

Tilstandsvurdering og energiscreening

Brøndby Rideklub
Ulsøparken 122, 2605 Brøndby

29. september 2025



Udarbejdet af: Christian Lundstrøm
Kontrolleret af: Claudia Schulz, Diana Georgeta Bratbo
Dato: 29.09.2025
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.....	15
4.5	Udvendige døre.....	16
4.6	Trapper.....	17
4.7	Porte/Gennemgange	17
4.8	Etageadskillelser	18
4.9	Toilet/Bad	20
4.10	Køkken.....	21
4.11	Varmeanlæg.....	22
4.12	Afløb.....	23
4.13	Kloak.....	24
4.14	Vandinstallationer.....	25
4.15	Gasinstallationer	27
4.16	Ventilation.....	27
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	29
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	31
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	33
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	33
4.21	Byggeplads	35
5	Energiscreening.....	36
5.1	Tag.....	37
5.2	Kælder/Fundering.....	37
5.3	Facade/Sokkel	37
5.4	Vinduer.....	38
5.5	Udvendige døre.....	38
5.6	Trapper.....	38
5.7	Porte/Gennemgange	38
5.8	Etageadskillelser	39
5.9	Toilet/Bad	39
5.10	Køkken.....	39
5.11	Varmeanlæg.....	40
5.12	Afløb.....	40
5.13	Kloak.....	40
5.14	Vandinstallationer.....	40

5.15	Gasinstallationer	41
5.16	Ventilation.....	41
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	41
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	42
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	42
5.20	Private friarealer	42
5.21	Byggeplads	42

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: Ulsøparken 122, 2605 Brøndby

Byggeår: 2017

År for seneste ombygning: xxxx

Antal BBR registrerede bygninger: 5

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 7963 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

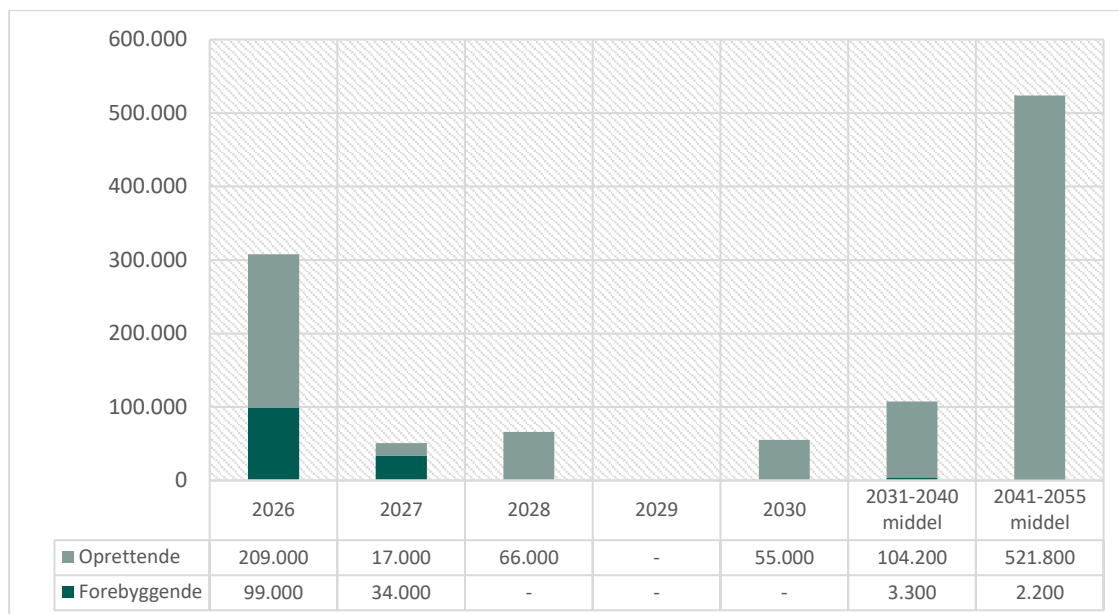
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	9.415.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	563.000
Total vedligehold for Brøndby Rideklub, gennemsnit pr. år kr.:	313.833
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	325.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	2.008
kr. pr. m ² / år:	67
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	25.200
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	God

