

Tilstandsvurdering og energiscreening

Lægehuset Turpinsvej
Turpinsvej 2, 2605 Brøndby

18. august 2025



Udarbejdet af: Christian Rasmussen
Kontrolleret af: Martin Fester
Dato: 18.08.2025
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.....	14
4.3	Facade/Sokkel	14
4.4	Vinduer.....	15
4.5	Udvendige døre.....	17
4.6	Trapper.....	18
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.....	22
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.).....	25
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	26
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	26
4.21	Byggeplads	28
5	Energiscreening.....	29
5.1	Tag.....	31
5.2	Kælder/Fundering.....	31
5.3	Facade/Sokkel	32
5.4	Vinduer.....	33
5.5	Udvendige døre.....	34
5.6	Trapper.....	34
5.7	Porte/Gennemgange	34
5.8	Etageadskillelser	35
5.9	Toilet/Bad	36
5.10	Køkken.....	36
5.11	Varmeanlæg.....	37
5.12	Afløb.....	37
5.13	Kloak.....	37
5.14	Vandinstallationer.....	38

5.15	Gasinstallationer	38
5.16	Ventilation.....	38
5.17	El, stærktstrøm (Tavler, belysning)	39
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	39
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	39
5.20	Private friarealer	39
5.21	Byggeplads	39

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: Turpinsvej 2, 2605 Brøndby

Byggeår:
1978

År for seneste ombygning:
2021 – Tilbygning 1 og 2 + indvendig ombygning

Antal BBR registrerede bygninger: 1

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 1313 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

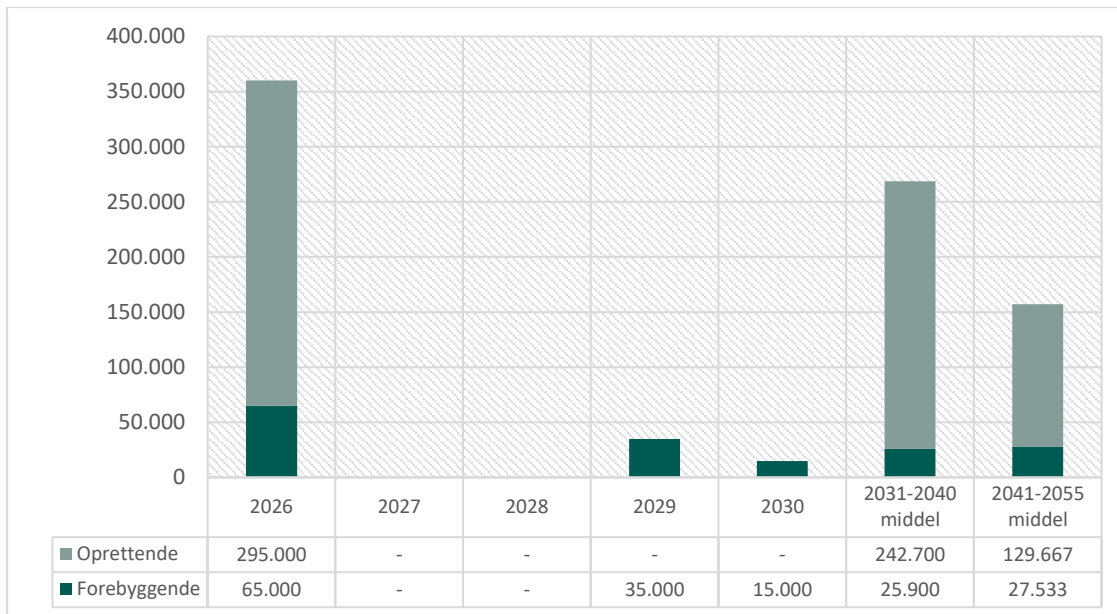
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	5.454.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	2.504.000
Total vedligehold for Lægehuset Turpinsvej, gennemsnit pr. år kr.:	181.800
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	880.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	10.821
kr. pr. m ² / år:	361
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

