

Kongstedvej 10, 4291 Ruds Vedby



Projekt adresse: Kongstedvej 10, 4291	Sammenfatning: Bygningen fremstår generelt funktionsdygtig uden umiddelbare akutte svigt, men med et gennemgående og betydeligt behov for vedligehold og modernisering på tværs af både klimaskærm og installationer. Tag, tagafvanding og facadeelementer bærer tydeligt præg af alder og nedslidning, herunder begrænset restlevetid på tagdækning, begyndende nedbrydning af materialer samt utilstrækkelig vandafledning, som på sigt kan medføre fugtproblemer. Vinduer og døre, særligt ældre træpartier, fremstår nedbrudte og utætte, hvilket øger risikoen for opfugtning og følgeskader. Sokkel og belægninger viser ligeledes tegn på slid, revner og manglende vedligehold. De tekniske installationer er overvejende ældre med tegn på korrosion, uensartet opbygning og begrænset driftsmæssig overskuelighed. Selvom installationerne aktuelt er i drift, må der forventes et stigende behov for løbende reparationer samt udskiftning på kort til mellemlang sigt. Ventilationsforholdene fremstår utilstrækkelige og uensartede, og er ikke på niveau med nutidige standarder. Dette medfører risiko for et utilfredsstillende indeklima med påvirkning fra fugt, CO ₂ m.v., hvilket er særligt uhensigtsmæssigt i en børnehavefunktion. Samlet set vurderes bygningen at være præget af en generel vedligeholdelsesmæssig efterslæb og teknisk forældelse, og fremstår væsentligt under nutidige krav og forventninger til moderne daginstitutionsbyggeri – særligt hvad angår indeklima, funktionalitet og driftssikkerhed.
Grundareal: 17740 m ²	
Netto areal: 1223 m ²	
Opførelses år: 1961	
Tilbygnings år:	
Renoverings år: 2000	
Kontaktperson: Niels P. Hansen	
Projektnummer: 10200897	Forklaring: 0 Yderligere undersøgelse nødvendig 1 Lav risiko 2 Middel risiko 3 Høj risiko / ude af drift
Inspektør: Theis Hansen	
Dato: 08-06-2026	
Version: A	
Konklusion: På baggrund af gennemgangen vurderes bygningen at være funktionsdygtig på kort sigt, men samlet set præget af et væsentligt vedligeholdelsesefterslæb og betydelig teknisk forældelse. Det vurderes, at omfanget og økonomien ved en nødvendig renovering vil variere betydeligt afhængigt af ambitionsniveauet, men der må påregnes væsentlige investeringer, herunder risiko for skjulte forhold – særligt relateret til kloak og øvrige ældre installationer. Ved gennemførelse af en let til middel renovering vurderes bygningen at kunne opretholde drift i yderligere ca. 10–20 år. Det skal dog bemærkes, at indeklimaforholdene fortsat vil være en væsentlig udfordring og ikke forventes at kunne bringes på niveau med nutidige krav uden mere omfattende indgreb. Det anbefales, at der gennemføres supplerende undersøgelser, herunder miljøscreening og TV-inspektion af kloak, for bedre at klarlægge risici og det økonomiske grundlag for en samlet beslutning om renovering eller alternativ anvendelse/nybyggeri.	

