

Tilstandsvurdering og energiscreening

Dyregården Søholt
Ulsøparken 71, 2605 Brøndby

23. oktober 2025



Udarbejdet af: Anders 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.....	16
4.6	Trapper.....	16
4.7	Porte/Gennemgange	17
4.8	Etageadskillelser	19
4.9	Toilet/Bad	21
4.10	Køkken.....	21
4.11	Varmeanlæg.....	22
4.12	Afløb.....	23
4.13	Kloak.....	24
4.14	Vandinstallationer.....	24
4.15	Gasinstallationer	25
4.16	Ventilation.....	25
4.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	26
4.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	27
4.19	Øvrige ombygningsarbejder	27
4.20	Private friarealer, belægnings, gårdanlæg m.v.	27
4.21	Byggeplads	29
5	Energiscreening.....	30
5.1	Tag.....	31
5.2	Kælder/Fundering.....	32
5.3	Facade/Sokkel.....	32
5.4	Vinduer.....	33
5.5	Udvendige døre.....	33
5.6	Trapper.....	34
5.7	Porte/Gennemgange	34
5.8	Etageadskillelser	34
5.9	Toilet/Bad	35
5.10	Køkken.....	35
5.11	Varmeanlæg.....	35
5.12	Afløb.....	35
5.13	Kloak.....	36
5.14	Vandinstallationer.....	36

5.15	Gasinstallationer	36
5.16	Ventilation.....	36
5.17	El, stærkstrøm (Tavler, belysning)	36
5.18	Svagstrøm, automatik (CTS, ABA m.m.).....	36
5.19	Øvrige ombygningsarbejder	36
5.20	Private friarealer	36
5.21	Byggeplads	36

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 71, 2605 Brøndby

Byggeår: 1900

År for seneste ombygning: 2024

Antal BBR registrerede bygninger: 5

Antal etager: 1

Kælder: 0 m²

Udnyttet tagetage: 0 m²

Grundareal: 16330 m²

3 Vedligeholdelsesbehov, hovedtal

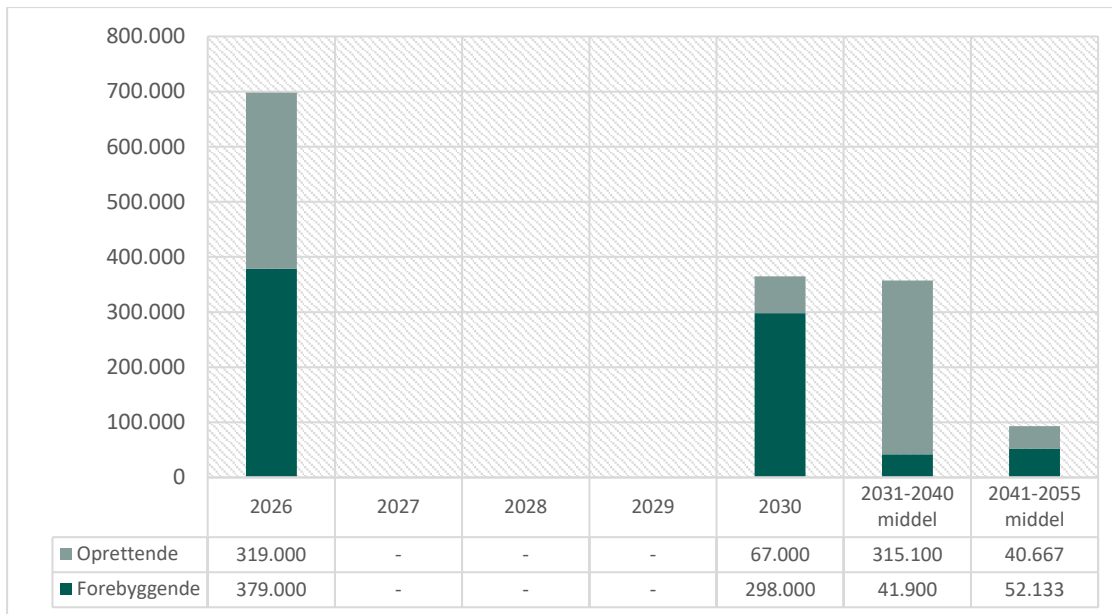
Budgettal i denne rapport er udtryk for et øjebliksbillede af den vurderede økonomi på udgivelsestidspunktet for rapporten. For aktuelt justerede budgettal, ændringer i økonomi og prioritering af opgaver henvises til overordnet budgetark for alle ejendomme, der håndteres og løbende opdateres af Brøndby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

Hovedtal, totaler:	
Total 30 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	6.025.000
Total 10 år genoprettende og forebyggende vedligehold i alt kr.:	3.952.000
Total vedligehold for Dyregården Søholt, gennemsnit pr. år kr.:	200.833
Vedligeholdelsesmæssigt efterslæb* opgjort til kr.	1.629.000
Hovedtal, nøgletal:	
Kr. pr. m ² i alt over 30 år:	8.287
kr. pr. m ² / år:	276
Nøgletal for opførelse af tilsvarende nybyggeri ekskl. grund kr./m ² :	20.600
Samlet vurdering af bygningens tilstand:	Acceptabelt

