



Langebæk Hallen (Opført 1979 – Energimærke C) Tilstandsrapport

Vordingborg Kommune
5970-0260 Facilitetsundersøgelse
Åløkkevej 2
4773 Stensved

04.07.2019

Oversigtskort



Langebæk hallen
Tilstandsrapport

Dato : 04.07.2019
Rev.dato :
Side : 3/16

Indledning

Der er taget udgangspunkt i skema fremsendt af Syddansk universitet ved registreringen / gennemgangen af faciliteterne. Skemaet er et afkrydsningsskema med karakteren 1 (bedst) – 4 (dårligst). Skemaet giver dog ikke plads til uddybning af punkterne, hvorfor nærværende rapport er udarbejdet. Nedenstående punkter henviser til ovennævnte skema.

Afslutningsvis er der en fotodokumentation, samt en økonomisk oversigt.

Økonomisk konsekvens af forbedringer og den forventede rentabilitet er skønsmæssig og vil kræve en nøjere gennemregning for et mere præcist skøn inden evt. budgettering.

Det bemærkes ligeledes at der ikke er foretaget destruktive indgreb, hvilket kan betyde ændringer i forudsætninger.

Kommentarer til afkrydsningsskema

10a Klimaskal (tag, vægge, vinduer mv.) - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Tagbeklædning synes i rimelig stand. Sternbeklædning trænger til udbedringer og kraftig malerbehandling.

Gavlbeklædning mod nord er nedslidt og må antages at have en begrænset restlevetid.

Døre og vinduer er af nyere dato og i rimelig stand. Der er 9 flugtvejs døre på øst facade. Det bør afklares med Beredskabsmyndigheden om det er muligt at begrænse antallet og erstatte et antal døre med en let facadevæg med 350mm isolering. Øvrige branddøre mod det fri er af ældre dato og vurderes velholdte, men må forventes at have en begrænset restlevetid, hvorfor de anbefales udskiftet.

10b Isolering – karakter 1 – 2 – 3 – 4

Det skal overvejes at der i forbindelse med fremtidig udskiftning af tagbeklædning efterisoleres udvendigt på tagfladen.

Ved udskiftning af døre og vinduer bør skiftes til lavenergi klasse A 2020.

Det flade tag over ankomstområde og cafeteria er for nyligt efterisoleret.

11 Gulve i aktivitetsområder – karakter 1 – 2 – 3 – 4

Gulv i hal er af ældre dato og slidt, med vurderet i rimelig stand og acceptabelt vedligeholdt.

12 Indeklima (hal) - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Der er ingen bemærkninger til indeklimaet i hallen.

13 Ankomstforhold - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Parkeringspladsen ligger i umiddelbar tilknytning til hallen, via et sti forløb med flise belægning. Ved hallen er der etableret handicapparkering, som har niveaufri adgang frem til hallen.

Ankomstområdet er af ældre dato, men godt vedligeholdt. Der er opsat nyere lofter og der er gode indfald af dagslys. Det anbefales at der opsættes yderligere skiltning i foyer for bedre orientering.

14 Udendørs kunstig belysning - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Området er inspiceret i dagslys, men det vurderes at belysningen på parkeringsområdet er tilstrækkelig.

15 Indeklima (opholdsarealer) - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Der er generelt et godt indeklima i hallens opholdsområder.

I kantine gør det nuværende materialevalg at der er en meget dårlig akustik, som gør det svært at kommunikere når der er flere i lokalet.

Det anbefales at der opsættes akustik plader på loft for at afhjælpe dette.

16 Inventar - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Inventar i kantine er af ældre dato og slidt, men dog anvendelig.

Køkkeninventar i kantine køkken er af ældre dato og trænger til renovering.

17 Omklædningsrum - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Omkledeklædningsrum er i rimelig stand og acceptabelt velholdte. Omklædningsrummene er af ældre dato og det må formodes der er en begrænset restlevetid og de må påregnes renoveret indenfor en kortere årrække.

Langebæk hallen
Tilstandsrapport

Dato : 04.07.2019
Rev.dato :
Side : 4/16

18 Mængde af dagslys i faciliteten - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Det vurderes at der er tilstrækkelig med dagslys i faciliteten.

19 Udsyn til aktivitetsområde fra foyer og kantine - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Der er god mulighed for at følge aktiviteter i hallen fra cafeteria.

