

Tilstandsvurdering og energiscreening

Stadionhal
Brøndby Stadion 8, 2605 Brøndby

18. september 2025



Udarbejdet af: Martin Fester og Martin Hinsch Kristensen
Kontrolleret af: Anders Rathje Kjær Lorentzen, Claudia Schulz
Dato: 18.09.2025
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.....	12
4.3	Facade/Sokkel.....	13
4.4	Vinduer.....	14
4.5	Udvendige døre.....	14
4.6	Trapper.....	15
4.7	Porte/Gennemgange	16
4.8	Etageadskillelser	17
4.9	Toilet/Bad	19
4.10	Køkken.....	20
4.11	Varmeanlæg.....	21
4.12	Afløb.....	23
4.13	Kloak.....	24
4.14	Vandinstallationer.....	24
4.15	Gasinstallationer	26
4.16	Ventilation.....	26
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	27
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	30
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	32
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	32
4.21	Byggeplads	33
5	Energiscreening.....	34

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 Stadion 8, 2605 Brøndby

Byggeår: 2012

År for seneste ombygning: -

Antal BBR registrerede bygninger: 1

Antal etager: 2

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 6340 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

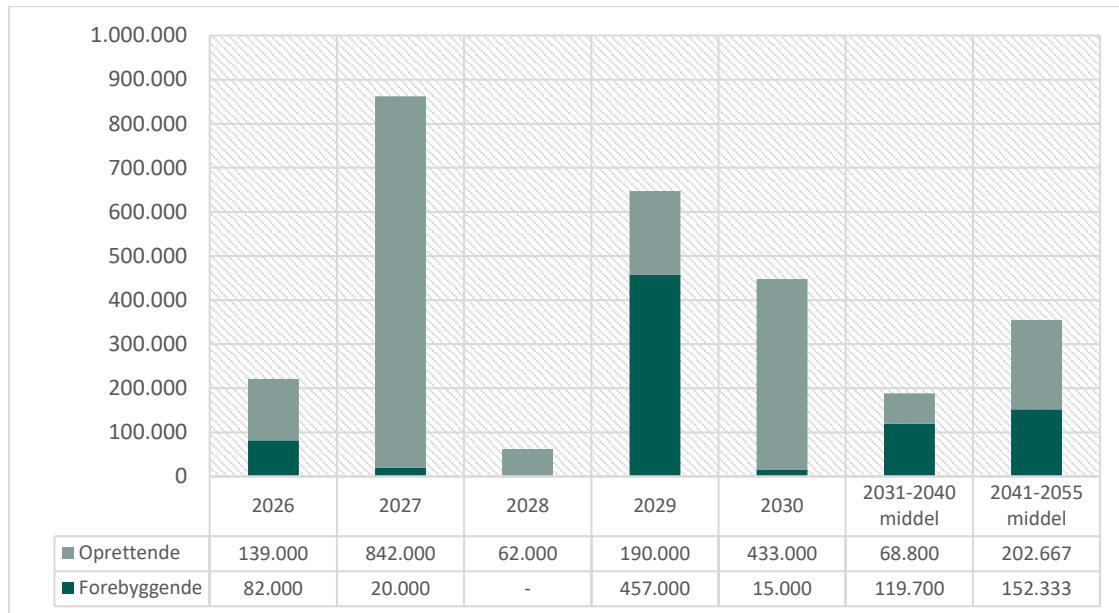
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	9.450.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	3.233.000
Total vedligehold for Stadionhal, gennemsnit pr. år kr.:	315.000
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	77.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	3.757
kr. pr. m ² / år:	125
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	God

