

Tilstandsvurdering og energiscreening

Møllehuset
Brøndby Møllevej 35, 2605 Brøndby

17. September 2025



Udarbejdet af: Anders Gjerum Halkjær
Kontrolleret af: Diana Georgeta Bratbo, Claudia Schulz
Dato: 17.09.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode.....	5
2	Ejendomsoplysninger	7
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal.....	8
4	Tilstandsvurdering.....	12
4.1	Tag.....	12
4.2	Kælder/Fundering.....	14
4.3	Facade/Sokkel.....	14
4.4	Vinduer.....	17
4.5	Udvendige døre	19
4.6	Trapper.....	21
4.7	Porte/Gennemgange.....	21
4.8	Etageadskillelser	21
4.9	Toilet/Bad	23
4.10	Køkken.....	24
4.11	Varmeanlæg	25
4.12	Afløb.....	27
4.13	Kloak.....	28
4.14	Vandinstallationer.....	29
4.15	Gasinstallationer	30
4.16	Ventilation	30
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	31
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	34
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	35
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	35
4.21	Byggeplads.....	36
5	Energiscreening	38
5.1	Tag.....	39
5.2	Kælder/Fundering.....	41
5.3	Facade/Sokkel.....	41
5.4	Vinduer.....	43
5.5	Udvendige døre	44
5.6	Trapper.....	44
5.7	Porte/Gennemgange.....	44
5.8	Etageadskillelser	45
5.9	Toilet/Bad	46
5.10	Køkken.....	46
5.11	Varmeanlæg	46
5.12	Afløb.....	47
5.13	Kloak.....	47
5.14	Vandinstallationer.....	47

5.15	Gasinstallationer	47
5.16	Ventilation	48
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	48
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	51
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	51
5.20	Private friarealer	51
5.21	Byggeplads.....	51

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.

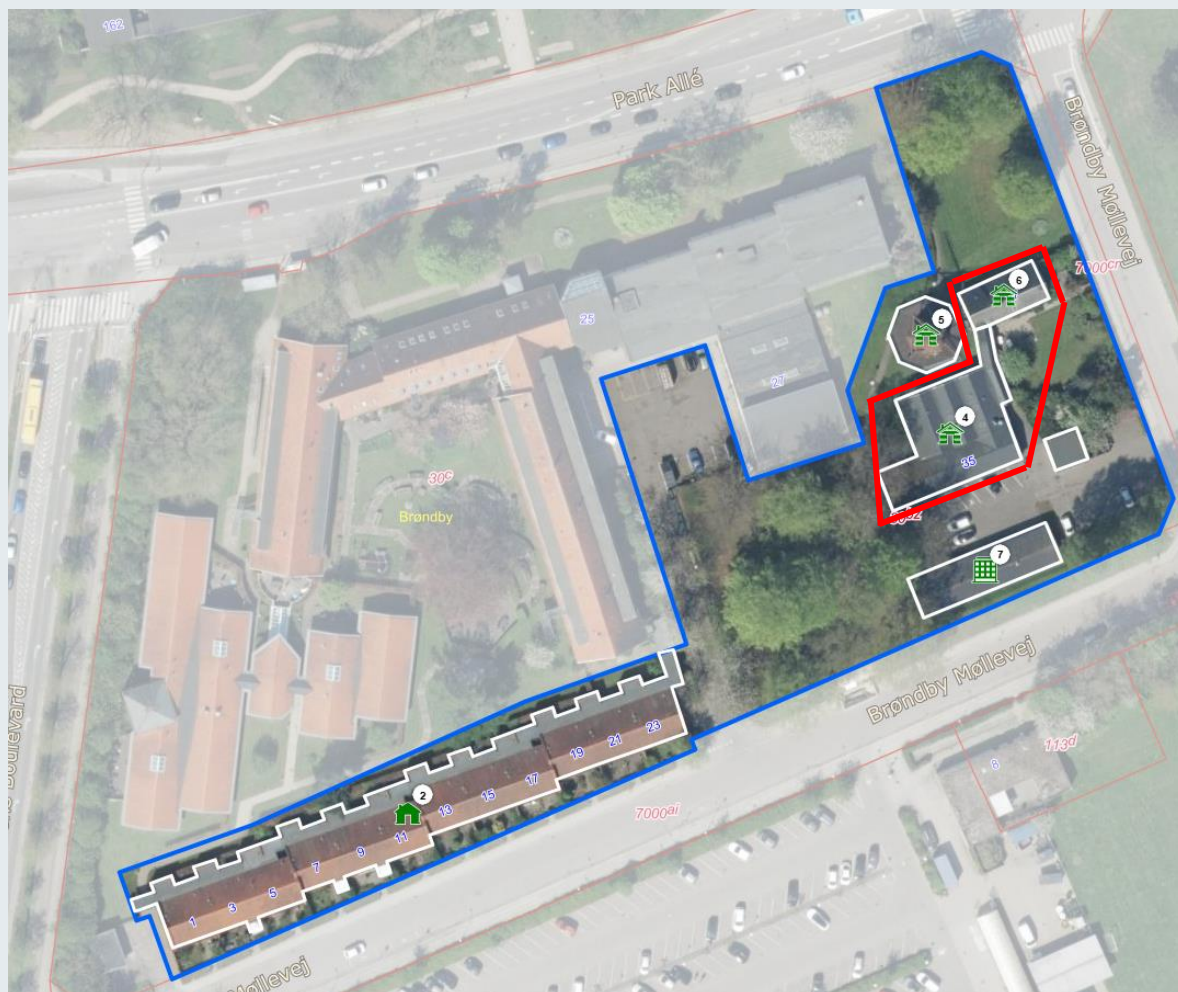
¹ Pr. 1. januar 2025 er indekset (BYG43): <https://molio.dk/support/vaerktojer/prisdata/indeksering>

Arbejdsomkostninger: 111,5

Boliger i alt: 120,0.

2 Ejendomsoplysninger

Oversigtskort fra kort.bbr.dk



Adresse: Brøndby Møllevej 35, 2605 Brøndby

Byggeår: 1880

År for seneste ombygning: 1989

Antal BBR registrerede bygninger: 5

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 8131 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

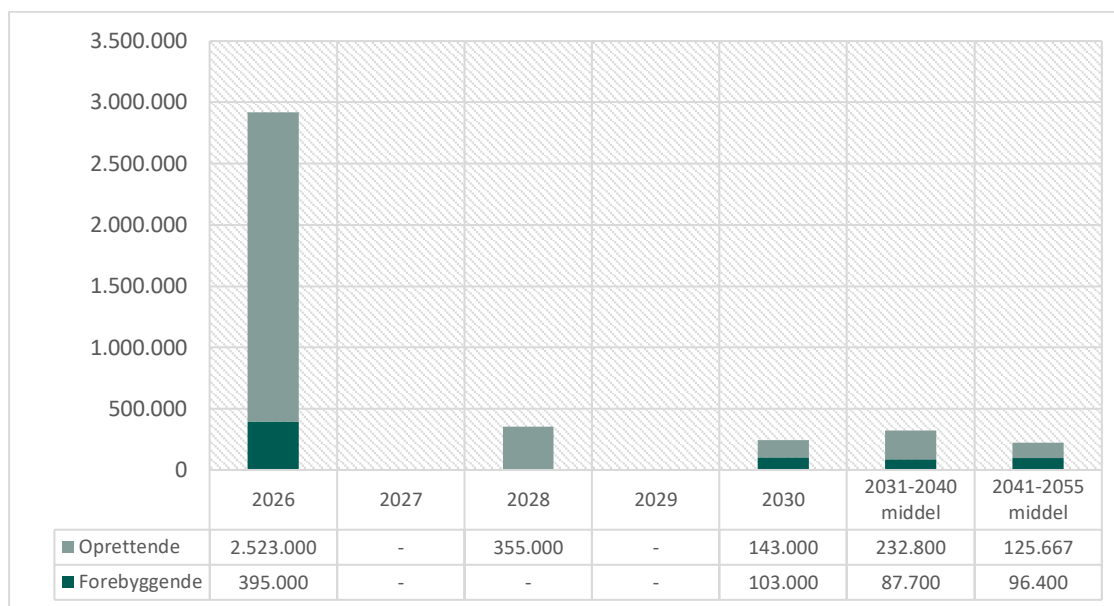
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	10.055.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	6.069.000
Total vedligehold for Møllehuset, gennemsnit pr. år kr.:	335.167
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	2.992.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	12.522
kr. pr. m ² / år:	417
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Dårlig

