

Tilstandsvurdering og energiscreening

Ungeindsatsen Brøndby
Tjørnevangen 9, 2660 Brøndby

22. august 2025



Udarbejdet af: Christan Rasmussen, Lukas H. Larsen
Kontrolleret af: Martin Fester
Dato: 22.08.2025
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.....	15
4.5	Udvendige døre.....	16
4.6	Trapper.....	17
4.7	Porte/Gennemgange	17
4.8	Etageadskillelser	18
4.9	Toilet/Bad	19
4.10	Køkken.....	20
4.11	Varmeanlæg.....	21
4.12	Afløb.....	22
4.13	Kloak.....	22
4.14	Vandinstallationer.....	23
4.15	Gasinstallationer	25
4.16	Ventilation.....	26
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	27
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	28
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	29
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	30
4.21	Byggeplads	31
5	Energiscreening.....	32
5.1	Tag.....	34
5.2	Kælder/Fundering.....	34
5.3	Facade/Sokkel	35
5.4	Vinduer.....	36
5.5	Udvendige døre.....	37
5.6	Trapper.....	37
5.7	Porte/Gennemgange	37
5.8	Etageadskillelser	38
5.9	Toilet/Bad	39
5.10	Køkken.....	39
5.11	Varmeanlæg.....	40
5.12	Afløb.....	40
5.13	Kloak.....	40
5.14	Vandinstallationer.....	41

5.15	Gasinstallationer	41
5.16	Ventilation.....	42
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	43
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	44
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	44
5.20	Private friarealer	44
5.21	Byggeplads	44

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: Tjørnevæn 9, 2660 Brøndby

Byggeår: 1955

År for seneste ombygning: 1961

Antal BBR registrerede bygninger: 2

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 1720 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

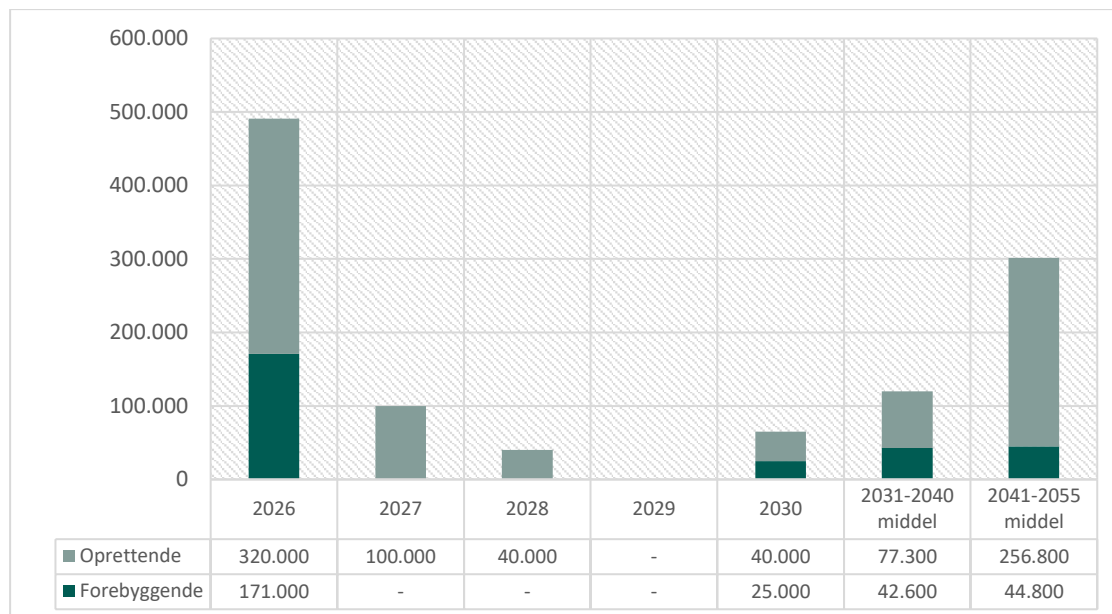
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	6.419.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.190.000
Total vedligehold for Ungeindsatsen Brøndby, gennemsnit pr. år kr.:	213.967
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	447.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	13.985
kr. pr. m ² / år:	466
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

