

## Tilstandsvurdering og energiscreening

Gildhøj Tandklinik  
Gildhøj 190, 2605 Brøndby

29. januar 2025



Udarbejdet af: Christian Rasmussen, Christian Lundstrøm  
Kontrolleret af: Mikkel Holst Sørensen  
Dato: 28.01.2025  
Version: 1  
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening  
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

## Indholdsfortegnelse

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Indledning og arbejdsmetode .....</b>            | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>Ejendomsoplysninger .....</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>Vedligeholdelsesbehov, hovedtal .....</b>        | <b>8</b>  |
| <b>4</b> | <b>Tilstandsvurdering .....</b>                     | <b>12</b> |
| 4.1      | Tag.....                                            | 12        |
| 4.2      | Kælder/Fundering.....                               | 14        |
| 4.3      | Facade/Sokkel .....                                 | 15        |
| 4.4      | Vinduer.....                                        | 16        |
| 4.5      | Udvendige døre.....                                 | 18        |
| 4.6      | Trapper.....                                        | 19        |
| 4.7      | Porte/Gennemgange .....                             | 21        |
| 4.8      | Etageadskillelser .....                             | 21        |
| 4.9      | Toilet/Bad .....                                    | 24        |
| 4.10     | Køkken.....                                         | 26        |
| 4.11     | Varmeanlæg.....                                     | 27        |
| 4.12     | Afløb.....                                          | 28        |
| 4.13     | Kloak.....                                          | 30        |
| 4.14     | Vandinstallationer.....                             | 31        |
| 4.15     | Gasinstallationer .....                             | 32        |
| 4.16     | Ventilation.....                                    | 32        |
| 4.17     | El, stærkstrøm (Tavler, belysning) .....            | 33        |
| 4.18     | Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....           | 35        |
| 4.19     | Øvrige ombygningsarbejder .....                     | 36        |
| 4.20     | Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v. .... | 36        |
| 4.21     | Byggeplads .....                                    | 38        |
| <b>5</b> | <b>Energiscreening.....</b>                         | <b>39</b> |
| 5.1      | Tag.....                                            | 40        |
| 5.2      | Kælder/Fundering.....                               | 41        |
| 5.3      | Facade/Sokkel .....                                 | 42        |
| 5.4      | Vinduer.....                                        | 42        |
| 5.5      | Udvendige døre.....                                 | 43        |
| 5.6      | Trapper.....                                        | 44        |
| 5.7      | Porte/Gennemgange .....                             | 44        |
| 5.8      | Etageadskillelser .....                             | 44        |
| 5.9      | Toilet/Bad .....                                    | 45        |
| 5.10     | Køkken.....                                         | 46        |
| 5.11     | Varmeanlæg.....                                     | 46        |
| 5.12     | Afløb.....                                          | 47        |
| 5.13     | Kloak.....                                          | 47        |
| 5.14     | Vandinstallationer.....                             | 47        |

|      |                                           |    |
|------|-------------------------------------------|----|
| 5.15 | Gasinstallationer .....                   | 48 |
| 5.16 | Ventilation.....                          | 48 |
| 5.17 | El, stærkstrøm (Tavler, belysning) .....  | 49 |
| 5.18 | Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)..... | 50 |
| 5.19 | Øvrige ombygningsarbejder .....           | 50 |
| 5.20 | Private friarealer .....                  | 51 |
| 5.21 | Byggeplads .....                          | 51 |

## 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.<br>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 2025<sup>1</sup>, 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.

<sup>1</sup> Pr. 1. januar 2025 er indekset (BYG43): <https://molio.dk/support/vaerktojer/prisdata/indeksering>  
Arbejdsomkostninger: 111,5  
Boliger i alt: 120,0.

## 2 Ejendomsoplysninger

Oversigtskort fra kort.bbr.dk



Adresse: Gildhøj 190, 2605 Brøndby

Byggeår: 1900

År for seneste ombygning: 1975

Antal BBR registrerede bygninger: 2

Antal etager: 1

Kælder: 28 m<sup>2</sup>

Udnyttet tagetage: 238 m<sup>2</sup>

Grundareal: 3167 m<sup>2</sup>

### 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

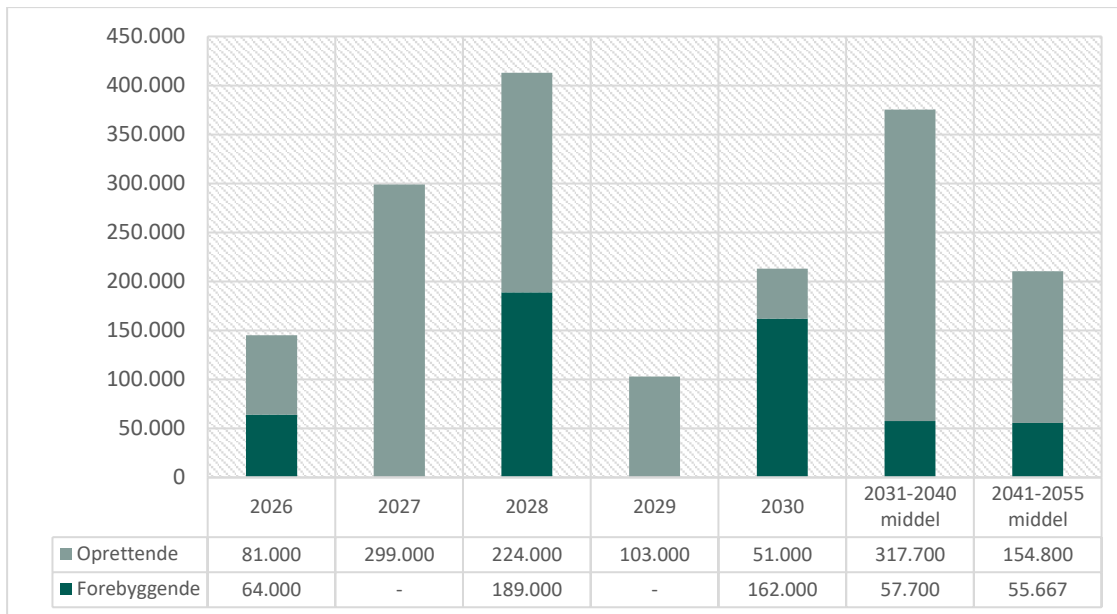
|                                                                                   |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Hovedtal, totaler:</b>                                                         |               |
| Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:                  | 8.084.000     |
| Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:                  | 4.126.000     |
| Total vedligehold for Gildhøj Tandklinik 1, gennemsnit pr. år kr.:                | 269.467       |
| Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.                                | 2.556.000     |
| <b>Hovedtal, nøgletal:</b>                                                        |               |
| Kr. pr. m <sup>2</sup> i alt over 30 år:                                          | 24.798        |
| kr. pr. m <sup>2</sup> / år:                                                      | 827           |
| Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m <sup>2</sup> : | 25.200        |
| <b>Samlet vurdering af bygningens tilstand:</b>                                   | <b>Dårlig</b> |

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

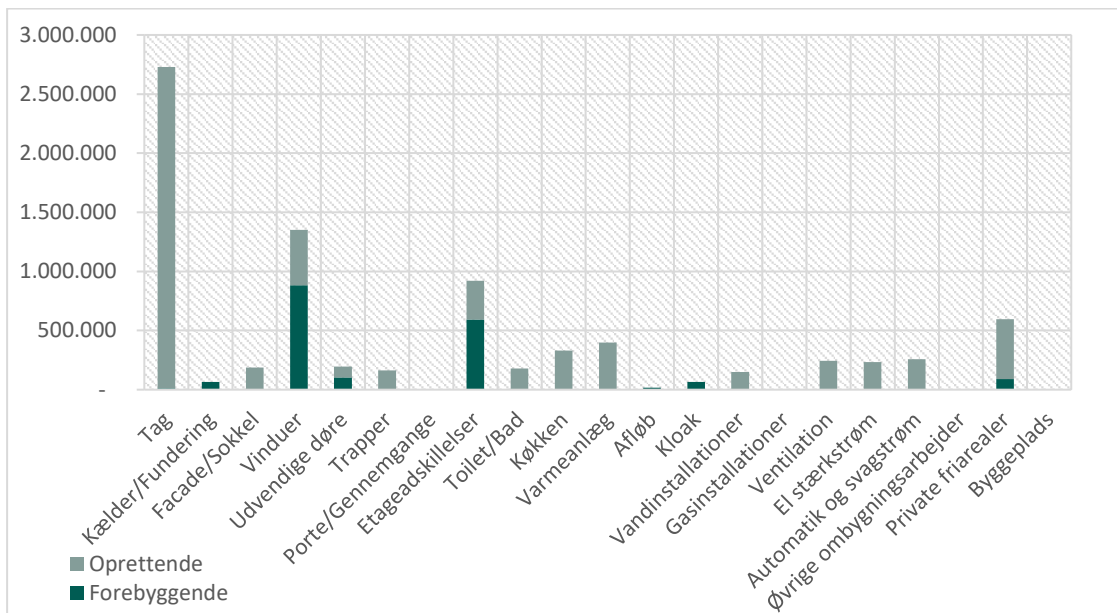
\*Efterslæb betegner den ophobning af nødvendige vedligeholdelses- og reparationsarbejder, der ikke er blevet udført over tid. Beløbet afspejler en vedligeholdelsesomkostning, der burde have været afholdt for at opretholde god til acceptabel tilstand og funktionalitet.



### Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på forebyggende og oprettende vedligeholdelse



### Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på bygningsdele



## Forebyggende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

| Bygningsdel               | 2026   | 2027 | 2028    | 2029 | 2030   | 2031-2040<br>middel | 2041-2055<br>middel |
|---------------------------|--------|------|---------|------|--------|---------------------|---------------------|
| Tag                       | 10.000 | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Kælder/Fundering          | -      | -    | -       | -    | 66.000 | -                   | -                   |
| Facade/Sokkel             | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Vinduer                   | -      | -    | 172.000 | -    | -      | 28.400              | 28.400              |
| Udvendige døre            | -      | -    | 17.000  | -    | -      | 3.400               | 3.400               |
| Trapper                   | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Porte/Gennemgange         | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Etageadskillelser         | -      | -    | -       | -    | 96.000 | 20.700              | 19.400              |
| Toilet/Bad                | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Køkken                    | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Varmeanlæg                | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Afløb                     | 17.000 | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Kloak                     | 22.000 | -    | -       | -    | -      | 2.200               | 1.467               |
| Vandinstallationer        | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Gasinstallationer         | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Ventilation               | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| El stærkstrøm             | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Automatik og svagstrøm    | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Øvrige ombygningsarbejder | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |
| Private friarealer        | 15.000 | -    | -       | -    | -      | 3.000               | 3.000               |
| Byggeplads                | -      | -    | -       | -    | -      | -                   | -                   |

## Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

| Bygningsdel               | 2026   | 2027    | 2028    | 2029   | 2030   | 2031-2040<br>middel | 2041-2055<br>middel |
|---------------------------|--------|---------|---------|--------|--------|---------------------|---------------------|
| Tag                       | 39.000 | 17.000  | 17.000  | 17.000 | 17.000 | 211.400             | 33.133              |
| Kælder/Fundering          | -      | -       | -       | -      | -      | -                   | -                   |
| Facade/Sokkel             | -      | -       | 105.000 | 11.000 | -      | 2.200               | 3.333               |
| Vinduer                   | -      | -       | -       | -      | -      | 23.400              | 15.600              |
| Udvendige døre            | -      | -       | 28.000  | -      | -      | -                   | 4.400               |
| Trapper                   | -      | -       | 28.000  | -      | -      | 4.500               | 6.000               |
| Porte/Gennemgange         | -      | -       | -       | -      | -      | -                   | -                   |
| Etageadskillelser         | -      | -       | -       | -      | -      | 9.700               | 15.333              |
| Toilet/Bad                | -      | -       | 18.000  | -      | -      | 7.200               | 6.000               |
| Køkken                    | -      | -       | -       | -      | -      | 16.500              | 11.000              |
| Varmeanlæg                | 25.000 | 17.000  | -       | -      | 34.000 | 11.900              | 13.600              |
| Afløb                     | -      | -       | -       | -      | -      | -                   | -                   |
| Kloak                     | -      | -       | -       | -      | -      | -                   | -                   |
| Vandinstallationer        | -      | -       | -       | 15.000 | -      | 5.900               | 4.933               |
| Gasinstallationer         | -      | -       | -       | -      | -      | -                   | -                   |
| Ventilation               | 17.000 | -       | -       | -      | -      | 8.000               | 9.733               |
| El stærkstrøm             | -      | 50.000  | -       | -      | -      | 8.300               | 6.733               |
| Automatik og svagstrøm    | -      | -       | -       | 60.000 | -      | 5.500               | 9.533               |
| Øvrige ombygningsarbejder | -      | -       | -       | -      | -      | -                   | -                   |
| Private friarealer        | -      | 215.000 | 28.000  | -      | -      | 3.200               | 15.467              |
| Byggeplads                | -      | -       | -       | -      | -      | -                   | -                   |

## 4 Tilstandsvurdering

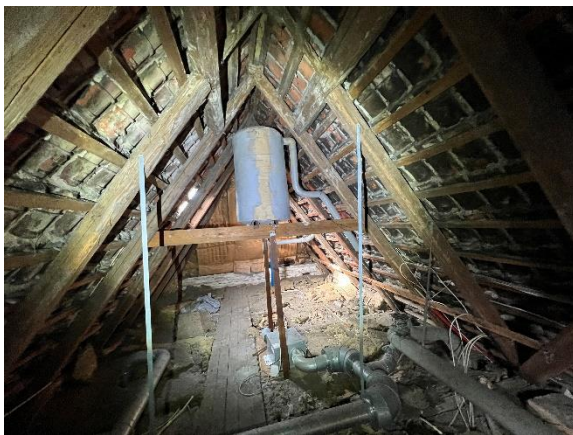
### 4.1 Tag

#### Bygning 1:

Ejendommen er opført med et traditionelt halvvalmet tag med røde falstagsten. Tagkonstruktionen er opbygget med synlige spær og lægter uden fast undertag, men med understrygning. Tagrummet er uudnyttet og fungerer primært som teknisk rum. Der er adgang via loftslem. Taget er karakteriseret ved naturlig ventilation gennem mindre åbninger og utætheder. Den oprindelige konstruktion er fra år 1900.

#### Bygning 2:

Taget er udført med stående fals i stålplader og har integrerede taginddækninger ved gennemføringer, herunder ventilationsaftræk. Tagrender og nedløbsrør er udført i metal. Tagfladen er ensartet og afsluttes med lodrette sternkanter. Taget er helt nyt udført i 2025.



Gammel åben ekspansion (asbestholdig isolering)



Halvvalmet tag, med røde teglsten.



Stål tag (bygning 2).



Overgang mellem de 2 tage (bygning 2).

**Tilstand****Bygning 1:**

Taget fremstår generelt ældre med tydelige tegn på slid. Tagfladen og de fleste tagsten virker intakte set udefra, men der er observeret dagslysindtrængning enkelte steder i tagrummet, hvilket kan indikere mindre utætheder eller forskubbede tagsten og at understrygninger stedvist er manglende. Der ses også tagsten med afslag og frostskeer samt udførelse af udvendig tætning (overstrygning). Trækstrukturen virker stabil, men har spor af ælde.

Gammel åben ekspansion med asbestholdig isolering.

Forventet levetid iht. levetider.dk, tagdækning 60 år hvor at kviste og skotrende har en levetid på 30 år.

**Bygning 2:**

Taget er udført med stående fals i stålplader og har integrerede taginddækninger ved gennemføringer, herunder ventilationsaftræk. Tagrender og nedløbsrør er udført i metal. Tagfladen er ensartet og afsluttes med lodrette sternkanter.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Det anbefales på kort sigt at få foretaget en udvendig gennemgang af tagfladen med henblik på at identificere og udbedre utætheder, løse eller beskadigede tagsten som kan resultere i følgeskader.

På lidt længere sigt bør planlægges en mere omfattende tagrenovering afhængigt af restlevetiden og tilstanden af tagbelægningen og lægterne. Herunder etablering af løsning med undertag som er mere hensigtsmæssig når ikke hele undersiden af tagfladen er tilgængelig for understrygning, ligesom understrygning kræver løbende vedligeholdelse.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                                                                                                                              | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Tegltag vedligehold af understrygning/overstrygning indtil udskiftning og etablering af undertag, afsætningsbeløb. I samme forbindelse gås overfladen efter for forskudte og defekte tegl                                                                                             | Opret.   | Høj       | 1           | 2026      | 17.000     |
| Kviste, manglende malervedligeholdelse af karme. Afrenses for løs/sprækket maling og malerbehandles 5 stk. Kræver lift. Sternbrædder på kvist skiftes ved tagrenovering, kan evt. renses let og males med                                                                             | Opret.   | Normal    | 5           | 2026      | 22.000     |
| Bygning 2, taggennemføringer jf. . billeder er der risiko for at fygesne trænger ind ved taggennemføringer, anmærkes for at der kan reklameres ved 1-års gennemgang                                                                                                                   | Foreb.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 10.000     |
| Tegltag renovering, udskiftning af tegl, evt. genbrug af intakte tagsten, kvistvinduer og etablering af undertag samt udskiftning af isolering på loft og i skunke iht. besparelsesforslag. Gamle installationer fjernes og der saneres for asbest. Ca., 450 m <sup>2</sup> tagflade. | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2031      | 1.790.000  |

|                                                                                                               |        |        |         |      |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|------|---------|
| Tagrender udskiftes til nye i zink inkl. rendejern sammen med tagrenovering, ca. 90 lbm                       | Opret. | Normal | Engangs | 2031 | 110.000 |
| Tagpap på tilbygning fra 2012 fornyelse med 2 lag ekstra og fornyelse af kanter, overgange, 70 m <sup>2</sup> | Opret. | Normal | 35      | 2047 | 77.000  |

#### 4.2 Kælder/Fundering

Ejendommen er opført med delvis kælder, hvor kælderarealet primært anvendes til tekniske installationer og sekundære funktioner. Kælderkonstruktionen består af støbte betongulve og vægge i pudset murværk. Der er synlige rørføringer og gulvafløb, og kælderen fremstår som et utilstrækkeligt ventileret og fugtpåvirket miljø.