Emne	Bygningsdel	C	Kommentarer og anbefalinger
Tag	Skorsten	3	Skorstene i blank murværk fremstår generelt ældre og med tydelige tegn på nedbrydning. Der ses flere steder manglende og udvaskede fuger samt lokalt porøse og slidte teglsten. Murværket fremstår uensartet og medtaget, særligt i de øvre partier, hvilket øger risiko for vandindtrængning og fortsat frostsprængning. Der anbefales gennemgang, omfugning og lokal udkradsning/udskiftning af beskadigede sten.
Tag	Tagflade	3	Tagfladen er udført med tegltagsten, som generelt fremstår korrekt oplagte og i rimelig stand, med kun få registrerede frostskafer. Der ses dog svigt i flere bygningsdele: mørtel ved kip er nedbrudt og gabende, og inddækninger omkring skorstene og kviste fremstår utilstrækkelige og slidte. Sternbrædder er nedbrudte med afskallet maling som følge af manglende vedligehold. Akut risiko: Der er tegn på begyndende utætheder, bl.a. underbygget af observerede indvendige fugtspor, hvilket indikerer øget risiko for vandindtrængning. Det anbefales at udbedre kip, inddækninger samt udskifte/renovere stern.
Tag	Tagrender	3	Tagrender og nedløb fremstår generelt nedslidte med tydelige tegn på korrosion og ælde. Der ses flere samlinger og strækninger med mangelfuld tæthed, hvilket indikerer utætheder. Akut risiko: Tilstanden medfører risiko for overløb og fugtpåvirkning af facader. Det anbefales udskiftning af utætte sektioner samt generel renovering/fornyelse af tagrendesystemet.
Tag	Kviste	3	Kviste fremstår i generelt meget dårlig stand med omfattende nedbrydning af træværk. Der ses udbredt afskalning af maling, opsprækket og nedbrudt overflade samt tydelige rådskader i rammer, beklædning og gesimser. Akut risiko: Særligt front og topdetaljer er kraftigt nedslidte, hvilket øger risiko for vandindtrængning. Kviste vurderes samlet set ikke bevaringsværdige og bør udskiftes.
Facader	Murvæk	2	Facader i blankt murværk fremstår generelt i rimelig stand, men med flere områder med manglende og nedbrudte fuger. Der ses lokale frostsprængninger i tegl, primært i tilknytning til åbne eller utilstrækkelige fuger. Endvidere ses spor af udfældninger, hvilket indikerer fugtpåvirkning. Akut risiko: Tilstanden vurderes at kræve partiel eller fuld omfugning samt lokal udskiftning af beskadigede sten for at begrænse yderligere nedbrydning.
Facader	Sokkel	1	Sokkel fremstår overordnet i god og ensartet stand uden væsentlige skader. Overflader fremstår intakte med normale brugsspor, og der ses ikke tegn på revnedannelser eller væsentlig nedbrydning. Akut risiko: Ingen, den generelle tilstand vurderes tilfredsstillende uden behov for umiddelbare udbedringer.

Facader	Vinduer / Døre	3	Facadevinduer fremstår overvejende som nyere elementer i plast/alu i generelt god stand. Der ses dog enkelte skader på glas (ridser/brud) samt begrænset snavs- og algebelægning på karme og sålbænke. Vinduer i kviste er udført i træ og fremstår nedslidte med afskallet maling, begyndende nedbrydning og utilstrækkelig vedligeholdelse, med risiko for fugtindtrængning. Kælderdøre er udført i træ og fremstår utætte og nedbrudte med slidt overflade og tegn på fugtpåvirkning. Der er behov for udskiftning. Samlet vurdering: Varierende stand med generelt acceptable facadevinduer, men væsentlige vedligeholdelses- og udskiftningsbehov ved kviste og kælderdøre.
Kælder	Vægge og terrændæk	3	Kældervægge fremstår med udbredte fugtpåvirkninger, herunder tydelige pudsafskallinger, misfarvninger og saltudslag. Flere steder ses nedbrudt puds og blottede murværkspartier, særligt i nederste vægzone. Der er registreret lokale skader og gennembrydninger i vægge, herunder hul i hjørne, som kan indikere tidligere eller nuværende skadedyrsadgang. Terrændæk fremstår generelt fugtigt med synlige mørke områder og aflejringer, særligt i fyrrum og teknikområder. Gulvoverflader er præget af slid, snavs og tegn på gentagen opfugtning. Samspillet mellem væg og gulv indikerer opstigende fugt og/eller utilstrækkelig fugtsikring. Akut risiko. Der er forhøjet risiko for fortsat fugtpåvirkning med deraf følgende skimmelvækst og nedbrydning af materialer. Fugtige forhold kan desuden forringe indeklima og påvirke installationer negativt. Eventuelle åbninger i konstruktionen kan give adgang for skadedyr, hvilket kan medføre yderligere skader og hygiejnemæssige problemer. Samlet vurderes kælderkonstruktionerne at være i dårlig stand med behov for fugtteknisk afdækning og forbedring for at sikre konstruktionernes holdbarhed og anvendelighed.
Belægninger	Trapper	3	Udvendige trapper er udført som betontrapper med klinkebelægning. Trapperne fremstår generelt slidte med flere synlige skader, herunder løse og manglende klinker samt frostskafer med afskallinger og revnedannelser. Ved tilslutning til bygning ses revner og åbninger, og det vurderes, at mindst én trappe har løsnet sig fra facaden. Dette medfører øget risiko for vandindtrængning samt yderligere nedbrydning. Gelændere fremstår med rustangreb og nedslidt overflade. Kældertrapper fremstår fugtpåvirkede med algevækst og generel nedbrydning af overflader. Samlet vurdering: Trapperne er i dårlig stand med tydelige vedligeholdelses efterslæb og bør renoveres eller udskiftes.
Belægninger	Gård	2	Betonfliser og asfalt er generel slidt. Men vurderes ikke kritisk for bygningens drift.

