

Tilstandsvurdering og energiscreening

Kirkebjerg
Elementfabrikken 7, 2605 Brøndby

14. februar 2025



Udarbejdet af: Christian Lundstrøm
Kontrolleret af: Lars Erik Dworak
Dato: 31.03.2025
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	11
4.4	Vinduer.....	13
4.5	Udvendige døre.....	14
4.6	Trapper.....	14
4.7	Porte/Gennemgange	15
4.8	Etageadskillelser	16
4.9	Toilet/Bad	17
4.10	Køkken.....	19
4.11	Varmeanlæg.....	19
4.12	Afløb.....	21
4.13	Kloak.....	21
4.14	Vandinstallationer.....	21
4.15	Gasinstallationer	22
4.16	Ventilation.....	22
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	23
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	24
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	26
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	26
4.21	Byggeplads	27
5	Energiscreening.....	28

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: Elementfabrikken 7, 2605 Brøndby

Byggeår: 2025

År for seneste ombygning: -

Antal BBR registrerede bygninger: 1

Antal etager: 2

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 6.738 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

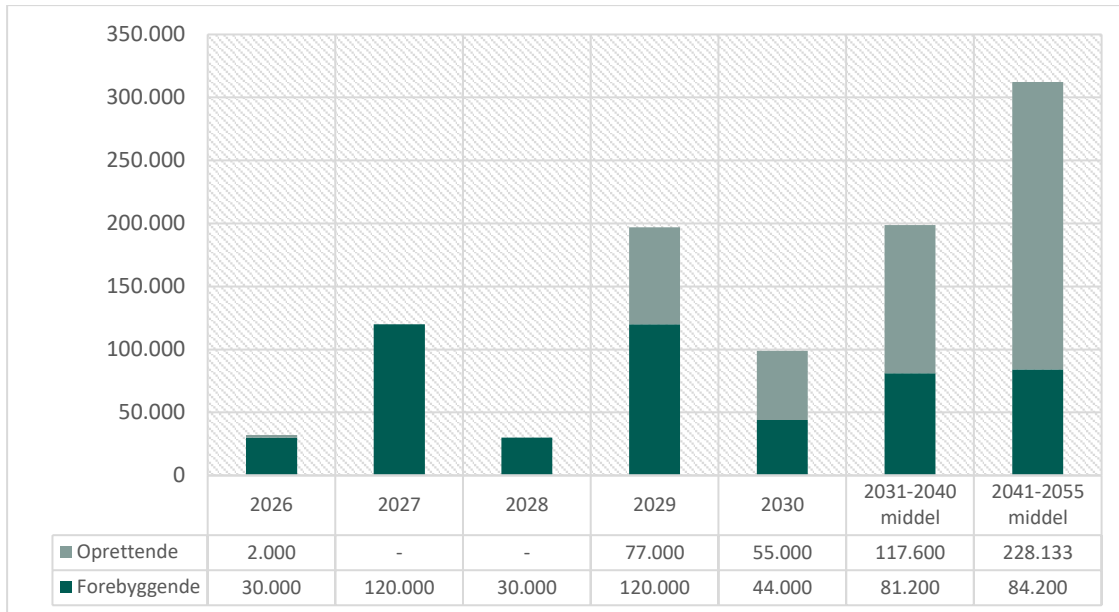
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	7.151.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	1.312.000
Total vedligehold for Kirkebjerg (2), gennemsnit pr. år kr.:	238.367
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	2.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	3.547
kr. pr. m ² / år:	118
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	God