Fugt skader i loft



Afskalninger af maling på gulv

#### Tilstand

Kælderen viser tydelige tegn på fugtpåvirkning. Der er misfarvninger og skader i loftet omkring rørgennemføringer, herunder revnedannelser, afskalning og rustudfældninger, som tyder på længerevarende vandindtrængning eller utætte installationer. Der ses også fugtskader omkring gulvafløb med op fugtning af gulvbelægningen. Fundament og vægge bærer præg af slid og ælde og kan være svækket af fugtens påvirkning. Generelt fremstår kælderen i dårlig vedligeholdelsesstand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

#### Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at iværksætte en teknisk gennemgang med fokus på fugt- og vandforhold. Det kan være nødvendigt at etablere eller forbedre dræn og fugtsikring udvendigt langs de dele af bygningen, der har kælder. Kælderen er dog vanskelig at fugtsikre helt, da det kun er den vestlige gavle der kan frigraeves, øvrige kældervægge er beliggende under bygningen og kan i bedste fald behandles indefra med f.eks. saneringspuds eller lignende.

Utætheder i rørgennemføringer skal udbedres, og revner i loft og vægge bør lukkes med egnet fugtsikret materiale. Der bør desuden sikres tilstrækkelig ventilation for at reducere fugtbelastning. På



længere sigt bør overflader og installationer renoveres for at sikre funktionalitet og forbedre kældrens anvendelighed.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                   | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Forbedring af kælders fugtsikring ved indledende undersøgelse af muligheder og f.eks. fugtsikring af gavl. | Foreb.   | Normal    | Engangs     | 2030      | 66.000     |

#### 4.3 Facade/Sokkel

##### Bygning 1:

Oprindelig bygning med facade i blankt murværk af røde teglsten og støbt beton- eller cementpudset sokkel. Vinduer er isat med tilhørende sålbænke og der ses klassiske murstik. Ventilationsriste i soklen indikerer kælderventilation. Tilbygning er ny fra 2011 med skalmur i sorte tegl.

##### Bygning 2:

Bygningen fremstår som nyere eller renoveret konstruktion med pudsede facader og en facadebeklædt sektion (aluminiums- eller fibercementplader). Soklen er lav og pudset, og bygningen er uden kælder.



Røde teglsten. (Bygning 1)



Hvid puds. (Bygning 2)

#### Tilstand

##### Bygning 1:

Facaden i røde tegl fremstår generelt i acceptabel stand, men der ses tegn på lokale sætningsrevner og partielt udfaldene eller porøse fuger. Soklen er stedvist misfarvet og let opfugtet, især mod skurede flise- eller planteområder, hvor terræn er tæt på sokkel.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

**Bygning 2:**

Den hvidpudsede facade fremstår generelt nyrenoveret og uden synlige skader. Overflader er ensartede og fri for revner. Let facadebeklædning på tilbygningen virker intakt og tæt, uden tegn på løse dele eller synlige fugtskader. Soklen er lav, men generelt tør og uden nedbrydning.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

**Anbefalet vedligehold og forbedringer****Bygning 1:**

Fugerne bør løbende kontrolleres og udbedres, særligt hvor de er porøse eller udfaldene. Soklen bør renses og kontrolleres for revner og op fugtning, overvej sokkeltætning eller etablering af afstand til beplantning og belægning. Ventilationsristene bør holdes fri og åbne.

**Bygning 2:**

Pudsede flader og facadebeklædning kræver primært almindeligt vedligehold – jævnlig rengøring og kontrol for revner eller skader.

Det anbefales at sikre, at der ikke opstår opfugtning ved terræn nær soklen.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                      | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Gesimsbånd inkl. på gavle og sætningsrevne på loft gennemgås af murer, revner udbedres og hvide bånd afrenses og males, 3 dage afsat til murer og 2 til maler | Opret.   | Normal    | Engangs     | 2028      | 66.000     |
| Sokkel gennemgås og revner udbedres, udskæres, fuges og pudses                                                                                                | Opret.   | Normal    | 15          | 2028      | 17.000     |
| Murværk gennemgås og omfuges hvor fuger er udvaskede eller porøse. Afsat 15 m <sup>2</sup> , kræver rullestillads ekskl. gesims og gavle                      | Opret.   | Høj       | Engangs     | 2028      | 22.000     |
| Elastisk fuge i overgang til tilbygning i sorte tegl skiftes inkl. fugning af løskant over tag, 15-20 års levetid                                             | Opret.   | Normal    | 15          | 2029      | 11.000     |
| Gesimsbånd afrenses og males med silikatmaling, forudsat istandsat af murer og første gang maling inden                                                       | Opret.   | Normal    | 10          | 2038      | 22.000     |

**4.4 Vinduer**

Ejendommen har en blanding af forskellige vinduestyper og materialer, fordelt på to bygninger:

**Bygning 1:**

Vinduer er primært ældre, hvidmalede trævinduer med sprosser og enkelt- eller termoglas, nogle med klassisk stormkrog og lukkebeslag. Vinduerne er typisk placeret i murværk med udvendige sålbænke i kantstillede tegl. Vinduerne er fra 2012 og vurderes til stadig at stå med fabriksmalingen.



### Bygning 2:

Vinduerne her er nyere, mørkegrå træ/alu, typisk med energiruder og moderne beslag. Enkelte vinduer er placeret i lavere facadeelementer med pladebeklædning. Et enkelt vindue i træ er bevaret og istandsat.



Vinduer med forsatsvinduer



Nye energiruder



Tilbygning, vinduer fra 2012 med trærammer



Oprindeligt renoveret vindue

### Tilstand

#### Bygning 1

Vinduer står endnu med fabriksmalingen i god stand. Karme i kviste har dog nedslidte og revnede malerbehandling der kræver istandsættelse. Kældervinduer er de oprindelige med et lag glas, her er områdevis afskalninger ligesom der også er foretaget kit reparationer. Vinduerne kan endnu istandsættes på værksted hvor der kan holdes styr på evt. blyholdigt slibestøv o.l.

Vinduer i tilbygningen fra 2012 er med rammer i hårdttræ, som bør slibes og olieres samt oliebehandles løbende.

#### Bygning 2

Alle vinduer er nye og i god stand. Det enkelte malede vindue skal fortsat malervedligeholdes.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

## Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                     | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Kældervinduer istandsættes eller skiftes. Maling afrenses på værksted, kit skiftes, beslag rustbeskyttes og vinduer genbehandles.            | Foreb.   | Middel    | Engangs     | 2028      | 30.000     |
| Palævinduer malervedligeholdes, vaskes, slibes og males inkl. kvistvinduer og østvendt vindue på bygning 2, 53 fag                           | Foreb.   | Normal    | 5           | 2028      | 128.000    |
| Vinduer i tilbygning fra 2012, slibes og olieres sammen med maling af øvrige vinduer 8 stk.                                                  | Foreb.   | Normal    | 5           | 2028      | 14.000     |
| Elastiske fuger omkring vinduer skiftes iht. forventet levetid 15-20 år, 19 vinduer                                                          | Opret.   | Normal    | 20          | 2032      | 30.000     |
| Solafskærmning, faldarmsmarkiser udskiftning iht. forventet slitage og levetid. Vil typisk skiftes successivt. 13 stk. inkl. østvendt karnap | Opret.   | Normal    | 15          | 2034      | 204.000    |

### 4.5 Udvendige døre

#### Bygning 1:

Udvendige døre er udført som enkeltfløjede døre i malet træ eller træ/alu, nogle med glasfelter. Dørene er monteret i træarme og enkelte er forsynet med overliggende lysfelter eller dørpumper.

#### Bygning 2:

Dørene er nyere, enkeltfløjede og udført i mørkt træ eller træ/alu med glasfelter. De er monteret i pudsede indramninger og tilpasset bygningens moderne udtryk. Hoveddøren er udstyret med adgangskontrol og dørautomatik.



Hovedindgang bygning 2



Hovedindgang bygning 1

### Tilstand

#### Bygning 1:

Dørene fremstår generelt intakte og funktionsdygtige. Der ses mindre brugsspor og lettere afskalning i overfladebehandlingen enkelte steder. Beslag og lukkeanordninger vurderes som velfungerende.

**Bygning 2:**

Dørene fremstår i god stand med intakte overflader og glasfelter. Beslag, låse og automatik fungerer uden synlige problemer.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                           | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Kælderdør i malet træ, skiftes til ny pladedør, vandfast med fugtbestandig karm og bundstykke i vandfast materiale | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2028      | 28.000     |
| Trædøre, malervedligeholdes. Vaskes, slibes og males. Sammen med vinduer 4 stk.                                    | Foreb.   | Normal    | 5           | 2028      | 17.000     |
| Indgangsdøre i begge bygninger skiftes ud fra forventet slitage                                                    | Opret.   | Normal    | 20          | 2045      | 66.000     |

**4.6 Trapper**

Ejendommen har både indvendige og udvendige trapper:

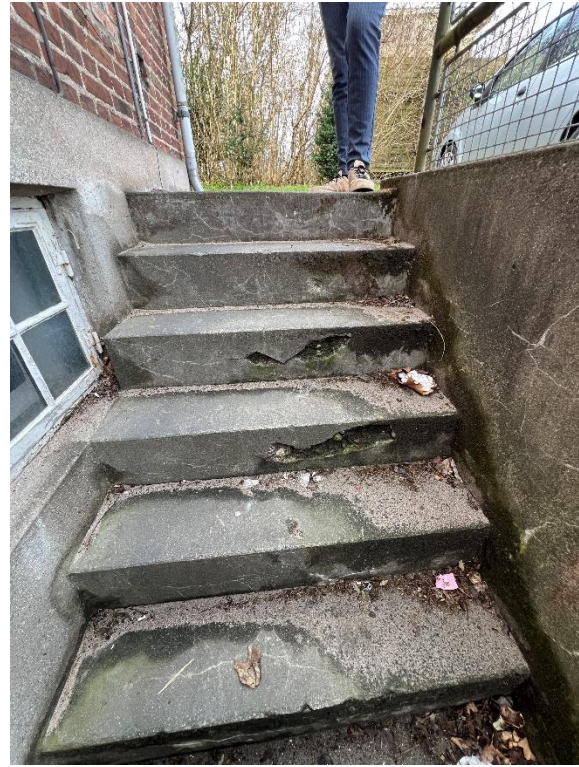
Den indvendige trappe i hovedbygningen er en klassisk, malet trækonstruktion med linoleumsbelægning på trin og dekorative balustre. Trappen har gelænder i træ og følger husets oprindelige arkitektur.

