

Tilstandsvurdering og energiscreening

Brøndby Strand Idrætsklub
Tybjergparken 12, 2660 Brøndby Strand

29. september 2025



Udarbejdet af: Anders Gjerum Halkjær
Kontrolleret af: Claudia Schulz, 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	5
2	Ejendomsoplysninger	7
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal	8
4	Tilstandsvurdering	12
4.1	Tag.....	12
4.2	Kælder/Fundering.....	13
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	17
4.9	Toilet/Bad	18
4.10	Køkken.....	19
4.11	Varmeanlæg.....	19
4.12	Afløb.....	21
4.13	Kloak.....	22
4.14	Vandinstallationer.....	22
4.15	Gasinstallationer	23
4.16	Ventilation.....	23
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	24
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	26
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	28
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	28
4.21	Byggeplads	29
5	Energiscreening.....	30
5.1	Tag.....	31
5.2	Kælder/Fundering.....	31
5.3	Facade/Sokkel.....	32
5.4	Vinduer.....	32
5.5	Udvendige døre.....	33
5.6	Trapper.....	33
5.7	Porte/Gennemgange	33
5.8	Etageadskillelser	33
5.9	Toilet/Bad	33
5.10	Køkken.....	33
5.11	Varmeanlæg.....	34
5.12	Afløb.....	34
5.13	Kloak.....	34
5.14	Vandinstallationer.....	34

5.15	Gasinstallationer	34
5.16	Ventilation.....	35
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	35
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	36
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	36
5.20	Private friarealer	36
5.21	Byggeplads	36

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: Tybjergparken 12, 2660 Brøndby Strand

Byggeår: 2005

År for seneste ombygning: Ingen

Antal BBR registrerede bygninger: 20

Antal etager: 2

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 52096 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

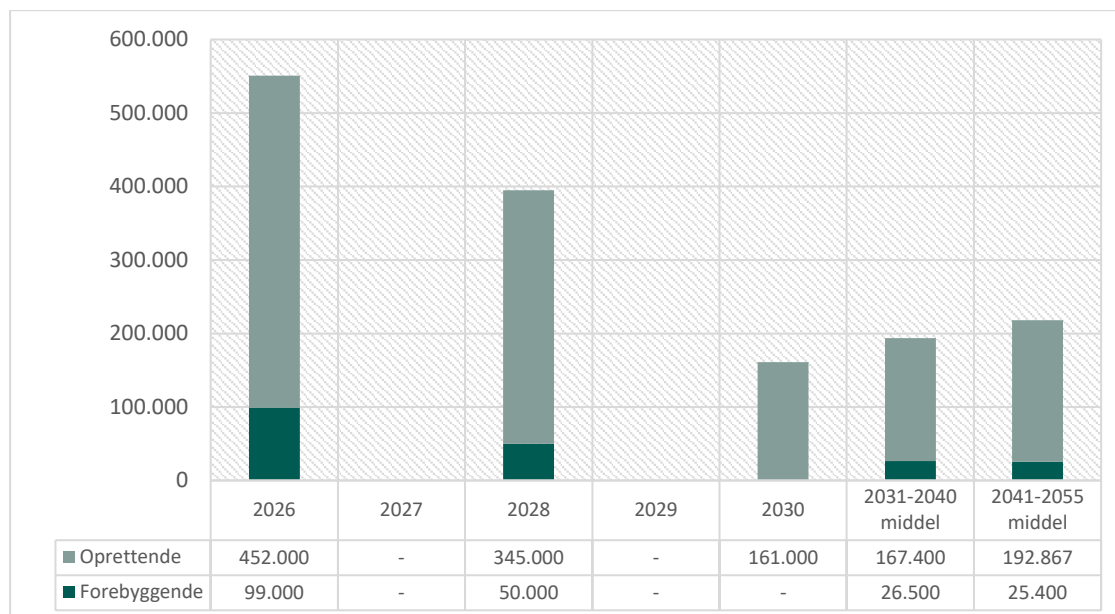
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	6.320.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	2.792.000
Total vedligehold for Brøndby Strand Idrætsklub, gennemsnit pr. år kr.:	210.667
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	288.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	9.363
kr. pr. m ² / år:	312
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