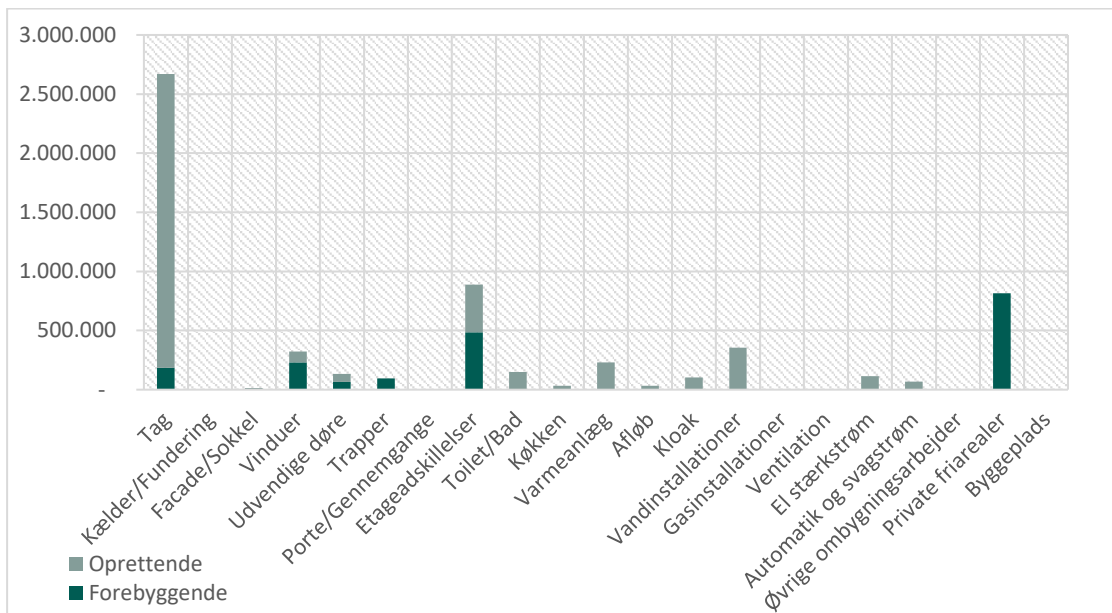
Bygningens samlede stand vurderes som acceptabel med nogle mindre vedligeholdelsesbehov svarende til bygningens alder og brug. Der kan være enkelte æstetiske eller funktionelle problemer, men intet der påvirker den overordnede brugbarhed eller sikkerhed. Der er fortsat et fornuftigt forhold imellem vedligeholdelsesomkostninger 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	-	-	-	-	28.000	7.300	5.600
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	-	-	-	-	-	-	-
Vinduer	231.000	-	-	-	-	-	-
Udvendige døre	66.000	-	-	-	-	-	-
Trapper	16.000	-	-	-	-	3.200	3.200
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	44.000	-	-	-	88.000	11.000	16.133
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	-	-
Køkken	-	-	-	-	-	-	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	-	-	-
Afløb	-	-	-	-	-	-	-
Kloak	-	-	-	-	-	-	-
Vandinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Automatik og svagstrøm	-	-	-	-	-	-	-
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	22.000	-	-	-	182.000	20.400	27.200
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

Oprettende vedligeholdelsesbehov pr. bygningsdel

Bygningsdel	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2040 middel	2041-2055 middel
Tag	14.000	-	-	-	-	247.000	-
Kælder/Fundering	-	-	-	-	-	-	-
Facade/Sokkel	15.000	-	-	-	-	-	-
Vinduer	72.000	-	-	-	-	-	1.333
Udvendige døre	-	-	-	-	-	-	4.400
Trapper	-	-	-	-	-	-	-
Porte/Gennemgange	-	-	-	-	-	-	-
Etageadskillelser	155.000	-	-	-	-	6.100	12.533
Toilet/Bad	-	-	-	-	-	7.500	5.000
Køkken	-	-	-	-	-	3.300	-
Varmeanlæg	-	-	-	-	50.000	9.000	6.000
Afløb	-	-	-	-	17.000	-	1.133
Kloak	17.000	-	-	-	-	3.400	3.400
Vandinstallationer	15.000	-	-	-	-	34.000	-
Gasinstallationer	-	-	-	-	-	-	-
Ventilation	-	-	-	-	-	-	-
El stærkstrøm	14.000	-	-	-	-	3.100	4.600
Automatik og svagstrøm	17.000	-	-	-	-	1.700	2.267
Øvrige ombygningsarbejder	-	-	-	-	-	-	-
Private friarealer	-	-	-	-	-	-	-
Byggeplads	-	-	-	-	-	-	-

4 Tilstandsvurdering

4.1 Tag

Tag på bygning 1 og 2 er belagt med fibercement (herunder asbest). Tagrender og nedløbsrør er udført i galvaniseret stål. Bygning 4 er udført med tagbeklædning af flade, røde teglsten.