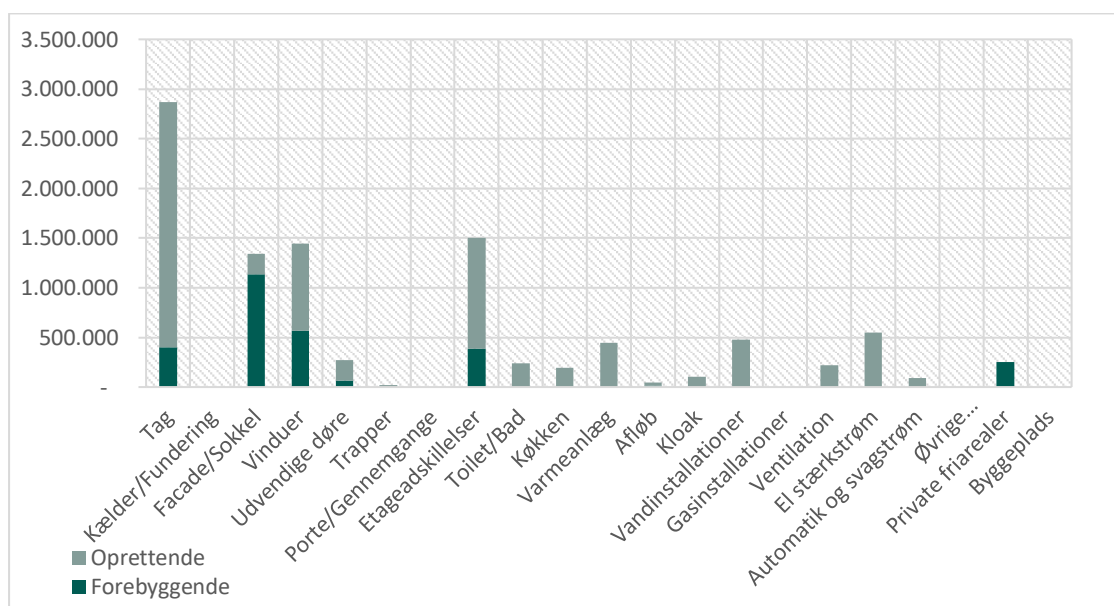
Bygningens samlede stand vurderes som dårlig. Der er flere synlige skader eller problemer, som kræver opmærksomhed for at forhindre yderligere forringelse og sikre bygningens funktionalitet og sikkerhed. Vedligeholdelsesbehovet nærmer sig også at et niveau der svarer til prisen på en tilsvarende ny bygning.

*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	50.000	-	-	-	17.000	13.400	13.400
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	204.000	-	-	-	17.000	33.000	38.800
Vinduer	62.000	-	-	-	33.000	19.000	19.000
Udvendige døre	11.000	-	-	-	-	2.200	2.200
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	15.000	-	-	-	36.000	11.700	14.600
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	11.000	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	42.000	-	-	-	-	8.400	8.400
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	1.568.000	-	191.000	-	-	52.800	12.000
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	11.000	-	-	-	33.000	6.600	6.600
Vinduer	547.000	-	56.000	-	-	15.400	7.800
Udvendige døre	-	-	17.000	-	-	6.600	8.133
Trapper	17.000	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	63.000	-	58.000	-	37.000	43.600	34.800
Toilet/Bad	20.000	-	-	-	25.000	7.500	8.000
Køkken	-	-	33.000	-	-	8.900	4.800
Varmeanlæg	55.000	-	-	-	-	25.100	9.200
Afløb	-	-	-	-	17.000	-	1.133
Kloak	-	-	-	-	17.000	3.400	3.400
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	47.500	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	110.000	-	-	-	-	-	7.333
El stærkstrøm	132.000	-	-	-	14.000	15.400	16.600
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	5.867
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

Tilstandsvurderingen omfatter 5 bygninger herunder B4, B5, B6 og mellembygning samt B7. B4 og B7 er opført i 1940 og begge bygninger med tilbygning fra 1989, herudover mellembygning. B5 og B6 er opført i 1880. Bygningerne er ud fra tidligere tegningsmateriale betegnet med B4_Møllehytten, B6_Møllehuset, B4+6_Mellembygning, B5_Mølle og B7_Værksted.

Herudover er der opført et udhus fra 2021 og indhegnet skralderum.

4.1 Tag

Tag på bygninger B4 og Ml. bygning er belagt med tagpap. Tag på B6 og B7 er med hhv. fibercement og bølgeeternit. Tagrender og nedløbsrør er udført med zink, plastrør og galvaniseret stål.



B4 Tagpap m. mosbegrøning



B6 Fibercement m. mosbegrøning



Ml. bygning Tagpap m. mosbegrøning



B7 Bølgeeternit tag



B4 Tagrender og nedløbsrør i plast



B6 Tagrender og nedløbsrør i zink



Ml. bygning



B7 Tagrende zink og nedløbsrør i plast

Tilstand

Det er observeret, at der sker vandindtrængning i rum B4 – Grupperum 0.020, hvor vand drypper ned fra kloakudluftningen. Ved besigtigelse blev der konstateret synligt vand på gulvet, hvilket bekræfter aktiv lækage. Det er oplyst, at tidligere forsøg på at identificere skaden ikke har afklaret den præcise årsag. Baseret på observationerne vurderes det, at der er tale om vand, der trænger ind oppefra – formentlig via en utæthed i taggennemføringen omkring kloakudluftningen.

Tagpap vurderes at være fra 1989, hvor henholdsvis tilbygningen til bygning B4 og mellembbygningen blev opført. Da den forventede levetid for tagpap er ca. 35 år, må det forventes, at tagdækningen skal udskiftes inden for en nær fremtid.

Fibercement tag og bølgeeternittag for hhv. B6 og B7 er vurderet fra samme årstal, men med en forventet levetid på 30 år. Fibercement indeholder muligvis asbest.