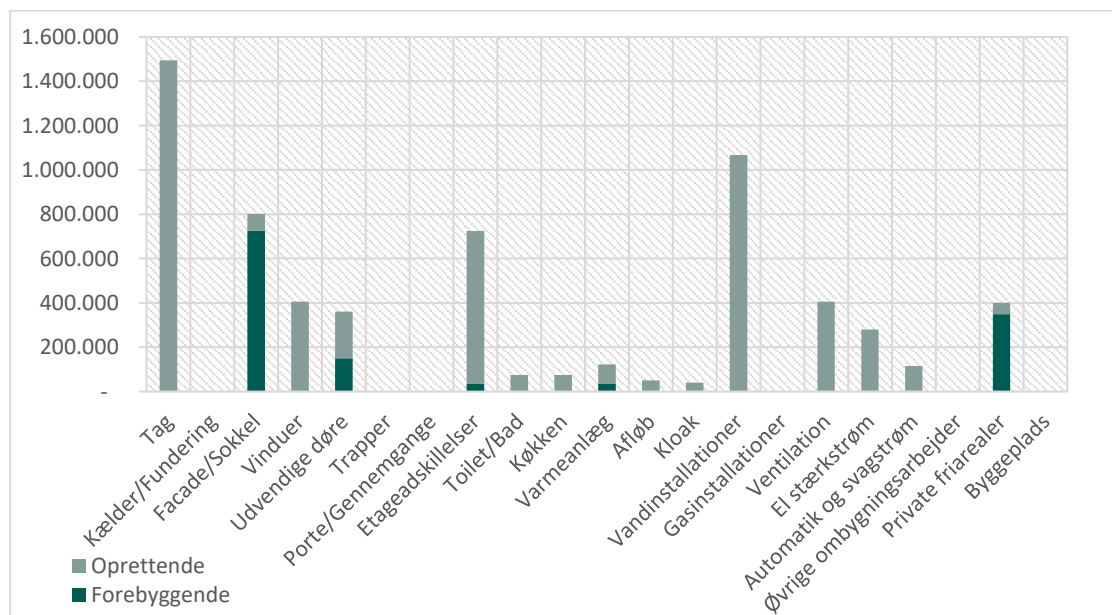
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	121.000	-	-	-	-	24.200	24.200
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	25.000	-	-	-	-	5.000	5.000
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	1.700	1.133
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	1.700	1.133
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	25.000	-	-	-	25.000	10.000	13.333
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	55.000	-	-	-	40.000	-	93.333
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	25.000	-	-	-	-	2.500	1.667
Vinduer	75.000	-	-	-	-	23.100	6.667
Udvendige døre	-	50.000	-	-	-	2.800	8.867
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	16.600	35.000
Toilet/Bad	-	25.000	-	-	-	2.500	1.667
Køkken	-	25.000	-	-	-	2.500	1.667
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	5.867
Afløb	-	-	-	-	-	2.500	1.667
Kloak	-	-	40.000	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	2.200	69.667
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	30.000	-	-	-	-	13.000	16.400
El stærkstrøm	85.000	-	-	-	-	7.900	7.733
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	1.700	6.600
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	50.000	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Bygningen har saddeltag udført som bjælkespær i træ mellem ydervægge og stålbjælke i kip belagt med bølgeeternitplader med sternkanter i træværk. Der er flere ventilationsgennemføringer og en muret skorsten. Tagrender, skotrender er udført i zink og nedløbsrør i plast. Taget er isoleret med 150 mm mineraluld. Transparent plade fungerer som ovenlys i nordlængen.



Tagflade med zinktagrende.



Vindskede og nedløb i plast.



Skorsten med manglende fuger over inddækning



Ovenlys med tegn på fugt i lysning

Tilstand

Eternitpladerne er ikke oprindelige og vurderes at have en alder på 15-20 år og forventes at have en restlevetid på 15-20 år. Der er begyndende alge- og mosbegrøninger i mange pladesamlings, især omkring træ mod nord.

Skorstenen er med manglende fuge over inddækning. Fuger på skorsten trænger generelt til udskiftning. Inddækningen anbefales skiftet i samme moment.

Tagrender i zink er generelt uden mangler. Nedløb i plast vurderes funktionsdygtige men med begrænset levetid på 5-10 år.

Der er ingen tegn på aktuelle utætheder

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Lysninger i ovenlys viser tegn på fugt. Det anbefales at udskifte bølgepladen, lysninger og montere forsatsramme med energirude.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af inddækning omkring skorsten inkl. omfugning, 1 stk.	Opret.	Høj	engangs	2026	35.000
Udskiftning af transparent bølgeplade, lysninger og montering af forsatsramme med energirude	Opret.	Høj	engangs	2026	20.000
Udskiftning af nedløbsrør	Opret.	Høj	35	2030	40.000
Udskiftning af tagbelægning, 350 m ²	Opret.	Middel	40	2041	1.400.000

4.2 Kælder/Fundering

Ingen bemærkninger.

4.3 Facade/Sokkel

Facader er opført som 190 mm massive malerbehandlede gasbetonblokke og går helt til sokkel.



Lodret revne i hjørne bag nedløb mod sydøst.



Sokler med afskalning i betonen



Facader med afskallende maling.



Facader med afskallende maling.

