

Tilstandsvurdering og energiscreening

Sejlerhuset
Strandporten 9, 2605 Brøndby

23. oktober 2025



Udarbejdet af: Anders Halkjær
Kontrolleret af: Diana Georgeta Bratbo, Claudia Schulz
Dato: 23.10.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode.....	5
2	Ejendomsoplysninger	7
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal.....	8
4	Tilstandsvurdering.....	12
4.1	Tag.....	12
4.2	Kælder/Fundering.....	13
4.3	Facade/Sokkel.....	13
4.4	Vinduer.....	14
4.5	Udvendige døre	15
4.6	Trapper.....	15
4.7	Porte/Gennemgange.....	15
4.8	Etageadskillelser	16
4.9	Toilet/Bad	17
4.10	Køkken.....	18
4.11	Varmeanlæg	19
4.12	Afløb.....	19
4.13	Kloak.....	20
4.14	Vandinstallationer.....	21
4.15	Gasinstallationer	21
4.16	Ventilation	21
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	21
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	23
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	23
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	23
4.21	Byggeplads.....	25
5	Energiscreening	26
5.1	Tag.....	27
5.2	Kælder/Fundering.....	27
5.3	Facade/Sokkel.....	27
5.4	Vinduer.....	28
5.5	Udvendige døre	28
5.6	Trapper.....	29
5.7	Porte/Gennemgange.....	29
5.8	Etageadskillelser	29
5.9	Toilet/Bad	29
5.10	Køkken.....	29
5.11	Varmeanlæg	29
5.12	Afløb.....	30
5.13	Kloak.....	30
5.14	Vandinstallationer.....	30

5.15	Gasinstallationer	30
5.16	Ventilation	30
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	30
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	30
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	30
5.20	Private friarealer	30
5.21	Byggeplads.....	30

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 forøgede 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: Strandporten 9, 2660 Brøndby Strand

Byggeår: 2000

År for seneste ombygning: 2005

Antal BBR registrerede bygninger: 2

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 3089 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

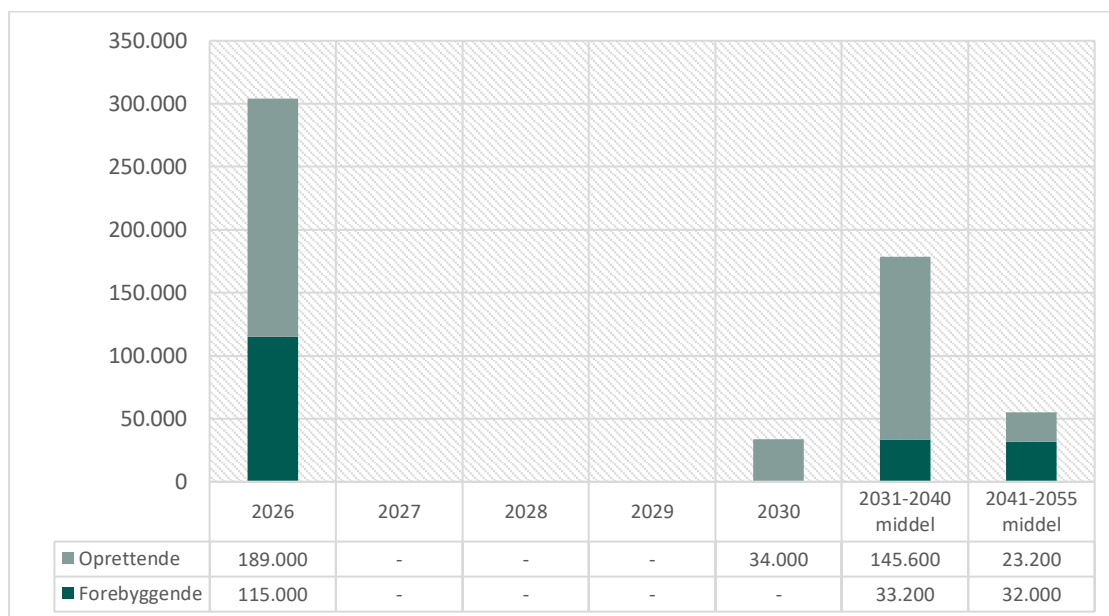
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	2.954.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.037.000
Total vedligehold for Sejlerhuset, gennemsnit pr. år kr.:	98.467
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	61.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	18.012
kr. pr. m ² / år:	600
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

