

Tilstandsvurdering og energiscreening

Silergården

Gurrelund 76, 2605 Brøndby

26. marts 2025



Udarbejdet af: Jacob Skov Christensen, Christian Lundstrøm
Kontrolleret af: Martin Hinsch Kristensen, Christian Lundstrøm
Dato: 06.05.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991

Artelia A/S
Buddingevej 272
DK-2860 Søborg
+45 4457 6000
CVR: 64 04 56 28
www.arteliagroup.dk

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode.....	4
2	Ejendomsoplysninger	6
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal.....	7
4	Tilstandsvurdering.....	11
4.1	Tag.....	11
4.2	Kælder/Fundering.....	13
4.3	Facade/Sokkel.....	13
4.4	Vinduer.....	15
4.5	Udvendige døre	18
4.6	Trapper.....	19
4.7	Porte/Gennemgange.....	21
4.8	Etageadskillelser	22
4.9	Toilet/Bad.....	25
4.10	Køkken.....	26
4.11	Varmeanlæg	28
4.12	Afløb.....	30
4.13	Kloak.....	32
4.14	Vandinstallationer.....	32
4.15	Gasinstallationer	34
4.16	Ventilation	34
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	34
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	37
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	38
4.20	Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.	39
4.21	Byggeplads.....	41
5	Energiscreening	42

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 tidshorison. 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 eventuelt 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: Gurrelund 76, 2605 Brøndby

Byggeår: 1964

År for seneste ombygning: -

Antal BBR registrerede bygninger: 3

Antal etager: 1

Kælder: Ikke oplyst

Udnyttet tagareal: 0 m²

Grundareal: 64991 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

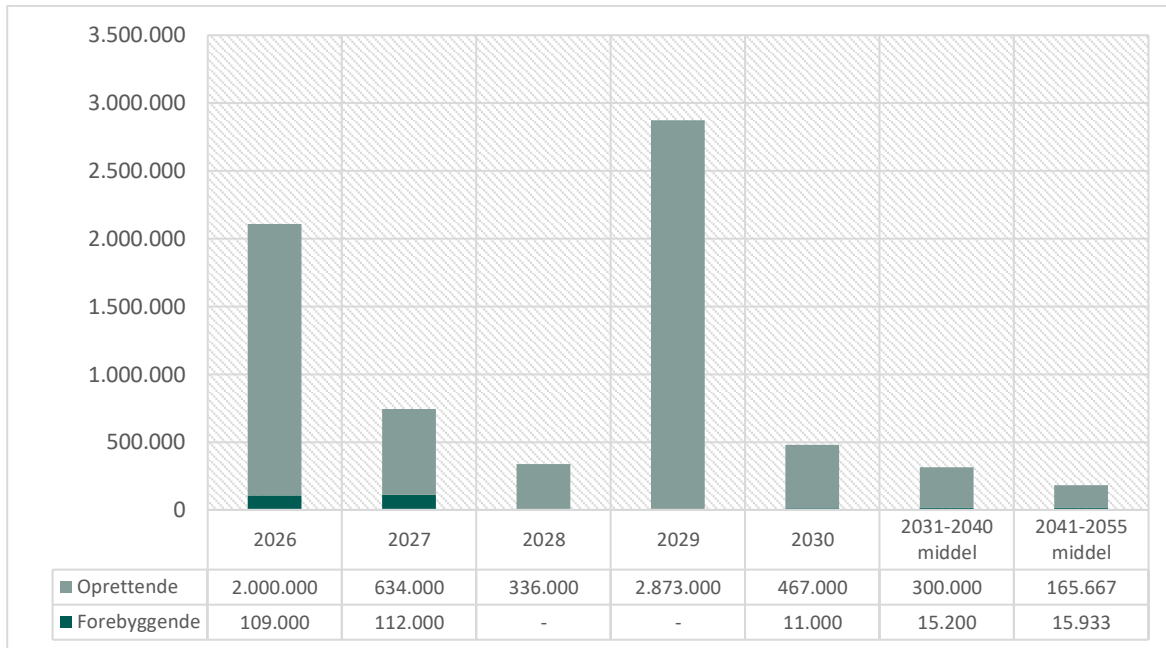
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	12.418.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	7.206.000
Total vedligehold for Silergården, gennemsnit pr. år kr.:	413.933
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	5.688.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	17.034
kr. pr. m ² / år:	568
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Dårlig

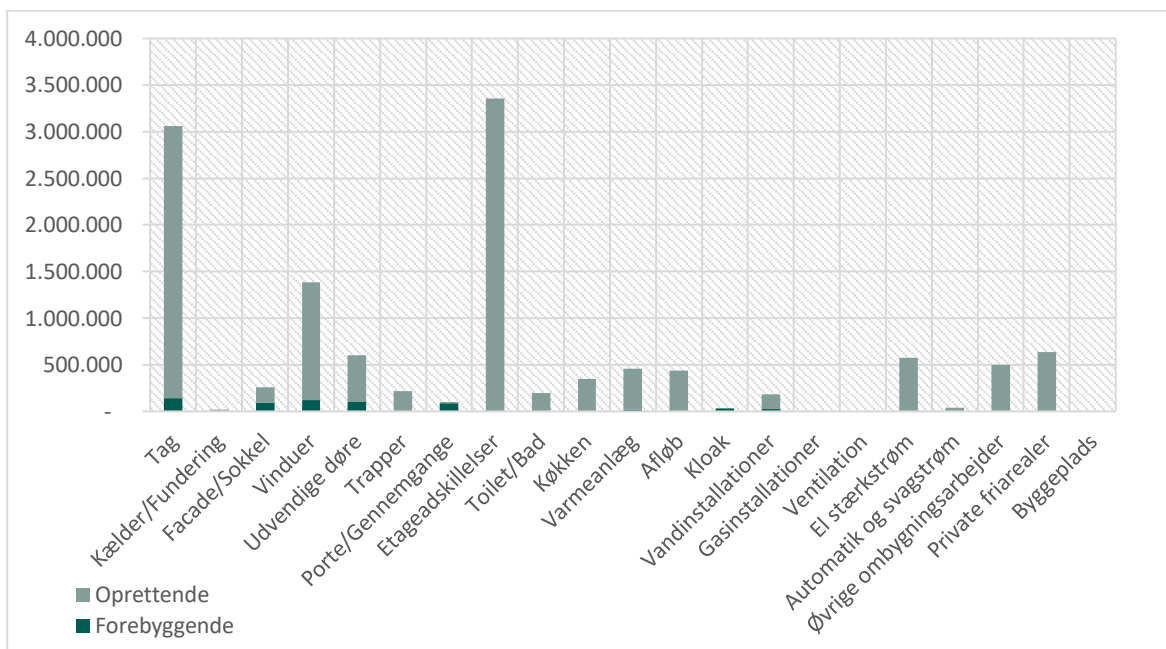
Bygningens samlede stand vurderes som dårlig. Der er flere synlige skader eller problemer, som kræver opmærksomhed for at forhindre yderligere forringelse og sikre bygningens funktionalitet og sikkerhed. Vedligeholdelsesbehovet nærmer sig også at et niveau der svarer til prisen på en tilsvarende ny bygning.

