

SLAGELSE KOMMUNE

SØRBYHALLEN TILSTANDSREGISTERING

Juni 2023



CBC Carsten Borchorst Consulting

Bygningssyn

Tilstandsvurdering

Vedligeholdelsesplan

SØRBYHALLEN

Juni 2023

PROJEKT NR.:	100-005
DOKUMENT NR.:	1
VERSION:	2
DATO:	20.06.2023
UDARBEJDET AF:	NR/CB
KOTROLLERET AF:	Niels Rastrup
GODKENDT AF:	Carsten Borchorst

Indholdsfortegnelse

1.	Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning	3
2.	Tilstandsvurdering	3
2.1.	Tekniske installationer:	4
2.1.1.	El-installationer	4
2.1.2.	VVS-installationer	4
2.1.3.	Ventilation	4
2.1.4.	Kloak	4
3.	Vedligeholds- og genopretningsbehov	5
	Bilag 1 - Klimaskærm, indvendige overflader og terræn	7
	Bilag 2 - Tekniske installationer	12

1. Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning

Center for Kommunale Ejendomme har ønsket at få foretaget en tilstandsvurdering af den selvejende idrætshal Sørbyhallen, der samlet udgør 2.051 m².

Ejendommen består af 2 bygning. Hallen på 1.856 m² opført i 1976 med tilbygning i 2017 og en pavillonbygning "SIFFEN" på 195 m², som er økonomisk adskilt fra hallen.

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, Henning Smidt Frederiksen. Ved bygningssynet d. 17. 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

Sørbyhallen er opført i røde mursten med tag af bølgeeternitplader. Der er ligeledes beklædt med bølgeeternit på gavlene. Der er tilbygget et fitnessrum ved indgangen til hallen.

SIFFEN: Ved boldbanerne ligger en ældre pavillonbygning, som har forskellig anvendelse.

Klimaskærm:

Hallen: Bølgeeternitaget på hallen er i generelt god stand. Taget blev skiftet i 2020, mens taget over cafeteriet mangler udskiftning. Dette tag forventes udskiftet i 2024 inkl. ovenlysvinduerne. Tagrenderne fra 1988 er i dårlig stand. Det er speciallavet tagrender, som især på sydsiden sidder så lavt, at de kan nås fra jorden. Der er 3 dobbeltdøre i hallen, som er tjenlige til udskiftning, indenfor en kortere årrække. I vestgavlen er der partielle dårlige mørtelfuger i murværket.

SIFFEN: Pavillonbygningen fremstår i ringe stand. Der er fladt tag med tagpap. Dette tag er utæt og der lå en sø på gulvet i det store rum ved besigtigelsen. Hele tagpaptaget er tjenlig til udskiftning, da det er nedslidt. Inddækningerne er defekte eller mangler helt. Facaderne er beklædt med tynde Steniplader, som flere steder er defekte. Sokkelen består af ældre krydsfinerplader, som næsten alle sidder skævt. Gavlene er beklædt med eternitplanke, som har partielle afslag og revner. Vinduerne er nyere træ/alu.

Indvendige overflader:

Halgulvet er fra 1988 og fremstår i generelt pæn stand. Forventet restlevetid på ca. 10 år. Slibning og lakering af halgulv bør udføres omkring 2025. Væggene i hallen er af Troldekt, som løbende skal udskiftes pga. skader.

Der er enkelte revnede gulvklinter i foyer og toilet.

I omklædning 1 og 3 er der konstateret løse vægfliser i baderummene.

Linoleumsbelægningen i cafeen er slidt og tjenlig til udskiftning.

2.1. Tekniske installationer:

Bygningen er fra 1976 og dermed næsten 50 år gammel.

2.1.1. El-installationer

Generelt

El-Installationer generelt i god stand.

Elsikkerhedsattest blev registret. Er gyldig til 03.2025

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

SIFFEN: Pavillonbygningen har et løst dæksel over udvendigt målerskab. Dette skal ordnes

2.1.2. VVS-installationer

Installationer er velholdte.

Varmeforsyning er fjernvarme.

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

SIFFEN: Pavillonbygningen har et ældre gasfyr som snart skal skiftes

2.1.3. Ventilation

Ventilationsanlæg bliver serviceeret regelmæssigt.

2.1.4. Kloak

Ingen uregelmæssigheder er registreret af bruger.

Tagrender skal renses og sandfang tømmes.

Terræn

Der er ældre trådhegn ved en af fodboldbanerne, som er tjenlig til udskiftning. Udskiftes til grønt hegn, som der står ved de øvrige baner.

Banebelysning bør efterses for evt. energibesparelse ved LED. Økonomi herfor er ikke medtaget, da der bør indhentes tilbud herpå

3. Vedligeholds- og genopretningsbehov

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

Hovedparten af genopretningen ligger i tagudskiftning, udskiftning af halgulv samt opgradering af lyskilder og HFI relæer til HPFI.