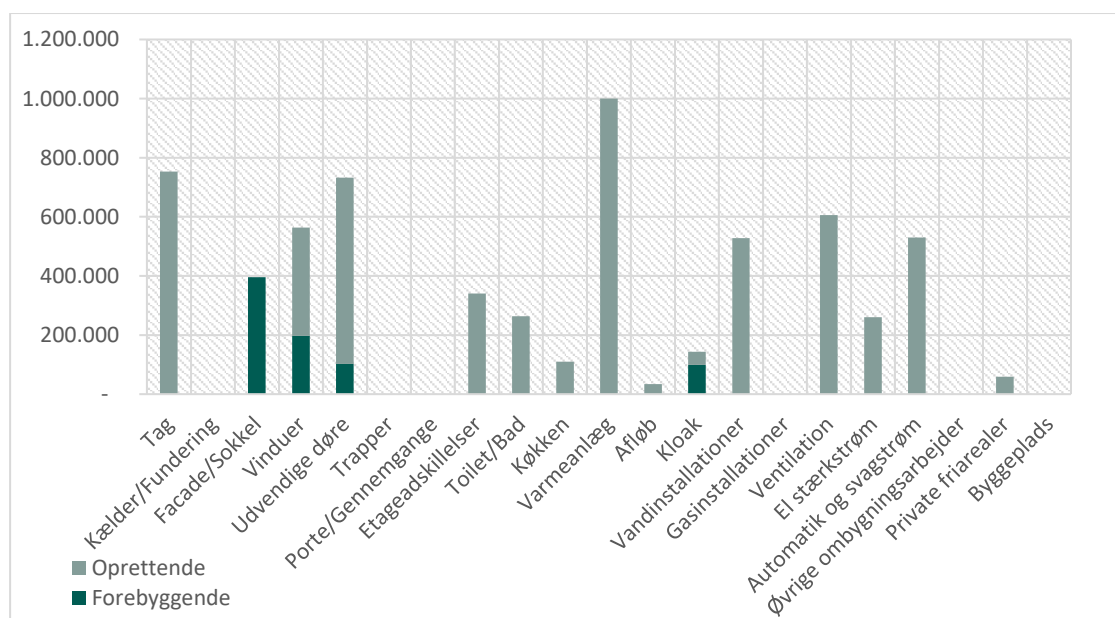
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger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

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

Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på forebyggende og oprettende vedligeholdelse



Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på bygningsdele



Forebyggende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	66.000	-	-	-	-	13.200	13.200
Vinduer	-	-	33.000	-	-	6.600	6.600
Udvendige døre	-	-	17.000	-	-	3.400	3.400
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	33.000	-	-	-	-	3.300	2.200
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	14.000	-	-	-	-	8.800	43.400
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	14.000	-	-	-	-	35.200	-
Udvendige døre	14.000	-	-	-	-	61.600	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	15.000	-	17.000	-	-	29.200	1.133
Toilet/Bad	-	-	132.000	-	-	-	8.800
Køkken	-	-	-	-	-	11.000	-
Varmeanlæg	50.000	-	-	-	50.000	-	60.000
Afløb	-	-	-	-	17.000	-	1.133
Kloak	-	-	-	-	22.000	-	1.467
Vandinstallationer	14.000	-	-	-	-	-	34.267
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	303.000	-	-	-	-	-	20.200
El stærkstrøm	-	-	-	-	72.000	11.600	4.800
Automatik og svagstrøm	-	-	165.000	-	-	10.000	17.667
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	28.000	-	31.000	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med tagfolie. Nedløbsrør er udført i galvaniseret stål. Taget afvandes via skotrender og udspyr i sternkant.



Tag/facade mod nord



Nedløbsrør mod nord



Nedløbsrør ikke tilsluttet korrekt

Tilstand

Der er ikke registreret skader eller meddelt om vandindtrængning eller set tegn herpå. Tagbelægning er vurderet fra bygningens opførelse i år 2005. Forventet levetid på tagfolie er 50 år. Nedløbsrør er vurderet udført i zink.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Tagbelægning udskiftes iht. forventet levetid. Udbedring af ikke tilsluttet nedløbsrør.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Nedløb reparerer i forhold defekt samling	Opret.	Middel	engangs	2026	14.000
Tagrender og nedløb udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende iht. forventede levetider. 70 lbm. Tagrender er skjult hvorfor lbm er vurderet på baggrund af et skøn.	Opret.	Normal	35	2040	88.000
Gummifolie udskiftes til nyt iht. forventede levetider. Isolering skiftes. Stillads og overdækning indregnet	Opret.	Normal	45	2050	651.000

4.2 Kælder/Fundering

Kælderen ligger under terræn, men er ikke registreret som kælder i BBR.

4.3 Facade/Sokkel

Facade mod syd er udført med fibercement. Øvrige ydervægge er udført som let trækonstruktion med beklædning ud- og indvendig. Ydervæggen er isoleret med 200 mm mineraluld.



