

Tilstandsvurdering og energiscreening

Brøndby Tennis Klub
Horsedammen 46, 2605 Brøndby

23. oktober 2025



Udarbejdet af: Anders Gjerum Halkjær
Kontrolleret af: Claudia Schulz, Anders Rathje Kjær Lorentzen
Dato: 23.10.2025
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.....	13
4.4	Vinduer.....	14
4.5	Udvendige døre.....	15
4.6	Trapper.....	15
4.7	Porte/Gennemgange	16
4.8	Etageadskillelser	16
4.9	Toilet/Bad	17
4.10	Køkken / bar.....	18
4.11	Varmeanlæg.....	19
4.12	Afløb.....	20
4.13	Kloak.....	21
4.14	Vandinstallationer.....	21
4.15	Gasinstallationer	22
4.16	Ventilation.....	22
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	27
5	Energiscreening.....	28
5.1	Tag.....	29
5.2	Kælder/Fundering.....	30
5.3	Facade/Sokkel.....	30
5.4	Vinduer.....	30
5.5	Udvendige døre.....	31
5.6	Trapper.....	31
5.7	Porte/Gennemgange	31
5.8	Etageadskillelser	32
5.9	Toilet/Bad	32
5.10	Køkken.....	33
5.11	Varmeanlæg.....	33
5.12	Afløb.....	33
5.13	Kloak.....	33
5.14	Vandinstallationer.....	33

5.15	Gasinstallationer	33
5.16	Ventilation.....	34
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	34
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	35
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	35
5.20	Private friarealer	35
5.21	Byggeplads	35

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.

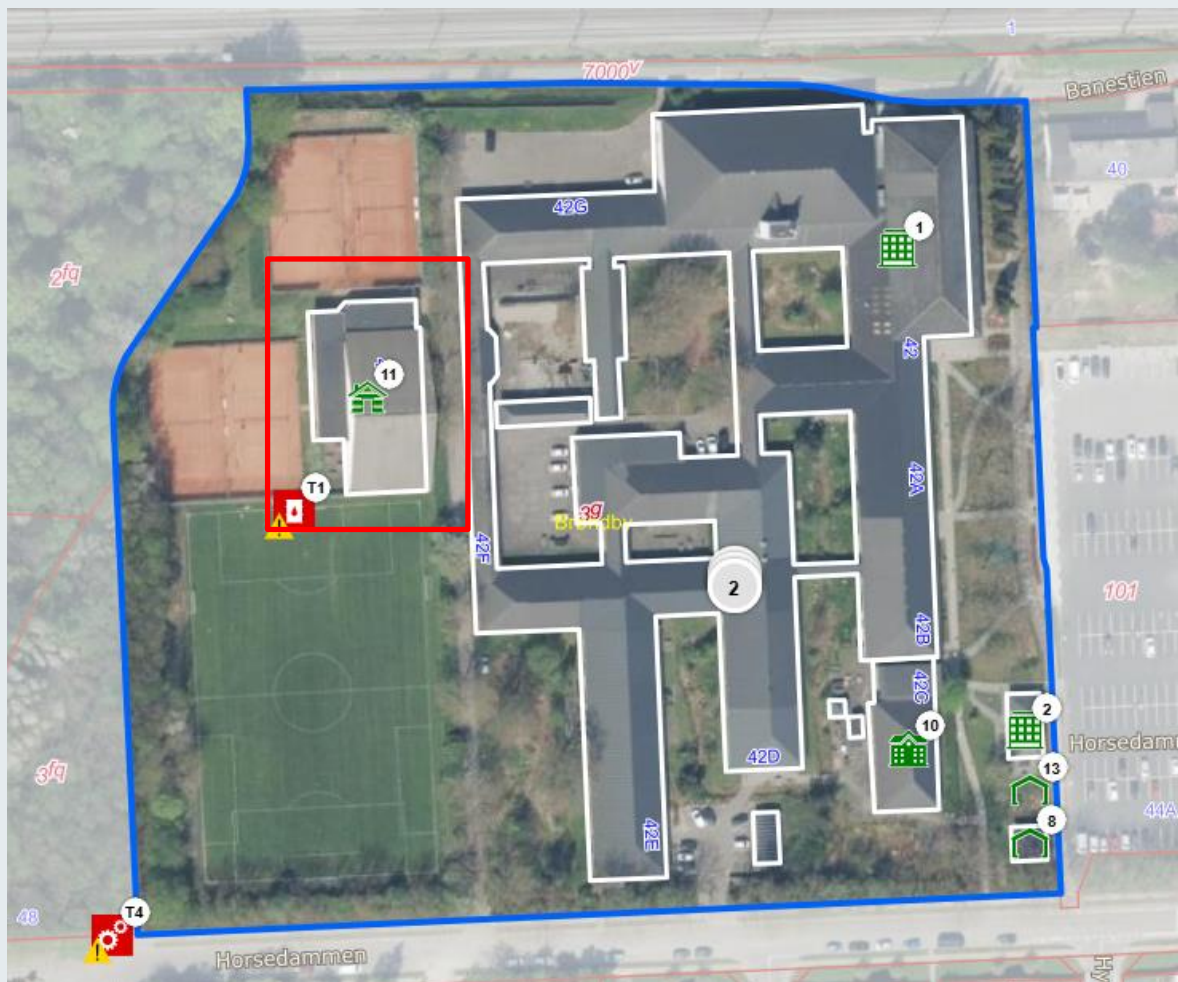
Omkostningsoverslagene er ekskl. moms og baseret på prisdata fra Molio 2025¹, Artelias omkostningsdatabase opdateret 1. kv. 2025 og i øvrigt erfaringspriser. Priser er ikke prisfremskrevet.