B1 Tagbelægning med fibercement



Mosbelagt tagflade



Tagrender og nedløb med galvaniseret stål



B4 Nedløb ikke fastgjort til tagrende

Tilstand

Der er ikke konstateret skader, rapporteret vandindtrængning eller observeret indikationer. Rygningssten ligger dog ujævnt og enkelte eternitplader er udskiftet med plast. herpå. Årstal for fibercementtage er ukendt. Fibercementtage er antaget med asbest. Tegltag opført i 2007 er vurderet i god stand og har en forventet levetid på ca. 60 år.

Tagrender og nedløbsrør er generelt vurderet i god stand.

Malerbehandling af vindskeder mangler.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B4 Fastgørelse af nedløbsrør	Opret.	Normal	Engangs	2026	14.000
B1, B2, B4 Afrens og malerbehandling af vindskeder. 78 lbm	Foreb.	Normal	5	2030	28.000
B1, B2 Tabelægning i eternit (fibercementtag) med skiferprofil samt bølgeeternit renoveres iht. forventet levetid. 222 m ² / 683 m ²	Opret.	Middel	40	2033	2.250.000
B1, B2 Tagrender og nedløbsrør i galvaniseret stål skiftes til nye samme materiale. 48 lbm / 120 lbm	Opret.	Normal	40	2033	220.000
B5 Trapeztag på udhus skiftes til nyt iht. forventede restlevetider ud. 29 m ²	Foreb.	Normal	30	2035	17.000

4.2 Kælder/Fundering

Ingen kælder.

4.3 Facade/Sokkel

Bygning 1 og 2: Ydervægge består af 24 cm massiv og uisolert teglmur med indvendig pladebeklædning. Gavlvægge i bygning 1 er vurderet udført som førnævnte, men med 50 mm indvendig isolering. Facader fremstår med pudset hvidmalet overflade. Sokler er malet sorte.

Bygning 4: Ydervægge er muret op med betontegl som er pudset op i grå nuance. Betonsoklen fremstår med pudset overflade.



B1 Gavlfacade



B2 Teglfacade



Sætningsrevne ved tagfod

Tilstand

Facaderne fremstår generelt i god stand, dog med algedannelser og misfarvninger på overflader. Der er enkelte steder observeret sætningsskader, som umiddelbart ikke vurderes at være af alvorlig karakter, men som med fordel kan holdes under observation.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B2 Udbedring af sætningskade i mur	Opret.	Normal	Engangs	2026	15.000

4.4 Vinduer

Vinduer i stueplan er overvejende oprindelige eller meget gamle. Vinduer på 1. sal er med trelags energiruder. Det er tale om småsprossede, sidehængte trævinduer i hovedhuset og i staldbygning i metal. Disse staldvinduer er udstyret med pinolstyret opluk. Nogle af vinduerne er udstyret med forsatsruder. Enkelte er udskiftet til tolags termoruder i træ uden sprosser. Ovenlysvinduer i B2 er udført med oplukkelige 2 lags termoruder. Vinduer i B4 er udført som småsprossede staldvinduer i stål med 1 lags rude og opluk.



B1 Vinduer med etlag glas



B2 Vinduer med etlag glas

Tilstand

De oprindelige småsprossede vinduer i B1 er løbende blevet vedligeholdt, men kræver maler og snedkergennemgang. Tilstanden af ovenlysvinduer i B1 forventelig ift. deres alder. Nyere termoruder i B1 er i god stand, men i udtrykket bryder husets oprindelig karakter.

Staldvinduer i stål i B2 er løbende blevet vedligeholdt, men kræver maler og snedkergennemgang. Nyere termoruder i B2 er i relativ dårlig stand.

Staldvinduer i B4 er i god stand.

Hvor oprindelige vinduer med et-lags ikke er udstyret med forsatsrude, kan det anbefales at montere enten en koblet forsatsrude eller en forsatsrude med karm/ramme.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1, B2 Vinduer skiftes til nye med energiruder, energiklasse A. 1,54 m ² , 16 stk. / 1,38 m ² , 1 stk., 2,58, 1 stk., 1,81 m ² , 2 stk., 1,48 m ² , 2 stk.	Foreb.	Normal	30	2026	231.000
B2 Ovenlys med termoruder skiftes til nye med energiruder. 1,15 m ² , 4 stk.	Opret.	Normal	30	2026	72.000
B1 Vinduer med trelags skiftes til nye iht. forventede restlevetider ud. 1,3 m ² , 2 stk. Årstal 2018	Opret.	Normal	30	2048	20.000

4.5 Udvendige døre

Yderdøre i B1 er gamle og muligvis oprindelige, uisolerede trædøre med fyldninger af etlag glas. De massive, isolerede træyderdøre i B2 er af nyere dato. Nogle er udført som halvdøre.



