

Tilstandsvurdering og energiscreening

Middelalderlandsbyen (De 2 reelle bygninger)
Nybovej 11, 2605 Brøndby

29. september 2025



Udarbejdet af: Christian Lundstrøm
Kontrolleret af: Anders Rathje Kjær Lorentzen
Dato: 29.09.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode.....	4
2	Ejendomsoplysninger	6
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal.....	7
4	Tilstandsvurdering.....	11
4.1	Tag.....	11
4.2	Kælder/Fundering.....	12
4.3	Facade/Sokkel.....	13
4.4	Vinduer.....	14
4.5	Udvendige døre	15
4.6	Trapper.....	16
4.7	Porte/Gennemgange.....	16
4.8	Etageadskillelser	16
4.9	Toilet/Bad.....	18
4.10	Køkken.....	19
4.11	Varmeanlæg	20
4.12	Afløb.....	21
4.13	Kloak.....	22
4.14	Vandinstallationer.....	23
4.15	Gasinstallationer	24
4.16	Ventilation	24
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	25
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	27
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	29
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	29
4.21	Byggeplads.....	31
5	Energiscreening	32

1 Indledning og arbejdsmetode

Artelia A/S er blevet igangsat med at udarbejde en tilstandsvurdering på vegne af Kommunale Ejendomme i Brøndby Kommune.

Nærværende rapport er en tilstandsvurdering og energiscreening af ejendommens bygninger, der har til formål at beskrive og kapitalisere ejendommens vedligeholdelsesbehov over en 30-års periode fra og med 2026.

Vedligeholdelsen er tilrettelagt og budgetsat, så ejendommen efter 30-års perioden fremstår i god og gedigen stand ved, at nødvendigt oprettende vedligeholdelse (udskiftninger) og forebyggende vedligeholdelse er udført iht. almindeligt forventede tekniske levetider og intervaller. Budgetsætningen er ligeledes tilrettelagt ud fra den økonomiske og håndværksmæssige billigste vej til at opnå ovenstående.

Herved forstås kun de aktiviteter, der ud fra en teknisk vurdering kræves for at opretholde den forventede levetid og stand af de enkelte bygningsdele. Fravigelse fra anbefalingerne vil på sigt medføre ringere stand og eventuelt øgede udgifter til indhentning af efterslæb, følgeskader m.v. jf. nedenstående kategorisering af tilstande.

I vurderingen af bygningen er for de enkelte bygningsdele angivet tilstandskarakterer som et øjebliksbillede, der defineres som følger:

Tilstand	
God	Bygningsdelen er velvedligehold og fremstår uden væsentlige synlige skader. Almindeligt vedligehold eller udskiftning iht. forventet teknisk levetid fortsætter.
Acceptabelt	Bygningsdelen har lettere synlige skader, tegn på nedslidning og kræver, at vedligeholdelsesindsats planlægges og prioriteres med kortere tidshorisont end god tilstand.
Dårlig	Bygningsdelen viser tydelige tegn på skader, slitage eller ældning. Reparation eller udskiftning bør planlægges inden for en nær fremtid. Der kan derudover være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.
Ringe	Bygningsdelen er i meget dårlig stand med omfattende skader eller fejl, der evt. også alvorligt påvirker dens funktion. Reparation eller udskiftning er nødvendig snarest muligt for at sikre sikkerhed og funktionalitet. Der kan også være risiko for, at andre tilstødende bygningsdele er eller bliver påvirket med følgeskader.

Vedligeholdelsesaktiviteter er tilsvarende angivet med prioritering af de enkelte opgaver:

Prioritet	
Kritisk	Disse aktiviteter har højeste prioritet og kræver øjeblikkelig planlægning. Arbejder udføres hurtigst muligt for at forhindre alvorlige skader, sikkerhedsrisici eller funktionsophør.
Høj	Nødvendige aktiviteter for at undgå betydelige problemer eller nedbrud inden for en kort tidshorisont. Disse aktiviteter bør planlægges og udføres snarest muligt indenfor et af de første 1-3 budgetår. Udsættelse medfører tab af levetid eller stand. Der kan også være tale om aktiviteter på tekniske anlæg, der er en forudsætning for bygningens videre brug.
Middel	Vigtige aktiviteter for at opretholde bygningsdelens funktionalitet og forhindre forringelse over tid, da der eventuel ses begyndende skader. Disse aktiviteter kan planlægges inden for en rimelig tidsramme ud fra en konkret vurdering, men typisk indenfor 2-4 år.

