

Den Selvejende Institution
Assens Hallen
Bygningssyn 2014/2015

Rapport



Mariagerfjord
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse:

Forord

Ejendomsoplysninger

Oversigtstegning

Plan for planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse opdelt på aktiviteter

Aktivitetsbeskrivelser

Forord:

Nærværende rapport er udfærdiget af Mariagerfjord Kommunes ejendomscenter i forlængelse af Ejendomscentrets gennemgang af Den Selvejende Institution Assens Hallens bygninger. Bygningssynet er foranlediget af fagenheden Kultur og Fritid i Mariagerfjord Kommune, med det formål at skabe overblik over de vedligeholdelsesmæssige udfordringer i kommunens selvejende halanlæg i de kommende år.

Bygningssynet er ikke en tilstandsvurdering med karaktergivning af hallens bygningsmæssige tilstand, men udelukkende en registrering af vedligeholdelsesbehovet de kommende år.

Vedligeholdelsesbehovet fremgår af ”Plan for periodisk vedligeholdelse og fornyelse opdelt på aktiviteter” og ”Aktivitetsbeskrivelser” som uddyber vedligeholdelsesaktiviteterne nærmere.

Bygningssynet omfatter primært en gennemgang af bygningernes klimaskærm, halgulve og hovedinstallationer for de tekniske anlæg herunder vand, varme, ventilation og el. Energibesparende foranstaltninger og indvendig vedligeholdelse, bortset fra halgulve, er ikke omfattet af bygningssynet.

Gennemgangen er udført visuelt og uden destruktive indgreb i bygningen. Hvor det er vurderet nødvendigt, er der foreslået en nærmere undersøgelse af forholdet.

Bygningssynet omfatter den oprettende¹ vedligeholdelse, men ikke den afhjælpende² og forebyggende³ vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesaktiviteterne er prissat og givet prioriteringer⁴, fra 1 til 5, hvor 1 er højeste prioritet.

Aktiviteterne er planlagt i det år, hvor det på nuværende tidspunkt skønnes, at de bør udføres.

En løbende opfølgning af vedligeholdelsesplanen, kan vise behov for at fremrykke eller mulighed for at udskyde aktiviteterne, afhængigt af vedligeholdelsesobjektets aktuelle tilstand.

Note:

1. Oprettende vedligehold er vedligehold, som medfører et kvalitetspring, der helt eller delvist bringer ejendommen (eller dele heraf) op på kvalitetsniveau ”som bygget”. Denne form for vedligehold omfatter typisk samlet renovering og/eller udskiftning af bygningsdele, fx hele tagbelægningen, hele facadeoverfladen, alle vinduer, hele installationsystemet eller væsentlige dele heraf.
2. Afhjælpende vedligehold er vedligehold, som udføres for at afhjælpe akut skade eller svigt. Denne form for vedligehold omfatter reparation eller udskiftning af defekte komponenter og lignende.
3. Forebyggende vedligehold er vedligehold, som udføres inden ejendommens ydeevne er på et brugsmæssigt utilfredsstillende stade, eller for at forhindre følgeskader. Denne form for vedligehold omfatter typisk løbende eftersyn og arbejder, der udføres med faste intervaller for at forebygge nedslidning eller minimere risikoen for driftstop eller ulykker.
4. Prioriteringer
 1. Kritisk tilstand, der medfører nedbrydning af bygningsdelen eller væsentlige følgeskader på andre bygningsdele, eller som er til fare for personer. Bygningsdelen skal vedligeholdes, genoprettes eller fornyes.
 2. Meget slidt tilstand, med risiko for nedbrydning af bygningsdelen eller følgeskader på andre bygningsdele. Bygningsdelen bør vedligeholdes, genoprettes eller fornyes.
 3. Nedslidt tilstand, uden risiko for følgeskader på andre bygningsdele. Bygningsdelen bør genoprettes eller fornyes.
 4. Noget slidt med funktionsmæssig eller energimæssig betydning. Der kan foretages vedligeholdelse eller genopretning
 5. Almindelig slidt, med æstetisk eller komfortmæssig betydning

Assens Hallen

Assens Hallen
Edderupvej 1a
9550 Mariager
 Tlf.:
 Fax:
 Email:



Ejendomsoplysninger:

Nr.: 1a
BBR: 22509
Matr.nr.: 4fi
Ejerlav.: ASSENS BY, FALSLEV
Energimærke: E
Sagsbeh.: -
Sidste bygn.syn: 10/11-2014
Nyvværdi forsikring:

Anvendelse:

Anvendelse: Selvejende idræts og svømmehaller
Udvalg: (5) Kultur- og Fritidsudvalg
Forvaltning: Kultur og Fritid
Ejerforhold: Selvejende/privat

BBR arealer:

Grundareal:
Bebygget areal: 2.935 m²
Samlet bygningsareal: 2.935 m²
Samlet tagetage: m²
Udnyttet tagetage: m²
Samlet kælderareal: m²
Frilagt kælderareal: m²
Andet areal: m²

Driftsarealer:

Bygningsdriftsareal: m²
Terrændriftsareal: m²
Rengøringsareal: m²
Opvarmet areal: 2.976 m²
Andre arealer:
Vejareal: m²
Antal personer: pers.

Boligareal:

Samlet etageareal: m²
Udnyttet tagetage: m²
Frilagt kælderareal: m²
Samlet boligareal: m²

Erhvervsareal:

Samlet etageareal: 2.935 m²
Udnyttet tagetage: m²
Frilagt kælderareal: m²
Samlet erhvervsareal: m²

Bygninger:

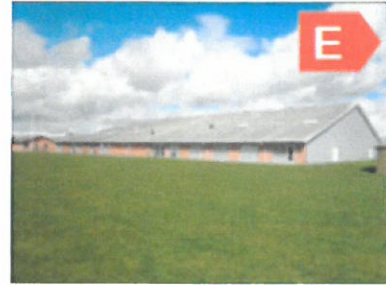
Bygningsnavn	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Samlet tagetage	Samlet kælderareal	Samlet boligareal	Samlet erhvervsareal	Bygningsdriftsareal	Opvarmet areal
Assens Hallen	2935 m ²	2935 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2976 m ²
Sum	2.935 m ²	2.935 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	2.976 m ²

Kontaktpersoner:

Navn	Stilling	Telefon	Lokal	Mobil	Email
Ole Mousten	Formand	98583333			ole.mousten@mail.dk
Steen Quist Jensen	Halinspektør			22483687	halbestyrer@assenshallen.dk

Assens Hallen

Assens Hallen
Edderupvej 1a
9550 Mariager
Tlf.:
Fax:
Email:



Noter:

Bemærkninger:

Bygningssyn 10/11- 2014.

Gl. hal opført i 1978:

Eternit tag udskiftet og efterisoleret i 2013

Træbetonlofter fra 2013

Udskiftning af belysning i 2013.

Etablering af solcelleanlæg i 2013

Flere vinduer er udskiftet for 4-5 år siden til træ/alu.

Pulasticgulv er skiftet 1 gang i hallens levetid.

Ny hal opført i 2006:

Ny hal er med et sportsparketgulv , som

lejlighedsmæssig bør lakeres. En

vedligeholdelses lakering ligger på ca. 40-50.000 ifl. Virklund Sport.

Øvrigt se Aktivitetsoversigt.

Kloakforhold:

Kloaksystemet i Gl. gymnastikhal og i ny idrætshal er separeret på egen grund i f. m. byggeriet ifølge oplysninger fra byggesagsarkivet (weblageret)

Driftsoplysninger:

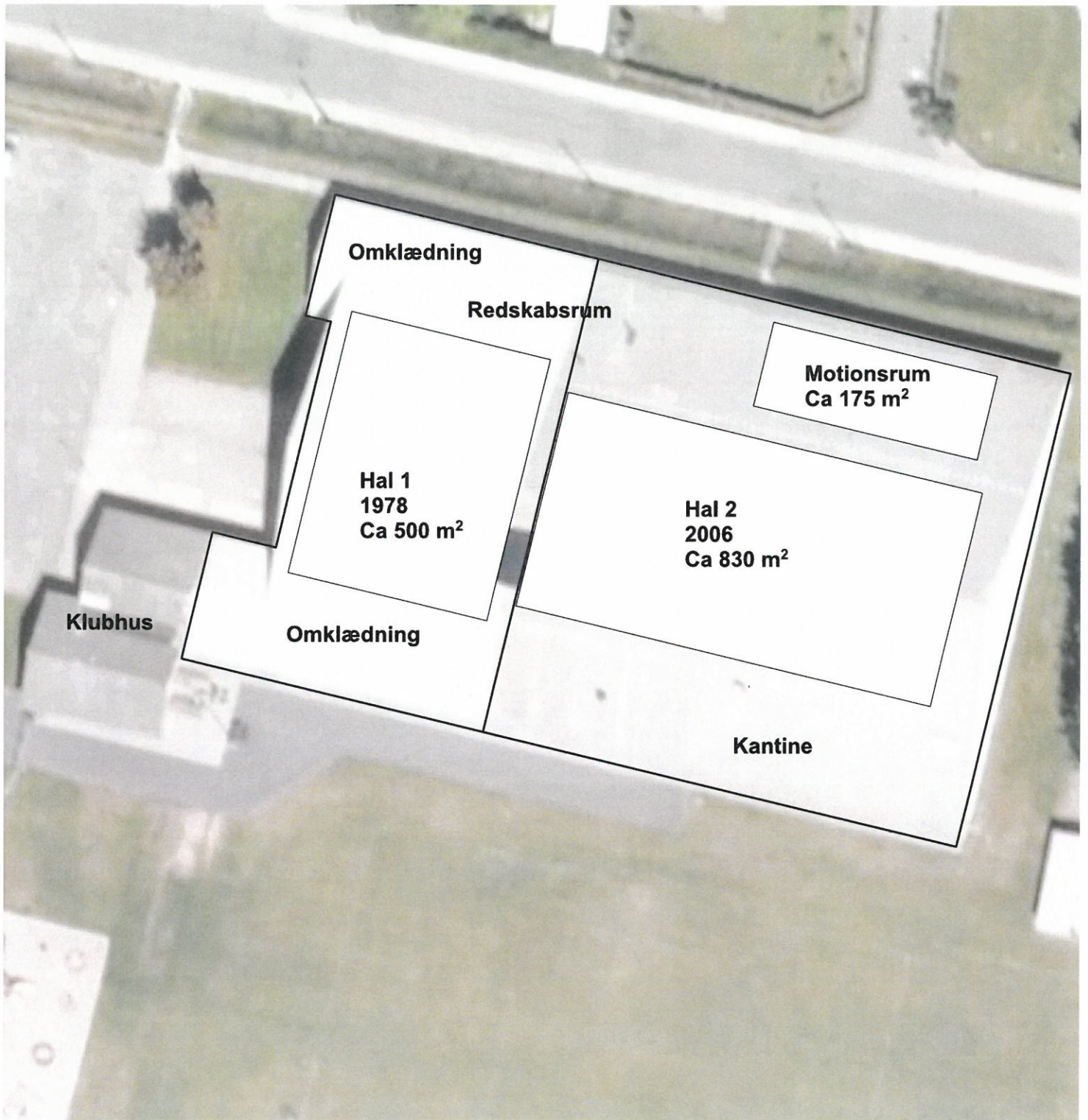
Brugeroplysninger:

Servicekontrakter:

Håndværkerliste:

Faggruppe	Firma	Adresse	Telefon	Mobil	Email
-----------	-------	---------	---------	-------	-------

Billeder:



Assens Hallen
Oversigtstegning 1:500

Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse opdelt på aktiviteter (Eks. moms)

Fordelingssenhed: Ser	Anvendelse: Selvejende idræts og svømme...	Sagsbehandler: Alle	Pulje: Alle	Fag: Alle	Ar: 2015 (Budget)	Aktivitetensnr.:
Forvaltning: Alle	Ejendom: Assens Hallen	Bygning: Alle	Prioritering: Alle	SfB nr.: Alle	Initialer: Alle	
Udvalg: Alle		Vedligeholdelsart: Alle	Område: Alle	Status: Alle		
Ejerforhold: Alle						

Ejendom: Assens Hallen	SfB nr.	Omr. Pkt.	Nr.	Aktivitetsbeskrivelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	(31)0	UDV 2	1837	Renovering af gavl mod vest på gl. hal.	0	0	0	77.320	0	0	0	0	0	0
	(31)0	UDV 4	1838	Afblænding af udvendige døre og faste partier i gl. hal	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	(43)0	IND 4	1839	Renovering af gulv i gl. hal	0	0	0	100.000	0	0	0	0	0	0
	(68)0	TEK 3	1896	Udskiftning af el-tavle	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0
Ialt...Assens Hallen					1	0	20.000	177.320	0	0	0	0	0	0