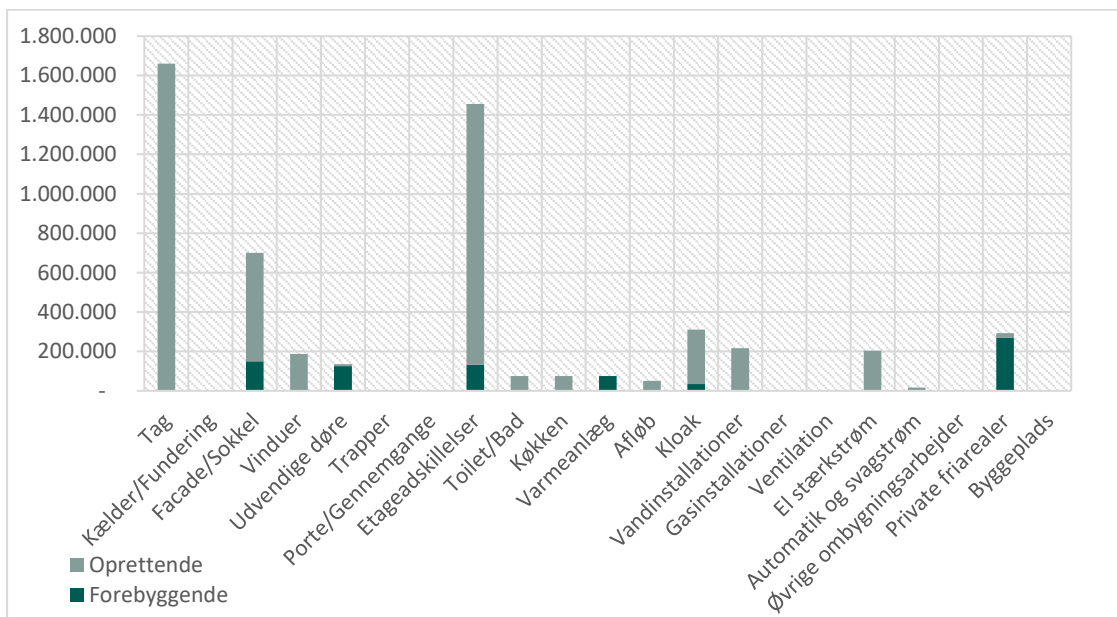
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger og nybyggeri.

*Efterslæb betegner den ophobning af nødvendige vedligeholdelses- og reparationsarbejder, der ikke er blevet udført over tid. Beløbet afspejler en vedligeholdelsesomkostning, der burde have været afholdt for at opretholde god til acceptabel tilstand og funktionalitet.

Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på forebyggende og oprettende vedligeholdelse



Samlet vedligeholdelsesbehov fordelt på bygningsdele



Forebyggende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	6.000	6.000
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	5.000	5.000
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	4.400	5.867
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	2.500	3.333
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	35.000	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	65.000	-	-	-	15.000	8.000	7.333
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	295.000	-	-	-	-	108.000	19.067
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	55.000	-
Vinduer	-	-	-	-	-	16.500	1.467
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	733
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	43.000	59.600
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	2.500	3.333
Køkken	-	-	-	-	-	2.500	3.333
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	2.500	1.667
Kloak	-	-	-	-	-	-	18.333
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	11.000	7.133
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	13.533
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	1.700	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	1.467
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tagkonstruktionen er udført som koldt built-up tag med tagpap. Regnvand ledes bort via indvendige afløb langs facader. De originale tage er isoleret med 245 mm mineraluld og tilbygningerne fra 2021 er isoleret med 445 mm mineraluld.

Der er ikke sternkapsler på den ældre del, hvor tagpap således er kun afsluttet ned bag facadepladerne.

Der er monteret ovenlys i varierende alder i både originale og nye tagflader. Ovenlys er udført med trækarm og akrylplast i 2 og 3 lag.

Tagvand er ført ud til nedløbsrør i cortenstål langs facader.



Ældre ovenlys



Tagbrønd



Nye ovenlys og udluftningshætter på tagflade.



Nyt ovenlys. Blade samler sig let omkring dette.



Gennemtæring i monteringsbeslag for tagedløb



Gennemtæring i monteringsbeslag for tagedløb

Tilstand

Tagpappen er af varierende årgang. Skifersten er mangler omkring afvandingsrender til afløb på enkelte tagflader. Inddækninger er intakte og uden skader. Der er ikke oplysninger om indtrængende vand. Ældre tagflader er med flere lapninger og vurderes at have en begrænset restlevetid på 5-10 år, hvor de nye tage må forventes at holde 25-30 år endnu.

Løsningen uden sternkapsler på bygningens ældre tagflader er uhensigtsmæssig idet der kan trænge vand ned på bagsiden af facadepladerne, som er beskrevet under pkt. 4.3. Det anbefales at der monteres sternkapsel som på nye tagflader på de originale sternkanter.

Nye ovenlys er uden mangler og må forventes at have en restlevetid på 25-30 år. Enkelte af de ældre ovenlys er med skader, men vurderes tætte. Disse ovenlys vurderes at have en restlevetid på 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Tagedløb er flere steder gennemtæret ved fastgørelser på facaden. Der vurderes at være risiko for at nedløbene falder af.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Montering af sternkanter på originale tage, 75 lbm	Opret.	Høj	Engangs	2026	160.000
Udskiftning af tagedløb, 7 stk.	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	135.000
Montering af nyt lag pap på oprindelige tagflader, 390 m ²	Opret.	Middel	30	2031	970.000
Udskiftning af ældre ovenlys, 9 stk.	Opret.	Middel	30	2036	110.000
Udskiftning af tagpap på nye tagflader, 185 m ²	Opret.	Middel	30	2050	176.000
Udskiftning af nye ovenlys, 10 stk.	Opret.	Middel	30	2050	110.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er ikke kælder i bygningen.

