

Tilstandsvurdering og energiscreening

BIF – Kostalden Brøndby Stadion 24
Brøndby Stadion 24, 2605 Brøndby

18. september 2025



Udarbejdet af: Martin Fester
Kontrolleret af: Diana Georgeta Bratbo
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.....	12
4.4	Vinduer.....	13
4.5	Udvendige døre	13
4.6	Trapper.....	14
4.7	Porte/Gennemgange.....	14
4.8	Etageadskillelser	14
4.9	Toilet/Bad.....	15
4.10	Køkken.....	15
4.11	Varmeanlæg	15
4.12	Afløb.....	15
4.13	Kloak.....	15
4.14	Vandinstallationer.....	16
4.15	Gasinstallationer	16
4.16	Ventilation	16
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	16
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.)	17
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	17
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	17
4.21	Byggeplads.....	17
5	Energiscreening	18

1 Indledning og arbejdsmetode

Artelia A/S er blevet igangsat med at udarbejde en tilstandsvurdering på vegne af Kommunale Ejendomme i Brøndby Kommune.

Nærværende rapport er en tilstandsvurdering og energiscreening af ejendommens bygninger, der har til formål at beskrive og kapitalisere ejendommens vedligeholdelsesbehov over en 30-års periode fra og med 2026.

Vedligeholdelsen er tilrettelagt og budgetsat, så ejendommen efter 30-års perioden fremstår i god og gedigen stand ved, at nødvendigt oprettende vedligeholdelse (udskiftninger) og forebyggende vedligeholdelse er udført iht. almindeligt forventede tekniske levetider og intervaller. Budgetsætningen er ligeledes tilrettelagt ud fra den økonomiske og håndværksmæssige billigste vej til at opnå ovenstående.

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

I vurderingen af bygningen er for de enkelte bygningsdele angivet tilstandskarakterer som et øjeblikksbillede, 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.

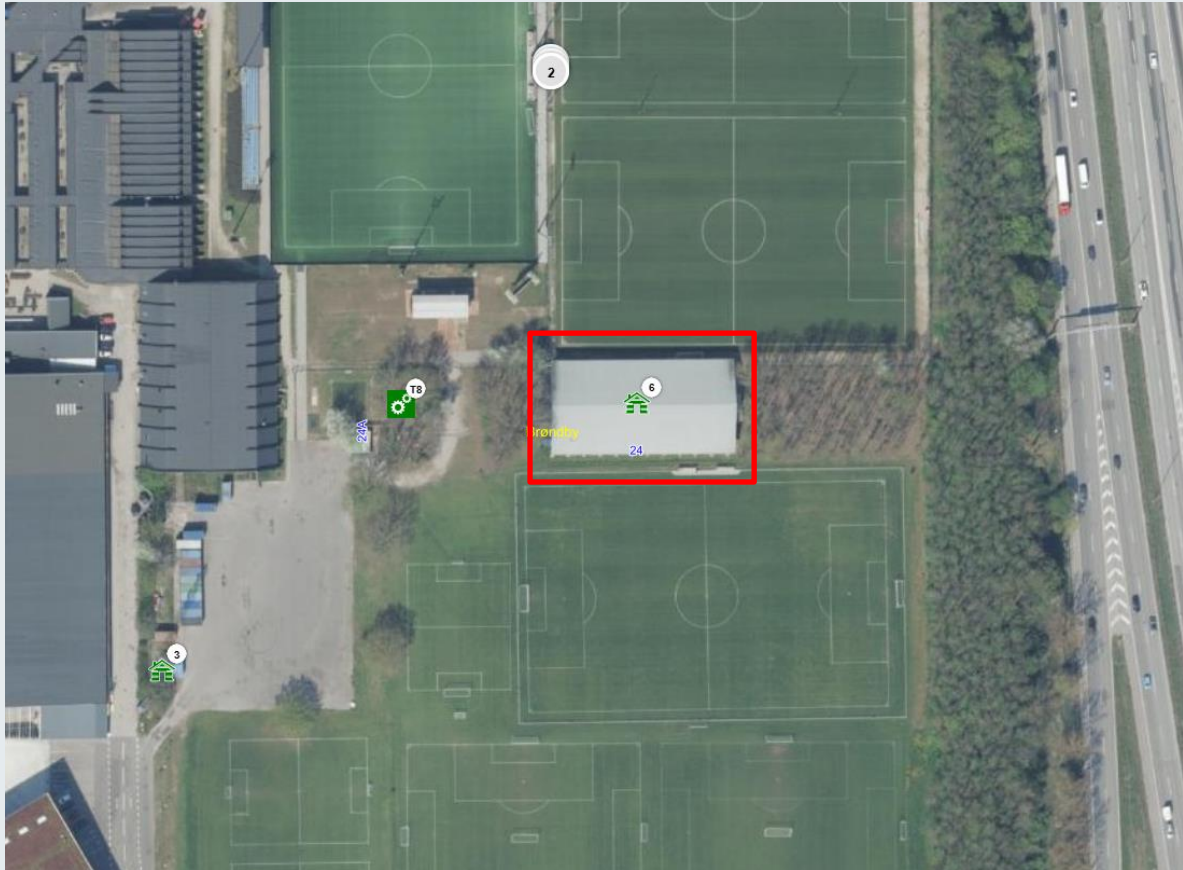
Omkostningsoverslagene er ekskl. moms og baseret på prisdata fra Molio 2025¹, Artelias omkostningsdatabase opdateret 1. kv. 2025 og i øvrigt erfaringspriser. Priser er ikke prisfremskrevet.