B1 Yderdøre med etlag glas



B2 Massiv isoleret, todelt yderdør i stald

Tilstand

De oprindelige trædøre er løbende blevet vedligeholdt, men kræver snedker og malergennemgang. Massive isolerede yderdøre i B2 er i god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 Yderdøre med etlag glas skiftes til nye med energiruder, energi-klasse A. 3,85 m ² , 2 stk.	Foreb.	Normal	30	2026	66.000
B2 Massive yderdøre i stald skiftes til nye. 4 stk. Årstal 2021	Opret.	Normal	30	2051	66.000

4.6 Trapper

Trapper og gelændere er udført i træ. Trapperne er meget stejle og gelænderet har ingen udfyldning.



B1 Trapperum



B2 Trapperum

Tilstand

Trappetrin og gelænder fremstår slidt med manglende vedligeholdelse.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1, B2 Malerbehandling af trætrapper og gelænder. Ca. 10 m ²	Foreb.	Normal	5	2026	16.000

4.7 Porte/Gennemgange

Der er gennemgang mellem stald og fyrrum.

Der ses forskellige typer skydeporte. To af dem er tophængte med styreskinne monteret udenpå facade og én som tofløjet sidehængt port. Derudover er der simple, sidehængte stalddøre.



Gennemgang til gårdareal



2-fløjet port med bræddebeklædning



Skydeport, pladebeklædning



Skydeport med bræddebeklædning



Staldør med bræddebeklædning

Tilstand

Selve portrummet er i god stand. Staldør med brædder er i forventelig stand. Portenes funktionskrav er ukendt, men umiddelbart synes porte være i en forventelig stand ift. alder. Tophængte porte trænger til snedkergennemgang og gennemgang af køreskinner.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Snedker gennemgang og gennemgang af køreskinner.

4.8 Etageskilte

Der er registreret parket- og linoleumsgulve samt to typer klinkegulve. Parketgulve fremstår slidte med tydelige tegn på manglende vedligehold. Linoleumsgulv er i acceptabel stand. Klinkegulve er i acceptabel stand. I køkken, gang og ophold er der registreret epoxygulve.

Staldbygningen fremstår med rå betongulve/betondæk.



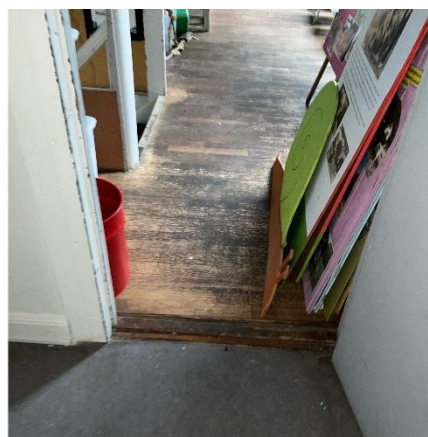
B1 Slidt parketgulv



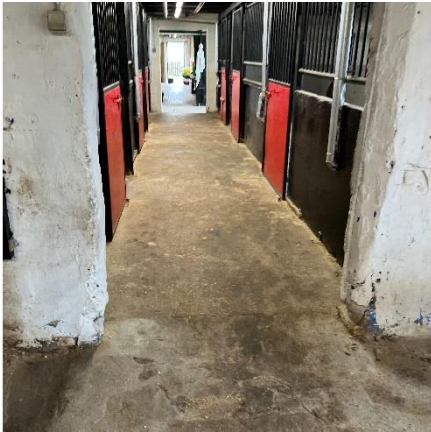
Slidt dørkarm til kontor



B2 Klinkegulve i gang og på toilet



B2 Misvedligeholdt trægulv i festlokale på 1. sal



Betongulv i stald



Epoxygulv, malet beton

Tilstand

Parketgulve inkl. bundtrin i døre fremstår meget slidte med tegn på manglende vedligehold. Klinkergulve er i acceptabel stand og det samme gælder for linoleumsgulve. Epoxygulve fremstår med afskalninger.

Betongulve i stald er i forventelig stand ift. brug og alder. Dvs. med revner, afskalninger og misfarvninger.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1 Maling af betongulv. Ca. 62 m ²	Foreb.	Normal	20	2026	22.000
B1, B2 Parketgulve skiftes til nye. Ca. 40 m ² / ca. 58 m ²	Opret.	Normal	20	2026	127.000
B1 Lukning/afskærmning af huller i væg på toilet 0.004	Opret.	Normal	Engangs	2026	16.000
B1 Dørkarm mellem stue og kontor skiftes til ny	Opret.	Normal	Engangs	2026	12.000
B1, B2 Linoleumsgulve på kontor i B1 og 1. sal i B1 og B2 skiftes til nye. Ca. 31+15 m ² / ca. 16 m ²	Opret.	Normal	20	2035	61.000

4.9 Toilet/Bad

Toiletter er udført med to-skyl og håndvask armaturer med et-greb.



