

Tilstandsvurdering og energiscreening

Urinalbygning ved boldbaner
Tavlestien 2, 2605 Brøndby

14. oktober 2025



Udarbejdet af: Jacob Skov Christiansen
Kontrolleret af: Martin Hinsch Kristensen
Dato: 14.10.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode	4
2	Ejendomsoplysninger	6
3	Vedligeholdelsesbehov, hovedtal	7
4	Tilstandsvurdering	11
4.1	Tag.....	11
4.2	Kælder/Fundering.....	11
4.3	Facade/Sokkel	12
4.4	Vinduer.....	12
4.5	Udvendige døre.....	12
4.6	Trapper.....	13
4.7	Porte/Gennemgange	13
4.8	Etageadskillelser	13
4.9	Toilet/Bad	14
4.10	Køkken.....	14
4.11	Varmeanlæg.....	14
4.12	Afløb.....	15
4.13	Kloak.....	16
4.14	Vandinstallationer.....	17
4.15	Gasinstallationer	17
4.16	Ventilation.....	18
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	19
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	20
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	20
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	21
4.21	Byggeplads	21
5	Energiscreening.....	22

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: Tavlestien 2, 2605 Brøndby

Byggeår: 2015

År for seneste ombygning: -

Antal BBR registrerede bygninger: 2

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 211.260 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

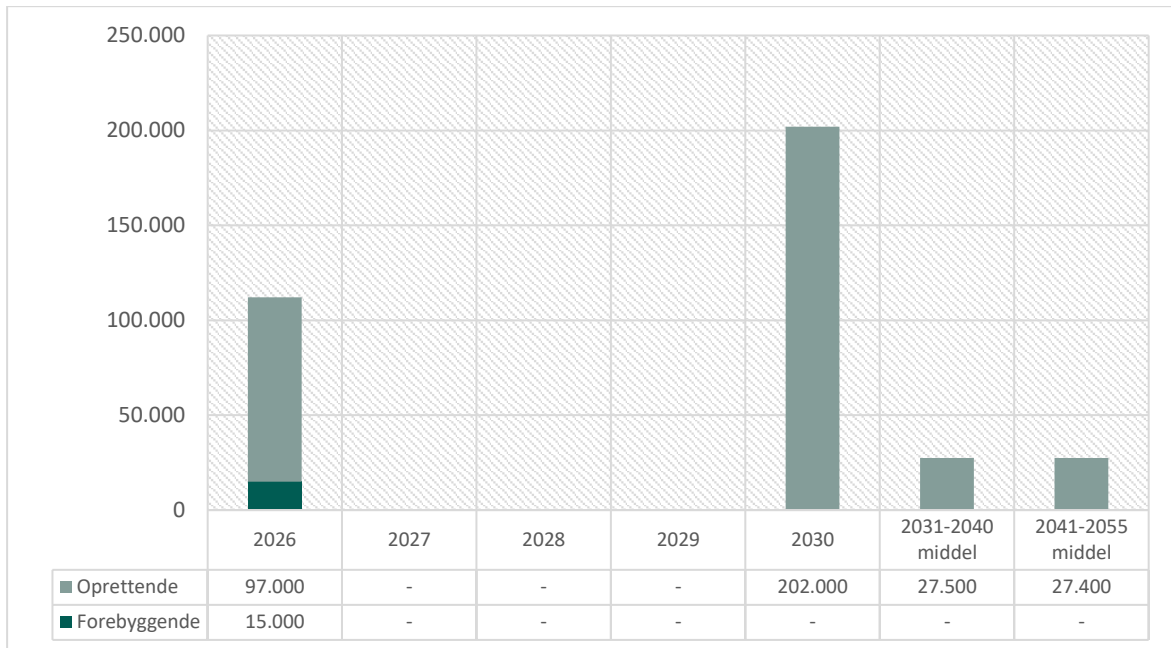
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.000.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	426.000
Total vedligehold for Urinalbygning ved boldbaner, gennemsnit pr. år kr.:	33.333
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	50.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	35.714
kr. pr. m ² / år:	1.190
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