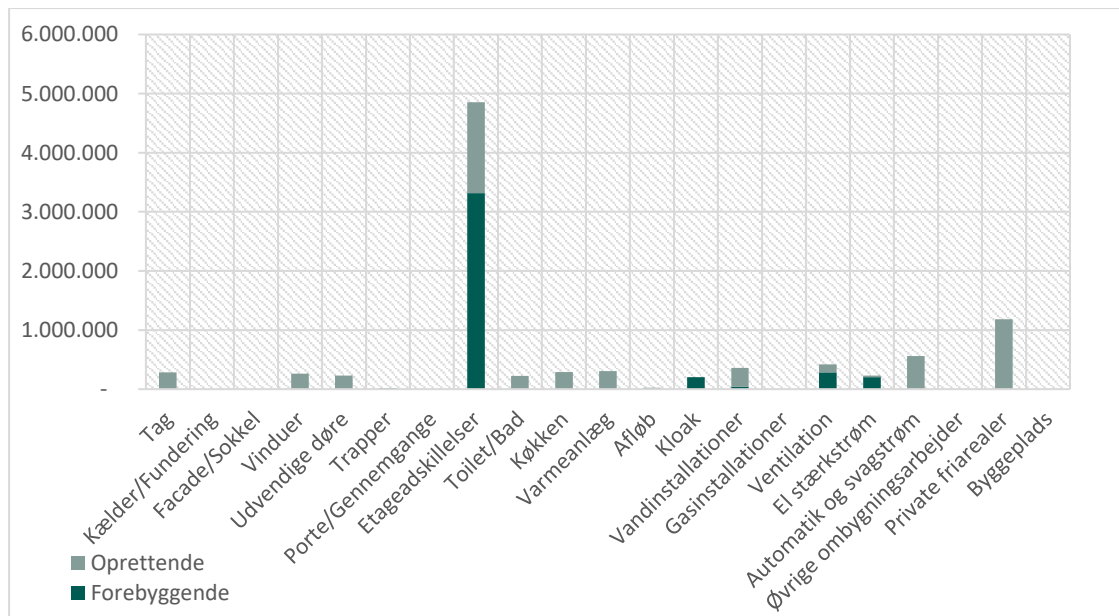
Bygningens samlede stand vurderes som god med minimal vedligeholdelse nødvendig. Alle systemer og strukturer fungerer optimalt eller tæt på, og der er ingen væsentlige synlige skader eller problemer. Dette afspejles også i en større forskel imellem de samlede vedligeholdelsesomkostninger kontra prisen for 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	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	15.000	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	457.000	-	95.300	127.067
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	7.500	8.333
Vandinstallationer	39.000	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	14.300	9.533
El stærkstrøm	28.000	20.000	-	-	15.000	2.600	7.400
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	-	-	-	-	-	-	19.067
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	17.600
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	15.400
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	22.000	759.000	-	-	-	-	50.600
Toilet/Bad	15.000	-	15.000	-	15.000	7.500	7.000
Køkken	-	-	-	-	-	5.000	16.000
Varmeanlæg	25.000	33.000	47.000	-	-	6.000	9.333
Afløb	25.000	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	80.000	-	3.900	13.467
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	13.200	-
El stærkstrøm	30.000	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	22.000	-	-	110.000	-	16.000	18.000
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	50.000	-	-	418.000	17.200	36.200
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med PVC tagdug. Konstruktionen er opbygget med ståltrapezplader og 235 mm mineraluld. På den øverste tagflade er monteret beplantning med Sedum.

Der er monteret kuppelovenlys i træ med 4 lags akryl og på den nedre tagflade er der monteret skråtstillede solcellepaneler. Tagnedløb er udført i stålør fra vandsamlerkasser for afvanding af kasserender på tage.



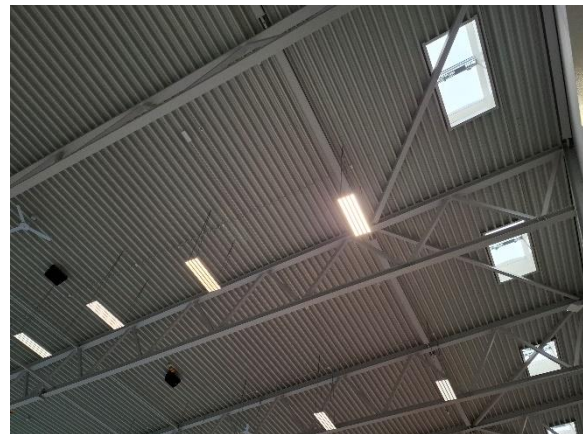
Øverste tagflade.



Tagflader med og uden sedum



Vandsamlerkasser og tagnedløb



Underside af tag i hal med ovenlys/røddudluftninger

Tilstand

Der ses mosbegrøninger omkring fliser til forankring af nedløb over nedre tagflader. Tagflader er generelt i god stand og må forventes at have en restlevetid på 30-35 år. Ovenlys vurderes at have en restlevetid på 25-30 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af ovenlysvinduer, 9 stk.	Opret.	Normal	40	2051	286.000

4.2 Kælder/Fundering

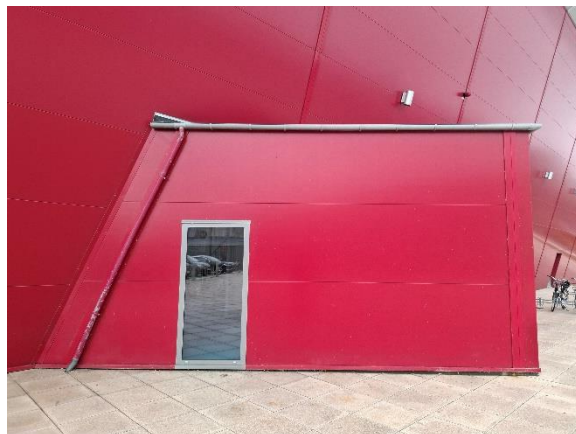
Der er ikke kælder i bygningen. Bygningen er funderet på betonfundamenter som er skjult bag facadebeklædningen.

4.3 Facade/Sokkel

Ydervægge er udført med bærende søjler i stål udfyldt med Kingspan sandwichelementer med alube-
klædning ud- og indvendig. Sandwichelementer er isoleret med 200 mm mineraluld og er ført helt til
terræn.