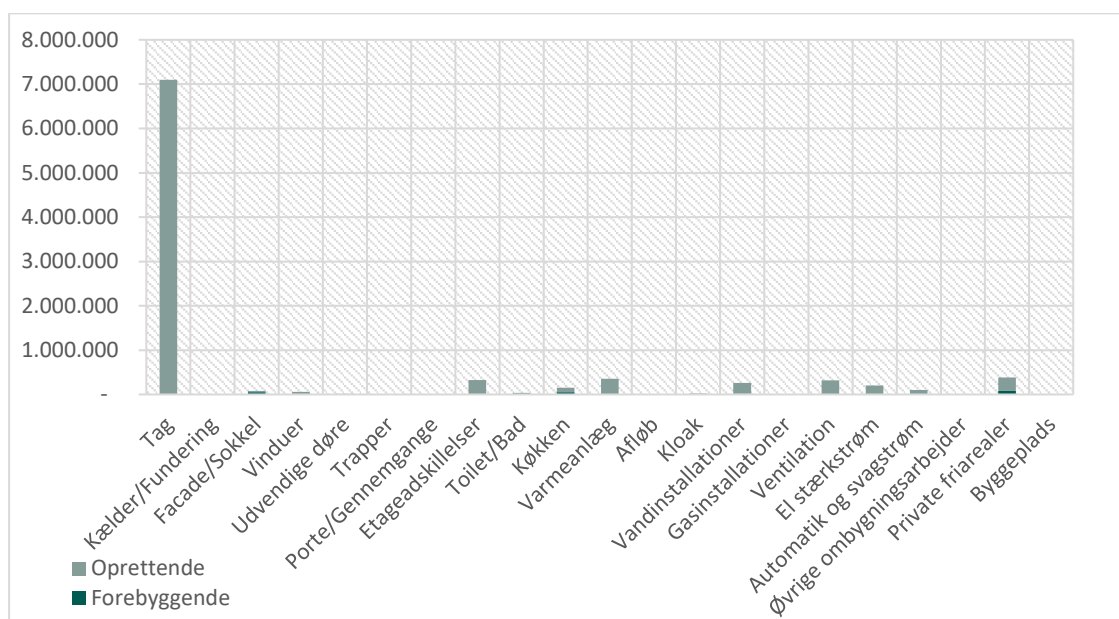
Bygningens samlede stand vurderes som god med minimal vedligeholdelse nødvendig. Alle systemer og strukturer fungerer optimalt eller tæt på, og der er ingen væsentlige synlige skader eller problemer. Dette afspejles også i en større forskel imellem de samlede vedligeholdelsesomkostninger kontra prisen 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	-	17.000	-	-	-	1.700	1.133
Vinduer	-	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	16.000	-	-	-	-	1.600	1.067
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	17.000	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	66.000	17.000	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	-	-	-	-	-	-	472.933
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	3.200	-
Vinduer	-	-	-	-	-	5.500	-
Udvendige døre	15.000	-	-	-	-	-	-
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	11.000	17.000	66.000	-	-	8.300	9.933
Toilet/Bad	17.000	-	-	-	-	2.200	-
Køkken	-	-	-	-	-	10.500	-
Varmeanlæg	15.000	-	-	-	-	32.500	1.133
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	22.000	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	77.000	-	-	-	-	-	11.000
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	55.000	20.500	3.667
El stærkstrøm	52.000	-	-	-	-	4.400	7.333
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	10.500	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	6.600	15.800
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Alle tage er fra 2017 og belagt med B6 bølgeplader med ilagte bånd af ovenlysplader samt afsluttet på toppen med rytterlys i polycarbonat.

Tagrender og nedløb er i stål. Vindskeder inkl. udhæng er beklædt med profileret stålplade.



Tag i bølgeplader



bølgeplader med bånd i ovenlysplader



Tagrender i stål



Tagrende i stål



Tag set nedefra



Rytterlys

Tilstand

Tagpladerne er i god stand og med en levealder på under 10 år bør de stadig have mindst 20-30 års restlevetid. Der gøres opmærksom på at rytterlys i polykarbonat kanalplader ofte efter cirka 20 år begynder at have utætheder i det yderste lag.

Ellers er alle organiske materialer inddækket så vedligehold kan begrænses til eftersyn, efterspænding, renhold og lignende driftsopgaver.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Rytterlys udskiftes, 110+135 m ²	Opret.	Normal	25	2042	809.000
Bølgepladetage fra 2017 renoveres, ca. 5500 m ² og tagrender ca. 430 lbm	Opret.	Normal	30	2047	6.285.000

4.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant. Der er ikke kælder på ejendommen.

Rendefundamenter er udført i beton.

4.3 Facade/Sokkel

Facader på haller og maskinhus er beklædt med ståltrapezplader fastgjort til en bagvedliggende bærende trækonstruktion.

Staldbygningen facader er i betonelementer med fritlagte sten. Elementerne er monteret med elastisk fuge imellem. Den øverste del af facaden er som hallerne beklædt med ståltrapezplader.

Fundamenterne er udført i beton og soklen er udført med pudsede Lecablokke.



facade mod syd



Udhængsbeklædning



Sokkel, mindre revne i puds



Sokkel ved rampe til hal 1

Tilstand

Facader er gennemgående i god stand. Der er minimalt med revner i sokler og pladefastgørelser er intakte. Det anbefales at gennemgå facaden for skrue der skulle arbejde sig ud med temperatur bevægelser med tiden. Der er kun observeret minimalt af buler, som ellers er typiske for denne facade-type som følge af påkørsler og lignende.

