

SLAGELSE KOMMUNE

DALMOSEHALLEN TILSTANDSREGISTRERING

Juni 2023



CBC Carsten Borchorst Consulting

Bygningssyn

Tilstandsvurdering

Vedligeholdsplan

DALMOSEHALLEN

Juni 2023

PROJEKT NR.:	100-004
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.	Tekniske installationer:	4
2.1.1.	El-installationer	4
2.1.2.	VVS-installationer	4
2.1.3.	Ventilation	5
2.1.4.	Kloak	5
3.	Vedligeholds- og genopretningsbehov	6
	Bilag 1 - Klimaskærm, indvendige overflader og terræn	8
	Bilag 2 - Tekniske installationer	14

1. Tilstandsvurdering og vedligeholdsplanlægning

Center for Kommunale Ejendomme har ønsket at få foretaget en tilstandsvurdering af den selvejende idrætshal Dalmosehallen, der samlet udgør 2.795 m².

Ejendommen består af 1 bygning på 2.795 m² opført i 1976 og tilbygget gymnastiksal fra 1988.

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, Ivan Strandgaard og Jesper Larsen.

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

Dalmosehallen er opført i røde mursten med tag af bølgeeternitplader. Der er delvis kælder under hallen. Dalmosehallen består af en hal og en gymnastiksal.

Klimaskærm:

Bølgeeternittaget på hallen er i generelt dårlig stand og har været utæt 6 gange i 2022. Utætheder der giver vandskader (følgeskader) på idrætsgulvet mm. Taget er fra 2009/10 og efter det oplyste er lagt forkert med manglende udluftning under pladerne og for spinkel konstruktion. Bølgeeternittaget over gymnastiksalen blev udskiftet i 2022. Taget bør udskiftes indenfor en kort årrække og årsagen til revner i pladerne skal elimineres. Vinduerne og døren på 1.sal i den østlige gavl er fra 1976, slidte, udpinte og tjenlige til udskiftning. Der er sætningsrevner i facader mod syd. Facade mod nord er blevet fuget op i 2022 pga. murbier. Her slår sokkelpuds fra flere steder.

Der er slidte yderdøre flere steder, som bør udskiftes indenfor en årrække.

Der er fugtindtrængning flere steder langs sokkelen på sydsiden af hallen.

Indvendige overflader:

Gulvet i hallen bærer præg af slidmærker og med partielle vandskader flere steder. Gulvet blev sidst slebet i 2019. Gulvet i gymnastiksalen er sidst slebet i 2021 og i generelt pæn stand. Gulvet i Multisalen er

vandskadet og trænger til partielt udskiftning og slibning/lakering. Linoleumsbelægningen i køkkenet er slidt og med defekte svejsninger. Belægningen er tjenlig til udskiftning. I cafeen er der ligeledes ældre linoleum på dele af gulvet. Linoleumsbelægningen er slidt og med defekte svejsninger. Loftet i cafeen er et ældre akustikloft, hvor listerne sidder løst. Dette loft er tjenlig til udskiftning. Akustikloftet i hallen er fra 1976 og med tydelige skjolder fra tidligere og nuværende utætheder. Det vurderes at loftet bør udskiftes inden for de kommende 10 år. Der er konstateret en del indvendige sætningsskader i f.eks. omklædningsrum, foyer og gangarealer.

I omklædning nr. 6 skal døren mod redskabsrum afblændes eller gøres forsvarlig. Der er et trin ned på ca. 1 m og dette udgør en personrisiko.

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 registreret.

Der er monteret solceller for ca 10 år siden

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

Solceller

Solceller bør overflyves med varmesøgende kamera, for inspektion af defekte celler. Restlevetid ca 20 år

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

Sikringsanlæg

Låse er meget slidte og skal udskiftes. Det kan overvejes at skifte til system Salto eller lign

2.1.2. VVS-installationer

Installationer er velholdte.

Varmeforsyning er fjernvarme.

Radiatoranlæg med termostater

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

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

2.1.3. Ventilation

Ventilationsanlæg bliver serviceret regelmæssigt.

Det er tilsluttet CTS

2.1.4. Kloak

Ingen uregelmæssigheder er registreret af bruger, udover kloak udfor kantine

Der er behov for inspektion af kloak ud for kantinen, hvor der er tegn på sætning. Dette prissættes i FM3 med en opretning

Brønddæksler over sandfang er af beton, disse bør udskiftes til støbegods.

Tagrender skal renses og sandfang tømmes

Ved indgang til hal er der grundet terræn niveauforskel afsat pumpebrønde i skakte. Disse brønde skal have nye dæksler med større åbninger, og pumpearmer skal tilsluttes CTS. Pumper skal efterses jævnligt.

Terræn

Der er bagfald på belægningen og terræn ud for kontoret. Stibelægningen langs p-pladsen og nordsiden af hallen, har sat sig flere steder efter udgåede rødder fra træer. Terrassen mod syd har meget store sætninger. Hele terrassen bør rettes op og evt. dræn lagt langs sokkel, for at undgå fugtindtrængning i omklædningsrum.