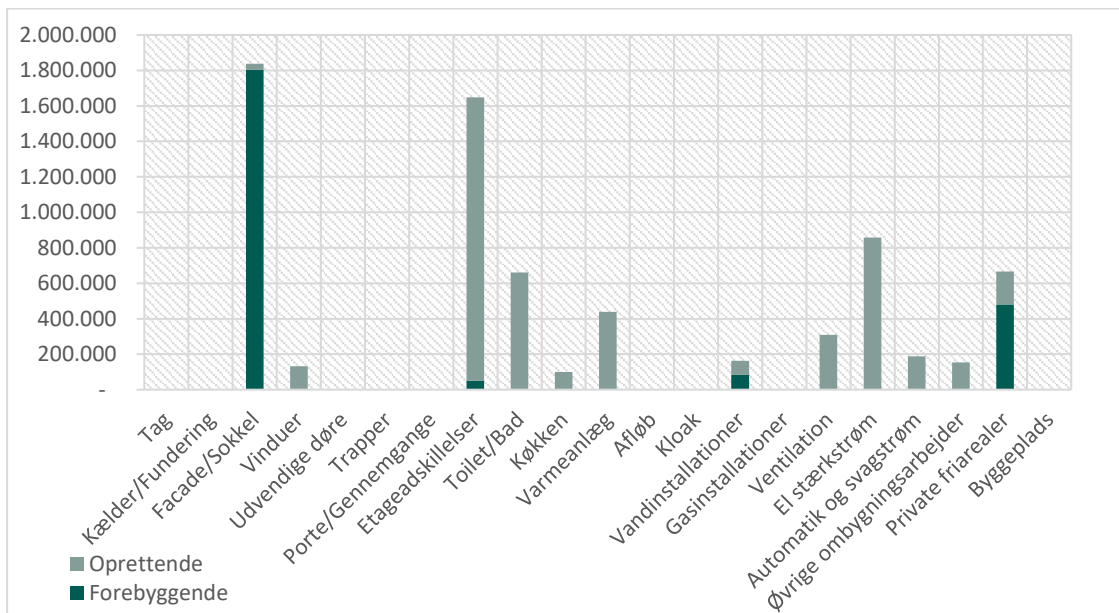
Bygningens samlede stand vurderes som god med minimal vedligeholdelse nødvendig. Alle systemer og strukturer fungerer optimalt eller tæt på, og der er ingen væsentlige synlige skader eller problemer. Dette afspejles også i en større forskel imellem de samlede vedligeholdelsesomkostninger kontra prisen 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	14.000	104.000	14.000	104.000	14.000	60.700	63.133
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	1.700	2.267
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	14.000	2.800	2.800
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	2.200
Vinduer	-	-	-	-	-	-	8.800
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	2.000	-	-	55.000	55.000	62.700	57.200
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	11.000	36.667
Køkken	-	-	-	-	-	5.000	3.333
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	19.000	16.533
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	1.700	4.067
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	20.533
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	5.000	53.800
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	12.533
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	22.000	-	4.400	5.867
Private friarealer	-	-	-	-	-	8.800	6.600
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med tagpap hvorpå der er udlagt sedumbakker på det meste af arealet. Tag over tumlesal og under tagterrasser er belagt med tagpap. Under solceller og ventilationsanlæg er der også tagpap.

Langs tagkanter er der monteret faldsikringswirer.

Afvanding fra tag går på facade fra vandsamlekasser ved murkrone til terræn, tagnedløb er i zink.



Tag med sedumbakker og teknikgårde



Tag og solceller

Tilstand

Taget er lagt indenfor 1-2 år og har således en restlevetid på 35-40 år.

Det er bemærket at nedløb slutter over rist på sokkelaffugter som dermed vil fungere som bladfang for de aflejringer der ikke bliver bremset fra taget og give ophobning i tagnedløbet. Bør påtales som mangel.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Kun driftsopgaver i budgetperioden.

4.2 Kælder/Fundering

Der er ikke kælder

4.3 Facade/Sokkel

Mod vest er bygningen udelukkende skalmuret og mod legeplads mod øst overvejende beklædt med træ.



Facade mod ankomstråde mod vest



Facade mod gård mod øst



Murværk med slør

Tilstand

Både murværk og træ er i god stand da det er nyopført så fuger m.v. er endnu intakte og forventes at være det mange år fremover.

Murværket har mange skjolder/slør som om det ikke er afsyret korrekt eller mangler afsyring. Der anbefales en reklamation.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Træterrasser overfladebehandling, 84 m ²	Foreb.	Normal	1	2026	14.000
Træfacader vedligehold, gennemgang, afrensning og overfladebehandling, 550 m ² brutto	Foreb.	Normal	2	2027	90.000
Murværk, eftergås og reparerer	Foreb.	Normal	15	2035	17.000
Facadebeklædning i træ, udskiftning og udlusninger, afsætningsbe-løb	Opret.	Normal	20	2045	33.000

4.4 Vinduer

Alle vinduer og døre er nye Velfac træ/alu med 3-lags energiruder.

Der er anvendt forkomprimerede fugebånd omkring vinduer. Det er bemærket at der er indkig til trækarmen på vinduer.



