

SLAGELSE KOMMUNE

STILLINGEHALLEN TILSTANDSREGISTERING

Juni 2023



CBC Carsten Borchorst Consulting

Bygningssyn

Tilstandsvurdering

Vedligeholdelsesplan

STILLINGEHALLEN

Juni 2023

PROJEKT NR.: 100-006
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	10

1. Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning

Center for Kommunale Ejendomme har ønsket at få foretaget en tilstandsvurdering af den selvejende idrætshal Stillingehallen, der samlet udgør 1.650 m².

Ejendommen består af 2 bygninger, bygning 1 (idrætshal) på 1.592 m², opført i 1988 og bygning 2 (nyere tilbygning – Koldtrum) med ukendt areal og alder jvf. BBR.

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, Karsten Pedersen.

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

Stillingehallen er opført i røde mursten med delvis facadebeklædning i metalprofilplader. Taget på hallen er bølgeeternittag (asbest). Der er ingen kælder under hallen. Der er tagpap over indgangsbygningen.

2.1. Klimaskærm:

Det er oplyst at der er partielle utætheder fra taget. Det bør overvejes at foretage en maling af taget. Tagrenderne er udskiftet til zink render i 2022. Dog mangler 6 m på banesiden, samt ved cafeteriabygningen. Haldørene er udskiftet i 2021, dog mangler døren til boldrummet. Der er tagpap over indgangsbygningen, hvor restlevetiden vurderes til 5-10 år.

Der er ikke konstateret sætningsrevner i hallen, men derimod enkelte revner i Koldtrumsbygningen. Facadebeklædningen mod boldbanen er meget deform efter at være ramt af bolde. Vinduerne i cafeteriabygningen er udskiftet til plastvinduer.

2.2. Indvendige overflader:

Det er det originale idrætsgulv fra 1988. Der er tydelige vandskader på stavene under gulvlakken. En udskiftning af gulv bør overvejes inden for de kommende 10 år.

I cafeteriaet er der linoleum fra 1988. Der er en hel del mærker i gulvet fra borde- og stoleben, samt hul. Linoleumsbelægningen i køkkenet og indgangsareal er i OK stand.

Omklædningsrum ligger på skolens areal og hører derfor ikke til Stillinge Hallens vedligeholdelsesforpligtelse. Koldtrummet anvendes til opbevaring af rekvisitter og 1. sal som undervisningslokale for skolen.

Rekvisitrummet i hallen trænger til gulvmaling.

2.3. Tekniske installationer:

Bygningen er fra 1988 og dermed næsten 35 år gammel.

2.3.1. El-installationer

Generelt

El-Installationer generelt i god stand.

Elsikkerhedsattest blev registreret. Er gyldig til 08.2024

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

2.3.2. VVS-installationer

Installationer er velholdte.

Varmeforsyning er gasvarme og varmepumper fra fyrrum på skolen

Radiatoranlæg med termostater

Hal opvarmes med varm luft

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.

Nye tagrender på en stor del af bygningen

Tagrender skal renses og sandfang tømmes.

2.4. Terræn

Der er ikke meget befæstet areal omkring hallen. Parkeringsarealet er grus/stenbelagt. Det er oplyst at der ca. 1 x årligt bliver påført supplerende grus/sten.

3. Vedligeholds- og genopretningsbehov

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

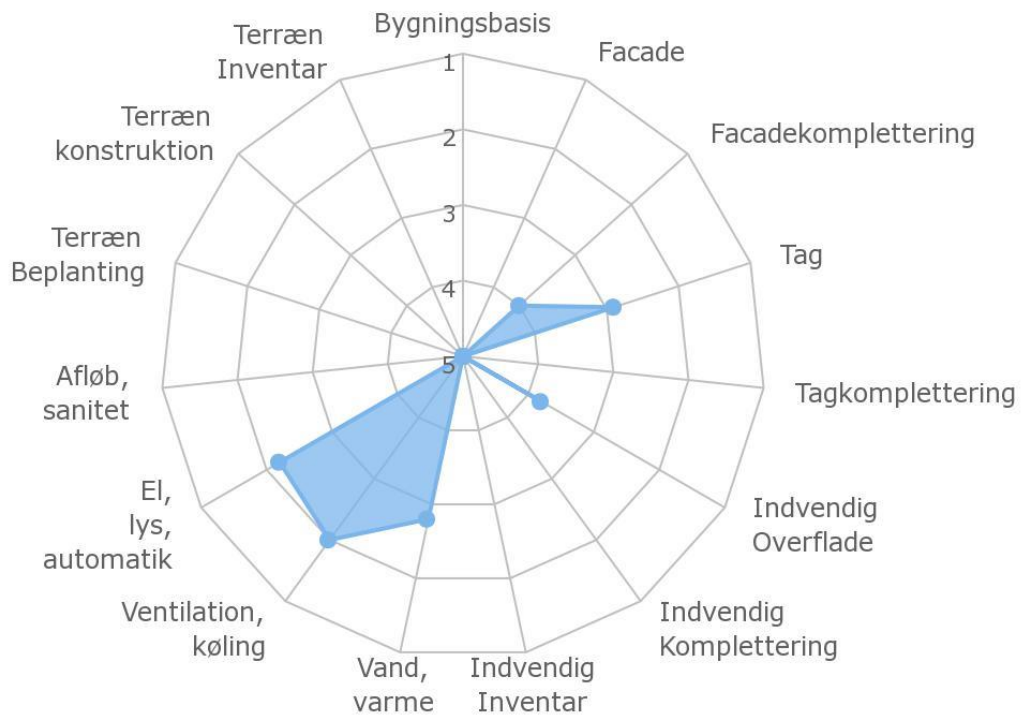
Af større omkostninger til genopretning og vedligehold kan bl.a. nævnes maling af bølgeeternittag og udskiftning af idrætsgulv.

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	4,04	5,3%	0,21		115.000	
4	Tag	2,93	12,3%	0,36		250.000	20.000
5	Tagkomplettering						
6	Indvendig Overflade	3,76	71,0%	2,67		152.000	1.400.000
7	Indvendig						
8	Komplettering						
9	Indvendig Inventar						
9	Vand, varme	2,76	5,7%	0,16		50.000	75.000
10	Ventilation, køling	2,00	2,1%	0,04		15.000	30.000
11	El, lys, automatik	2,19	3,7%	0,08		80.000	
12	Afløb, sanitet						
13	Terræn Beplantning						
14	Terræn konstruktion						
15	Terræn Inventar						
Sum / Gens.		2,9		3,52		662.000	1.525.000
						Total kr.:	2.187.000

Stillinge 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



Bølgeeternittag fra 1988 med asbest



Slidt bølgeeternittag



Tagpap over indgangsparti/gangareal



Bulede og skadede metalprofilplader mod boldbanen



Slidt og skadet linoleumsgulv i cafeteria



Gulv viser tegn på vandskader

Bilag 2 - Tekniske installationer



HFI relæer som bør skiftes til HPFI relæer



Blandesløjfe varme fra skolen