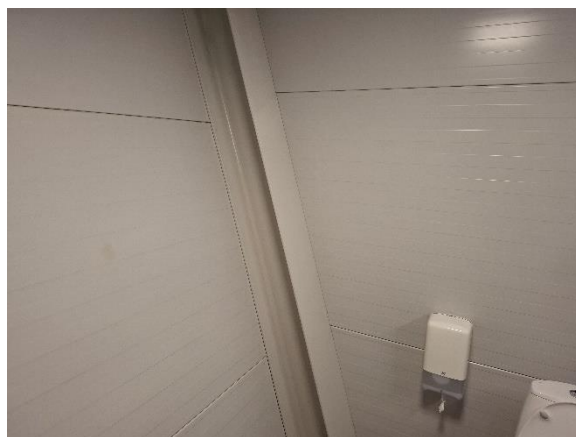
Udvendige flader



Udvendige flader



Mindre skader på indvendige flader



Indvendige flader, toiletrum

Tilstand

Væggene er uden større mangler. Der er mindre skrammer og buler i alubeklædningen ud- og ind-
vendigt.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der er ingen anbefalede arbejder inden for tidshorisonten for nærværende rapport.

4.4 Vinduer

Vinduer i bygningen er udført i aluminium med 2-lags energirude med kold kant.



Vinduer i kantine



Vindue i indgangsbygning.

Tilstand

Vinduer er uden mangler og forventes at have en restlevetid på 25-30 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af vinduer, 33 stk.	Opret.	Normal	40	2051	264.000

4.5 Udvendige døre

Hovedindgangsdør er udført som dobbeltdør i aluminium med 2-lags energiruder med kold kant. Resterende yderdøre er udført i aluminium med isoleret fyldning isoleret med 30 mm isolering.



Hovedindgangsdør



Pladedør i aluminium.

Tilstand

Dørene er uden mangler og har en forventet restlevetid på 20-25 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af hovedindgangsdør	Opret.	Normal	20	2046	22.000
Udskiftning af pladedøre, 12 stk.	Opret.	Normal	20	2046	209.000

4.6 Trapper

Udvendig trappe fra 1. sal er udført som spindeltrappe i galvaniseret stål

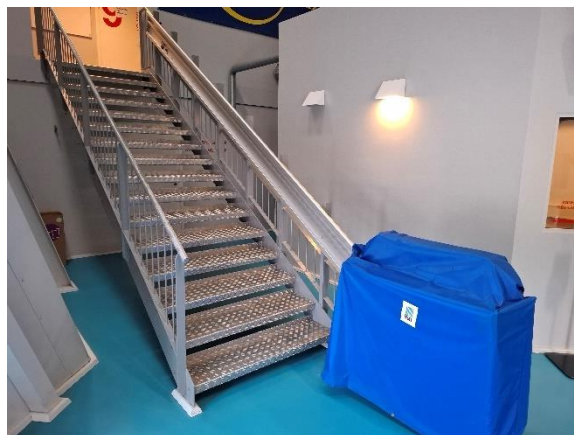
Indvendige trapper er udført i galvaniseret stål med dørklader på trin og reposer.

Der er monteret handicaplift på trappe til 1. sal.

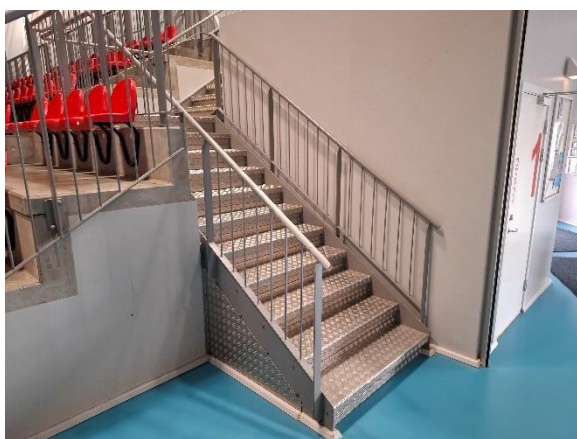
Loftstrappe til teknikloft er udført som loftlem med stige i træ



Udvendig spindeltrappe



Trappe til kantine med handicaplift



Trappe til tilskuerpladser.



Der mangler møtrik på begge sider af loftstrappe til teknikloft.

Tilstand

Trapper er generelt uden mangler. Loftstrappe til teknikloft mangler møtrik på begge sider af samlebeslag.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Eftergang af loftstrappe og fasthørelse af beslag	Foreb.	Høj	Engangs	2026	15.000

4.7 Porte/Gennemgange

Der er ingen porte i bygningen.

4.8 Etageadskillelser

Terrændæk er udført af beton med slidlagsgulv isoleret med 300 mm polystyrenplader i omklædningsrum og 220 mm polystyrenplader i resten af bygningen.

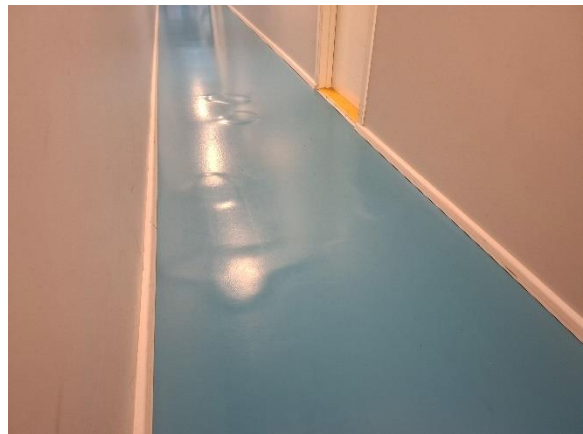
Gulve i salen og fællesarealer i stueetagen er udført som sportsgulv. I kantine er gulve udført med linoleum.

