

SLAGELSE KOMMUNE

AGERSØHALLEN TILSTANDSREGISTERING

Juni 2023



CBC Carsten Borchorst Consulting

Bygningssyn

Tilstandsvurdering

Vedligeholdelsesplan

AGERSØHALLEN

Juni 2023

PROJEKT NR.: 100-003
DOKUMENT NR.: 1
VERSION: 1
DATO: 20.06.2023
UDARBEJDET AF: NR/CB
KOTROLLERET AF: Niels Rastrup
GODKENDT AF: Carsten Borchorst

Indholdsfortegnelse

1.	Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning	3
2.	Tilstandsvurdering	3
2.1.	Tekniske installationer:	4
2.1.1.	El-installationer	4
2.1.2.	VVS-installationer	4
2.1.3.	Ventilation	4
2.1.4.	Kloak	4
3.	Vedligeholds- og genopretningsbehov	5
	Bilag 1 - Klimaskærm, indvendige overflader og terræn	7
	Bilag 2 - Tekniske installationer	12

1. Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning

Center for Kommunale Ejendomme har ønsket at få foretaget en tilstandsvurdering af den selvejende idrætshal Agersøhallen, der samlet udgør 543 m², heraf 1. sal med café på 73 m² og en teknikkælder på 19 m².

Ejendommen består af 1 bygning, opført i 1975

Center for Kommunale Ejendomme har ønsket at få indrapporteret tilstandsvurderingerne og vedligeholdsplanen i eget FM3-system.

Tilstandsregistreringen blev udført af ing. Niels Rastrup (Rastrup APS) og ark. Carsten Borchorst i samarbejde med idrætshallens personale og efterfulgt af møde med formand Torben Holst. Ved bygningssynet d. 15. maj, blev der foretaget et repræsentativt, visuelt eftersyn af klimaskærmen, tekniske installationer, indvendige overflader samt terrænbelægninger, for at give et helhedsindtryk af tilstanden.

Der er ikke foretaget adskillelser af bygningsdele. Der er derfor ikke sikkerhed for, at alle skader er registreret, ligesom omfanget af eventuelle følgeskader ikke er registreret.

Alle registrerede vedligeholdsaktiviteter på ejendommen er registreret i programmet FM3 med tilstand og aktivitet. Summen af det registrerede vedligeholdsbehov er vist under afsnit 3.

De anførte beløb for vedligeholdsaktiviteter er primært *anslåede* beløb, der er baseret på erfaringstal og evt. tidligere udførte opgaver, samt oplysninger fra idrætshallen eller FM-afdelingen. De afsatte beløb omfatter alene udførelse af de beskrevne vedligeholdsaktiviteter.

Alle priser, der er angivet i denne rapport, er i indeks 123,3 (reguleringsindeks for byggeri 2022/K4) og *ekskl. moms*.

2. Tilstandsvurdering

Agersøhallen er opført med ydervægge af træ, beklædt med lodrette brædder, 1 på 2, og tagmateriale af bølgeeternitplader (asbest). Ydervægge til baderum er gasbeton med træbeklædning. Der er en mindre teknikkælder under hallen.

Klimaskærm:

Bølgeeternitpladerne fremstår i generelt pæn stand, dog med partiel alge- og mos vækst. Bølgepladerne blev malet i ca. 2015 og bør afrenses og males igen i ca. 2027 (ca. interval 12 år). Malerbehandlingen er med til at forlænge tagets levetid.

Vindskederne i gavlene er i dårlig stand med partiel råd og tjenlige til udskiftning.

Den lodrette bræddebeklædning fremstår i pæn stand, men bør males indenfor en kort årrække.

På gavltrekanterne er der beklædt med metalprofilplader. Pladerne på den nordlige gavl er algebegroede.

Vinduer og yderdøre bør males indenfor en kort årrække.

Spærankerene, der afstøtter spærkonstruktionen fremstår i meget pæn stand efter istandsættelsen. Der kan dog forventes en større reparation af disse spæranker, hvis alkalikiselreaktionen udvikler sig over tid.

Indvendige overflader:

Indvendig fremstår hallen pæn og med intakt gulvbelægning. Gulvet er sidst slebet og lakeret i 2019.

Vægge og lofter fremstår intakte og i pæn stand.

Der er 2 omklædningsrum, som fremstår i pæn stand. Der er konstateret revnede vægfliser i bruserummet ved gulvhøjde i damebadet (ca. 8 fliser). De defekte fliser bør udskiftes.

