



Den Selvejende Institution
Valsgård 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 Valsgård 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 brugsmæssigt utilfredsstillende stade, eller for at forhindre følgeskader. Denne form for vedligehold omfatter typisk loypligtige eftersyn og arbejder, der udføres med faste intervaller for at forebygge nedslidning eller minimere risikoen for driftstop eller uheld.*
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*

Valsgård Hallen

Valsgård Hallen

Ulstrupvej 3B

9500 Hobro

Tlf.:

Fax:

Email:



Ejendomsoplysninger:

Nr.: 3B
BBR: 3587
Matr.nr.: 2am
Ejerlav.: VALSGÅRD BY,
 VALSGÅRD
Energimærke: C
Sagsbeh.: -
Sidste bygn.syn: 12/01-2015
Nyværdi forsikring:

Anvendelse:

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

BBR arealer:

Grundareal: m²
Bebygget areal: 2.471 m²
Samlet bygningsareal: 2.471 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: pers.
Samlet erhvervsareal: 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: 2.371 m²

Bygninger:

Bygningsnavn	Bebygget areal	Samlet bygningsareal	Samlet tagetage	Samlet kælderareal	Samlet boligareal	Samlet erhvervsareal	Bygningsdriftsareal	Opvarmet areal
Bygning 1	1761 m ²	1761 m ²	m ²	m ²	m ²	1761 m ²	m ²	m ²
Bygning 2	710 m ²	710 m ²	m ²	m ²	m ²	610 m ²	m ²	m ²
Sum	2.471 m ²	2.471 m ²	m ²	m ²	m ²	2.371 m ²	m ²	m ²

Kontaktpersoner:

Navn	Stilling	Telefon	Lokal	Mobil	Email
Henrik Jensen	Halinspektør			24269560	valsgaardhallen@gmail.com
Peter Mølgaard	Formand	98558119			peter.moelgaard@3s-ig.dk

Valsgård Hallen

Valsgård Hallen

Ulstrupvej 3B

9500 Hobro

Tlf.:

Fax:

Email:



Noter:

Bemærkninger:

Hallen er oprindeligt opført i 1986 og er blevet tilbygget i 1988, i 1989, i 1994, i 2004 og senest i 2013.

Der er foretaget følgende renoveringer og udskiftninger:

2012 - efterisolering og ny stålpladetagdækning på halbygning og nyt tagpap på sidebygninger til halbygning.

8-9 år siden - Polyuretan gulv på beton som er topcoatet indenfor de seneste år. Støddabsorberingen er ikke optimal men gulvets tilstand er fin. Såfremt man kan leve med støddabsorberingen på omkring 25-30% er der 10-20 års levetid til næste topcoat eller eventuel udskiftning af gulv. (Vurderet af Virklund Sport)

Øvrige bygningsdele er som udført på opførelsestidspunktet herunder:

-Hvide plastvinduer og udvendige døre. (1986, 1988, 1989, 1994, 2004, 2013)

-Gulstens facader på halbygning og sidebygninger. (1986, 1988, 1989, 2013)

-Stålpladetag på lille hal. (2004)

-Tagpaptag på sidebygninger til lille hal. (2004)

-Stålpladefacader på lille hal og tilhørende sidebygninger. (2004)

Kloakforhold:

Kloaksystemet på ejendommen er separeret på egen grund i f. m. byggerierne, ifølge byggesagsarkivet (weblageret)

Driftsoplysninger:

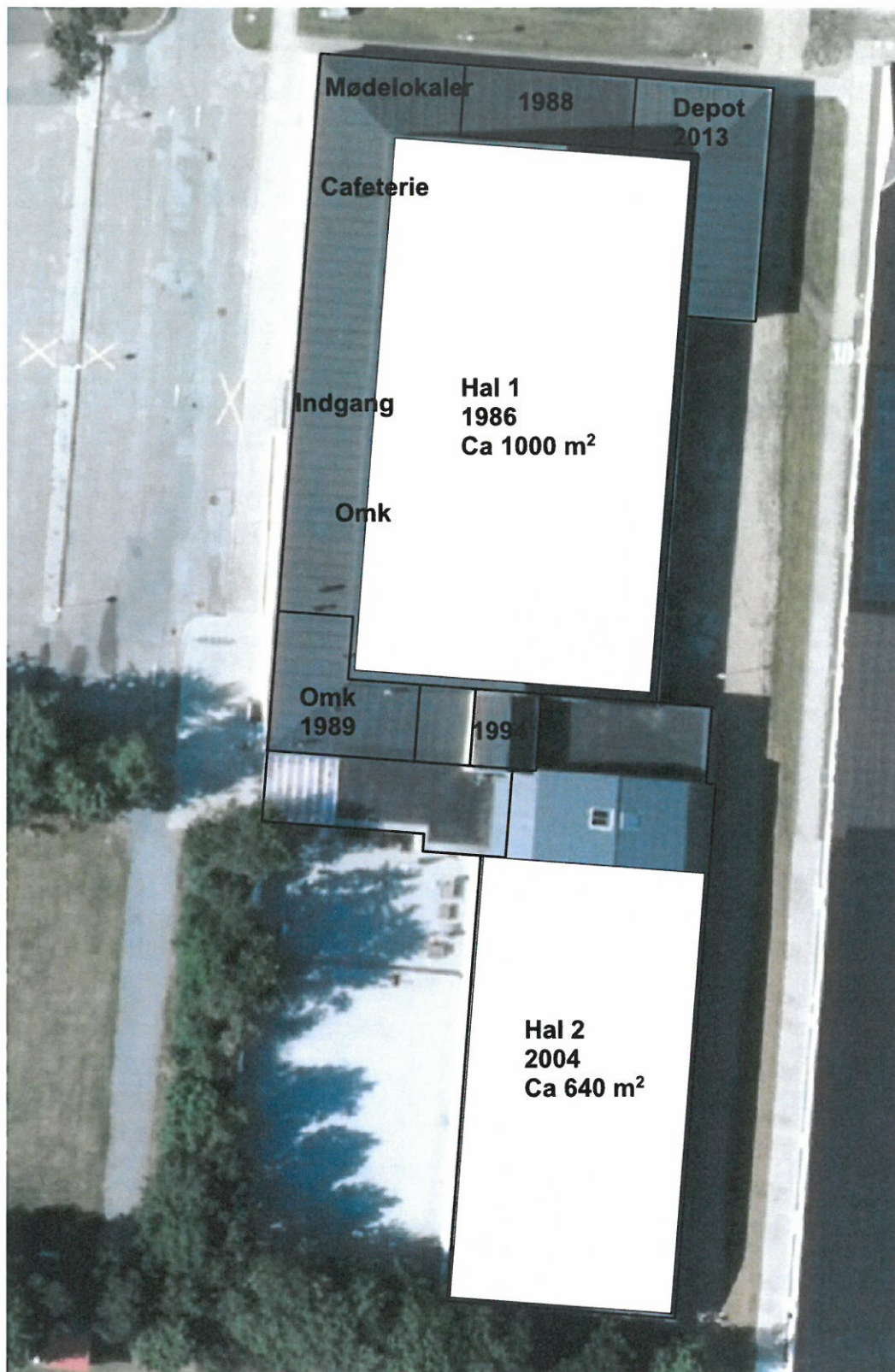
Brugeroplysninger:

Servicekontrakter:

Håndværkerliste:

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

Billeder:



Valsgaard Hallen
Oversigtstegning 1:500

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

Forordningsenhed: Ser	Anvendelse: Selvejende idræts og svømme...	Sagsbehandler: Alle	Pulje: Alle	Fag: Alle	År: 2015 (Budget)	2015 (Budget)	2022	2023	2024	2024
Forvaltning: Alle	Ejendom: Valsgård Hallen		Prioritering: Alle	SfB nr.: Alle	Initialer: Alle					
Udvalg: Alle	Bygning: Alle		Vedligeholdelsart: Alle	Område: Alle	Status: Alle					
Ejerforhold: Alle										

Ejendom: Valsgård Hallen	SfB nr.	Omr. Prt.	Nr.	Aktivitetsbeskrivelse	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	(31)0	UDV 3	1919	Udskiftning af dobbeltdør mod øst	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0
	(57)0	TEK 2	1922	Udskiftning af ventilationsanlæg for omklædninger	0	75.000	0	0	0	0	0	0	0	0
	(68)0	TEK 3	1888	Udskiftning af under el-tavle	0	0	0	10.000	0	0	0	0	0	0
Ialt...Valsgård Hallen					0	75.000	0	10.000	20.000	0	0	0	0	0

Ialt:	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	0	75.000	0	10.000	20.000	0	0	0	0	0

Aktivitetsnr.: 1888

Initialer:	Område	Vedligeholdstype:	Sidst revideret:	Reg.dato:
Martin Hartvig TEK		Opret	06-01-2015	02-01-2015

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Valsgård Hallen Ulstrupvej 3B 9500 Hobro	Valsgård Hallen	(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

Aktivitetsbeskrivelse:

[Udskiftning af under el-tavle](#)

VEDLIGEHOLDELSESOBJEKT:

El-tavlen er af ældre dato (genbrug) og er placeret i nyt depotrum i den nye afdeling.