4.3 Facade/Sokkel

Originale facader er udført som trækonstruktion 145 mm mineraluld og udvendig pladebeklædning i cortenstål og faste markiser/solafskærmning over vinduer ligeledes i cortenstål.

Facader på tilbygninger fra 2021 er udført som trækonstruktion med 300 mm mineraluld og facadeplader i fibercement med strukturmotiv.

Sokler er alle steder udført med pudset beton.



Facade i cortenstål mod vest.



Facade og sokkel mod øst.



Der ses nyligt udskiftede eller supplerende skruefastgørelser.



Gennemtæring på solafskærmning



Skjult nedløb bag facadeplader på tilbygning fra 2021



Tilbygning fra 2021 med fibercementplader med motiv.

Tilstand

Nye facader i fibercementplader er uden mangler og må forventes at have en restlevetid på 30-35 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Originale facader er med gennemtærede stålplader flere steder. Dette ses især i markiser over vinduer, hvor kanter er delvist eller helt faldet af. Problemet vurderes at skyldes ringe bortledning af regnvand samt ringe stålqualität. Som beskrevet under pkt. 4.1 tag er der ikke monteret stjernkapsler, hvorved regnvand kan løbe ned på bagsiden af pladerne, hvilket især kan give problemer omkring vinduer og gennemføringer i facaden. Facadebeklædningen vurderes at have en begrænset levetid på 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af facader i cortenstål (der skiftes til fibercementplader), 200 m ²	Opret.	Høj	Engangs	2031	550.000
Løbende reparationer på sokler, 120 lbm	Foreb.	Normal	5	2031	30.000

4.4 Vinduer

Vinduer i den oprindelige del af bygningen er udført som trævinduer fra bygningens opførelse med 2-lags termoruder med kold kant af varierende årgang. Stålpladerne på facaden fungerer som sølbænke. Fuger er skjult bag stålfacadepladerne.

Vinduer i tilbygninger fra 2021 er udført i træ/alu med 3-lags energiruder med varm kant. Vinduerne er monteret med udvendig lysning i aluminium med synlige elastiske fuger.



Oprindeligt trævindue med krakeleret maling



Oprindeligt vindue med nedbrydning i ramme.



Træ/alu-vindue i tilbygning fra 2001



Tilstand

Vinduer i tilbygninger fra 2021 er i god stand og har en forventet restlevetid på 35-40 år. Elastiske fuger er tætsluttende og i god stand. Fugerne må forventes udskiftet om 15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Flere vinduer udviser tegn på slid og nedbrydning, især ved karmenes bundstykker og tilslutninger mod facadepladerne. Malingen er afskallet flere steder. Vinduerne vurderes at have udtjent deres levetid. Det anbefales at disse udskiftes samtidigt med facadebeklædningen om 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udskiftning af oprindelige vinduer sammen med facadebeklædning, 16 stk.	Opret.	Middel	40	2031	165.000
Udskiftning af elastiske fuger på vinduer fra 2021, 80 lbm	Opret.	Normal	15	2041	22.000

4.5 Udvendige døre

Hovedindgangsdør er dobbeltdør i træ med 2-lags energirude med varm kant. Døren er udført med automatisk døråbner.

Pladedøre er i træ fra 2021 og døre i tilbygninger i træ/aluminium er udført med 2-lags energiruder fra 2020.

Døre er monteret med elastiske fuger.



Hovedindgangsdør i træ med automatik



Slid på hovedindgangsdør



Pladedør fra 2021



Træ/aluminium-dør til frokoststue i tilbygning

Tilstand

Hovedindgangsdør er med slid men uden mangler. Øvrige døre er i god stand uden mangler. Dørene vurderes at have en restlevetid på 30-35 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malervedligehold af trædøre, herunder pladedør og hovedindgangsdoor, 2 stk.	Foreb.	Normal	5	2031	25.000
Udskiftning af elastiske fuger omkring døre fra 2021, 15 lbm	Opret.	Middel	15	2041	11.000

4.6 Trapper

Der er ikke trapper i ejendommen.

4.7 Porte/Gennemgange

Der er ikke porte/gennemgange i ejendommen.