I foyeren er konstateret revnede klinker ved indgangsdøren.

Trætrappen til 1. sal er slidt ned til bart træ og bør slibes og lakeres.

Cafeen på 1. sal fremstår i pæn og intakt stand.

2.1. Tekniske installationer:

Bygningen er fra 1975 og dermed næsten 50 år gammel.

2.1.1. El-installationer

Generelt

El-Installationer generelt i god stand.

Elsikkerhedsattest blev registret. Udløber i okt. 2023

Belysning

Belysning er mange steder udskiftet til LED. Alle lysrør og std. pærer bør snarest udskiftet til LED

Det anbefales at få installeret bevægelsesmeldere, som slukker lyset ved ingen bevægelse i en forudbestemt tid, i de rum hvor dette ikke er gjort. Desuden anbefales at der udføres dagslysstyring i relevante rum

Tavler

HFI-relæer, bør udskiftes til HPFI. Ved udskiftning af lyskilder til LED skal det efterkontrolleres at lækstrømme er inden for gældende krav.

Det anbefales at få installeret overspændingsbeskyttelse med SPD

Anbefalinger: Udskifte HFI relæer til HPFI-relæer og inst. af SPD

2.1.2. VVS-installationer

Installationer er velholdte og af nyere dato.

Varmeforsyning er med luft til vand varmepumpe inst. i 2022.

Pænt og velholdt radiatoranlæg med termostater

Det anbefales, at udskifte blandingsbatterier på alle håndvaske til berøringsfri armaturer.

Toiletter bør udskiftes til 2 skyld og vandbesparende, hvor dette ikke er gjort

2.1.3. Ventilation

Ventilationsanlæg i hal består af en stor ventilator i gavle. Anlægget kan bruges til udskiftning af luften men ikke som egentlig ventilation.

I omklædning skal ventilationsanlæg eftergås og evt. udskiftes

2.1.4. Kloak

Ingen uregelmæssigheder er registreret af bruger.

Brønddæksler over sandfang er af beton, disse bør udskiftes til støbegods.

Tagrender skal renses og sandfang tømmes

Tagrender har en forventet restlevetid på 5 år

Terræn

Asfaltbelægningen foran hallen er partielt slidt. Belægningen har dog en restlevetid på skønsmæssigt 10 -15 år.

Spærankrene, der afstøtter spærkonstruktionen på terræn fremstår i meget pæn stand efter istandsættelsen sidste år. Der kan dog forventes en større reparation af disse spærankre, hvis alkalikiselsreaktionen udvikler sig over tid.

3. Vedligeholds- og genopretningsbehov

Nedenfor ses det samlede vedligeholds- og genopretningsbehov af Agersøhallen frem til 2031.

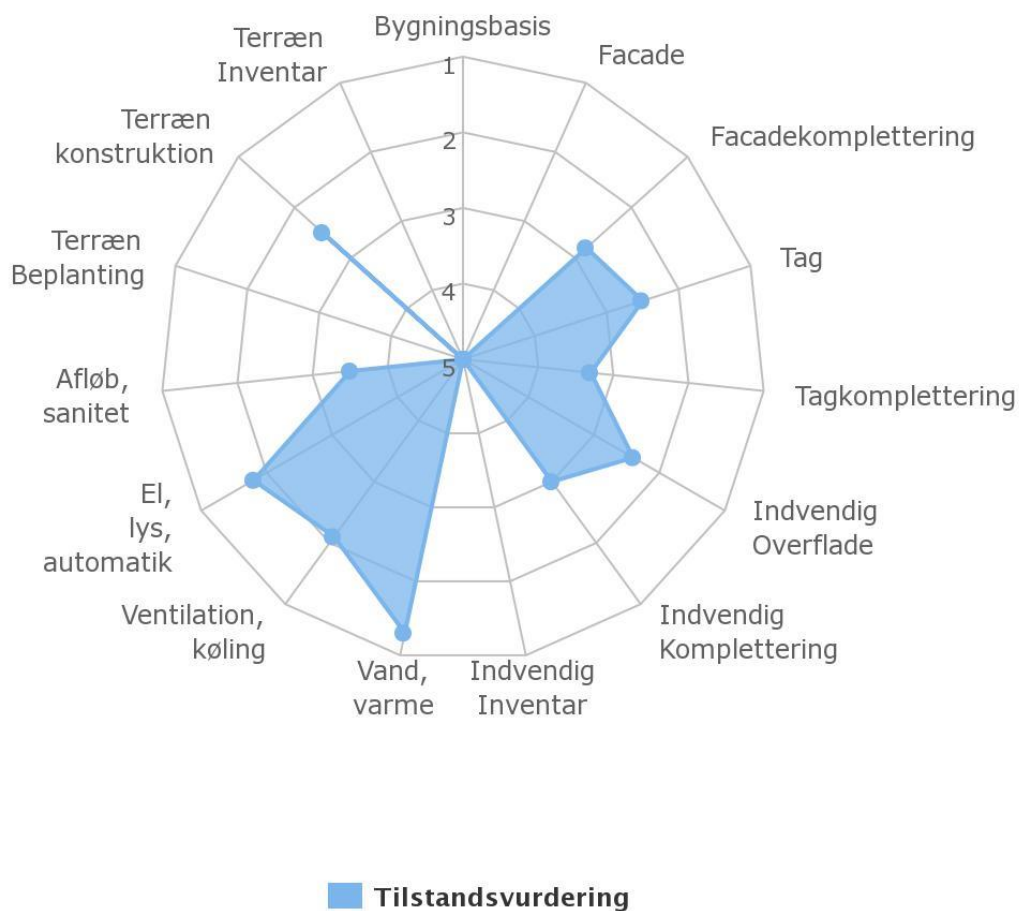
Hovedparten af genopretningen ligger i udskiftning af vinduer, udskiftning af vindskeder og tagrender, samt kontrol eller udskiftning af ventilation i hallen og betonreparation af spæranker.

