

Tilstandsvurdering og energiscreening

Tranemosegård
Bygaden 35, 2605 Brøndby

5. marts 2025



Udarbejdet af: Anders Halkjær
Kontrolleret af: Christian Lundstrøm
Dato: 26.03.2025
Version: 1
Projekt nr.: 1024991, Tilstandsvurdering og energiscreening
Kommunale ejendomme i Brøndby kommune

Indholdsfortegnelse

1	Indledning og arbejdsmetode	5
2	Ejendomsoplysninger	7
3	Vedligeholdelsesbehov hovedtal	8
4	Tilstandsvurdering	12
4.1	Tag.....	12
4.2	Kælder/Fundering.....	13
4.3	Facade/Sokkel.....	14
4.4	Vinduer.....	16
4.5	Udvendige døre.....	16
4.6	Trapper.....	17
4.7	Porte/Gennemgange	18
4.8	Etageadskillelser	18
4.9	Toilet/Bad	19
4.10	Køkken.....	20
4.11	Varmeanlæg.....	21
4.12	Afløb.....	21
4.13	Kloak.....	22
4.14	Vandinstallationer.....	23
4.15	Gasinstallationer	24
4.16	Ventilation.....	24
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	24
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	26
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	27
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	27
4.21	Byggeplads	28
5	Energiscreening.....	29

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.

Herved forstås kun de aktiviteter der ud fra en teknisk vurdering kræves for at opretholde den forventede levetid og stand af de enkelte bygningsdele. Fravigelse fra anbefalingerne vil på sigt medføre ringere stand og eventuelt forøgede udgifter til indhentning af efterslæb, følgeskader m.v. jf. nedenstående kategorisering af tilstande.

I vurderingen af bygningen er for de enkelte bygningsdele angivet tilstandskarakterer som et øjebliksbillede, der defineres som følger:

Tilstand	
God	Bygningsdelen er velvedligehold og fremstår uden væsentlige synlige skader. Almindeligt vedligehold eller udskiftning iht. forventet teknisk levetid fortsætter.
Acceptabelt	Bygningsdelen har lettere synlige skader, tegn på nedslidning og kræver at vedligeholdelsesindsats planlægges og prioriteres med kortere tidshorisont end god tilstand.
Dårlig	Bygningsdelen viser tydelige tegn på skader, slitage eller ældning. Reparation eller udskiftning bør planlægges inden for en nær fremtid. Der kan derudover være risiko for følgeskader på andre bygningsdele.
Ringe	Bygningsdelen er i meget dårlig stand med omfattende skader eller fejl, der evt. også alvorligt påvirker dens funktion. Reparation eller udskiftning er nødvendig snarest muligt, for at sikre sikkerhed og funktionalitet. Der kan også være risiko for at andre tilstødende bygningsdel 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 og typisk i et af de første 1-2 budgetår 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 og som med tiden medfører større udgifter til vedligehold.
Lav	Ikke er 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 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/indexering>

Arbejdsomkostninger: 111,5

Boliger i alt: 120,0.

2 Ejendomsoplysninger

Oversigtskort fra kort.bbr.dk



Adresse: Bygaden 35, 2605 Brøndby

Byggeår: 1900

År for seneste ombygning: 2021

Antal BBR registrerede bygninger: 2

Antal etager: 2

Kælder: 52 m²

Udnyttet tagetage: 221 m²

Grundareal: 3700 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.:	4.680.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.335.000
Total vedligehold for Tranemosegård, gennemsnit pr. år kr.:	156.000
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	592.000