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: Horsedammen 46, 2605 Brøndby

Byggeår: 2002

År for seneste ombygning: Ingen

Antal BBR registrerede bygninger: 6

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 40405 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

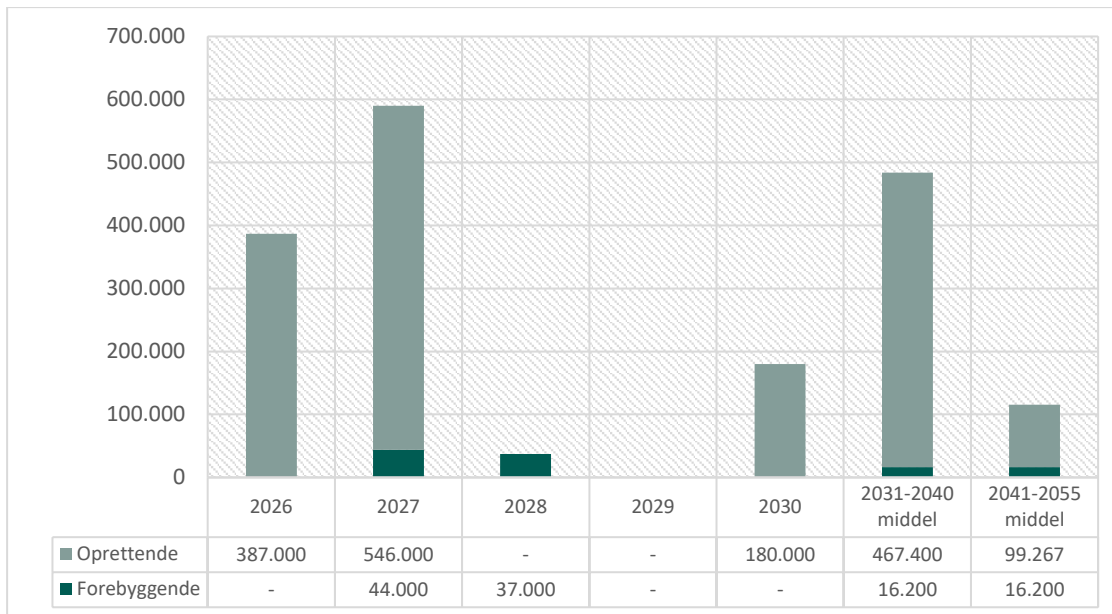
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	7.762.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	2.210.000
Total vedligehold for Brøndby Tennis Klub, gennemsnit pr. år kr.:	258.733
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	217.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	8.337
kr. pr. m ² / år:	278
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	God