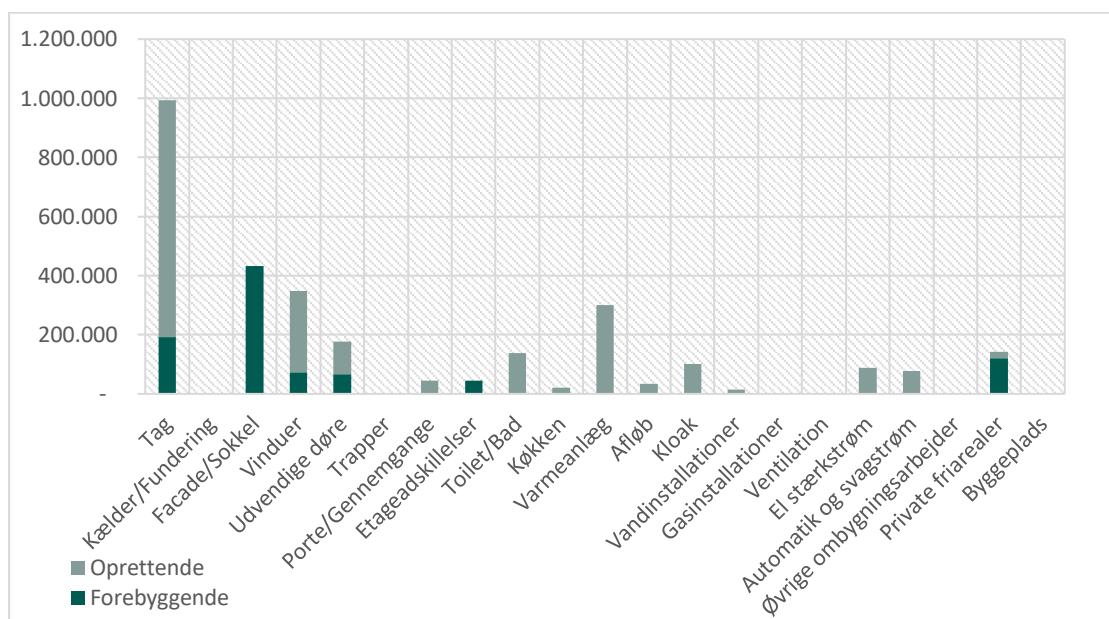
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	-	-	-	-	8.000	7.533
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	72.000	-	-	-	-	14.400	14.400
Vinduer	12.000	-	-	-	-	2.400	2.400
Udvendige døre	11.000	-	-	-	-	2.200	2.200
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	2.200	1.467
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	20.000	-	-	-	-	4.000	4.000
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	80.000	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	27.500	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	11.000	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	4.400	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	6.900	4.600
Køkken	-	-	-	-	-	2.200	-
Varmeanlæg	150.000	-	-	-	-	-	10.000
Afløb	-	-	-	-	17.000	-	1.133
Kloak	-	-	-	-	17.000	3.400	3.400
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	1.400	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	6.600	1.467
Automatik og svagstrøm	39.000	-	-	-	-	-	2.600
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	2.200	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

Ejendommen består af to bygninger. Sejlerhuset bygning 1 og bådhuset bygning 2 er i rapporten angivet som B1 og B2. Der var ikke adgang til bådhuset indvendig på besigtigelse. Til sejlerhuset er udført en tilbygning i 2005 (undervisningsrum).

4.1 Tag

Tag på bygningerne er belagt med tagpap. Tagrender og nedløbsrør er udført i galvaniseret stål. Tagvinduer i B1 er udført som oplukkelige vippevinduer som Velux. Ovenlys i B2 er af akryl og kan ikke åbnes.



B1 Tag med tagpap



B2 Tag med tagpap



B2 Tagrender og nedløbsrør til bådhus

Tilstand

Der er ikke konstateret skader, rapporteret vandindtrængning eller observeret indikationer herpå. Tagpap på de oprindelige bygninger er fra år 2000 og tilbygning fra 2005. Tagpappen er vurderet i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1, B2 Vindskeder og sternbrædder afrenses og malerbehandles. 48 lbm / 58 lbm	Foreb.	Normal	5	2032	33.000
B1, B2 Udhængsbeklædning afrenses og malerbehandles. 11 m ² / 11 m ²	Foreb.	Normal	20	2032	14.000
B1, B2 Tagpap skiftes til nyt iht. forventet levetid. 115 m ² / 100 m ²	Opret.	Normal	35	2040	695.000
B1, B2 Tagrender og nedløbsrør i galvaniseret stål skiftes til nyt iht. forventet levetid. Ca. 38 lbm / 42 lbm	Opret.	Normal	35	2040	105.000

4.2 Kælder/Fundering

Ingen kælder.