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

Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på forebyggende og oprettende vedligeholdelse



Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på bygningsdele



Forebyggende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	5.600	5.600
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	95.000	-	-	-	-	-
Vinduer	20.000	-	-	-	-	4.000	4.000
Udvendige døre	-	17.000	-	-	-	3.400	3.400
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	11.000	-	-	-	11.000	2.200	2.933
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	17.000	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	33.000	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	28.000	-	-	-	-	-	-
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	17.000	-	-	2.631.000	-	27.500	-
Kælder/Fundering	-	17.000	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	165.000	-	-	-
Vinduer	92.000	-	-	27.000	-	36.700	52.067
Udvendige døre	-	-	-	-	17.000	48.400	-
Trapper	220.000	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	15.000	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	1.525.000	50.000	50.000	50.000	50.000	62.700	66.933
Toilet/Bad	-	33.000	-	-	-	6.600	6.600
Køkken	-	66.000	-	-	-	11.000	11.733
Varmeanlæg	44.000	-	-	-	-	37.400	1.467
Afløb	37.000	-	-	-	400.000	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	154.000	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	50.000	193.000	-	-	-	8.300	16.600
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	1.500	1.467
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	50.000	-
Private friarealer	-	121.000	286.000	-	-	9.900	8.800
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med bølgeeternitplader som vurderes at indeholde asbest. På den vestvendte tagflade på den vestlige længe er der foretaget punktvis udskiftninger af tagplader.

Tagrender er blandet plast og zink. Nedløbsrør er en blanding af galvaniseret Loro-X og PVC-rør.



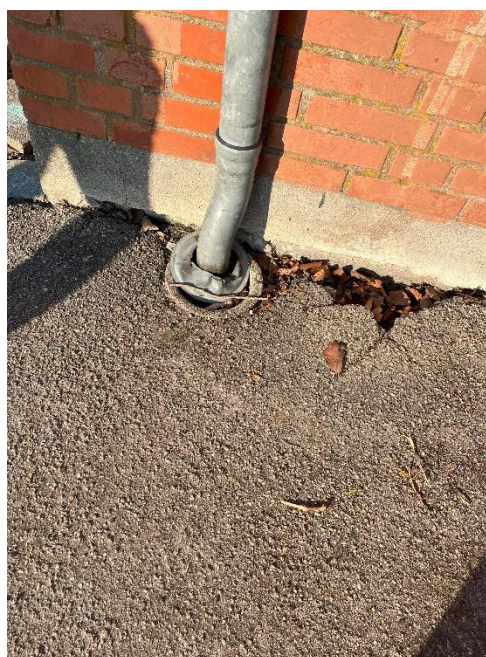
Bygnings nr. 23



Bygnings nr. 22



Nedløbsrør i plast, mangler samling og brøndkrave.



Nedløbsrør i stål, ødelagt brøndkrave.

Tilstand

Nedløbsrør ud mod gård til ny bygning er placeret udsat og er påført skader fra slag og stød.

Der er ikke registreret skader eller meddelt om vandindtrængning eller set tegn herpå fra taget. Der ses dog udskiftede tagplader som indikerer at plader har været beskadiget og udskiftet.

Årstal for tagbelægninger for den oprindelige bygning er uvist, men må anslås at være asbestholdigt eternittag, fra opførelsesåret 1964 jf. pladeudskiftningerne også. Restlevetiden af taget er opbrugt og udskiftning skal planlægges.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tagrender og nedløb reparerer i forhold til bagfald, lunger og defekte samlinger. Midlertidigt inden tagudskiftning.	Opret.	Middel	Engangs	2026	17.000
Bølgeeternit udskiftning af tagbelægning inden 2030, ca. 700 m ² tagareal. inkl. stillads og overdækning	Opret.	Middel	40	2029	2.350.000
Udskiftning af tagrender og nedløb sammen med tag, ca. 160 lbm	Opret.	Normal	50	2029	193.000
Vindskeder, udskiftning af træværk sammen med tag	Opret.	Middel	Engangs	2029	88.000
Vindskeder er slidte, malervedligeholdes periodisk hvert 5.år, kræver lift eller rullestillads. Malervedligehold starter efter udskiftning med tag.	Foreb.	Normal	5	2034	28.000

4.2 Kælder/Fundering

Kælder ikke oplyst i BBR.

Der er kælder under den østligste bygning. Anvendes til opbevaring. Kældergulve er af beton.



Betondæk i kælder



Opbevaringsrum

Tilstand

Kælderen opleves som tør og kun med kosmetiske skader. Omkring dør til kælderhals er der fugt og betonskader med afslag fra betonen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Kælder der er tilknyttet til Silergården bør registreres i BBR. Der udføres rep. arbejde på kælder overflader hvor der er revnedannelse og skader.