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 24, 2605 Brøndby

Byggeår: 1993

År for seneste ombygning: -

Antal BBR registrerede bygninger: 10

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 172.774 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

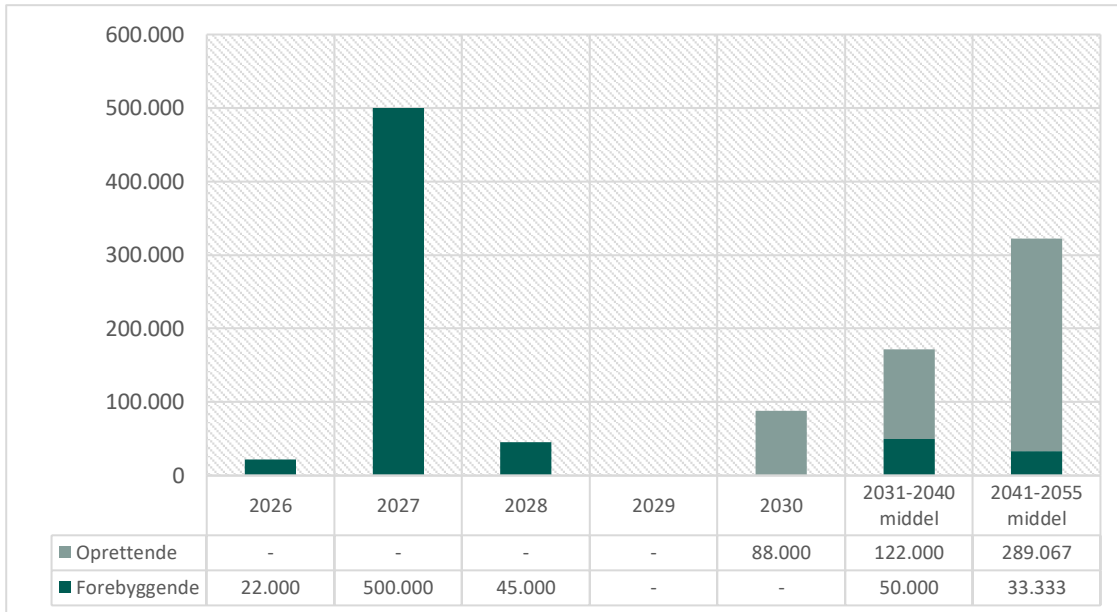
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	7.211.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	655.000
Total vedligehold for BIF - Kostalden, gennemsnit pr. år kr.:	240.367
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	272.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	5.169
kr. pr. m ² / år:	172
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