Den udvendige kældertrappe er udført i beton med pudset eller støbt vange og direkte adgang til kælderniveau.





Indvendig trappe



Trappe kælderhals

## Tilstand

### Indvendig trappe:

Trappen fremstår i god og stabil stand. Malingen på værn og balustre er velholdt, og trinene har en intakt belægning uden løse dele. Der ses ingen tegn på strukturelle skader, nedslidning eller løst gelænder. Belysningen ved trappen er god, og dagslysindfald fra ovenlysinduer bidrager til orienteringen.

### Udvendig trappe:

Den udvendige betontrappe er i dårligere stand. Der ses tydelige afskalninger i trinfladerne, særligt i forkanten, samt begyndende betonnedbrydning og misfarvninger forårsaget af fugt og frostsprængninger. Belægningen er ujævn og kan udgøre en potentiel sikkerhedsrisiko ved glat føre. Afløb og renholdelse omkring trappen virker utilstrækkelig.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

## Anbefalet vedligehold og forbedringer

### Indvendig trappe:

Trappen kræver kun almindelig vedligeholdelse, såsom maling af værn og kontrol af trinbelægning ved behov. Regelmæssig rengøring og kontrol af belægningens skridsikkerhed anbefales.

### Udvendig trappe:

Trappen bør renoveres eller eventuelt udskiftes på grund af nedbrudte trinflader.

Det anbefales at udbedre betonafskalninger, etablere ny slidlag og overveje frostsikring. Kontroller desuden afvanding ved trappen for at undgå fremtidige frostska-der.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                         | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Kældertrappe og kælderhals betonrenoveres. Trin repareres, løst puds og beton fjernes, kalkudfældninger afrenses | Opret.   | Middel    | Engangs     | 2028      | 28.000     |
| Bygning 1, Indvendige trapper malervedligehold af håndliste og balustrade                                        | Opret.   | Lav       | 10          | 2032      | 28.000     |
| Bygning 2, Indvendig kældertrappe malervedligehold af håndliste og balustrade                                    | Opret.   | Lav       | 10          | 2035      | 17.000     |

#### 4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

#### 4.8 Etageadskillelser

##### Bygning 1

Bygningen er opført med traditionelle etageadskillelser, sandsynligvis i træbjælkelag med gulvopbygning og linoleumsbelægning. I vådrum ses pålimet vådrumsgulv.

Gulve fremstår generelt i acceptabel stand - enkelte skader på paneler langs gulve.

Vægge er pudsede og malede, evt. med filt under malerbehandlingen.

Lofter i gammel bygning er dels puds på rørvæv og dels monteret nedsænket loft i gips som akustiklofter.

##### Bygning 2

Gulve er belagt med linoleum eller fliser i toilet/bad.

Vægge er malede enten på det oprindelige pudsede murværk eller på lette vægge.

Lofter er pladelofter imellem oprindelige lofts bjælker eller systemlofter med mineraluldsplader og synlige skinner.



Linoleumsgulv



Linoleumsgulv og fodpanel



Toilet

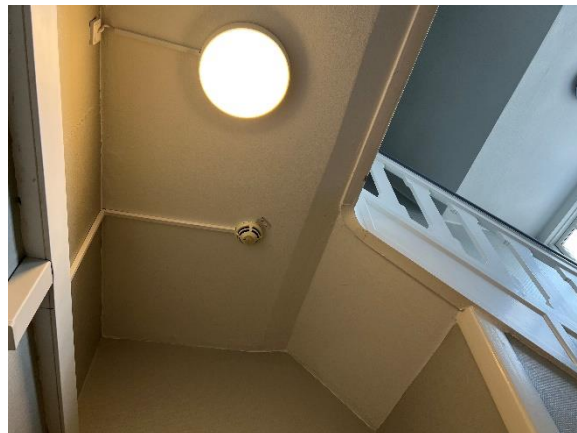


Klinik, malede vægge på murværk. Spartlede huller efter ophæng





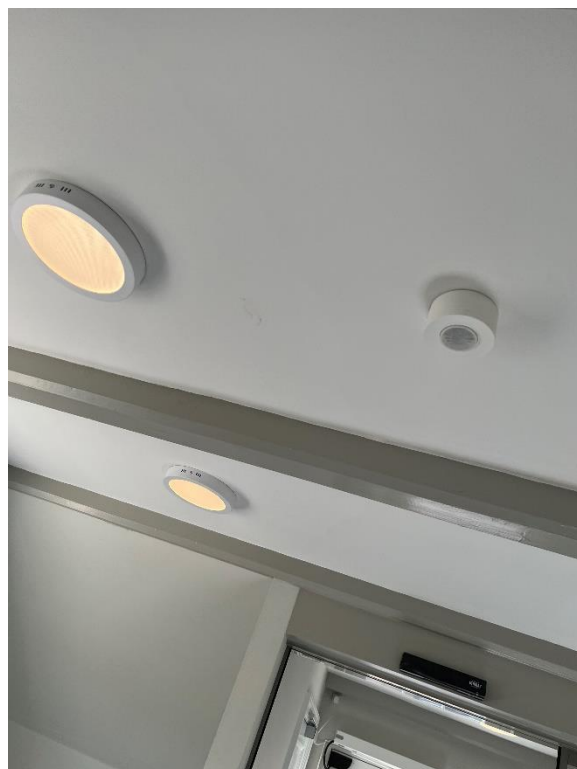
Gipsakustikloft på toilet



Loft i trappeopgang



Flisegulv og malet murværk



Fast loft mellem bjælker

### Tilstand

Overflader er generelt i god til acceptabel stand og i patient- og personaleområder står overflader med få undtagelser velholdte. En væg bærer præg af reparationer efter ophæng og står med spart-lede huller.

I kælderen er der en hel del gennemføringer af rør og kabler til stueetagen som efter forskrifter skal brandlukkes korrekt medmindre den videre føring i skakt eller rør og kabler på anden hvis er brand-sikret.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

**Anbefalet vedligehold og forbedringer.**

Ved langtidsplacering af skabe med hjul bør disse stilles på plader eller lignende underlag, som forde-  
ler trykket over en større overflade. Dette minimerer risikoen for fordybninger i gulvet.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Bygning 1, malervedligeholdelse stueetagen, 290 gulv m <sup>2</sup> i gange, klinikker og køkken        | Foreb.   | Normal    | 10          | 2030      | 96.000     |
| Bygning 1, malervedligeholdelse 1. sal, 180 gulv m <sup>2</sup> i opholdsrum                            | Foreb.   | Lav       | 15          | 2032      | 61.000     |
| Løfter maling, successivt, ca. 580 m <sup>2</sup> begge bygninger, økonomi svarende til 25 % pr. 10 år. | Opret.   | Lav       | 10          | 2032      | 27.000     |
| Bygning 2, malervedligeholdelse stueetagen, 150 gulv m <sup>2</sup> i opholdsrum og behandlingsrum      | Foreb.   | Normal    | 10          | 2035      | 50.000     |
| Bygning 1, successiv udskiftning af linoleum gulve 425 m <sup>2</sup> over 40 år                        | Opret.   | Normal    | 10          | 2035      | 70.000     |
| Bygning 1 udskiftning vinyl gulve, toiletter, vaskerum m.v. 50 m <sup>2</sup>                           | Opret.   | Normal    | 30          | 2042      | 36.000     |

**4.9 Toilet/Bad**

De sanitære installationer omfatter både almindelige toiletter og tilgængeligheds-toiletter, bad samt håndvaske i forskellige rum. Armaturerne på håndvaske er generelt berøringsfrie, hvilket fremmer hygiejne og brugervenlighed. Toiletterne er nyere i både gulvmonterede modeller og væghængte modeller med skjult cisterne. Alle typer er forsynet med dobbeltskyls-funktion. Der forefindes både standard- og handicap-toiletrum. Enkelte rum har tilhørende bruseniche med separat armatur.



Toilet i bygning 1



Toilet i bygning 2

### Tilstand

Installationen fremstår generelt i god og funktionel stand. Toiletter, håndvaske og armaturer er intakte og funktionsdygtige. Overflader, vægge og gulvfliser er pæne og uden væsentlig slitage. Det bemærkes dog, at spejlet i et af toiletterne er faldet ned og bør genmonteres. Tilgængeligheden er tilfredsstillende i alle relevante rum.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

### Anbefalet vedligehold og forbedringer

Løbende eftersyn af berøringsfrie armaturer for at sikre korrekt funktion.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                            | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Toiletter og armaturer løbende udskiftning, ekskl. integrerede vaske til klinikbrug, 7 toiletter, 19 vaske/1 bruser, svarende til 1 toilet og 3 armaturer pr. 3 år. | Opret.   | Normal    | 3           | 2028      | 18.000     |

#### 4.10 Køkken

Ejendommen indeholder to funktionelle køkkener, personalkøkken og (klinik laboratorie), begge er udstyrede med overskabe, underskabe, bordplader og vask.