Elastiske fuger imellem betonelementer skal udskiftes med tiden, forventet restlevetid er 15-20 år med de sydvendte fuger som de mest udsatte.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Facader eftergang af skruefastgørelser af trapezplader	Foreb.	Lav	10	2027	17.000
Elastiske fuger i betonelementfacader skiftes, ca. 115 lbm, 45 stk.	Opret.	Lav	20	2037	32.000

4.4 Vinduer

Egentlige vinduer er kun monteret i rytterstuen, hvor vinduer er i træ/alu og monteret med 3-lags energiruder med varm kant. Vinduerne har elastisk fuge langs alle kanter.

I staldbygningen er der stålvinduer med et lag glas. Disse giver adgang til dagslys og naturlig ventilation. Vinduerne i staldbygningen har ligeledes elastiske fuger langs alle kanter.



Vinduer i gavlfacade mod vest



Vindue i stald



Elastisk fuge omkring vindue



Facadebeklædning over vindue

Tilstand

Vinduer er endnu i god stand og fuger, tætningsliste etc. er endnu intakte.

Restlevetid for fuger følger de øvrige elastiske fuger i facaderne svarende til 15-20 års restlevetid.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Elastiske fuger omkring vinduer og døre skiftes, 200 lbm inkl. stald	Opret.	Normal	20	2037	55.000

4.5 Udvendige døre

Døre er i træ/alu eller alu med eller uden rude. Det er kun døre til rytterstuen der er har store glaspartier. Øvrige døre har ingen eller et mindre rudefelt. Døre er som vinduer monteret med elastisk fuge omkring.



Døre i gavl til maskinhus



Dør til hal 1



Dobbeltdør forbindelses bygning mellem hal 1 og stald

Tilstand

Døre er som vinduer også registreret i god og funktionel stand. For at det forbliver sådan skal døre og tætningslister vedligeholdes efter producentens anvisninger.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Dør til ridehal 2, færdigmontering, stopning og fugning	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000

4.6 Trapper

Ikke relevant, der er ikke 1. sal på ejendommen.

4.7 Porte/Gennemgange

Navnlig til maskinhuset er der større skydeporte. Både i siden og gavlen af bygningen. Portene er som facaden i ståltrapezplader.



Skydeport



Dobbelt skydeport i gavle til maskinhus



Skydeport i facade

Tilstand

Skydeporte er ikke funktionsafprøvet ved gennemgangen, men visuelt fremtræder portene, bortset fra enkelte mindre buler, i god stand. Ingen aktiviteter udover service og vedligehold.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

4.8 Etageskillinger

Gulve i opholdslokaler i rytterstuen er udført med epoxyoverflade. Forbindelsesgang til ridehal 1 er belagt med fliser. Øvrige gulve i haller og stalde er i glattet beton ubehandlet eller med støvbinding.

Vægge er udført som lette vægge i gipsplader, beklædt med glasvæv og malet.

Lofter i opholdslokaler i rytterstuen samt i staldbygningen er beklædt med træbetonplader. Øvrige lofter svarer til undersiden af tagpladerne.



Epoxygulv i køkken



Epoxygulv i grupperum



Væg i grupperum mod hal 1



Væg i rytterstue



Belysningen i grupperum



Krakeleret epoxygulv lappet med tape



Tykt lag støv over loft på rytterstue



Ventilationskanaler og loft dækket af støv

Tilstand

På trods af den forholdsvis korte levealder, er der alligevel betydelige revner og krakeleringer i epoxygulvene. Et område ved udgangen til hal 1, er så krakeleret at det er lappet med gaffatape.

Vægge er med almindelige brugsspor, men ellers i god stand. Det vil hovedsageligt være væggene i rytterstuen der giver mening at vedligeholde og male.

Loftet er i god stand og ses endnu uden skader på træbetonpladerne.

Epoxygulve

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Øvrige indvendige overflader

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Epoxy gulve udbedring af skader, pletreparation	Opret.	Middel	Engangs	2026	11.000
Sadelrum nedvaskning og maleristandsættelse, 45 m ²	Opret.	Lav	10	2027	17.000
Malervedligehold af indvendige overflader Rytterstue og opholdsrum, 200 m ² gulv	Opret.	Normal	7	2028	66.000

4.9 Toilet/Bad

Sanitet, vaske, armaturer og overflader er fra opførelsen i 2017. Der er 2 toiletter af typen Ifö Sign og håndvaske med et-grebs blandingsbatterier.

På det ene toilet er der også en brusestang med bruser forsynet fra håndvaskens blandingsbatteri.

Under bruseren sidder en elektrisk håndtør. Under bruseren sidder en elektrisk håndtør.



Toilet, vaske og baderum



Toilet



Bruseniche i område der ikke er egnet som vådzone. Bemærk elektrisk håndtør i vådzone.

Tilstand

Toiletter og sanitet er i god stand. Men brusestang og bruser er monteret på en væg, der ikke lever op til krav for vådrum, ligesom en elektrisk håndtørker opsat i vådzone gør at hele installationen er i konflikt med gældende regler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Bruseniche, flytning af håndtørker og opstilling af brusekabine	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	25.000
Sanitet udskiftning af toiletter og armaturer	Opret.	Normal	20	2037	22.000

4.10 Køkken

Der er et mindre køkken i tilknytning til rytterstuen bestående af almindelige skabe og skuffeelementer med laminatbordplade.