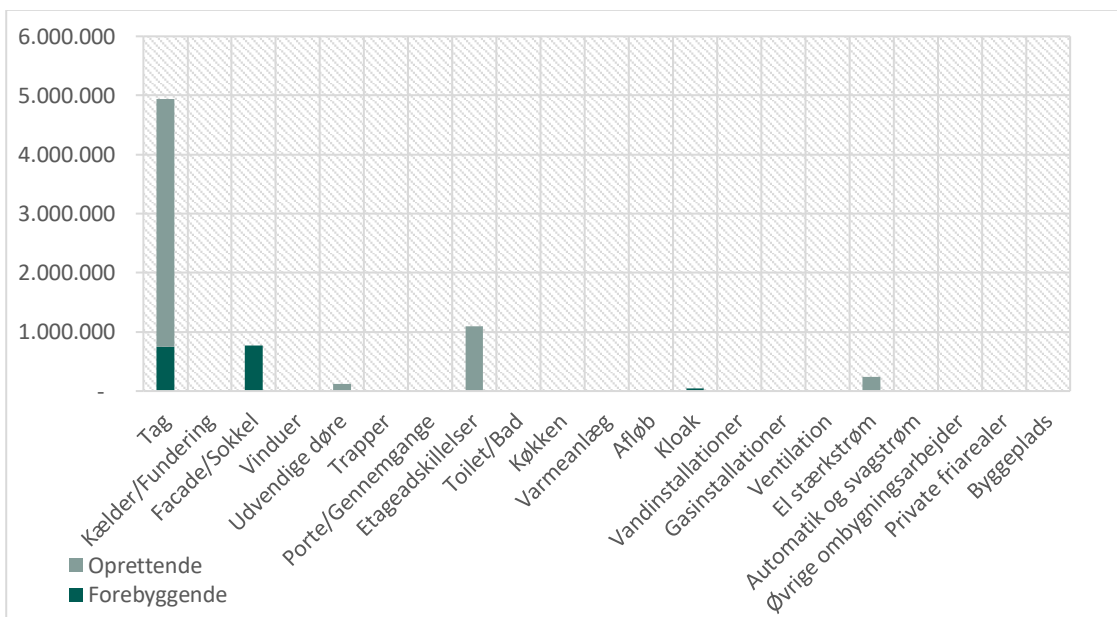
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	250.000	-	-	-	25.000	16.667
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	22.000	250.000	-	-	-	25.000	16.667
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	45.000	-	-	-	-
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	-	-	-	-	44.000	-	276.267
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	44.000	-	4.800
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	110.000	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	12.000	8.000
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med de oprindelige ståltrapezplader fra 1993 på taglægter og dragere i stål. Tagrender og nedløb er zink eller og galvaniseret stål.

I hver ende af hallen er der bygget lavere overdækning med hhv. ståltrapezplader og akrylplader på underlag af taglægter og med plasttagrender og nedløb.



Tagkonstruktion



Tagnedløb



Tag over mål



Tagplader i akryl

Tilstand

Taget er slidt men vurderes at holde tæt. Der er afskallende maling på dragere af stål. Tagbelægningen vurderes at have en restlevetid på 25-30 år. Tagplader i akryl anbefales udskiftet om 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
Rustbehandling og maling af ståldragere om, 260 m ²	Foreb.	Høj	10	2027	250.000
Udskiftning af akryltagplader, 29 m ²	Opret.	Midde	15	2030	44.000
Udskiftning af tagbelægning, 1.550 m ²	Opret.	Normal	40	2052	4.100.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er ikke kælder i ejendommen.

4.3 Facade/Sokkel

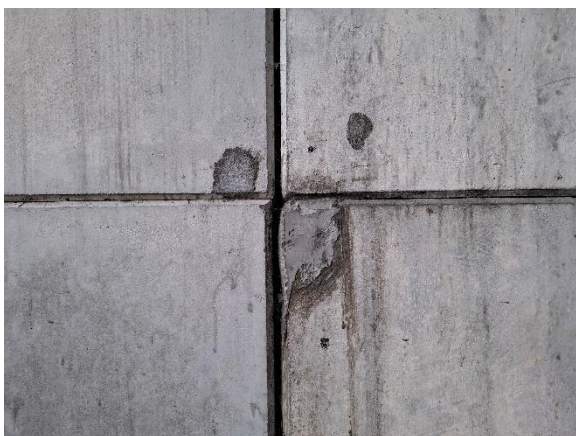
Facader er udført med blotlagte bærende søjler i malet stål og udfyld med ubehandlede betonelementer til ca. 4 meter, hvorfra der er gitter op til taget.