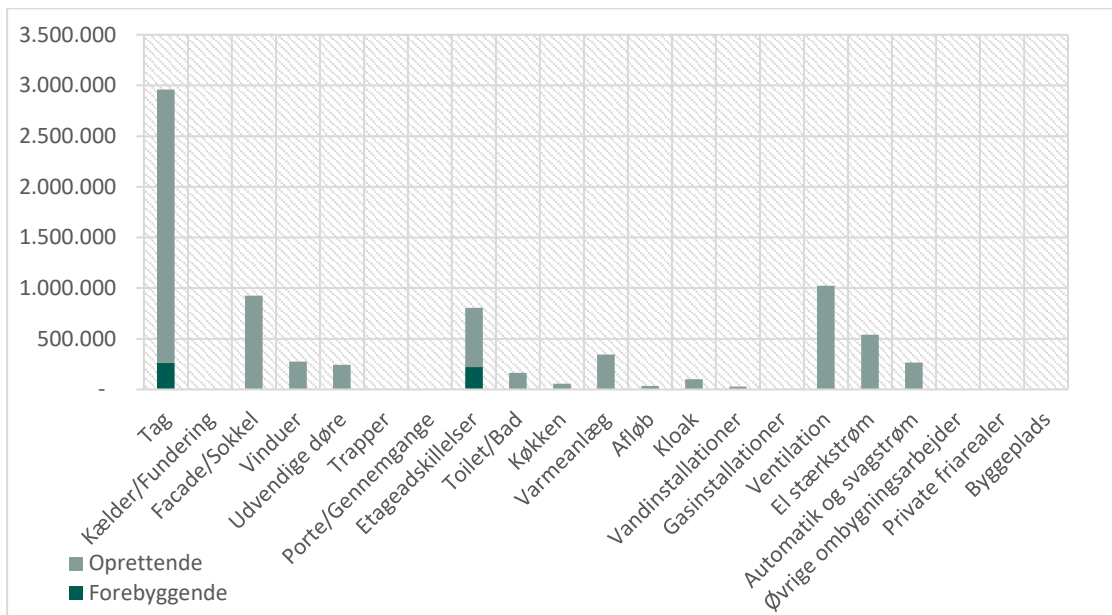
Bygningens samlede stand vurderes som god med minimal vedligeholdelse nødvendig. Alle systemer og strukturer fungerer optimalt eller tæt på, og der er ingen væsentlige synlige skader eller problemer. Dette afspejles også i en større forskel imellem de samlede vedligeholdelsesomkostninger kontra prisen 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	-	44.000	-	-	-	8.800	8.800
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	37.000	-	-	7.400	7.400
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	269.600	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	92.400	-
Vinduer	-	-	-	-	51.000	13.900	5.667
Udvendige døre	-	-	-	-	51.000	10.600	5.667
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	58.300	-
Toilet/Bad	17.000	-	-	-	56.000	1.700	4.867
Køkken	-	-	-	-	-	2.800	1.867
Varmeanlæg	-	17.000	-	-	22.000	3.400	18.067
Afløb	-	17.000	-	-	-	-	1.133
Kloak	17.000	-	-	-	-	3.400	3.400
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	1.400	933
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	512.000	-	-	-	-	34.133
El stærkstrøm	220.000	-	-	-	-	9.900	14.667
Automatik og svagstrøm	133.000	-	-	-	-	-	8.867
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygningen er belagt med fibercement (eternitbølgeplader). Nedløbsrør er udført i zink. Sadeltaget er forsynet med tagrender i zink. Det flade tag har ingen tagrender, men afledes via tagbrønde.



Fibercement tag



Built-up tag med tagpap
i omklædning og klubhus



Stern og udhæng beklædt med eternit



Nedløbsrør i zink

Tilstand

Der er ikke registreret skader eller meddelt om vandindtrængning eller set tegn herpå. Tagbelægning er vurderet fra bygningens opførelse i år 2002. Forventet levetid for fibercement er 35 år og undertag 100 år. Levetid for tagpap er 35 år. Nedløbsrør er vurderet i god stand. Stern og udhæng er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Tagbelægning, tagrender og nedløbsrør udskiftes iht. forventet levetid.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sternbrædder afrenses og malerbehandles ca. 80 lbm	Foreb.	Normal	5	2027	44.000
Tagpap skiftes til nyt iht. forventede levetider. Isolering skiftes 224 m ² . Stillads og overdækning indregnet	Opret.	Normal	35	2037	524.000
Fibecementtag skiftes til nyt iht. forventede levetider. Isolering skiftes 750 m ² . Stillads og overdækning indregnet	Opret.	Normal	35	2037	2.150.000
Det flade tag afvandes via tagbrønde, som vedligeholdes/driftes. Saddeltaget afvandes via zinktagrender. Nedløb udskiftes til nye i samme materiale som eksisterende iht. forventede levetider. Ca 40 lbm	Opret.	Normal	35	2037	22.000

4.2 Kælder/Fundering

Der er ingen kælder i bygningen.

4.3 Facade/Sokkel

Hallen er udført som rammekonstruktion af stål beklædt med eternitplader på udvendig side. Ydervæggen er forsynet med 125 mm isolering. Levetid for eternit facade er vurderet til 35 år. Ydervægge til omklædning og klubhus er udført som 35 cm hulmur med isolering. Sokler fremstår som pudsede og er generel hævet ca. 150 mm over terræn.



Indgang til tennisklub



Ydervægskonstruktion i hal

Tilstand

Facader er i god stand. Eternitfacade skiftes iht. forventede levetider.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Fibercentfacade skiftes til ny iht. forventede levetider. Isolering skiftes ca. 560 m ²	Opret.	Normal	35	2037	924.000

4.4 Vinduer

Vinduer er udført som tolags energiruder med kold kant udført i træ med elastiske fuger.