Billedtekst



Billedtekst

Tilstand

Køkkenet fungerer, men nogle skuffer og låger trænger til justering og efterspænding for ikke at gå fra hinanden.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Køkken eftergang og efterspænding	Foreb.	Normal	10	2026	16.000
Køkken udskiftning af elementer, 17 stk. og bordplader. Vask genbruges. Ekskl. hvidevarer	Opret.	Normal	20	2037	105.000

4.11 Varmeanlæg

Varme produceres af to Vølund VVM 310 og VVM 320 varmepumper. Det er kun opholdsrum i rytterstue og stald der er opvarmet øvrige bygninger på grunden er uopvarmede.

Varmegivere er overalt gulvvarme og derudover er der varmeflade i ventilationsanlægget.

Der er Wavin gulvvarmestyring og telestater på de enkelte kredse med trådløse rumtermostater.



Varmepumpe ude-del



Varmepumpe betjeningspanel



Telestater for gulvvarmeshunte.



Gulvvarmestyring med røde lamper og indikation af fejl på de fleste kredse



Overtryksventil fra varmeanlæg afvander ovenpå varmepumpe

Tilstand

Varmepumper og varmeanlæg skulle umiddelbart være velfungerende og tidssvarende anlæg med mindst 10 års restlevetid på varmepumperne. Der opleves problemer med at holde og styre varmen, dette kan muligvis skyldes at der ses fejl på flere af gulvvarmekredsene, som helt lavpraktisk kan skyldes manglende batteri eller forbindelse til rumtermostater. Hvis batteriskift ikke hjælper, skal der iværksættes en mere tilbundsående fejlsøgning.

Overtryksventil for varmeanlæg har afkast ovenpå varmepumpe. Ved defekt ventil eller overtryk i anlæg risikerer vand at ødelægge varmepumpen.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Sikkerhedsventiler for varme afvander ovenpå varmepumper. Føres til afløb	Opret.	Høj	Engangs	2026	15.000
Cirkulationspumper på varmeanlæg skiftes	Opret.	Normal	15	2032	17.000
Varmepumper 2 stk. udskiftes ud fra forventet teknisk levetid	Opret.	Normal	20	2037	264.000
Gulvvarmestyring, udskiftning af central og telestater	Opret.	Normal	20	2037	44.000

4.12 Afløb

Afløb under køkken og udslagsvaske er i plast. Fra håndvaske toiletter er afløb i krom. I saddelrum bliver registreret en vandhane uden at der er gulv afløb i rummet.



Afløb under køkkenvask



Afløb under håndvask



Tapsted uden gulvafløb

Tilstand

Det er et krav i vandinstallationer at der ved tapsteder skal være et afløb: Afsnit 5.1, kræver at tapsteder kun udføres hvor der er udført en afløbsinstallation eller lignende som bortleder vandet på en hensigtsmæssig måde.

Ellers er afløbsinstallationer i god stand uden synlige skader eller utætheder. Ingen aktiviteter.

Alternativ til demontering af tapsted skal der nyetableres gulvafløb. Dette er ikke indeholdt i projekt, men en mangel fra opførelsen.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

4.13 Kloak

Kloaker er etableret sammen med ejendommen i 2016-2017 og er således nye PVC rør.



Opgravninger gennem grunden



Opgravninger gennem grunden

Tilstand

Kloakledninger bør som udgangspunkt være i god stand og behøver medmindre der er problemer ikke at blive undersøgt nærmere de første 20-25 år.

Det anbefales at undersøge snarest om der er skader på kloaker både regnvands- og spildevandledninger som følge af opgravningerne. Det oplyses at hele området inkl. ridehaller bliver til mudder når det regner hvilket peget på at store mængder vand fra tagene ikke bliver ledt væk men ud i jorden.

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Tv-inspektion af afløbsledninger for tagvand. Fejlsøgning efter opgravning i 2024	Opret.	Høj	Engangs	2026	22.000

4.14 Vandinstallationer

Brugsvandsinstallationer er med hovedfordeling i rustfrit stål og koblingsledninger fra fordelerrør til tapsteder i pex.

Varmt brugsvand produceres af luft/vand varmepumper. Beholder i VVM 310 er på 220 L og 200 L i VVM 320.

Der er etableret særskilt vandinstallation til vanding af ridehaller for at begrænse støvet. Forsyningen sidder i teknikrum i nærheden af banen mens vanding sker fra slanger og dyser i tagkonstruktionen over banen.



Hovedvandleddning



Forsyningsrør til vandingsanlæg



Afspærringsventiler og vandfilter til vandingsanlæg



Vandrør og følger af vandskade ved vandingsanlæg

Tilstand

Den almindelige brugsvands installation er i god stand. Der er ikke observeret tæringer på rør, fordelerrør m.v.

Der er store problemer med anlæg for vanding af ridehaller. Blandt andet ses spor fra tidligere vandskader ved ridehal 2, problemer med ventiler, dyser stopper til så vanding må ske manuelt eller udelades. Der anbefales en systematisk fejlsøgning og udbedring af anlæggene.