Fotodokumentation

Billede nr. 01

Tekst:
Parkeringspladsen ligger i umiddelbar nærhed af hallen og er forbundet med ankomstarealet via en lille sti gennem et grønt område. Belægningen foran og ved hovedindgangen er i god stand og vedligeholdt. Der er niveaufri adgang fra handicap parkeringen og ind til hallen.

Økonomi:
Ikke aktuel.



Billede nr. 02

Tekst:
Fra handicap parkeringen og til for området foran hallen er der udført lokal sænkning af kantsten som tillader gangbesværede og kørestolsbrugere adgang.

Økonomi:
Ikke aktuelt.



Billede nr. 03

Tekst:
Indgangspartiet vurderes i rimelig stand og velholdt. Området er velbelyst.

Økonomi:
Ikke aktuelt.



Langebæk hallen
Tilstandsrapport

Dato : 04.07.2019
Rev.dato :
Side : 6/16

Billede nr. 04

Tekst:
Døre i vindfang er af ældre dato, med vurderes i god stand og velholdt.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 05

Tekst:
Foyer er velholdt og med nyere nedhængt loft samt belysningsarmaturer. Øvrige overflader er af ældre dato, men fremstår dog velholdte. Der bør opsættes skiltning for hurtig orientering af forholdene.

Økonomi:

Supplerende skiltning I alt kr. 20.000,00



Billede nr. 06

Tekst:
Adgang fra foyer til cafeteria går gennem garderoben. Området er i rimelig stand og velholdt.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Langebæk hallen

Dato : 04.07.2019

Tilstandsrapport

Rev.dato :

Side : 7/16

Billede nr. 07

Tekst:

Cafeteria er af ældre dato, men vurderes i rimelig stand og godt vedligeholdt.
Af hensyn til akustikken anbefales det at opsætte et nedhængt loft med akustik plader.

Økonomi:

Nedhængt loft
100m² á 650,00kr

I alt kr. 65.000,00



Billede nr. 08

Tekst:

Det er muligt at følge aktiviteter i hallen fra cafeteria.
Inventar er af ældre dato, og vurderet i rimelig stand.

Økonomi:

Ikke aktuel.



Billede nr. 09

Tekst:

Kantinekøkken er af ældre dato, men vurderes i rimelig stand og velholdt. Det må påregnes det skal renoveres indenfor en kortere årrække.

Økonomi:

Nyt køkken

I alt kr. 120.000,00



Langebæk hallen
Tilstandsrapport

Dato : 04.07.2019
Rev.dato :
Side : 8/16

Billede nr. 10

Tekst:
Kantinekøkken er af ældre dato, men vurderes i rimelig stand og velholdt. Det må påregnes det skal renoveres indenfor en kortere årrække.

Økonomi:

Se billede 09



Billede nr. 11

Tekst:
Toilet er af ældre dato, men vurderes i rimelig stand og godt vedligeholdt.

Økonomi:

Ikke aktuel.



Billede nr. 12

Tekst:
Toilet er af ældre dato, men vurderes i rimelig stand og godt vedligeholdt.

Økonomi:

Ikke aktuel.



Billede nr. 13

Tekst:
Toilet er af ældre dato, men vurderes i rimelig stand og godt vedligeholdt.

Økonomi:

Ikke aktuel.



Billede nr. 14

Tekst:
Det er muligt at følge aktiviteter i hallen fra cafeteria.

Økonomi:

Ikke aktuel.



Billede nr. 15

Tekst:
Gulv i hal er af ældre dato og nedslidt med begrænset restlevetid. Gulv må påregnes udskiftet indenfor en kortere årrække.

Økonomi:

I alt kr. 2.000.000,00



Langebæk hallen
Tilstandsrapport

Dato : 04.07.2019
Rev.dato :
Side : 10/16

Billede nr. 16

Tekst:
Der er ingen bemærkninger til indeklimaet i hallen.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 17

Tekst:
Der er ovenlys i hallen, som tillader dagslys i faciliteten.
Det er ikke oplyst om eksisterende belysningsarmaturer er LED. Det anbefales at alle belysningsarmaturer udskiftes til LED type som medfører en besparelse på elforbrug.

Økonomi:

Udskiftning til LED belysning I alt kr. 380.000,00



Billede nr. 18

Tekst:
Enkelte steder trænger pladebeklædningen på vægge til udskiftning.

Økonomi:

Diverse udbedringer I alt kr. 30.000,00



Langebæk hallen
Tilstandsrapport

Dato : 04.07.2019
Rev.dato :
Side : 11/16

Billede nr. 19

Tekst:
Redskabsrum er nedslidte og trænger til vedligehold.
Belysningsarmaturer bør udskiftes til LED type.

