

SLAGELSE KOMMUNE

SKÆLSKØRHALLEN TILSTANDSREGISTERING

Juni 2023



CBC Carsten Borchorst Consulting

Bygningssyn

Tilstandsvurdering

Vedligeholdelsesplan

SKÆLSKØRHALLEN

Juni 2023

PROJEKT NR.: 100-002
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	5
2.3.3.	Ventilation	5
2.3.4.	Kloak.....	5
2.4.	Terræn	5
3.	Vedligeholds- og genopretningsbehov	6
	Bilag 1 - Klimaskærm, indvendige overflader og terræn	8
	Bilag 2 - Tekniske installationer	13

1. Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning

Center for Kommunale Ejendomme har ønsket at få foretaget en tilstandsvurdering af den selvejende idrætshal Skælskørhallen, der samlet udgør 2.032 m².

Ejendommen består af 2 bygninger, bygning 1 på 1.748 m² (Hallen), opført i 1972 og bygning 2 på 284 m² (Mellembygning / Multisal), opført i 2006.

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

Skælskørhallen er opført i røde mursten med tag af hhv. metalplader og eternitbølgeplader. Der er delvis kælder under hallen.

Der er søjlekonstruktion i gavlene. Søjlerne er inddækket med metalkassetter.

2.1. Klimaskærm:

Taget på hallen nordvendte tagflade er beklædt med asbestholdige bølgeeternitplader fra 1972.

Taghældningen er tæt på at være lodret. Det er oplyst, at der ikke er konstateret utætheder fra eternittaget. Der kunne dog, med hjælp fra drone, konstateres revnede plader, afslåede hjørner og defekt inddækning. Taget på hallens sydvendte tagflade er beklædt med metaltrapezplader fra ca. 1999/2000. Det er oplyst at trapezpladernes overlæg er for lille og at der trænger regnvand ind, især når der samtidig er vindpræs på tagfladen.

Utæthederne giver bl.a. vand på halgulvet. Det er oplyst at taget forsøges tætnet i indværende år.

Over cafeen og mødelokaler er der fladt tag med tagpap. Tagpappets alder er ukendt. Det er oplyst at der ikke er utætheder fra dette tag.

Taget på fyrrummet er beklædt med asbestholdigt bølgeeternittag fra 1972. Der er konstateret revner i eternitplader, med risiko for vandindtrængning.

Det nederste stykke af søjlerne på hallens gavle, som ikke er inddækket, har generelt alle skader og afslået pudslag.

Vinduerne i cafeen og mødelokaler er ca. 4 år gamle (2019) og udført i plast. Vinduerne er i OK stand.

Portene (dobbeltdøre) i hallen, samt fra spillergangen, slutter ikke tæt længere. Den forventede levetid vurderes nået indenfor en kort årrække.

Tagpaptaget på Multihallen er fra 2006 og intakt. Forventet levetid til omkring 2031-36.

Dør mod nord fra multihallen (handicapindgang) har begyndende råd i nederste dørramme. Både dør og vinduer trænger til vedligehold.

Alle tagrender og sandfang bør snarest renses og tømmes. Tagrender eftergås

2.2. Indvendige overflader:

Indvendigt er halgulvet sidst slebet og lakeret for ca. 3 år siden (2020). Gulvet fremstår generelt intakt, men med partielle skader fra utæt tag og fra en utæt radiator.

Linoleumsbelægningen i cafe og 2 møderum er ældre, slidt og med revner flere steder.

Linoleumsbelægningen i Multihallen er ca. 5 år gammelt (2018) og i generelt god stand. Væggene er malede og loft af Troldekt fremstår i pæn stand. Rytterlys er intakt.

Omklædningsrummene er med klinker på gulv, malede vægge og lofter. Omklædning A, B, 1, 2, 3 og 4 fremstår i generelt pæn stand. Omklædning 5 og 6 trænger til maling efter vandskade fra utæt tag. Dette gælder især nr. 6. Her er der også partielle løse fliser på ydervæggen.

2.3. Tekniske installationer:

2.3.1. El-installationer

Generelt

Bygningen er fra 1972 og dermed 50 år gammel. El-Installationer generelt i god stand.

Elsikkerhedsattest blev ikke registreret. Hvis denne ikke er udført, skal denne udarbejdes omgående

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

Tavler

Tavle i depotrum ved omklædning 3 mangler afdækning. Skal etableres snarest

Tavle ved ventilation bør "ryddes op", da der er en del af tavlen og tilhørende installationer der ikke anvendes. Disse skal fjernes.