VVS	Sanitet	3 Sanitetsinstallationer fremstår generelt i dårlig stand med varierende alder og enkelte nyere komponenter. Der konstateres utilstrækkelig vedligeholdelse, herunder tydelige aflejringer, misfarvninger og urenheder i toiletter samt tilsmudsede håndvaske. Flere steder er der tegn på udtørrede vandløse (bl.a. synlig vækst/aflejringer i WC), hvilket indikerer manglende drift og giver risiko for lugtgener og hygiejneproblemer. Der ses lokale tegn på tidligere eller igangværende lækager, herunder misfarvninger og belægninger ved håndvask og tilslutninger. Installationerne omfatter desuden ubenyttede rørstrækninger/strenger fra tidligere drift, hvor der må forventes øget risiko for bakterievækst (herunder legionella). Samlet vurderes sanitetsinstallationerne at kræve gennemgribende renovering og reetablering før normal anvendelse. Standen kan give akutte problemer hvis der opstår lækager som følge af ovennævnte.
VVS	Varme	2 Varmeanlægget er baseret på oliefy, som ifølge oplysning er nyligt serviceeret og fremstår i drift. Der registreres et driftstryk omkring ca. 1 bar. Radiatorer og rørinstallationer er ældre, men vurderes visuelt intakte uden umiddelbare tegn på lækage. Cirkulationspumpe fremstår funktionsdygtig. Ekspansionsbeholder er fra 1988 og har således overskredet forventet levetid væsentligt. Radiatorer og rørføringer vurderes ligeledes at være af ældre dato og tæt på eller over forventet levetid. Varmtvandsbeholder er fra 2008 og vurderes at være midt/sent i levetidsforløbet. Akut risiko: Der er forhøjet risiko for svigt i ekspansionsbeholder, hvilket kan medføre trykproblemer, sikkerhedsudløsning eller i værste fald vandudslip/skade på installationen. Ældre rør- og radiatorinstallationer indebærer desuden øget risiko for tæring og brud med deraf følgende følgeskader. Samlet vurderes varmeinstallationen funktionsdygtig på besigtigelsestidspunktet, men med væsentlige komponenter over levetid og behov for snarlig udskiftning/renovering.
VVS	Vand	3 Brugsvandsinstallationerne fremstår generelt i dårlig stand med omfattende tegn på tæring og slid på rørføringer og samlinger. Der konstateres synlig lækage på forsyningsledning gennem bygningen, ligesom flere samlinger fremstår utilstrækkeligt tætte. Installationerne er præget af ældre materialer og mangelfuld vedligeholdelse. Der ses endvidere udendørs rørinstallationer, som forudsættes aflukket, da disse ellers indebærer betydelig risiko for frostsprængninger. Ubenyttede strenger og stillestående vand forekommer, hvilket indebærer øget risiko for bakterievækst. Akut risiko: Den konstaterede lækage på forsyningsledning medfører risiko for opfugtning og følgeskader i konstruktioner samt pludseligt rørbrud. De omfattende tæringstegn giver samtidig forhøjet risiko for yderligere lækager. Såfremt udendørs installationer ikke er korrekt frostsikret, er der akut risiko for frostsprængninger ved lave temperaturer. Samlet vurderes installationen at kræve snarlig udskiftning og gennemgang.