Den samlede udgift for Sørbyhallen og SIFFEN over 10 år, beløber sig til ca. 3.2 mio.kr.

Sørbyhallen:

Pos.	Bygningsdel	Tilstand	Beløbs andel	Vægtet karakter	2023	2024-26	2027-31
1	Bygningsbasis						
2	Facade	4,00	3,1%	0,12			
3	Facadekomplettering	4,00	2,5%	0,10		80.000	
4	Tag	4,18	25,3%	1,06		665.000	
5	Tagkomplettering	3,50	1,2%	0,04		40.000	
6	Indvendig Overflade	2,55	51,5%	1,31		322.000	1.336.800
	Indvendig						
7	Komplettering						
8	Indvendig Inventar						
9	Vand, varme	2,63	2,5%	0,07		30.000	
10	Ventilation, køling	2,00	2,5%	0,05		30.000	50.000
11	El, lys, automatik	2,25	3,1%	0,07		100.000	
12	Afløb, sanitet	3,00	1,4%	0,04		15.000	30.000
13	Terræn Bepantning						
14	Terræn konstruktion	3,95	6,8%	0,27		220.000	
15	Terræn Inventar						
Sum / Gens.		3,2		3,14		1.502.000	1.416.800
						Total kr.:	2.918.800

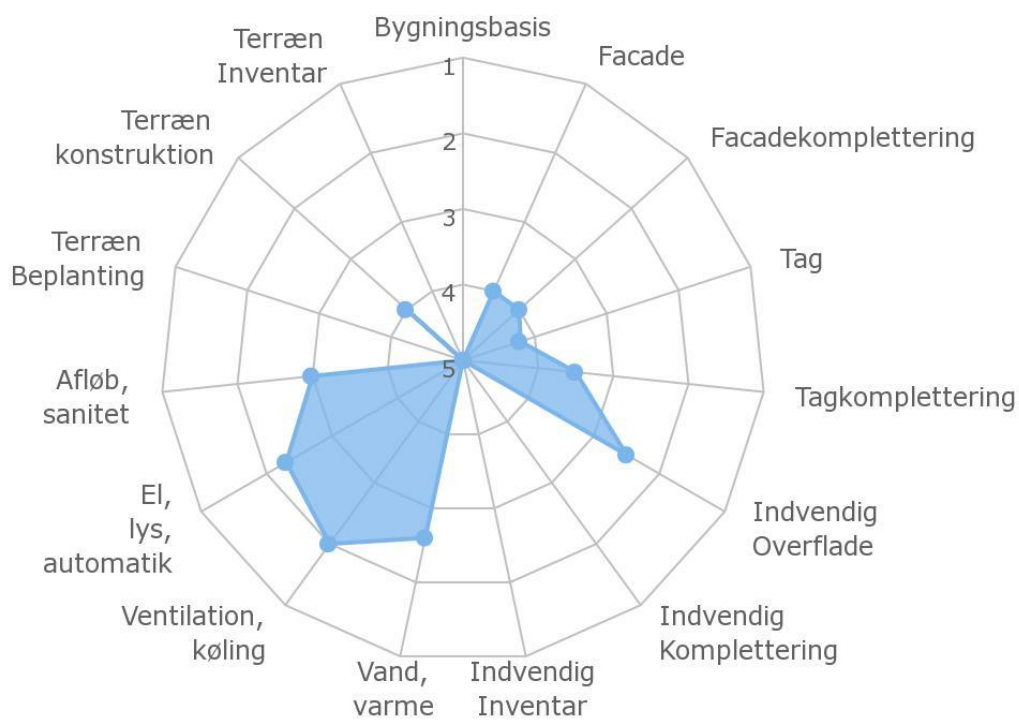
SIFFEN:

Pos.	Bygningsdel	Tilstand	Beløbs andel	Vægtet karakter	2023	2024-26	2027-31
2	Facade	4,00	3,1%	0,12		100.000	
4	Tag	4,18	25,3%	1,06	* 150.000		
9	Vand, varme	2,63	2,5%	0,07		50.000	
		3,60		1,25	150.000	150.000	
						Total kr.:	300.000

* SIFFEN's tagpaptag er nedslidt og utæt. Af samme grund er denne aktivitet lagt i 2023.

Sørby 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



Nyere tag på hallen og ældre tag på cafeteriebygningen.



Tilbygget fitnessrum fra 2017



Gavlbeklædning med partielle huller



Tagrender som sidder lavt og kan nås fra terræn.



Partielt dårlige mørtelfuger



Dobbelt døre til hallen er fra 1988 og tjenlige til udskiftning



SIFFEN: Pavillonbygning med fladt tag



SIFFEN: Tagpaptagets levetid er nået



SIFFEN: Vand på gulvet pga. utæt tag



Slidt trådhegn bag fodboldmål

Bilag 2 - Tekniske installationer



Blandingsbatterier bør udskiftes til berøringsfri armaturer (energibesparelse)



Toiletter bør udskiftes til vandbesparende 2 skylds