



Den Selvejende Institution
Skelund 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 Skelund 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, f.eks. 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 brugsmessigt utilfredsstillende stade, eller for at forhindre følgeskader. Denne form for vedligehold omfatter typisk lovpligtige eftersyn og arbejder, der udføres med faste intervaller for at forebygge nedslidning eller minimere risikoen for driftsstop 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*

Skelund Hallen

Skelund Hallen

Idrætsvej 15

9560 Hadsund

Tlf.:

Fax:

Email:



Ejendomsoplysninger:

Nr.: 15
BBR: 9444
Matr.nr.: 2h
Ejerlav.: SKELUND BY, SKELUND
Energimærke: C
Sagsbeh.: -
Sidste bygn.syn: 12/12-2014
Nyværdi forsikring:

Anvendelse:

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

BBR arealer:

Grundareal:
Bebygget areal: 674 m²
Samlet bygningsareal: 738 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: m²
Andre arealer:
Vejareal: m²
Antal personer: m²

Boligareal:

Samlet etageareal: m²
Udnyttet tagetage: m²
Frilagt kælderareal: m²
Samlet boligareal: m²
Erhvervsareal:
Samlet etageareal: m²
Udnyttet tagetage: m²
Frilagt kælderareal: m²
Samlet erhvervsareal: 738 m²

Bygninger:

Bygningsnavn	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Samlet tagetage	Samlet kælderareal	Samlet boligareal	Samlet erhvervsareal	Bygningsdriftsareal	Opvarmet areal
Bygning 1	674 m ²	738 m ²	m ²	m ²	m ²	738 m ²	m ²	m ²
Sum	674 m ²	738 m ²	m ²	m ²	m ²	738 m ²	m ²	m ²

Kontaktpersoner:

Navn	Stilling	Telefon	Lokal	Mobil	Email
Anders Andersen	Formand	98585111		29888953	aa@jkka.dk
Hans Jørgen Hansen	Halinspektør				hh@gulvraadgivning.dk

Skelund Hallen

Skelund Hallen

Idrætsvej 15

9560 Hadsund

Tlf.:

Fax:

Email:



Noter:

Bemærkninger:

Tag på halbygningen er udskiftet i 1995 og i 2010 som reklamations sag mod Dansk Eternitfabrik. I f. m. tagudskiftningen i 1995 er tagkonstruktionen ekstraisoleret.

Tag på sidebygning er udskiftet omkring 2005.

Der er foretaget en større energirenovering i 2012, med hulmursisolering, nyt varmeanlæg mv. I den forbindelse er flugtvejsdørene i gavl mod nordøst udskiftet til hvide pvc døre med fyldninger.

Vinduer og hovedindgangsdør i gavl mod sydvest er udskiftet i 2002 og 2004 til grå pvc med energiruder.

Halgulv, af bølgeparket på dobbelt strøkonstruktion, er fra bygningens opførelsestidspunkt i 1974. Gulvet er renoveret 2 gange med slibning opstregning og lakering senest i 2013.

Kloakforhold:

I følge hallens oplysninger er der foretaget kloakseparering på egen grund i f. m. separering i området.

Der findes ingen oplysninger om separeringen i byggesagsarkivet. (weblageret)

Driftsoplysninger:

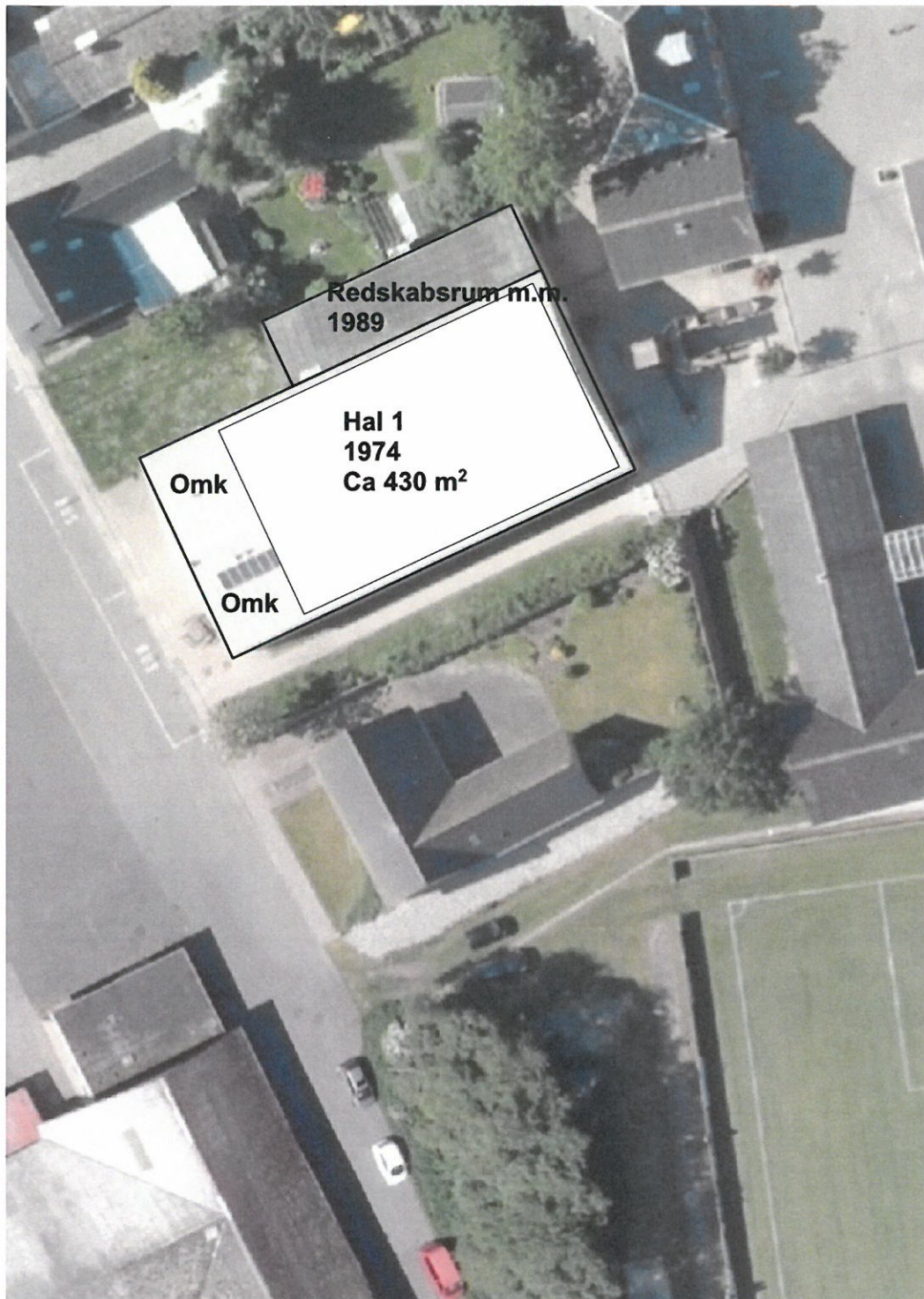
Brugeroplysninger:

Servicekontrakter:

Håndværkerliste:

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

Billeder:



Skelund Hallen
Oversigtstegning 1:500

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

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

Ejendom: Skelund Hallen		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
SfB nr.	Omr. Prt.	Nr.	Aktivitetsbeskrivelse								
(21)0	UDV 2	1882	16.750	0	0	0	0	0	0	0	0
(31)0	UDV 3	1883	7.500	0	0	0	0	0	0	0	0
(31)0	UDV 3	1884	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0
(43)0	IND 2	1963	0	0	0	0	0	0	322.500	0	0
(50)0	UDV 2	1885	10.625	0	0	0	0	0	0	0	0
(68)0	TEK 3	1897	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0
Ialt... Skelund Hallen			49.875	0	0	20.000	0	0	0	322.500	0

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
49.875	0	0	20.000	0	0	0	322.500	0	0

Ialt:

Aktivitetsnr.: 1882

Initialer:	Område	Vedligeholdelsesart:	Sidst revideret:	Reg.dato:
gehoj	UDV	Opret	06-01-2015	12-12-2014

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Skelund Hallen Idrætsvej 15 9560 Hadsund	Bygning 1	(21)0	Ydervægge

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

Aktivitetsbeskrivelse:

Omfugning af ydervægge langs tagfod

Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
2015	2015	Murer	16.750 kr	-
			I alt. 16.750 kr	

VEDLIGEHOLDELSESOBJEKT:

Facademurværk af gule teglsten med skræbefuge.