Normal	Rutinemæssige og planlagte aktiviteter for at sikre løbende drift og forebyggelse. Disse aktiviteter udføres som en del af den almindelige vedligeholdelsesplan og med almindeligt anbefalet interval. Udsættelse medfører tab af levetid eller stand, som med tiden medfører større udgifter til vedligehold.
Lav	Er ikke presserende aktiviteter, der kan udføres, når det er praktisk muligt. Disse aktiviteter kan udsættes uden større konsekvenser.

Udover den vedligeholdelsesmæssige stand er også i særskilt afsnit udført en vurdering af mulige energibesparelser, der kan opnås ved renovering eller opdatering af bygningsdele eller tekniske installationer. Vurderingen af energibesparelser er resultatet af en teknisk gennemgang og beregning af konstruktionsopbygninger, installationer, isoleringsforhold m.m. ud fra udleverede tegninger.

Der omfattes kun tilgængelige og ikke-skjulte aspekter og dele af bygningen. Bygningen er gennemgået visuelt, og der er ikke udført destruktive undersøgelser, men anmærket hvor der er behov for destruktive undersøgelser, målinger og beregninger.

Der tages derfor forbehold for: Skjulte fejl og mangler i konstruktionerne, skjulte fejl og mangler i installationer, herunder disses drift, funderingsforhold generelt, eventuelle forureninger på grunden, miljøundersøgelse mht. PCB, asbest etc., arkitektonisk udtryk.

Er der mistanke om miljøproblematiske stoffer eller andet af ovenstående, anbefales det i vedligeholdelsesplanen.

Omkostningsoverslagene er ekskl. moms og baseret på prisdata fra Molio 2025¹, Artelias omkostningsdatabase opdateret 1. kv. 2025 og i øvrigt erfaringspriser. Priser er ikke prisfremskrevet.

Resultaterne i denne rapport må ikke anvendes, citeres eller henvises til særskilt uden at blive sat i deres rette sammenhæng og skal revideres sammen med den fuldstændige rapport.

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

2 Ejendomsoplysninger

Oversigtskort fra kort.bbr.dk



Adresse: Nybovej 11, 2605 Brøndby

Byggeår: 2017

År for seneste ombygning: -

Antal BBR registrerede bygninger: 7

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 32.995 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

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

Hovedtal, totaler:

Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	2.067.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	324.000
Total vedligehold for Middelalderlandsbyen, gennemsnit pr. år kr.:	68.900
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	67.000

Hovedtal, nøgletal:

Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	8.268
kr. pr. m ² / år:	276
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200

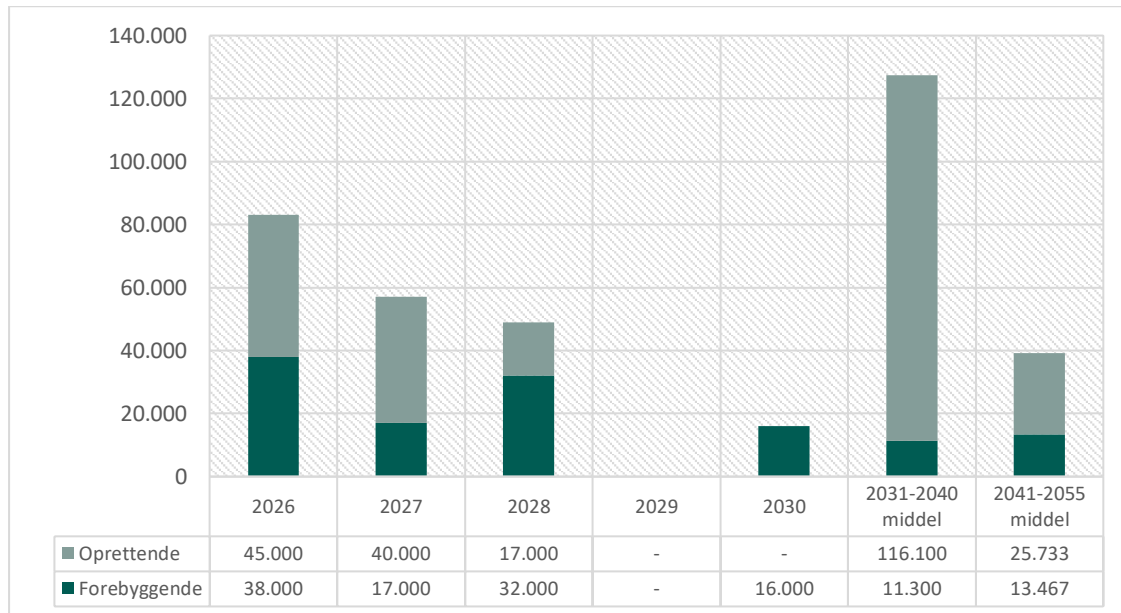
Samlet vurdering af bygningens tilstand:

Acceptabelt

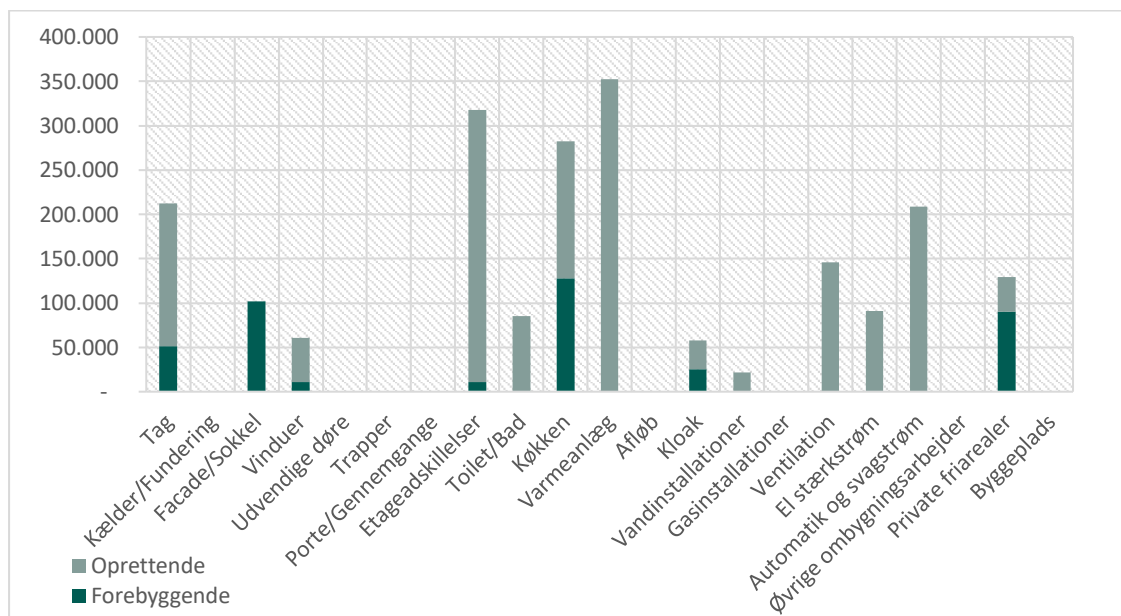
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	17.000	-	-	-	1.700	1.133
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	17.000	-	-	3.400	3.400
Vinduer	11.000	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	11.000	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	16.000	-	-	-	16.000	3.200	4.267
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	1.667
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 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	17.000	-	-	1.700	8.467
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	11.000	-	-	-	-	3.900	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	40.000	-	-	-	16.100	7.067
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	7.000	1.000
Køkken	-	-	-	-	-	15.400	-
Varmeanlæg	17.000	-	-	-	-	30.300	2.133
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	3.300	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	2.200	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	14.600	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	2.600	4.333
Automatik og svagstrøm	17.000	-	-	-	-	17.900	867
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	1.100	1.867
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tage på bygningerne er udført som grønne tage og med rytterlys i kip i de rum hvor lofter er ført til kip. Der er isoleret paralleltag i hele bygningen inkl. hvor der er teknikrum på loft i stedet for at indvendige lofter går til kip.

Tagrender og nedløb er i zink. Både tage og tagrender er fra opførelsen i 2017.



Grønt tag



Tagrender i zink



Tagrender i zink



Rytterlys over rum til kip



Dækbræt

Tilstand

Tagene vurderes i god stand inkl. tagrender.