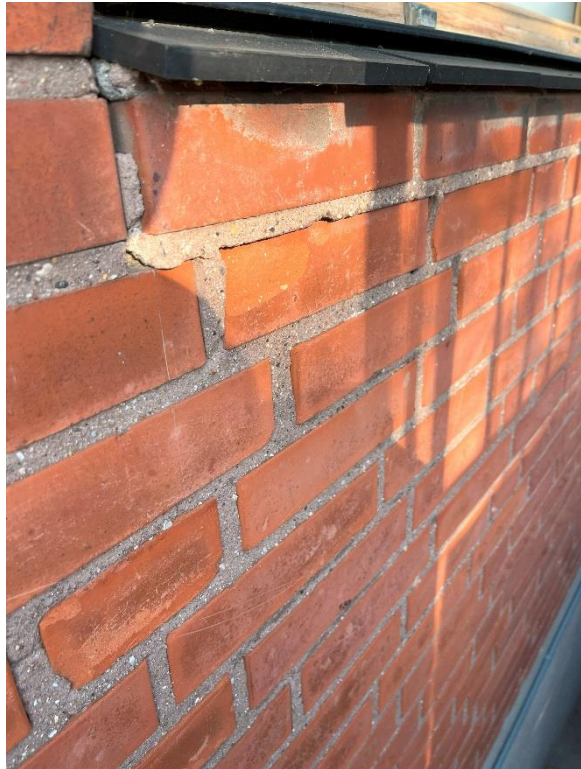
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Kælderydervæg, reparation af overflade	Opret.	Lav	Engangs	2027	17.000

4.3 Facade/Sokkel

Facader og gavle er primært udført i murværk. Murværk er på nogle facader tæt på terræn grundet lav sokkel. Lette facadepartier ud mod gård, er beklædt med fibercement facadebrædder.



Afslag fra sokkel til kælderhals



Teglsten bliver skubbet frem i murværk



Skadede mursten



Pudsskade på sokkel



Let facade mod gård



Murværk og teglsten med afslag

Tilstand

Murværk fremstår stedvist i dårlig stand med skader på fuger og sten. Lette facadepartier ud mod gård er lettere medtaget af vejrliget. Sokler med kræver stedvise pudsreparationer.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at gennemføre en inspektion af murværket ved kælderhalsen. Desuden er der behov for reparation af beskadigede teglsten rundt omkring på bygningen.

Hvor soklen er under terræn, bør den graves fri, og kontrolleres for eventuelle skader.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sokkel, pudsreparation. Løst puds fjernes og sokkel genoppudses successivt	Foreb.	Normal	Engangs	2027	95.000
Murværk, pletvis omfugning samt udskift af revnede sten. Anslået omfang og afsætningsbeløb	Opret.	Middel	Engangs	2029	165.000

4.4 Vinduer

Vinduer er generelt i fin stand udført med to- og trelags energiruder med varm kant i tilbygning fra 2021 samt hovedbygning. I hovedbygning er vinduer i træ/alu og forbindelsesbygning er vinduer i træ.

Herudover er der registreret termoruder i tilbygning mod vest samt i karnap til spiserum. Sålbenke er udført i fliser.



Træ/alu vindue.



Sålbenk med manglende flise



Mørnede vinduesfuger



Slidte vindueskarme

Tilstand

Vindueskarme mod gård er slidte med vindridser og afskalning af maling. Nogle af sålbænke fliserne faldet ud og fuger bør efterses for udvaskning. Der kan forekomme asbest i oprindelig fliseklæb. Fuger bør gennemgås regelmæssigt.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sålbænk udskiftning af elastisk fuge	Opret.	Høj	10	2026	17.000
Sålbænk udskiftning/opretning af flisesålbænke med manglende fliser	Opret.	Høj	Engangs	2026	75.000
Trævinduer og primært træværk i forbindelsesbygning, malervejligehold	Foreb.	Kritisk	5	2026	20.000
Kalfatringsfuger, elastiske, skiftes	Opret.	Middel	20	2029	27.000
Kældervinduer fra opførelsen med 1 lag glas skiftes til nye energiklasse A, 7 stk.	Opret.	Lav	Engangs	2034	75.000
Vinduer i forbindelsesbygning i træ, udskiftes til nye træ/aluminium med 3-lags energiruder	Opret.	Normal	40	2037	275.000
Vinduer træ/aluminium skiftes ud fra forventet levetid, 43 stk.	Opret.	Normal	40	2045	710.000

4.5 Udvendige døre

De udvendige døre er af ældre dato, hvoraf nogle stadig er med termoruder.



Døren lukker ikke tæt



Dørparti ud til legeplads

Tilstand

Flere af dørene fremstår slidte, og visse steder er der tegn på skævheder, der medfører, at de ikke slutter helt tæt.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der laves overfladebehandling af trædøre og vedligehold frem til udskiftning. Døre udskiftes efter forventet endt levetid i 2037 eller tidligere såfremt de ikke kan holde længere. Hvor døre ikke kan oprettes, monteres tætningslister.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vedligehold af trædøre indtil udskiftning (slibe/male)	Foreb.	Lav	5	2027	17.000
Udskiftning af tætningslister	Opret.	Lav	Engangs	2030	17.000
Døre udskiftes til nye massive, i alt 4 stk. samt 2-4 stk. termorude døre der udskiftes til døre med energirude	Opret.	Lav	20	2037	220.000
Udskiftning af yderdøre, forventet levetid. 4 enkeltdøre og 4 dobbeltdøre.	Opret.	Normal	30	2039	264.000

4.6 Trapper

Udendørs trappe til kælder og kælderhals er udført i beton inkl. støttevægge og dæk over kælderhals. Trappen er omsluttet af nedstøbt rækværk med pressegitter i stålørssrammer.



Revnedannelse på baggrund af korrosion i armering.



Delaminering/afskalning/revner, årsager er tørsaltning, utæt/manglende topmembran.



Afskalning af overflader grundet korrosion af armering.