Vandingsanlæg for ridehaller

Bygningsdelens tilstand:

■ Ringe

Øvrige vandinstallation

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Følgeskader efter vandskader fra vandingsanlæg udbedres i 2 teknikrum	Opret.	Middel	Engangs	2026	55.000
Vandingsanlæg for baner, fejlsøgning og udbedring. Estimeret beløb	Opret.	Høj	Engangs	2026	22.000
Tapsteder under vaske i rum uden gulvafløb nedlægges, 2 stk. afproppes ved nærmeste hovedledning	Foreb.	Middel	Engangs	2026	17.000
Brugsvandsrør i rustfrit stål og fordelerrør skiftes ud fra forventet levetid, 100 lbm inkl. fordeling i stand	Opret.	Normal	35	2052	165.000

4.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

4.16 Ventilation

Rytterstuen har mekaniske balanceret ventilation via SystemAir aggregat placeret på loftet. Styring sker på håndholdt terminal ved anlægget. Der er tagventilator til udsugning fra toiletter. I stalden er der ventilationssystem med LPC udsugningsskorstene i tag og vægventiler i facade.



Ventilationsanlæg i teknikrum på loft



Ventilator i anlæg



Rotorveksler og filtre



Kanaler og spjæld dækket af støv fra ridehal



Udsugningsventilator i stald



Udsugningsventilator i stald

Tilstand

Ventilationsanlæg er i god til acceptabel stand. Kanaler og spjældmotor på loft i åben forbindelse med ridehal 1 er hårdt belastet af støv fra hallen. Selve ventilationsanlægget er i eget teknikrum og væsentligt mindre udsat for støvet.

Udsugninger fra stalden er hårdt belastet af de støvede omgivelser og kræver hyppig rengøring og service for at kunne virke. Alligevel skal regnes med kortere levetid af ventilatorerne.

Tagventilator skiftes iht. forventet levetid.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udsugnings / ventilationsanlæg i stalde, renovering	Opret.	Normal	10	2030	55.000
Rensning af ventilationskanaler	Opret.	Normal	20	2037	17.000
Tagventilator for toiletter udskiftes	Opret.	Normal	20	2037	45.000
Ventilationsanlæg udskiftning af ventilatorer, styring og div. sliddele, remtræk, spjældmotorer m.m.	Opret.	Normal	20	2037	88.000

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

De primære eltavler er placeret i teknikrum ved rytterstuen, teknikrum i staldbygningen og ved gavl nord for hal 1. Eltavlerne er fra opførelsen i 2017 og alle grupper er med automatsikringer ligesom opmærkning og dokumentation også er fra opførelsen.



Hovedtavlen



Ulovlig installation i tavle. IHC lampeudtag bygget direkte ind i tavle og afdækning fjernet.



Eltavle i staldbygning



Eltavle i staldbygning



Eltavle ved gavl, hal 1



Elforsyning til gulvvarmestyring



LED amatører i loft i grupperum

Tilstand

Med undtagelse af et enkelt blotlagt område i hovedtavlen - hvor afdækningen er taget af for monteringen af et uforklarligt IHC lampeudtag - Er eltavler og tilhørende opmærkning i god stand.

Lampeudtaget skal fjernes sammen med tilhørende installations ledninger og tavlen dækkes til igen med det fjernede dæksel og opmærkning.

Gulvvarmestyring i teknikrum ved rytterstuen er tilsluttet stikdåse, men burde være tilsluttet en fast installation.

Det er oplyst at der efter gravearbejder i 2024 er problemer med strømforsyningen til dele af udeområder. Disse bør fejlsøges og eventuel krav rettes mod entreprenøren.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Udbedring af ulovlige forhold, manglende afdækning og lampeudtag i hovedtavle	Opret.	Kritisk	Engangs	2026	15.000
Etablering af fast eludtag gulvvarmestyring i teknikrum	Opret.	Middel	Engangs	2026	15.000
Belysning / elforsyning i terræn, fejlsøgning efter opgravning	Opret.	Høj	Engangs	2026	22.000
LED belysningsanlæg udskiftning af armaturer ud fra forventet brændtid	Opret.	Normal	3	2037	22.000

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

Der er på ejendommen AIA indbrudsalarm med alarmoverførsel.

Styring af ventilations- og varmeanlæg, men uden fjernadgang. Dette gælder såvel ventilation i rytterstuen som ventilation af stald, der er baseret på styring og aktuatorer der åbner spjæld for erstatningsluft til kanalventilatorer over tag.

Brandsikringsautomatik for ventilation i tilknytning til ventilationsanlæg.

Styring for vandingsanlæg for indendørs ridebaner.

Gulvvarmestyringer – budgetteret under varme.