Vinduer i omklædning



Vinduesparti i forhal

Tilstand

Vinduer er generelt i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

■ God

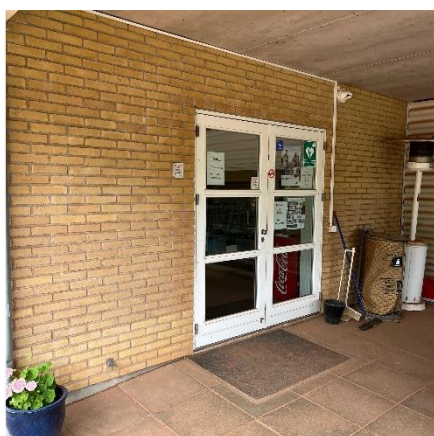
Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Afrensning og maling af trævinduer 13 stk.	Opret.	Normal	5	2030	17.000
Elastiske fuger udskiftes til nye ca. 70 lbm	Opret.	Normal	15	2030	17.000

Tætningslister skiftes iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	10	2030	17.000
Vinduer skiftes til nye iht. forventet restlevetid	Opret.	Normal	30	2032	88.000

4.5 Udvendige døre

Yderdøre er af træ med fyldninger af tolags energiruder med kold kant. Døre er isat med elastiske fuger.



Dørparti i klubhus



Dørparti i forhal

Tilstand

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Afrensning og maling af trædøre 6 stk.	Opret.	Normal	5	2030	17.000
Elastiske fuger udskiftes til nye ca. 50 lbm	Opret.	Normal	15	2030	17.000
Tætningslister skiftes iht. forventet restlevetid ud	Opret.	Normal	10	2030	17.000
Døre udskiftes til nye iht. forventede levetid	Opret.	Normal	30	2032	55.000

4.6 Trapper

Trappetrin i forhal i op til gang til klublokale er udført med klinkebeklædning.

Tilstand

Trappetrin er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen forslag.

4.7 Porte/Gennemgange

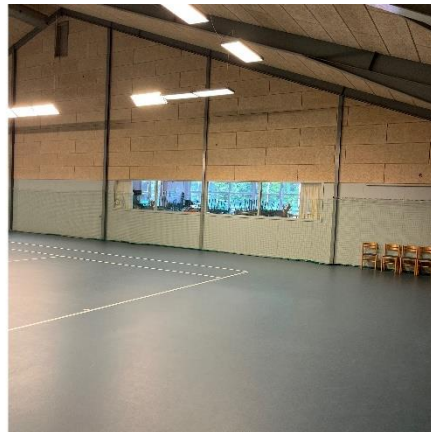
Der er ingen porte/gennemgange.

4.8 Etageadskillelser

Gulve er udført med klinker i omklædning og klubhus. Gulve i hal er udført pulastic belægning. Lofter er generelt beklædt med træbeton opsat i forbandt. Vægge i hal er beklædt med træbeton foroven og let væg forneden. Øvrige vægge fremstår med malede murstenoverflader i hvid.



Klinkegulv i klubhus



Pulastic belægning i hal

Tilstand

Gulve er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

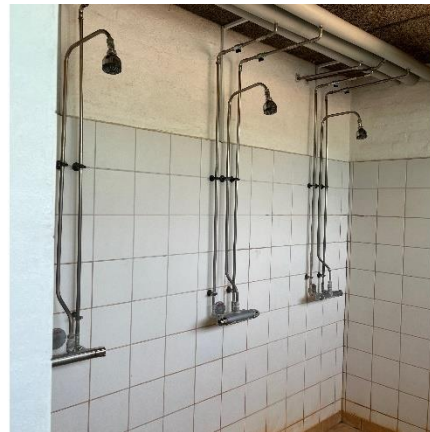
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Indervægge afvaskes og malerbehandles fællesområder 1/3 hvert 5. år	Foreb.	Normal	5	2028	37.000
Gulvbelægning i tennishal m. pulastic skiftes til nyt iht. forventede restlevetider ud 674 m ²	Opret.	Normal	30	2032	583.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med to-skyl og håndvaskearmaturer med et-greb. Fuger på klinkevægge og gulv i baderum er udført med mørtel og elastiske fuger i samlinger.



Toilet og vask i omklædning



Badefaciliteter

Tilstand

Toiletter og baderum er i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Elastiske fuger i samlinger på badeværelser skiftes til nye 45 lbn	Opret.	Normal	10	2026	17.000
Toilet og vask udskiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2030	39.000
Blandingsbatteri og bruser udskiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2030	17.000

4.10 Køkken / bar

Køkken fremstår funktionelt og veludstyret med stålboardplader, der sikrer god hygiejne og holdbarhed.