Tilstand

Støttemur og betondæk over kælderhalsen har flere skader forårsaget af vandindtrængning i betonen fra siden og ovenfra. Tætning og membraner er blevet utætte og giver kalkudfældninger. Der er også afskalning og revner, der indikerer korrosion af armering.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

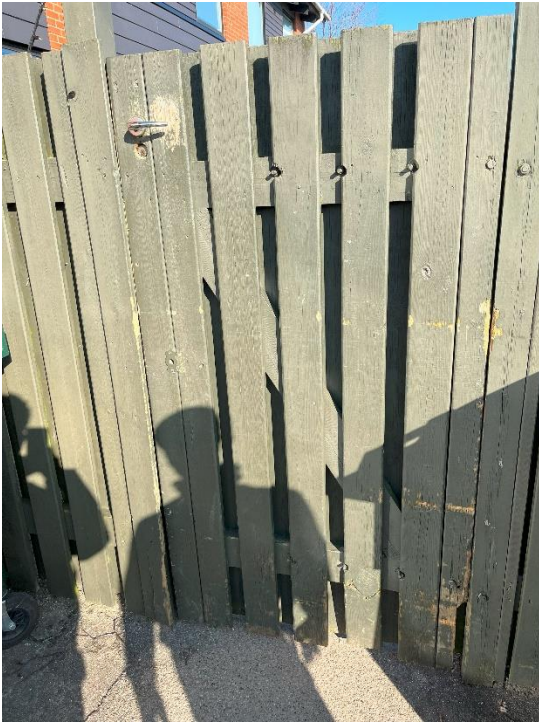
Det anbefales at der bliver taget en armeringsprøve af trappekernen for at bestemme omfang af korrosion.

Kældertrappen skal graves fri og overside af betonen fritlægges så membraner kan blive tætnet og udbedret. Evt. skal der lægges asfalt på topside ved indgangsparti.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udbedring af trappe til kælder, udhugning af løs beton og støbningOpret. af trin. Frilægning af betonkonstruktioner og etablering af ny membran over og på ydersiden af trappe.		Høj	Engangs	2026	220.000

4.7 Porte/Gennemgange

Trælåge til hovedindgang til børnehave.



Flækket og slidte brædder på adgangsport

Tilstand

Porten er slidt og har flækket brædder i bunden. Skal udbedres på sigt.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at der udskiftes skadede brædder på lågen som efterfølgende males med træbeskyttelse.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Trælåge, udskiftning af nedbrudte brædder og malerbehandling	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000
Hegn, maling af brædder	Foreb.	Normal	4	2026	11.000

4.8 Etageskiller

Stue- og gangarealer er belagt med ældre linoleumsgulve, mens enkelte depotrum har korkgulv. Køkkenet er udstyret med et skridsikkert vinylgulv i banevare, og toiletterne er belagt med fliser.

Vægge er malede i forskellige farver direkte på puds eller tapet. Nederste halvdel af vægge er i gange og på nogle dele af stuer beklædt med malede lodretstillede profilbrædder afsluttet med kantliste foroven og fodpanel.

Lofter er forskellige typer; træbeton, faste loftsplader og mineraluldslofter på skinner.



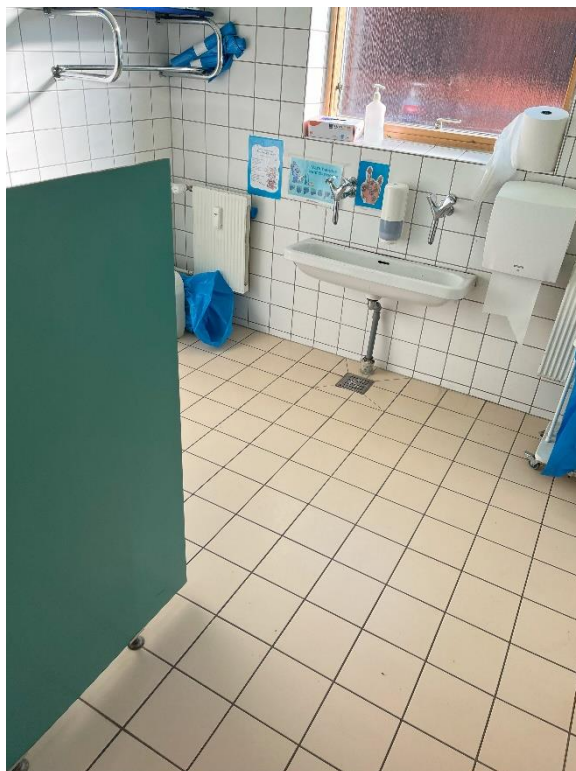
Linoleumsgulv på stue



Kork gulve



Linoleumsgulv gangareal



Fliser på toilet, vægge/gulv.



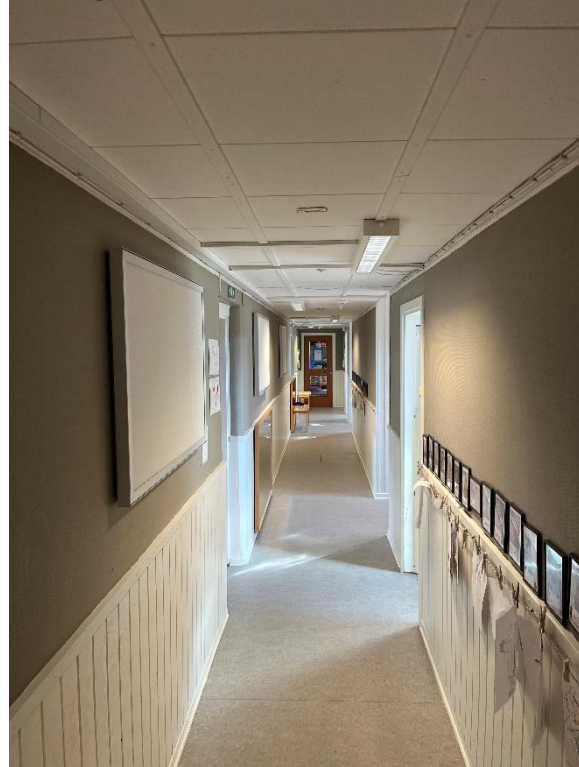
Vinylgulve i Køkken



Linoleumsgulv på stue



Træbetonlofter



Mineraluldsløfter

Tilstand

Gulvbelægningen fremstår særdeles slidt, særligt i områder med høj brugertrafik. Bygningen er opført før 1964, hvilket indebærer en potentiel risiko for forekomst af asbest og PCB i gulvlim, særligt ved eventuelle korkbelægninger.

