beklædning udvendig.

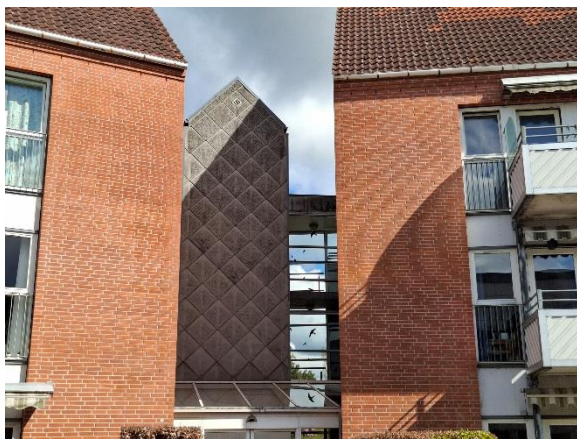
Tunge facader i tilbygning er isoleret med 225 mm indstøbt PIR-isolering.

Lette facader i tilbygning er isoleret med 275 mm mineraluld.

Glentemosen 5

Tunge facader er udført som 33 cm hulumur med bagvæg af letbeton og skalmur i tegl. Hulrummet er isoleret ved opførelsen.

Lette facader er isoleret med 200 mm mineraluld. Lodrette skunkvægge over kontorer er isoleret med 250 mm mineraluld.



GM1 – Facader mod syd



GM5 – Lette facader mod nord

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

5.4 Vinduer

Glentemosen 1

Vinduer er monteret med 2-lags termoruder og kold kant.

Vinduer i tilbygning er monteret med 2-lags energiruder med varm kant.

Facadeelement ved vinduespartier er udført med betonelement indvendig, 100 mm isolering og eternit beklædning udvendig

Glentemosen 5

Vinduer er monteret med 2-lags termoruder og kold kant.

Vinduesbrystninger i facadeelementer er isoleret med 80 mm mineraluld.



GM1 – Facadeelement mod terrasse



GM5 – Facadeelementer mod nord

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
GM1 – Udskiftning af eksisterende vinduer med termoruderFjv til nye med energiruder, energiklasse A		1.492.680	14.723	101,4

5.5 Udvendige døre

Glentemosen 1

Oprindelige hoveddøre i boliger mod uopvarmet svalegang er massive og isolerede.

Yderdør i tilbygning er udført med 2-lags energirude med varm kant.

Yderdøre til altaner og terrasser er udført med 2-lags termorude med kold kant.

Glentemosen 5

Yderdøre er generelt udført med 2-lags energirude med kold kant.



GM1 – yderdør til terrasse/altan



GM5 – Yderdør i tilbygning

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
GM1 – Udskiftning af eksisterende yderdøre med termoruder til nye med energiruder, energiklasse A	Fjv	705.672	6.029	117,1

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant

5.8 Etageadskillelser

Glentemosen 1

Gulv i stuen er isoleret med 50 mm mineraluld mellem strøerne.



GM1 – Dæk over kælder



GM5 – Dæk over kælder

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

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er nyere med et skyl.

Vandarmaturer er nyere med et greb.

Brusere er nyere med termostat.



GM1 – Sanitet i bolig



GM5 – Sanitet i bolig

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

5.10 Køkken

Ikke relevant

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med fjernvarme fra HOFOR

Anlæg i Gm 1 er delvis 1 og 2 strengs system. I GM 5 er det 2 strengs.

Isoleringstykkelse er gennemsnitlig 40 mm

Styring vejrkompenseret styring / CTS /

Der er CTS styring af fabrikant TREND på både i GM 1 og GM5 til styring af varmen.

Der er manuel ventiltermostat styring på alle radiator



Varmecentral i GM5



Radiator i GM5

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

5.12 Afløb

Ikke relevant

5.13 Kloak

Ikke relevant

5.14 Vandinstallationer

Ingen bemærkninger

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

5.16 Ventilation

Glentemosen 1

På loft er der installeret 6 stk. ventilationsanlæg af fabrikant Exhausto BESF-4-3MPR på loftet, Exhausto V320CLEC2X2 med modstrømsveksler, 1 stk. på sal i tilbygningen årgang 2014, samt 3-4 stk. de-centrale Airmasters i 4 ombygget lejligheder til personale rum.

Ventilationsrør på loftet er isoleret med 30-50 mm isolering

Glentemosen 5

Der er 3 stk. ventilationsanlæg af fabrikant Exhausto BESB40041MGE placeret på loftet over førstesalen. Ventilationsrør på loftet er isoleret med 30-50 mm isolering. Alle anlæg er fra 2003



Airmarster i stue etage GM1



Mærkeplade på VE2



VE2 i sin helhed GM1



VE ventilation i tilbygningen

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

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er overvejende konventionel belysning med kompaktør og lysstofrør



Loftarmatur GM5



Loftarmatur GM1

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
GM1 Udskiftning af gammel belysning.	El	339.600	82.789	4,1
GM5 Udskiftning af gammel belysning.	El	336.100	20.233	16,6

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

Ikke relevant

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

5.20 Private friarealer

Ikke relevant

5.21 Byggeplads

Ikke relevant