

SLAGELSE KOMMUNE

VESTHALLEN TILSTANDSREGISTERING

Juni 2023



CBC Carsten Borchorst Consulting

Bygningssyn

Tilstandsvurdering

Vedligeholdelsesplan

VESTHALLEN

Juni 2023

PROJEKT NR.:	100-007
DOKUMENT NR.:	1
VERSION:	1
DATO:	16.06.2023
UDARBEJDET AF:	NR/CB
KOTROLLERET AF:	Niels Rastrup
GODKENDT AF:	Carsten Borchorst

Indholdsfortegnelse

1.	Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning	3
2.	Tilstandsvurdering	3
2.1.	Klimaskærm:	3
2.2.	Indvendige overflader:	4
2.3.	Tekniske installationer:	4
2.3.1.	El-installationer	4
2.3.2.	VVS-installationer	4
2.3.3.	Ventilation	4
2.3.4.	Kloak	4
2.4.	Terræn	4
3.	Vedligeholds- og genopretningsbehov	5
	Bilag 1 - Klimaskærm, indvendige overflader og terræn	7
	Bilag 2 - Tekniske installationer	11

1. Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning

Center for Kommunale Ejendomme har ønsket at få foretaget en tilstandsvurdering af den selvejende idrætshal Vesthallen, der samlet udgør 2.161 m².

Ejendommen består af 3 bygninger, bygning 1 (idrætshal) på 1.599 m², opført i 1972 og bygning 3 jvf. BBR ligeledes opført i 1972 på 550 m² (omklædning). Bygning 5 jvf. BBR er opført i 2009 på 12 m² (affaldsdepot).

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 idrætsanlæggets halinspektør, Aage Christensen.

Ved bygningssynet d. 2. juni, 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

Vesthallen er opført i gule mursten med facadebeklædning i grå metalprofilplader. Taget på hallen er bølgeeternittag (uden asbest). Der er tagpap på omklædningsbygningen. Der er ingen kælder under hallen.

2.1. Klimaskærm:

Bølgeeternittaget er fra ca. 2015 og det er oplyst at pladerne knækker og revner som skyldes fejlmontering. Der er løbende foretaget udskiftning af defekte plader. På den sydvendte tagflade, som er let tilgængelig, kunne konstateres adskillige revnede eternitplader. Tagpaptaget på omklædningsbygningen er fra ca. 2015 og i pæn stand. Tagpaptaget på affaldsdepotet er ligeledes i god stand.

Vinduerne i gavl mod øst (boksosal og cafeteria fremstår i pæn stand. Hovedindgangspartiet er slidt og slutter ikke tæt. Der er koldt om vinteren i foyeren. Udskiftning anbefales. Den store port i hallen er fra 2018 og i god stand.

2.2. Indvendige overflader:

Gulvet i hallen og i gymnastiksalen er et kunststofgulv / sportsgulv, som kræver begrænset vedligehold.

Gulvet i boksesealen er et bøgemarketgulv fra omkring 2020. Gulvet fremstår i pæn stand.

Akustikken i gymnastiksalen er dårlig med efterklang. Halinspektøren har indhentet tilbud på at få foretaget en løsning på dette problem.

Loftet i hallen er Troldekt og fremstår i OK stand.

Der er linoleum på publikumsarealerne, som er i fin stand.

Der er 6 omklædningsrum, som alle fremstår i generelt pæn stand. Flisefugerne i vådzoneområdet trænger til at blive svummet, for at undgå mug/skimmeldannelse.

2.3. Tekniske installationer:

Bygningen er fra 1973 og dermed 50 år gammel.

2.3.1. El-installationer

Generelt

El-Installationer generelt i god stand.

Elsikkerhedsattest blev registreret. Er gyldig til 05.2024

Belysning

Belysning er stort set 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

2.3.2. VVS-installationer

Installationer er velholdte.

Varmeforsyning er naturgas, som forventes konverteret til fjernvarme i 2024

Radiatoranlæg med termostater

Hal opvarmes med kaloriferer

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

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

2.3.3. Ventilation

Ventilationsanlæg bliver serviceret regelmæssigt.

2.3.4. Kloak

Ingen uregelmæssigheder er registreret af bruger.

Tagrender renses og sandfang tømmes årligt

Afløb fra kantine spules hvert år

2.4. Terræn

Det er oplyst at hallen ikke har ansvar for terræn. Vedligeholdelsesansvaret går til soklen.