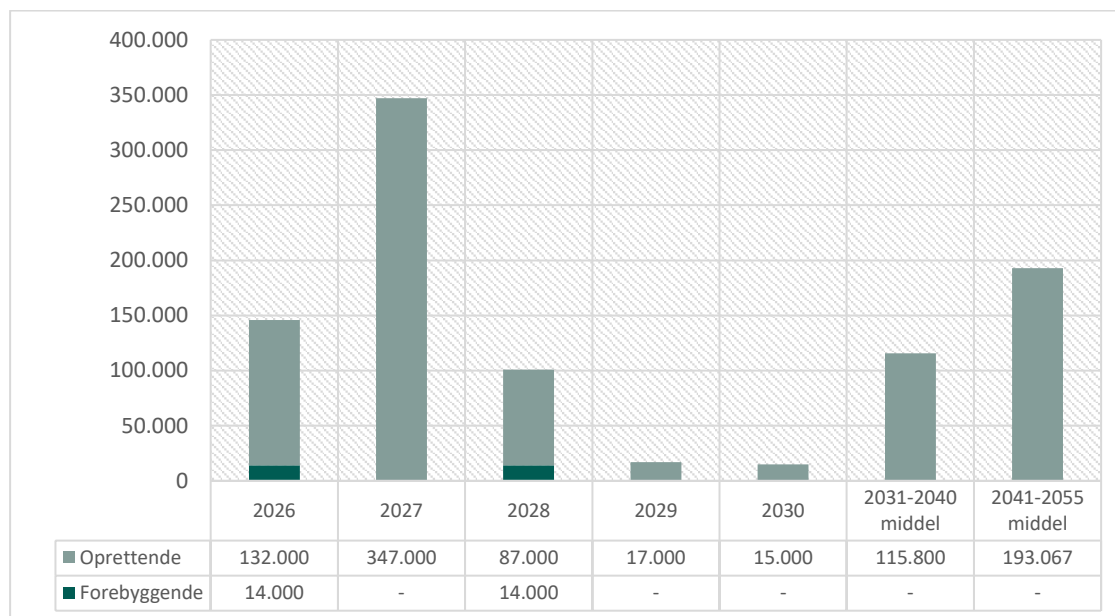
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	21.176
kr. pr. m ² / år:	706
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600

Samlet vurdering af bygningens tilstand:	God
---	------------

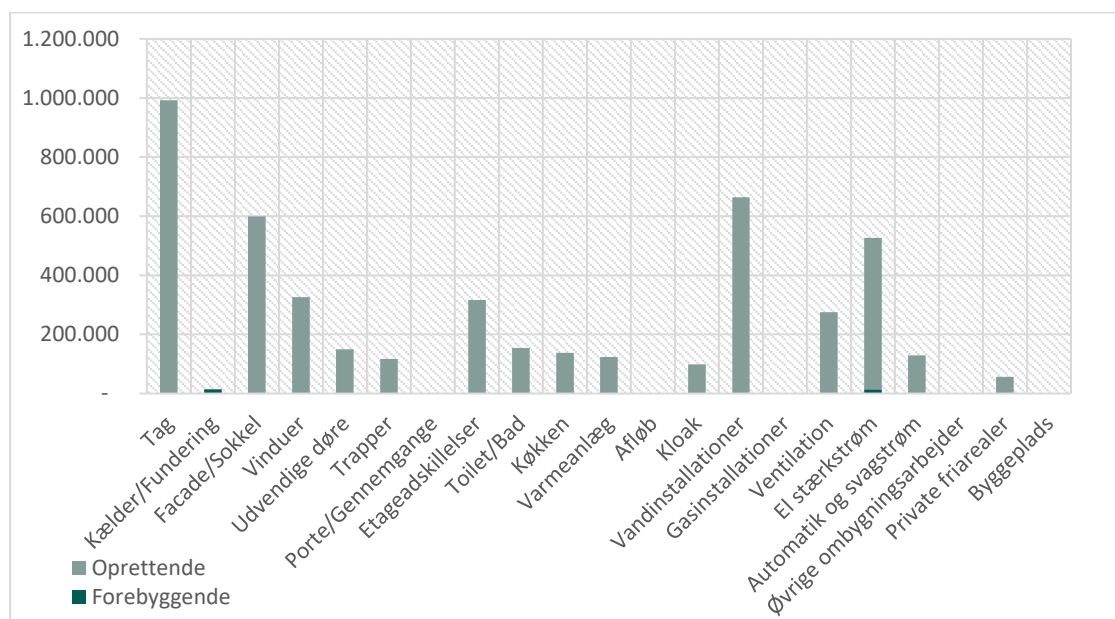
Bygningens samlede stand vurderes som god med minimal vedligeholdelse nødvendig. Alle systemer og strukturer fungerer optimalt eller tæt på, og der er ingen væsentlige synlige skader eller problemer. Dette afspejles også i en større forskel imellem de samlede vedligeholdelsesomkostninger kontra prisen 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	14.000	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	14.000	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	17.000	-	-	-	-	-	65.000
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	44.000	347.000	15.000	-	15.000	7.400	6.933
Vinduer	-	-	28.000	-	-	-	19.867
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	10.000
Trapper	25.000	-	-	-	-	3.900	3.533
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	21.067
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	7.700	5.133
Køkken	-	-	-	-	-	-	9.200
Varmeanlæg	-	-	-	17.000	-	4.500	4.133
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	33.000	-	-	-	-	3.300	2.200
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	66.400	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	18.333
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	22.600	19.067
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	8.600
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	13.000	-	44.000	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med naturskifertag.