Spisekøkken



Laboratorie køkken

#### Tilstand

Begge køkkener fremstår i god vedligeholdelsesstand og er tydeligvis moderniseret inden for de senere år. Skabs- og skuffefronter er intakte. Bordplader og vaskearmaturer er velholdte og uden mærkbare skader. Gulvbelægningen er intakt og uden synlige løfte- eller slidmærker.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

#### Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der er ingen aktuelle vedligeholdsbehov ud over almindelig rengøring og drift.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                     | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Køkken udskiftes, 27 elementer og bordplader ekskl. vaske og hvidevarer. Ud fra forventet slitage og levetid | Opret.   | Normal    | 15          | 2037      | 165.000    |



#### 4.11 Varmeanlæg

##### Bygning 1:

Bygningen er opvarmet med fjernvarme via en varmeveksler, som forsyner både radiatoranlægget og bygning 2. Derudover er der installeret 6 luft-til-luft varmepumper af forskellig alder, som primært bruges til supplerende varme/komfortkøling.

Fordelingsanlægget er udført i gevindrør og radiatorer er skiftet til panelradiatorer med konvektor. Der er gamle rør og ekspansionsbeholder på loftet som vurderes til ikke, at være i drift.

##### Bygning 2:

Hele bygningen er udstyret med gulvvarme som primær varmekilde. Derudover er der installeret et klimaanlæg, som både kan levere varme og køling, og dermed bidrager til at regulere indeklimaet året rundt.



Gulvvarmeshunte i nyrenoveret bygning



Varmepumpe anlæg 5. R22 anlæg



Varmeveksler nederst på billede



Varmepumpe anlæg 4

#### Tilstand

Varmeanlægget er i acceptabel stand med nyere eller tidssvarende komponenter på anlægget generelt. Hovedpumpe er fra 2012 og nærmer sig forventet levetid, men ellers har de fleste komponenter i varmeanlægget +10 års restlevetid.



Gamle komponenter der ikke er i brug, som er efterladt på spidsloftet bør fjernes, f.eks. i forbindelse med en kommende tagrenovering og udskiftning af isolering.

Der påpeges at kælderen fremstår meget rodet og er anvendt til opbevaring i en grad så varmeanlægget knap kunne besigtiges. Teknikrum er ikke tiltænkt opbevaring af betjenings- og sikkerhedshensyn.

I bygning 2 er der tale om et helt nyt anlæg, og der er ingen bemærkninger vedr. tilstand.

De fleste luft/luft varmepumper er fra 2020 og 2023, en enkelt fra 2011. Anlæg 5 kan ikke aldersbestemmes via mærkeplade, men det fremgår at kølemidlet er R22 som blev udfaset i 2015 og det er ulovligt at efterfylde anlæg med kølemidlet ligesom service er lovpligtig helt indtil anlægget er korrekt bortskaffet.

Bygningsdelens tilstand:

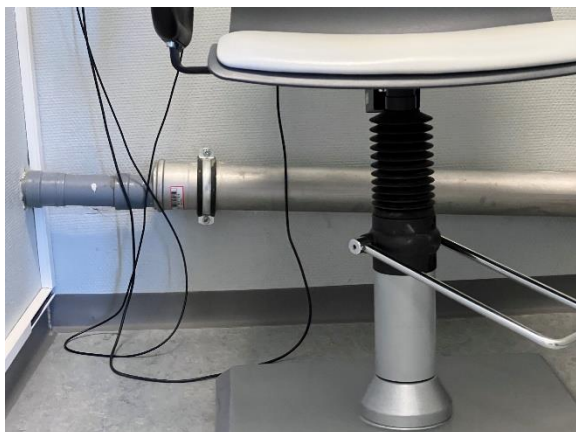
■ Acceptabel

#### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                       | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Anlæg 5 luft/luft varmepumpe med R22 udskiftes til nyt med til-ladt kølemiddel. Der er lovpligtig service på anlæg med R22 også efter de er taget ud af drift. | Opret.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 25.000     |
| Varmefordelingsrør i bygning 1, successiv udskiftning af ældre rør i kelder indtil alt er skiftet                                                              | Opret.   | Normal    | 5           | 2027      | 17.000     |
| Fjernvarmeveksler i bygning 1 skiftes                                                                                                                          | Opret.   | Middel    | 15          | 2030      | 17.000     |
| Varmefordelingspumpe i bygning 1 skiftes                                                                                                                       | Opret.   | Middel    | 15          | 2030      | 17.000     |
| Luft til luft varmepumper 5 stk. udskiftning, løbende svarende til 1 stk. pr. 3 år. Udskiftning af næstældste fra 2011 er nært forestående                     | Opret.   | Normal    | 3           | 2031      | 17.000     |
| Motorventiler på varmfordelingsanlæg i begge bygninger, successiv udskiftning                                                                                  | Opret.   | Middel    | 15          | 2032      | 17.000     |
| Gulvvarmestyring i bygning 2 fra 2025. Skiftes iht. forventet levetid                                                                                          | Opret.   | Normal    | 20          | 2045      | 17.000     |

#### 4.12 Afløb

Ejendommens afløbsinstallationer er udført med plastrør (PVC) og ført synligt i tekniske rum og kælderområder. Enkelte installationer forefindes i rustfrit stål.



Stål afløb.



Plast afløb.

### Tilstand

Afløbsrørene fremstår generelt intakte og funktionsdygtige.

Hvis afløbsrør i plast gennembryder en etageadskillelse som udgør en brandmæssig adskillelse, skal det kontrolleres at gennemføringerne er udført brandmæssigt korrekt.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                          | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Gennemgang af afløbsinstallation og sikring af at der ikke er plast-afløb der mangler brandsikring. Montering af brandmanchetter hvor nødvendigt. | Foreb.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 17.000     |

#### 4.13 Kloak

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak eller foreligger tv-inspektionsrapport.

Det vurderes at kloakledninger under bygninger følger bygningernes alder og tidligere afløbsinstallationer.



Regnvandsbrønd.



#### Tilstand

Kloakledninger i jord er udført i beton og har en alder hvor tiltag er påkrævet. Nærmere vurdering af tilstand ved tv-inspektion anbefales.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

#### Anbefalet vedligehold og forbedringer

TV-inspektion af kloakrør anbefales.

| Aktivitet på bygningsdel                           | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|----------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Tv-inspektion af de ældste kloaker under bygning 1 | Foreb.   | Høj       | 10          | 2026      | 22.000     |

#### 4.14 Vandinstallationer

Rørinstallation i bygning 1 er i flere forskellige materialer. Der er registreret både rustfri, alupex og pex rør. I bygning 2 er rørmaterialer ikke synlige grundet isolering. Ud fra installationstidspunkt er installationen enten i alupex eller rustfri med koblingsledninger i pex.

Varmt brugsvand produceres via to præisolerede vandvarmere af fabrikatet Metro, hver med en kapacitet på 110 liter.

I Bygning 1 opvarmes varmtvandsbeholderen via centralvarmeanlægget, mens varmtvandsbeholderen i Bygning 2 er forsynet med indbygget el-patron til opvarmning.



Varmtvandsbeholder bygning 1



Varmtvandsbeholder bygning 2

#### Tilstand

Vandinstallationen vurderes at være i god stand på baggrund af de anvendte tidssvarende rørmaterialer. Ventiler er ligeledes af nyere dato. I tilknytning til rustfri stålør bør der undersøges om der er messing fittings, som kan have en reduceret levetid i rustfri installationer.

Varmtvandsbeholderen i Bygning 1 er produceret i 2020, mens enheden i Bygning 2 er af nyere dato, med produktionsår 2024.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

#### Anbefalet vedligehold og forbedringer

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                     | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Brugsvandsrør i bygning 1, successiv udskiftning pga. blandede materialer i kælder indtil samlet udskiftning | Opret.   | Normal    | 5           | 2029      | 15.000     |
| Metro Combi 92 L varmtvandsbeholder fra 2020 i bygning 1 skiftes iht. forventet levetid                      | Opret.   | Normal    | 15          | 2035      | 14.000     |
| Metro elvandvarmer i bygning 2 fra 2024 skiftes iht. forventet levetid                                       | Opret.   | Middel    | 15          | 2039      | 15.000     |



#### 4.15 Gasinstallationer

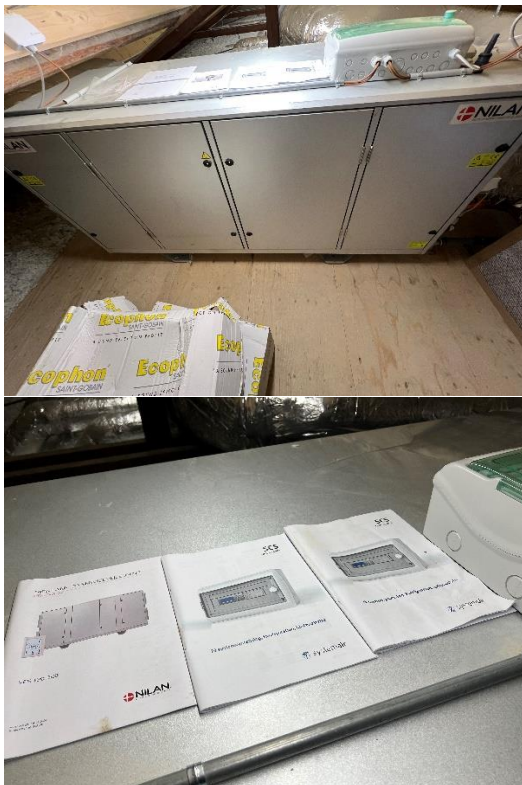
Ikke relevant da der ikke er gas på ejendommen.