Gulvvarmestyring tilsluttet stikdåse



Kodetastatur for indbrudsalarm



styring for vandingsanlæg



Ventilations styring i staldbygning



Brandsikringsautomatik ventilation



Spjældstyring, del af ventilationsstyring staldbygning

Tilstand

Alt automatik er fra opførelsestidspunktet 2016-2017. Alle anlæg er dermed endnu i funktionel og god til acceptabel stand. Nogle komponenter, bl.a. Skov styringer til ventilation af stald, er allerede udgået og skal skiftes til nye modeller når de er udtjent.

Generelt kan regnes med at halvdelen af den forventede levetid er gået og de forskellige styringer skal udskiftes indenfor ca. 10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Automatik for banevandingsanlæg skiftes, 2 stk. Simens Logo 24RC + I/O + Relæ	Opret.	Normal	20	2037	22.000
AlA indbrudsalarm skiftes ud fra forventet levetid	Opret.	Normal	20	2037	39.000
Automatik for ventilering i stald opdateres	Opret.	Normal	20	2037	44.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Befæstede arealer omkring opholdsbygningen og ridehal 1 er belagt med betonfliser. Det samme er tilfældet i affaldsgården.

Affaldsgården er omkranset af plankeværk udført med lodretstillede brædder på lægter og stolper. Dommerskur og dommertårn er udført i ubehandlede profilbrædder med gulv i krydsfiner og tag i ståltrapezplade med antikondens filt på undersiden.



Flisebelægning foran rytterstue



Indhegning omkring affaldsgård



Dommerskur



Dommertårn



Stolpe under dommertårn.

Trækrør ved stolpe er ikke egnet til udendørs brug og helt sprødt.



Stolpe og stolpefod under dommertårn

Tilstand

Faste belægninger omkring bygninger og i affaldsgård er i acceptabel stand.

Træværk omkring affaldsgård er lettere medtaget af vejrpåvirkning, levetid kan forlænges ved at beskytte endetræ meget bedre med for eksempel stolpehatte og kapsler.

Dommerskur er i acceptabel stand.

Dommertårn på stolper er en atypisk konstruktion grundet manglende vindstabilisering. Alle vindlast optages af stolpefødderne og skruefastgørelser alene. Om det er derfor der er revner i stolperne omkring skruefastgørelser kan ikke bekræftes, men konstruktionen bør efterregnes. Indtil det er udført, anbefales det ikke at dommertårnet benyttes i kraftigere blæsevejr.

Dommertårn

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Øvrige belægninger og konstruktioner

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Dommertårn beregning af stabilitet	Foreb.	Kritisk	Engangs	2026	22.000
Dommertårn forstærkning af ben inkl. udskiftning af flækkede stolper	Foreb.	Kritisk	Engangs	2026	44.000
Affaldsgård, tømmergennemgang af pankeværk, montering af stolpehatte og kapsler	Foreb.	Normal	Engangs	2027	17.000
Dommertårn og skur udskiftning af bræddebeklædninger,	Opret.	Normal	20	2037	66.000
Flisebelægninger betonfliser successiv omlægning, 50 af 250 m ²	Opret.	Lav	20	2047	39.000

Folde, renovering af lægtehegn, ca. 300 lbm	Opret.	Normal	20	2047	198.000
---	--------	--------	----	------	---------

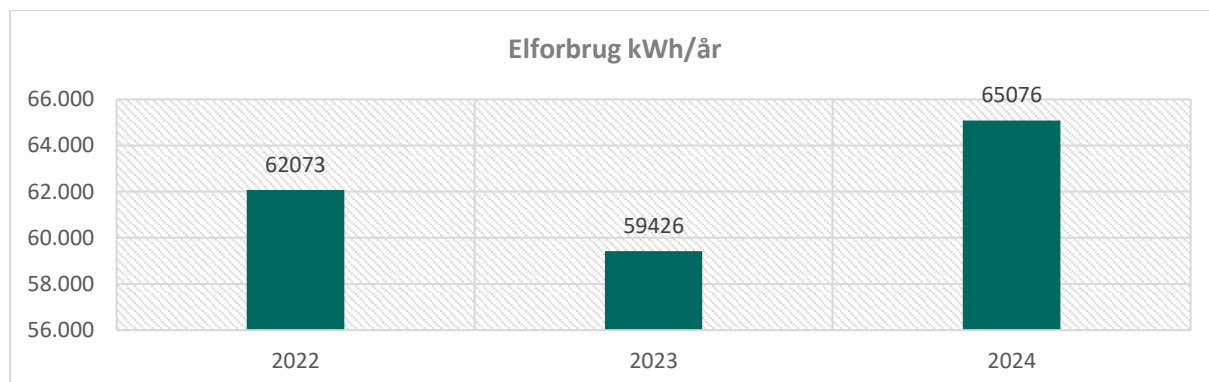
4.21 Byggeplads

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.



Der er varmepumper så varme indgår som del af elforbruget.

Varmepumper har bimåler i eltavler som dog kræver manuel aflæsning for forbrugsopgørelse.

Forbrugsoplysninger for vand for ejendommen ikke tilgængelige.