Årstal for tagkonstruktion er uvist. Forventet levetid for skifertag er fastsat til 80 år. Der er mosbe-
groning på udhus fra 1991. Tag er vurderet fra samme årstal. Tagrender er udført i zink og nedløbsrør
med zink & galvaniseret stål. Tagrender og nedløbsrør til udhus er udført med plast og galvaniseret
stål.



Skifertag hovedbygning



Skifertag udhus



Sternbrædder hovedbygning



Sternbrædder udhus



Gummiring ikke monteret korrekt



Uafsluttet overgang mellem nedløbsrør og kloakrør

Tilstand

Der er ikke registreret skader eller meddelt om vandindtrængen eller set tegn herpå. Tag, tagrender mv. vurderes generelt i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at der afrenses for større mossamlinger i det omfang, det hæmmer afvanding eller giver anledning til utæthed. Tagbelægning udskiftes iht. forventet levetid. Gummiring ikke fastgjort korrekt, kan evt. skyldes at tagnedløb skal renses. Udbedring af overgang mellem nedløbsrør og kloakrør.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rens af tagrender og nedløb samt korrekt fastgørelse af gummiringe. Udbedring af overgang mellem nedløbsrør og kloakrør	Opret.	Middel	Engangs	2026	17.000
Skifertage skiftes iht. forventede levetider hovedbygning og udhus	Opret.	Lav	50	2041	882.000
Tagrender og nedløb udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende hovedbygning og udhus 70lbm	Opret.	Lav	35	2041	93.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er en mindre kælder under bygningen, som benyttes til opbevaring og fyrrum. Installationer er ført i kælder og gennem etagedæk til stueetagen.



Kældervask og toilet



Opbevaring



Etlags vinduer i kælder



Gennemføring tætnet med skum

Tilstand

Vinduer i kælder er udført med etlag glas og er i dårlig stand. Brandgennemføringer i vægge og etageadskillelser bør gennemgås mhp. korrekt udførelse. Kælderen opleves tør.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Vinduer med etlag glas i kælder foreslås udskiftet til nye med energiruder, energiklasse A. Brandgennemføringer i vægge og etageadskillelser skal undersøges om korrekt udførsel.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Undersøgelse af korrekt udførte brandgennemføringer i vægge og etageadskillelser i kælder	Foreb.	Høj	Engangs	2026	14.000

4.3 Facade/Sokkel

Facader og gavle er udført i murværk som er tilbage fra opførelsen og med brændte fuger. Sokkel er puds på beton.



Facade mod have



Sokkel ved kælder



Løse fuger i murkonstruktion



Revnet pudsreparation



Skur i baghave mangler malerbehandling



Malet udhus

Tilstand

Murværk har stedvist løse og porøse fuger.