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ialt:	1	0	20.000	177.320	0	0	0	0	0	0

Aktivitetsnr.: 1837

Initialer:	Område	Vedligeholdelsesart:	Sidst revideret:	Reg.dato:
mala2	UDV	Opret	10-02-2015	10-11-2014

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Assens Hallen Edderupvej 1a 9550 Mariager	Assens Hallen	(31)0	Ydervægge, komplettering

Prioritering:

2. Meget slidt tilstand, med risiko for nedbrydning af bygningsdelen eller følgeskader på andre bygningsdele. Bygningsdelen bør vedligeholdes, genoprettes eller fornyes.

Pulje:

Vedligehold - Selvejende idræts- og svømmehaller

Aktivetsbeskrivelse:

[Renovering af gavl mod vest på gl. hal.](#)

VEDLIGEHOLDELSESOBJEKT:

Gavle: Tegl væg er opført som 290 mm hulmur med 75 mm isolering. højde er 2788 mm, med stålprofiler i ydervæg.

Let gavlkonstruktion er gavlsøjler 9,0 x 26,6 cm limtræ, mellem søjler er opbygget skelet af 125 mm trykimprænerede planker, med 125 mm mineraluld.

Beklædning 6 mm eternit. Muligvis asbest.

Stern: Beklædt med trykimprænerede fjer og not sternbrædder.

OBJEKTETS TILSTAND:

Teglydervæg der er muligvis murebier og andre dyr i fugerne, forholdsvis mange skader i fugerne.

Limtræssøjler er ikke vedligeholdt med maling og trænger til malerbehandling.

Eternitpladerne er muligvis asbest, enkelte knækkede og skruer er rustne.

Sternbrædder trænger til malerbehandling eller muligvis indækning i eternit som modsatte gavl og tagfod.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

Teglvæg omfuges.

Let ydervæg, eternit nedtages nensomt og der isoleres yderligere med 75 mm/100mm hvorefter der monteres en vindspære og monteres sinusplader som i modsatte gavl øst.

Sternen indækkes i eternit og evt. råd i brædder udskiftes.

Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
2018	2018	Murer	32.900 kr	-
2018	2018	Tømrer	44.420 kr	-
			I alt. 77.320 kr	

Kalkuler:

Faggruppe: Murer		Sidst revideret: 11-11-2014	
Beskrivelse	Antal Enhed	Enhedspris	Samlet
Ny mørtelfuge	70 m2	470 kr	32.900 kr
			I alt. 32.900 kr

Faggruppe: Tømrer		Sidst revideret: 11-11-2014	
Beskrivelse	Antal Enhed	Enhedspris	Samlet
Isolering af facade	116 m2	70 kr	8.120 kr
Sinus stålplader	116 m2	225 kr	26.100 kr
Stern eternit	15 m2	680 kr	10.200 kr
			I alt. 44.420 kr

Aktivitetsoversigt

Aktivetsnr.:	Ejendom:	Aktivetsbeskrivelse:
1837	Assens Hallen	Renovering af gavl mod vest på gl. hal.



Gavl mod vest



Eteritbeklædning på gavl



Limtræssøjler



Murværk med dårlige fuger

Aktivitetsnr.: 1838

Initialer:	Område	Vedligeholdelsart:	Sidst revideret:	Reg.dato:
gehoj	UDV	Afhjælp	10-11-2014	10-11-2014

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.: Bygningsdel:
Assens Hallen Edderupvej 1a 9550 Mariager	Assens Hallen	(31)0 Ydervægge, komplettering

Prioritering:

4. Noget slidt med funktionsmæssig eller energimæssig betydning. Der kan foretages vedligeholdelse eller genopretning

Pulje:

Vedligehold - Selvejende idræts- og svømmehaller

Aktivetsbeskrivelse:

[Ablænding af udvendige døre og faste partier i gl. hal](#)

VEDLIGEHOLDELSEOBJEKT:

Aluminiumsdøre og vinduespartier i gl. hal, ialt 4 stk.

OBJEKTETS TILSTAND:

Elementerne er ikke nedslidte men ønskes afblændet pga. ændret funktion.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

Der udføres afblænding af elementerne efter nærmere overvejelse. Der afsættes ikke midler, da tiltaget ikke har karakter af bygningsvedligeholdelse.