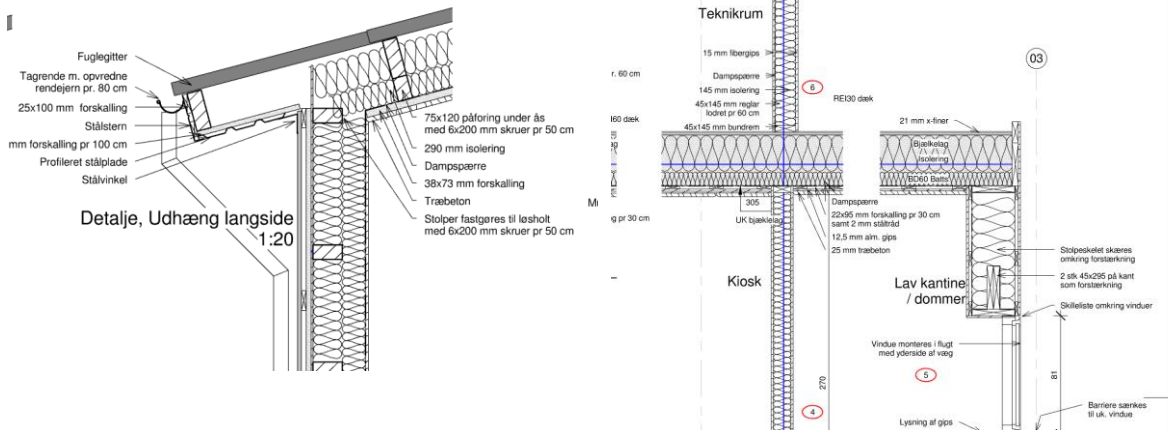
Gennemsnitsforbrug	El kWh/m ² år	Varme kWh/m ² år	Vand l/m ² år
Nøgletal for ejendommen	22	Indgår i el	Ikke tilgængelig
Gennemsnit for Idræt	8	-	-
Mere / mindre forbrug	14	-	-
Mere / mindre forbrug i %	171%	-	-
Forbrugsudvikling 2022-2024	5%	-	-

Da ejendommen er opvarmet via varmepumper som indgår i elregnskabet kan det være medvirkende til at forklare det højere elforbrug ift. øvrige ejendomme på idrætsområdet. Forbruget er trods varmepumper stadig under forbruget pr. m² generelt i kommunen.

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	4.079 kWh/år	Indgår i el kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	8.321 kr./år	- kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	7 %	- %
Samlet investering	70.000 kr.	- kr.

5.1 Tag

Alle konstruktioner er isoleret iht. BR15 med 290 – 350 mm isolering over opvarmede områder.
Der er ingen forbedringsforslag.

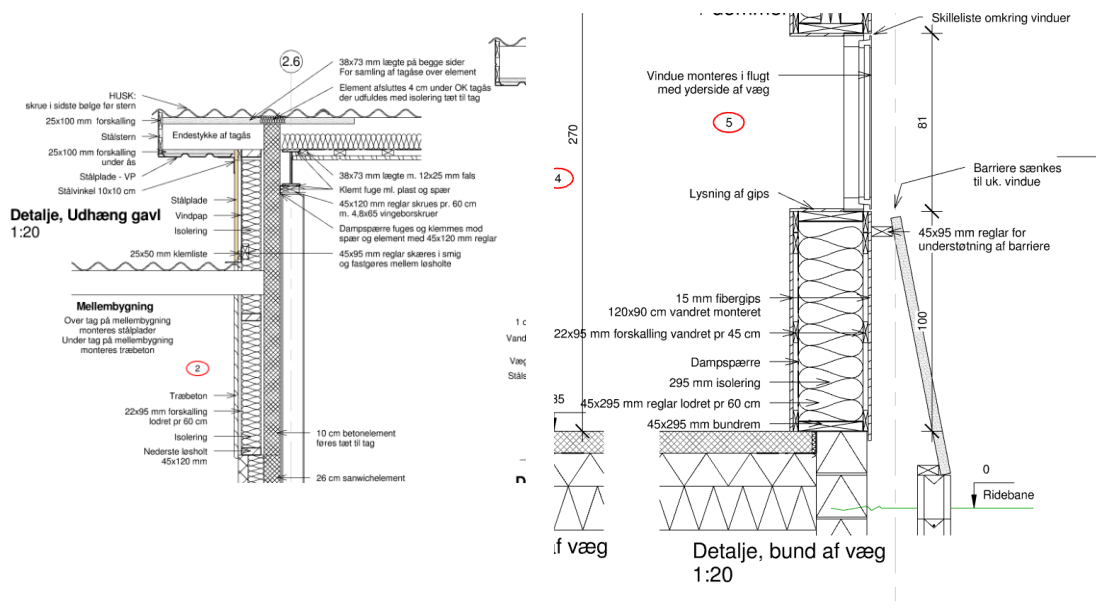


5.2 Kælder/Fundering

Ikke relevant.

5.3 Facade/Sokkel

Facader er isoleret iht. BR15. Der er ingen forbedringsforslag.