Tilstand

Toiletter og håndvaskearmaturer fremstår 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
B1, B2 Toiletter, håndvaske samt brusesæt m. blandingsbatteri skiftes til nyt	Opret.	Normal	15	2035	75.000

4.10 Køkken

Køkkenelementer i B1 er fra Kolon som er kendetegnende for god robusthed og lang levetid. Alder er ukendt. Låger og bordplade er med kompaktlaminat overflade. Køkkenet er udstyret som et almindeligt husholdningskøkken med komfur inkl. ovn, emhætte, alm. opvaskemaskine og køkkenvask.

Køkkenelementer i B2 er af ukendt fabrikat. Alder er ukendt. Låger er med laminatoverflader og bordplader fremstår hhv. med laminat- og ståloverflade. Køkkenet er udstyret som et almindeligt husholdningskøkken med kogeplader inkl. ovn, emhætte, kummefryser og køleskab.



B1 Køkken



B2 Køkken

Tilstand

Køkken i B1 er i god stand. Køkken i B2 er i acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

Acceptabel

Bygningsdelens tilstand:

God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1, B2 Over- og underskabe skiftes til nye	Opret.	Normal	20	2040	33.000

4.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes med fjernvarme via en varmeveksler, som opvarmer indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

Opvarmningen styres via ECL Comfort 310, som udfører vejrkompensering, dvs. fremløbstemperaturen justeres automatisk efter udetemperaturen for at optimere komfort og energieffektivitet.

Varmt brugsvand:

- Bygning 1: Producere via en 100 l varmtvandsbeholder, opvarmet indirekte gennem fjernvarme.
- Bygning 2: Producere via en 14 l el-vandvarmer, opvarmet med elektricitet.



Fjernvarmeunit + ekstern varmtvandsbeholder



B2 El-vandvarmer på toilet

Tilstand

Fjernvarmeunit er fra 2011 og stadig i acceptabel stand. Cirkulationspumpe er skiftet i 2018. Der kan forventes en restlevetid på 5-10 år.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Ældre radiatorer skiftes til nye modeller med konvektor	Opret.	Normal	Engangs	2030	50.000
B1, B2 Komplet udskiftning af varmeunit til ny med vandvarmer og varmeveksler. Årstal 2011. Eksisterende varmeunit og separat varmtvandsbeholder demonteres i forbindelse hermed	Opret.	Normal	20	2031	80.000
Cirkulationspumpe på varme skiftes	Opret.	Normal	15	2033	10.000

4.12 Afløb

Afløb er udført i plast.



Tilstand

Afløb er vurderet i acceptabel til god stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

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	2030	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

Uvist skal afdækkes gennem en systematisk kortlægning.

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Der udføres Tv-inspektion for kortlægning af tilstanden af kloakledninger.

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 udført i rustfrit- og galvaniserede stålrør samt PEX-rør. Varmt brugsvand produceres både i beholder ved fjernvarmeunit fra 2011 og i supplerende elvand-varmer som er fra 2022.



Tilstand

Rørføringer fremstår ved den foretagne besigtigelse i acceptabel stand.

Erfaringsmæssigt har galvaniserede stålrør, der ikke har været brugt i brugsvandsinstallationer de seneste 20-25 år, en begrænset restlevetid. Rustfrie rør vurderes til 15-20 års restlevetid.

I rum med kummefryser er der nogle døde rør som skal fjernes.

Bygningsdelens tilstand:

■ Acceptabel

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
Døde vandør som er afproppet fjernes ved hovedledning	Opret.	Høj	Engangs	2026	15.000
Galvaniserede og messing komponenter udskiftes, anslået omfang og afsætningsbeløb	Opret.	Middel	Engangs	2031	40.000
Vandinstallation skiftes iht. forventet levetid	Opret.	Normal	35	2036	300.000

4.15 Gasinstallationer

Ingen gasinstallationer.

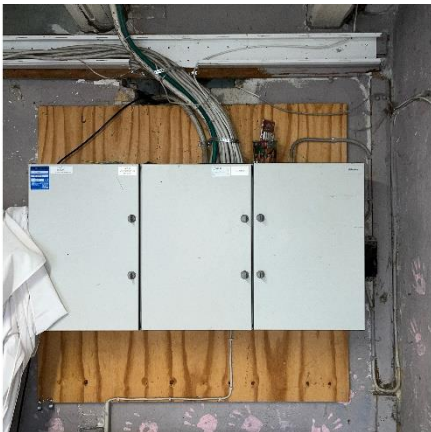
4.16 Ventilation

Der er naturlig ventilation i bygningerne.