4.3 Facade/Sokkel

Facade er udført som en let konstruktion i træ med en vandret træbeklædning på klink.



B1 Træfacade



B2 Træfacade med mos og alger

Tilstand

Facaderne er i god stand, men fremstår med mos og alger.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1, B2 Træfacader afrenses og malerbehandles. 110 m ² / 55 m ² / 50 m ²	Foreb.	Normal	5	2026	72.000

4.4 Vinduer

Aller vinduer og vinduespartier er med tolags energiruder med kold kant, udført i træ.



B1 Vinduesparti i gavl



B2 Vinduer i bådhus

Tilstand

Vinder 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
B1, B2 Afrensning og maling af trævinduer	Foreb.	Normal	5	2026	12.000
B1, B2 Vinduer skiftes til nye iht. forventet levetid. 2,8 m ² , 2 stk., 0,24 m ² , 9 stk. / 1,29 m ² , 6 stk., 0,24 m ² , 5 stk.	Opret.	Normal	30	2035	110.000
B1, B2 Ovenlys skiftes til nye iht. forventet levetid. 1,0 m ² , 3 stk. / 2,0 m ² , 4 stk.	Opret.	Normal	30	2035	165.000

4.5 Udvendige døre

Alle yderdør er med tolags energiruder med kold kant, udført i træ.



B1 Yderdør med sideparti med tolags energiruder



B1 Yderdør med tolags energiruder

Tilstand

Yderdøre er misvedligeholdet ved manglende malerbehandling.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Grundet yderdørenes forventede restlevetid, er det foreslået at yderdøre skiftes til nye mere energibesparende fremfor vedligehold ved malerbehandling.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 Afrensning og maling af trædøre. 4 stk.	Foreb.	Middel	5	2026	11.000
B1 Yderdøre skiftes til nye iht. forventet levetid. 2,6 m ² , 3 stk., 4,5 m ² , 1 stk.	Opret.	Normal	30	2035	110.000

4.6 Trapper

Ingen trapper.

4.7 Porte/Gennemgange

Porte er udført i aluminium.



B2 Porte i bådhus

Tilstand

Porte er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B2 Hejseporte skiftes til nye, 7,25 m ² , 4 stk.	Opret.	Normal	30	2040	44.000

4.8 Etageadskillelser

Gulv i sejlerhus er udført med klinkegulve og gulvvarme. Der var ikke adgang til bådhus, gulv i bådhus er vurderet med beton.



B1 Klinkegulv i undervisningsrum



B1 Klinkegulv i køkken

Tilstand

Gulve er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 Indvendige vægge afvaskes og malerbehandles. 70 m² gulv	Foreb.	Normal	12	2032	22.000

4.9 Toilet/Bad

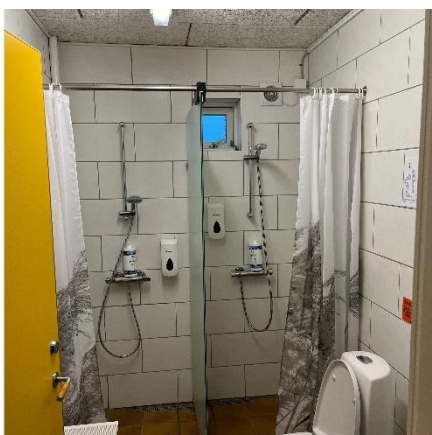
Toiletter er udført med to-skyl og berøringsfrie armaturer.



Toilet med to-skyl



Håndvaskarmatur, berøringsfri



Brusesystem m/termostat

TilstandBygningsdelens tilstand: ■ God**Anbefalet vedligehold og forbedringer**

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 Toiletter, håndvaske samt brusesæt m. blandingsbatteri skiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2033	69.000

4.10 Køkken

Køkkenets over- og underskabe er udført i laminat med træerne. Bordpladerne er i træ, med rustfrit stål ved vask og over opvaskemaskine for øget slidstyrke og hygiejne.