Nye vinduer i træ/alu, 3-lags energiruder med varm kant



Indkig til bart træ udefra



Vinduer i tumlesal

Tilstand

Vinduer er nye og i god stand. Udvikling omkring ubehandlet træ bag alurammer bør følges. Der findes eksempler på træ/alu vinduer, der er blevet rådskadet pga. slagregn og vindpres har ført til nedbrydning af træet.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Illmodbånd og bløde fuger omkring vinduer skiftes, 600 lbm	Opret.	Middel	15	2045	132.000

4.5 Udvendige døre

Alle udvendige døre er nye træ/alu af fabrikat Velfac og monteret med 3-lags energiruder.



Billedtekst

Billedtekst

Tilstand

Døre er nye og i god stand. Som for vinduer anbefales det at følge udvikling omkring træ bag alurammer. For døre med stor belastning, og vinduer som kan åbnes, er det vigtigt at udføre rutinemæssigt vedligehold, justering, smøring m.m.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Udskiftning af fuger foretages sammen med vinduer.

4.6 Trapper

Trapper er i beton og med skridsikring af trinforkant



Hovedtrappe

Tilstand

Der er ingen bemærkninger til trappens tilstand, trappen står som ny. Skridsikring af trinforkanter skal sikres forbliver intakt og funktionel.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der er ikke vedligehold på trapper i budgetperioden.

Malervedligehold af trapperummet indgår under øvrige malerarbejder.

4.7 Porte/Gennemgange

Til liggehaller mod terræn og tagterrasse er der porte / tofløjede døre i træ mod samme listebeklædning som træfacader.



Facader og port mod legeplads

Tilstand

Tilstand af porte er som nye. Der er forudsat behandling sammen med øvrigt træværk.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Træbeklædning behandles sammen med den øvrige facade hvor økonomi er afsat.

4.8 Etageskiller

Gulve er overvejende belagt med linoleum både stuer og tumlesal. Undtaget køkken og vaskerum, der er belagt med hhv. epoxy og fliser. Gulve på toiletter er også med flisebelægning. Alle belægninger er nye.

En stor del af indvendige vægge er i ubehandlet krydsfiner særligt i gange, men også tumlesal og dele af stuer. Øvrige vægge er malet og i liggehaller står vægge i beton eller eternitplader i betonfarve.

Lifter er hovedsageligt træbeton undtagen køkken, der er har systemloft / hygiejneloft med akustikplader.



Gang i stueetage



Børnetoilet



Gang på 1. sal



Loft i tumesal

Tilstand

Alle overflader er i pæn stand og som nye. Udvikling i nedslidning af ubehandlede krydsfinerplader anbefales at følges.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
ABDL brandskydeport bringes i orden. Del af anlægsspris	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	1.000
Flugtvejsskilte opsættes ved udgange. Del af anlægsspris	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	1.000
Vægge malervedligeholdelse, stuer, gange og trapper minus krydsfiner, ca. 1/4 af institutionen pr. år	Opret.	Normal	1	2029	55.000
Linoleumsgulve, forebyggende behandling,	Foreb.	Normal	10	2035	17.000
Sekundære rum, depoter o.l. malervedligeholdelse	Opret.	Lav	15	2040	33.000
Epoxygulv i køkken renoveres, 70 m ²	Opret.	Middel	20	2040	44.000

4.9 Toilet/Bad

Alle toiletter er væghængte med indbygningscisterne også børnetoiletter. Der er ikke registreret ba-defaciliteter.

Vandarmaturer er mest berøringsfrie, undtagen køkken der har sædvanlige forskyllebrugere og køkkenvandhane. De berøringsfrie armaturer er med batteri strømforsyning.



Børnetoilet med væghængt cisterne



Vaskernde på børnetoilet



Håndvask m. berøringsfrit armatur voksentoilet



Forskyllebruser køkken

Tilstand

Alt sanitet og armaturer står som nyt.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sanitet og armaturer udskiftning, 25 stk. toiletter og 24 stk. vaske brutto	Opret.	Normal	3	2040	110.000

4.10 Køkken

Produktionskøkken er med inventar og møbler i stålborde på ben. Der er ingen fastmonterede møbler der ikke kan rengøres under. Personale tekøkken er i traditionelle skabselementer med melamin bordplade.