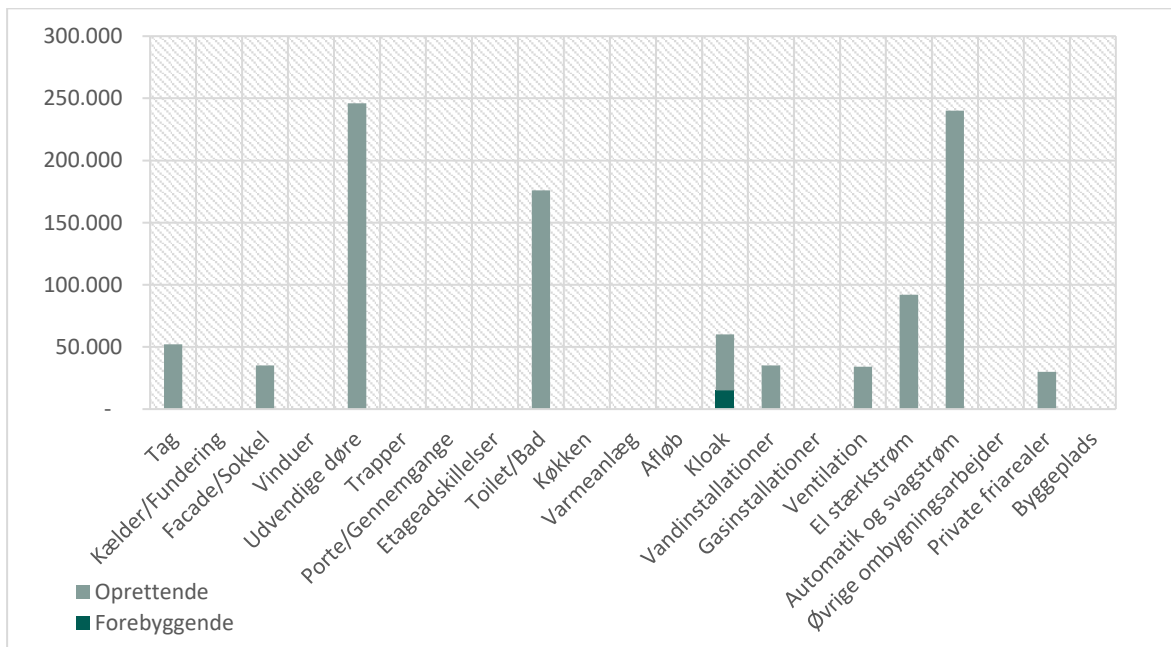
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	15.000	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	5.200	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	35.000	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	32.000	-	-	-	-	10.700	7.133
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	88.000	-	5.867
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	15.000	-	-	-	-	1.500	1.000
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	2.333
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	1.700	1.133
El stærkstrøm	-	-	-	-	14.000	6.400	933
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	100.000	2.000	8.000
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	15.000	-	-	-	-	-	1.000
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med sedum fra bygge året 2016.

Iht. nedsivningstilladelse afledes regnvand til faskine.



Tagrende nedløb på bagsiden af bygningen



Billede fra arealinformation.dk

Tilstand

Taget var ikke til at inspicere men der var ikke tegn på utætheder eller skader. Tagrender er af galvaniseret stål og i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af Sedum tag efter forventet levetid	Opret.	Normal	35	2040	35.000
Udskiftning af tagrende/nedløbs system efter forventet levetid, ca. 8 lbm	Opret.	Normal	35	2040	17.000

4.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant

4.3 Facade/Sokkel

Beklædt med fibercementplader på alle facade flader.



Ødelagt hjørne af facadebeklædningen



Graffiti på bagside af bygning

Tilstand

Der er enkelte skader / afslag på fibercementplade / grafittig angreb på facadens fire sider, dog i forskellig grad

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af beskadiget facade plader samt rengøring for mosbelægning og graffiti	Opret.	Høj	Engangs	2026	35.000

4.4 Vinduer

Ikke relevant

4.5 Udvendige døre

På forside af bygning er der 3 døre til toiletrum; alle 3 er monteret med rustfri bøjlehåndtag og låsecylinder. Døren til handicaptilet er udført med automatisk døråbner; aktiveret med enkelttryk til højre for døren.

På bagsiden af bygning er der teknikum; døren til rummet er med enkelt greb og låsecylinder.

Alle dørbåde er udført i matteret rustfast stål. Alle døre er med indfældet karm.



Teknikrums dør



De tre døre på forsiden af bygningen

Tilstand

Ingen tegn på skader eller slid.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af døre med automatik efter forventet levetid, 1 stk.	Opret.	Normal	10	2026	32.000
Udskiftning af øvrige døre efter forventet levetid, 3 stk.	Opret.	Normal	20	2035	75.000

4.6 Trapper

Ikke relevant

4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant

4.8 Etageadskillelser

Ikke relevant

4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført som hærværk sikret. Der er toiletter i alle tre rum, mens toilettet længst til højre indeholder pissoirer.



Handicap toilet



Pissoir

Tilstand

Toiletterne bærer præg af manglende vedligehold og der findes graffiti maling spredt på installationer.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af WC efter forventet levetid, 3 stk.	Opret.	Lav	15	2030	30.000
Udskift af håndvaskanordning med sæbedispenser og håndtørker, 3 stk.	Opret.	Lav	15	2030	58.000

4.10 Køkken

Ikke relevant.

4.11 Varmeanlæg

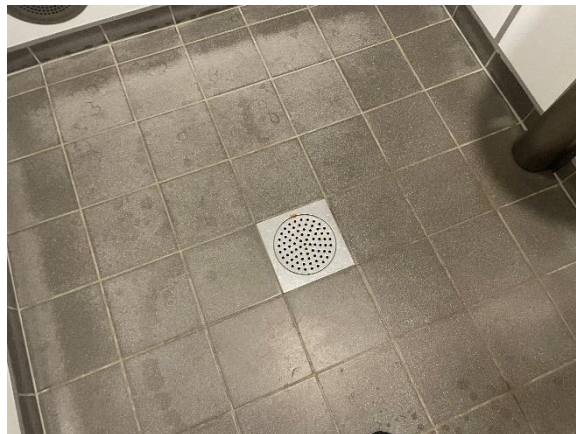
Ikke relevant. Bygningen er registreret i BBR med ingen varmeinstallation.