#### 4.16 Ventilation

Bygning 1 er kun naturligt ventileret. Lokale udsugninger på toiletter og køkken er ikke registreret.

Bygning 2 er i forbindelse med renovering forsynet med mekanisk ventilationsanlæg til sikring af et sundt og kontrolleret indeklima. Ventilationsanlægget er installeret på loftet og udført som central enhed med tilhørende kanalsystem.

Den anvendte enhed er et moderne ventilationsaggregat med varmegenvinding via en roterende varmeveksler i kombination med en varmepumpe. Anlægget er udstyret med reversibel kølekreds, hvilket muliggør aktiv opvarmning eller køling af til luften afhængigt af sæson og behov.



Ventilationsaggregat



Varmepumpe

#### Tilstand

Tilstanden af aggregatet og tilhørende komponenter indikerer, at systemet er i god stand, forudsat af, at den løbende vedligeholdelse følges.

Bygningsdelens tilstand:

■ God



**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

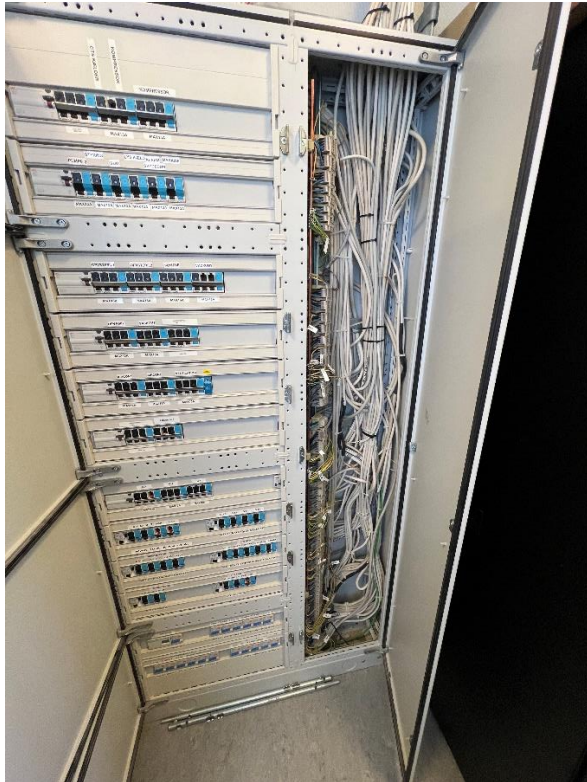
| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Kanaler og ventilator med aftræk på loft i bygning 1 inkl. elinstallation. Elinstallation fastgøres og der etableres afkast til det fri | Opret.   | Høj       | Engangs     | 2026      | 17.000     |
| Udsugningsanlæg for venteværelse og klinikker. Udskiftning af anlæg ud fra forventet driftstid og levetid.                              | Opret.   | Normal    | 20          | 2035      | 80.000     |
| Ventilatorer og øvrige sliddele i ventilationsanlæg i bygning 2 udskiftes                                                               | Opret.   | Normal    | 20          | 2045      | 66.000     |

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

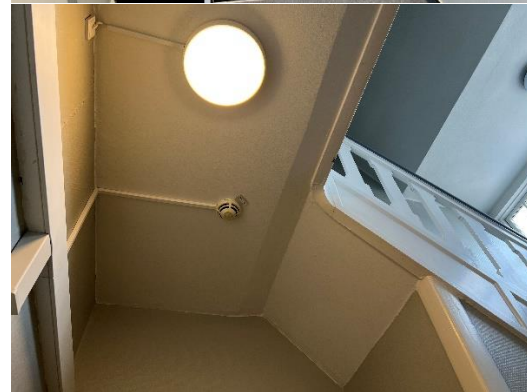
Elinstallationerne er udført med moderne gruppetaavler med automatsikringer og fejlstrømsafbrydere. Tavlerne er velorganiserede og tydeligt mærkede. Belysningen består af loft- og vægarmaturer, primært LED, tilpasset rummenes funktion. Der er endvidere loftintegrerede Glamox armaturer med 55 W kompaktrør og uplight lysstofrørsarmaturer. ABA-anlæg og sensorstyret lys er installeret i fællesarealer.

På loftrummet i Bygning 1 er kabelføringen uoverskuelig og præget af manglende fastgørelse og beskyttelse. Kabler ligger løst i isoleringen og er delvist tilsluttet via stikdåser, hvilket ikke lever op til gældende installationskrav.

I bygning 2 er der udført helt nye installationer. Tavler er med automatsikringer og al belysning er med LED.



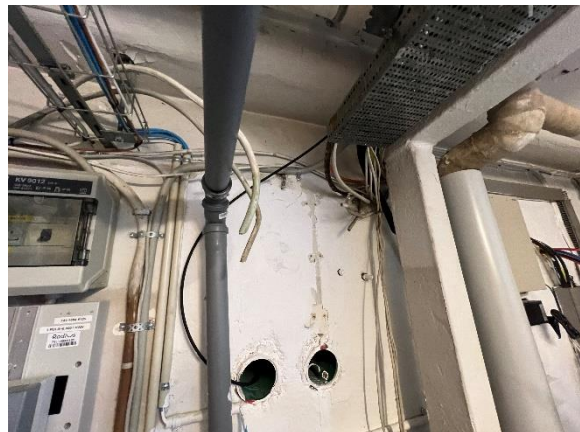
Hovedtavle bygning 1



Hovedtavle bygning 2



Døde ledninger stikker ud flere steder



Døde ledninger stikker ud flere steder

### Tilstand

Elinstallationerne i bygningerne fremstår overordnet i acceptabel teknisk stand med velholdte tavler og funktionsdygtig belysning. Dog er kabelinstallationerne på loftet i Bygning 1 præget af flere fejl og mangler og bør gennemgås nærmere af autoriseret elinstallatør med henblik på udbedring. Døde installationer anbefales også fjernet i bl.a. kælder ses adskillige uafsluttede, klippede kabler der stikker frem fra kabelbakker, huller i vægge etc.

Som påpeget, anvendes kælderens i vid udstrækning til opbevaring, hvilket ikke er tilladt i nærheden af eltavler af hensyn til betjening og sikkerhed.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                          | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Resterende armaturer med lysstofrør skiftes til LED armaturer                                                                                                                     | Opret.   | Normal    | Engangs     | 2027      | 50.000     |
| El-tavlen i stueetagen, komponenter af blandet alder, udskiftning af ældste grupper og HPFI iht. forventet levetid og opdatering af dokumentation. Ca. 45 grupper skuffesikringer | Opret.   | Normal    | 30          | 2040      | 83.000     |
| El-tavlen i kælder fra 2013 med skuffesikringer, udskiftning af grupper og HPFI iht. forventet tekniske levetid.                                                                  | Opret.   | Normal    | 30          | 2043      | 17.000     |
| LED armaturer udskiftes iht. forventet levetid og brændtid                                                                                                                        | Opret.   | Normal    | 5           | 2045      | 28.000     |

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

Der er installeret CTS-anlæg til styring af varme og tekniske installationer. ABA-anlæg er opsat med central og orienteringsplan, placeret i fællesareal.



ABA-central



Automatik tavle i kælder, ikke tilgængelig pga. opbevaring

**Tilstand**

Installationerne fremstår funktionsdygtige og velholdte. ABA-anlæg er mærket og senest inspiceret i 2025. Typisk levetid 15-20 år hvor central er tilgængelig for komponenter og opdateringer. CTS-anlæg vurderes være samme alder som varmecentral dvs. ca. 10-12 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Udskiftning af hovedstation PC iht. forventet levetid på udstyret, Det samme gælder ABA-anlæg i forhold til dets tekniske levetid og tilgængelighed opdateringer og reservedele.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                                                                                                                                                                          | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Bygning 1, CTS anlæg udskiftes iht. forventet levetid og support af komponenter. Skiftes til ECL 310 enhed som andre steder i kommunen da det kun er varmeanlæg og brugsvand der skal styres. Gammel automatik fjernes. Ny styring tilsluttes punkter og netværk. | Opret.   | Normal    | 20          | 2029      | 60.000     |
| ABA central og ældre komponenter i ABA anlæg skiftes iht. forventet teknisk levetid inkl. udtjente detektorer                                                                                                                                                     | Opret.   | Normal    | 15          | 2033      | 55.000     |
| Bygning 2, automatik for styring af ventilationsanlæg skiftes iht. forventet teknisk levetid                                                                                                                                                                      | Opret.   | Normal    | 20          | 2045      | 28.000     |

**4.19 Øvrige ombygningsarbejder**

Ikke relevant.

**4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.**

Størstedelen af de befæstede arealer er asfalterede og fremstår med nylige lapninger af huller. Bag den oprindelige bygning forefindes en flisebelagt terrasse. Der forefindes ligeledes et mindre flisebelagt område i tilknytning til den renoverede bygning 2.

I gården er der en indhegning omkring affaldsgård fra 2020 udført i lodretstillede brædder på lægter. Mellem de 2 bygninger er der en overdækning til cykler i træ med plast trapeztag. I skel er et plankeværk ligeledes udført i træ.