Vægge og lofter fremstår mere velholdt og er i god til acceptabel stand

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af linoleumsgulv, ca. 530 m ²	Opret.	Høj	Engangs	2026	1.425.000
Udskiftning af korkgulv ca. 15 m ²	Opret.	Normal	Engangs	2026	50.000
Indvendige vægge malervedligeholdelse 75% af 100-150 m ² pr. år svarende til hele institutionen over 4 år.	Opret.	Normal	4	2026	50.000
Løfter successiv udskiftning og vedligehold med maling, svarende til en udskiftning over 40 år	Opret.	Normal	10	2033	127.000

4.9 Toilet/Bad

Overflader på toiletter fremstår som fliser på gulve og malede flader og/eller fliser på vægge.

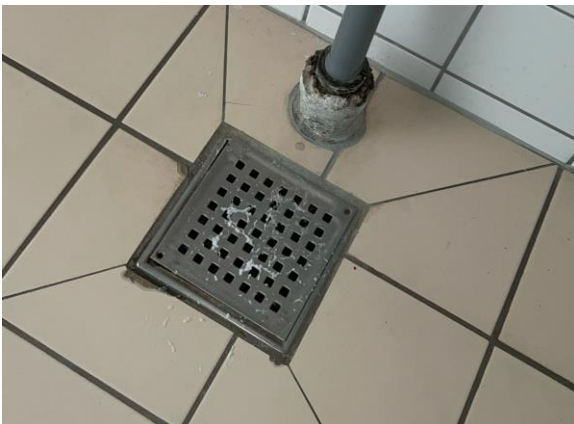
Saniteten er med ældre installationer med træk og slip toiletter eller ældre modeller to-skyls toiletter. Blandingsbatterier er to-grebs på ældre håndvaske.



Personale toilet



Børnetoilet



Fuge nedbrudt

Tilstand

Tilstanden er generelt i ok stand, men mange af toiletterne mangler skylleknappen. Den kan være bevidst afmonteret for at de voksne skal kunne styre hvornår der bliver skyllet ud.

Flisebelægningen på badeværelset vurderes umiddelbart at være i god stand uden synlige tegn på skader eller nedbrydning.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Sanitet udskiftes, alle elastiske fuger renses af og nye fuger lægges. Udskiftning af armaturer.

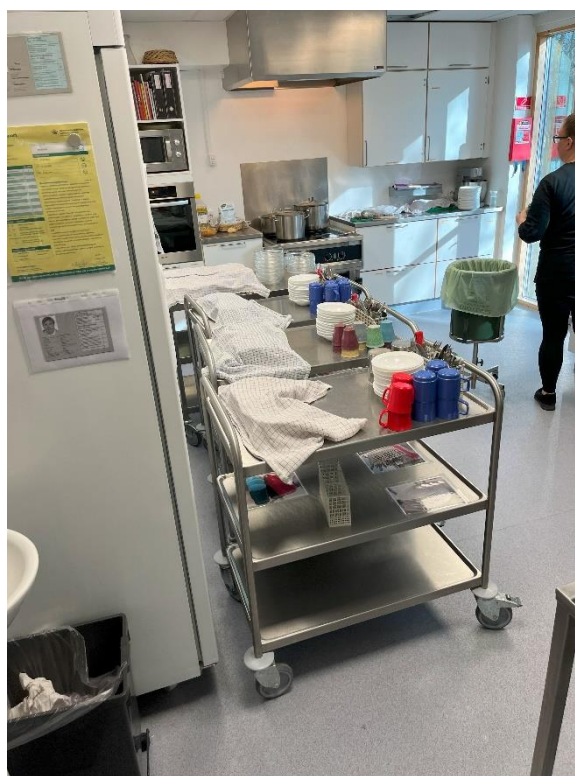
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af sanitet og armaturer, brutto 8 stk. toiletter og 14 vaske. Svarende til 2-3 sæt pr. 5 år	Opret.	Normal	5	2027	33.000

4.10 Køkken

Omplacering af det primære køkken er sket en gang i 00'erne, men elementer og inventar vurderes at være nyere. Der er et mindre køkken placeret i den nordøstlige del af bygningen. Dette bærer præg af ikke at blive brugt meget.



Nyere komfur og ovne



Køkken



Hætteopvasker



Stålbord



Låge der hænger i sekundære køkken



Sekundære køkken

Tilstand

Det primære køkken fungerer som forventet uden funktionsmæssige mangler. Overfladerne er velholdte og egnet til formålet, hvilket sikrer gode hygiejniske forhold. Køkkenmaskiner er generelt af nyere årgang.

Køkkengulv i vinyl, fremstår i god stand.

Det sekundære køkken har en del slitage og skader. Spørgsmålet er om det skal nedlægges.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at køkkener renoveres / udskiftes ved forventet levetid afhængig af slitage. Sekundært køkken kan alternativt overvejes nedlagt.

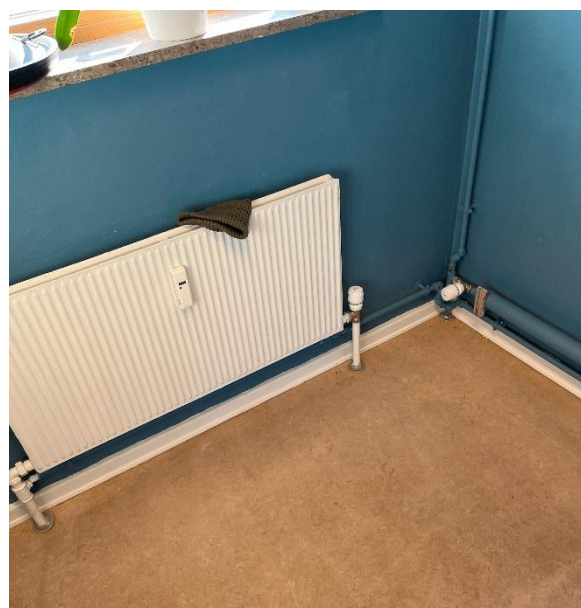
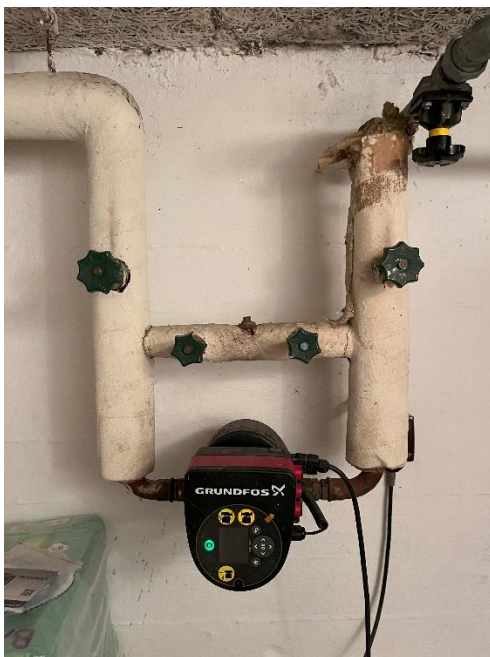
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sekundært køkken udskiftning alternativ sløjfning	Opret.	Normal	15	2027	66.000
Primær køkken udskiftning af elementer ekskl. stålborde og fritstående inventar	Opret.	Normal	15	2036	110.000

