

SLAGELSE KOMMUNE

SLAGELSE HALLEN TILSTANDSREGISTERING

Juni 2023



CBC Carsten Borchorst Consulting

Bygningssyn

Tilstandsvurdering

Vedligeholdelsesplan

SLAGELSE HALLEN

Juni 2023

PROJEKT NR.: 100-008
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
EI-installationer	4	
VVS-installationer	4	
Ventilation	4	
Kloak	4	
2.4.	Terræn	4
3.	Vedligeholds- og genopretningsbehov	5
Bilag 1 - Klimaskærm, indvendige overflader og terræn	7	
Bilag 2 - Tekniske installationer	10	

1. Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning

Center for Kommunale Ejendomme har ønsket at få foretaget en tilstandsvurdering af den selvejende idrætshal Slagelse Hallen, der samlet udgør 2.215 m².

Ejendommen består af 3 sammenhængende bygninger, bygning 1 (idrætshal) på 943 m², opført i 1958 og bygning 2 (klublokale, omklædning og cafeteria i 3 etager), ligeledes opført i 1958 på 636 m². Bygning 3 (sidebygning) er opført i 1970 på 638 m². Der er en mindre teknikkælder på 47 m² under bygning 2.

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, Jørgen Weber og Erik Winsig. 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

Slagelse Hallen er opført i hhv. letbetonsten og gule mursten. Taget på alle 3 bygninger er tagpap med forskellig tilstand. Hallen er delvis beklædt med metalprofilplader.

2.1. Klimaskærm:

Haltaget blev renoveret i 2014 med Derbigum (tagpap med op til 20 års garanti). Taget er intakt. På sidebygningerne mod syd og øst er tagpappet ældre og har flere reparationer. Det er oplyst at regnvand trænger ind langs hallen på sydvendt tagflade. Dette tagpap bør udskiftes indenfor en kort årrække. Vinduerne på langsiden mod stadion er fra 1994 af plast og i OK stand. Vinduerne mod øst er ældre trævinduer, som er i generelt dårlig stand og ikke vedligeholdte. Disse bør udskiftes. På altanbalkonen mod vest på bygning 3, trænger altanværnet (balustrene) til renovering. Der er synlige rustskader og begyndende tæring. Værnet bør renoveres og taget over balkonen bør udskiftes ved samme lejlighed.

2.2. Indvendige overflader:

Gulvet i hallen er et sportsgulv af kunststof. Det blev lagt i 2019 og fungerer fint.
Der er 6 omklædningsrum i generelt pæn stand, dog med enkelte defekte stifter i mosaik klinkegulvene.
Køkken og cafeteria er under renovering / istandsættelse.
Billardrum på øverste etage er står ubenyttet hen.

2.3. Tekniske installationer:

Bygningen er fra 1958 og dermed næsten 70 år gammel.

El-installationer

El-Installationer generelt i god stand.
Elsikkerhedsattest blev registret. Er gyldig til 09.2024

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

VVS-installationer

Installationer er velholdte.

Varmeforsyning er fjernvarme.

Radiatoranlæg med termostater

Hal opvarmes med loftstrålevarme

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

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

Ventilation

Ventilationsanlæg er af nyere dato og bliver serviceret regelmæssigt.

Der bør snarest laves mekanisk ventilation fra omklædning. I dag er der naturlig udluftning gennem kanaler til tag

Kloak

Ingen uregelmæssigheder er registreret af bruger.

Tagrender skal renses og sandfang tømmes.

Pumpebrønd i kælder (fyrrum) skal forsynes med alarm

2.4. Terræn

Det er uklart om og i givet fald hvor meget terrænareal der hører under hallen vedligeholdsforpligtelse. Vi har i denne rapport taget 5-10 m med rundt om hallen. Her er der fast belægning med enkelte lunger som bør oprettes.

3. Vedligeholds- og genopretningsbehov

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

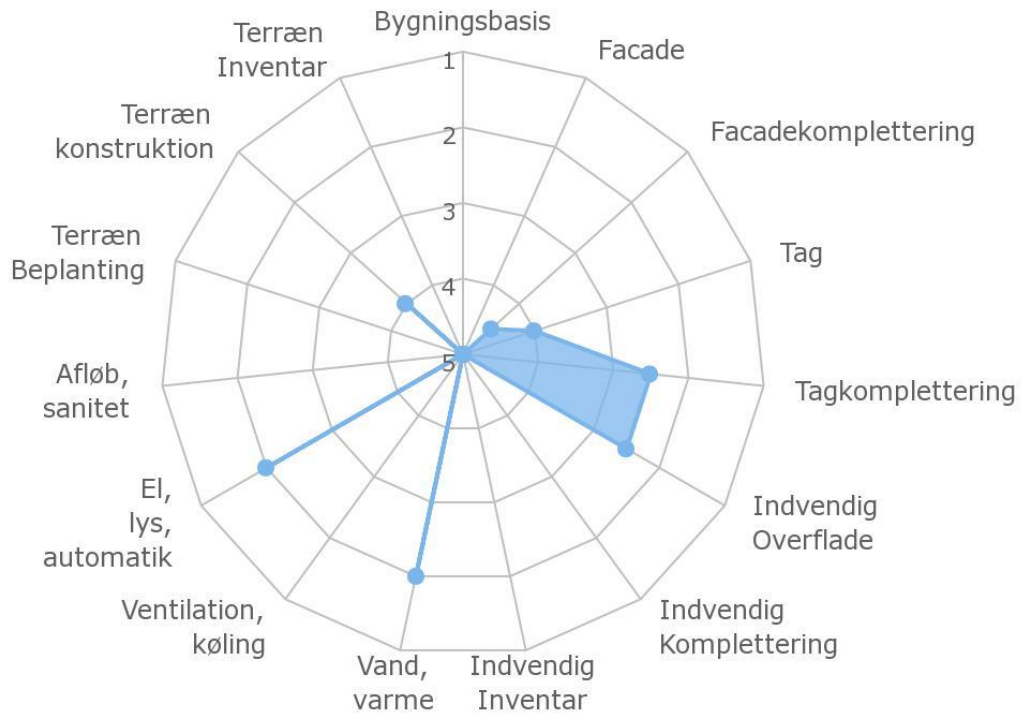
Af større omkostninger til genopretning og vedligehold kan bl.a. nævnes udskiftning af vinduer mod øst, renovering af altan, udskiftning af tagpap på sidebygning, samt asfaltering på udeareal.