Forplads



Affalds gård fra 2020



Forplads mellem de 2 bygninger



Cykeloverdækning fra 2016



Fliseterrasse bag den oprindelige bygning



Plankeværk i skel

### Tilstand

Asfalten har særligt i gården en del huller og det fremstår med nylige lapninger.

Den nyetablerede flisebelægning er i god stand, mens den ældre flisebelægning bag den oprindelige bygning er delvist begroet.



Træværket omkring affaldsgården har begyndende sprækker i malingen og lettere begroninger på endetræet. Det anbefales at inddække udsat træværk med stolpehatte, kapsler m.v. for at begrænse nedbrydningen.

Plast trapeztag ses umiddelbart i god stand og intakt og skulle med sin alder også have en restlevetid på 10-15 år. Træværket er ubehandlet. Plankeværket i skel begynder at hælde noget ind mod grunden.

| Aktivitet på bygningsdel                                                                                               | Ved.type | Prioritet | Int.val, år | Første år | Omkostning |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|-------------|-----------|------------|
| Affaldsgård fra 2020 malervedligeholdelses, første gang monteres stolpehatte og dækbræt eller kappe                    | Foreb.   | Normal    | 5           | 2026      | 15.000     |
| Asfalt på halvdelen af forplads, udlægning af nyt slidlag successivt, 490 m <sup>2</sup> pr. gang                      | Opret.   | Normal    | 15          | 2027      | 215.000    |
| Plankeværk i skel, opretning til lodret. Demontering af brædder, opretning af skæve stolper og reetablering, 10-12 lbm | Opret.   | Normal    | Engangs     | 2028      | 28.000     |
| Cykeloverdækning og affaldsgård, forventet udskiftning af træværk                                                      | Opret.   | Normal    | 15          | 2033      | 17.000     |
| Plasttrapeztag fra 2016 udskiftes iht. forventet levetid, ca. 13 m <sup>2</sup>                                        | Opret.   | Normal    | 20          | 2036      | 15.000     |

#### 4.21 Byggeplads

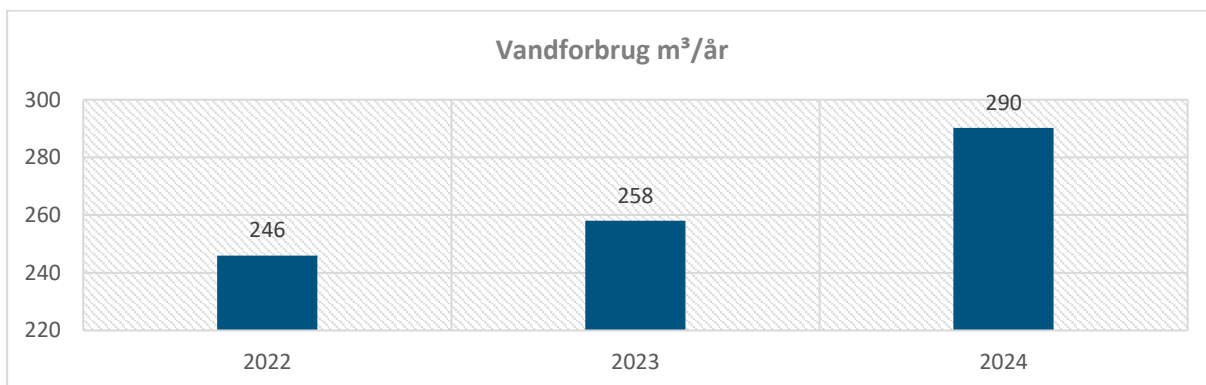
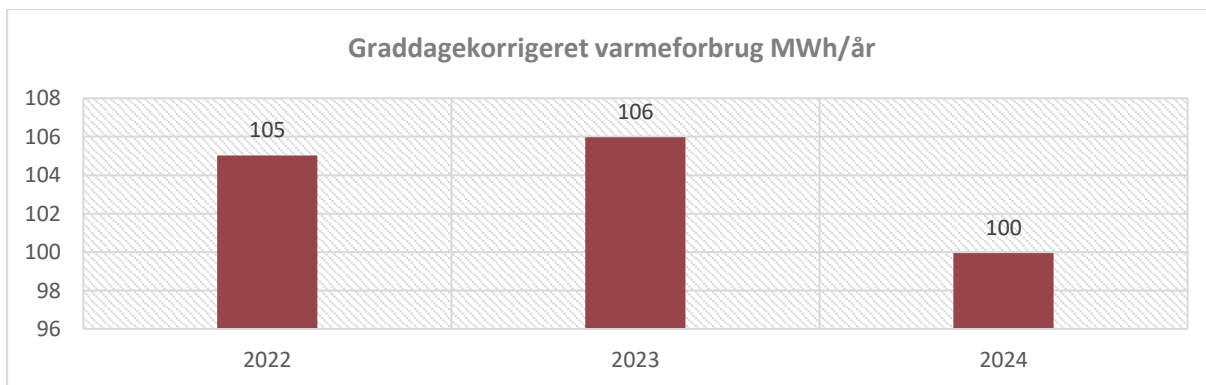
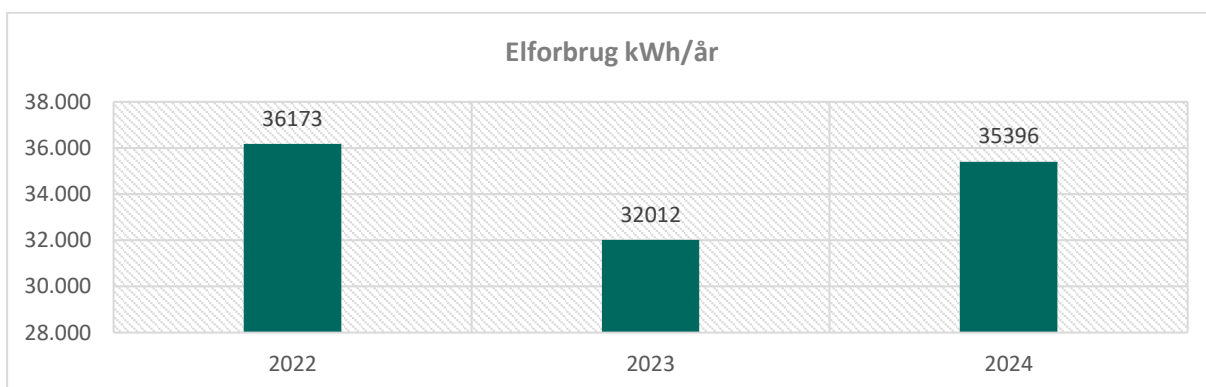
Det skal påregnes, at der i forbindelse med istandsættelsesarbejderne påløber udgifter til oprettelse af byggeplads, herunder forsyningstilslutninger til skure, containere m.m.

## 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.

Der er kun forbrugsoplysninger for Gildhøj 190 og da Gildhøj 188 er totalrenoveret i 2024-2025, er der ingen meningsfuld historik for denne bygning.



| Gennemsnitsforbrug                | El kWh/m <sup>2</sup> år | Varme kWh/m <sup>2</sup> år | Vand l/m <sup>2</sup> år |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Nøgletal for ejendommen           | 106                      | 318                         | 812                      |
| Gennemsnit for Social Institution | 76                       | 85                          | 975                      |
| Mere / mindre forbrug             | 30                       | 233                         | -163                     |
| Mere / mindre forbrug i %         | 40%                      | 275%                        | -17%                     |
| Forbrugsudvikling 2022-2024       | -2%                      | -5%                         | 18%                      |

Ejendommens energiforbrug er særligt for varme væsentligt over tilsvarende bygninger i med samme anvendelse. Dette kan tillægges bygningens alder. Elforbruget er 40 % højere, som må forventes af en tandklinik med specialudstyr højt belysningsniveau m.v.

Da bygning 2 nr. 188 er helt nyrenoveret er fokus på nr. 190.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på<sup>2</sup>:

| Besparelspotentiale rentable tiltag        | El           | Varme         |
|--------------------------------------------|--------------|---------------|
| Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt | 3.996 kWh/år | 10.960 kWh/år |
| Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt | 8.152 kr./år | 4.713 kr./år  |
| Andel af gennemsnitsforbrug                | 12 %         | 11 %          |
| Samlet investering                         | 15.000 kr.   | 70.000 kr.    |

### 5.1 Tag

Lodrette skunkvægge på 1. sal er isoleret med 75 mm isolering.

Loft mod vandret skunk er antaget isoleret med 75 mm mineraluld, som lodret skunk.

Etageadskillelse mod uopvarmet tagrum er isoleret med 100 mm mineraluld iht.

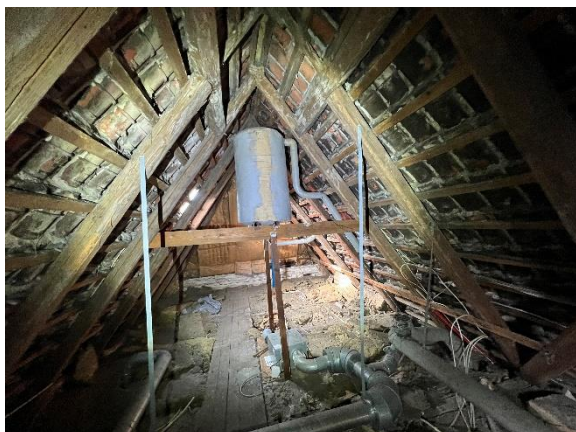
registrering ved besigtigelsen.