El	Tavler	2 Hovedtavle fremstår som en sammensat installation med en blanding af ældre sikringsmateriel (skruesikringer) og nyere komponenter. Installationerne er uensartede og præget af efterfølgende tilpasninger. Gruppetaflererne fremstår af nyere dato (skønnet indenfor ca. 20 år) med automatsikringer og fejlstrømsafbrydere, men integrationen med hovedtavlen er ikke tidssvarende. Overordnet fremstår opbygning og føringsveje uoverskuelige og ikke optimeret i forhold til moderne standarder. Lovlighed og korrekt dimensionering er ikke vurderet. Akut risiko: Den blandede og ældre tavleopbygning medfører forhøjet risiko for fejl og uhensigtsmæssig belastning, herunder overophedning i ældre sikringsmateriel. Manglende ensartet beskyttelse og mulig utilstrækkelig selektivitet kan medføre øget risiko for driftsforstyrrelser og i værste fald brand. Samlet vurderes tavleanlægget at være funktionsdygtigt, men utidssvarende og med behov for gennemgribende modernisering/udskiftning for at leve op til nutidige krav og driftsforhold.
El	afbrydere og stikkontakter	2 Installationerne fremstår med en betydelig variation i alder og type, med både ældre materiel (ældre tryk/afbrydere) og nyere kontakter og komponenter. Installationerne vurderes generelt etableret over flere etaper. Funktion og tilstand er ikke afprøvet. Flere steder fremstår installationerne slidte, og der ses utilstrækkelig finish omkring indbygninger, herunder beskadigede vægoverflader og manglende eller utilstrækkelig afdækning omkring installationer. Enkelte kontakter er placeret uhensigtsmæssigt tæt på installationer (fx radiatorer), hvilket kan påvirke levetid og funktion. Akut risiko: Der er risiko for berøringsfare og elektrisk stød, hvor installationer ikke er korrekt afdækkede eller hvor vægmateriale er beskadiget omkring indmuring. Ældre materiel indebærer desuden øget risiko for dårlig kontakt og varmeudvikling. Den blandede installationsstandard kan medføre uens beskyttelse mod fejlstrøm og dermed øget person- og brandrisiko. Samlet vurderes installationerne funktionsdygtige i et vist omfang, men utidssvarende, med behov for gennemgang og delvis/fuld udskiftning for at opnå et ensartet og sikkert installationsniveau.
El	Belysning	1 Belysningsanlæggene fremstår med en blanding af ældre og nyere armaturer, primært loftmonterede og nedhængte lysarmaturer (herunder ældre lysrørsarmaturer). Installationerne er udført i flere etaper og fremstår generelt ensartede inden for de enkelte rum, men med varierende alder. Der observeres enkelte løst ophængte installationer samt synlige ledninger ved armaturtilslutninger. Funktion er ikke verificeret.

Kloak		3	Kloakinstallationerne fremstår med blandet alder og materialetyper, herunder både nyere plastinstallationer og ældre støbejernsrør. I kælder ses tydelige tegn på tæring på støbejernsrør samt misfarvninger og aflejringer, der indikerer slid og begyndende nedbrydning. Der observeres følgeskader under enkelte installationer, herunder misfarvning af gulve og vægge under vaske, hvilket indikerer tidligere eller igangværende mindre lækager. Samlinger og overgange mellem nye og gamle rør fremstår med varierende kvalitet. Akut risiko Tæring i ældre støbejernsrør medfører forhøjet risiko for gennemtæring og pludselige brud med deraf følgende vand- og fugtskader. Eksisterende eller tidligere lækager indebærer risiko for fortsatte opfugtningsskader samt lugtgener fra kloaksystemet. Samlet vurderes kloakinstallationerne funktionsdygtige i et vist omfang, men med tydelige aldringstegn og behov for snarlig gennemgang samt delvis udskiftning for at sikre stabil drift og undgå følgeskader.
Ventilation		1	Der er kun observeret naturlig udluftning, eller direkte udblæsninger. Der er spor efter gamle aftræk eller naturlig ventilation. Det kunne ikke konstateres os disse var drift eller aflændet.
Pavilloner	Generelt	3	Pavillonbygningerne fremstår generelt slidte og med begrænset vedligeholdelse. Tagkanter/murkrone og stern viser tydelige tegn på nedbrydning med afskalninger og misfarvninger. Facader er præget af vej- og alderspåvirkning samt manglende vedligehold, ligesom vinduer og døre fremstår slidte. Indvendigt fremstår overflader og installationer generelt enkle og med tegn på brug og alder. Der registreres fugtig lugt i den store pavillon, hvilket indikerer opfugtning eller utilstrækkelig ventilation. Installationer for VVS og el vurderes at være tidssvarende for opførelsestidspunkt (ca. 2006–2010 jf. BBR). Varmepumper, elvarme og ventilation fremstod visuelt intakte, men var ikke i drift ved besigtigelsen. Akut risiko: Der er risiko for fortsat nedbrydning af tagkanter og klimaskærm, hvilket kan medføre vandindtrængning og følgeskader i konstruktionerne. Den registrerede fugtige lugt indikerer risiko for skjulte fugt- og skimmelproblemer ved manglende udbedring og ventilation. Samlet vurderes pavillonerne at være funktionsdygtige i et vist omfang, men med tydeligt behov for vedligeholdelse og gennemgang af klimaskærm og indeklimaforhold for at sikre fortsat anvendelse.