Køkken og bar til klubhus

Tilstand

Køkken og bar er i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Over- og underskabe, stålboardplade og vask i køkken skiftes til nyt iht. forventede levetider	Opret.	Normal	20	2033	28.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen forsynes med fjernvarme. Brugsvand opvarmes i en 93 l varmtvandsbeholder.

Radiatorsystem er opbygget som et to-strengt anlæg med panel radiatorer i omklædning og klubhus. Alle radiatorer er med termostatventiler. Hal opvarmes fra ventilationsanlæg.



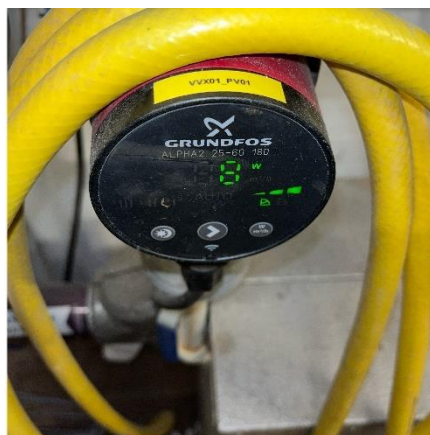
Varmeveksler



Varmtvandsbeholder



Cirkulationspumpe



Varmefordelingspumpe

Tilstand

Varmeanlæg vurderes i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Varmeveksler skiftes til ny iht. forventede restlevetider	Opret.	Normal	20	2027	17.000
Varmtvandsbeholder skiftes iht. forventede restlevetider	Opret.	Normal	20	2030	22.000
Pumper skiftes iht. forventede restlevetider	Opret.	Normal	15	2033	17.000
Udskiftning af rørsystem for varme og brugsvandsrør iht. forventet restlevetid ud 75+45 lbn	Opret.	Normal	45	2047	198.000

4.12 Afløb

Afløb er udført i plast.



Afløbsrør i plast på toiletter

Tilstand

Afløbsinstallationerne vurderes generelt i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Forventede udskiftninger på afløbsinstallation i bygningen, anslået baseret på installationens alder.	Opret.	Normal	25	2027	17.000

4.13 Kloak

Der er ikke foretaget tilstandsvurdering af kloak, og der foreligger ikke tv-inspektionsrapport. TV-inspektion og spuling af kloakrør anbefales inkl. kortlægning af tanke og brønde.

Tilstand

Kloakledninger er vurderet i acceptabel til god stand ud fra bygningens opførelsestidspunkt.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

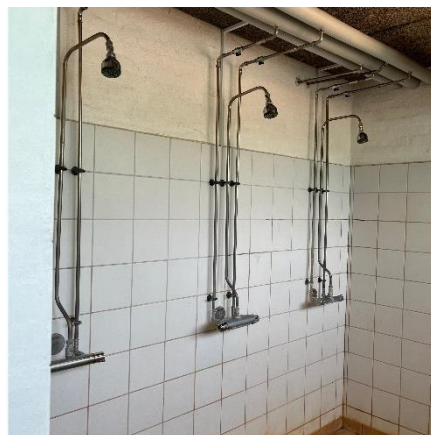
Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Der foretages spuling samt tv-inspektion af kloakker	Opret.	Middel	5	2026	17.000

4.14 Vandinstallationer

Hovedfordeling og brugsvandsinstallationer er vurderet udført i rustfrit stål. Rør er ført under loft.



Brugsvandsrør



Baderum



Slangevinder fra 2014

Tilstand

Brugsvandsinstallationer er vurderet i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Slangevinder skiftes pr. 20 år inden overgang til 1 års trykprøvning	Opret.	Normal	20	2034	14.000

4.15 Gasinstallationer

Der er ingen gasinstallationer i bygningen.

4.16 Ventilation

Ventilationsanlæg betjener tennishal og er placeret i teknikrum. Anlægget har fået installeret nyere EC centrifugalventilatorer fra 2022 og varmeblade fra 2021. Driftstid for anlæg er ikke kendt, anlægget styres med tidsrelæ. Omklædning og klubhus er med naturlig ventilation dog udsugning fra baderum og toiletter.