4.8 Etageadskillelser

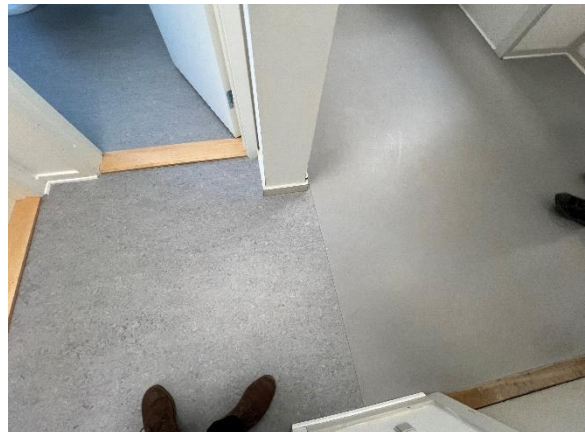
Etageadskillelserne i bygningen er primært udført som beton.

Gulve er belagt med vinyl eller linoleum afhængig af rumtype og funktion.

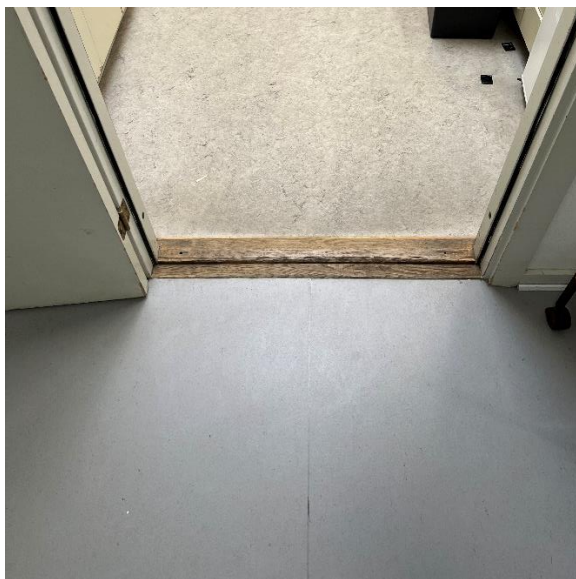
Vægge er malet filt og lofter er faste gipslofter.



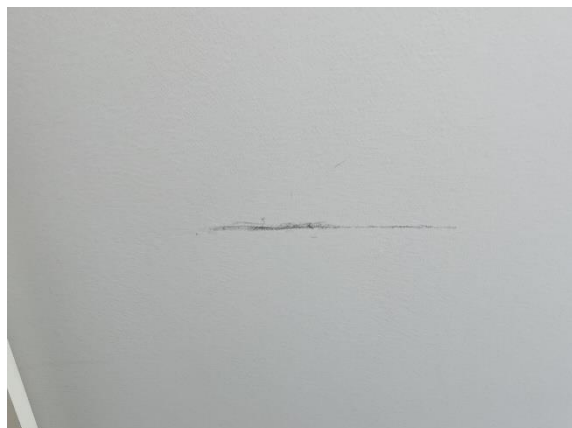
Samling linoleumsgulv.



Linoleumsgulv af flere overflader.



Nye og gamle linoleumsgulve



Skramme på væg ved dør.

Tilstand

Etageadskillelserne fremstår generelt i acceptabel og funktionsdygtig stand. Der ses mindre kosmetiske mærker og spor af almindelig brugsslitage i belægningerne, herunder enkelte ridser og trykmærker. Der er ikke konstateret tegn på løse belægninger, fugtpåvirkning eller konstruktive skader.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Malergennemgang af vægge og lofter, 200 m ² hvert 5 år.	Opret.	Middel	5	2031	165.000
Eftergang og polish af linoleumsgulve, 450 m ²	Foreb.	Middel	10	2031	44.000
Løbende udskiftning af gulve til nye med linoleum, 100 m ²	Opret.	Høj	5	2036	100.000
Udskiftning af vinylgulve, 50 m ²	Opret.	Normal	20	2041	99.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter består af enkelte mindre rum med wc og håndvask, udført med vægpaneler og lofter i glatte, rengøringsvenlige overflader. Gulvene er primært belagt med klinker. Et bad med forhæng og afløb er også tilgængeligt, formentlig som en del af et rengøringsrum eller lignende funktion.

Toiletter er med 1 og 2 skyl og armaturer med 2 greb.



Toiletrum



Toiletrum

Tilstand

Toiletfaciliteterne fremstår funktionelle og generelt i acceptabel stand, men med synlige tegn på slid og manglende vedligehold.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

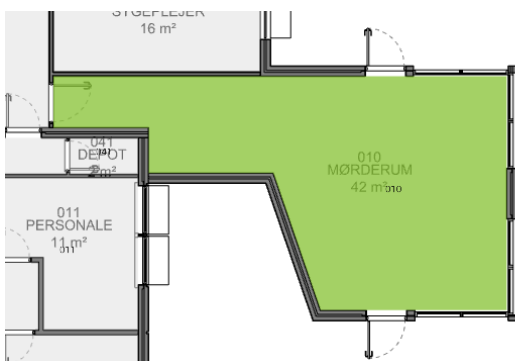
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende udskiftning af sanitet, kummer, armaturer og vaske	Opret.	Normal	10	2031	25.000

4.10 Køkken

Der er tekøkken i frokoststuen i tilbygning TB2. Køkkenet er fra tilbygningens opførelse i 2021 og udført med overflader i laminat og nedfældet køkkenvask.