Dækbrædder på vindskeder er lettere medtaget grundet deres udsatte position og er forudsat til løbende udskiftning.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rytterlys gennemgang, rensning, behandling af topforsegling evt. udskiftning. Udføres fra lift eller med sikkerhedslinje.	Foreb.	Normal	10	2027	17.000
Dækbrædder på vindskeder og vindskeder, tømrer gennemgang, fastgørelse og udskiftning af dækbrædder	Opret.	Normal	10	2028	17.000
Rytterlys renovering inkl. vinduesautomatik, 2 x ca. 8 m ²	Opret.	Normal	30	2047	110.000

4.2 Kælder/Fundering

Bygningerne er opført på betonfundamenter og med terrændæk støbt i beton på isolering iht. metode og isoleringskrav BR15. Der er ikke kælder.

Tilstand

Der er ikke set synlige skader på fundamenter eller følgeskader på gulve indvendigt.

Ingen vedligeholdelsesaktiviteter vurderes nødvendige.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

4.3 Facade/Sokkel

Sokkel er forsynet med sokkelaffugter hele vejen rundt om bygningerne. Der er stenskærver i bunden af sokkelaffugterne.

Facader er beklædt med træ monteret med skruer.



Facade mod vest med offentlige toiletter



Facade øst mod gård



Gavl



Sokkelaffugter

Tilstand

Træværket er umiddelbart i god stand, men der ses flere steder hvor vand ikke kan ledes væk, fordi vandrette eller diagonale brædder der er opsat som dekoration ikke er skåret skråt eller ender i en kileform.

Bl.a. sålbænke under nordvendte vinduer i toilet leder ikke vand væk. Se under afsnit 4.4 vinduer.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Træfacader gennemgås, efterspændes og nedslidte brædder skiftes	Foreb.	Normal	5	2028	17.000

4.4 Vinduer

Vinduer er træ/alu fra Rationel og monteret med 3-lags energiruder med varm kant. Vinduerne er monteret med ekspanderende fugebånd i top og sider og elastisk fuge i bund. Der er kun få vinduer i bygningen begrænset til 2 toilettrum, da de fleste glaspartier er oplukkelige døre. Sålbenke for de to vinduer er i træ.



Gavlvinduer til toiletter



Gavlvindue



Opfugtning pga. manglende fald og ventilering



Vindueselementer

Tilstand

Vinduer er i god stand, men der ses tydelige spor efter fugtansamling i lysningen fra de vandrette sålbænke. Fugebånd begynder allerede at kaste sig og skal gås efter for ikke at falde ud. Over et par vindues-/dørelementer er benyttet lidt vel bred fuge.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ekspanderende fugebånd, tætningslister og låsetøj omkring vinduer og døre gås efter, skubbes på plads	Opret.	Normal	Engangs	2026	11.000
Vinduer i nordgavl, udbedring så vand kan ledes væk og ventileres så træ bliver mindre fugtudsat	Foreb.	Middel	Engangs	2026	11.000
Ekspanderende fugebånd omkring vinduer og døre skiftes inkl. elastisk fuge hvis den er begyndt at slippe samtidig, 23 enheder	Opret.	Normal	20	2037	39.000

4.5 Udvendige døre

Døre er i træ/alu fra Rationel og monteret med trelags energiruder. Som ved vinduer er fuger i ekspanderende fugebånd.



Dør



Dørparti til formidlingsrum



Ekspanderende fugebånd

Løse tætningslister

Tilstand

Dørene er i god til acceptabel stand, men dele omkring dørene såsom fuger, tætningslister og låsetøj begynder at trænge til vedligehold. Således ses både udfaldne tætningslister, ekspanderende fugebånd og løse cylinderlåse.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Vedligehold indgår sammen med vinduer.

4.6 Trapper

Ikke relevant. Der er ikke trapper i bygningerne.

4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant

4.8 Etageskillemure

Alle gulve er epoxy malede på beton med gulvvarme.

Vægge er lette vægge, som enten er beklædt med filt og malet eller i ubehandlet krydsfiner. I nogle af toiletrumene er der ikke udført sokkel eller hulkehl i overgang fra gulv til væg og heller ikke fodpaneler.

Løfter er overalt beklædt med træbetonplader.