4.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Hovedtavle i fyrrum og gruppetavle på 1. sal er udført med HPFI, automatsikringer, smeltesikringer og KIP-relæ, kontakte mm. Hovedtavle er fra 2018.

Belysning består generelt af LED. Belysning er uden styring. Enkelte rum er med ældre 1-rørs lysstofrør og sparepærer.



Hovedtavle i fyrrum



B2 Gruppetavle 1. sal



Manglende låg på vandret plastkanal i fyrrum

Tilstand

Belysning er med nyere og tidssvarende og energibesparende LED belysning. Hovedtavle og gruppetavle er ligeledes med nyere installationer.

Bygningsdelens tilstand:

■ God

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B2 Manglende låg til vandret kanalføring i varmecentral	Opret.	Middel	Engangs	2026	14.000
B2 Tidsrelæer/urstyring i stald skiftes til nye. 2 stk.	Opret.	Normal	20	2033	14.000
B2 Gruppetavle på 1. sal skiftes til ny	Opret.	Normal	30	2040	17.000
B1, B2 Hovedtavle skiftes til ny. Årstal 2018	Opret.	Normal	30	2048	55.000

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

Der er monteret AIA indbrudsalarm i bygningerne.



Tilstand

Det installerede AIA-anlæg vurderes at være af ældre dato og ikke tidssvarende i forhold til nutidens standarder.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

Aktivitet på bygningsdel	Ved.type	Prioritet	Int.val, år	Første år	Omkostning
B1, B2 Alarmanlæg, AIA, udskiftes inkl. bevægelsesmeldere og kodetastatur. Alarmtastatur i B2 er nyere. Årstal er ukendt	Opret.	Normal	20	2026	17.000

4.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ingen bemærkninger.

4.20 Private friarealer, belægninger, gårdanlæg m.v.

Renovationsskjul, hønsehus og læskur til bålplads samt rækværk dyrefolde er udført i træ.

Belægninger er udført med sten og flisebelægning.



Tilstand

Renovationsskjul, hønsehus og læskur ved bålplads samt rækværk omkring dyrefolde vurderes at være i acceptabel stand, men overfladerne fremstår ubehandlede og har behov for vedligeholdelse i form af malerbehandling. Belægninger er i acceptabel stand.

Bygningsdelens tilstand:

■ Dårlig

Anbefalet vedligehold og forbedringer

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

Afrens og malerbehandling af renovationsskjul, hønsehus og læskur til bålplads. Ca. 70 m ²	Foreb.	Normal	8	2026	22.000
Maling af rækværk, ridebane mm. 550 lbm	Foreb.	Normal	8	2030	182.000