Facade mod nord



Facade mod syd



Begyndende nedbrydning af træ

Tilstand

Træ- og fibercement facade er generelt i god stand. Træfacade mangler vedligehold ved oliebehandling/maling.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Facader skal oliebehandles/males.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Træværk på facade afrenses og malerbehandles. Vask, slibning, olie-ring + 2 x strygning	Foreb.	Middel	5	2026	66.000

4.4 Vinduer

Vinduer er udført som tolags energiruder med kold kant udført i træ med elastiske fuger.



Vinduesfacade mod nord



Tætningsliste og vandnæs gaber

Tilstand

Vinduer er generelt i god stand. Enkelte tætningslister og vandnæser skal skiftes. Vinduer males.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

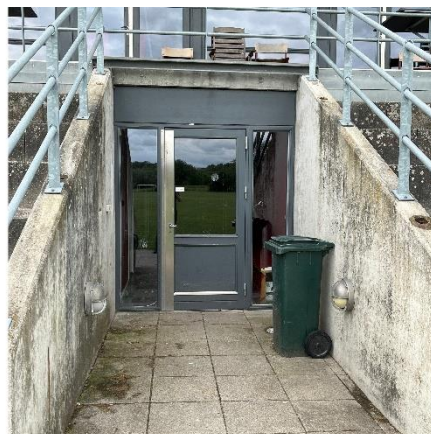
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tætningsliste skiftes og vandnæser oprettes/skiftes	Opret.	Normal	engangs	2026	14.000
Afrensning og maling af trævinduer	Foreb.	Middel	5	2028	33.000
Vinduer skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Normal	30	2035	352.000

4.5 Udvendige døre

Døre er udført som tolags energiruder med kold kant udført i træ med elastiske fuger.



Døre til klublokale



Tætningsliste i dørparti skal skiftes

Tilstand

Døre er generelt i god stand. Enkelte tætningslister og vandnæser skal skiftes. Døre males.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

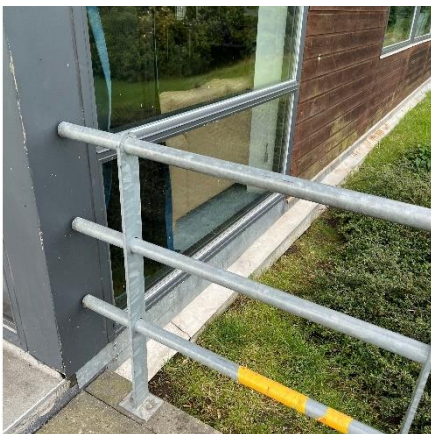
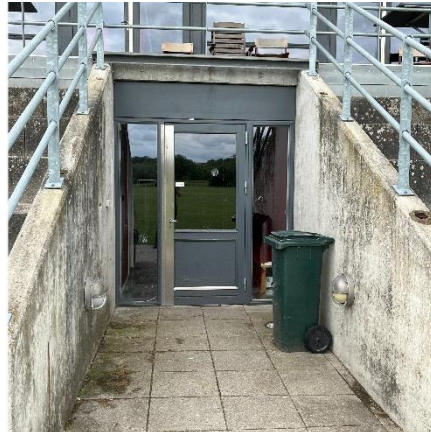
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tætningsliste skiftes og vandnæser oprettes/skiftes	Opret.	Normal	engangs	2026	14.000
Afrensning og maling af trædøre	Foreb.	Normal	5	2028	17.000
Døre skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Normal	30	2035	616.000

4.6 Trapper

Indvendige trappe og gelænder samt udvendige gelænder til tribune og ved indgang er udført i stål.



Ståltrappe i trapperum



Gelænder ud mod tribune



Gelænder langs tribune

Tilstand

Trapper gelænder er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

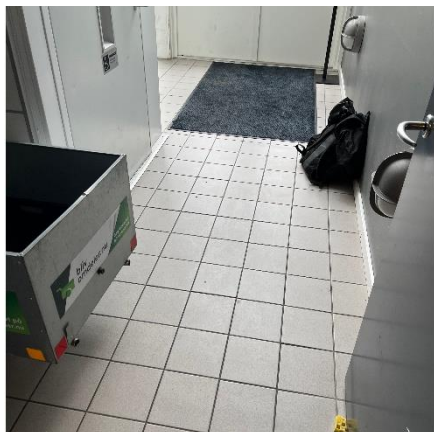
Ingen anbefalinger.

4.7 Porte/Gennemgange

Ingen porte/gennemgange.

4.8 Etageadskillelser

Gulve er udført med linoleum. Enkelte rum herunder trapperum og baderum i spilleomklædning er udført med klinkegulve.