Produktionskøkken lager



Te køkken på 1. sal til personale

Tilstand

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der bør ved almindelig brug ikke være elementer i den valgte kvalitet, som kræver udskiftning i budgetperioden.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Te-køkken renovering	Opret.	Normal	15	2040	50.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen er forsynet med fjernvarme og langt den overvejende del af varmeanlægget er gulvvarme. Der er enkelte rum hvor der er monteret en radiator.

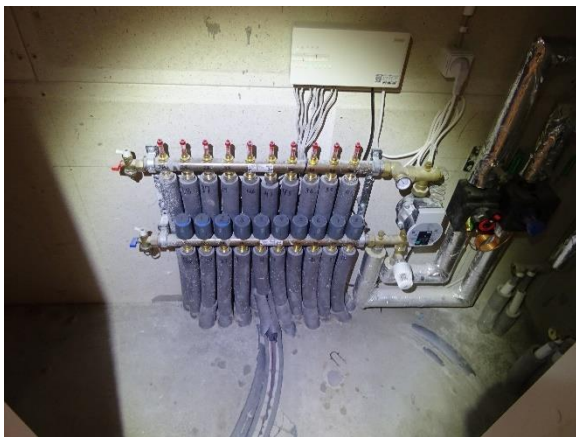
Alle ventilationsanlæg er også forsynet med varmeblade og tilhørende blandesløjfe.



Varmecentral og veksler



Gulvvarme shunt i skab



Gulvvarmeslanger der ikke er fuldt indstøbt

Tilstand

Varmeanlægget står som nyt og indreguleret.

I teknikrum i stuen mod syd ligger gulvvarmeslange tæt på betonoverfladen. Skulle have været påtalt af tilsyn. Det kan forsøges taget op som mangel.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Cirkulationspumper varmecentral udskiftes, 2 stk.	Opret.	Normal	10	2035	44.000
Ekspansionsbeholder udskiftes	Opret.	Normal	10	2035	14.000
Gulvvarmeanlæg, pumper og ventiler udskiftes, 4 centraler	Opret.	Normal	15	2040	88.000
Cirkulationspumper og ventiler, blandesøjfer ventilationsanlæg skiftes, 4 stk.	Opret.	Normal	15	2040	44.000

4.12 Afløb

Der er ikke synlige afløb / faldstammer inden døre som har kunnet registreres. Alle installationer er nye og forudsættes derfor i orden og omfattet af entreprenørgaranti.

Tilstand

Installationen er ny og restlevetid ud over budgetperioden forventes.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen anbefalinger

4.13 Kloak

Kloakledninger under bygning og brønde i terræn er etableret indenfor de foregående 1-2 år og først taget i brug februar 2025. Anlægget betragtes derfor som nyt.

Tilstand

Installationen er ny og restlevetid på mindst 50 år forventes.

Kun i tilfælde af gentagne driftsmæssige udfordringer, tilstopning o.l. anbefales nærmere undersøgelser ved tv-inspektion.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der er ikke vedligehold af kloaker udover driftsopgaver i budgetperioden.

4.14 Vandinstallationer

Vandinstallation er med ny hovedfordeling i rustfrit stål med koblingsledninger i PEX. Fittings og fordelerrør er i rødgods. Der er således ikke så mange komponenter der forventes at skulle skiftes. Tærringer og behov for samlede udskiftninger bør heller ikke forventes de næste 30-40 år med de valgte materialer.



Forsyning til vask



Varmtvandsbeholder og brugsvandscirkulation

Tilstand

Installationen er helt ny og der er ikke tegn på skader eller nedslidning endnu.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Varmtvandsbeholder, anodeskift	Foreb.	Middel	5	2030	14.000
Brugsvandsfordeling, pumpe udskiftes, 1 stk.	Opret.	Normal	15	2040	17.000
Slangevinder udskiftes efter 20 år når krav om trykprøvning skifter til hver år.	Opret.	Høj	20	2044	44.000

4.15 Gasinstallationer

Der er ingen gasinstallation.

4.16 Ventilation

Der er fire ventilationsanlæg på ejendommen. De tre er placeret på taget og betjener hhv. køkken, sydlig og nordlig del. Tumblesalen har sit eget anlæg placeret i teknikrum ved salen.

Alle anlæggene er nye af fabrikat Komfovent med EC motorer og behovsstyret via CTS.

De to anlæg for sydlig- og nordligdel på taget var ikke i drift.

Der er ABV brandventilation fra elevatorskakt.