Sokler mangler generelt vedligehold og flere steder er sokkel forsøgt udbedret, men hvor puds er løs, og revner og sprækker er synlige. Fuger er flere steder nedslidt. Skur er uden maling.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales generelt vedligehold af puds på sokkel. Udkradsning og efterfølgende fugning af facade. Omfang undersøges inden igangsætning. Maling af skur. Træværk vedligeholdes løbende ved malerbehandling.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sokkel, pudsreparation	Opret.	Middel	10	2026	44.000
Porøse og udvaskede fuger i murværk udfræses og erstattes med ny mørtel	Opret.	Middel	Engangs	2027	347.000
Maling af skur i baghave	Opret.	Lav	8	2028	15.000
Maling udhus	Opret.	Lav	8	2030	15.000

4.4 Vinduer

Alle vinduer er træ/alu monteret med nye trelags energiruder fra 2021 & 2023.

Kældervinduer er ikke skiftet og er i træ med et lag glas.

Fuger er elastiske.



Vinduespartier mod baghave

Tilstand

Alle vinduer og fuger er i god stand med undtagelse af kældervinduer hvor træet er under nedbrydning.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Vinduer skiftes iht. forventede levetider. Kældervinduer er udtjente og bør skiftes.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Vinduer med etlag glas i kælder skiftes til nye med energiruder	Opret.	Middel	Engangs	2028	28.000
Vinder skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Lav	30	2055	238.000
Ovenlys skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Lav	30	2055	60.000

4.5 Udvendige døre

Udvendige døre er træ/alu monteret md trelags energiruder fra 2021 & 2023.

En enkelt hoveddør er massiv tofløjet trædør som er bevaret inkl. overparti med ruder med trelags enegirude.

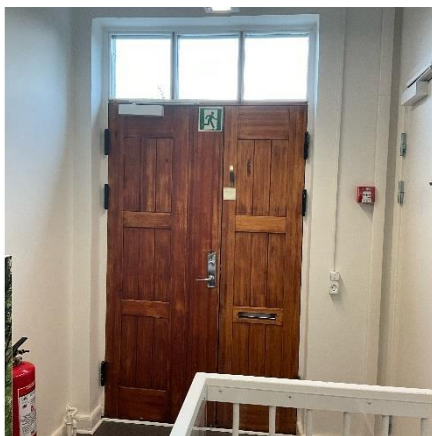
Fuger er elastiske.



Indgangsparti med bevaret trædør



Dørparti ud mod baghave



Bevaret trædør

Tilstand

Alle yderdøre er i god stand. Dør til ene trapperum er den oprindelige som er pænt vedligeholdt.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Yderdøre og fuger skiftes iht. forventede levetider.

Vedligehold af trædør fortsættes.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Yderdøre skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Lav	30	2055	150.000

4.6 Trapper

Trappetrin indvendigt udført med linoleum og trappe kantprofil i aluminium.

Udvendig trappevange til trappenedgang er udført med puds med trappetrin af sten. Brandtrappe fra første sal er udført som spindeltrappe i galvaniseret stål.



Trappe til 1. sal



Brandtrappe



Revnet puds på trappe mure



Afskallet maling og råd på gelænder ved trappenedgang

Tilstand

Trapper er i god stand. Puds på støttemure er revnet. Gelænder udført med træ mangler maling og der er nedbrydning på den øverste del af håndlisten.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Pudsreparation af støttemure. Maling af træværk til gelænder.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Puds støttemure	Opret.	Middel	10	2026	11.000
Maling af træværk til gelænder	Opret.	Lav	5	2026	14.000

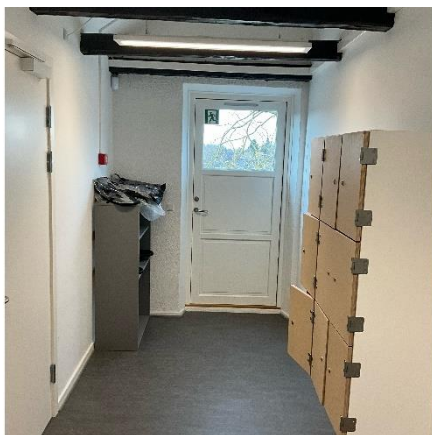
4.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

4.8 Etageadskillelser

Gulve er belagt med linoleum og vinyl. Kældergulv er udført i beton & med klinker. På toiletter er vægge beklædt med klinker.

Vægge og lofter er malet.