Tilstand

Der ses en del for det meste lodrette revner i ydervægskonstruktionen. Malingen skaller af og sokler er enkelte steder med afskallende beton i nederste sten. Der ses misfarvning, afskalning og spor af tidligere reparationer.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Afrensninger af maling og reparation af revner og sokler, 95 lbm	Opret.	Høj	10	2026	25.000
Malerbehandling af facaden, 195 m ²	Foreb.	Høj	5	2026	121.000

4.4 Vinduer

Bygningen er monteret med plastvinduer med 2-lags energiruder med kold kant fra 2006. Enkelte ruder er skiftet i 2014.

Fuger er elastiske og sålbænke er malet beton.



Plastvindue



Sidefuge vindue



Manglende fuge over vindue med synligt bagstop.



Sølbænk med skader

Tilstand

Vinduerne er uden mangler. Der ses mindre revner i omkringliggende murværk og enkelte steder mangler fuger helt eller delvist. Fugerne anbefales skiftet nu, mens vinduerne må forventes at have en restlevetid på 10-15 år.

Sølbænke er generelt uden mangler. Enkelte har dog afslag i hjørner og anbefales udskiftet.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af fuger omkring vinduer, 90 lbm	Opret.	Kritisk	15	2026	50.000
Udskiftning af sålbænke, 4 stk.	Opret.	Høj	engangs	2026	25.000
Udskiftning af vinduer, 23 stk.	Opret.	Middel	40	2036	231.000
Udskiftning af elastiske fuger på nye vinduer, 90 lbm	Opret.	Middel	15	2051	50.000

4.5 Udvendige døre

Hoveddør og terrassedør er udført i træ med 2-lags termorude. Døbbeltdør er udført i plastic med 2-lags termorude. Dørene er monteret i forskellige årstal mellem 2006 og 2014. Stalddør i gavl er udført uisoleret i træ.



Terrassedør i træ



Hoveddør i træ



Døbbeltdør i plast



Skadet hjørne på plastdør



Stalddør i gavl med afskallende maling mod terræn



Råd i liste på stalddør.

Tilstand

Trædøre er slidt og med afskallende maling.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Plastdør er slidt og mangler hjørne nederst på gående dørblad.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Stalddør er med afskallende maling og råd nederst i træværk og dæklister.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malerbehandling af trædøre, 2 stk.	Foreb.	Høj	5	2026	25.000
Udskiftning af stalddør til ny med isolering, 1 stk.	Opret.	Høj	20	2027	50.000
Udskiftning af plastdør, 1 stk.	Opret.	Middel	20	2036	28.000
Udskiftning af trædøre, 2 stk.	Opret.	Middel	20	2041	66.000
Udskiftning af elastiske fuger på nye døre, 30 lbn	Opret.	Middel	15	2048	17.000

4.6 Trapper

Der er ingen trapper i ejendommen.

4.7 Porte/Gennemgange

Der er ingen porte/gennemgange i ejendommen.

4.8 Etageadskillelser

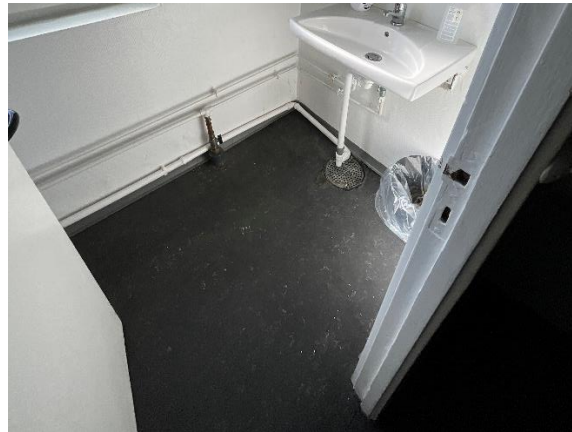
Terrændæk er udført i 1955 med 100 mm betonplade og 100 mm slagger.

Gulve i fællesarealer er primært udført med tæppefliser og vinyl. I toiletter er gulve belagt med vinyl. Badeværelse er malet beton og køkken er med linoleumsgulve.

Lofter er udført med træbeton og malede faste gipslofter. Vægge er malede flader med filt.



Overflader i fællesrum



Gulv i toiletrum

Tilstand

Gulvbelæggningerne generelt uden mangler. Dog ses slidmærker i enkelte rum.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