Gulve i epoxy



Gulve i epoxy, formidlingsrummet



Vægge



Vægge i ubehandlet krydsfiner



Lofter til kip i træbeton



Lofter til kip i træbeton

Tilstand

Bortset fra almindelige brugsspor er epoxygulvene i god stand, der er ikke konstateret revner eller større afskalninger eller huller.

I nogle af toiletrummet er der ikke udført sokkel eller hulkehl. Dette begynder at sætte spor i overgangen mellem gulv og væg på grund af fugtpåvirkning ved gulvvask.

Træbeton loft er også i god stand, intakte og uden skader.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Etablering af hulkehl til beskyttelse af vægge på toiletter med epoxygulv og lette vægge	Foreb.	Middel	Engangs	2026	11.000

Indvendige vægge malervedligeholdelse, ca. 120 gulv m ² ekskl. rum hvor vægge er ubehandlet krydsfiner	Opret.	Normal	10	2027	40.000
Epoxygulve, fornyelse af overfladebehandling	Opret.	Normal	20	2037	121.000
Træbetonlofter opfriskes med maling	Opret.	Normal	30	2047	66.000

4.9 Toilet/Bad

Der er 2 toiletrum i administrationsbygningen og 3 formidlingsbygningen. Et enkelt udstyret med bad. I badekabiner er gulv og vægge i vådzone beklædt med fliser. De fleste toiletter er væghængte, kun handikaptoilettet er en gulvmodel



Toiletrum i administrationsbygning



Bruseniche



HC toilet



Begyndende fugtskader pga. manglende hulkehl

Tilstand

Toiletter og sanitet er i god stand inkl. overflader. Det anbefales dog at der tages aktion mht. de begyndende skader som skyldes manglende hulkehl.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Elastiske fuger i bruseniche udskiftes	Opret.	Normal	15	2032	15.000
Toiletter og armaturer skiftes	Opret.	Normal	20	2037	55.000

4.10 Køkken

Der er køkken i administrationsbygningen til forplejning af de daglige brugere. Derudover et mindre anretter / tekøkken i formidlingsbygningen. Køkkener er HTH køkken i hvide elementer uden greb.



Køkken i administration



Køkken i administration



Tekøkken i formidlingsbygningen

Tilstand

Køkkener er som udgangspunkt i god til acceptabel stand, men nogle låger og skuffer trænger til justering ligesom der også ses enkelte afslag fra overfladen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Køkkener, justering af låger, skuffer	Foreb.	Normal	4	2026	16.000
Køkkener udskiftes ud fra forventet slitage 16 + 6 elementer, sokkel og køkkenbordplader. Vaske genbruges. Ekskl. hvidevarer	Opret.	Normal	20	2037	154.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningerne er forsynet med hver sin Panasonic luft til vand varmepumpe, der leverer varme og varmt brugsvand. Varmepumperne er med produktionsår 2015 og 2016, kølemedier et R410A. Varmeeffekten er 9 kW pr. enhed.

Der er gulvvarme i alle rummene med Altech gulvvarmestyring hhv. 10 og 9 kredse og en blandsløjfe på tekniklofter til varmefflade i ventilationsanlæg.



Varmepumpe udedel, en af to



Indedel for varmepumpe



Gulvvarmeshunt administrationsbygning



Gulvvarmeshunt formidlingsbygning

Tilstand

Varmepumperne er endnu i velfungerende stand med forventet restlevetid på ca. 10 år. Der er lovpligtig service på varmepumperne med seneste service i juli 2025.

Man har ved installationen fastgjort slanger mellem ude- og indedel til vandrør. Andre installationer kan ikke bruges til føringsvej.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Etablering af tracé til fastgørelse af slanger for varmepumpe i teknikrum, der er stripset fast til vandrør.	Opret.	Middel	Engangs	2026	17.000
Pumper for gulvvarme shunte skiftes, 2 stk.	Opret.	Normal	15	2032	16.000
Pumper og motorventiler for blandesøjfer til ventilationsanlæg skiftes, 2 sæt	Opret.	Normal	15	2032	16.000
Varmepumper luft-vand skiftes iht. forventet teknisk levetid og ud-fasning af kølemiddel, 2 stk. á 9 kW	Opret.	Normal	20	2037	238.000
Gulvvarmestyring, telestater og styreenhed skiftes 2 stk. m. 9 + 10 telestater	Opret.	Normal	20	2037	33.000

4.12 Afløb

Afløbssystem er i rustfrit stål, afløb under vaske enten forkromet stål eller plast



Faldstammeudluftning i rustfri



Plast afløb under køkkenvask



Plast afløb under køkkenvask

Tilstand

Afløbsinstallationerne er i god stand og der er ikke konstateret defekter eller meldt om problemer i dagligdagen.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

4.13 Kloak

Kloakker er fra opførelsen i 2017, og vil for den tid typisk være udført i PVC. Ifølge opslag på eltavle er der kloakpumpe.