Tilbygning TB2

Tilstand

Køkkenet er uden mangler og står som nyt.

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	Opret.	Lav	10	2031	25.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes primært med elvarme via vægmonterede el-radiatorer, som er installeret i størstedelen af rum og gangarealer. Derudover findes én enkelt fancoil-enhed placeret centralt i bygningen i venteværelset. Denne enhed er tilkoblet et forsyningsanlæg på taget og fungerer som supplerende varme (og eventuelt køling).

Der er monteret 28 l el-opvarmet varmtvandsbeholder ifm. den nye tilbygning, som fungerer som to-strengs gulvvarme.



El radiator



Varmepumpe fancoil + El radiator

Tilstand

El-radiatorerne fremstår nyere og generelt i acceptabel og uden synlige defekter, misfarvning eller skader. De fremstår som funktionelle og uden synlige fejl.

Systemets samlede energiøkonomi og fremtidssikring bør vurderes, men den tekniske tilstand vurderes som god.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Løbende eftergang og udskiftning af løsdele	Foreb.	Middel	10	2031	25.000

4.12 Afløb

Synlige afløbsinstallationer i køkken og toiletrum er udført i plast og stål. Gulvafløb i bygningen er udført i rustfrit stål.

Tilstand

Synlige afløbsinstallationer er generelt 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
Løbende udskiftning af afløbsinstallationer	Opret.	Normal	15	2031	25.000

4.13 Kloak

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak eller foreligger tv-inspektionsrapport.

Kloakker er fra bygningens opførelse i 1978 og antages at være udført i beton.



Dæksel i haven



Dæksel i haven.

Tilstand

Kloakledninger i jord er beton og nærmer sig den teoretiske levetid. Det anbefales at der holdes øje med tegn på svigt og at der foretages TV-inspektion inden for den næste 10 år. Kloakken må forventes at skulle renoveres inden for de næste 20-30 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Der foretages spuling samt tv-inspektion af kloakker	Foreb.	Middel	Engangs	2029	35.000
Renovering af kloaksystemet	Opret.	Middel	engangs	2046	275.000

4.14 Vandinstallationer

Bygningen har vandinstallationer til både almindeligt brugsvand og teknisk vandbehandling, som primært betjener tandlægeklinik. Der er installeret varmtvandsbeholder, cirkulationspumpe, filtreringssystem (bl.a. Mixspand/DAC-vand), samt rørføring i både metal og plast. Anlægget er kompakt placeret i et mindre teknikrum.

Der er slangevinde fra 2022. placeret centralt i bygningen.



Vandbehandling.



Varmtvandsbeholder.

Tilstand

Vandinstallationerne fremstår generelt funktionsdygtige, men bærer præg af ældre komponenter og manglende vedligehold.

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 varmtvandsbeholder	Opret.	Lav	25	2031	30.000
Udskiftning af pumper, ventiler og automatik	Opret.	Middel	15	2036	80.000
Slangevinder udskiftes iht. forventet teknisk levetid, 1 stk.	Opret.	Normal	20	2041	27.000

4.15 Gasinstallationer

Der er ikke gasinstallation i ejendommen.

4.16 Ventilation

Der er naturlig ventilation i hele bygningen og dermed ikke mekaniske anlæg. Punktet udspecificeres ikke yderligere.

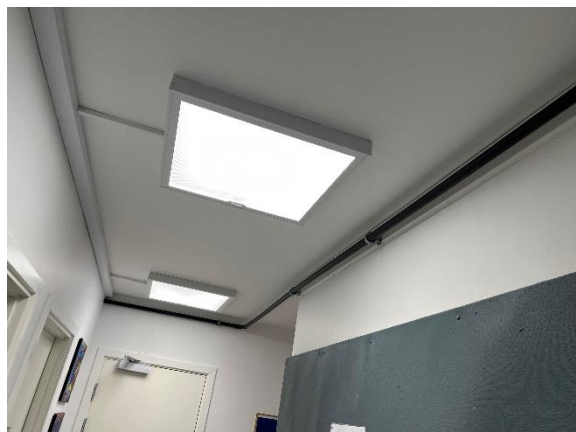
4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Hovedtavle skønnes at være fra tilbygningens opførelse i 2021.

Belysningsanlæggene i kontorlokaler/reception/kliniklokaler består af 1-2 rørs armaturer med LED-rør. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring. Belysning i fællesarealer består af armaturer med LED belysning. Belysningen styres med bevægelsesmeldere.



Hovedtavle



LED-belysning i gang.