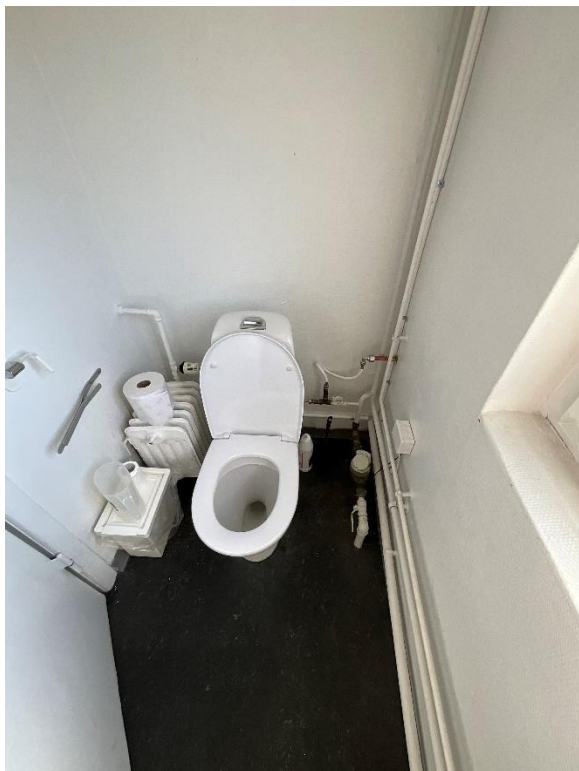
Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malergennemgang af vægge og lofter, 100 m ² hvert 5 år.	Opret.	Middel	5	2031	83.000
Maling af betongulve, 20 m ²	Foreb.	Normal	10	2036	17.000
Udskiftning af linoleumsgulve, 20 m ²	Opret.	Normal	30	2041	22.000
Udskiftning af vinylgulve, 70 m ²	Opret.	Normal	20	2041	138.000
Udskiftning af tæppefliser i møderumstilbygning til behandlingscentret, 155 m ²	Opret.	Normal	30	2046	116.000

4.9 Toilet/Bad

Bygningen er indrettet med toilet- og badefaciliteter med toiletter og håndvaske med synlige rørføringer. Toiletter er med 2 skyl og håndvaske er generelt monteret med 1-grebsarmatur.

Der er monteret fritstående brusekabine i vaskerum/forrum til toiletter i den nordlige længe.



Toilet med 2 skyl



Håndvask med 1-grebsarmatur og fritstående brusekabine

Tilstand

Toiletter, brusekabine og installationer er af ældre dato men uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende udskiftning af sanitet, kummer, armaturer og vaske	Opret.	Normal	10	2027	25.000

4.10 Køkken

Køkkenet er udført med laminerede flader på bordplader og fronter. De to køkkenvaske er nedfældet og monteret med 2-grebs armatur. Der er gaskomfur og emhætte med kulfilter. Vægge er beklædt med fliser.



Køkken

Tilstand

Køkkenet er generelt velholdt og uden skader eller mangler. Der ses almindeligt mindre brugsspor, herunder slid på skabsfronter og greb. Flisebeklædning på væg er intakt og uden synlige revner.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende udskiftning af løsele, armaturer og elementer	Opret.	Normal	10	2027	25.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes via et naturgasbaseret varmeanlæg med central varmforsyning. Anlægget består af en kondenserende gaskedel og cirkulationspumper af nyere dato. Rørsystemet er hovedsageligt i kobberør og radiatorer med termostatventiler. Gasfyret er fra 2022.



Varmeanlæg.



Radiator

Tilstand

Varmeanlægget fremstår i generelt acceptabel stand. Installationen er uden synlige tegn på lækager, tæring eller forkert montage. Gasfyret forventes at have en restlevetid på 15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende eftergang og udskiftning af løsele	Foreb.	Middel	10	2036	17.000
Udskiftning af gasfyret efter udtjent levetid	Opret.	Normal	20	2041	88.000

4.12 Afløb

Synlig afløbsinstallation er udført i plast. Gulvafløb er udført i rustfrit stål.



Håndvask



Brusekabine og Hårehvidevare

Tilstand

Synlige afløbsinstallationer er generelt uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende udskiftning af afløbsinstallationer	Opret.	Normal	15	2031	25.000

4.13 Kloak

Kloakledninger i jord er udført i beton og dæksler i støbejern, brøndringe er i beton og sandfang er PVC. Dele af kloakken er nyere fra 2023 hvor en bygning på matriklen blev revet ned.



Kloakdæksler



Dæksler i gangsti.

Tilstand

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak eller foreligger tv-inspektionsrapport. Den oprindelige del af kloakken vurderes at have udtjent sin levetid. Det anbefales at være opmærksom på eventuelt eskalerende problematikker.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Der foretages spuling samt tv-inspektion af kloakker	Opret.	Middel	engangs	2028	40.000

4.14 Vandinstallationer

Vandinstallation i bygningen er udført i kobber med Combi varmtvandsbeholder. Der er nyere pumper og fordeler rør i teknikrummet.



Teknik og Varmtvandsbeholder

Tilstand

Generelt er vandinstallationer velholdt og fungerende, uden synlige utætheder eller korrosion. Enkelte samlinger bærer præg af ælde, men er funktionsdygtige. Anlægget vurderes at have en restlevetid på 20-25 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af varmtvandsbeholder	Opret.	Normal	25	2036	22.000
Udskiftning af rørsystem til nyt i rustfrit stål eller alupex	Opret.	Middel	30	2046	1.045.000

4.15 Gasinstallationer

Bygningen er forsynet gasinstallation til komfur i køkken. Rørsystem er udført i kobber.