Mærkat for kloakpumpe

Tilstand

Der er ikke meldt om problemer med kloakker hvilket der heller ikke skulle være efter så få års brugstid. Bygningerne ligger i et bevokset område så Det kan ikke udelukkes at dette indimellem vil føre til problemer. Kloak pumpe vil have en forventet levetid på 15-25 år og dermed 10-15 års restlevetid.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

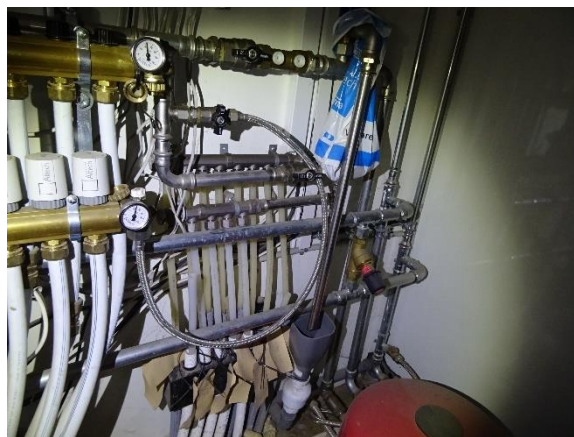
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Kloakpumpe skiftes ud fra forventet slitage og levetid	Opret.	Normal	20	2037	33.000
Tv-inspektion når kloaksystem når 30 år	Foreb.	Normal	10	2047	25.000

4.14 Vandinstallationer

I teknikrum er vandinstallationerne udført i rustfrit stål og fra fordelerrør i teknikrummet er vand ført til tapsteder i pexrør. Varmt vand produceres i varmepumpe unitten. Da bygningerne er mindre, er der ikke cirkulation på det varme vand.



Fordelerrør formidlingsbygning



Vand fordelerrør administrationsbygning



Vandstik

Tilstand

Vandinstallationerne er overordnet set i god stand og uden tegn på tæring eller ir omkring samlinger. Medmindre der opstår tæring pga. materialefejl skulle installationen holde på den anden side af 30 år endnu.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vandinstallation udskiftning af komponenter med forventet tæring v. fordelerrør	Opret.	Normal	20	2037	22.000

4.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

4.16 Ventilation

Der er et ventilationsanlæg i hver bygning fra opførelsen i 2017 placeret på isoleret loft. Anlæggene er af fabrikat Komfovent og med rotorveksler og direkte drevne kammerventilatorer med EC motor. Emhætte i køkkener har sin egen udsugningsventilator og kanal på loft til afkast.

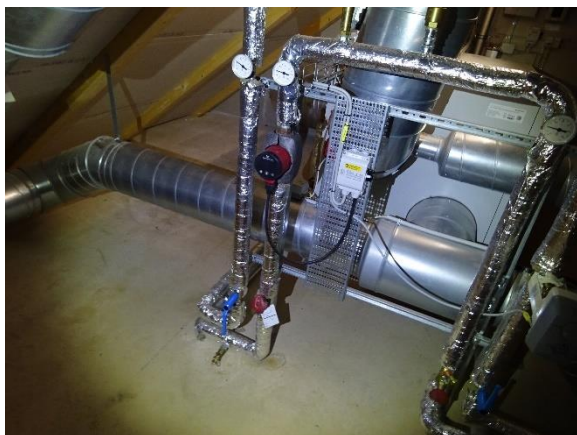
Der er CTS styring af anlæg og spjæld inkl. styring af brandspjæld.