Tilstand

Installationen vurderes at være i god stand uden mangler. LED-armaturer må forventes udskiftet om 15-20 år.

Tavler har en forventet 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 LED-armaturer – 530 m ²	Opret.	Middel	20	2041	143.000
Udskiftning af tavler, 36 grupper	Opret.	Middel	20	2051	60.000

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

Der er monteret AIA fra Satel af ukendt årgang.



Indbrudsalarm, AIA, hovedpanel

Tilstand

Der er ingen oplysninger om mangler ved AIA-anlæg. Anlægget vurderes at have en restlevetid på 10-15 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Følgende arbejder anbefales udført.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
AIA anlæg udskiftes til nyt	Opret.	Normal	20	2036	17.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

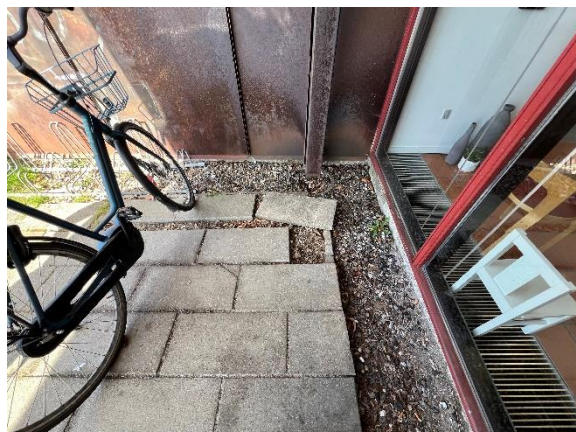
4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

De omkringliggende arealer er primært belagt med betonfliser og græsarealer. Der er lagt søsten langs alle sokler.

Der er malet plankeværk til affaldsgård.



Belægnings sten foran indgangen



Belægnings sten ved indgangen



Plankeværk til affaldsgård



Affaldsgård

Tilstand

Belægninger er generelt uden mangler. Der er enkelte løse fliser langs kanter. Øvrige arealer er uden mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Plankeværk er i god stand men trænger til malerbehandling. Plankeværkets forventes at have en 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
Løbende opretning af flisearealer, 80 m ²	Foreb.	Normal	10	2026	50.000
Malerbehandling af plankeværk – 8 lbm	Foreb.	Normal	4	2026	15.000
Udskiftning af plankeværk - 8 lbm	Opret.	Normal	30	2046	22.000