Linoleumsgulv i gang



Vinyl på toilet

Tilstand

Alle linoleum- og vinylgulve er i god stand.

Vægge og lofter er ligeledes i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Linoleumsgulve skiftes til nye iht. forventede levetider	Opret.	Normal	30	2051	316.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter samt armaturer til håndvaske fremstår i god stand og fungerer tilfredsstillende uden synlige fejl eller driftsmæssige udfordringer. Børnetoiletter er med et-skyl og personaletoaletter med to-skyl. Armatur ved håndvaske er udført med sensor.

Der er ikke oplyst problemer med de eksisterende automatiske pusleborde, hvorfor de antages at fungere optimalt.



Børnetoiletter



Armaturer til børnetoiletter



Personalet toilet



Personalevask

Tilstand

Toiletter og håndvaskearmaturer er i god stand og generelt skiftet til nyere sanitet.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Sanitet skiftes iht. forventede levetider.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af sanitet, toilet m.v.	Opret.	Middel	15	2036	77.000

4.10 Køkken

Køkken er udført med over / underskabe i kraftig kvalitet

Bordplade er i laminat.

Gulve er udført i vinyl.



Køkkenelementer og kogeø

Tilstand

Køkken er i god stand uden nævneværdige skader eller slitage.

Bygningsdelens tilstand:

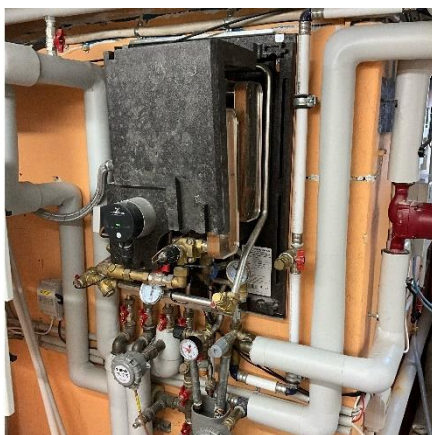
■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

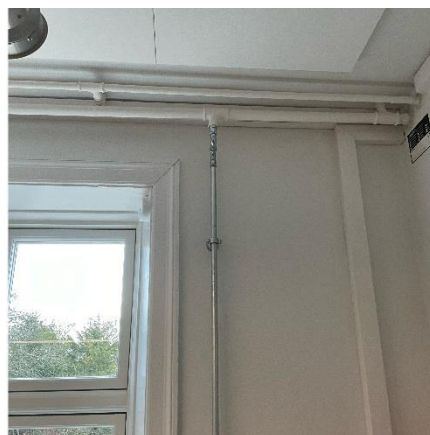
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Skift af køkkenelementer	Opret.	Normal	20	2045	138.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen forsynes med fjernvarme via fjernvarmeunit med varmekøllepumper og cirkulationspumpe. Unit og pumper er fra 2014. Der er monteret nyere panel- og planradiatorer og termostater i hele bygningen. Hovedfordelingsrør er udført i sorte rør og koblingsledninger er udført i fz rør.



Fjernvarmeunit



Koblingsinstallation med fz rør

Tilstand

Unit, pumper mv. er i god til acceptabel stand. Pumper nærmer sig forventet levetid og dermed udskiftning.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Pumper, automatik skiftes iht. forventede levetid	Opret.	Middel	15	2029	17.000
Skift af fjernvarmeunit iht. forventede levetider	Opret.	Middel	20	2034	28.000

4.12 Afløb

Afløbsrør er udført i plast og støbejern. Støbejernsrør er vurderet fra bygningens opførelse udført med bly maling.



Faldstamme i plast på personaletoilet



Afløbsrør i kælder

Tilstand

Afløbsrør i plast er i god stand.

Støbejernsrør viser ingen tydelige tegn på slid eller tæring, hvorfor den vurderes i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen forslag.

4.13 Kloak

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



Tilstand

Forventet levetid af betonledninger er 50 år som er overskredet. Det anbefales at der udføres TV-inspektion og spuling af kloakrør inkl. kortlægning af tanke og brønde.