OBJEKTETS TILSTAND:

Murværket er løbende gået efter og repareret i nødvendigt omfang. Murværket er generelt i god stand, bortset fra de øverste skifter langs tagfod, hvor fugerne er forvitrede og mangefulde.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

Fugerne i øverste murværk langs tagfod udfræses og omfuges i fuldt omfang.

Kalkuler:

Faggruppe: Murer

Sidst revideret: 12-12-2014

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Samlet
Udfræsning og omfugning	25	m2	470 kr	11.750 kr
Sillads/lift (skønnet)	1	stk.	5.000 kr	5.000 kr
				I alt. 16.750 kr



Dårlige fuger i murværk langs tagfod



Dårlige fuger i murværk langs tagfod

Aktivitetsnr.: 1883

Initialer:	Område	Vedligeholdsart:	Sidst revideret:	Reg.dato:
gehoj	UDV	Opret	06-01-2015	12-12-2014

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Skelund Hallen Idrætsvej 15 9560 Hadsund	Bygning 1	(31)0	Ydervægge, komplettering

Prioritering:

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

Pulje:

Vedligehold - Selvejende idræts- og svømmehaller

Aktivetsbeskrivelse:

Udskiftning af vinduer i sidebygning, i gavl mod vest

	Reg	Bud	Fag		Beløb	Status
	2015	2015	Tømmer		7.500 kr	-
					Ialt. 7.500 kr	

VEDLIGEHOLDELSEROBJEKT:

Malede trævinduer med oplukkelig ramme og termorude

OBJEKTETS TILSTAND:

Vinduerne er fra sidebygningens opførelsetidspunkt i 1989 og bærer præg af slid og ælde. Overfladen er slidt og træet lider af manglende træbeskyttelse.

VEDLIGEHOLDESESTILTAG:

Vinduerne må forventes udskiftet i nærmeste fremtid. Der bør udskiftes til et vedligeholdelsevenligt produkt som træ-alu eller tilsvarende.

Kalkuler:

Faggruppe: **Tømmer**

Sidst revideret: 12-12-2014

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Samlet
Udskiftning af vinduer, 0,6x0,6m	2	stk.	3.750 kr	7.500 kr
				I alt. 7.500 kr



Vinduer i gavl på sidebygning



Vindue med slidt overflade

Aktivitetsnr.: 1884

Initialer:	Område	Vedligeholdelsesart:	Sidst revideret:	Reg.dato:
gehoj	UDV	Opret	06-01-2015	12-12-2014

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Skelund Hallen Idrætsvej 15 9560 Hadsund	Bygning 1	(31)0	Ydervægge, komplettering

Prioritering:

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

Pulje:

Vedligehold - Selvejende idræts- og svømmehaller

Aktivitetsbeskrivelse:

Udskiftning af hoveddør

VEDLIGEHOLDELSESOBJEKT:

Dobbeldør i grå pvc med termoruder i øverste felt og fyldning i nederste felt

OBJEKTETS TILSTAND:

Døren er udskiftet i 2002, men bærer præg af slid. Døren binder i sommerhalvåret pga. varmeudvidelser i plastmaterialet.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

Døren må forventes udskiftet i nærmeste fremtid. Der bør udskiftes til et vedligeholdelsesvenligt produkt som alu, træ-alu eller tilsvarende. Der foreligger et tilbud på ny dør inkl. besætning og elektrisk lås, men ekskl. montering. Tilbuddet er på ca. 15.000,- inkl. moms.

Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
2015	2015	Tømrer	15.000 kr	-
			I alt.	15.000 kr

Kalkuler:

Faggruppe: Tømrer

Sidst revideret: 12-12-2014

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Samlet
Udskiftning af dobbeldør inkl. mont, og ekskl. moms	1	stk.	15.000 kr	15.000 kr
				I alt. 15.000 kr



Gavl mod vest med hoveddør

Aktivitetsnr.: 1885

Initialer:	Område	Vedligeholdstype:	Sidst revideret:	Reg.dato:
gehoj	UDV	Opret	06-01-2015	12-12-2014

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Skelund Hallen Idrætsvej 15 9560 Hadsund	Bygning 1	(50)0	VVS-anlæg ,terræn

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

Aktivitetsbeskrivelse:	Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
Etablering af afløb fra forsænkede arealer ved flugtvejsdøre i gavl mod øst	2015	2015	Kloak	10.625 kr	-
				I alt. 10.625 kr	

VEDLIGEHOLDELSEOBJEKT:

Afløbsrist i betonplade. Afløbet er i følge hallens oplysninger ført til nedsvivning i faskine.
Der findes ikke tegninger over systemet.