Afskallende maling på stålsøjle med rust.



Rust på vindkryds



Tidligere reparation af betonelementer.



Afskallende hjørne og reparation af betonelement.

Tilstand

Stålsøjler er med afskallende maling og rust på alle flader. Betonelementer har generelt mange reparationer fra afslag i betonen. Der ses enkelte afslag som ikke er udbedret. Gitre er uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Undersøgelse af betonens tilstand og levetidsforlængende tiltag	Foreb.	Høj	Engangs	2026	22.000
Rustbehandling og maling af ståldragere, 260 m ²	Foreb.	Høj	10	2027	250.000

4.4 Vinduer

Der er ikke vinduer i bygningen.

4.5 Udvendige døre

Der er udvendige døre i stål i hver ende af hallen samt en nyere dobbeltdør i stål midt på den nordvendte facade.



Hovedadgangsdør mod vest



Dør i nordvendt facade

Tilstand

Oprindelige døre i enderne er meget slidt men funktionsdygtige. Disse vurderes at have en restlevetid på 5-10 år.

Dør i facade mod nord er uden mangler og er som ny. Døren har en forventet restlevetid på 20-25 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 enkeltdøre i enderne, 2 stk.	Opret.	Middel	20	2030	44.000
Udskiftning af dobbeltdør mod nord	Opret.	Normal	20	2047	28.000

4.6 Trapper

Der hører ingen trapper til ejendommen.

4.7 Porte/Gennemgange

Der hører ingen porte til ejendommen.

4.8 Etageadskillelser

Indvendige vægflader er ubehandlede. Gulv i hele hallen er belagt med kunstgræs med gummigranulat.
Der er flisebelægninger i garderobe/adgangsbygning.



Belægninger i hallen



Belægning langs ydervæg.

Tilstand

Kunstgræsbelægning har mindre sætninger langs facaden. Belægningen vurderes at have en restlevetid på 10-15 år. Flisebelægninger er uden mangler.

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 kunstgræsbelægning, 1330 m ²	Opret.	Normal	20	2036	1.100.000

4.9 Toilet/Bad

Der er ingen toiletter i ejendommen.

4.10 Køkken

Der er ingen køkkener i ejendommen.

4.11 Varmeanlæg

Bygningen er uopvarmet.

4.12 Afløb

Der er ingen afløbsinstallationer i ejendommen.

4.13 Kloak

Regnvand går til kloak med rensebrønde ved hvert nedløb. Kloak er udført i PVC.



Indvendig fugtskade efter tilstoppet sandfangsbrønd



Sandfangsbrønd nyligt renset efter tilstopning.

Tilstand

Der ses tegn på tidligere opstuvende vand efter tilstoppet sandfangsbrønd mod syd. Brønden er oprenset og problemet må forventes løst.

Der er ikke foretaget TV-inspektion af kloakken og der er ikke yderligere information om eventuelle skader. Kloakken vurderes at have en restlevetid på 30-40 år. Det anbefales at holde øje med eventuelt eskalerende problematikker.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
anbefales tv-inspektion og spuling af kloakrør	Foreb.	Normal	Engangs	2028	45.000

4.14 Vandinstallationer

Der er ikke vandinstallation i bygningen.

4.15 Gasinstallationer

Der er ikke gasinstallation i bygningen.

4.16 Ventilation

Der er ikke ventilation i bygningen.

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Der er monteret LED belysning i hallen.

Tilstand

Elinstallationer er uden mangler.

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 LED-belysning, 20 armaturer	Opret.	Normal	15	2036	120.000

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

Ikke relevant.

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Der hører ingen friarealer til bygningen.

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

Der er ingen forbrugsdata for ejendommen.

Belysning er skiftet til LED. Da bygningen ikke er opvarmet, er energitiltag ikke behandlet yderligere for ejendommen.