Køkken

Tilstand

Køkkenet er funktionelt og vurderet i god stand, trods køkkenets alder.

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

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 Over- og underskabe skiftes til nyt	Opret.	Normal	30	2035	22.000

4.11 Varmeanlæg

Sejlerhuset opvarmes med naturgas via gulvvarme, og brugsvandet opvarmes gennem en varmtvandsbeholder. Varmeinstallationerne er etableret med rørføring i både PEX og kobber.



Gaskedel og varmtvandsbeholder



Gulvvarmeinstallation i skab

Tilstand

Gaskedlen og varmtvandsbeholderen vurderes at være i acceptabel til god stand. På ét af rørene ses grønligt ir, hvilket typisk skyldes let korrosion eller en tidligere lækage. Det vurderes ikke at påvirke den aktuelle funktion, men det anbefales at holde øje med området ved fremtidig inspektion og vedligehold.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Gaskedlen og varmtvandsbeholderen er i henhold til forventet levetid stadig funktionsdygtige, men det anbefales at overveje installation af en moderne luft/vand-varmepumpe med ny varmtvandsbeholder for øget energieffektivitet og komfort.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 Konvertering til fjernvarme. Herunder lægning af fjernvarme i jord frem til bygning og unit	Opret.	Normal	20	2026	150.000

4.12 Afløb

Afløb er udført i plast.



Afløb i plast på toilet

Tilstand

Afløb 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
B1 Forventede udskiftninger på afløbsinstallation i bygningen, anslået baseret på installationens alder	Opret.	Normal	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

Uvist skal afdækkes gennem en systematisk kortlægning.

Anbefalet vedligehold og forbedringer

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

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Anbefales TV-inspektion og spuling af kloakrør	Opret.	Normal	5	2030	17.000

4.14 Vandinstallationer

Hovedfordeling- og brugsvandsinstallationer er udført med kobberør og pex rør, placeret i teknikskab under gaskedel.



Slangevinder fra 2020

Tilstand

Vandinstallationer er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 Slangevinder skiftes til ny	Opret.	Normal	20	2040	14.000

4.15 Gasinstallationer

Se under varme anlæg.

4.16 Ventilation

Bygningerne er med naturlig ventilation.

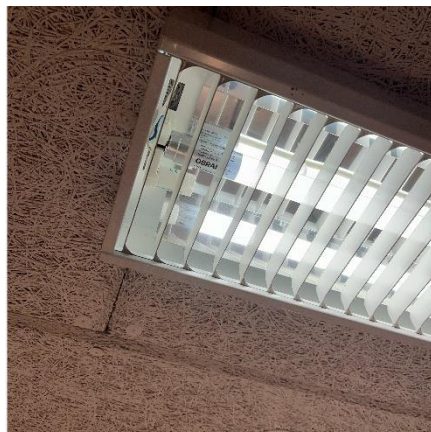
4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er udført med LED og styres manuelt ved tænd/sluk kontakter.

Gruppetavler er udført med HPFI, automatsikringer, smeltesikringer, kombi-relæer og kontakturer m.v. samt opmærkning.



LED belysning



Gruppetavler i garderobe



Tilstand

Belysning er med nyere tidssvarende og energibesparende LED belysning. Tavler 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
B1 Belysning med LED skiftes til ny iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	15	2035	22.000
B1 Eltavler skiftes til nye	Opret.	Normal	30	2040	44.000

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

Der er installeret et ældre alarmsystem i bygningen.

Der er installeret et GSM-modul til overvågning af spildevandsbrønden. Modulet sikrer fjernovervågning og alarm ved evt. hændelser.



Texcom alarmsystem



GSM-Pumpemodul

Tilstand

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

GSM-modulet er vurderet funktionelt, men ældre og udateret styring.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at kontrollere GSM-modulets drift regelmæssigt.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 GSM Modul inkl. styring til spildevandsbrønd skiftes til nyt	Opret.	Middel	20	2026	17.000
B1 Alarmanlæg, AIA, udskiftes inkl. bevægelsesmeldere og kodestatur	Opret.	Middel	20	2026	22.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ingen bemærkninger.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Udhuse og cykelskur er udført som lette trækonstruktioner. Belægning på gangstier er udført med fliser og område ved sejlerhus og bådhus med SF belægningssten.



Tilstand

Facaderne er i god stand, men fremstår med mos og alger.