OBJEKTETS TILSTAND:

Nedsvivningen fungerer ikke mere. Ved regnskyl ophobes vand i forsænkningerne med risiko for at trænge ind i bygningen gennem døre.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

Afløbene bør snarest muligt, via sandfang, tilsluttes regnvandssystemet i terrænet øst for bygningen.
Regnvandssystemet tilhører Skelund Skole, men er beliggende på hallens matrikel.

Kalkuler:

Faggruppe: Kloak				Sidst revideret: 12-12-2014
Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Samlet
Etablering af nye ledninger	15	lbn	375 kr	5.625 kr
Etablering af sandfangsbrønd	1	stk.	3.500 kr	3.500 kr
Diverse/uforudsete (afsæt)	1	stk.	1.500 kr	1.500 kr
			I alt. 10.625 kr	



Afløb i forsænket areal ved flugtvejsdør

Aktivitetsnr.: 1897

Initialer:	Område	Vedligeholdstype:	Sidst revideret:	Reg.dato:
Martin Hartvig TEK		Opret	16-01-2015	03-01-2015

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Skelund Hallen Idrætsvej 15 9560 Hadsund	Bygning 1	(68)0	Øvrige elektriske anlæg

Prioritering:

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

Pulje:

Vedligehold - Selvejende idræts- og svømmehaller

Aktivetsbeskrivelse:Udskiftning af eltavle

Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
2018	2018	Elektriker	20.000 kr	-
			Ialt	20.000 kr

VEDLIGEHOLDELSESOBJEKT:

EI-tavlen er placeret i teknikrum.

OBJEKTETS TILSTAND:

EI-tavlen er nedslidt og ikke tidssvarende.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

EI-tavlen udskiftes til ny tidssvarende med automatsikringer, HPFI m.m.. Der ryddes op i tavlen og installationer der ikke har nogen funktion og anvendelse fjernes. Tavlens kapacitet tilpasses de aktuelle forhold og udføres med ca. 20% udvidelsesmulighed.

Aktivitetsnr.: 1963

Initialer:	Område	Vedligeholdelsesart:	Sidst revideret:	Reg.dato:
gehoj	IND	Opret	25-02-2015	25-02-2015

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Skelund Hallen Idrætsvej 15 9560 Hadsund	Bygning 1	(43)0	Dæk og gulve, overflader

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 sportsgulv

VEDLIGEHOLDELSESOBJEKT:

Ældre Sports Bøgeparketgulv.

OBJEKTETS TILSTAND:

Gulvet er mere end 25 år gammelt og vil indenfor en 5-10 årig periode være klar til udskiftning eller renovering ifølge Virklund Sports vurdering.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

Gulvet bør lakeres med jævne mellemrum under hallens almindelige drift. På længere sigt skal der påregnes renovering eller udskiftning af gulvet. Det kan eksempelvis udføres som en ny belægning af træ eller polyurethan ovenpå eksisterende gulv.

	Reg	Bud	Fag		Beløb	Status
	2022	2022	Gulvlægger		322.500 kr	-
	I alt.				322.500 kr	

Kalkuler:

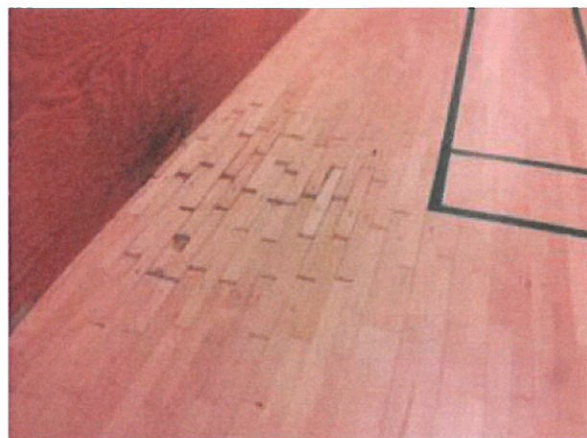
Faggruppe: **Gulvlægger**

Sidst revideret: 25-02-2015

Beskrivelse	Antal	Enhed	Enhedspris	Samlet
Renovering af sportsgulv	430	m2	750 kr	322.500 kr
I alt.				322.500 kr



Sportsgulv af bøgeparket



Gl. skade i sportsgulv