Skråvægge er isoleret med 100 mm mineraluld.

Det flade tag (built-up tag) i tilbygningen er isoleret iht. BR08. Tilbygningen er opført i 2012.

<sup>2</sup> 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 |



Spidsloft



Skunk

| Forslag                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Forsyn. | Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------|--------|
| Efterisolering af lodret og vandret skunk med 200 mm isolering. Fjv<br>I forbindelse med tagrenovering vil være langt det mest hensigtsæssige mht. adgang, rengøring af skunke og isolering. Økonomi er udelukkende for isoleringsarbejdet ekskl.                                                                 | Fjv     | 60.000      | 1.514        | 39,6   |
| Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet tagrum med 350-400 mm isolering. Gammel isolering fjernes først og der isoleres først efter oprydning i tagrummet inkl. evt. asbest forurening. Dette vil som skunke være mest hensigtsmæssigt sammen med renovering af taget. Pris på isolering er sat ud fra dette. | Fjv     | 95.000      | 1.398        | 68,0   |

## 5.2 Kælder/Fundering

Kælder er udført med betongulv og grundmurede kælderydervægge. Begge dele uden isolering. Kælderen er uopvarmet så beregningsmæssigt er der ikke varmetab fra kælderen, men mod kælderen.



Kælder set udefra



Ingen forslag

### 5.3 Facade/Sokkel

Massive ydervægge i facaden består hovedsageligt af 36 cm massiv og uisoleret teglvæg. Ydervægge i syd- og østvendt facade består dog delvist af 48 cm massiv og uisoleret teglvæg iht. tegningsmateriale.

Ydervægge i tilbygning er udført som let konstruktion i træ (oprindelig konstruktion) med udvendig skalmur. Hulrum er skønnet isoleret med 150 mm mineraluld, skønnet ud fra konstruktionstykkelser.



Fuldmuret ydervæg



Fuldmuret ydervæg

Ingen forslag

### 5.4 Vinduer

Palævinduer med sprosser i oprindelig ejendom er skiftet til nye med tolags energiruder.



Palævinduer med sprosser og energiruder



Palævinduer med sprosser og energiruder



Kvistvindue



Vinduer i tilbygning fra 2012

Der er ikke realistiske besparelsesforslag til vinduer da de er udskiftet til energiruder.

### 5.5 Udvendige døre

Glasyderdøre mod syd og vest med sprosser, monteret med tolags energiruder med varm kant.

Massiv yderdør mod nord med isoleret fyldninger og beklædning på begge sider.

Hovedindgang mod øst med rude og glasparti over dør, monteret med tolags energirude med varm kant.



Hoveddør



Bagindgang





Massiv yderdør med isolerede fyldninger



Terrassedør

Der er ikke realistiske besparelsesforslag til døre som er isoleret eller skiftet til døre med energiruder.

## 5.6 Trapper

Ikke relevant.

## 5.7 Porte/Gennemgange

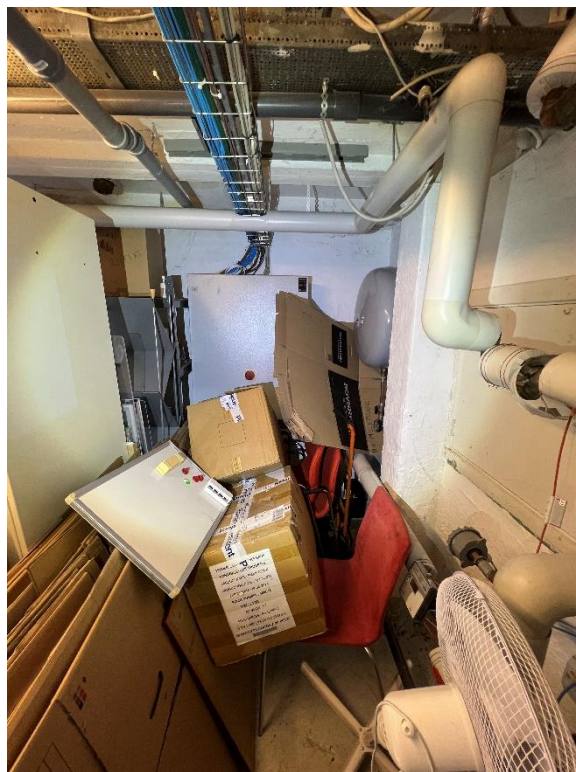
Ikke relevant.

## 5.8 Etageadskillelser

Gulv mod krybekælder af træ/bjælker, er isoleret med 200 mm mineraluld mellem bjælker. Gulv mod uopvarmet kælder af træ/bjælker, er vurderet isoleret med 100 mm mineraluld mellem bjælker. Terrændæk i tilbygning er isoleret iht. BR08 som var gældende ved opførelsen af tilbygningen.



Loft i kælder



Loft i kælder

Ingen forslag

## 5.9 Toilet/Bad

Toiletter er nyere og generelt skiftet med tiden til modeller to skyls funktion.

Vandarmaturer er generelt berøringsfrie og lukker selv for vandet.

Brusere er også af nyere type. Det vurderes ikke at der bades i noget nævneværdigt omfang og vandforbrug er også under niveau af sammenlignelige ejendomme og funktion.





Gulvstående toilet + bruser



Vask + væghængt toilet

Ingen forslag.

#### 5.10 Køkken

Ikke relevant.

#### 5.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler mrk. Alfa-Laval med 30 mm mineraluldisolering. Varmecentralen er placeret i uopvarmet kælder og forsyner ligeledes Gildhøj 188 (Bygning 2).

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.

Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer og vejrkompensering regulering af fremløbstemperaturen i varmeanlægget.

Der er monteret nyere on/off styrede varmepumper i de fire behandlingsrum mod syd, som producerer luftvarme til rumopvarmning eller komfortkøl af samme behandlingsrum. Varmepumperne er typen luft/luft, hvilket vil sige et splitanlæg med en udedel og en indedel. Der er i alt 5 varmepumper.



Fjernvarmefordeling og varmtvandsbeholder

Ingen forslag

#### **5.12 Afløb**

Ikke relevant.

#### **5.13 Kloak**

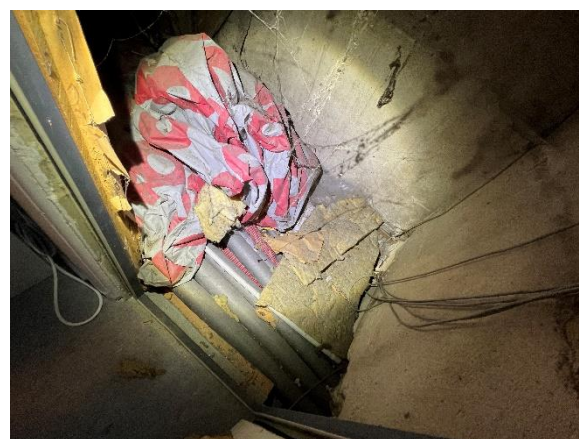
Ikke relevant.

#### **5.14 Vandinstallationer**

Alle de synlige vandinstallationer er registreret som isolerede. Her er tale om installationer i kælderen og i skunke. I skunke er isoleringstykkelsen dog begrænset til 13 mm rørskåle i skum. I energimærket er det registreret at nogle lodrette brugsvandsrør med varmt vand er uisolerede.



Vandinstallation i varmecentral i kælder



Vandinstallationen omkring varmtvandsbeholdere og i skunk

| Forslag                                                                 | Forsyn. | Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------|--------|
| Isolering af lodrette brugsvandsrør og cirkulationsledning op til 50 mm | Fjv     | 10.000      | 3.199        | 3,1    |

### 5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant.

### 5.16 Ventilation

Kun den nyrenoverede bygning har ventilationsanlæg. Anlægget er helt nyt fra 2025 og lever op til de seneste energikrav som skal eftervises ved performancetest ved afleveringen. Der er derfor ingen besparelsesforslag.





Nyt ventilationsanlæg

Ingen forslag, eneste ventilation er et helt nyt anlæg der er energimæssigt tidssvarende.

### 5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Der findes tilbageværende armaturer som benytter lysstofrør eller kompaktlysstofrør der kan konverteres til LED. Lyskvalitet, blænding m.v. for patienter og behandlere skal dog være i orden i behandlingsrummene, hvilket går forud for energieffektiviteten. Uplight som giver indirekte lys er generelt en mindre effektivt måde at oplyse et rum på end direkte belysning.



Lampe i opgang med kompaktør



Glamox 55 W loftintegrerede armaturer





Up/downlight i klinik

| Forslag                                                                                                                                                                           | Forsyn. | Invest. kr. | Besp. kr./år | TBT år |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------|--------------|--------|
| Udskiftning af lyskilder og indmad i eksisterende armaturer, i gangareal, køkken, forum og behandlingsrum. Ekskl. bevægelsesmeldere i behandlingsrum som ikke er hensigtsmæssige. | El      | 15.000      | 8.152        | 1,8    |

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

Der er automatik til styring af varme i bygningerne.

Det nye ventilationsanlæg er tilsluttet CTS med mulighed for styring af driftstider.



Ventilationsanlæg i tilknyttede controllere

Ingen forslag.

### 5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

#### **5.20 Private friarealer**

Ikke relevant.

#### **5.21 Byggeplads**

Ikke relevant.