OBJEKTETS TILSTAND:

El-tavlen er nedslidt og ikke tidssvarende.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

El-tavlen udskiftes til ny tidssvarende tavle med automatsikringer, HPFI relæer m.m. Tavlen kapacitet tilpasses de aktuelle forhold og udføres med ca. 20% udvidelsesmulighed.

Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
2018	2018	Elektriker	10.000 kr	-
			Ialt.	10.000 kr



Gl. eltavle i ny del.jpg

Aktivitetsnr.: 1919

Initialer:	Område	Vedligeholdstyp:	Sidst revideret:	Reg.dato:
gehøj	UDV	Opret	19-01-2015	12-01-2015

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Valsgård Hallen Ulstrupvej 3B 9500 Hobro	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 dobbeltdør mod øst](#)

Reg	Bud	Fag	Beløb	Status
2019	2019	Tømrer	20.000 kr	-
			Ialt.	20.000 kr

VEDLIGEHOLDELSESOBJEKT:

Dobbeltfløjet facadedør i træ, med glatte og malede dørplader.

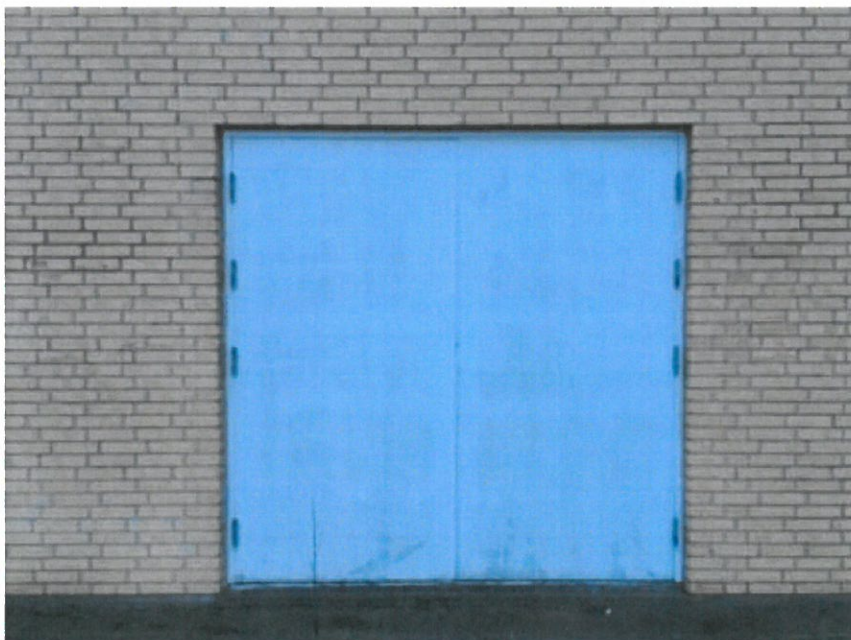
OBJEKTETS TILSTAND:

Døren er fra bygningens opførelsestidspunkt i 1986 og bærer præg af almindelig slid og ælde. Træbeskyttelsen er slidt og der er begyndende råd i dørtrin og den nederste del af dørpladen.

Døren skal påregnes udskiftet indenfor en overskuelig fremtid.

VEDLIGEHOLDESESTILTAG:

Døren bør udskiftes til et vedligeholdelsesvenligt materiale som træ-alu, stål eller aluminium.



Dobbeldør i facade mod øst

Aktivitetsnr.: 1922

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

Ejendom:	Bygning:	SfB nr.:	Bygningsdel:
Valsgård Hallen Ulstrupvej 3B 9500 Hobro	Valsgård Hallen	(57)0	Ventilation

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:

[Udskiftning af ventilationsanlæg for omklædninger](#)

VEDLIGEHOLDELSESOBJEKT:

Ventilationsanlægget ventilerer omklædningsrum. Anlægget er fra 1984 og placeret på loft over omklædningsrum 3.

OBJEKTETS TILSTAND:

Anlæggets kabinet, ventilatorer m.m. er nedslidt og udtjent.

VEDLIGEHOLDELSESTILTAG:

Der etableres et nyt fugtstyret ventilationsanlæg med lavt energiforbrug og tilhørende automatik, som dimensioneres i forhold til antal brusere m.m. i omklædningsrum. Desuden udføres rensning af kanaler, armaturer m.m. for anlægget.

	Reg	Bud	Fag		Beløb	Status
	2016	2016	Ventilation		75.000 kr	-
					Ialt. 75.000 kr	



Ventilationsanlæg for omkl..jpg