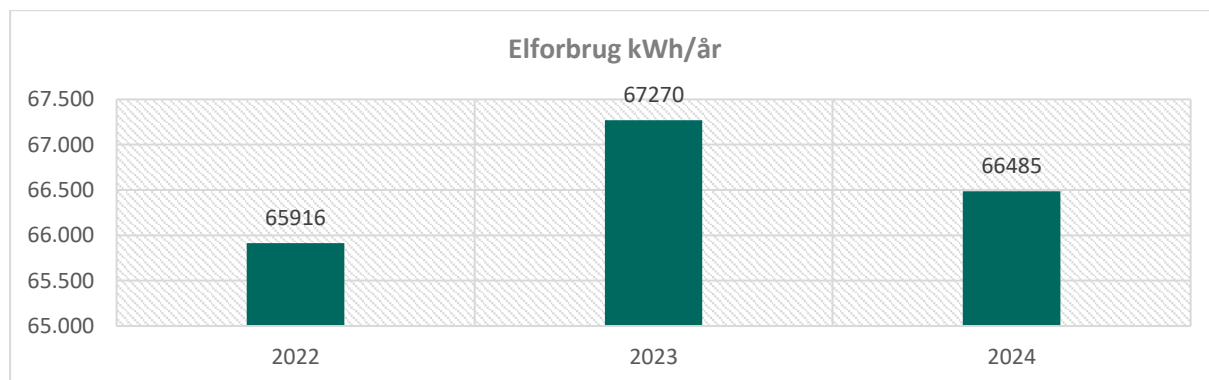
4.21 Byggeplads

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

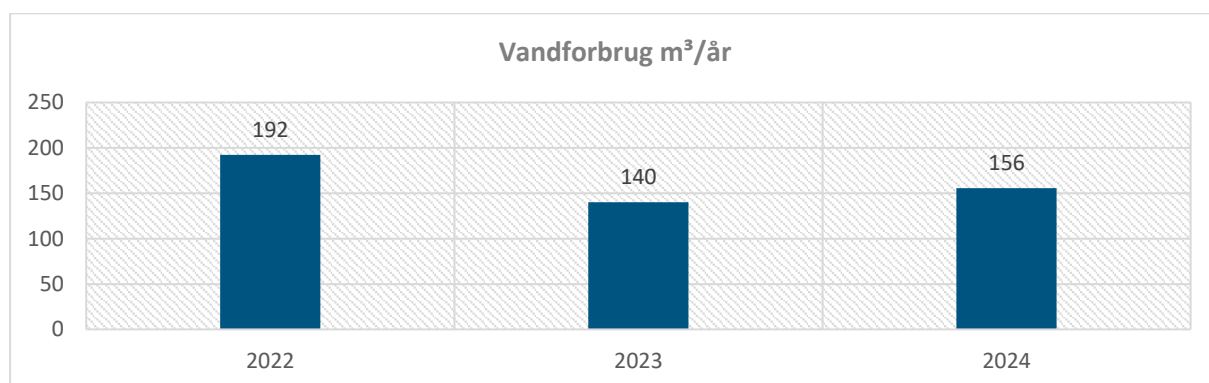
5 Energiscreening

I følgende afsnit er tiltag til energibesparelser, som er fundet ved energiscreening af ejendommen, beskrevet og beregnet.

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 varme for ejendommen ikke tilgængelige idet bygningen opvarmes med el.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m² år	Varme kWh/m² år	Vand l/m² år
Nøgletal for ejendommen	132	Ingen forbrugsdata	323
Gennemsnit for Social Institution	76	85	975
Mere / mindre forbrug	57	-	-652
Mere / mindre forbrug i %	75%	-	-67%
Forbrugsudvikling 2022-2024	1%	-	-19%

Ejendommens energiforbrug er lidt over hvad øvrige sociale institutioner bruger.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

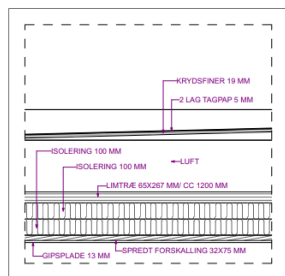
Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	42.613 kWh/år	0 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	86.931 kr./år	0 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	64 %	Ingen data %
Samlet investering	700.000 kr.	0 kr.

² Anvendte energipriser i beregninger:

El	2,04	kr./kWh ekskl. moms
Fjernvarme	0,43	kr./kWh ekskl. moms
Naturgas	0,79	kr./kWh ekskl. moms

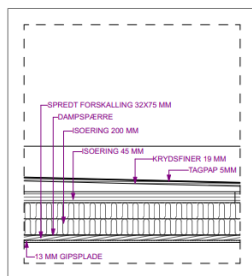
5.1 Tag

Det flade tag (built-up tag) skønnes isoleret med 300/200 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på ejers oplysninger.

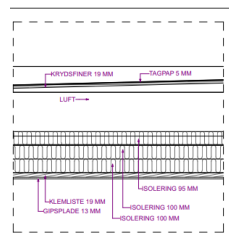


50.1 DETALJE 1:20

Detalje udsnit fra tegningsmateriale.

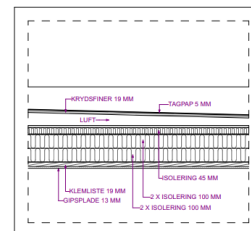


50.2 DETALJE 1:20



50.4 DETALJE 1:20
U-Value = 0,12 W/m²K

Detalje udsnit fra tegningsmateriale.



50.5 DETALJE 1:20
U-Value = 0,12 W/m²K

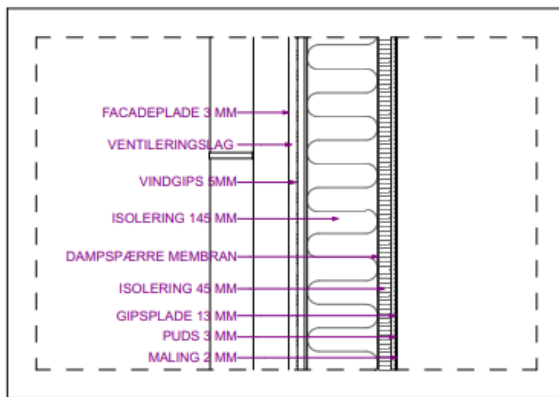
Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af fladt tag med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 400 mm	EI	450.000	3.968	113,4

5.2 Kælder/Fundering

Ingen bemærkninger.

5.3 Facade/Sokkel

Ydervægge i den oprindelige bygning er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger skønnes isoleret med 2 x 75 mm mineraluld. I tilbygningen er hulrum mellem beklædninger isoleret med 275 mm mineraluld. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på tegningsmateriale.



Detalje udsnit fra tegningsmateriale.



Facade

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.4 Vinduer

Vinduer er med 2-lags termorude. I tilbygningen er vinduerne 3-lags energiruder. Ovenlysvindue er monteret i det vandrette loft. Ovenlys er kuppelovenlys, der består af 2 og 3 lags klar akryl, monteret på massiv uisoleret karm.



Vindue.