Tagrender og nedløbsrør formodes at være mere end 35 år, hvorfor disse ligeledes må betragtes at skulle skiftes inden for en nær fremtid.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B7 Nedløb i plast skiftes til nye. Ca. 12 lbm	Opret.	Normal	40	2026	16.000
B7 Fibercement herunder asbest. 214 m ²	Opret.	Normal	40	2026	528.000
B7 Vindskeder og sternbrædder afrenses og malerbehandles. 68 lbm	Foreb.	Normal	5	2026	22.000
B6 Knækkede eternittagplader skiftes til nye 3 stk.	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000
B4 Tagpap skiftes til nyt iht. forventet levetid. Ca 397 m ²	Opret.	Normal	35	2026	943.000
B4 Tagrender i plast og nedløbsrør i plast og zink skiftes til nyt iht. forventet levetid. Ca 55 lbm	Opret.	Normal	35	2026	66.000
B4 Afrens og malervedligehold af sternbrædder og vindskeder. Ca. 35 lbm	Foreb.	Normal	5	2026	14.000
Udhus Afrens og malervedligehold af sternbrædder og vindskeder. Ca. 24 lbm	Foreb.	Normal	5	2026	14.000
B4+6 forbindelsesgang Tagpap skiftes til nyt iht. forventet levetid. Ca 60 m ²	Opret.	Normal	35	2028	149.000
B4+6 forbindelsesgang Tagrender og nedløbsrør i plast skiftes til nyt iht. forventet levetid . Ca 22 lbm	Opret.	Normal	35	2028	28.000
B4+6 forbindelsesgang Afrens og malervedligehold af sternbrædder og vindskeder. Ca. 22 lbm	Opret.	Normal	5	2028	14.000
B6 Afrens og malervedligehold af sternbrædder og vindskeder. Ca 50 lbm	Foreb.	Normal	5	2030	17.000
B6 Fibercement herunder asbest. 154 m ² . Årstal ukendt	Opret.	Normal	40	2035	480.000
B7 Tagrender i zink skiftes til nye iht. forventet levetid. Ca 55 lbm	Opret.	Normal	40	2040	20.000
B6 Tagrender og nedløbsrør i zink skiftes iht. forventede levetider. Ca 33 lbm	Opret.	Normal	40	2045	44.000
Udhus Tagrender og nedløbsrør i galvaniseret stål skiftes til nyt iht. forventede restlevetid ud. Ca. 18 lbm	Opret.	Normal	35	2055	22.000
Udhus Tagpap skiftes til nyt iht. forventet restlevetid ud. Ca. 37 m ²	Opret.	Normal	35	2055	72.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er krybekælder under B6. Øvrige bygninger er uden kælder / krybekælder.

4.3 Facade/Sokkel

Ydervægge i B4 er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er skønnet efterisoleret. Ydervægge i tilbygning til B4 er udført som let konstruktion med træbeklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 175 mm mineraluld.

Ydervægge i B6 består af bindingsværk bestående af halvtens teglmur med ca. 15 % træ og indvendig forsatsvæg med 50 mm mineraluld og pladebeklædning.

Ydervægge i mellembygning er udført som murpiller i tegl med glaspartier imellem.

Ydervægge i B7 i den østlige del af bygningen er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret ved opførelsen. Ydervægge består desuden af 24 cm massiv murstensvæg med indvendig pladebeklædning og 100 mm isolering.

Ydervægge på toilet og i forrum består af 24 cm massiv murstensvæg med indvendig pladebeklædning og 150 mm isolering. Ydervægge i vinduesbrystninger er udført som let konstruktion med træbeklædning udvendig og gips indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 150 mm mineraluld.



B4 Facade i tegl fra husets opførelse



B4 Tilbygning i træ fra 1989



B4 Afslag fra sokkel



B5 Mølle fra 1880



B6 Bindingsværk opr. fra 1880



B6 Trægavle på 1. sal



Ml. bygning murpiller i tegl



Ml. bygning



B7 Murstensfacade m. vinduesbrystninger i træ



B7 Alvorlige sætningsskader på murfacade m. Brøndby Møllevej



Udhus fra 2021



Træbeklædning til skralderum

Tilstand

Facader fremstår generelt i god og vedligeholdt stand uden væsentlige skader eller tegn på nedbrydning.

På sokkel af B4 er der registreret afskalninger af puds. Der er konstateret flere alvorlige sætningsskader i facaden for B7, hvilket kan være tegn på bevægelser i fundamenter eller underliggende jordforhold. Skadernes omfang vurderes som kritisk, og der bør foretages en nærmere bygningsteknisk undersøgelse med henblik på at klarlægge årsagen og udarbejde en egnet udbedringsstrategi.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B7 Forundersøgelse / fundamentstabilisering / Nedtagning og genopretning af murværk / Fuger & finish. 10-15 lbm, 25 m ² (20.000 / 3500 pr./lbm / 2.000 pr. m ²)	Foreb.	Høj	engangs	2026	143.000
B6 Maling/oliebehandling af bindingsværk. Ca. 60 lbm	Foreb.	Normal	5	2026	22.000
B4 Afslag fra sokkelpuds reparerer	Opret.	Normal	Engangs	2026	11.000
Skralderum Afrens og malervedligehold af træfacade. Ca. 20 m ²	Foreb.	Normal	5	2026	14.000
Udhus Træfacade afrenses og malervedligeholdes/oliebehandles. Ca. 48 m ²	Foreb.	Normal	5	2026	25.000
B7 Afrensning og malerbehandling af vinduesbrystninger i træ. 18 m ²	Foreb.	Normal	5	2030	17.000
B4 Afrens og malervedligehold af træfacade i tilbygning til billard samt aflukket dør. Ca. 60 m ²	Opret.	Normal	5	2030	33.000
B6 Afrensn og malervedligehold af trægavle. Ca. 30 m ²	Foreb.	Normal	8	2033	22.000
B5 Afrens og malervedligehold af omgang. Ca. 148 m ² + 137 lbm bæringer / stolper. 250 kr./m ² omgang og 125 kr./lbm	Foreb.	Normal	10	2035	61.000
B5 Afrens og malervedligehold af spånbeklædning med linolie/tjære-maling. Ca. 135 m ² . Vinger ca. 40 lbm. 350 kr./m ² beklædning og 125 kr/lbm vinger + 30.000 kr. for stillads	Foreb.	Normal	10	2035	91.000

4.4 Vinduer

Vinduer i B4 er med blandet type ruder, herunder koblede vinduer med 1+1-lags glas, etlags glastrude og tolags termoruder udført i træ med elastiske fuger, kalkmørtel og fugebånd.

Vinduespartier i mellembygning er med etlag glas udført i træ med fugebånd.

Vinduer i B6 er med trelags energiruder i facade mod SØ og V udført i træ. Vinduer i øvrige facader er med tolags termoruder udført i træ.

Vinduer i B7 er med blandet type ruder, herunder tolags termoruder og tolags energiruder med kold kant udført i træ med kalkmørtel.



B4 Manglende malervedligehold af vinduesrammer



B6 Vinduesparti m. termoruder



Ml. bygning m. manglende malervedligehold



B7 Manglende malervedligehold

Tilstand

Vinduer fremstår generelt med manglende eller utilstrækkelig malervedligeholdelse. Vinduer i B4 i facade mod SØ og V er nyere og i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B7 Afrensning og maling af trævinduer. 9 stk.	Foreb.	Middel	5	2026	17.000
B6 Afrens og malervedligehold af vinduer. 5 stk.	Foreb.	Normal	5	2026	14.000
B4+6 forbindelsesgang Vinduespartier med 1 lag glas skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. Ca 7,1 m², 5 stk. / 2,15 m², 2 stk. / 1,45 m², 1.stk.	Opret.	Middel	30	2026	273.000
B4+6 forbindelsesgang Fugebånd rundt om vinduespartier m. 1lag glas skiftes til nyt. Ca 65 lbm	Opret.	Middel	15	2026	14.000
B4+6 forbindelsesgang Afrens og malervedligehold trævinduer. 7 stk.	Foreb.	Middel	5	2026	17.000