3. Vedligeholds- og genopretningsbehov

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

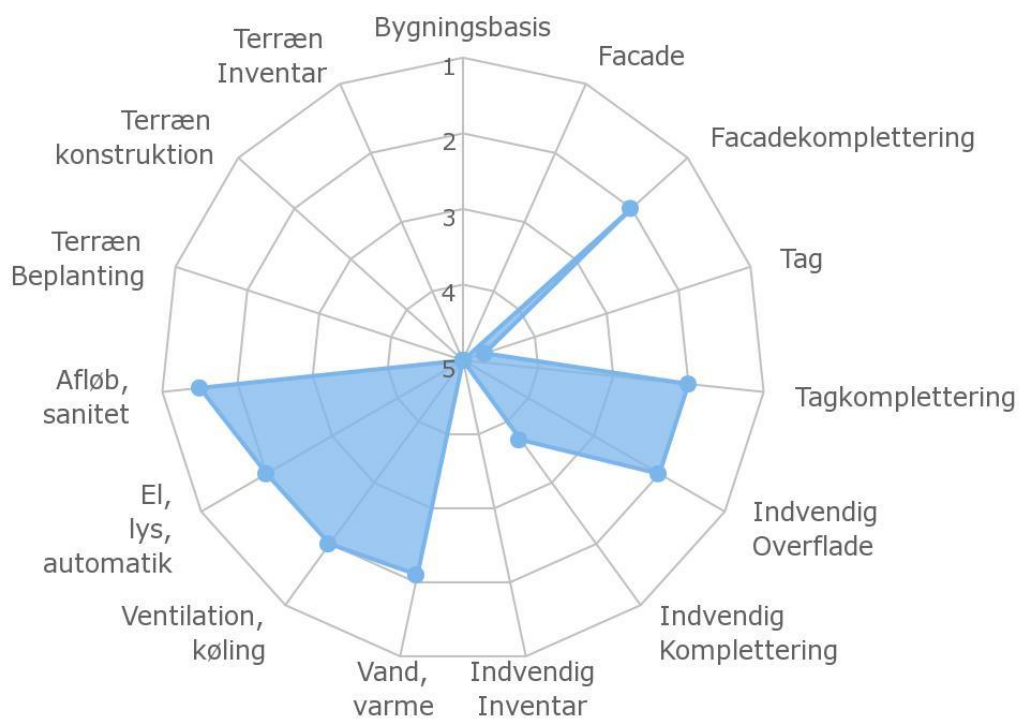
Af større omkostninger til genopretning og vedligehold kan bl.a. nævnes løbende reparationer på bølgeaternittag og udskiftning af indgangsparti.

Den samlede udgift frem til 2031 beløber sig til ca. 1,7 mio.kr.

Pos.	Bygningsdel	Tilstand	Beløbs andel	Vægtet karakter	2023	2024-26	2027-31
1	Bygningsbasis						
2	Facade						
3	Facadekomplettering	2,00	2,1%	0,04			35.000
4	Tag	4,70	26,9%	1,26		165.000	280.000
5	Tagkomplettering	2,00	2,4%	0,05		15.000	25.000
6	Indvendig Overflade	2,02	36,9%	0,75		210.000	400.000
7	Indvendig Komplettering	3,71	12,7%	0,47		210.000	
8	Indvendig Inventar						
9	Vand, varme	2,07	2,1%	0,04		35.000	
10	Ventilation, køling	2,00	9,7%	0,19		60.000	100.000
11	El, lys, automatik	2,00	4,8%	0,10		80.000	
12	Afløb, sanitet	1,50	2,4%	0,04		15.000	25.000
13	Terræn Beplantning						
14	Terræn konstruktion						
15	Terræn Inventar						
Sum / Gens.		2,4		2,94		790.000	865.000
						Total kr.:	1.655.000

Vest hallen

Bygningsvurdering, Ejendommen



■ Tilstandsvurdering

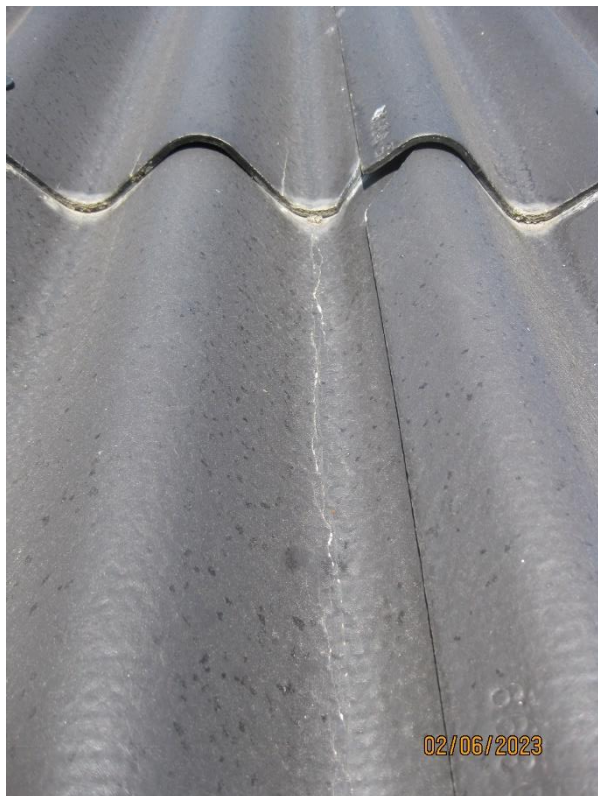
© fm3.io

- 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



Revne i tagplade som bør udskiftes



Flækket tagplade som bør udskiftes



Tagpap i generelt god stand



Vinduer i pæn malermæssig stand



Utæt og slidt indgangsparti



Baderum hvor flisefuger ligger dybt



Gymnastiksal med dårlig akustik



Boksesal med bøgeparket fra ca. 2020

Bilag 2 - Tekniske installationer



Gasfyr som forventes konverteret til fjernvarme i 2024



Lysstyring



Ventilationsanlæg