4.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet med fjernvarme. Ved gennemgang af bygningens dokumentation, herunder byggesagsarkivet og BBR, er der ikke fundet oplysninger om en varmecentral. Det bør klarlægges hvor varmecentralen er placeret.

Kun fordelingspumpe på varmeanlægget er dog tilgængelig i bygningen da resten af varmeforsyningen kommer fra boligselskabets varmecentral. Institutionen fungerer i den forstand som en "lejlighed" i boligforeningen med en ekstra pumpe.

Fordelingsanlægget er to-strengs og primært monteret med hvad der vurderes at være de oprindelige radiatorer. Termostatventiler er udskiftet til model efter år 2000.



Grundfos cirkulations pumpe

2 strengs radiatoranlæg. Radiatorer monteret med varme-målere. Termostater fra efter 2000.



Rør og ventil i rørkanal i kælder.

Tilstand

Rørsystemet er isoleret som ved opførelsen, med mulighed for asbest (dog uden brud på isoleringen).

Afspærringsventiler er af ældre modeller, kan forventes at være eller blive utætte og bør udskiftes inden for de næste 10 år. Radiatorer er ældre men ellers pænt velholdt. Det afgørende er primært om de kan levere varme nok med nutidige temperatursæt.

Termostatventiler er acceptable højst ca. 20 år gamle og varmfordelingspumpe også nyere trykstyret Magna pumpe.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af ældre nedslidte afspærringsventiler på varmeanlæg. Opret. Regnet med 20 stk.	Opret.	Middel	Engangs	2026	44.000
Gennemgang af varmeanlæg for kortlægning af opbygning og hvor forsyning kommer fra samt renoveringsmuligheder.	Foreb.	Høj	Engangs	2026	17.000
Varmfordelingspumpe skiftes ud fra forventet levetid	Opret.	Normal	15	2033	22.000
Udskiftning af varmfordelingsrør, anslået tidspunkt afhængig af nedslidningen	Opret.	Middel	45	2038	176.000
Radiator udskiftes efter behov, afsætningsbeløb svarende til 20 stk. kan udføres løbende	Opret.	Normal	45	2038	176.000

4.12 Afløb

Afløbsinstallationen i bygningen består af faldstammer i støbejern og plast.



Utætheder/tæringer på afløbsrør



Afløb med blyholdig maling af tæring



Utætheder/tæring på afløbsrør i rørkanal i kælder



Rust sår på faldstamme

Tilstand

Støbejernsafløbsinstallationen viser tydelige tegn på slid med tæring og nedbrydning. Der er allerede monteret bandage på mindst en gennemtæring.

Det anbefales at der bliver lavet en gennemgang af afløbssystem, samt udskiftet tærede og ødelagte rørstykker hvilket vil være det meste af afløbssystemet da det er udtjent.

Faldstammer behandlet med blyholdig maling og med bly i samlinger og skal derfor håndteres derefter.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gennemgang af defekte og døde rørstykker. Udskiftning af nedslidte rørstræk til rustfri afløbsrør.	Opret.	Normal	Engangs	2026	37.000
Udskiftning af afløbssystem i støbejern til rustfrit stål	Opret.	Normal	Engangs	2030	400.000

4.13 Kloak

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak eller foreligger tv-inspektionsrapport. Kloakledninger i jord er i beton og har en alder, hvor tiltag er påkrævet.

Evt. tv-inspektion, mistanke om rotter i kloak.



Rist i kælder

Tilstand

Der er mistanke om rotter i kloak hvilket forstærker behovet for en tv-inspektion.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tv-inspektion af kloaker	Foreb.	Høj	Engangs	2026	33.000

4.14 Vandinstallationer

Brugsvandinstallationer er lavet i galvaniseret stålør og med koblingsledninger stedvist i kobber.

Ved gennemgang af ejendommens vandinstallationer er der ikke identificeret nogen vandstik eller vandmåler. Ligeledes er kilden til varmt vand heller ikke umiddelbart synlig. Det anbefales at installationen kortlægges så forsyningsforholdene er kendte.



Udendørs hane i kælder



Fordelingen finder sted i krybekælder



Udskiftede bøjninger



Koblingsledninger i kobber

Tilstand

Synlig vandinstallation er i fungerende stand. Der er ikke nuværende tegn på tæring, men rørstykker ser ud til at have været udskiftet måske pga. tidligere tæring. Alene ud fra rørenes alder, materialer og sammensætning af metaller er de udtjent på nuværende tidspunkt og med en maks. forventet restlevetid på 5-10 år.

De arbejdsmiljømæssigt forhold skal afklares omkring udskiftning af vandinstallation i krybekælder eller om installationen skal overgå til synlige rør i stueetagen hvilet er det mest nærliggende af gøre.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gennemgang af vandinstallation for kortlægning af hvor stikledning og vandmåler er placeret samt renoveringsmuligheder med ny synlig installation	Foreb.	Høj	Engangs	2026	28.000
Udskiftning af fordelingsrør for brugsvand. Skiftes til ny installation i rustfri eller alupex.	Opret.	Høj	45	2027	154.000

4.15 Gasinstallationer

Der er ikke gasinstallation på ejendommen.