B4 Vinduespartier med koblede vinduer 1+1-lags glas og etlag glasrude skiftes til nye med energiruder. Mål 1200x1550, 4 stk. Ca. 7,4 m ²	Opret.	Middel	30	2026	50.000
B4 Vinduer med tolag termorude skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. Mål 1100x1050, 2 stk. / 1150x1150, 8 stk. / 950x2000, 2 stk. / 750x1400, 2 stk. / 1250x700, 1 stk. Ca 19,7 m ²	Opret.	Middel	30	2026	132.000
B4 Vinduer med etlag glas skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. Mål 1100x700, 6 stk. Ca. 4,6 m ²	Opret.	Middel	30	2026	39.000
B4 Fuger med kalkmørtel, elastiske fuger og fugebånd omkring vinduer skiftes til nye. Ca. 43+50 lbm. Ca. 8 stk. kalk, 11 stk. elastisk fuge el. fugebånd	Opret.	Normal	15	2026	25.000
B4 Reparation af sålbænke. Rens og fjernelse af gammel maling, reparation med betonmørtel. 5 stk.	Opret.	Normal	Engangs	2026	14.000
B5 Afrens og malervedligehold af vinduer. 2 stk.	Foreb.	Normal	5	2026	14.000
B6 vinduer med termoruder skiftes til nye med energiruder energiklasse A. 1 stk. 0,9 m ² / 1 stk. 0,95 m ² / 3 stk. 1,3 m ²	Opret.	Normal	30	2028	39.000
B6 Ovenlys skiftes til nyt iht. forventet levetid 1,21 m ²	Opret.	Normal	30	2028	17.000
B4 Afrens og malervedligehold af vinduer. 25 stk.	Foreb.	Normal	5	2030	33.000
B7 Vinduer er med blandet type ruder herunder tolags termoruder og tolags energiruder med kold kant. Alle vinduer skiftes til nye iht. forventede levetider. Årstal energiruder 2001	Opret.	Normal	30	2031	154.000
B4 Ovenlys m. tolag energirude skiftes til nye iht. forventet levetid. Ca. 0,33 m ² , 4 stk.	Opret.	Normal	30	2050	39.000
B6 Vindue i facade mod SØ og V skiftes til nye iht. forventede levetider. 1 stk. 1,26 m ² / 5 stk. 0,89 m ²	Opret.	Normal	30	2055	39.000
B7 Fuger med kalkmørtel omkring vinduer skiftes til nye Ca 56 lbm	Opret.	Normal	engangs		

4.5 Udvendige døre

Yderdøre i B4 er med to- og trelags energiruder.

Yderdør og dørparti i mellemgang er med trelags energiruder udført i træ med elastisk fuge.

B6 er med massive præisolerede pladedøre med elastiske fuger.

Yderdøre i B7 er udført med tolags energiruder med kalkmørtel.



B4 Yderdør m. tolags energirude



Ml. bygning dørparti m. trelags energiruder

B6 Præisoleret pladedør



B7 Manglende malervedligehold

Tilstand

De udvendige døre fremstår generelt i god stand med fuld funktionalitet og uden væsentlige skader. Der er dog registreret manglende eller utilstrækkelig malervedligeholdelse på enkelte døre tilhørende B4, mellembygningen samt B7. Det kan på sigt medføre nedbrydning af overfladebehandling og øget risiko for fugtpåvirkning og materialeforringelse.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales, at malerbehandlingen genoprettes som led i den løbende bygningsvedligeholdelse for at bevare dørenes levetid og funktionalitet.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B7 Afrensning og maling af trædøre. 4 stk.	Foreb.	Middel	5	2026	11.000
B7 Fuger med kalkmørtel omkring yderdøre skiftes til nye. Ca. 23 lbm	Opret.	Normal	engangs	2028	17.000
B7 Yderdøre med tolags energiruder med kold kant skiftes til nye iht. forventede levetider. Årstal 2001	Opret.	Normal	30	2031	66.000
B4 Yderdør med tolags energirude skiftes til ny iht. forventet levetid. Årstal 2013	Opret.	Normal	30	2043	17.000
B6 Massiv pladedør i trapperum og indgang skiftes til nye iht. forventede levetider. Årstal 2015	Opret.	Normal	30	2045	33.000
B4+6 forbindelsesgang Yderdør og dørpart i indgang med trelags energiruder skiftes til nye iht. forventede levetider. Årstal 2020. Ca. 2,15 m ² / 4,15 m ²	Opret.	Normal	30	2050	55.000
B4 Yderdør i indgang med trelags energirude skiftes til ny iht. forventet levetid. Årstal 2020	Opret.	Normal	30	2050	17.000

4.6 Trapper

I B6 er der adgang til loftsrums via loftstrappe i trapperum. Der er ingen loftslem til loftsrums.



B6 Trappe til loftsrums

Tilstand

Trætrappe i trapperum til loftsrums i B6 er i god stand.

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at etablere en præisoleret loftstrappe m/lem for at minimere varmetabet.

Se forslag under energiscreening punkt 5.1.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B6 Etablering af præfabrikeret loftstrappe m/lem	Opret.	Normal	Engangs	2026	17.000

4.7 Porte/Gennemgange

Ingen porte/gennemgange.

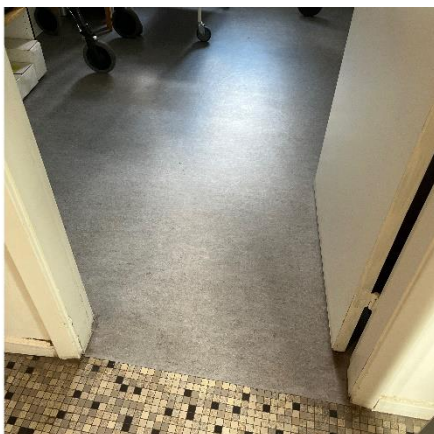
4.8 Etageadskillelser

Gulve i B4 er udført med linoleumsgulve og mosaikfliser på toiletter.

Gulve i B6 er udført med linoleumsgulve og klinkegulve på toilet. Trapperum er udført med malet beton og malet træ lem til krybekælder.

Gulve i mellemgang er udført med flisebelægning.

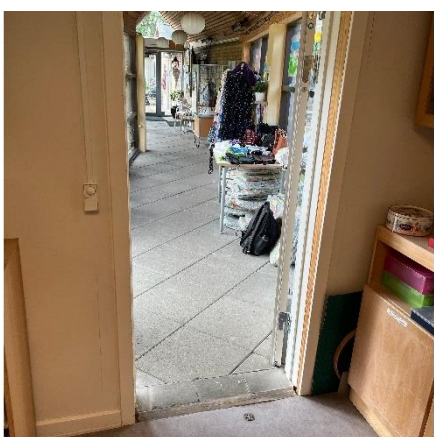
Gulve i B7 er udført med linoleum og vinyl på toiletter / baderum. Herudover gulv med malet beton.



B4 Linoleumsgulv og mosaikfliser



B6 Linoleumsgulv



Ml. bygning, flisebelægning



B7 Malet betongulv

Tilstand

Gulve er generelt i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B7 Gulv med vinyl på toilet / baderum skiftes til nyt. Ca. 10 m ²	Opret.	Normal	15	2026	17.000
B6 Betongulv samt trælem i gulv i trapperum malerbehandles. 7 m ²	Foreb.	Normal	10	2026	15.000
B6 Reparation af afskallet loft i trapperum	Opret.	Normal	Engangs	2026	14.000
B4 Linoleumsgulv på værksted skiftes til nyt iht. forventet levetid. Ca. 13 m ²	Opret.	Normal	20	2026	17.000
B4 Udbedring af fugtskade i hjørne ved dør til indgang 0.025	Opret.	Middel	Engangs	2026	15.000
B7 Gulv udført med malet beton. Årstal 2024 i bryggeri, 5 m ² . Årstal ukendt for øvrige lokaler. Ca. 95 m ²	Opret.	Normal	10	2028	58.000
B7 Gulv med linoleum på kontor skiftes til nyt iht. forventede levetider. Ca 10 m ²	Opret.	Normal	15	2030	17.000