Gaskomfur i køkken

Tilstand

Gasinstallationen fremstår generelt i acceptabel og driftsklar stand. Installationerne er udført med korrekt mærkning og fastgørelse. Der er ikke observeret tegn på lækage, korrosion eller andre fejl i forbindelse med gasføringen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der er ingen anbefalede vedligeholdelsesmæssige arbejder i forbindelse med gasinstallationen.

4.16 Ventilation

Bygningen er forsynet med mekanisk udsugning placeret decentralt i de forskellige rum. Der er placeret 3 stk. udsugningsventilatorer på tag, en i facaden mod nord samt en boksventilator i teknikrummet. Frisk luft tilføres via ventilationsriste i facaden under vinduer.

Der er monteret spånsug til værksted i skurbygning placeret på vestfacaden.



Gaskomfur i køkken



Spånsug i skur er støvet til.



Ventilator i facade



Ventilator i teknikrum

Tilstand

Ventilatorer er af ældre dato. Hverken spånsug eller ventilatorer i facade er i brug og anbefales derfor fjernet. Boksventilator i teknikrum er nyere og uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Demontering af anlæg som ikke er i brug	Opret.	Normal	engangs	2026	30.000
Udskiftning af ventilatorer på tag, 3 stk.	Opret.	Normal	15	2031	130.000
Udskiftning af boksventilator i teknikrum	Opret.	Normal	15	2041	70.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Bygningen har en Hovedtavle med smeltesikringer og nyere grupper med automatsikringer.

Der er en blanding af nyere og ældre materialer i bygningen.

Belysningen er primært udført med LED-paneler suppleret med halogenspots med LED-lyskilder.



Hovedtavle



Nyere tavle



Ældre afbrydere.



Sikkerhedsafbryder til spånsug uden membran og indhyllet i støv kan medføre brandfare.

Tilstand

Ældre HFI-afbrydere og smeltesikringer er funktionsdygtige, men repræsenterer en tidligere installationsstandard og vurderes at have en restlevetid på omkring 5 år.

Belysningen og materialer er funktionsdygtig og uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Sikkerhedsafbryder, motor m.m. i spånsug er indhyllet i støv og der er ikke membran omkring kabelindføring i sikkerhedsafbryder. Der kan trænge støv ind i elektriske installationer og forårsage brand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Demontering af elinstallationer som ikke er i brug.	Opret.	Høj	engangs	2026	30.000
Montering af afdækning på nyere tavle	Opret.	Høj	Engangs	2026	25.000
Sikkerhedsafbryder adskilles og renses sammen med resten af skabet. Ny afbryder med membran og afskærmning monteres.	Opret.	Kritisk	engangs	2026	30.000
Udskiftning af gamle tavler, 16 grupper	Opret.	Middel	20	2031	35.000
Ældre installationer skiftes til nyt	Opret.	Normal	20	2036	44.000
Udskiftning af LED-armaturer, 210 m ²	Opret.	Middel	20	2041	61.000
Udskiftning af nyere tavler, 12 grupper	Opret.	Middel	20	2051	20.000

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

Bygningen er forsynet med AIA-anlæg og fuldt ABA-anlæg med central og betjeningspanel placeret i entre mod syd. I teknikrummet findes desuden styringer og automatik til varmemforsyningen, vejrkompensering og CTS tavle og TRENDT termoføler. CTS-installation er integreret i varmeinstallationen, og der ses moderne komponenter såsom følere og reguleringsventiler.



Alarm.



ABA-central.

Tilstand

ABA-anlæg og adgangssystem fremstår i god stand. Det samme gør sig gældende med CTS, udekompensering og termoføler.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
AIA-anlæg udskiftes til nyt	Opret.	Normal	20	2038	17.000
ABA-anlæg udskiftes til nyt	Opret.	Normal	20	2041	55.000
Udskiftning af vejrkompenseringsanlæg og CTS-installation	Opret.	Normal	20	2041	44.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

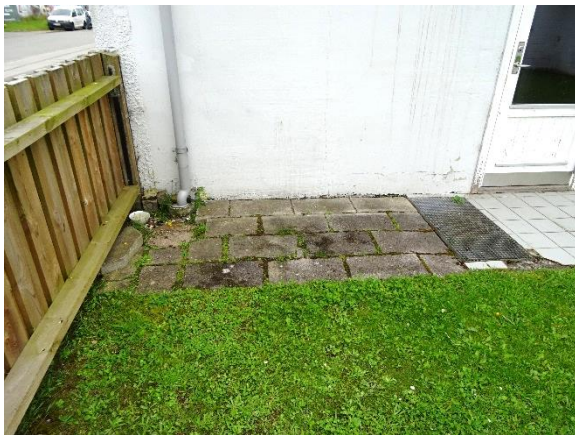
Ingen bemærkninger.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

De omkringliggende arealer er belagt med betonfliser og græsplæner samt parkeringsplads med perlesten.