Indervægge er malede gipsvægge med filt. Ydervægge er sandwichelementernes overflade i aluminium.

Lofter i omklædning er udført med træbetonplader og i kantine er lofter udført med nedhængt systemloft. Mindre lofter i toiletter er faste malede gipslofter. I hallen er loftet undersiden af de bærende trapezplader.



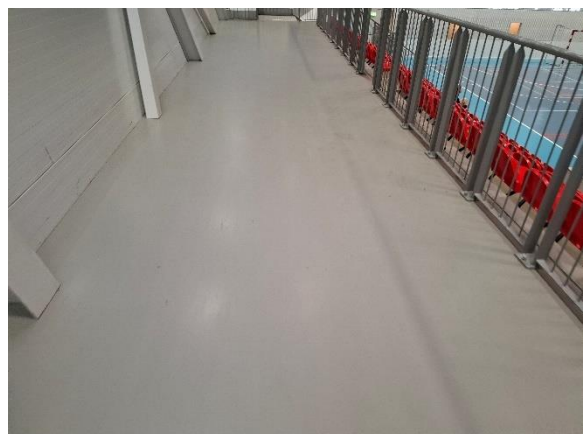
Revner i sportsgulv ved hovedindgang.



Buler og manglende vedhæftning af sportsgulv ved gang til omklædning.



Omkledning, overflader



Ståpladser tribune



Gang til kontor, 1. sal



Kantine, 1. sal

Tilstand

Sportsgulv i salen er generelt i god stand. I hjørnet mod indgangen er der sprækker i overfladen et enkelt sted. I gangen til omklædningsrum er gulvbelægningen med buler. Linoleumsbelægninger på 1. salen er uden mangler. Gulvene vurderes at have en restlevetid på 30-40 år.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Vægge

Malede overflader er let slidt men uden større mangler. Fladerne anbefales malet hvert 10. år.

Bygningsdelens tilstand:

God

Lofter

Lofter er uden mangler og forventes at have en restlevetid på 30-40 år.

Bygningsdelens tilstand:

God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Gennemgang af sportsgulv med reparation af buler og revner, 5 m ²	Opret.	Middel	Engangs	2026	22.000
Sportsgulv renovering af Pulastic sportsgulv ud fra typisk brug ca. 1150 m ²	Opret.	Normal	15	2027	759.000
Malerbehandling af indervægge, 1.040 m ²	Foreb.	Normal	4	2029	457.000
Polish af linoleumsgulve, 320 m ²	Foreb.	Normal	10	2031	39.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med 2 skyl. Håndvaske er med 1- og 2-grebs armatur.
Baderum i omklædning er med brusearmaturer med tryk.



Toiletrum til kantinen.



Håndvaske til toiletter



Baderum i omklædning med brusepaneler.



Toilet til omklædning

Tilstand

Toiletter, armaturer og sanitet er uden mangler. Udskiftes løbende ud fra forventede levetider.
Det samme gælder bruspaneler til forblandet vand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende udskiftning af løsdeler, kummer, armaturer og vaske i SFO	Opret.	Normal	2	2026	15.000

4.10 Køkken

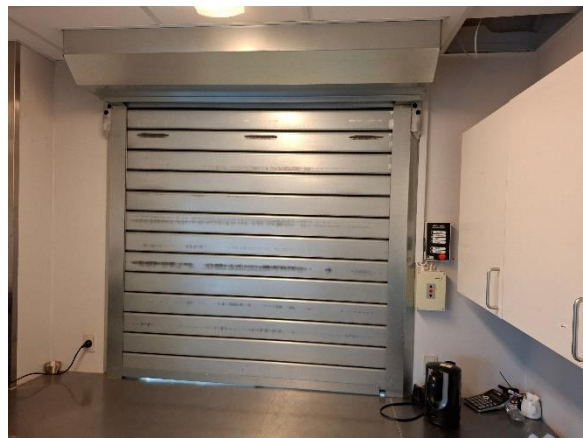
Anretterkøkken er udført en blanding med laminat og stålboardplader med svejsede køkkenvaske i stål med 1-grebs armatur. Komfurer er fritstående. Fronter på skabe og skuffer er udført med lamine-ring.

Der er udført rullespjæld mod kantineområde med betjening fra køkkenet.

Der blev under besigtigelsen konstateret at en ismaskine stod installeret på det tilstødende handicaptolet med puslerums faciliteter. Det synes - selvom det er uden for denne rapports beskæftigelsesområde - umiddelbart at være imod standard for god hygiejne.



Køkken



Rullejalousi i serveringsvindue



Ismaskine installeret på tilstødende handicaptolet og puslerum.

Tilstand

Køkkenet er uden mangler og vurderes at have en forventet restlevetid på 20-25 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende udskiftning af løsdele, armaturer og elementer, Skole	Opret.	Normal	5	2031	25.000
Udskiftning af anretterkøkken	Opret.	Normal	20	2046	165.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen er forsynet med fjernvarme og via veksler opvarmes med radiatorer selve hallen med kalorifere / tørkøler anvendt som varmeblæser. Komponenter som pumper, veksler og ekspansion er endnu fra opførelsen i 2012.