Tavle i depotrum bag hal, er ikke tilgængelig. Materiel foran skal fjernes

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

Anbefalinger: Udskifte HFI relæer til HPFI-relæer.

Alarmanlæg

Alarmanlæg serviceres af Bagger låse og alarm

Der er en GPS-alarm på pumpebrønd i kælder i rum ved fitness. Det skal kontrolleres at GPS virker og går til relevante personer. Det anbefales at sætte et skilt op ved siden den akustiske og visuelle alarm i gang, med tekst "Alarm fra pumpebrønd"

2.3.2. VVS-installationer

Installationer er velholdte. Radiatortermostater er for det meste udskiftet til digitale fjernstyrede termostater. De sidste radiatortermostater af ældre type bør skiftes til samme nye type

Det anbefales at udskifte blandingsbatterier på alle håndvaske til berøringsfri armaturer

Toiletter bør udskiftes til 2 skyld og vandbesparende

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.

Faldstammer har enkelte steder tegn på tæring. Disse skal skiftes snarest

Mange brønddæksler er af beton, disse bør udskiftes til støbegods. Tagrender skal renses og sandfang tømmes

Nedløb ved fyrrum er fyldt med sand. Dette skal eftergås og rettes

2.4. Terræn

Støttemuren ved spillerindgangen er skadet og "tander", formegentlig efter en påkørsel. Træterrassen ud for cafeen er i generelt meget dårlig stand. Der er konstateret råd i de bærende vanger og bræddebelægningen er udpint. Trappen fra terrasse til terræn har et defekt trin. Det anbefales at afspærre terrassen, så længe at der er defekt trin og bærende konstruktion er svækket af råd.

Der er en lunke i belægning mod hovedindgang, som bør rettes op.

3. Vedligeholds- og genopretningsbehov

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

Udskiftning af terrasse, hvor der er udbredt råd i bærende konstruktion og defekt trin (**personrisiko**), er undtagelsesvis lagt i 2023, da det vurderes at det haster med udbedring/genopretning eller alternativt at afspærre terrassen indtil udbedring.

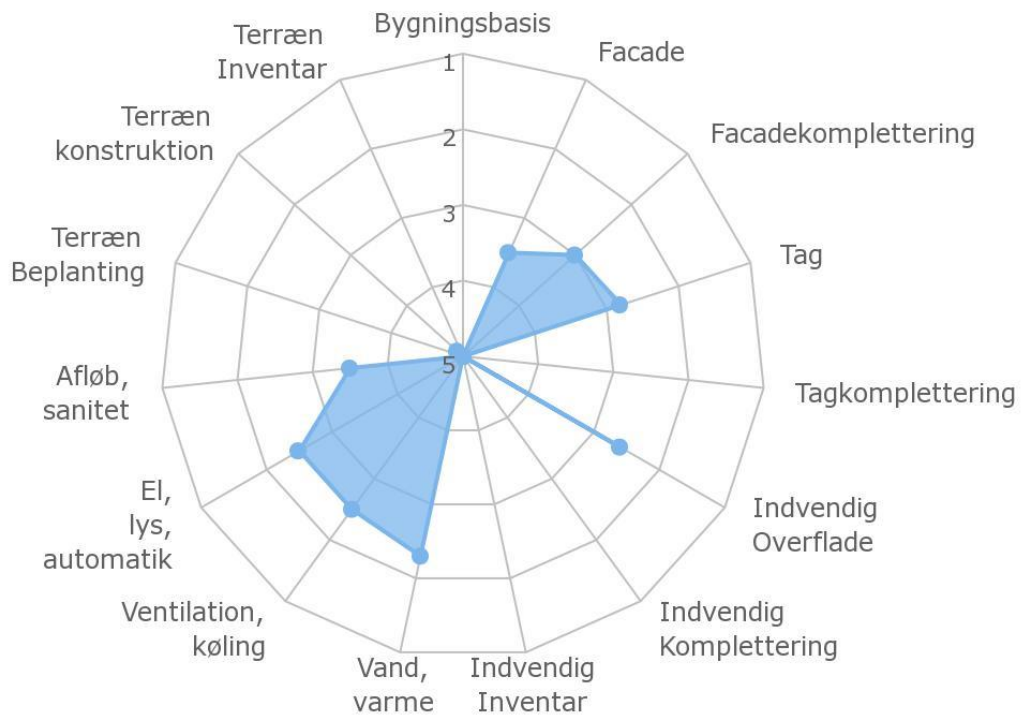
Hovedparten af genopretningen ligger i tagudskiftning af bølgeeternittag, samt udskiftning af yderdøre og porte og opgradering af belysning til LED.