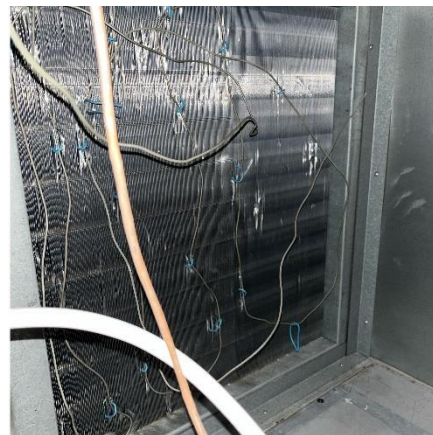
Ventilationsanlæg fra 2002



Fordelingspumpe



Centrifugalventilator fra 2022



Varmeflade fra 2021

Tilstand

Bygningsdelens tilstand: ■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand: ■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Trods nyere centrifugalventilatorer og varmekilde bør det overvejes at udskifte anlægget til et nyt og mere tidssvarende og energimæssigt anlæg med varmegenvinding.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ventilationsanlæg skiftes til nyt og mere tidssvarende og energibesparende med varmegenvinding	Opret.	Middel	20	2027	495.000
Ventilationskanaler, trykfordelingsbokse m.m. rengøres ud fra vurdering af hvor snævsede kanaler er 45 l/m	Opret.	Middel	20	2027	17.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning i bygningen består af en blanding af LED, T5 kompaktlysrør med højfrekvente forkoblinger samt T8 rør med konventionelle forkoblinger. Der er ingen styring ved bevægelsesmeldere eller dagslysstyring.

Tavler for lys bestående af HPFI- og gruppeafbrydere samt tidsrelæer for bane lys er placeret i teknikrum.



Hal belysning med kompaktlysrør og HF



Lys i klublokale vurderet med LED



Hovedtavle



HPFI- og gruppeafbrydere samt tidsrelæer

Tilstand

Belysning er hovedsageligt i acceptabel til god stand. Belysning uden LED er dog ikke tidssvarende eller energibesparende. Ligeledes er der heller ikke installeret bevægelsesmeldere eller dagslysstyring til styring af lyset.

Tavlen forventes udskiftet når installationerne iht. forventede levetider er udtjente. Løst hængende tavleafdækning fastgøres.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Skift af belysning til LED og installation af bevægelsesmeldere	Opret.	Middel	15	2026	220.000
El-tavler skiftes iht. forventet restlevetid	Opret.	Normal	30	2032	99.000

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

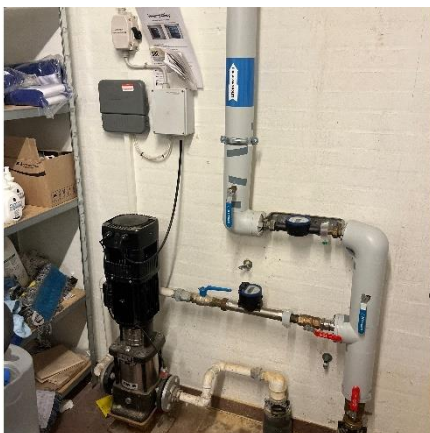
Der er monteret AIA indbrudsalarm og CTS i bygningen.



AIA indbrudsalarm



Automatik til vandingsanlæg



Pumpe til vandingsanlæg

Tilstand

AIA indbrudsalarm vurderes at være fra bygningens opførelses år og utidssvarende.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

AIA indbrudsalarm anbefales udskiftet til nyt og mere tidssvarende anlæg.

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Alarmanlæg AIA udskiftes inkl. bevægelsesmeldere og kodetastatur	Opret.	Middel	20	2026	83.000
CTS understation opdateres til ny	Opret.	Normal	20	2026	50.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Belægninger omkring klubhus er udført med flisebelægning.



Flisebelægning rundt om tennisklub



Hegn med alarminstallation ved indgang til BTK

Tilstand

Flisebelægning er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Ingen anbefalinger.