Der er ikke meldt om problemer, regelmæssigt tilstopninger, opstuvning o.l.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Kloakker Tv-inspektion	Opret.	Høj	10	2026	33.000

4.14 Vandinstallationer

Hovedfordelingen er udført i en kombination af galvaniseret stål og rustfrit stål.

I brugsvandsinstallationer er anvendt rustfrit stålør, kobber og pex rør til koblingsinstallationer.

Slangevinder er fra 2019.



Personalehåndvask tilsluttet med rustfri stålør



Håndvask og brusearmatur i kælder tilsluttet med kobberør



Slangevinder

Tilstand

Installationen er i acceptabel stand og der er ikke set spor efter tæring som typisk vil ramme de ældre galvaniserede rør. Med begyndende udskiftning med blandede metaller må tæring af de ældste rør forventes de kommende år og behov for udskiftning af de sidste rør.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Rørinstallationer og slangevinder skiftes iht. forventede levetider.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af rørsystem til rustfrit stål	Opret.	Normal	30	2033	650.000
Slangevinder skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Høj	20	2039	14.000

4.15 Gasinstallationer

Ingen gas installationer.

4.16 Ventilation

Der er monteret et mekanisk ventilationsanlæg med varmegenvinding der ventilerer hele ejendommen. Der er indblæsnings- og udsugningsarmaturer i alle rum.

Aggregat er med krydsvarmeveksler / vandvarmevlade, placeret i kælder og er jf. energimærke fra 2021. Der er ikke oplyst årstal på mærkeplade for ventilationsanlæg. Pumpe er fra 2017.



Ventilationsanlæg i kælder



Automatik til anlæg

Tilstand

Anlæg vurderes i god stand og komponenter som pumper med kortest restlevetid skal først forventes udskiftet om 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Anlæg, pumper, automatik mv. skiftes iht. forventede levetider.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ventilationsanlæg inkl. automatik mv. skiftes til nyt iht. forventede levetider	Opret.	Normal	20	2041	275.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Hovedtale er fra 2021 og er monteret med kombirelæer og opmærkning.

Belysning i hele bygningen er med LED armaturer med indbygget sensor.



Tavle kælder



LED belysning med indb. sensor



Dæksel til membrandåse mangler



Rør ført ulovligt foran elldåse

Tilstand

Belysning og tavle fra 2021 er i god stand.

Der ses enkelte mangler på installationen som åbentstående samledåser, samledåser spærret med andre installationer.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Dæksel til membrandåse monteres. Rør ført foran elldåse flyttes, så installation kan tilgås.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Flytning af varmerør der dækker for elldåse. Dæksel til membrandåse påføres	Foreb.	Middel	Engangs	2028	14.000
Belysning skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Normal	15	2036	226.000
Tavler mv. skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Normal	35	2055	60.000

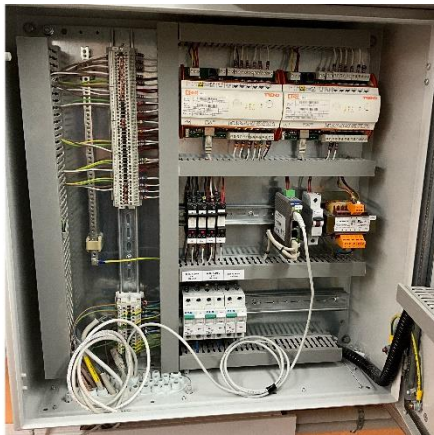
4.18 Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)

Der er indbrudsalarm system i bygningen i form af Vanderbilt.

Der er ABA-anlæg og CTS.

ABA anlægget er af fabrikat Esser. Der er alarmoverførsel til beredskabet.

CTS-anlæg er et Trend anlæg med IQ422 controllere.



CTS-tavle understation



ABA-anlæg



Indbrudsalarm

Tilstand

God stand.

ABA-anlæg er med fastnet alarmlinje. Fastnettet nedlægges i 2030 og der skal derfor laves alternativ alarmlinje.

CTS-anlæg og controllere er stadig på markedet og supporteret fra Honeywell.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales at skifte ABA-brandanlæg og indbrudsalarm iht. forventede levetider.