3. Vedligeholds- og genopretningsbehov

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

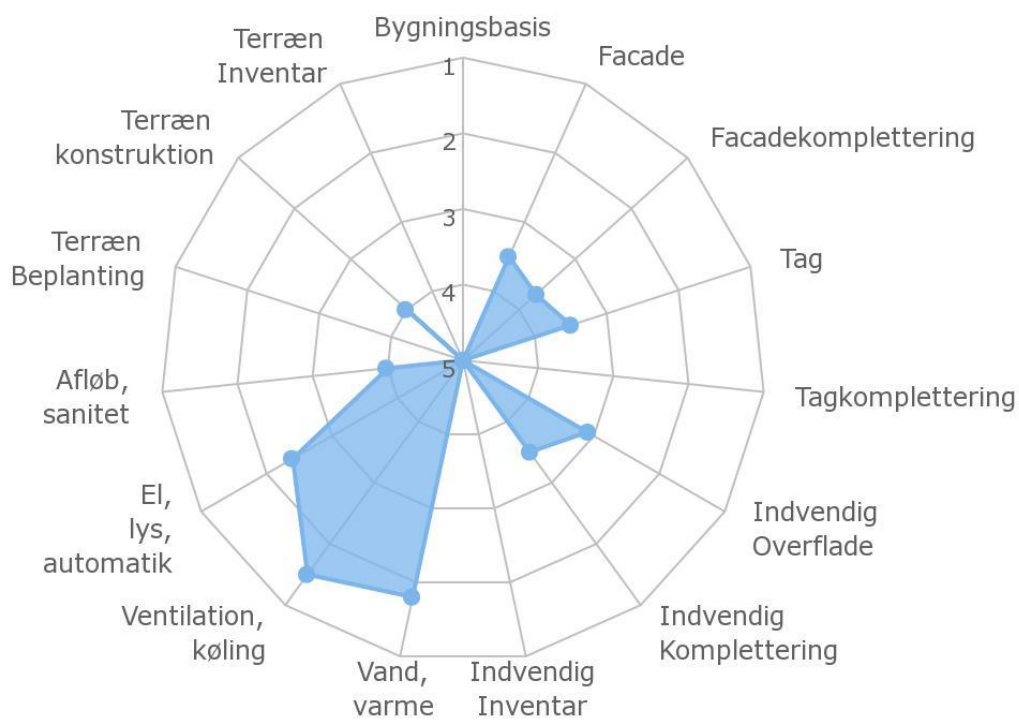
Hovedparten af genopretningen ligger i tagudskiftning, samt udskiftning af lofter i hallen og café, samt opretning af terrasse og asfaltbelægning. I 2023 er der afsat samlet 225.000 kr., som dækker over **akutte** opgaver, som flugtvejsdør i omklædning 6 og kloak ud for køkken.

Den samlede udgift over 10 år beløber sig til ca. 5.4 mio.kr.

Pos.	Bygningsdel	Tilstand	Beløbs andel	Vægtet karakter	2023	2024-26	2027-31
1	Bygningsbasis						
2	Facade	3,50	0,7%	0,03		40.000	
3	Facadekomplettering	3,70	4,9%	0,18		210.000	55.000
4	Tag	3,50	24,1%	0,84		1.300.000	
5	Tagkomplettering						
6	Indvendig Overflade	3,07	27,8%	0,85		935.000	565.000
7	Indvendig Komplettering	3,54	19,0%	0,67	25.000		1.000.000
8	Indvendig Inventar						
9	Vand, varme	1,83	1,1%	0,02		50.000	10.000
10	Ventilation, køling	1,50	3,0%	0,04		60.000	100.000
11	El, lys, automatik	2,37	5,6%	0,13		250.000	50.000
12	Afløb, sanitet	4,00	3,7%	0,15	200.000		
13	Terræn Beplantning						
14	Terræn konstruktion	3,95	10,2%	0,40		300.000	250.000
15	Terræn Inventar						
Sum / Gens.		3,1		3,32	225.000	3.145.000	2.030.000
						Total kr.:	5.400.000

Dalmose 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, hvor tagplader revner



Ældre vinduer på 1.sal (Multirum mm.)



Murværk er blevet opfuget efter murbier. Sökkelpuds falder af flere steder langs nordside.



Nyere tag på gymnastiksalen fra 2022



Skjolder på halloftet efter utætheder.



Halgulv partielt slidt ned til bart træ



Slidt linoleum og defekt svejsning i køkken



Ældre akustikloft med løse lister i cafeen



Vandskadedt gulv i Multirum på 1. sal



"Flugtvejsdør" i omklædning 6 til redskabsrum har et trin ned på ca. 1m. Dette skal der findes en løsning på snarest, da det kan udgøre en personrisiko.



Flere omklædningsrum står med skadede vægge



Kraftige sætninger på terrasse

Bilag 2 - Tekniske installationer



HFI relø som bør skiftes til HPFI



Kraftig sænkning ud for kantine, og problem med tilstopning



Pumpebrønde som bør forsynes med alarm



Pumpebrønd som bør forsynes med alarm og nyt dæksel, med bedre vandgennemtrængning