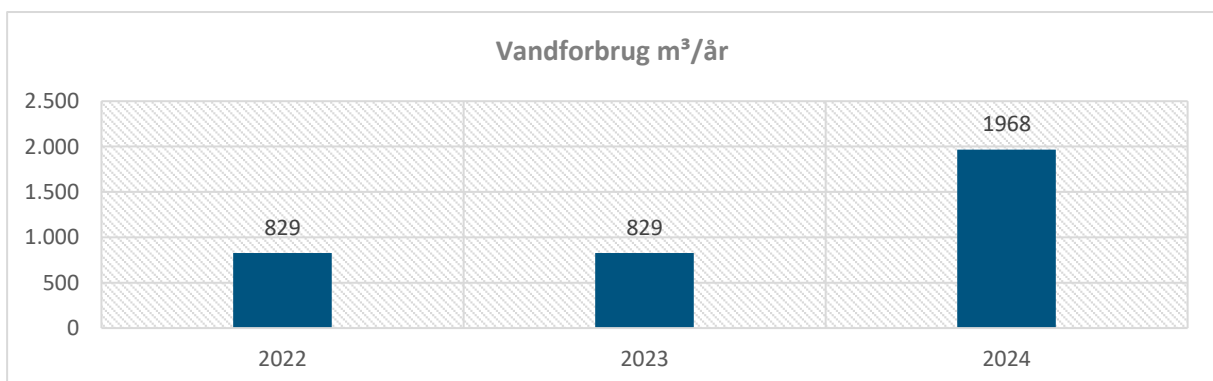
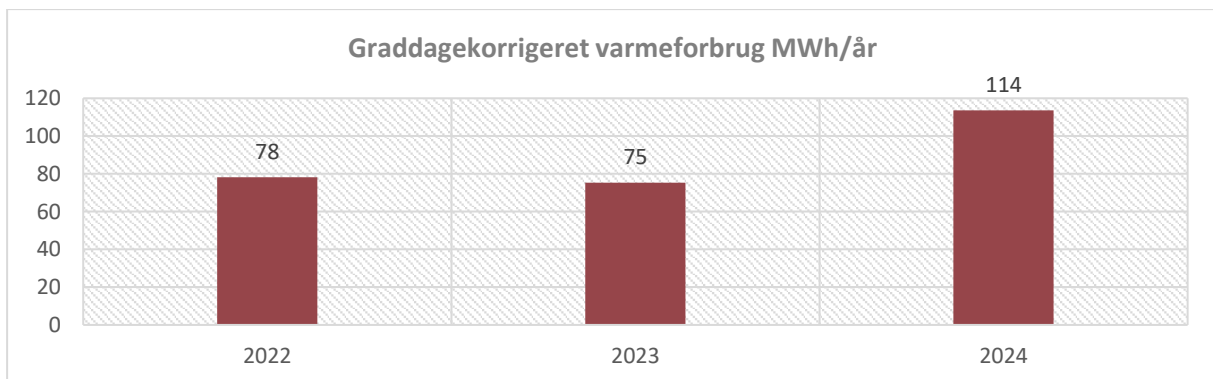
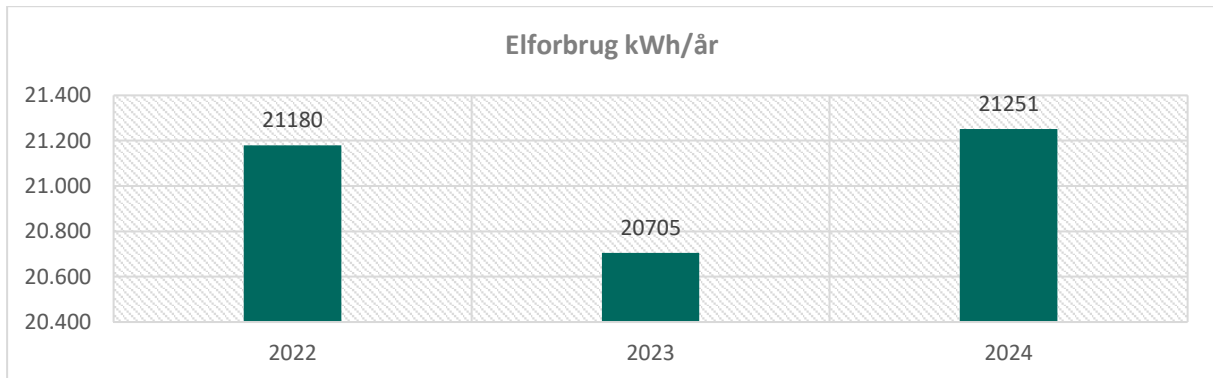
4.21 Byggeplads

Det skal forventes, 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.



Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	23	96	1298
Gennemsnit for Idræt	8	154	457
Mere / mindre forbrug	14	-59	842
Mere / mindre forbrug i %	174%	-38%	184%
Forbrugsudvikling 2022-2024	0%	45%	137%

Ejendommens energiforbrug til el er væsentlig højere end hvad øvrige idrætshuse bruger. Dette kan evt. skyldes ældre utidssvarende belysning og grundet manglende styring.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	33.523 kWh/år	0 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	68.387 kr./år	0 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	159 %	0 %
Samlet investering	175.000 kr.	0 kr.

5.1 Tag

Skråvægge i hal er isoleret med 150 mm.

Det flade tag (built-up tag) i omklædning og klubhus er isoleret med 200 mm.



Fibercement tag



Tagpap tag i omklædning og klubhus

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

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Udvendig efterisolering af skråvægge med 250 mm isolering	Fjv	1.500.000	4.300	348,8
Efterisolering af fladt tag med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 400 mm	Fjv	340.000	787	432

5.2 Kælder/Fundering

Der er ingen kælder under bygningen.

5.3 Facade/Sokkel

Ydervægskonstruktion i hal er udført med eternitplader og 125 mm isolering. Ydervægge til omklædning og klubhus er udført som 35 cm hulmur, isoleret ved opførsel.



Indgang til tennisklub



Ydervægskonstruktion i hal

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Efterisolering af lette ydervægge af træ med 300 mm isolering og fjernelse af eksisterende isolering	Fjv	1.235.000	3.440	359,0
Efterisolering af fladt tag med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 400 mm	Fjv	340.000	787	432

5.4 Vinduer

Alle vinduer i bygningen er monteret med tolags energiruder med kold kant.