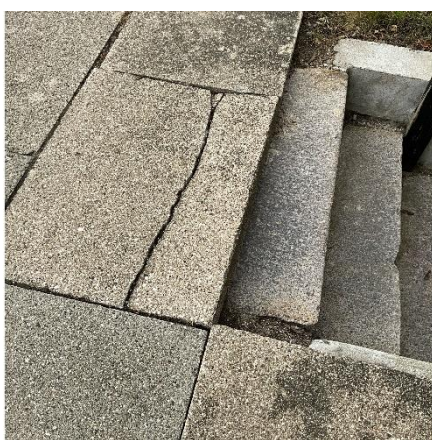
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
ABA-anlæg	Opret.	Normal	20	2041	18.000
Alarmanlæg	Opret.	Normal	20	2041	83.000
CTS tavle mv. skiftes iht. forventede levetider	Opret.	Normal	35	2055	28.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

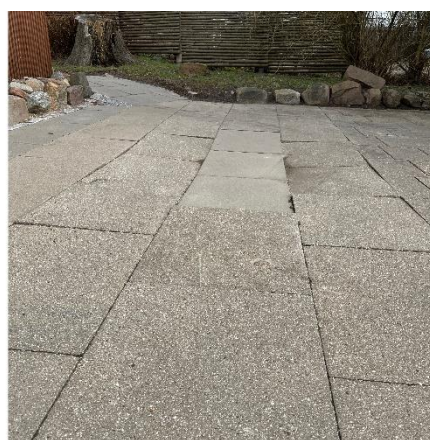
Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Private friarealer er belagt med betonfliser hvoraf nogle er skiftet.



Revnet flise ved trappenedgang



Lunker i fortovsfliser

Tilstand

Fliser har kun mindre skader og lunker. Der er noteret en revnet flise ved trappenedgang og nogle lunker opstået i flisebelægning mellem liggehal og udhus. Disse kan oprettes efter behov.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Det anbefales opretning af lunker for at undgå vandsamlinger. Flisebelægning tages op og der graves ud til kloakledning. Ledning føres frem til afløbsbrønd og kobles på ved udhus. Der ligges et lag stabilgrus nederst, og et tyndt lag brolæggergrus øverst, hvorefter fliser lægges. Revnet flise skiftes til ny.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Revnet flise ved trappenedgang skiftes til ny	Opret.	Middel	Engangs	2026	13.000
Opretning af lunker for at undgå vandsamlinger. Flisebelægning tages op og der graves ud til kloakledning. Ledning føres frem til afløbsbrønd og kobles på ved udhus. Der ligges et lag stabilgrus nederst, og et tyndt lag brolæggergrus øverst, hvorefter fliser lægges.	Opret.		Engangs	2028	44.000