Den samlede udgift frem til 2031 beløber sig til ca. 2,2 mio.kr

Pos.	Bygningsdel	Tilstand	Beløbs andel	Vægtet karakter	2023	2024-26	2027-31
1	Bygningsbasis						
2	Facade						
3	Facadekomplettering	2,84	13,4%	0,38		90.000	200.000
4	Tag	2,50	7,4%	0,18		10.000	150.000
5	Tagkomplettering	3,31	6,0%	0,20		130.000	
6	Indvendig Overflade	2,44	28,8%	0,70		82.300	540.500
7	Indvendig Komplettering	3,00	0,4%	0,01		8.000	
8	Indvendig Inventar						
9	Vand, varme	1,27	2,5%	0,03		30.000	25.000
10	Ventilation, køling	2,13	9,2%	0,20		200.000	
11	El, lys, automatik	1,75	4,6%	0,08		100.000	
12	Afløb, sanitet	3,50	2,3%	0,08		50.000	
13	Terræn Beplantning						
14	Terræn konstruktion	2,50	25,4%	0,63			550.000
15	Terræn Inventar						
Sum / Gens.		2,5		2,50		700.300	1.465.500
						Total kr.:	2.165.800

Agersø hallen

Bygningsvurdering, Ejendommen



© fm3.io

- 1.0 Bygningsdel fremstår som ny
- 1.5 Bygningsdel fremstår næsten som ny
- 2.0 Lidt slidt, fungerer dog efter hensigten
- 2.5 Noget slidt, men uden skader, fungerer efter hensigten
- 3.0 Meget slidt, begyndende skader og mangler
- 3.5 Flere skader og mangler
- 4.0 Nogle defekter. Bygningsdel skal genoprettes eller udskiftes, men udgør ingen fare
- 4,5 Mange defekter. Bygningsdel skal genoprettes eller udskiftes, men udgør ingen fare
- 5.0 Mange defekter og evt. risiko for sikkerhed og sundhed

Bilag 1 - Klimaskærm, indvendige overflader og terræn



Hallens bølgeeternittag fremstår i generelt pæn stand (renset og malet i ca. 2015)



Der er begyndende alge og mos begroning på taget.



Facadebeklædning mod nord er tilsmudset af algebegrøning.



Spærankrene langs begge facader fremstår i meget pæn stand efter istandsættelsen af alkalisk skader i betonen.



Vinduer, døre, træfacadebeklædning og kælderrækværk bør males indenfor en kort årrække
Vindskeder bør udskiftes pga. rådskader



Indendørs fremstår hallen i generelt pæn stand



Indvendig fremstår omklædningsrum i god stand



Defekte fliser i bruserum



Defekte fliser i bruserum



Asfaltbelægning med "pæn" restlevetid

Bilag 2 - Tekniske installationer



Brønddæksler over sandfang er af beton, disse bør udskiftes til støbegods



HFI-relæer, bør udskiftes til HPF