4.16 Ventilation

Der er kun naturlig ventilation på ejendommen og ellers lokale vægventilatorer.

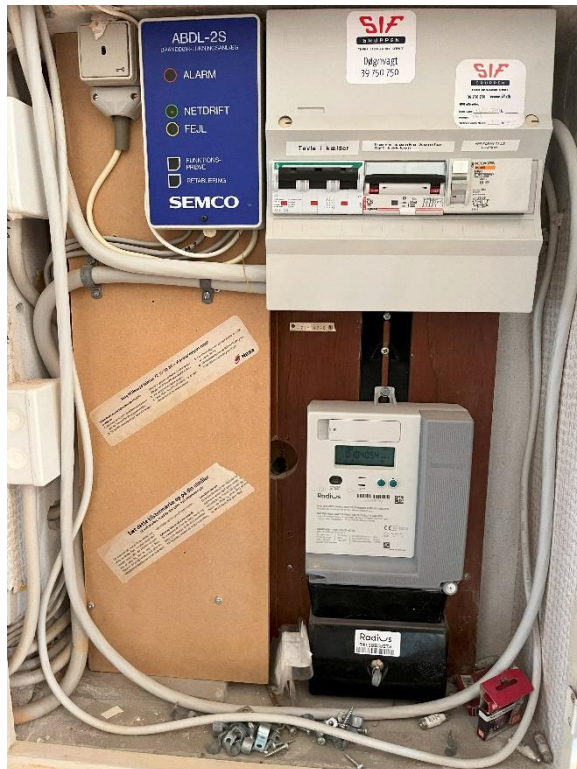
4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Hovedtavlen har ikke kunnet lokaliseres i bygningen, kun den lille tavle der sidder efter måleren og en gruppetavle. Resten af installationen ser ud til at være spredt ud på undertavler i bygningen. Installationsmateriel er af ældre årgang.

Belysningen er primært spolerørsarmaturer med 28W lyskilder, men der er installeret LED belysning i enkelte rum.



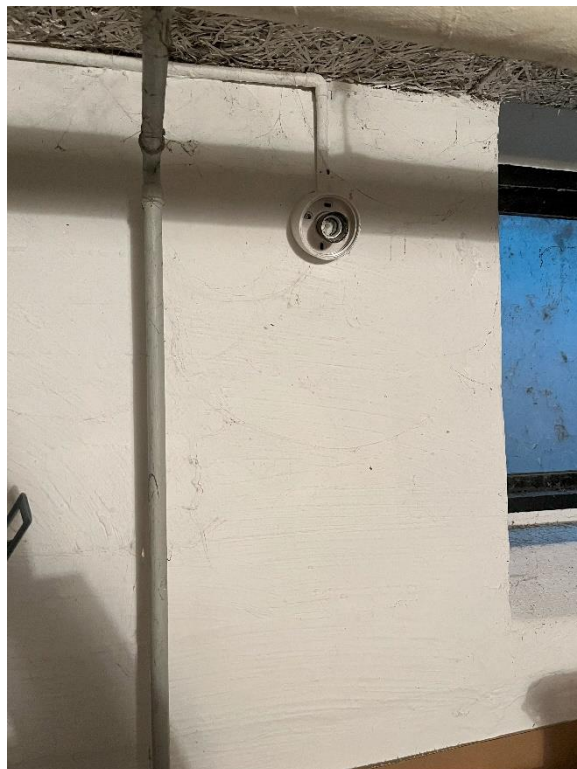
Gruppetavle



El-måler og mulig hovedfordelingstavle



Løs stikdåse



Blottet lysarmatur



Spolerørs armatur i gang



LED armatur på toilet

Tilstand

Der er ingen overblik over installationens system. Tavler er overvejende med ældre materiel med undtagelse af udskiftede eller nyetablerede grupper med kombirelæer. Belysningen er funktionsdygtig men forældet generelt og bruger udfasede lyskilder. Ældste grupper med skuffesikringer kan planlægges udskiftet ligesom ejendommen bør gennemgås for løst / defekt materiel, stikkontakter, afbrydere o.l.

Bygningsdelens tilstand:

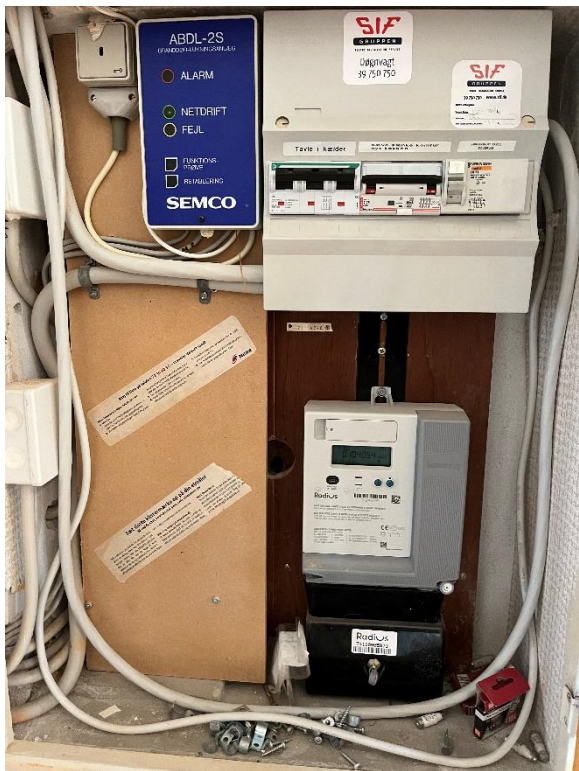
■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
El materiel, afbrydere og stikkontakter der er skadet eller i stykker udskiftes	Opret.	Middel	20	2026	28.000
Der er ingen system over tavler og opmærkning, tavler gennemgås for opmærkning og kortlægning. Tavlerne udskiftes inden for en 10 års periode	Opret.	Høj	Engangs	2026	22.000
Lysarmaturer med lysstofrør skiftes til nye LED armaturer	Opret.	Normal	25	2027	193.000
El-tavler udskiftes ud fra forventet teknisk levetid. Forudsætter forudgående gennemgang af opmærkning og kortlægning.	Opret.	Normal	40	2036	83.000