4.12 Afløb

Der er afløb riste eller nedløb i alle toilet rum.



Afløb under toilettet



Gulv afløb ved pissoir

Tilstand

Ingen skader eller tegn på tilstopning.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen forslag

4.13 Kloak

Der er placeret et kloak dæksel til venstre for bygningen.



Dækselkarm til kloak ligger løst på topring



Topring og karm ikke korrekt udført

Tilstand

Der bør udføres TV-inspektion og tilretning af kloak dæksel.

Manglende korrekt udførelse af dækselkarm og topring på kloak brønd giver færdselsadgang for rotter.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tv-inspektion periodisk hvert 10 år	Opret.	Lav	10	2026	15.000
Udskiftning/genmontering af dækselkarm. Pris ved udskiftning	Foreb.	Kritisk	Engangs	2026	15.000

4.14 Vandinstallationer

Vandinstallationerne er indbygget i bygningen og forsynes fra teknikrummet.



Automatisk vand-armatur indbygget med sæbe dispenser og håndtørrer



Automatisk vand-armatur; med indbygget sæbe dispenser og håndtørrer

Tilstand

Står i brugt men pæn stand. Der er spor af graffiti. Braille mærkater står uden beskadigelse.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af vandinstallation efter forventet levetid, ca.15 lbm	Opret.	Lav	35	2050	35.000

4.15 Gasinstallationer

Ikke relevant.

4.16 Ventilation

Der er ventilations udsugning til alle toiletter.



Udluftningsrist udvendigt



Udluftningsrist indvendigt

Tilstand

Rist indvendigt bør renses.

Bygningsdelens tilstand:

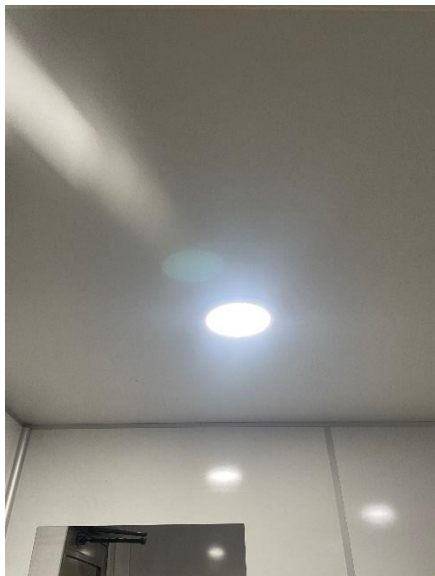
■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af udsugning efter forventet levetid	Opret.	Lav	20	2035	17.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Der er LED belysning både indvendigt og udvendigt, sensorstyret.



Indvendig LED belysning



Udvendig belysning

Tilstand

Det kunne ikke på dagen bekræftes om sensorstyringen udvendigt virker, men indvendigt er den i funktion.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af belysning efter forventet levetid, 6 armaturer/spots	Opret.	Lav	15	2030	14.000
Udskiftning af tavlemateriel efter forventet levetid	Opret.	Normal	25	2040	64.000

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

Handicap toilettet er udstyret med automatisk åbnings system samt et alarmsystem i tilfælde nødsituation. Derudover er det oplyst at teknikrummet rummer en mængde andet automatik til styring af toilettets forskellige funktioner. Der har ikke været adgang til teknikrummet for besigtigelsen. Automatikken vurderes at være fra opførelsestidspunktet i 2015.



Alarmtryk på handicaptoilettet



Automatisk døråbner sensor på Handicap toilet.

Tilstand

Automatikken har ikke skader og er funktionsdygtig, bør udskiftes efter forventet levetid som typisk er omkring 15-20 år. Dvs. 5-10 års restlevetid før større opdateringer.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Opdatering af automatik i teknikrum, anslået beløb pga. manglende adgang	Opret.	Normal	15	2030	100.000
Udskiftning af alarmsystem på handicap toilet, efter forventet levetid	Opret.	Høj	15	2035	20.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Flisebelægning Omkring hele bygningen.



Belægningen set fra indgangs siden



Belægningen set fra bygningens bagside

Tilstand

Der vokser ukrudt op igennem flisefugerne og der er observeret enkelte lunger i belægningen, men det er meget småt.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Opretning af enkelte lunger i belægningen samt fjernelse af ukrudt	Opret.	Lav	20	2026	15.000

4.21 Byggeplads

Ikke relevant.

5 Energiscreening

Det er besluttet grundet bygningens brug som urinal og der ikke er større installationer foretages energiscreening ikke på ejendommen.