Belægning er overordnet i god stand, ingen lunger, revner eller skævheder med betydelig risiko for fald eller skade.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Træfacader til øvrige småhuse, cykelskur mm. afrenses og maler-behandles. Ca. 58 m ²	Foreb.	Normal	5	2026	20.000
B1 Marskise skiftes til ny. Årstal ukendt, men nyere	Opret.	Normal	20	2040	22.000

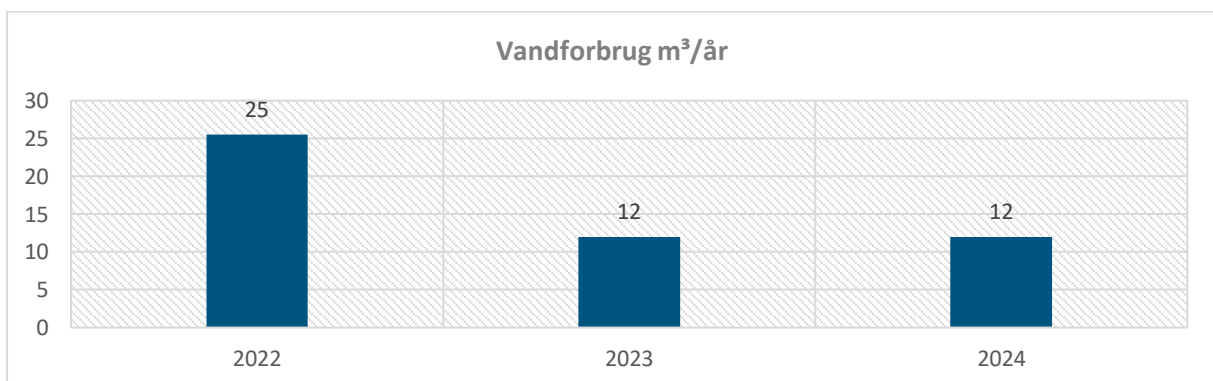
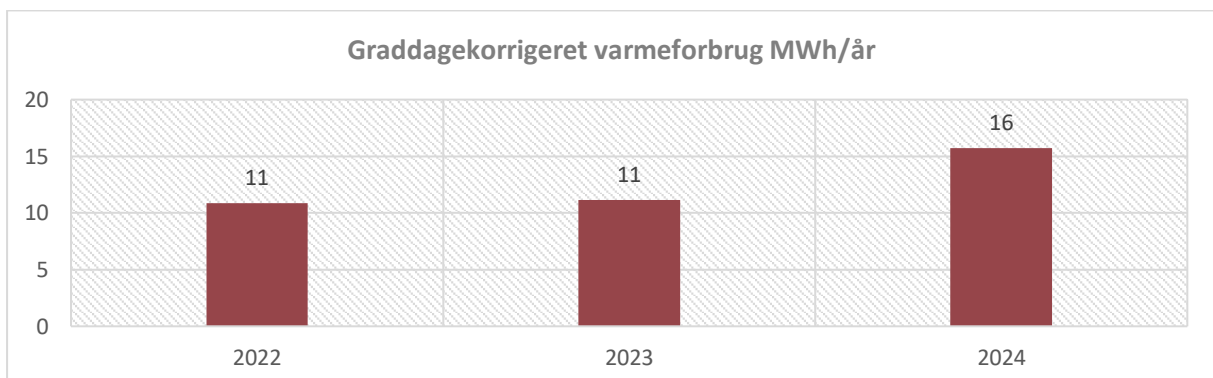
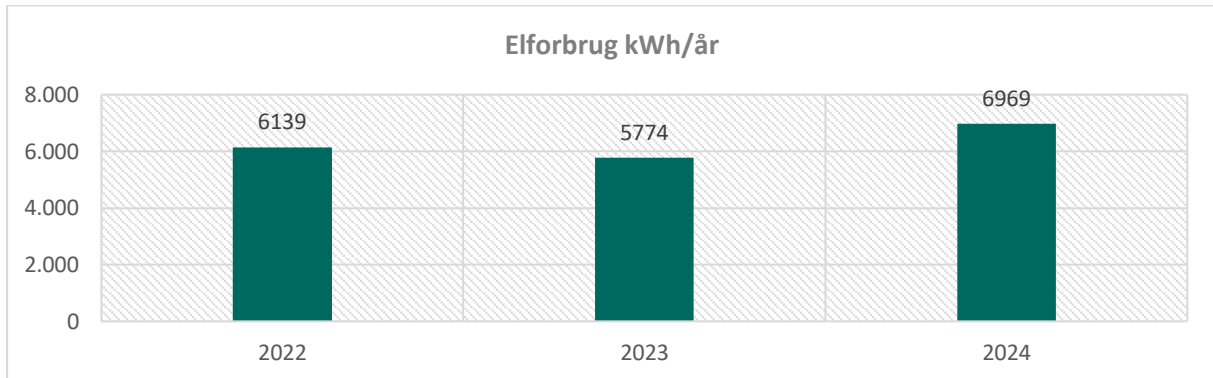
4.21 Byggeplads