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

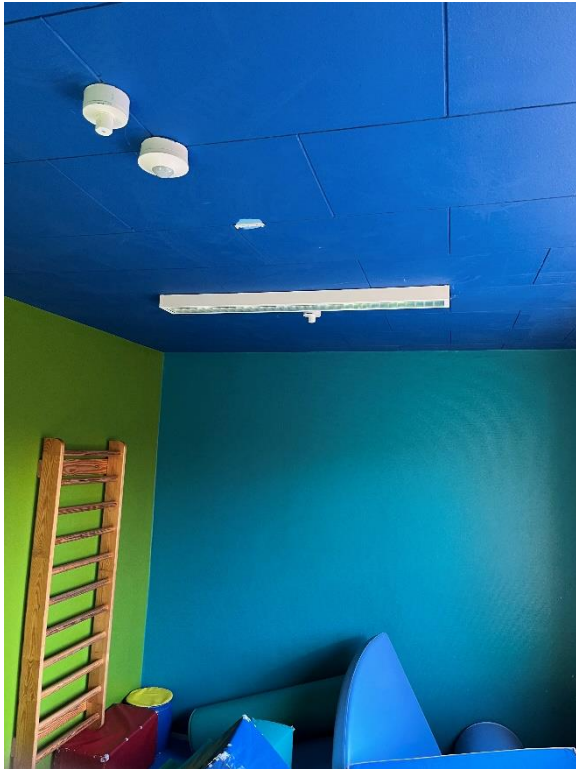
Bygningen indeholder ABDL til dørene og røgalarmer med batteri og 230v forsyning. Den viste er til ABDL døren. Ellers skulle det meste automatik være tilknyttet varme- og ventilationsstyring som enten ikke findes på ejendommen eller er lagt ud i ekstern varmecentral.



ABDL betjeningspanel



Detektor for ABDL anlæg



PIR bevægelsesmeldere for lys



Styringer for vægventilatorer

Tilstand

ABDL og røg/brandinstallationer er i acceptabel stand

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ventilatorstyringer skiftes ud fra forventet levetid	Opret.	Normal	30	2035	15.000
ABDL anlæg udskiftes iht. forventet teknisk levetid	Opret.	Normal	20	2043	22.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Legeplads mod øst er belagt med asfalt udformet som små vejforløb og farvede flader.

Legeplads mod vest er belagt med betonfliser.

Udhus placeret i det sydøstlige hjørne af grunden er opført i træ og sandkasse i beton beklædt med træ.

Ved siden af udhuset er placeret en bålhytte som er opført i 2021.



Træhytte på legeplads



Sandkasse



Asfalt øst for bygning



Flisebelagt legeplads vest for bygning



Bålhytte fra 2021

Tilstand

Asfalt er slidt og med revner, mindre huller og farvede felter er delvist slidt af.

Betonfliser ligger også ujævnt og det fremstår som om nogle fliser er skiftet ud.

Det nederste træværk på udhuset er delvist med råd, og nogle steder er brædder flækket.

Bygningsdelens tilstand:

 Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Asfalt planfræsning og udlægning af nyt slidlag, ca. 200 m ² ekskl. farvede felter	Opret.	Middel	Engangs	2027	88.000
Plankeværk, legeplads og udhus træ tømmergenngang og maler vedligeholdelse	Opret.	Normal	4	2027	33.000
Flisebelægninger skal gåes igennem for revnet fliser og lunger skal oprettes. Ca. 400 m ² . Kan oprettes etapevis.	Opret.	Høj	Engangs	2028	286.000

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.

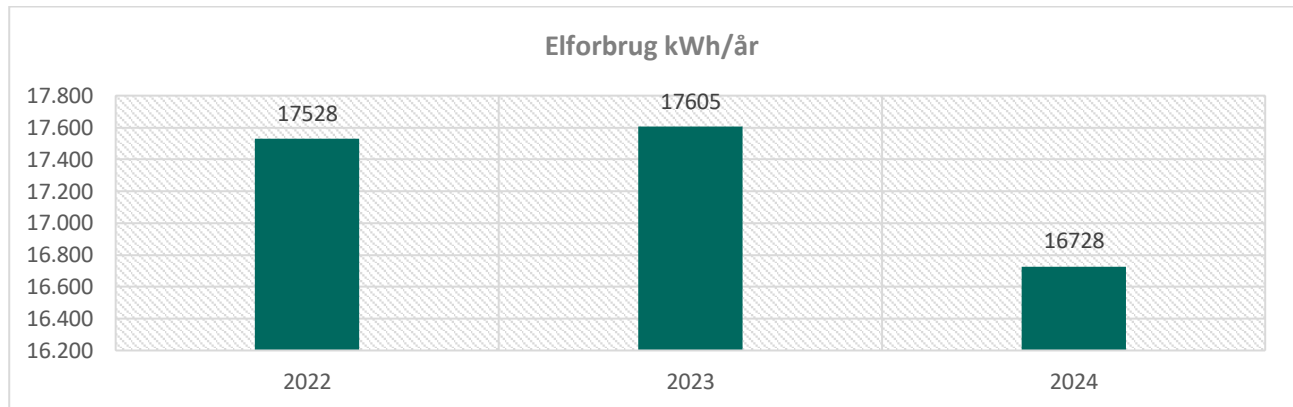
5 Energiscreening

Ejendommen har kun historisk energiforbrug for el.

Øvrige forsyningsforhold på adressen og hvad der aftages af boligselskabet på samme matrikel, er uklart. Desuden er de fleste energiforbrugende installationer som varmecentral, styring m.m. at finde udenfor institutionens indflydelse.

Der er derfor ikke udført energiscreenings beregninger for Silergården.

Herunder er opstillet de seneste 3 års elforbrug. Elforbruget er en smule mindre end øvrige børnehuse.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	24	Ingen forbrugsdata	Ingen forbrugsdata
Gennemsnit for Børnehuse	31	79	525
Mere / mindre forbrug	-8	-	-
Mere / mindre forbrug i %	-24%	-	-
Forbrugsudvikling 2022-2024	-5%	-	-