B6 Linoleumsgulve skiftes til nye iht. forventet levetid. 20 m ² / 60 m ²	Opret.	Normal	20	2030	20.000
B6 Indvendig malervedligehold. 93 m ²	Foreb.	Normal	8	2030	36.000
B7 Indvendige vægge afrenses og malerbehandles. 158 m ² gulv	Foreb.	Normal	8	2033	66.000
B4 Linoleumsgulve skiftes til nye iht. nyt iht. forventet levetid. Ca. 145 m ² / 153 m ²	Opret.	Normal	20	2035	275.000
B7 Gulv med linoleum i møderum anneksetsamt kontor 0.008 skiftes til nyt iht. forventede levetider. Ca. 38 m ²	Opret.	Normal	15	2037	33.000

4.9 Toilet/Bad

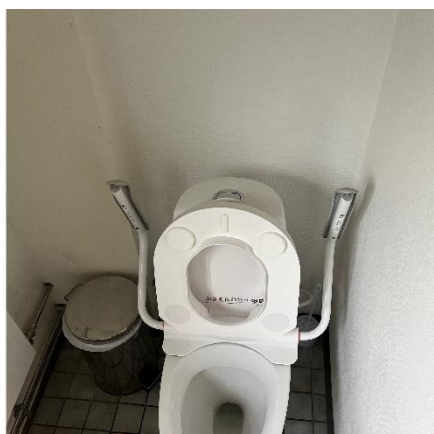
Toiletter er udført med et- og to-skyl og håndvaske armaturer med et-greb samt automatik.



B4 To-skyls toilet



B4 Armatur m. et-greb



B6 To-skyls toilet



B6 Armatur m. automatik



Ml. bygning Et-skyls toilet



B7 Armatur m. et-greb

Tilstand

Toiletter og armaturer er i acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B7 Toilet, håndvask mv. på toilet / baderum skiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2026	20.000
B6 Toilet, håndvask mv. skiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2030	25.000
B4 Toilet, håndvask mv. skiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2033	75.000

4.10 Køkken

Køkkener er udført med over- og underskabe samt bordplade i laminat. Overskabe i B4 er udført i glas.



B4 Nyere og funktionelt køkken



B6 Køkken i god stand



B7 Ældre funktionelt køkken

Tilstand

Køkkener er generelt i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B7 Over- og underkabe i køkken skiftes til nye iht. forventet levetid	Opret.	Normal	20	2028	33.000
B4 Over- og underskabe i køkken 0.019 skiftes til nyt iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	20	2035	17.000
B6 Køkken skiftes til nyt iht. forventet levetid	Opret.	Normal	20	2040	22.000
B4 Over- og underkabe i køkken 0.012 skiftes til nyt iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	20	2040	28.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningerne opvarmes med fjernvarmeunit og varmefordeling opnås med radiatorer. Mellembbygning opvarmes med luft/luft varmepumpe og strålevarmere.

Rørføringen er udført i malede sorte rør og kobberør. Mens nyere installationer er vurderet udført i rustfrit stål.



B4 Komplet fjv. unit fra 2023



B6 Komplet fjv. unit fra 2005



M1. bygning luft/luft varmepumpe fra 2015



M1. bygning strålevarmere



B7 Komplet fjv. unit fra 2021

Tilstand

Fjernvarmeunits er generelt i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B6 Komplet fjernvarmeunit med varmtvandsbeholder til brugsvandsopvarmning og varmeveksler til rumopvarmning. Unit skiftes til ny iht. forventet levetid. Årstal 2005	Opret.	Normal	20	2026	55.000
B7 Metro type 2252, 110 l varmtvandsbeholder skiftes til nyt iht. forventede levetider. Årstal 2012	Opret.	Normal	20	2032	28.000
B6 Udskiftning af varmerør samt efterisolering. Eks. rørisolering for-modes med asbest Ca. 55 lbm over loft	Opret.	Normal	40	2035	223.000
B7 Metro fjernvarmeunit skiftes til nyt iht. forventede levetider. Årstal 2021	Opret.	Normal	20	2041	22.000
B4 Komplet fjernvarmeunit m. indbygget vandvarmer og varmeveksler - Gemina Termix VVX 1-4 skiftes til ny iht. forventet restlevetid ud. Årstal 2023	Opret.	Normal	20	2043	33.000
luft/luft varmepumpe	Opret.	Normal	20		

4.12 Afløb

Afløb er udført i stål og plast.



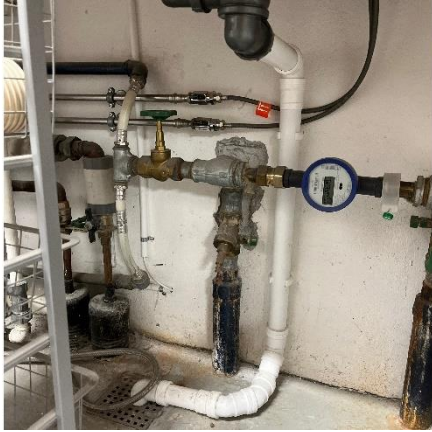
B4 Afløb i stål



B4 Utæt rør i grupperum 0.020



B4 Faldstamme formodentlig m. blymaling



B7 Afløb i plast



B7 Afløb i stål

Tilstand

Afløbsinstallationer vurderes generelt i acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B4 Udbedring af utæthed (sandsynligvis fra taggennemføringen), hvor kondens eller regnvand løber ned over kloakudluftnings. Herudover udbedring af tærede rør til radiatorer i grupperum 0.020	Foreb.	Høj	Engangs	2026	11.000
Forventede udskiftninger på afløbsinstallation i bygningen, anslået baseret på installationens alder	Opret.	Normal	25	2030	17.000

4.13 Kloak

TV-inspektion og rensning af kloakker er udført i 2024. Det oplyses at der ofte opstår fyldte tagrender i B7. Dette er svært at undgå grundet de mange omkringliggende træer, men at der ledes opmærksomhed på oftere rens af tagrender og nedløbsrør, for at undgå tilstoppede kloakker.

Tilstand

Kloakledninger er vurderet i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

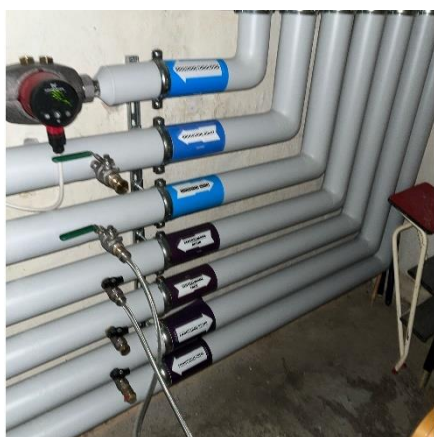
■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Der foretages spuling samt tv-inspektion af kloakker	Opret.	Middel	5	2030	17.000

4.14 Vandinstallationer

Hovedfordeling og brugsvandsinstallationer er udført i rustfrit- og galvaniserede stålør samt kobber- og pex rør.