Vinduer i omklædning

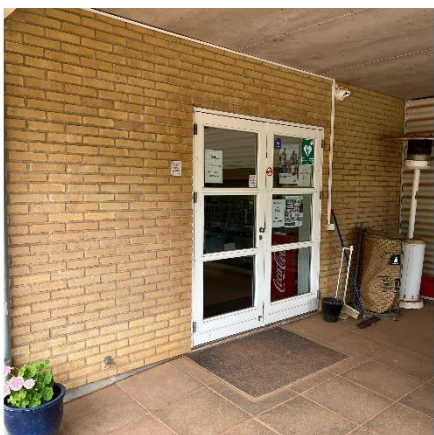


Vinduesparti i forhal

Ingen forslag.

5.5 Udvendige døre

Alle yderdøre og facadepartier er udført med tolags energiruder med kold kant.



Dørparti i klubhus



Indgangsparti i forhal

Ingen forslag.

5.6 Trapper

Ikke relevant.

5.7 Porte/Gennemgange

Ingen porte/gennemgange.

5.8 Etageadskillelser

Gulve udført med klinker i omklædning og klubhus er isoleret med 160 mm polystyrenplader under betonen. Gulve i hal er udført med pulastic belægning og 200 mm letklinker under betonen.



Klinkegulv i klubhus



Pulastic belægning i hal

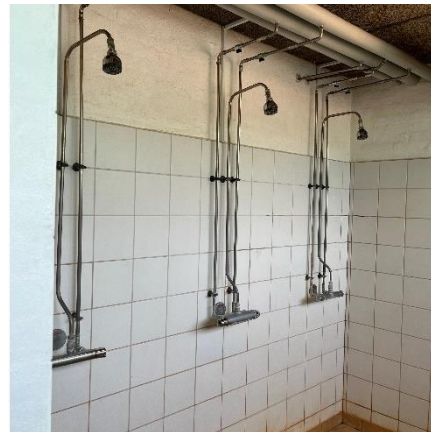
Ingen forslag.

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med to-skyls og armaturer med et-greb. Fuger på klinkevægge og gulv i baderum er udført med mørtel og elastiske fuger i samlinger.



Toilet og vask i omklædning



Badefaciliteter

Ikke relevant.

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Bygningen forsynes med fjernvarme. Brugsvand opvarmes i en 93 l varmtvandsbeholder.

Radiatorsystem er opbygget som et to-strengt anlæg med panel radiatorer i omklædning og klubhus. Alle radiatorer er med termostatventiler. Hal opvarmes fra ventilationsanlæg.



Varmeveksler



Varmtvandsbeholder

Ikke rentable forslag.

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Ingen rentable forslag.

5.15 Gasinstallationer

Ingen gasinstallationer i bygningen.

5.16 Ventilation

Ventilationsanlæg betjener tennishal og er placeret i teknikrum. Anlægget har fået installeret nyere EC centrifugalventilatorer fra 2022 og varmeblade fra 2021. Driftstid for anlæg er ikke kendt, anlægget styres med tidsrelæ. Omklædning og klubhus er med naturlig ventilation dog udsugning fra baderum og toiletter.



Ventilationsanlæg fra 2002



Fordelingspumpe

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Installation af nyt ventilationsanlæg - roterende veksler	Fjv	450.000	11.593	38,8
Efterisolering af fladt tag med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 400 mm	Fjv	340.000	787	432

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysningen i tennishallen består af armaturer med kompaktlysrør og højfrekvente forkoblinger. I klublokalet, baren og køkkenet er belysningen udført med moderne LED-armaturer, som sikrer en energieffektiv og behagelig belysning. Forhallen og gangen til omklædningsrummene er udstyret med armaturer med kompaktlysrør, mens belysningen i omklædningsrummene og depotet består af ældre 2-rørs armaturer med konventionelle forkoblinger.

Al belysning er med manuel tænd/sluk.



Hal belysning med kompaktlysrør og HF



Lys i klublokale vurderet med LED

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Installation af LED i tennishal, omklædning, depot, forhal og gang med bevægelsesmelder	El	175.000	68.387	2,6
Efterisolering af fladt tag med 200 mm isolering, så den samlede isolering udgør 400 mm	Fjv	340.000	787	432

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

Der er ingen automatik til styring af varme og ventilation andet end tidsrelæ til ventilationsanlæg. Der foreslås installation af CTS til styring og varme og ventilation.

Ingen forslag.

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant.

5.20 Private friarealer

Ikke relevant.

5.21 Byggeplads

Ikke relevant.