Haven er afgrænset med ubehandlet plankeværk i trykimprægneret træ. Mod nord er plankeværk malet.

Mod vest er placeret skurbygning til spånsugning udført med malerbehandlet 1-på-2-beklædning og bølgeeternitplader på taget.



Fliseareal



Parkeringsplads med nyt plankeværk



Nyt plankeværk til gård



Ældre malet plankeværk



Skur til spånsug



Tagbelægning på skur til spånsug

Tilstand

Belægninger mod syd er generelt nylagt efter en bygning blev revet ned i 2022. Ældre belægninger er med bevoksning i fuger.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Plankeværk mod syd er ligeledes nye uden mangler. Mod nordøst er plankeværk af ældre dato og er med afskallende maling.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Skur til spånsuger er med afskallende maling og eternitplader i dårlig stand med nedbøjning. Låger er med løse brædder og begyndende råd mod terræn.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malerbehandling af træværk på skur og plankeværk, 40 m ²	Foreb.	Middel	4	2026	25.000
Udskiftning af tag på skur til spånsug, 4 m ²	Opret.	Middel	40	2026	50.000
Opretning af flisearealer, 70 m ²	Foreb.	Normal	10	2031	50.000

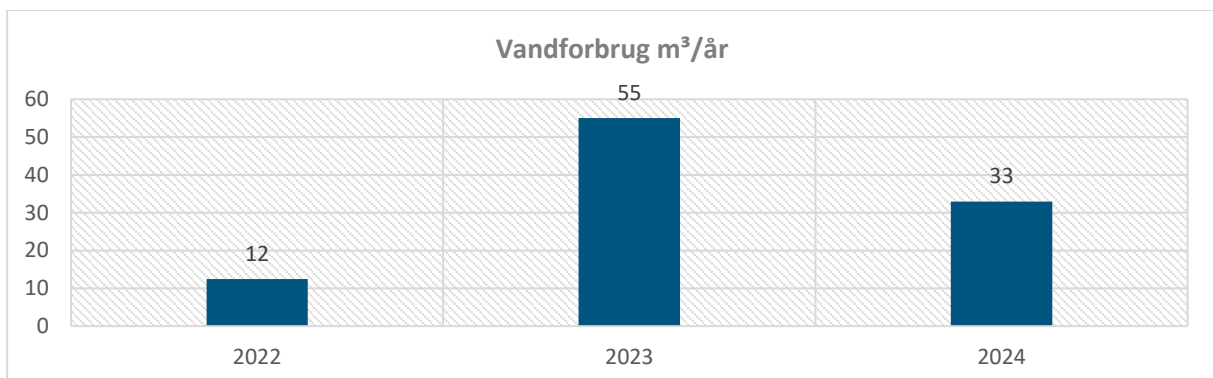
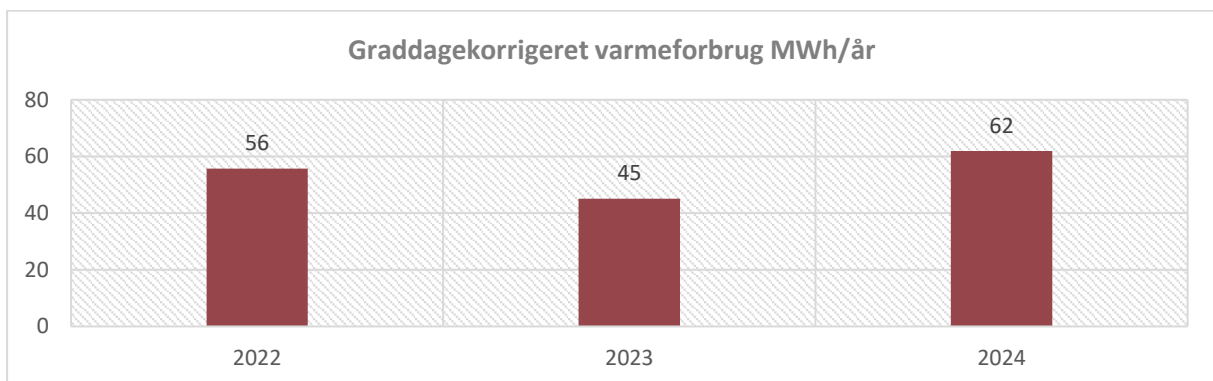
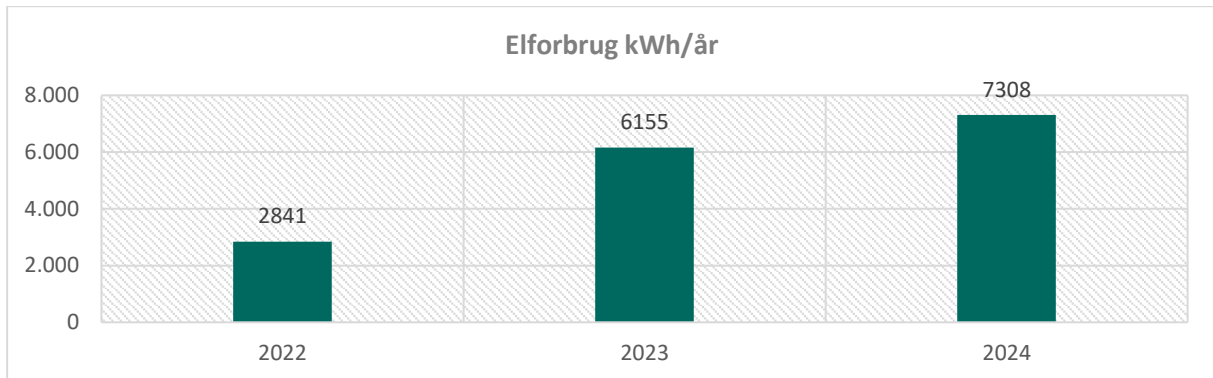
4.21 Byggeplads