Der er gulvvarme i gang og omklædningsrum i stueplan.



Moderne anlæg der afspejler bygningens alder.



Varmeanlægget stod med meget for lavt tryk. Min. 1,5 bar



Nyere termostatventiler



Kaloriefere



Automatudlufter på kaloriefere formentligt ude af funktion



Plamager fra vand på gulv fra udlufter.

Tilstand

Tilstanden er generelt god, men hvis der hverken føres tilsyn eller vedligehold kan det hurtigt ændre sig, selv på et nyt anlæg.

Varmefordelingsanlægget stod med for lavt tryk ved besigtigelsen. Der kunne ikke umiddelbart lokaliseres spædevandsanlæg, det ville give mening for levetiden af anlægget at etablere, særligt på et nyt anlæg.

Det skal undersøges om det lave tryk på varmeanlæg kunne skyldes en utæt automatudlufter på kaloriefere, et tryk på 0,7-0,8 bar passer med et vandsøjletryk på 7-8 meter, hvilket passer fint overens.

I øvrigt er det uheldig med en udlufter, som det ikke er usædvanligt bliver utæt eller drypper lidt, placeret på et krydsfinergulv. Som minimum bør etableres en drypbakke.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Etablering af drypbakke samt udskiftning af mulig defekt automatløfter ved kalorifere	Opret.	Normal	Engangs	2026	25.000
Cirkulationspumper udskiftes ud fra forventet levetid	Opret.	Normal	15	2027	33.000
Veksler skiftes	Opret.	Normal	15	2028	22.000
Ekspansionsbeholder udskiftes	Opret.	Normal	15	2028	25.000
Motorventiler udskiftes ud fra forventet levetid når de begynder at svigte. Anslået tidspunkt.	Opret.	Normal	20	2034	25.000
Udskiftning af pumper og automatik til gulvvarme i stueplan	Opret.	Normal	15	2035	35.000

4.12 Afløb

Er lavet i tidssvarende materialer PP/PVC fra Geberit. Standard pungvandlåse og afløb i plast fra håndvaske.



Moderne skjult installation i PP plast



Faldstammer i plast

Tilstand

Stadig som nyt og forventes derfor at holde udover budgetperioden. Kun i tilfælde af problemer Det skal sikres at gennemføringer med plastrør ikke forringer brandmodstandsevnen af den gennembrudte bygningsdel.

Gulvvarme er funktionsdygtig.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Undersøges om der mangler brandsikring af gennemføringer i etageadskillelser fra f.eks. teknikrum der i sig selv skal være en brandcelle.	Opret.	Høj	Engangs	2026	25.000

4.13 Kloak

Forventes at holde udover vedligeholdelsesprogrammets udløb.

Det tilrådes altid at foretage løbende TV-Inspektioner for tilstandsvurdering.

Tilstand

Kendes ikke med sikkerhed men forventes at være god. Der planlægges tv-inspektion fra installationen er ca. 30 år gammel.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
TV-inspektion og spuling af kloakker	Foreb.	Normal	10	2032	25.000

4.14 Vandinstallationer

Vandinstallationer er lavet i moderne rustfast pressfit. De er dog blevet gjort skjulte de fleste steder, hvilket besværliggør vedligehold og kontrol. Rør er isoleret med rørskåle og PVC folie. Pga. dette kan det ikke identificeres om der er messing komponenter, fordelerrør o.l.

Rør i vægge er udført i pex frem til koblingsdåser.



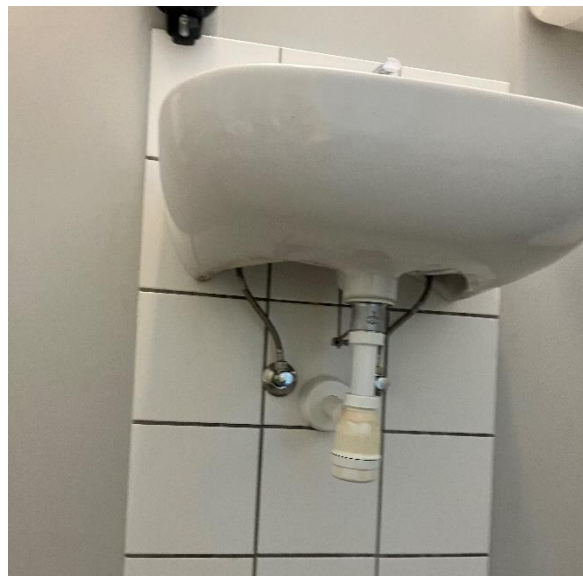
Metro varmtvandsbeholdere



Rørføring i loft frem til tapsted



Udtag fra koblingsdåse



Tilstand

Vandinstallation er i god stand. Der er ikke skader eller tegn på tæring endnu hvilket på nuværende tidspunkt skulle skyldes projekt eller udførelsesfejl. Eventuelle messingkomponenter fra opførelsesperioden bør undersøges for korrosion indefra. Brusearmaturer og blandeventiler må forventes udskiftet inden for 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