Klinkegulv i trapperum



Linoleumsfliser i dommeromklædning



Klinkegulv i baderum



Linoleumsgulv i klublokale

Tilstand

Gulvene er generelt i god stand. Linoleumsgulv ved dør i klublokale mangler udbedring.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Reparation af ødelagt linoleumsgulv i klublokale	Opret.	Middel	engangs	2026	15.000
Elastiske fuger i samlinger i baderum skiftes. 85 lbm	Opret.	Middel	10	2028	17.000
Linoleumsgulve udskiftes med nye iht. forventede levetider	Opret.	Normal	30	2035	275.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med to-skyls og armaturer med to-greb. Fuger på klinkevægge og gulv i baderum er udført med mørtel og elastiske fuger i samlinger.



To-grebs armatur



Toilet med to-skyl



Væg i baderum



Mørtel- og elastiske fuger i baderum

Tilstand

Sanitet og fuger på klinkevægge er generelt i god til acceptabel stand. Gulv og fuger i baderum trænger til rengøring.

Bygningsdelens tilstand: ■ AcceptabelBygningsdelens tilstand: ■ God**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af toiletter, håndvaske mm. til nyt iht. forventede levetider. Inden der vælges toilet evt. med stort/lille skyl skal det sikres at afløbssystemet kan klare sig med den reducerede vandmængde.	Opret.	Middel	15	2028	132.000

4.10 Køkken

Der var ikke adgang til køkken på besigtigelse.

Tilstand

Køkken vurderes umiddelbart hvad der kunne skimmes gennem gitter til at være i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand: ■ AcceptabelBygningsdelens tilstand: ■ God**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Da der ikke har været adgang til køkken, er der afsat et skønnet beløb til nye skabe, køkkenbordplader og vask.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af skabe, bordplader, vask og armaturer. Skønnet beløb afsat da køkkenområde ikke var tilgængelig på besigtigelse.	Opret.	Middel	30	2035	110.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen forsynes med fjernvarme. Brugsvand opvarmes i en 1.600 l varmtvandsbeholder.

Radiatorsystem er opbygget som to-strengt anlæg med panel radiatorer. Alle radiatorer er med termostatventiler. Der er desuden gulvvarme i omklædning, toiletter, dommerum og spillergang i kældere.



Varmeveksler i teknikrum



Fordelerrør til gulvvarme i kælder



Varmtvandsbeholder



Trend CTS

Tilstand

Teknik i varmecentral vurderes at være i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

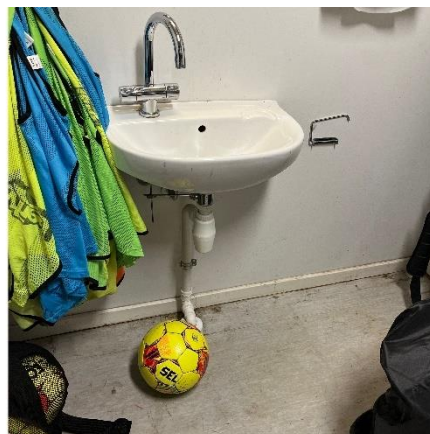
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Fjernvarmeveksler skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Middel	20	2026	17.000
Hovedkomponenter: Pumper iht. levetid, ventiler og automatik	Opret.	Middel	15	2026	33.000
Gulvvarmeanlæg, udskiftning af pumpe, telestater/motorventiler og styring iht. forventet levetid	Opret.	Middel	15	2030	50.000
Udskiftning af varmfordelingsrør inkl. radiatorer	Opret.	Normal	30	2051	800.000

4.12 Afløb

Afløbsrør er udført i plast.



Afløbsrør i plast til håndvask



Tilstand

Afløbsinstallationerne vurderes generelt i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Forventede udskiftninger på afløbsinstallation i bygningen, anslået baseret på installationens alder.	Opret.	Middel	25	2030	17.000

4.13 Kloak

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak, og der foreligger ikke tv-inspektionsrapport. TV-inspektion og spuling af kloakrør anbefales inkl. kortlægning af tanke og brønde.

Tilstand

Kloakledninger er vurderet i acceptabel til god stand ud fra bygningens opførelsestidspunkt.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tv-inspektion af kloaker	Foreb.	Middel	10	2026	33.000
Pumpebrønd og pumpestyring skiftes iht. forventede levetider. Levetid afhænger af driftstimer og drift	Opret.	Normal	20	2030	22.000

4.14 Vandinstallationer

Hovedfordeling og brugsvandsinstallationer er vurderet udført i rustfrit stål. Rør er ført under gulv.