Kanaler på loft



Aggregat og blandesløjfe over formidlingsbygning



Blandesløjfe formidlingsbygning



Ventilationsanlæg åbnet

Tilstand

Ventilationsanlæg fremstår i god stand og med service gennemført pr. september 2025.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ventilationskanaler renses	Opret.	Normal	20	2037	14.000
Ventilationsanlæg udskiftning af ventilatorer, rotordrev og spjældmotorer, 2 stk. anlæg	Opret.	Normal	20	2037	132.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Eltavler er fra opførelsen i 2017. De fleste gruppe er med skuffesikringer og enkelte kombirelæer.

Alt belysning er i LED og alt materiel om afbrydere og stikkontakter er fra opførelsen i 2017.



Tavle i administrationen



Tavle i formidlingsbygning



Opmærkning med papir og kuglepen i formidlingsbygning.



Enkelte manglende afdækninger i formidlingsbygning.



Pendler i formidlingsrum



LED panel

Tilstand

Der er enkelte mindre områder af tavle i formidlingsbygningen der mangler afdækning og opmærkningen er udført med papir og kuglepen uden angivelse af ampere og gruppe hvilket gør at den ene tavle ikke lever op til gældende regler.

Ellers, bortset fra ovenstående, er tavlerne i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
LED armaturer, successiv udskiftning ud fra forventet brændetid og levetid. Afsætningsbeløb til 3 armaturer pr. 3 år	Opret.	Normal	3	2037	13.000

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

Der er AIA indbrudsalarm med Texecom kodetastatur

Indgangsdøre har ADK adgangskontrol sammenkoblet med alarmsystem.

CTS anlæg i kombination med Danfoss ECL 310 enhed med fjernadgang til styring af varme og ventilation. Der er systemintegration til brandspjældsstyring og nedluk af ventilationsanlæg.

Døre med ABDL anlæg med lokale røgdetektorer foran dør.

Lokale røgalarmer, uden central med alarmoverførsel.



Indbrudsalarm kodetastatur



Indbrudsalarm central



ADK central



ADK kortlæser og kodetastatur



Danfoss ECL varme / ventilation styring



Spjældstyring



Spjældstyring controller



ABDL lokal central ved ABDL dør

Tilstand

Alarmanlægget er lavet ret uhensigtsmæssigt og kræver at det indkobles i en helt bestemt rækkefølge hvis ikke alarmen skal udløses utilsigtet. Dette er ikke praktisk et sted med mange forskellige brugere og giver unødige ud kald til vagtcentral.

Ellers vurderes de tekniske installationer endnu at være i god stand og med ca. 10 års restlevetid eller mere på de gennemgåede anlæg.

Alarmanlæg

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Øvrig automatik

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
AIA indbrudsalarm, fejlsøgning og opsætning på mere hensigtsmæssigt måde. Afsætningsbeløb til fejlsøgning	Opret.	Normal	Engangs	2026	17.000
Magnetventiler og styring for udvendige vandposter skiftes, 2 stk.	Opret.	Normal	15	2032	13.000
ADK anlæg udskiftning af centraler og kodetastatur iht. forventet teknisk levetid	Opret.	Normal	20	2037	28.000
Brandspjældsautomatik for ventilation opdateres iht. forventet teknisk levetid	Opret.	Normal	20	2037	55.000
AIA indbrudsalarm, udskiftning af central, betjeningspanel og dektorer ud fra forventet levetid	Opret.	Normal	20	2037	28.000
Danfoss ECL controllere skiftes ud fra forventet levetid, 2 stk.	Opret.	Normal	20	2037	55.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Alle udenomsarealer er grusbelagte med enkelte græstotter ellers er det eneste befæstede areal i tilknytning til affaldsgård, hvor der er lagt fliser på adgangsvejen samt i selve affaldsgården.



Grusbelagt område mellem bygninger



Grusvej øst for bygninger



Flisebelægning til affaldsgård



Affaldsgård



Tag på affaldsskur



Affaldsgård

Tilstand

Grusarealerne er i acceptabel stand og skal blot eftergås og udjævnes efter behov.