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

5 Energiscreening

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

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



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	38	77	101
Gennemsnit for Forening	17	91	1604
Mere / mindre forbrug	21	-14	-1503
Mere / mindre forbrug i %	127%	-15%	-94%
Forbrugsudvikling 2022-2024	14%	45%	-53%

Ejendommens energiforbrug ligger over gennemsnittet for tilsvarende ejendomme/foreninger. Forbruget har dog været stabilt og jævnt fordelt over de seneste tre år.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	2.100 kWh/år	10.500 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	4.284 kr./år	8.295 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	33 %	83 %
Samlet investering	75.000 kr.	135.000 kr.

5.1 Tag

Loftrum i hovedbygning er isoleret med 250 mm. Skråvægge i tilbygning er ligeledes vurderet isoleret med 250 mm.

Ingen forslag.

5.2 Kælder/Fundering

Ingen kælder.

5.3 Facade/Sokkel

Ydervægge i hovedbygningen er ifølge bygningstegninger udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med sammenlagt 200 mm mineraluld. Tilbygning er vurderet isoleret med 200 mm.

Væg i tilbygningen mod uopvarmet loftsrum i hovedbygningen samt lyskasse er isoleret med opmålt 130 mm mineraluld.

Ingen forslag.

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

5.4 Vinduer

Aller vinduer og vinduespartier er med tolags energiruder med kold kant, udført i træ.



B1 Vinduesparti i gavl



B2 Vinduer i bådhus

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af vinduer i sejlerhuset med ældre energiruder til nye med energiruder, energiklasse A	Gas	50.000	452	111

5.5 Udvendige døre

Alle yderdør er med tolags energiruder med kold kant, udført i træ.



B1 Yderdør med sideparti med tolags energiruder



B1 Yderdør med tolags energiruder

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af terrassedøre med termoruder til nye med energiruder, energiklasse A	Gas	25.000	205	122

5.6 Trapper

Ingen trapper.

5.7 Porte/Gennemgange

Porte er udført i aluminium. Porte er vurderet isoleret.

Ingen forslag.

5.8 Etageskillelser

Terrændæk i hovedbygningen er ifølge bygningstegninger udført i beton og slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 160 mm ESP-polystyrenplade under betonen. Det antages at gulvet i tilbygningen ligeledes er isoleret med 160 mm. Der er gulvvarme indstøbt i terrændækket.

Ingen forslag.

5.9 Toilet/Bad

Ikke relevant.

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Ejendommen opvarmes med naturgas. Kedlen er af typen Vaillant ecoTEC 106 og fra 1999, isoleret og med kappe. Kedlen er forsynet med nyere gasbrændere. Der er integreret pumpe til cirkulation. Der er ikke integreret varmtvandsbeholder i kedlen.



Gaskedel og varmtvandsbeholder



Gulvvarmeinstallation i skab

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Montering af luft/vand varmepumpe	Gas	135.000	8.295	16

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Ingen bemærkninger.

5.15 Gasinstallationer

Se under varmeanlæg.

5.16 Ventilation

Der er naturlig ventilation i hele bygningen i form af oplukkelige vinduer og døre. Derudover er der mekanisk udsugning fra bad, toiletter og omklædningsrum.

Ingen forslag.

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning er udført med LED og styres manuelt ved tænd/sluk kontakter.

Der er ingen solceller på bygningen.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Etablering af solceller 4 kWp anlæg	El	75.000	4.284	17,5
Etablering af bevægelsesmeldere i omklædningsrum, baderum og toiletter	El	20.000	653	31

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

Ikke relevant.

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

5.20 Private friarealer

Ikke relevant.

5.21 Byggeplads

Ikke relevant.