Brugsvandsrør under vask udført i rustfrit stål



Rørisolering af brugsvandsinstallationer



Slangevinder

Rørisolering af brugsvandsinstallationer skal denne bare slettes?

Tilstand

Brugsvandsinstallationer er vurderet i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Slangevinder udskiftes iht. forventet teknisk levetid	Opret.	Middel	20	2026	14.000
Udskiftning af vanindstallationer (koldt og varmt brugsvand)	Opret.	Normal	40	2045	500.000

4.15 Gasinstallationer

Ingen gasinstallationer.

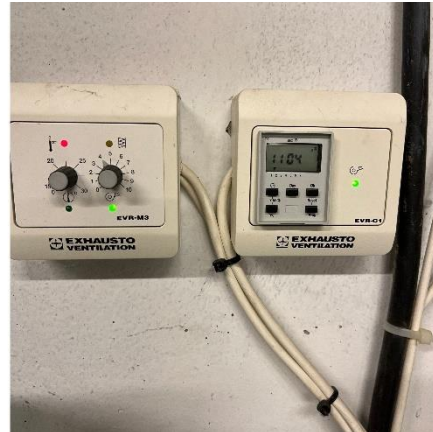
4.16 Ventilation

Omkledning betjenes med mekanisk balanceret ventilationsanlæg med roterende veksler. Anlæggets luftmængde og temperatur styres med reguleringsenhed EVR-M3 og ur funktion med EVR-C1.

Der er naturlig ventilation i øvrige rum.



Ventilationsanlæg i kælder



Reguleringsenhed- og styringsmodul

Tilstand

Anlæg og teknik er vurderet i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ventilationsanlæg skiftes til nye iht. forventede levetider	Opret.	Middel	20	2026	275.000
Ventilationskanaler, trykfordelingsbokse m.m. rengøres ud fra vurdering af hvor snavsede kanaler er. Vejledende interval. 100 lbm	Opret.	Middel	20	2026	28.000

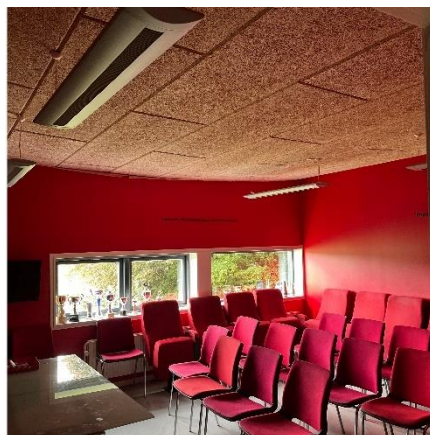
4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning i bygningen består af en blanding af LED, T5 kompaktlysrør med højfrekvente forkoblinger samt T8 rør med konventionelle forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.

Der er monteret CTS-tavle og tavle til lys og kraft.



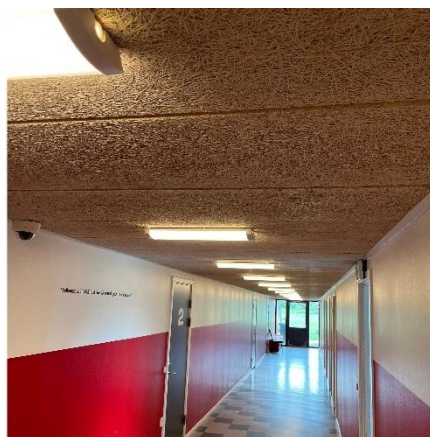
Lys i klublokale



T5 rør med HF i bestyrelseslokale



LED belysning i omklædning



LED belysning i spillergang



CTS-tavle



Gruppetavle

Tilstand

Belysning er hovedsageligt i acceptabel til god stand. Belysning uden LED er dog ikke tidssvarende eller energibesparende. Ligeledes er der heller ikke installeret bevægelsesmeldere eller dagslysstyring til styring af lyset. Tavler er opdelt i en CTS-tavle med HPFI- og gruppeafbrydere der forsyner hhv. ventilation, varmeanlæg, køkken mm. og en gruppetavle til lys, udført med HPFI- og gruppeafbrydere, kiprelæer og faseudbrudsrelæer.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Installation af LED panel med bevægelsesmelder i teknik, træningsrum, mødelokale, gang, toiletter, køkken, rengøringsrum og bestyrelseslokale. Ligeledes installation af bevægelsesmeldere i alle rum på nær i klublokale.	Opret.	Middel	15	2030	72.000
Eltavler skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Normal	30	2035	116.000

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

Der er installeret CTS og automatik af mærket Trend for varme. Til vejrkompensering- og fjernvarmestyring er installeret ECL Comfort. Der er monteret Roth kontrolenhed for styring af gulvvarmekreds.