B4 Brugsvandsrør og varmerør i teknikrum



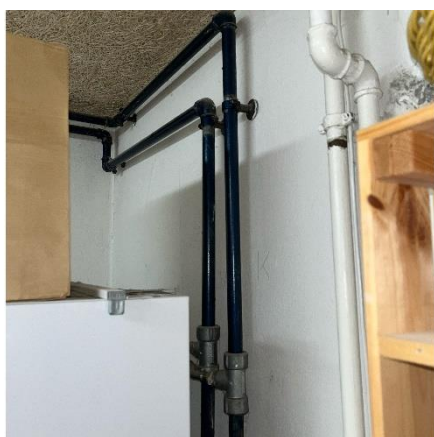
B4 Malet galvaniseret stålør



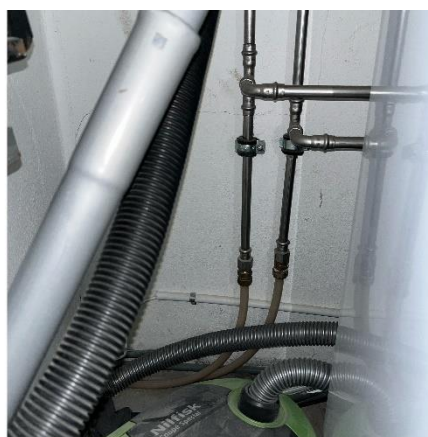
B6 Stålør langs m. gulv



B6 Kobberrør ført på loftsrør



B7 Malet galvaniseret stålør



B7 Rustfri stålør

Tilstand

Rørinstallationer er ældre, men vurderet i acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af vandinstallationer (koldt og varmt brugsvand)	Opret.	Normal	40	2035	475.000

4.15 Gasinstallationer

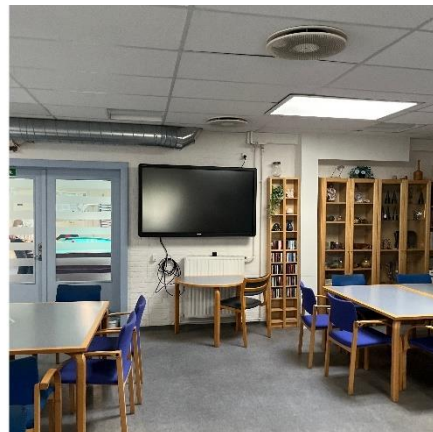
Ingen gasinstallationer.

4.16 Ventilation

Grupperum 0.020 i bygning 4 forsynes fra mekanisk balanceret ventilationsanlæg med krydsveksler. Øvrige bygninger er med naturlig ventilation.



B4 Ventilationsanlæg fra 1997 placeret bag skabs låger på kontor 0.022



B4 Loftarmaturer til ventilation i grupperum 0.020

Tilstand

Anlægget har nået sin forventede levetid, hvilket medfører nedsat funktionalitet og effektivitet. Det eksisterende system opfylder ikke længere nutidens standarder for energieffektivitet, luftkvalitet og driftsstabilitet. For at sikre optimal indeklimakontrol, reducere energiforbrug samt minimere risikoen for fejl og driftsstop anbefales det derfor, at foretage en komplet udskiftning af ventilationsanlægget med et moderne system, der lever op til gældende tekniske og miljømæssige krav.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B4 Ventilationsanlæg til grupperum 0.020, 66 m ² skiftes til nyt mere iht. forventet levetid. Årstal 1997	Opret.	Middel	20	2026	110.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning i B4 er generelt udført med kompaktrør, T8 rør med konventionelle forkoblinger og T5 rør med højfrekvente forkoblinger. Belysning i køkken 0.019 og gang 0.021 er med LED.

Belysning i mellembygning er med LED pærer.

Belysning i B6 er primært med LED. IT-rum er med T5 rør med højfrekvente forkoblinger.

Belysning i B7 er primært med LED. Toilet, depot, gang og kontor er med hhv. T8-rør med konventionelle forkoblinger og T5-rør med højfrekvente forkoblinger.

Alle bygninger er med manuelt betjent tryk.

Vanderbilt alarmsystem er oplyst opført i 2024. Eltavler er af varierende årstal.



B4 Belysning vurderet med T5-rør m. højfrekvente forkoblinger



B4 Belysning med T8 og konventionelle forkoblinger



B5 Eltavle i mølle



B5 Hygrostat til styring af luftfugtighed



B6 Belysning med LED arm.



B6 Belysning vurderet m. kompaktrør



B6 Eltavle i indgang 0.003



Ml. bygning Belysning m. LED pærer



Ml. bygning Eltavle til strålevarmere



B7 Belysning m. T8-rør og konventionelle forkoblinger



B7 LED arm.



B7 Eltavler i depotrum

Tilstand

Den eksisterende belysning er præget af højt energiforbrug, begrænset levetid og lav lyskvalitet sammenlignet med moderne løsninger. En stor del af armaturerne lever ikke op til nutidens krav om energieffektivitet, driftssikkerhed og bæredygtighed. Det anbefales derfor at udskifte de nuværende installationer med kompaktrør og ældre lysstofrør til nye med LED-baserede belysningsløsninger, der sikrer væsentlige energibesparelser, bedre lyskvalitet og lavere vedligeholdelsesomkostninger.

HPFI, afbrydere, relæer mv. er skiftet løbende og er i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
--------------------------	----------	-----------	-------------	-----------	------------

B7 Belysning med ældre T8-rør med konventionelle forkoblinger på toilet, gang og i depot samt T5 rør med HF på kontor 0.008 skiftes til nyt iht. forventede levetider. 25 m ²	Opret.	Normal	15	2026	17.000
B7 Belysning i udendørs skotlamper med kompaktrør skiftes til nye med LED	Opret.	Normal	15	2026	14.000
B6 Belysning med T5 rør m. HF i IT-rum skiftes til nyt iht. forventet levetid. 15 m ²	Opret.	Normal	15	2026	14.000
B6 Udbedring af løsthængende elkabler ned langs facade	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000
B4 Belysning i grupperum 0.020 består af 3x9 komp. 55W, køkken 1x2rør 28W HF - øvrige rum er installeret med ældre lysstofrør med konventionelle forkoblinger. Belysning skiftes til nyt iht. forventet levetid. Ca. 327 m ²	Opret.	Normal	15	2026	72.000
B4+6 forbindelsesgang Eltavle (strålevarmere)	Opret.	Normal	30	2030	14.000
B6 Eltvale skiftes til nyt iht. forventet levetid	Opret.	Normal	30	2035	17.000
B4+6 forbindelsesgang Belysning med LED pærer skiftes til nyt iht. forventet levetid	Opret.	Normal	15	2035	14.000
B4+6 forbindelsesgang Ny luft/luft varmepumpe. Årstal 2015	Opret.	Normal	20	2035	22.000
B4 Belysning i køkken 0.019 og gang 0.021 med LED pærer skiftes til nyt iht. forventet levetid.	Opret.	Normal	15	2035	15.000
B7 Belysning med LED skiftes til nyt iht. forventede levetider. 133 m ²	Opret.	Normal	15	2040	44.000
B7 Tavler skiftes til nye iht. forventet levetid	Opret.	Normal	30	2040	22.000
B6 Belysning med LED i grupperum 45 m ² og øvrige rum ca. 33 m ² vurderet med LED pærer skiftes til nyt iht. forventede levetider	Opret.	Normal	15	2040	20.000
B5 Eltavle skiftes iht forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	30	2045	17.000

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

I alle bygninger er der monteret Vanderbilt alarmsystem fra 2024 integreret med ACTpro adgangskontrolsystem til styring og overvågning af bygningerne og sikre områder.



B4+6 og ml. bygning, Vanderbilt alarmsystem

Tilstandsvurdering og energiscreening



B7 Vanderbilt alarmsystem



B7 Vanderbilt ACTpro

Tilstand

Alarmsystemet er nyere og formodes i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B7 Vanderbilt alarmsystem. Årstal 2024	Opret.	Normal	20	2044	22.000
B4+6 forbindelsesgang Vanderbilt alarmsystem skiftes til nyt. Årstal 2024. (Dækker over B4+6 og forbindelsesgang).	Opret.	Normal	20	2044	66.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Rækværk der omkranser B4+6 er udført i træ. Belægninger til terrasse områder og gangstier er udført med fliser. Parkeringsområde er udført med asfalt.