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

5 Energiscreening

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

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



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	12	118	73
Gennemsnit for Værested	33	30	23
Mere / mindre forbrug	-21	88	50
Mere / mindre forbrug i %	-64%	297%	218%
Forbrugsudvikling 2022-2024	157%	11%	164%

Ejendommens energiforbrug er væsentligt over hvad øvrige væresteder bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

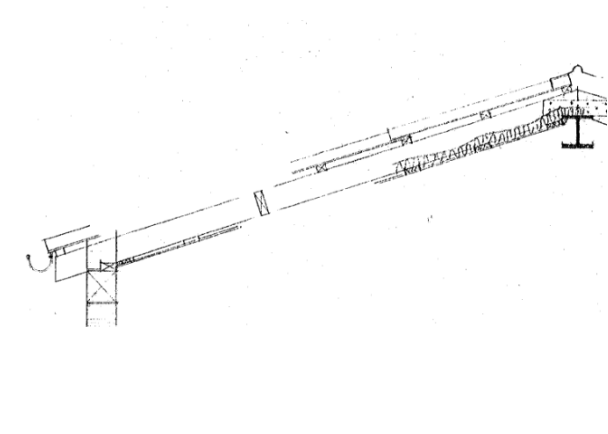
Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kWh/år	58.997 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kr./år	46.607 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	0 %	109 %
Samlet investering	0 kr.	700.000 kr.

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

5.1 Tag

Tag er isoleret med 150 mm mineraluld.



Snit i tagkonstruktion



Ovenlys

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Montering af forsatsramme med energirude på ovenlys.	Gas	12.000	135	88,8
Udvendig efterisolering af taget med 250 mm isolering, så den samlede isoleringstykkelse opnår 400 mm. Det foreslås at isolere taget udefra, i forbindelse med tagrenovering.	Gas	850.000	3.753	226,5

5.2 Kælder/Fundering

Ingen bemærkning.

5.3 Facade/Sokkel

Facader er opført som 190 mm massive malerbehandlede gasbetonblokke og går helt til sokkel. Facader er ikke yderligere isoleret.



facadeisoleringen 100mm



facadeisoleringen 100mm

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udvendig efterisolering af massive ydervægge med 200 mm	Gas	480.000	13.867	34,6

5.4 Vinduer

Vinduer er monteret med 2-lags energiruder med kold kant fra 2006. Enkelte ruder er skiftet i 2014.



Vindue mod øst



Vindue mod vest

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af vinduer med nye med 3-lags energiruder.	Gas	210.000	3.200	65,6

5.5 Udvendige døre

Hoveddør, terrassedør og dobbeltdør er udført med 2-lags termorude.

Dørene er monteret i forskellige årstal mellem 2006 og 2014.

Stalddør i gavl er udført uden isolering.



Hoveddør



Terrassedør



Dobbeltdør



Stalddør

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af dobbeltdør	Gas	25.000	753	33,2
Udskiftning af port til ny med isolering	Gas	25.000	753	33,2
Udskiftning af hoveddør og terrassedør	Gas	40.000	658	60,8

5.6 Trapper

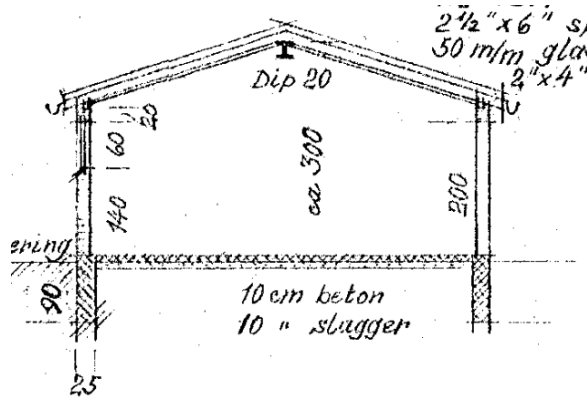
Ikke relevant.

