

SLAGELSE KOMMUNE

SKÆLSKØR BADMINTONCENTER TILSTANDSREGISTERING

Juni 2023



CBC Carsten Borchorst Consulting

Bygningssyn

Tilstandsvurdering

Vedligeholdsplan

SKÆLSKØR BADMINTONCENTER

Juni 2023

PROJEKT NR.: 100-001
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:	3
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
2.3.5.	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 Skælskør Badmintoncenter, der samlet udgør 1.434 m².

Ejendommen består af 1 bygning, opført i 1999.

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 personale, Anette.

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

Skælskør Badmintoncenter er opført med ydervægs- og tagmateriale i metalplader. Der er ingen kælder under hallen.

2.1. Klimaskærm:

Metalpladerne på taget fremstår intakte og i god stand. Det er oplyst at der ikke er utætheder fra taget.

Metalpladerne på facaderne er intakte og der er ikke oplyst om problemer med disse.

Vinduer og yderdøre af træ på begge sider af hallen trænger til maling.

Tagrenderne sidder højt og det er oplyst at disse ikke bliver renset. Dette kan anbefales at få udført.

2.2. Indvendige overflader:

Indvendig fremstår hallen pæn og med intakt gulvbelægning. Det er oplyst at opstregning af gulvet løbende udføres af egen intern maler. Vægge og lofter fremstår intakte og i pæn stand.

Linoleumsbelægningen i foyer fremstår i pæn stand ligesom vægge og lofter.

Der er 4 omklædningsrum. Der er en del revner i skillevæggene mellem gang og omklædning. Årsagen hertil kendes ikke, men revnerne bør udbedres. Bruserummene er intakte og der er ikke konstateret løse fliser. Cafeen på 1. sal fremstår i pæn og intakt stand og det er oplyst at Fødevarestyrelsen ikke har bemærkninger til dette.

2.3. Tekniske installationer:

2.3.1. EI-installationer

Generelt

Bygningen er fra 1999 og dermed er installationerne 23 år gammel. EI-Installationer generelt i god stand. Elsikkerhedsattest blev ikke registreret. Hvis denne ikke er udført, skal denne udarbejdes omgående.

Det anbefales at få installeret overspændingsbeskyttelse med SPD
Anbefalinger: Udskifte evt. HFI relæer til HPFI-relæer og inst. af SPD

Belysning

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

Det kan anbefales at få installeret bevægelsesmeldere i alle rum, som slukker lyset ved ingen bevægelse i en forudbestemt tid. Desuden anbefales at der udføres dagslysstyring i relevante rum

2.3.2. VVS-installationer

Nyere gasfyr og VV beholdere.

Gasfyr for loftvarme er monteret i loftet, og kræver en lift for vedligehold. Dette er ikke hensigtsmæssigt, og der bør overvejes en anden løsning, når disse fyr er udtjent. De må formodes at være mere end 20 år gamle og står derfor til en snarlig udskiftning.

Det anbefales at udskifte blandingsbatterier på alle håndvaske til berøringsfri armaturer

Toiletter bør udskiftes til 2 skyld og vandbesparende, hvis ikke gjort

Enkelte vandrør til varme viser tegn på tæring

2.3.3. Ventilation

Ventilationsanlæg serviceres regelmæssigt. I kontorer er der et simpelt udsugningsanlæg.

Det anbefales at få gennemgået alle anlæg, for mulig fornyelse og energibesparelse

2.3.4. Kloak

Ingen uregelmæssigheder er registreret af bruger.

2.3.5. Terræn

Intet at bemærke

3. Vedligeholds- og genopretningsbehov

Nedenfor ses det samlede vedligeholds- og genopretningsbehov af Skælskør Badmintoncenter for de kommende 10 år.