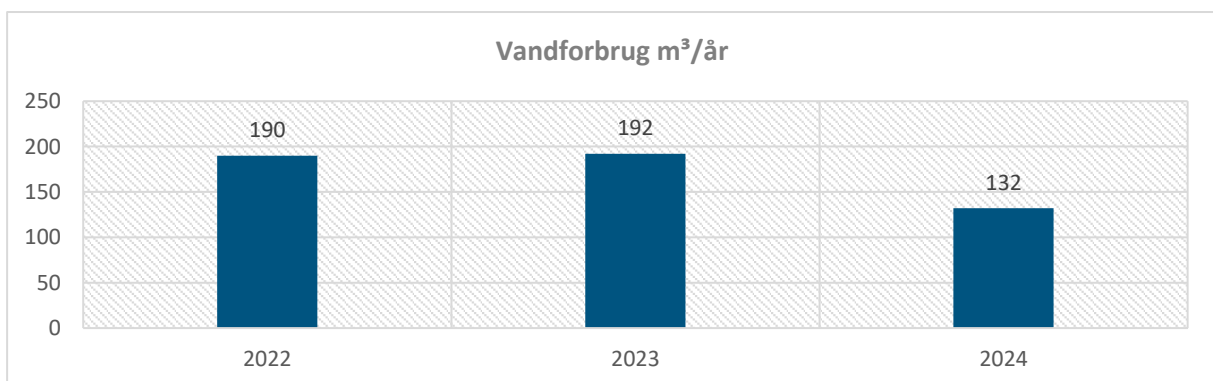
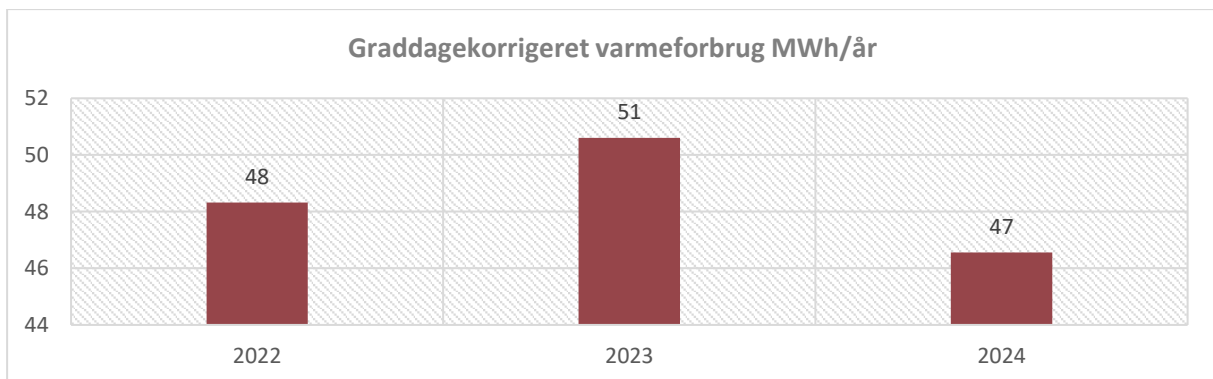
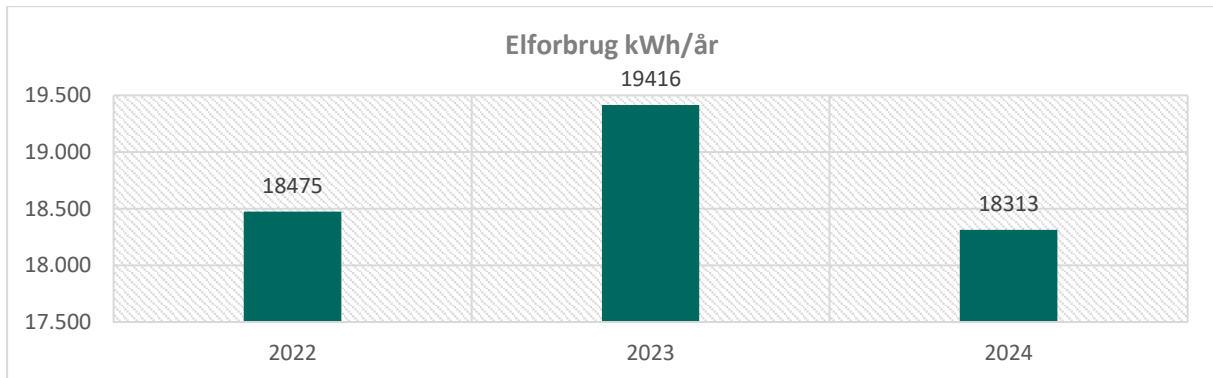
4.21 Byggeplads

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	26	67	236
Gennemsnit for Fritids- og ungdoms-klub	26	67	236
Mere / mindre forbrug	0	0	0
Mere / mindre forbrug i %	0%	0%	0%
Forbrugsudvikling 2022-2024	-1%	-4%	-31%

Ejendommens energiforbrug er stemmer godt overens med gennemsnittet for fritids- og ungdomshuse.

Ved energiscreeningen er kortlagt et samlet besparelspotentiale på²:

Besparelspotentiale rentable tiltag	El	Varme
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kWh/år	2.260 kWh/år
Ved gennemførelse af rentable tiltag i alt	0 kr./år	1.215 kr./år
Andel af gennemsnitsforbrug	0 %	5 %
Samlet investering	0 kr.	45.000 kr.

5.1 Tag

Hanebånd-, skråvægge-, samt vægge og loft mod skunkrum er udført med 200 mm isolering.



B1 Tagbelægning med fibercement



Mosbelagt tagflade

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
B2 Efterisolering af etageadskillelse mod det fri med 250 mm isole-Fjv ring		75.000	770	97
B2 Efterisolering af hanebåndsloft samt loft- og vægge mod Fjv skunkrum med 200 mm		40.000	335	119
B1 Efterisolering af hanebåndsloft samt loft- og vægge mod skunkrum med 200 mm	Fjv	25.000	163	153,0

5.2 Kælder/Fundering

Der er ingen kælder.

5.3 Facade/Sokkel

Ydervæggen i gavle består af 24 cm massiv teglvæg med indvendig pladebeklædning og 50 mm isole-ring.

Facaderne består af 24 cm massiv og uisoleret teglvæg med indvendig pladebeklædning.



B1 Teglfacade i gavl



B2 Teglfacade

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B1 Indvendig efterisolering facader med 100 mm	Fjv	70.000	1.728	41
B2 Udvendig efterisolering af massive ydervægge med 200 mm PIR isolering.	Fjv	85.000	2.034	42
B1 Efterisolering af hanebåndsloft samt loft- og vægge mod skunkrum med 200 mm	Fjv	25.000	163	153,0

5.4 Vinduer

Vinduer i B1 og B2 er udført med etlag glas, etlag + forsatsrude og tolags energiruder. Vinduer på 1. sal er med trelags energiruder. Ovenlysvinduer i B2 er udført med tolags termoruder.