	Reg	Bud	Fag		Beløb	Status
	2015	2015	Tømrer		1 kr	-
					ialt.	1 kr



Alu-dør til teknikrum



Alu-dør til redskabsrum

Aktivitetsoversigt

Aktivetsnr.:	Ejendom:	Aktivetsbeskrivelse:
1838	Assens Hallen	Afblænding af udvendige døre og faste partier i gl. hal



Alu-element til garderobe



Alu-vindue til omklædningsrum

Aktivitetsnr.: 1839

Initialer:	Område	Vedligeholdstype:	Sidst revideret:	Reg.dato:
mala2	IND	Forebyg	04-02-2015	11-11-2014

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Assens Hallen Edderupvej 1a 9550 Mariager	Assens Hallen	(43)0	Dæk og gulve, overflader

Prioritering:

4. Noget slidt med funktionsmæssig eller energimæssig betydning. Der kan foretages vedligeholdelse eller genopretning

Pulje:

Vedligehold - Selvejende idræts- og svømmehaller

Aktivitetsbeskrivelse:

Renovering af gulv i gl. hal

VEDLIGEHOLDELSEROBJEKT:

Gulvet er fra 1978 og er blevet vedligeholdt en gang i levetiden. Overfladen er en ældre polyuretan belægning på beton underlag.

OBJEKTETS TILSTAND:

Overfladen er ikke slidt men der ses enkelte buler i gulvet hvor belægningen muligvis har sluppet underlaget.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

Belægningen bør indenfor en nærmere årrække udskiftes eller topcoates såfremt man kan leve med den reducerede støddabsorbering (25-30%)

Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
2018	2018	Gulvlægger	100.000 kr	-
			I alt.	100.000 kr

Kalkuler:

Faggruppe: Gulvlægger

Sidst revideret: 12-11-2014

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Samlet
Top coat	500	m2	200 kr	100.000 kr
				I alt. 100.000 kr



Gulv i gl. hal



Buler i gulvbelægning

Aktivitetsnr.: 1896

Initialer:	Område	Vedligeholdsart:	Sidst revideret:	Reg.dato:
Martin Hartvig TEK		Opret	06-01-2015	03-01-2015

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Assens Hallen Edderupvej 1a 9550 Mariager	Assens Hallen	(68)0	Øvrige elektriske anlæg

Prioritering:

3. Nedslidt tilstand, uden risiko for følgeskader på andre bygningsdele. Bygningsdelen bør genoprettes eller fornyes.

Pulje:

Vedligehold - Selvejende idræts- og svømmehaller

Aktivitetsbeskrivelse:

Udskiftning af el-tavle

VEDLIGEHOLDELSEOBJEKT:

El-tavlen er placeret i teknikrum for varme- og brugsvandsanlæg.

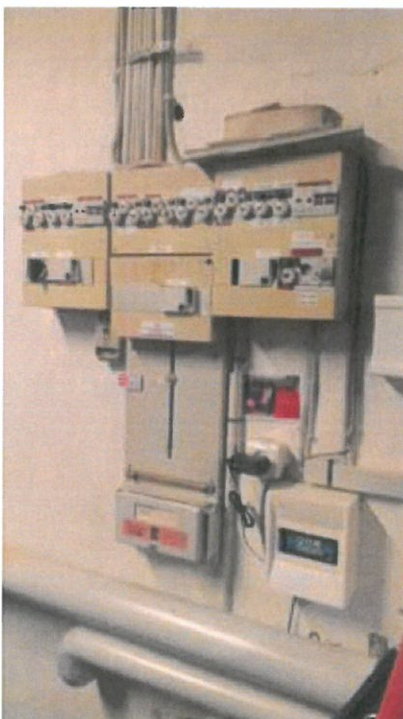
OBJEKTETS TILSTAND:

El-tavlen er nedslidt og ikke tidssvarende.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

El-tavlen udskiftes til ny tidssvarende med automatsikringer, HPFI relæer m.m.. Tavlens kapacitet tilpasses de aktuelle forhold og udføres med ca. 20% udvidelsesmulighed. Der er ønske om, at el-tavlens funktioner flyttes til hovedel-tavlen, som er placeret i rummet ved siden af.

Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
2017	2017	Elektriker	20.000 kr	-
			Ialt.	20.000 kr



Gl. eltavle i hovedteknikum.jpg