Den samlede udgift frem til 2031 beløber sig til ca. 3,2 mio.kr.

Pos.	Bygningsdel	Tilstand	Beløbs andel	Vægtet karakter	2023	2024-26	2027-31
1	Bygningsbasis						
2	Facade	3,50	0,9%	0,03		30.000	
3	Facadekomplettering	3,00	5,5%	0,17		175.000	
4	Tag	2,75	32,1%	0,89		110.000	910.000
5	Tagkomplettering						
6	Indvendig Overflade	2,62	20,2%	0,53		338.000	304.000
7	Indvendig						
8	Komplettering						
9	Indvendig Inventar						
9	Vand, varme	2,32	8,8%	0,20		180.000	100.000
10	Ventilation, køling	2,50	6,3%	0,16		200.000	
11	El, lys, automatik	2,55	8,9%	0,23		282.000	
12	Afløb, sanitet	3,50	8,8%	0,31		130.000	150.000
13	Terræn Beplantning						
14	Terræn konstruktion	4,89	8,3%	0,41	250.000	15.000	
15	Terræn Inventar						
Sum / Gens.		3,1		2,92	250.000	1.460.000	1.464.000
						Total kr.:	3.174.000

Skælskør hallen

Bygningsvurdering, Ejendommen

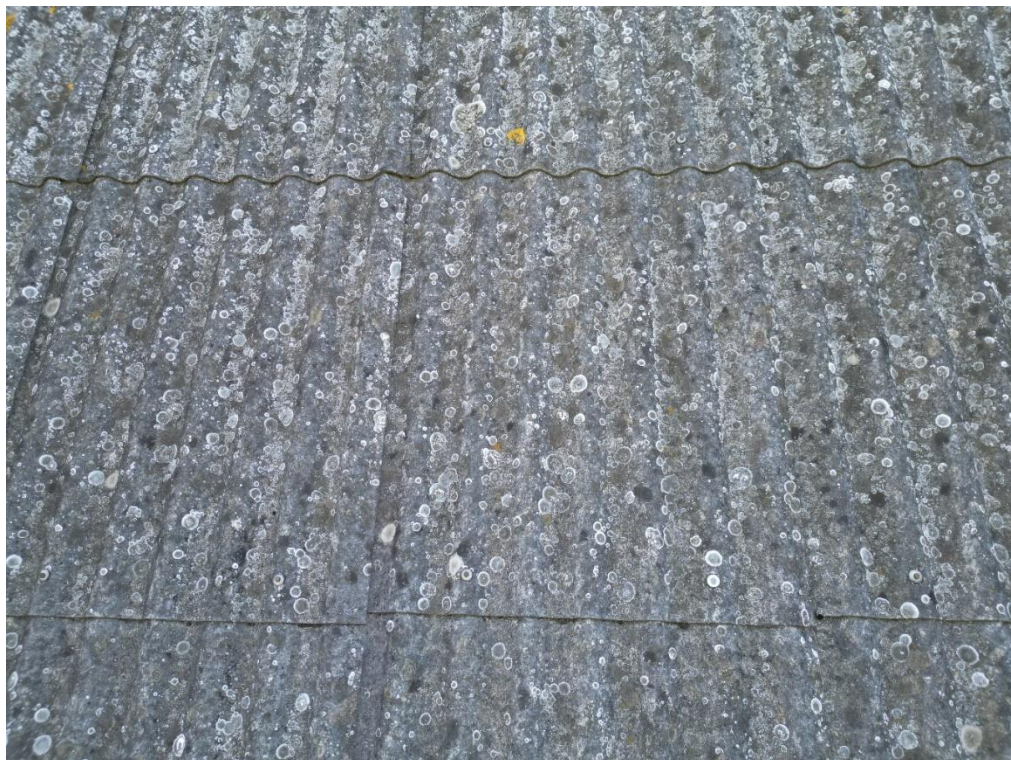


Tilstandsvurdering

© 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



Hallens bølgeeternittag fra 1972



Afslag i eternitplade (dronefoto)



Tagpap på cafebygning (dronefoto)



Revnet bølgeeternittag på varmecentralen.



Afslag af sokkelpuds på søjler



Spillerindgang til omklædning



Støttemur skadet ved spillernedgang til omklædning



Udbredt råd i bærende limtræsdragere under terrasse



Nederste trin på terrassetrappe er defekt/mangler delvist



Lunke i belægning ved hovedindgang

Bilag 2 - Tekniske installationer



Betondæksler som bør skiftes til støbegods



Tagrender skal renses



Ventilation eftergås



Armatyr som skal udskiftes til LED



Tavle i depot ved omklædning 3 som mangler afdækning