Der er monteret indbrudsalarm samt ACTpro 200 to-dørs udvidelsesmodul til eksisterende adgangs-kontrol system. Herudover overvågningskamera.

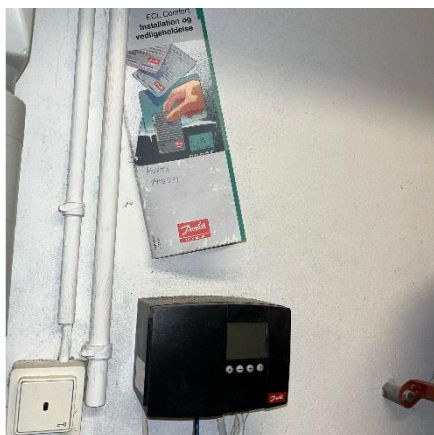
Der er GSM modul for pumpebrønd.



GSM Modul



Slangevinder



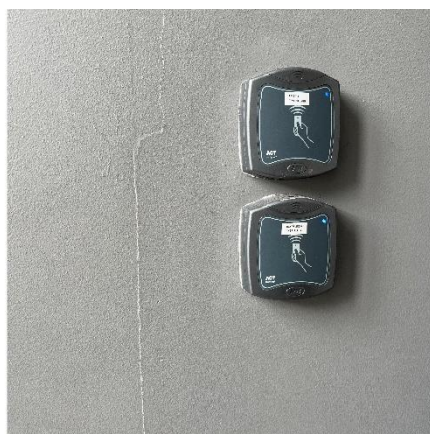
ECL-komfort ikke i brug.



Kontrolenhed for gulvvarmekreds



ACT Pro 200 – udvidelsesmodul



ACT mifare kortlæsere

Tilstand

Automatik og slangevinder er vurderet i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

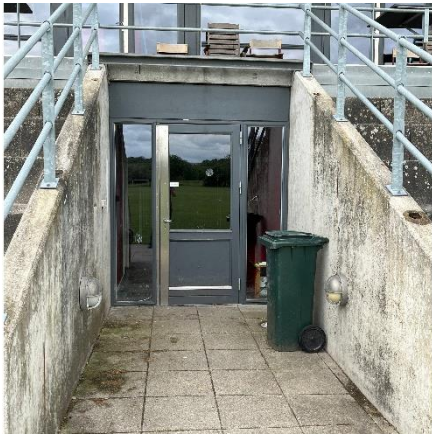
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af CTS hovedcentral på baggrund af vurdering af komponenters udskiftelighed og tilgængelighed for service, nye reservedele, understøttelse m.v.	Opret.	Middel	20	2028	165.000
Pumpebrøndsstyring inkl. GSM modul skiftes	Opret.	Middel	15	2035	17.000
Alarmanlæg AIA udskiftes inkl. bevægelsesmeldere og kodetastatur	Opret.	Middel	20	2035	83.000
GSM Pumpemodul for pumpebrønd	Opret.	Normal			

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.

Belægnings er udført med fliser. Tribuner er udført i beton.



Tribuneendevæg mod spillergang



Rustudtræk fra tribune



Revnet betonkonstruktion i samling mellem tribunefacade og endevæg ud mod fodboldbane



Manglende støbt metalbolt/armeringsjern i endevæg

Tilstand

Flisebelægning er vurderet i acceptabel til god stand. På ene tribuneendevæg ses rustudtræk. Dilata-tionsfuge mellem tribunefacade og endevæg er væk. Bolte i endevægge er ikke støbt, hvilket giver

anledning til at vand bliver liggende i konstruktionen. Der er mos, alger og misfarvninger på overfladen af betonen.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Rustudtræk på beton bankes ud og armeringsjern forkortes. Væg støbes på ny. Samling mellem tribuneendevæg og facade oprettes. Reetablering/støbning af beton i lodrette metalbolte/armeringsjern. Betonkonstruktion for tribuneendevægge vaskes for alger, mos og misfarvninger.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Inspektion og vurdering af skade samt udbedring af revnet betonkonstruktion i samling mellem tribunefacade og endevæg ud mod fodboldbane	Opret.	Høj	engangs	2026	28.000
Rustudtræk på betonendevæg mod spillergang bankes ud og armeringsjern forkortes	Opret.	Middel	engangs	2028	17.000
Rensning af hullet omkring fire bolte i betonkonstruktion i endevæg mod spillergang. Fjernelse af rust og behandling af bolte. Påføring af rusbeskyttelse. Støbning eller forseglingsarbejde omkring bolte for at lukke hullet og forhindre vandindtrængning	Opret.	Middel	engangs	2028	14.000