Flisebelægning på adgangsvej til affaldsgård er lettere ujævne, men ikke noget kritisk. På sigt skal der omlægges for at affaldsbeholdere kan hentes uproblematisk.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vedligehold af træværk på affaldsgård	Foreb.	Normal	5	2028	15.000
Omlægning af fliser ud fra forventede opståede lunger	Opret.	Normal	15	2032	11.000
Tagpap på affaldsgård udskiftning eller udlægning af nyt lag	Opret.	Normal	35	2052	17.000

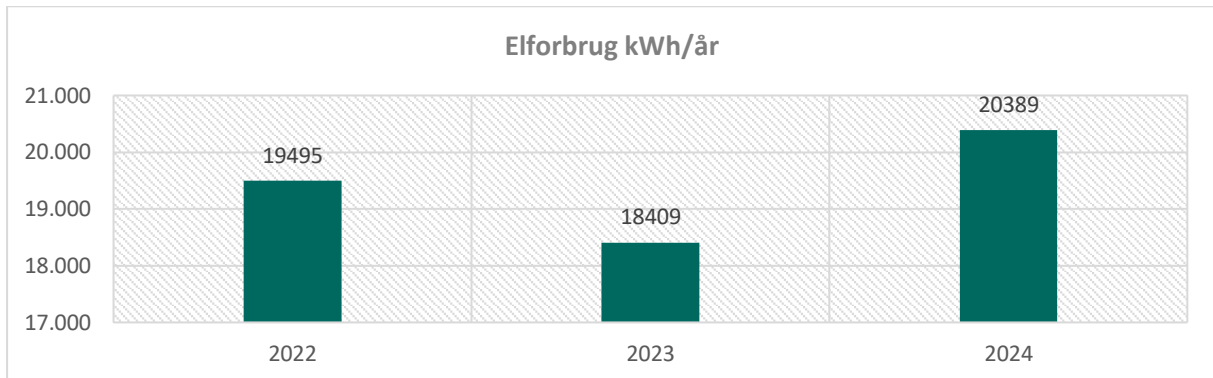
4.21 Byggeplads

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

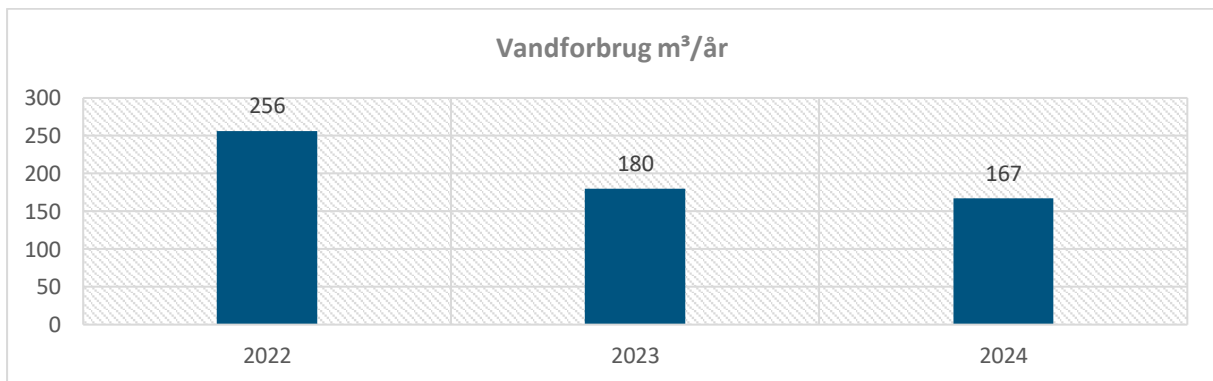
5 Energiscreening

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.



Bygningerne er opvarmet med varmepumpe så der er ikke en særskilt måling af varmeforbrug. Der er bimålere til varmepumpers elforbrug.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	78		804
Gennemsnit for Social institution	76		1023
Mere / mindre forbrug	2		-219
Mere / mindre forbrug i %	3%		-21%
Forbrugsudvikling 2022-2024	5%		-35%

Ejendommens elforbrug er omtrent det samme som andre ejendomme i kategorien på trods af at bygningerne opvarmes med varmepumper. Vandforbrug ligger ca. 20 % under andre ejendomme i kategorien efter der har været et årligt fald i forbrug de seneste tre år.

Ejendommen er opført iht. kravene i BR15 både mht. isolering af de enkelte bygningsdele og tekniske anlæg. Bygningerne er opvarmet med luft/vand varmepumper, belysning er LED og alle vinduer og døre er med 3-lags energiruder. Styring af tekniske anlæg sker ligeledes via CTS efter tilstedeværelse og behov for at minimere energiforbrug.

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