Den samlede udgift frem til 2031 beløber sig til ca. 1.6 mio.kr.

Pos.	Bygningsdel	Tilstand	Beløbs andel	Vægtet karakter	2023	2024-26	2027-31
1	Bygningsbasis						
2	Facade						
3	Facadekomplettering	4,54	28,4%	1,29		460.000	
4	Tag	4,00	6,2%	0,25		100.000	
5	Tagkomplettering	2,50	9,9%	0,25		60.000	100.000
6	Indvendig Overflade	2,51	33,3%	0,84		208.000	332.000
	Indvendig						
7	Komplettering						
8	Indvendig Inventar						
9	Vand, varme	2,00	3,1%	0,06		50.000	
10	Ventilation, køling	5,00	3,1%	0,15		50.000	
11	El, lys, automatik	2,00	6,2%	0,12		100.000	
12	Afløb, sanitet	5,00	0,6%	0,03		10.000	
13	Terræn Beplantning						
14	Terræn konstruktion	4,00	9,3%	0,37		150.000	
15	Terræn Inventar						
Sum / Gens.		3,5		3,36		1.188.000	432.000
						Total kr.:	1.620.000

Slagelse 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



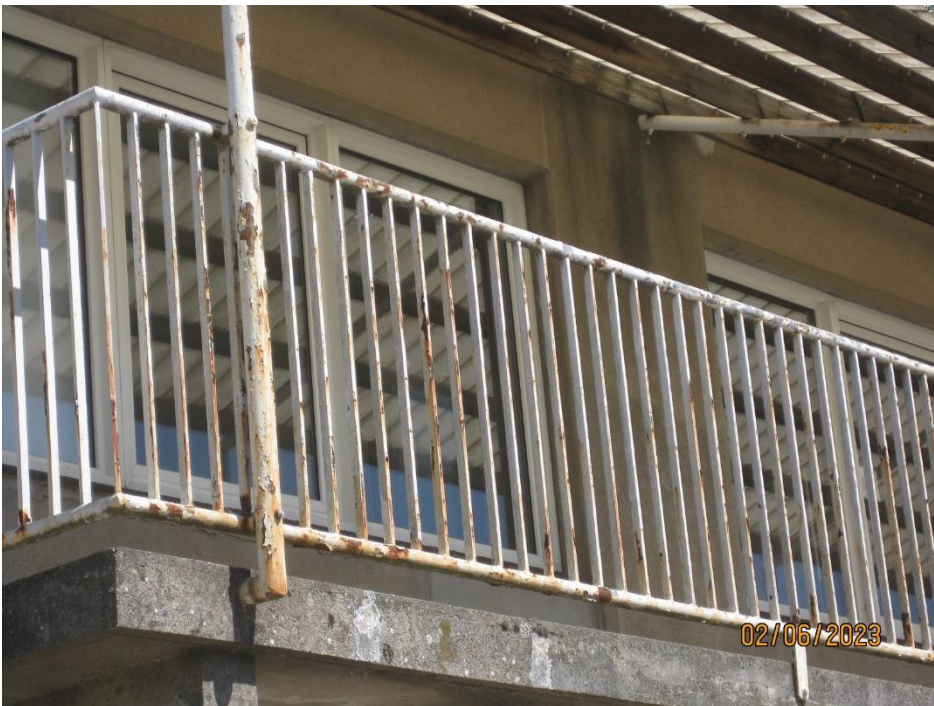
Vinduer til udskiftning



Maling slidt af til bart træ



Tagpap på sidebygning med flere reparationer



Altanrækværk der trænger til renovering



Dobbeltdør med hul i



Dårlig asfaltbelægning

Bilag 2 - Tekniske installationer



Aftræk fra omklædning, bør forsynes med mekanisk ventilation, så skimmelskader kan undgås



Pumprbrønd i kælder, bør forsynes med alarm



Nyere fjernvarmeanlæg