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

Undersøgelse af komponenter for korrosion i messingdele og vurdering af restlevetiden	Foreb.	Normal	Engangs	2026	39.000
Udskiftning af blandeventiler til baderum, 2 stk.	Opret.	Normal	15	2029	30.000
Varmtvandsbeholdere inkl. pumper skiftes ud fra forventet levetid, 10 stk.	Opret.	Normal	15	2029	50.000
Slangevinder fra opførelsen skiftes efter 20 år inden overgang til 1. års trykprøvning	Opret.	Normal	20	2031	22.000
Fittings, ventiler, pakninger, kerner udskiftes ud fra forventede levetider	Opret.	Normal	20	2040	17.000
Varmtvandsbeholdere inkl. pumper skiftes ud fra forventet levetid	Opret.	Normal	30	2042	100.000

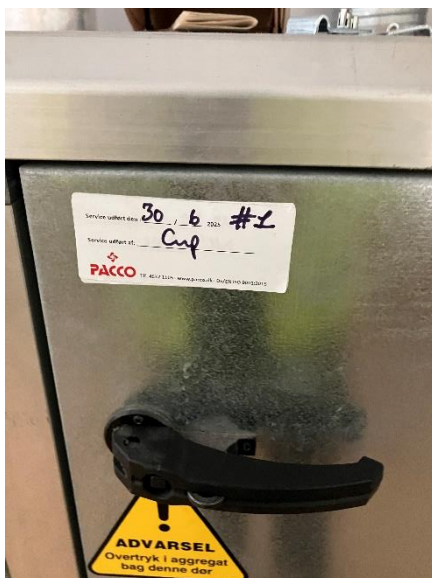
4.15 Gasinstallationer

Der er ikke gasinstallation i ejendommen.

4.16 Ventilation

Der er ventilationsanlæg balanceret anlæg med krydsveksler som ventilerer omklædningsrum og 1. sal. Anlægget er fra opførelsen i 2012.

I hallen er der varmeventilatorer placeret på væg som recirkulerer luft for opvarmning.



Serviceinterval overholdt



Mangler overordnet rengøring



Varmeventilator i hal

Tilstand

Ventilationsanlægget er i god til acceptabel stand efter godt 10 års drift.

Service interval bliver holdt, men generel rengøring ser ud til at mangle formentlig også inkl. varmeventilatorer. Kanaler bør renses hvert 10 år afhængig af tilsmudsning. Der er regnet med at komponenter som ventilatorer og evt. spjældmotorer skal udskiftes indenfor 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rengøring kanaler ud fra forventet tilsmudsning.	Foreb.	Normal	20	2032	33.000
Ventilatorer i anlæg udskiftes inkl. sliddele som spjældmotorer o.l. om nødvendigt	Foreb.	Normal	20	2032	77.000
Varmeventilatorer udskiftning af ventilatorer, motorventiler m.v.	Opret.	Normal	25	2037	132.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Tavler og materiel er fra opførelsen i 2012 og i øvrigt underlagt krav til elsikkerhedsattest hvert 2. år pga. publikumsophold.

Eltavler er med automatsikringer / kombirelæer og en del af lys er med DALI styring. Der er 2 stk. 16 kanals anlæg.

Der er solcelleanlæg på taget af foyeren med 40 paneler vendt mod sydsydøst.



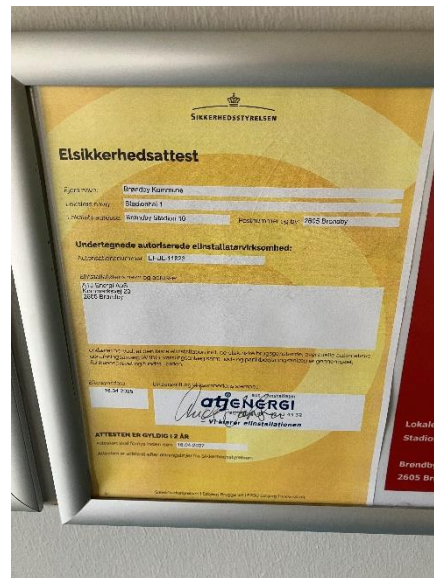
Power logic PM710 fungerer ikke.



Dali/KNX fejlmelding



Tavler mangler rengøring



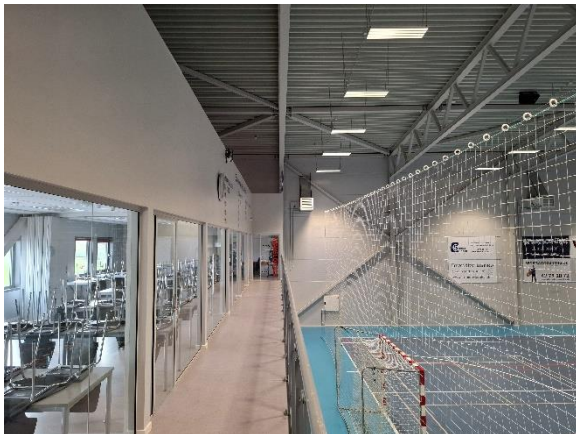
Elsikkerhedsattest udført 16.04.2025



Tavle fint opmærket.