Stald ydervæg og tag

Billedtekst

5.4 Vinduer

Vinduer i opvarmede dele af bygningen er monteret med 3-lags energiruder med varm kant



3-lags rude i vindue

5.5 Udvendige døre

Døre er tilsvarende vinduer monteret med 3-lags energiruder med varm kant af samme type som er i vinduer.

5.6 Trapper

Ikke relevant

5.7 Porte/Gennemgange

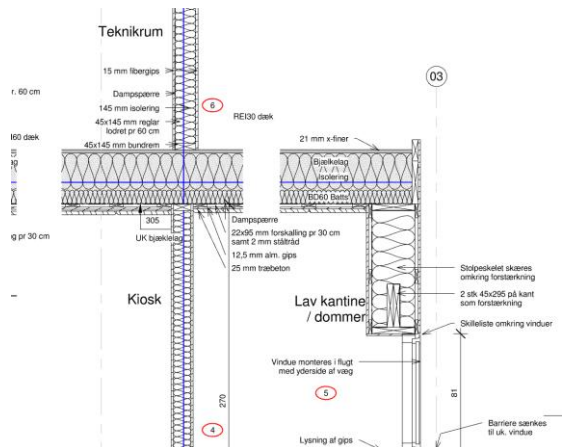
Ikke relevant, porte er kun i uopvarmede bygninger.

5.8 Etageadskillelser

Etageadskillelse over rytterstue mod åbningen til hal 1 er isoleret med ca. 350 mm isolering.



Loft over rytterstue



Billedtekst

5.9 Toilet/Bad

Toiletter er nyere Ifö Sign fra 2017 med 2-skyls funktion.

Håndvaskarmaturer er med et greb. Bruser er tilsluttet håndvask.

Der er ingen forslag.



Toilet



Bruser tilsluttet vask

5.10 Køkken

Ikke relevant

5.11 Varmeanlæg

Varmeanlæg er forsynet af 2 varmepumper med lokal styring og rumtermostater for regulering af gulvvarme. Der er ingen anbefalinger udover almindelig betjening og optimal indstilling af anlæg i forhold til behov.



Betjening af varmepumpe



Rumtermostat for gulvvarme

5.12 Afløb

Ikke relevant

5.13 Kloak

Ikke relevant

5.14 Vandinstallationer

Varmt brugsvand produceres af luft/vand varmepumper. Rørføring til tapsteder er for kort til at der er cirkulation.

Varmtvandsbeholder volumen på ca. 200 L når der kun er håndvaske og ingen regulære omklædningsrum med bad virker voldsomt overdimensioneret. Selv med en enkelt bruser, der benyttes af 1-2 ansatte, kan beholder med 1/3 kapacitet opfylde behovet.

Udførelse af forslaget er vanskeligt da eksisterende beholdere er integreret i varmepumpe unit. Ved udskiftning om 10-15 år bør det historiske forbrug undersøges og beholdere tilpasses.



Varmepumpe styring inkl. varmtvandsproduktion

5.15 Gasinstallationer

Ikke relevant

5.16 Ventilation

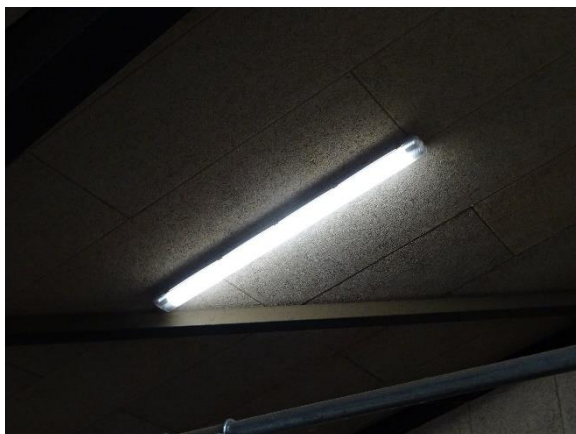
Der er ventilationsanlæg for balanceret ventilation er rytterstuen. Anlægget er med rotorveksler og tidssvarende kammerventilatorer. Ventilationskanaler i uopvarmede område er isoleret ved lamel-måtter.

Styring af driften er gennemgået under afsnit 5.18 vedr. automatik.

Der er ingen forslag til selve anlægget.

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Alt belysning er LED armaturer eller med LED lyskilder.



Lysarmatur



Lysarmaturer i grupperum

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

Varmepumper har indbygget styring til regulering og optimering af fremløbstemperaturen.

Ventilationsanlæg styres udelukkende af tidsprogrammer indstillet på håndterminal ved anlægget frem for automatisk behovsstyring.



Håndterminal ved ventilationsanlæg.

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
Styring af ventilation af Rytterstuer ændres til behovsstyret ud fra CO2 og temperatur.	El	45.000	5.887	8
Styring af ventilation af Rytterstuer ændres til behovsstyret ud fra CO2 og temperatur.	El	25.000	2.434	10,3

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ikke relevant

5.20 Private friarealer

Ikke relevant

5.21 Byggeplads

Ikke relevant