Facade med vinduer og glasparti.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udskiftning af oprindelige trævinduer med termorude (inkl. El renovering af facader.		1.600.000	47.895	33,4

5.5 Udvendige døre

Yderdøre er med 2-lags termorude. I tilbygningen er vinduerne 3-lags energiruder.



Hoveddør.



Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.6 Trapper

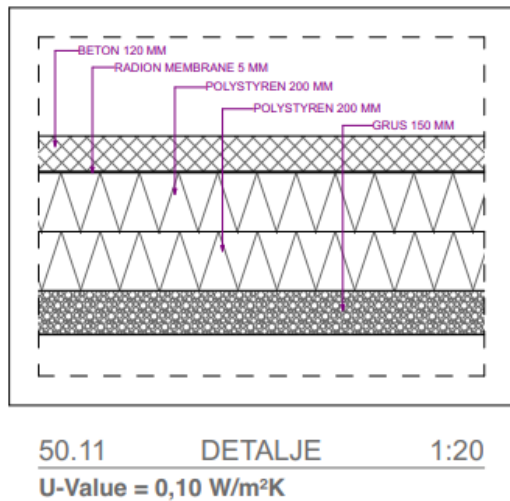
Ikke relevant.

5.7 Porte/Gennemgange

Ingen bemærkninger.

5.8 Etageadskillelser

Terrændæk i den ældre bygningsmasse er udført af beton med slidlagsgulv. Gulvet skønnes isoleret med 50 mm batts under betonen. Tilbygningen er forsynet med slidlagsgulv med 400 mm isolering. Konstruktions- og isoleringsforhold er baseret på tegningsmateriale.



Detalje udsnit fra tegningsmateriale.



Detalje udsnit fra tegningsmateriale.

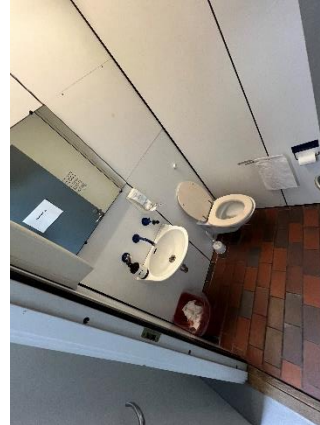
Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er generelt skiftet med tiden.
Toiletter er nyere med to skyls funktion.
Vandarmaturer er generelt med 2 greb.



Toilet.



Toilet.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes med el. Det er monteret elradiatorer i alle opvarmede rum. Der er monteret 28 l el-opvarmet varmtvandsbeholder ifm. den nye tilbygning, som fungerer som to-strengs gulvvarme.

Der er monteret en nyere omdrejningsstyret varmepumpe efter 2015, som producerer luftvarme til rumopvarmning. Varmepumpen er typen luft/luft, hvilket vil sige at varmepumpen er et splitanlæg med en udedel og en indedel. Luftvarmepumpen forsyner venteområde og gange med varme.



El-radiator.



Fancoil.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Konvertering til varmepumpe, Installation af nyt solvarmeanlæg til brugsvandsproduktion, inkl. installation af ny solvarmebeholder og installation af ny luft/vand varmepumpe, samt montering af radiator og to-strengs varmesystem.	El	700.000	86.931	8,1

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

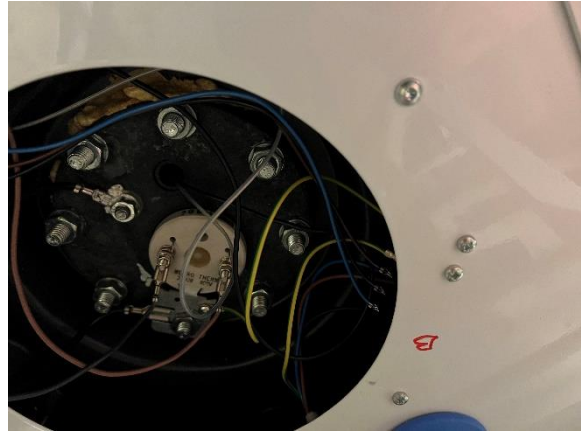
Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Brugsvandsrør med cirkulation er udført som stålør. Rørene er uisoleret.
Varmt brugsvand produceres i præisoleret vandvarmer, fabrikat Metro 110.



Varmtvandsbeholder.



Bund på vandvarmer.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant.

5.16 Ventilation

Ikke relevant.

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysningsanlæggene i kontorlokaler/reception/kliniklokaler består af 1-2 rørs armaturer med LED-rør. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring. Belysning i fællesarealer består af armaturer med LED belysning. Belysningen styres med bevægelsesmeldere.



LED- /gløder rørs belysning



LED-belysning.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Ingen forslag				

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

Ikke relevant

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

5.20 Private friarealer

Ikke relevant.

5.21 Byggeplads

Ikke relevant.