Lysstofrør



LED paneler nedhængt fra loft i hal



Tavle mangler opmærkning

Tilstand

Tavler og andet materiel er generelt i god stand tilsvarende alder på bygning. Det kunne dog tyde lidt på at der er svigtende tilsyn med tavler og automatik da de får lov til at stå i fejl f.eks. DALI lysstyring, PowerLogic displays m.v. Det er heller ikke klart om der føres tilsyn med solcellers produktion.

Invertere for solceller nærmer sig forventet levetid med risiko for funktionssvigt. Der bør udskiftes lysarmaturer til LED da de ældre lysstofrør er under udfasning.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af Powerlogic PM 710 -> PM5110 + montage	Opret.	Høj	Engangs	2026	17.000
Dali/ KNX controllere er fejlmeldt	Opret.	Høj	Engangs	2026	13.000
Skifte de sidste lysstofrør til LED eller armaturer til LED / LED kompatible	Foreb.	Normal	Engangs	2026	28.000
Inverter for solcelleanlæg skiftes	Foreb.	Normal	15	2027	20.000
Solceller installation af nyt anlæg, 40 paneler efter forventet levetid på 25-30 år	Foreb.	Normal	30	2042	50.000

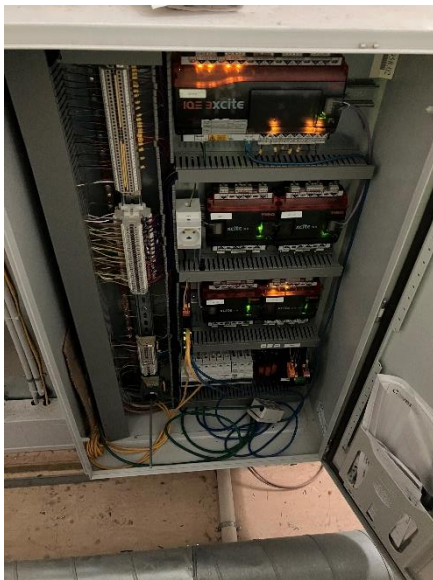
4.18 Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)

CTS anlæg for styring af varme og ventilation er med Trend IQE3 controllere som ses i resten af kommunens større ejendommen.

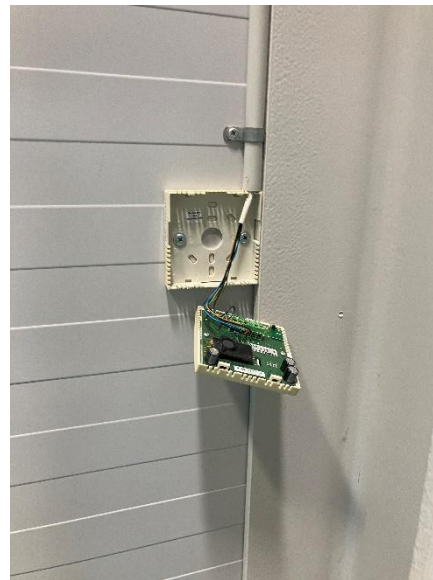
Der er ABA anlæg med integration til ABDL døre. ABA centralen er fra opførelsen.

AIA indbrudsalarm fra Texecom installeret i 2012.

ABV røgudluftningsanlæg via ovenlysvinduer.



Trend CTS understation monteret på ventilation



Sensor rumføler rykket af væggen



DALI gateways



ABA central



DALI gateways



Automatik for røgudluftning gennem tagvinduer

Tilstand

Der er en række småfejl, defekter o.l. på installationen der kræver fejlsøgning og udbedring. Ellers er automatik og svagstrøm endnu i acceptabel og overvejende funktionel stand. CTS controllere er udfaset fra producenten og udskiftning bør planlægges.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Anlægsfejl i DALI fejlsøges og udbedres, defekt rumføler m.m. Af-sætningsbeløb til gennemgang og udbedring	Opret.	Høj	Engangs	2026	22.000
CTS Trend IQE3 controllere for ventilation og varme skiftes til ny supporteret platform	Opret.	Normal	20	2029	110.000

Dali/ KNX gateways skiftes og installeres inkl. opsætning	Opret.	Normal	20	2032	33.000
ABA central udskiftes	Opret.	Normal	20	2032	55.000
AIA indbrudsalarm skiftes iht. forventet teknisk levetid	Opret.	Normal	20	2032	39.000
Automatik for røgudluftning skiftes	Opret.	Normal	20	2032	33.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Belægninger omkring bygningen er udført med betonfliser mod nord og syd samt græsarealer og asfalteret parteringsplads mod nordvest.

Mod syd er placeret udendørs træningsplads med faldunderlag med PU bundet gummigranulat.