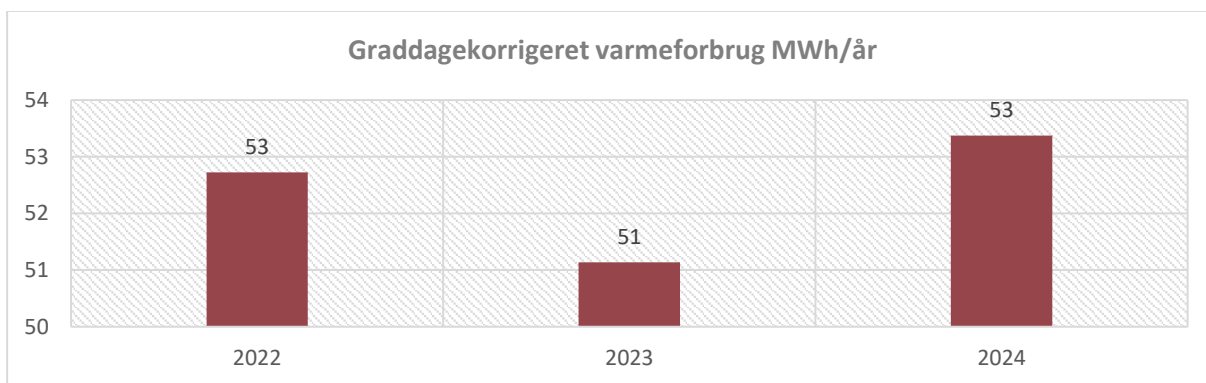
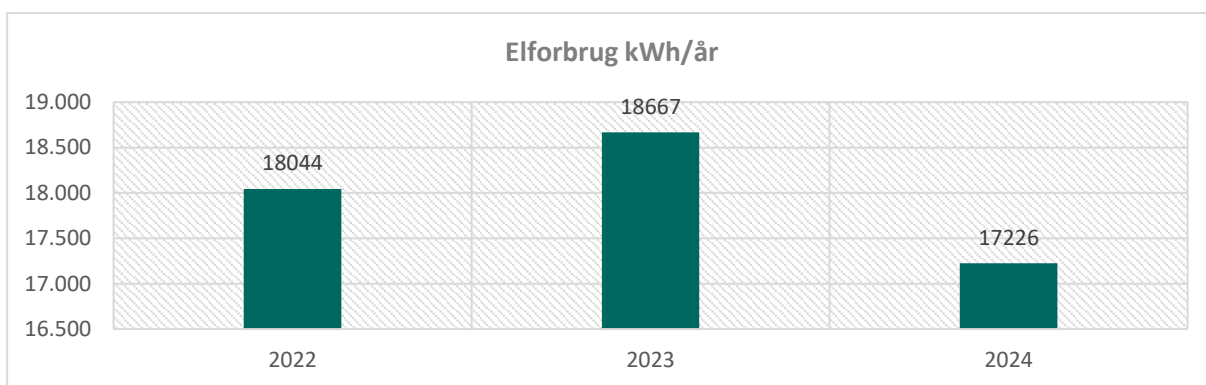
4.21 Byggeplads

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

5 Energiscreening

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

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



Forbrugsoplysninger for vand for ejendommen er ikke tilgængelige.

Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	27	78	0
Gennemsnit for Idræt	8	154	457
Mere / mindre forbrug	18	-77	-457
Mere / mindre forbrug i %	223%	-50%	-100%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-5%	1%	-

Ejendommens energiforbrug for el er væsentligt højere, hvorimod bygningens forbrug til varme er væsentlig lavere end gennemsnittet for hvad øvrige idrætshuse bruger. Elforbruget er dog lavere end i 2023, hvor varmemeforbruget er jævnt fordelt over de sidste tre år.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	2.919 kWh/år	0 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	5.955 kr./år	0 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	16 %	0 %
Samlet investering	73.000 kr.	0 kr.

5.1 Tag

Tagkonstruktion er isoleret med 250 mm mineraluld.



Buet tagkonstruktion med gummifolie

Ingen forslag.

5.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant.

² Anvendte energipriser i beregninger:

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

5.3 Facade/Sokkel

Facader er udført som let trækonstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 200 mm mineraluld. Facade mod syd er udført med fibercement.



Træfacade mod nord



Fibercementfacade mod syd

Ingen rentable forslag.