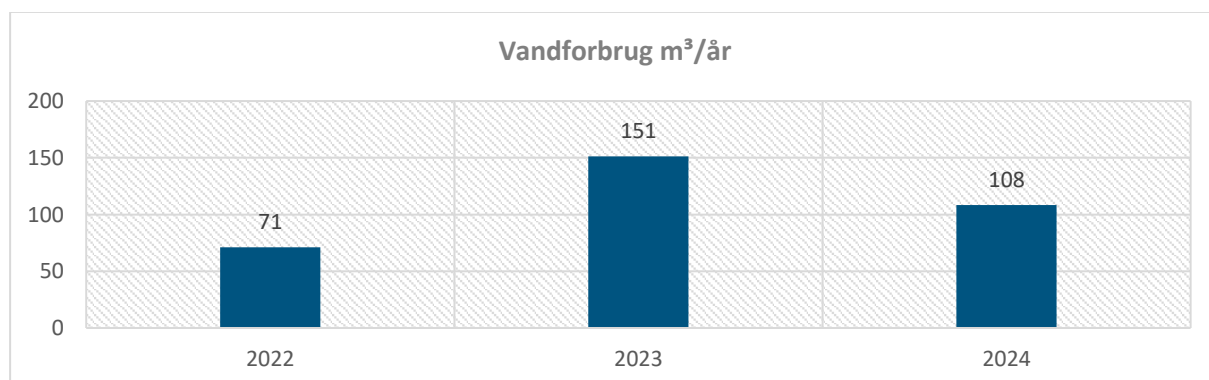
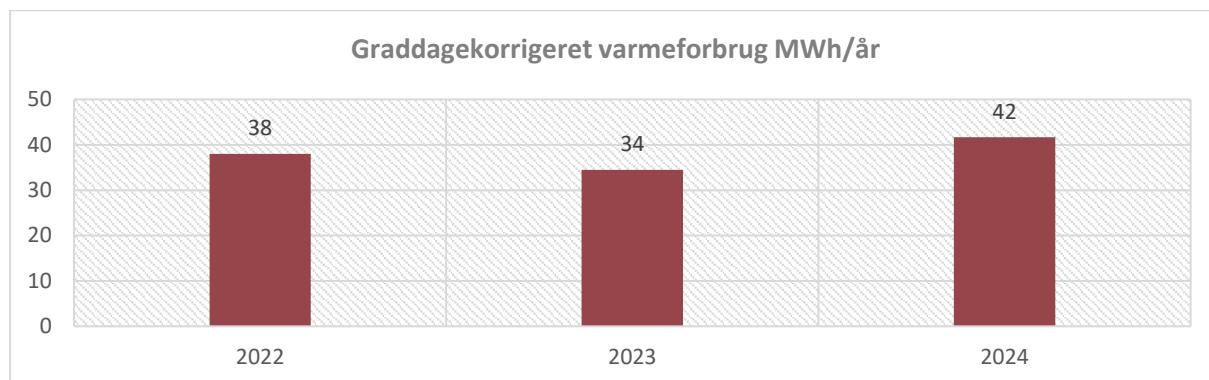
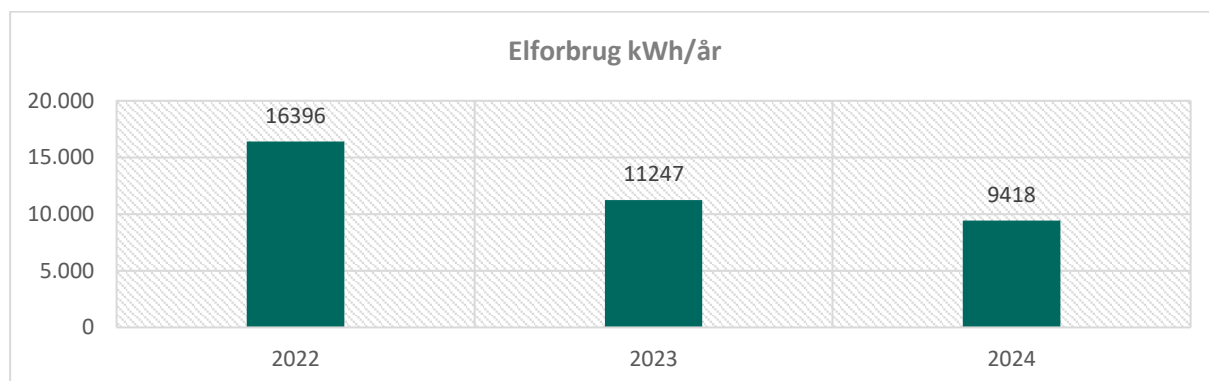
4.21 Byggeplads

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

5 Energiscreening

Ejendommen har fået udført en totalrenovering indvendig i 2021, hvorfor der ikke er givet forslag til energirenoveringer.

Der er på det grundlag ikke identificeret bygningsdele, tekniske anlæg eller styringsmuligheder hvor der er mulige energibesparelser.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	56	172	499
Gennemsnit for Børnehuse	31	79	525
Mere / mindre forbrug	25	93	-26
Mere / mindre forbrug i %	79%	118%	-5%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-43%	10%	52%

Varmeforbruget ligger væsentligt højere end gennemsnittet for Børnehuse. Dette kan evt. skyldes at bygningen er en ældre bygning med massive uisolerede ydervægge.