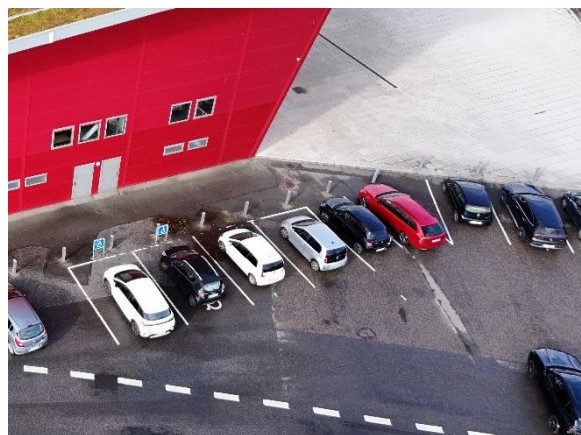
Knækkede betonfliser mod nord



Træningsbane mod syd



Asfaltbelægninger på parkering mod nordøst



Asfaltbelægninger på parkering mod nordøst

Tilstand

Flisebelagte arealer mod nord er med sætninger og knækkede fliser flere steder.

Asfalterede arealer er med lunger og mange lapninger. Det anbefales at skifte slidlag inden for 10-15 år.

Træningsbane mod syd er er beskadiget, hvor en træningskub er afrevet. Gummi-asfalt vurderes at have en restlevetid på 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Opretning af flisebelægninger i år, 50 m ² hvert 10. år	Opret.	Middel	10	2027	50.000
Udskiftning af asfalslidlag på parkering mod nordøst, 750 m ²	Opret.	Middel	15	2030	418.000
Lapning af huller i asfalt, 20 huller	Opret.	Middel	5	2031	25.000
Udskiftning af PU bundet gummi-asfalt, 175 m ²	Opret.	Normal	20	2036	72.000

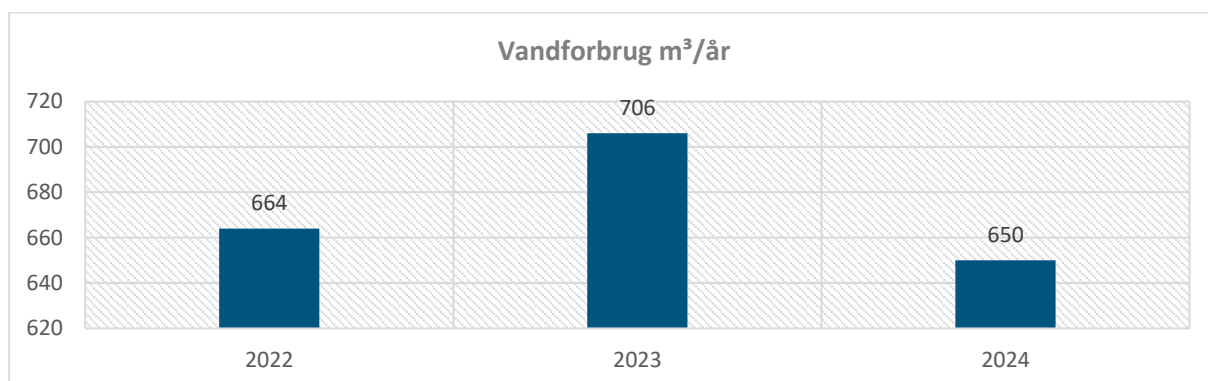
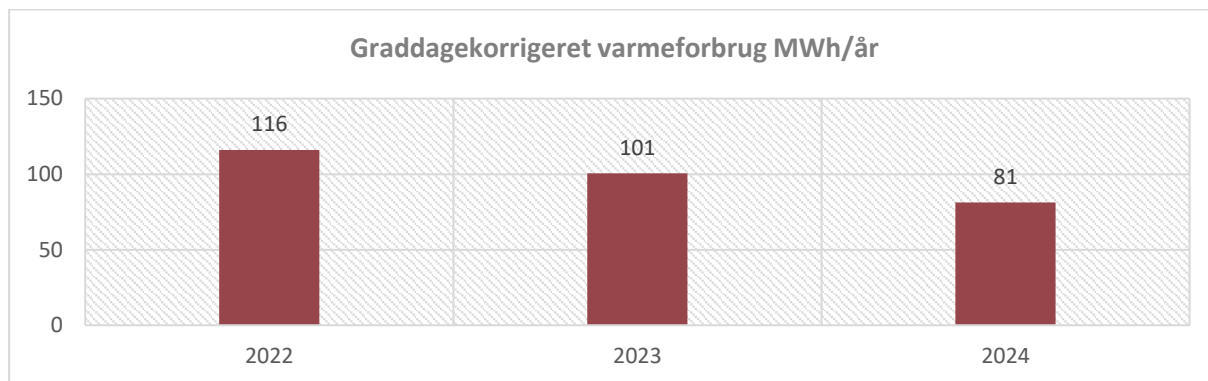
4.21 Byggeplads

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

5 Energiscreening

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 ikke tilgængelige.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	-	39	268
Gennemsnit for Idræt	-	154	457
Mere / mindre forbrug	-	-115	-189
Mere / mindre forbrug i %	-	-74%	-41%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-	-30%	-2%

Ejendommens energiforbrug er væsentligt under hvad øvrige Idrætsfaciliteter bruger, særligt varme-forbruget.

Jævnfør ejendommens opførelsestidspunkt er der ikke kortlagt mulige energibesparelser. Konstruktioner er udført og isoleret i henhold til BR08 og automatikanlæg og styringer lever op til nu-tidige standarder.