Anlæg for tumlesal i stueetagen



Komfortanlæg på tag

Tilstand

Anlæggene er nye og i god stand. Der er nogle luftindtag og afkast på aggregater på tag som sidder tæt på hinanden med mulighed for kortslutning og kanaltilslutning samt kabelføring bør også ses efter.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ventilationsanlæg, udskiftning af ventilatorer, spjældmotorer, ventiler. Undtagen køkkenanlæg der forventes at have kortere driftstid.	Opret.	Normal	20	2045	308.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Eltavler, belysningsanlæg m.v. er helt nyetableret. Der er således automatsikringer, bevægelsesmeldere og LED armaturer overalt.

Der er solceller på taget med tilhørende invertere i teknikrum.

Mellem de to etager er det elevator af fabrikat Otis.



Eltavle for køkken. Samme type og stand for alle eltavler



LED armaturer i gang



Solceller



Elevatorstyring

Tilstand

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
LED lamper successiv udskiftning, 20 pr. år	Opret.	Normal	1	2040	33.000
Invertere udskiftes, 1 stk.	Opret.	Normal	15	2040	17.000
Elevator, udskiftning af styring og renovering	Opret.	Normal	25	2045	275.000
Solceller udskiftes, 12 paneler ca. 4,5 - 5 kWp anlæg	Opret.	Normal	25	2050	20.000

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

Der er svagstrømsanlæg for CTS, ABA, AIA, ABDL og gulvvarmestyring. Alle er helt nye anlæg. CTS er fabrikat Honeywell. ABA er fabrikat Esser, AAIA er fabrikat Vanderbilt.

Ved besigtigelsen var ABA udkoblet og blev fejlmeldt sammen med defekt ABDL dør.

ABA er integreret med ventilation, ABDL døre, ADK, CTS og ABV elevator.



Honeywell undercentral i varmecentral



ABA central i hovedindgang



AIA kodetastatur



Gulvvarmeanlæg med Wavin styring

Tilstand

Anlæggene er omfattet af entreprenørgaranti indtil 2030. Forventede levetider er 15-20 år. Der er ikke gennemgået parameterindstillinger for anlæggene.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

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

ABA anlæg, ABDL, central og nedslidte detektorer skiftes	Opret.	Høj	20	2045	94.000
CTS anlæg, opdatering af centraler, følere m.m.	Opret.	Middel	20	2045	55.000
ADK og AIA anlæg opdatering	Opret.	Høj	20	2045	39.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Der er ikke noteret øvrige ombygningsarbejder da bygningen er helt ny.

Bygning og udhuse er udført med en del træbeklædning som går til terræn. Udhuse har ingen tagrender eller udhæng som udsætter træværket for stor fugtbelastning.

Dette kræver særlig opmærksomhed på vedligehold uanset anvendelse af Superwood, lærk o.l.



Udhus uden udhæng



Facadebeklædning

Tilstand

Træet er i god stand, men har endnu heller ikke været udsat for vejrlig i et år endnu.

Konstruktiv træbeskyttelse og/eller fokus på overfladebehandling er nødvendig.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Krydsfinerpaneler vedligehold og successiv udskiftning, afsætningsbeløb som vil kræve justering i takt med indkøring af institutionen og hvor slidt pladerne viser sig at blive. 40 m² pr. gang.	Opret.	Normal	4	2029	22.000

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Området foran institutionen er belagt med asfalt og betonfliser foran indgangspartier. Der var stadig hul i asfalten som manglede endelig etablering.

Legeplads er overvejende naturstensasfalt, græs, bede og faldunderlag.



Ankomststrøg foran bygning



Bede og stier omkring legeplads

Tilstand

Belægninger er i god stand. Huller i asfalt forudsættes at blive udbedret.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Skure på legeplads og udhuse vedligeholdelse, maling og tømmer eftergang, 150 m ² træværk	Foreb.	Normal	1	2026	16.000
Flisebelægninger, gennemgang og opretning af lunger, anslået omfang,	Opret.	Normal	10	2035	11.000
Asfaltbelægning foran bygning, udlægning af nyt slidlag, ca. 350 m ²	Opret.	Normal	15	2040	77.000

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

Da ejendommen først er taget i brug i februar 2025 findes der ikke historiske energiforbrug.

Ejendommen er opført iht. kravene i BR18 både mht. isolering af de enkelte bygningsdele og tekniske anlæg. Styring af tekniske anlæg sker ligeledes via CTS efter tilstedeværelse og behov for at minimere energiforbrug.

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