B7 Terrasseområde m. flisebelægning



Ml. bygning Flisebelægning i terrasseområde

Asfaltbelægning til parkering



B6 Flisebelægning til gangsti



Manglende vedligehold af rækværk

Tilstand

Belægninger med fliser og asfalt er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B6 Afrens og malervedligehold af rækværk. Ca. 75 lbm	Foreb.	Normal	5	2026	42.000

4.21 Byggeplads

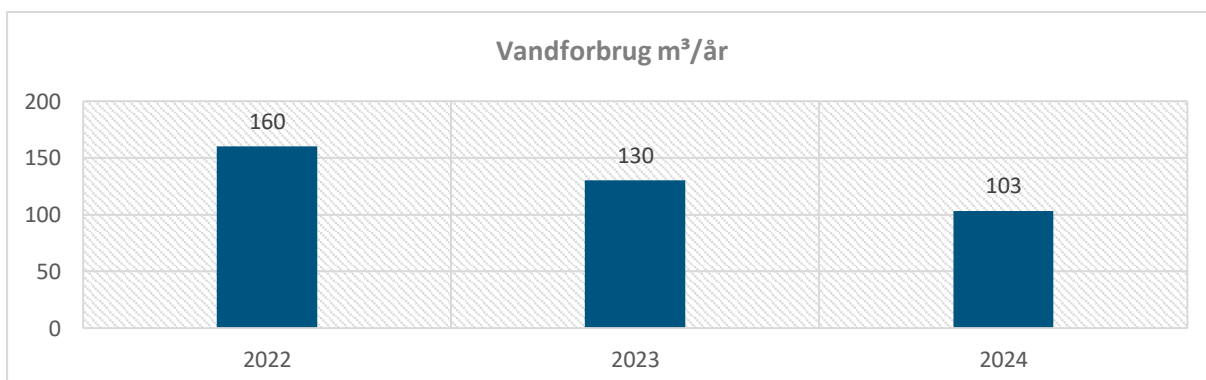
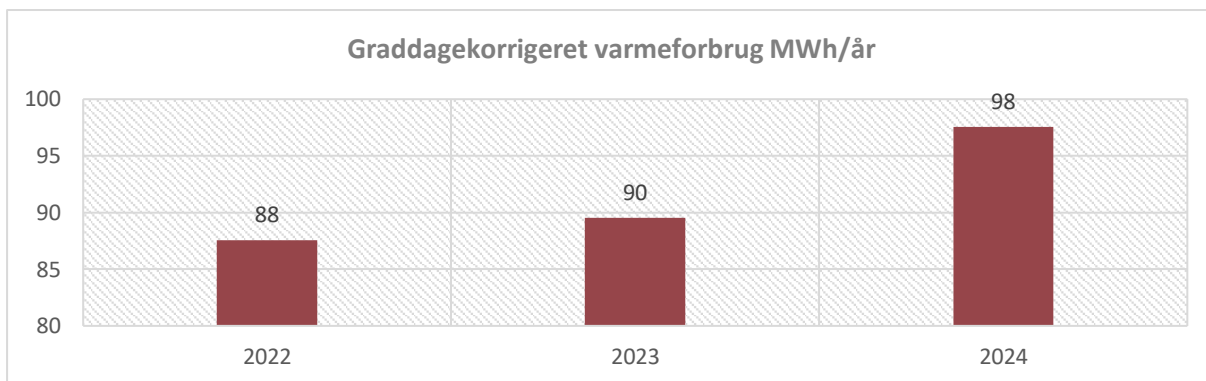
Det skal forventes, at der i forbindelse med istandsættelsesarbejderne påløber udgifter til oprettelse af byggeplads, herunder forsyningstilslutninger til skure, containere m.m.

5 Energiscreening

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

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

Forbrugsoplysninger for el for ejendommen var ikke tilgængelige.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	0	232	332
Gennemsnit for Forening	17	91	1604
Mere / mindre forbrug	-17	141	-1272
Mere / mindre forbrug i %	-100%	155%	-79%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-	11%	-36%

Ejendommens varmeforbrug er væsentligt over hvad øvrige foreningshuse bruger. En mulig forklaring på det højere varmeforbrug er, at lokalerne bruges mange timer om dagen, hvilket naturligt medfører et større behov for opvarmning end i andre foreningshuse.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kWh/år	24.570 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kr./år	10.565 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	Ingen data	%
		27 %
Samlet investering	0 kr.	140.000 kr.

5.1 Tag

Tag på bygninger B4 og Ml. bygning er belagt med tagpap. Tag på B6 og B7 er med fibercement. Tagrender og nedløbsrør er udført med zink, plastrør og galvaniseret stål.

Skråvægge i B4 samt tilbygning er isoleret med 200 mm mineraluld.

Lukket etageadskillelse mod uopvarmet tagrum i B6 er uisoleret. Tag er ligeledes uisoleret.

Skråtag i mellembygning er isoleret med 100 mm.

Loftsrum i B7 er isoleret med 250 mm mineraluld.



B4 Tagpap m. mosbegroning



B6 Fibercement m. mosbegroning

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



MI. bygning Tagpap m. mosbegrøning



B7 Bølgeeternit tag



B4 Tagrender og nedløbsrør i plast



B6 Tagrender og nedløbsrør i zink



MI. bygning



B7 Tagrende zink og nedløbsrør i plast

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B6 Efterisolering af lukket etageadskillelse mod uopvarmet tagrum med 350 mm isolering	Fjv	40.000	5.569	7
B6 Etablering præisoleret loftslem i trapperum	Fjv	15.000	258	58
B4 Udvendig efterisolering af skråvægge med 300 mm isolering	Fjv	300.000	5.027	59,7
MI. bygning Udvendig efterisolering af skråvægge med 300 mm isolering	Fjv	90.000	430	209

5.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant.

5.3 Facade/Sokkel

Ydervægge i B4 er udført som 30 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er skønnet efterisoleret. Ydervægge i tilbygning til B4 er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 175 mm mineraluld.

Ydervægge i B6 består af bindingsværk bestående af halvtens teglmur med ca. 15 % træ og indvendig forsatsvæg med 50 mm mineraluld og pladebeklædning.

Ydervægge i mellembygning er udført som murpiller i tegl med glaspartier imellem.

Ydervægge i B7 i den østlige del af bygningen er udført som 35 cm hulmur. Vægge består udvendigt og indvendigt af tegl. Hulrummet er isoleret ved opførelsen. Ydervægge består desuden af 24 cm massiv teglvæg med indvendig pladebeklædning og 100 mm isolering.

Ydervægge på toilet og i forrum består af 24 cm massiv teglvæg med indvendig pladebeklædning og 150 mm isolering. Ydervægge i vinduesbrystninger er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 150 mm mineraluld.



B4 Facade i tegl fra husets opførelse



B4 Tilbygning i træ fra 1989



B4 Afslag fra sokkel



B5 Mølle fra 1880



B6 Bindingsværk opr. fra 1880



B6 Trægavle på 1. sal



MI. bygning murpiller i tegl



MI. bygning



B7 Murstensfacade m. vinduesbrystninger i træ



B7 Alvorlige sætningsskader på murfacade m.
Brøndby Møllevvej

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B6 Etablering ny isoleringsvæg med 100 mm isolering fremfor eks. Fjv med 50 mm		145.000	877	165,3

5.4 Vinduer

Vinduer i B4 er med blandet type ruder, herunder et+et lag glas, etlags glastrude og tolags termoruder udført i træ med elastiske fuger, kalkmørtel og fugebånd.

Vinduespartier i mellembygning er med etlag glas udført i træ med fugebånd.