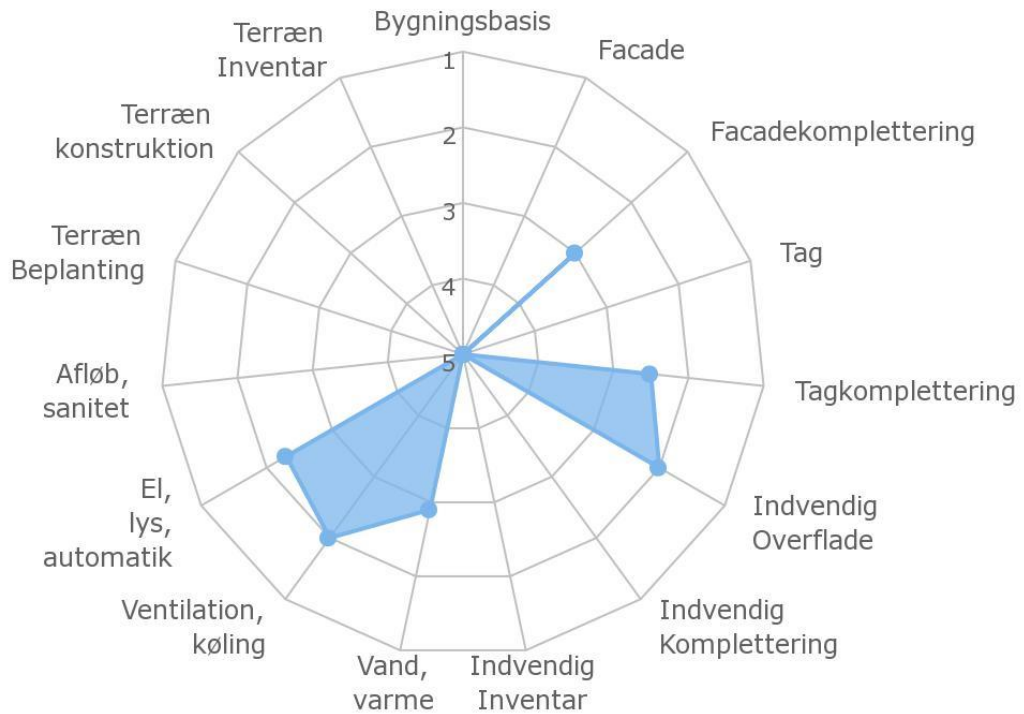
Hovedparten af genopretningen ligger udskiftning af defekt loftvarme i hallen og maling af vinduer, døre og porte, samt opgradering af lyskilder til LED.

Den samlede udgift frem til 2031 beløber sig til ca. 0,7 mio.kr.

Pos.	Bygningsdel	Tilstand	Beløbs andel	Vægtet karakter	2023	2024-26	2027-31
1	Bygningsbasis						
2	Facade						
3	Facadekomplettering	3,00	5,4%	0,16		40.000	
4	Tag						
5	Tagkomplettering	2,50	2,7%	0,07		10.000	10.000
6	Indvendig Overflade	2,00	46,9%	0,94		129.000	215.000
	Indvendig						
7	Komplettering						
8	Indvendig Inventar						
9	Vand, varme	2,92	16,3%	0,48		120.000	
10	Ventilation, køling	2,00	20,4%	0,41		50.000	100.000
11	El, lys, automatik	2,25	8,2%	0,18		60.000	
12	Afløb, sanitet						
13	Terræn Beplantning						
14	Terræn konstruktion						
15	Terræn Inventar						
Sum / Gens.		2,4		2,24		409.000	325.000
						Total kr.:	734.000

Skælskør Badmintoncenter

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



Hallens metal tag (trapezplader) fra 1999 (dronefoto)



Rytterlys på haltaget er intakt (dronefoto)



Tagrender sidder meget højt og er ikke rensset (dronefoto)



Vinduer af træ trænger til maling



Yderdør fra hal trænger til snedkereftergang og maling



Indvendig fremstår badmintonbanerne i god stand



Der forekommer sætningsrevner i skillevægge til omklædningsrummene



Bruserummene fremstår intakte og i pæn stand

Bilag 2 - Tekniske installationer



Loftsvarme gasfyr



Nyere gasfyr



VV beholdere



Tærede varmerør