Økonomi:

Renovering af redskabsrum inkl. ny dør
I alt kr. 80.000,00

Udskiftning af eksisterende belysning til LED
Anslået 20 stk. á 2000,00 I alt kr. 40.000,00



Billede nr. 20

Tekst:
Der er ikke niveaufri adgang fra hal til flugtvej.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 21

Tekst:
Omlædningsrum er generelt nedslidte og med begrænset restlevetid. Omlædningsrum må påregnes renoveret indenfor en kortere årrække. Inventar er af ældre dato.
Renoveringen bør omfatte alle overflader, sanitet, ventilation og EI installationer i omklædning og baderum.

Økonomi:

Anslået 110m² á 12.500,00kr I alt kr. 1.375.000,00



Billede nr. 22

Tekst:

Der er niveauspring og op kanter i gulvbelægningen, som påvirker tilgængeligheden i negativ retning. Det anbefales at man i forbindelse med renovering af omklædningsrum udligner niveauforskelle.

Økonomi:

Se billede 21.



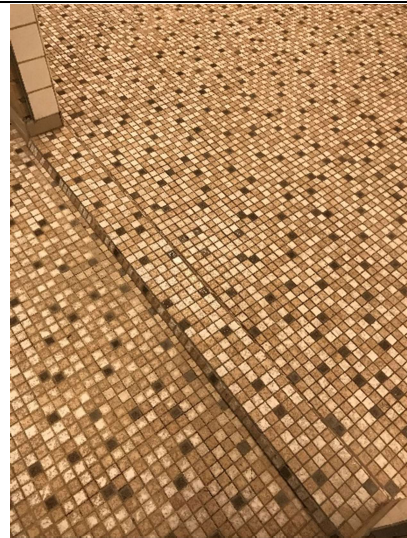
Billede nr. 23

Tekst:

Der er niveauspring og op kanter i gulvbelægningen, som påvirker tilgængeligheden i negativ retning. Det anbefales at man i forbindelse med renovering af omklædningsrum udligner niveauforskelle.

Økonomi:

Se billede 21



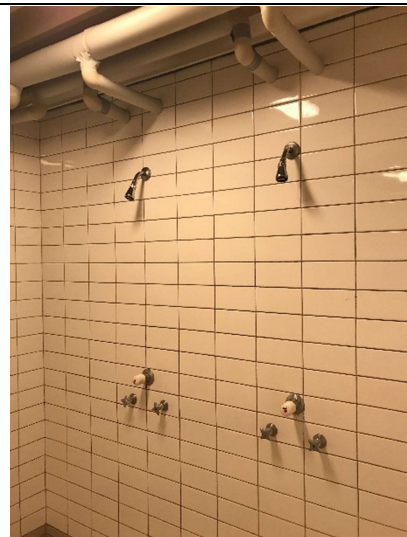
Billede nr. 24

Tekst:

Badefaciliteter er af ældre dato og trænger til vedligehold / renovering.

Økonomi:

Se billede 21.



Billede nr. 25

Tekst:

Toiletter i forbindelse med omklædningsrum er af ældre dato. De vurderes i rimelig stand og acceptabelt vedligeholdt. Der er dog begrænset restlevetid og rummene, sanitet og installationer må påregnes renoveret indenfor en kortere årrække.

Økonomi:

Renovering af toiletter I alt kr. 160.000,00



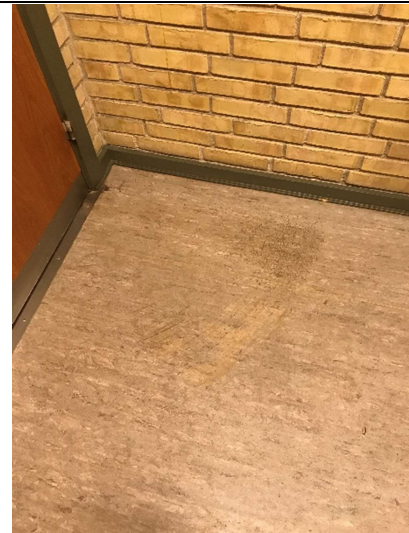
Billede nr. 26

Tekst:

Gulvbelægningen i øvrige forbindelsesrum til omklædningen er nedslidt og med begrænset restlevetid. Gulvbelægningen anbefales udskiftet.