5.4 Vinduer

Vinduer er udført som tolags energiruder med kold kant, udført i træ med elastiske fuger.



Vinduesfacade mod nord



Tætningsliste og vandnæse sluppet

Ingen rentable forslag.

5.5 Udvendige døre

Døre er udført som tolags energiruder med kold kant, udført i træ med elastiske fuger.



Døre til klublokale



Tætningsliste il dørparti skal skiftes

Ingen rentable forslag.

5.6 Trapper

Ikke relevant.

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

5.8 Etageadskillelser

Ingen rentable forslag.

5.9 Toilet/Bad

Ingen rentable forslag.

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Bygningen forsynes med fjernvarme. Brugsvand opvarmes i en 1.600 l varmtvandsbeholder.

Radiatorsystem er opbygget som to-strengt anlæg med panel radiatorer. Alle radiatorer er med termostatventiler. Der er desuden gulvvarme i omklædning, toiletter, dommerum og spillergang i kælderen. Til brugsvandsinstallation er monteret en ældre cirkulationspumpe uden trinregulering. I varmeanlægget til gulvvarmen er der monteret en ældre fordelingspumpe.



Cirkulationspumpe



Fordelingspumpe til gulvvarme

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Cirkulationspumpe skiftes til ny	El	6.500	1.550	4,3
Varmefordelingspumpe til gulvvarme skiftes til ny	El	6.500	457	14

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Ingen rentable forslag.

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant.

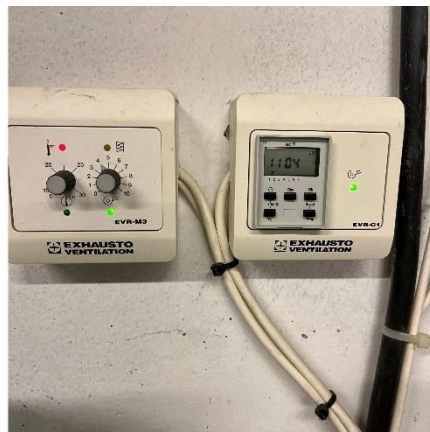
5.16 Ventilation

Omkklædning betjenes med mekanisk balanceret ventilationsanlæg med roterende veksler. Anlæggets luftmængde og temperatur styres med reguleringsenhed EVR-M3 og ur funktion med EVR-C1.

Der er naturlig ventilation i øvrige rum.



Ventilationsanlæg i kælder

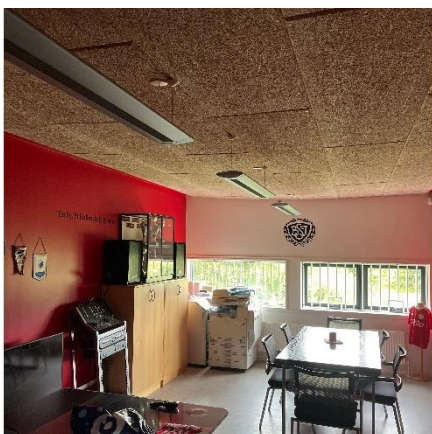


Reguleringsenhed- og styringsmodul

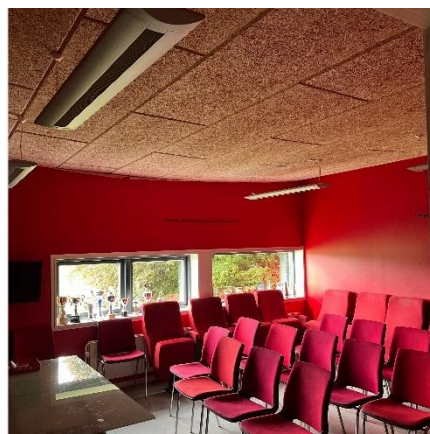
Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Installation af nyt ventilationsanlæg - roterende veksler	El	60.000	3.947	15,2
Installation af nyt ventilationsanlæg - roterende veksler	Fjv	190.000	2.670	71

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning i bygningen består af en blanding af LED, T5 kompaktlysrør med højfrekvente forkoblinger samt T8 rør med konventionelle forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere.



T5 rør med HF i mødelokale



T5 rør med HF i bestyrelseslokale

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Installation af bevægelsesmeldere i omklædning, spillergang og trapperum	EI	25.000	1.204	20,8
Installation af LED panel med bevægelsesmelder i teknik, træningsrum, mødelokale, gang, toiletter, køkken, rengøringsrum og bestyrelseslokale	EI	65.000	894	73

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

Ingen forslag.

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

5.20 Private friarealer

Ikke relevant.

5.21 Byggeplads

Ikke relevant.