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

5.8 Etageadskillelser

Terrændæk er udført i 1955 med 100 mm betonplade og 100 mm slagger.



Opbygning i terrændæk



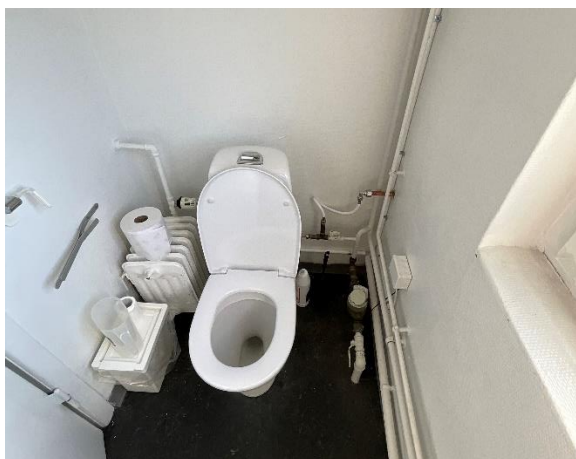
Gulve/terrændæk

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ophugning af eksisterende terrændæk og støbning af nyt med 400 Gas mm isolering.		680.000	6.985	97,3

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er generelt skiftet med tiden.

Toiletter er med 2 skyl og håndvaske er generelt monteret med 1-grebsarmatur.



Toilet



Badekabine

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

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes via et naturgasbaseret varmeanlæg med central varmforsyning. Anlægget består af en kondenserende gaskedel og cirkulationspumper af nyere dato. Rørsystemet er hovedsageligt i kobberør og radiatorer med termostatventiler. Gasfyret er fra 2022.



Varmeanlæg.



Radiator

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Konvertering til varmepumpe, Installation af nyt solvarmeanlæg til Gas brugsvandsproduktion, inkl. installation af ny solvarmebeholder og installation af ny luft/vand varmepumpe		220.000	32.740	6,7

5.12 Afløb

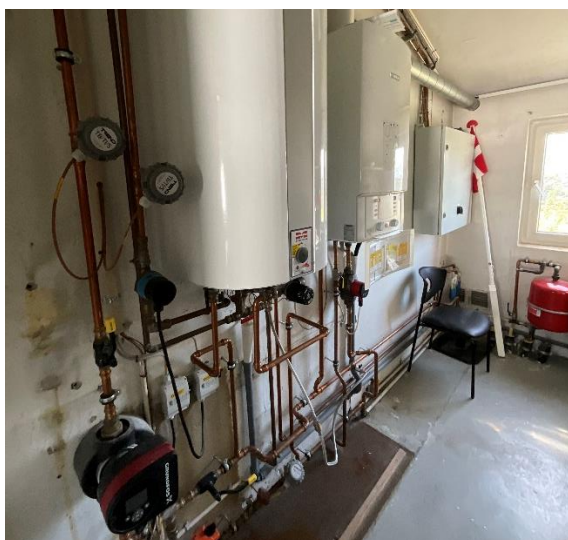
Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Vandinstallation i bygningen er udført i kobber med Combi varmtvandsbeholder. Der er nyere pumper og fordeler rør i teknikrummet.



Teknik og Varmtvandsbeholder

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

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

5.16 Ventilation

Bygningen er forsynet med mekanisk udsugning placeret decentralt i de forskellige rum. Der er placeret 2 stk. udsugningsventilatorer på tag, en i facaden mod nord samt en boksventilator i teknikrummet. Frisk luft tilføres via ventilationsriste i facaden under vinduer.

Der er monteret spånsug til værksted i skurbygning placeret på vestfacaden.



Gaskomfur i køkken



Spånsug i skur er støvet til.



Ventilator i facade



Ventilator i teknikrum

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

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysningen er primært udført med LED-paneler suppleret med halogenspots med LED-lyskilder.



LED-armaturer



Halogenspots i køkken

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

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

Bygningen er forsynet med AIA-anlæg og fuldt ABA-anlæg med central og betjeningspanel placeret i entre mod syd. I teknikrummet findes desuden styringer og automatik til varmforsyningen, vejrkompensering og CTS tavle og TRENDT termoføler. CTS-installation er integreret i varmeinstallationen, og der ses moderne komponenter såsom følere og reguleringsventiler.



System Alarm



ABA Brand central

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

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

5.20 Private friarealer

Ikke relevant

5.21 Byggeplads

Ikke relevant