Økonomi:

Anslået 100m² á 500,00kr I alt kr. 50.000,00



Billede nr. 27

Tekst:

Gavl mod syd har fået ny beklædning, samt der er efterisoleret på bygning med fladt tag.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Langebæk hallen

Dato : 04.07.2019

Tilstandsrapport

Rev.dato :

Side : 14/16

Billede nr. 28

Tekst:

Bevoksning langs facade er risiko for ophobning af fugt i facaden, der bør tilskæres så der er min. 60cm afstand til murværk for at sikre udtørring.

Flugtvejsdøre er af ældre dato og slidte, de er dog godt vedligeholdte.

Økonomi:

Tilskæring af beplantning I alt kr. 30.000,00



Billede nr. 29

Tekst:

På øst facade er der 9 dobbelte flugtvejsdøre. Antallet af døre bør tilpasses det tilladte antal personer i hallen. For at begrænse varmetab anbefales det at demontere ikke påkrævede flugtvejsdøre og erstatte af en let facadevæg med 350mm isolering. Påkrævede antal flugtvejsdøre anbefales udskiftet til ny model med mindre varmetab.

Det skal afklares med beredskabsmyndigheder om det er muligt at mindske antallet af flugtveje.

Økonomi:

Anslået 4 flugtvejsdøre á 30.000,00 kr I alt kr. 120.000,00

Anslået 50m² let facadevæg á 1200,00kr I alt kr. 60.000,00



Billede nr. 30

Tekst:

Tagbelægningen er af ældredato, men synes i rimelig stand.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Langebæk hallen
Tilstandsrapport

Dato : 04.07.2019
Rev.dato :
Side : 15/16

Billede nr. 31

Tekst:
Beklædning på gavl mod nord er nedslidt og med begrænset rest levetid.

Økonomi:

Udskiftning og efterisolering af gavl beklædning
Anslået 210m² á 1200,00kr I alt kr. 252.000,00



Billede nr. 32

Tekst:
Stern og vindskede på tilbygning på nordgavl er nedslidt og trænger til kraftig malerbehandling.

Økonomi:

Malerbehandling af stern og vindskede
40lbn á 650kr I alt kr. 26.000,00



Billede nr. 33

Tekst:
Dør i tilbygning er nedslidt og med begrænset restlevetid

Økonomi:

Udskiftning af dør.
I alt kr. 10.000,00



Billede nr. 34

Tekst:
Beklædning på dør tilbygning er beskadiget.

Økonomi:

Anslået 100m² á 1200,00kr I alt kr. 120.000,00



Billede nr. 35

Tekst:
Døre i gavl af sidebygning mod nord er medtaget og restlevetiden på regnes opbrugt.

Økonomi:

Udskiftning af 2 stk. døre á kr. 15.000,00 I alt kr. 30.000,00



Langebæk hallen
Tilstandsrapport

Dato : 04.07.2019
Rev.dato :
Side : 17/16

Økonomisk oversigt

Tekst	Økonomi – ekskl. moms	Prioritet
Supplerende skiltning	20.000,00 kr.	●
Nedhængt loft	65.000,00 kr.	●
Nyt køkken	120.000,00 kr.	●
Nyt gulv i hal	2.000.000,00 kr.	●
LED armaturer i hal	380.000,00 kr.	●
Diverse udbedringer pladebeklædning hal	30.000,00 kr.	●
Renovering af redskabsrum inkl. døre	80.000,00 kr.	●
LED armaturer i redskabsrum	40.000,00 kr.	●
Renovering af omklædningsrum	1.375.000,00 kr.	●
Renovering af toiletter	160.000,00 kr.	●
Gulvbelægning i sekundære rum	50.000,00 kr.	●
Tilskæring af beplantning	30.000,00 kr.	●
Nye flugtvejsdøre	120.000,00 kr.	●
Let facadevæg	60.000,00 kr.	●
Udskiftning og efterisolering af gavlbeklædning	252.000,00 kr.	●
Malerbehandling af stern og vindskede *	26.000,00 kr.	●
Udskiftning af dør. *	10.000,00 kr.	●
Udskiftning af beklædning på tilbygning *	120.000,00 kr.	●
Udskiftning af døre *	30.000,00 kr.	●
Ialt	4.968.000,00 kr.	

- Prioritet, bør udbedres straks.
- Prioritet, bør udbedres indenfor 1-5 år.
- Prioritet, kan udføres senere.

* Bygningen er ikke kommunal

Sammentælling i henhold til ovenstående oversigt:

●	●	●
60.000,00 kr. ekskl. moms	4.023.000,00 kr. ekskl. moms	885.000,00 kr. ekskl. moms