Vinduer i B6 er med trelags energiruder i facade mod SØ og V udført i træ. Vinduer i øvrige facader er med tolags termoruder udført i træ.

Vinduer i B7 er med blandet type ruder, herunder tolags termoruder og tolags energiruder med kold kant udført i træ med kalkmørtel.



B4 Manglende malervedligehold af vinduesrammer



B6 Vinduesparti m. termoruder



M1. bygning Manglende malervedligehold



B7 Manglende malervedligehold

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
M1. bygning Vinduer m. etlag glas skiftes til nye m. energiruder, energiklasse A	Fjv	65.000	1.161	56
B6 Vinduer m. tolags termoruder skiftes til nye m. energiruder, energiklasse A	Fjv	35.000	430	81
B4 Vinduer m. etlag glas / et+etlag glas og termoruder skiftes til nye m. energiruder, energiklasse A	Fjv	235.000	2.580	91,1

5.5 Udvendige døre

Yderdøre i B4 er med tolags energirude og trelags energirude.

Yderdør og dørparti i mellemgang er med trelags energiruder udført i træ med elastisk fuge.

B6 er med massive præisolerede pladedøre med elastiske fuger.

Yderdøre i B7 er udført med tolags energiruder med kalkmørtel.



B4 Yderdør m. tolags energirude



B6 Præisoleret pladedør



Ml. bygning dørparti m. trelags energiruder



B7 Manglende malervedligehold

Ingen rentable forslag.

5.6 Trapper

Ikke relevant.

5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

5.8 Etageadskillelser

Gulve i B4 er udført med linoleumsgulve og mosaikfliser på toiletter. Terrændæk fra 1940 er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er uisoleret.

Terrændæk fra 1958 er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er isoleret med 50 mm leca under betonen.

Gulv i tilbygning er udført i beton med strøgulve og isoleret med 50 mm mineraluld mellem strøer. Under betonen er isoleret med 100 mm letklinker.

Gulve i B6 er udført med linoleumsgulve og klinkegulve på toilet. Trapperum er udført med malet beton og trælem. Gulv mod krybekælder består af bjælkelag uden isolering mellem bjælker. Gulve er udført i træ. Fundament antages ikke at være isoleret.

Gulve i mellemgang er udført med flisebelægning. Gulvet er jf. tegningsmateriale uisoleret.

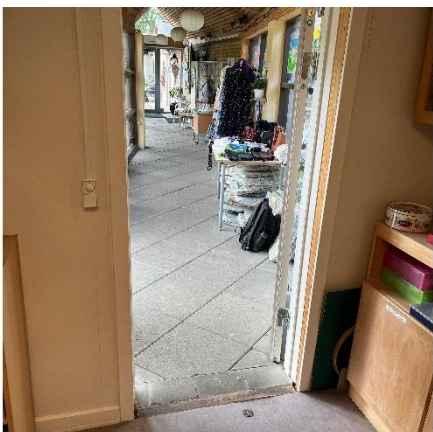
Gulve i B7 er udført med linoleum og vinyl på toiletter / baderum. Herudover gulv med malet beton. Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet er uisoleret.



B4 Linoleumsgulv



B6 Linoleumsgulv



Ml. bygning Flisebelægning



B7 Malet betongulv

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B6 Isolering af uisoleret gulv mod krybekælder med 100 mm isolering	Fjv	50.000	2.709	18
MI. bygning Ophugning af eksisterende gulv og støbning af nyt med trædefast mineraluld	Fjv	50.000	2.288	21,9
B6 Nedrivning af eksisterende krybekælder og etablering af nyt terrændæk med isolering	Fjv	165.000	3.401	49
B7 Ophugning af eksisterende terrændæk og støbning af nyt med mineraluld eller polystyrenplader	Fjv	265.000	2.103	126
B4 Ophugning af eksisterende terrændæk og støbning af nyt med mineraluld eller polystyrenplader	Fjv	230.000	1.819	126

5.9 Toilet/Bad

Ikke relevant.

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Bygningerne opvarmes med fjernvarme. Mellembygning opvarmes med luft/luft varmepumpe og strålevarmere.



B4 Komplet fjv. unit fra 2023



B6 Komplet fjv. unit fra 2005



MI. bygning luft/luft varmepumpe fra 2015



MI. bygning strålevarmere



B7 Komplet fjv. unit fra 2021

Ingen rentable forslag.

Fjernvarmeunits inkl. automatik, pumper skiftes forventede restlevetider ud.

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Ingen bemærkninger.

5.15 Gasinstallationer

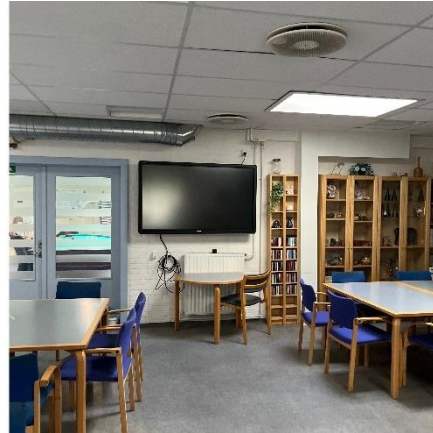
Ikke relevant.

5.16 Ventilation

Grupperum 0.020 i bygning 4 forsynes fra mekanisk balanceret ventilationsanlæg med krydsveksler. Øvrige bygninger er med naturlig ventilation.



B4 Ventilationsanlæg fra 1997 placeret bag skabs låger på kontor 0.022



B4 Loftarmaturer til ventilation i grupperum 0.020

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B4 Ventilationsanlæg til grupperum skiftes til nyt og mere energi-besparende anlæg m. modstrømsveksler	El	10.000	200	50,0
B4 Ventilationsanlæg til grupperum skiftes til nyt og mere energi-besparende anlæg m. modstrømsveksler	Fjv	90.000	327	275

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning i B4 er generelt udført med kompaktrør, T8 rør med konventionelle forkoblinger og T5 rør med højfrekvente forkoblinger. Belysning i køkken 0.019 og gang 0.021 er med LED.

Belysning i mellembygning er med LED pærer.

Belysning i B6 er primært med LED. IT-rum er med T5 rør med højfrekvente forkoblinger.

Belysning i B7 er primært med LED. Toilet, depot og gang er med hhv. T8-rør med konventionelle forkoblinger og T5-rør med højfrekvente forkoblinger.



B4 Belysning vurderet med T5-rør m.
højfrekvente forkoblinger



B4 Belysning med T8 og
konventionelle forkoblinger



B5 Eltavle i mølle



B5 Hygrostat til styring af luftfugtighed



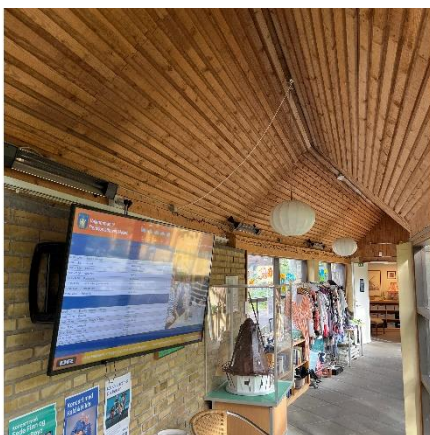
B6 Belysning med LED arm.



B6 Belysning vurderet m. kompakttrør



B6 Eltavle i indgang 0.003



MI. bygning Belysning m. LED pærer



MI. bygning Eltavle til strålevarmere



B7 Belysning m. T8-rør og konventionelle forkoblinger



B7 LED arm.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B7 Installation af LED belysning med og uden bev. melder	El	10.000	612	16
B4 Installation af LED belysning med og uden bev. melder	El	65.000	3.754	17,3

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.