B1 Vinduer med etlag glas



B2 Vinduer med etlag glas

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B1 Udskiftning af eks. vinduer til nye med energiruder	Fjv	150.000	1.625	92
B1 Efterisolering af hanebåndsloft samt loft- og vægge mod skunkrum med 200 mm	Fjv	25.000	163	153,0
B2 Udskiftning af eks. vinduer samt ovenlys til nye med energiruder	Fjv	65.000	357	182

5.5 Udvendige døre

Yderdøre i B1 er med etlag glas i træramme. Massive yderdøre i B2 er nyere og isoleret i træ.



B1 Yderdøre med etlag glas



B2 Massiv isoleret yderdør i stald

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B1 Udskiftning af eks. yderdøre til nye med energiruder	Fjv	60.000	688	87
B1 Efterisolering af hanebåndsloft samt loft- og vægge mod skunkrum med 200 mm	Fjv	25.000	163	153,0
B2 Udskiftning af eks. vinduer samt ovenlys til nye med energiruder	Fjv	65.000	357	182

5.6 Trapper

Ikke relevant.

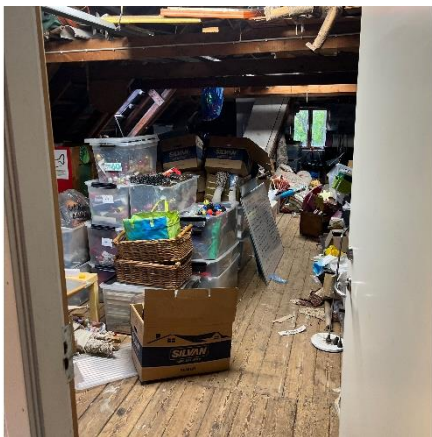
5.7 Porte/Gennemgange

Ikke relevant.

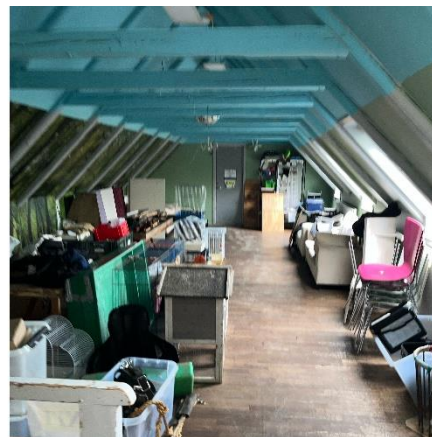
5.8 Etageadskillelser

Lukket etageadskillelse mod uopvarmet tagrum er udført med 100 mm isolering.

Etageadskillelse mod uopvarmet stald - lukket bjælkelag - 75 mm isolering.



B1 Loftsrøm



B2 Festlokale

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B1 Efterisolering af lukket etageadskillelse mod tagrum med 250 mm isolering	Fjv	45.000	1.215	37
B1 Efterisolering af hanebåndsloft samt loft- og vægge mod skunkrum med 200 mm	Fjv	25.000	163	153,0
B2 Udskiftning af eks. vinduer samt ovenlys til nye med energiruder	Fjv	65.000	357	182

5.9 Toilet/Bad

Ikke relevant.

5.10 Køkken

Ikke relevant.

5.11 Varmeanlæg

Bygningen opvarmes med fjernvarme via en varmeveksler, som opvarmer indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.

Opvarmningen styres via ECL Komfort 310, som udfører vejrkompensering, dvs. fremløbstemperaturen justeres automatisk efter udetemperaturen for at optimere komfort og energieffektivitet.

Varmt brugsvand:

- Bygning 1: Produces via en 100 l varmtvandsbeholder, opvarmet indirekte gennem fjernvarme.
- Bygning 2: Produces via en 14 l el-vandvarmer, opvarmet med elektricitet.



Fjernvarmeunit + ekstern varmtvandsbeholder



B2 El-vandvarmer på toilet

Forslag	Forsyn.	Invest. kr.	Besp. kr./år	TBT år
B1 Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 50 mm	Fjv	2.500	75	33
B1 Efterisolering af hanebåndsloft samt loft- og vægge mod skunkrum med 200 mm	Fjv	25.000	163	153,0
B2 Udskiftning af eks. vinduer samt ovenlys til nye med energiruder	Fjv	65.000	357	182

5.12 Afløb

Ikke relevant.

5.13 Kloak

Ikke relevant.

5.14 Vandinstallationer

Ingen bemærkninger.

5.15 Gasinstallationer

Ingen gasinstallationer.

5.16 Ventilation

Der er naturlig ventilation i bygningerne.

5.17 El, stærkstrøm (Tavler, belysning)

Belysning består generelt af LED. Belysning er uden styring. Enkelte rum er med ældre 1-rørs lysstofrør og sparepærer.

Ingen rentable forslag.

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

Ikke relevant.

5.19 Øvrige ombygningsarbejder

Ingen bemærkninger.

5.20 Private friarealer

Ikke relevant.

5.21 Byggeplads

Ikke relevant.