

**Vesthallen
Skjoldsvej 8,
4200 Slagelse**

**Kommunale Ejendomme,
Drift & Anlæg**
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Tlf.: 58 57 36 00

kedic@slagelse.dk
www.slagelse.dk

Rapport over skærpet bygningssyn 24-04-2012.

08-05-2012
Kontaktperson:
Kenneth Dickinson
Dir.tlf.: 20117624

Generelt:

Bygningen er fra 1972 og er i særdeles god stand. Der udføres løbende vedligeholdelsesarbejde efter behov. Oprettelse af et "planlagt vedligeholdelsesprogram" anbefales. Det vil være med til at opretholde bygningens nuværende standard.

Der arbejdes ud fra kort- og langsigtede vedligeholdelsesplaner.

Vesthallens økonomi er under pres og vi har ingen penge til investeringer de første 2 – 3 år, hvor det kun handler om overlevelse og om at få stabiliseret økonomien.

Derfor har vi ingen ambitioner om investeringer og større forbedringer i hallen, men alene i nødvendige vedligeholdelser af hallen.

Vi har på det seneste forsøgt at få finansieret et nyt halgulv og få udskiftet de gamle armaturer i hallen med nye energibesparende led lys armaturer - men uden held.

Tag:

75 % af tagpladerne over hallen er udskiftet. De sidste 25 % bør udskiftes indenfor de næste par år. Pris for dette arbejde ca. 220.000,00 kr. Tagkuperne over hallen blev udskiftede for ca. 4 år siden.

Hele tagfladen er udskiftet efter en anerkendt reklamation på tagplader.



Tagbelægningen (tagpap) over sidebygningen er i så dårlig stand, at det bør udskiftes omgående. Der trænger vand ind i tagkonstruktionen via små revner i tagpappet, og igennem ovenlyskuplerne, som alle er utætte. Når solen er på, stier vandtrykket i konstruktionen, som derefter letter tagpappet. Der er desuden forkert fald på en del af taget. Det er med til, at der i længere tid, er stillestående vand på taget. Der kan ikke udelukkes, at der er eventuelt råd og svamp i tagkonstruktionen. Prisen for udbedring af taget ca. 800.000,00 kr.



Tag og tagbelægning på sidebygningen er udskiftet.

Skotrender/tagrender/nedløbsrør:

Er i fin stand, og er tætte.

Vindskeder:

Det er på tide, at vindskederne samt underbrædderne fik en gang maling. En anden løsning kunne være, at udskift vindskederne med et vedligeholdelsesfrit materiale, så som Ivarplank eller lignende. Pris ca. 30.000,00 kr.

Vindskeder er udskiftet i forbindelse med udskiftning af taget på sidebygningen.



Kloakkerne:

Pt. er der ingen problemer med kloakkerne.

På grund af rotteangreb indbygges rottesikring i indgangsbrønd efter fotografering af kloakker i efteråret 2019.

Facader:

Er i acceptabel stand.

Facadeplader på sidebygning er under maling p.t.
Maling af facader afsluttet.

Vinduer/døre:

I orden.

Døre er udskiftet delvist (dobbeldør Indgang B og dør ved indgang til skoleomklædning).

Facadeparti ved hovedindgang skal udskiftes og dørparti i vindfang vendes (flugtvej) – anslået udgift 100.000,-.

Dørparti i vindfang er vendt i 2018. Nyt facadeparti udestår.

Gulv:

Halgulvet er fra ca. 1992 og er det man kalder for "godt brugt". Den er fyldt med småskader og steder hvor limningen har sluppet. På grund af omsvejsning af gulvet, er svejsningerne visse steder, over dobbelt så brede som de bør være. Rest levetid bedømmes til at være ca. 2-3 år. Pris for nyt gulv i hallen, ca. 450.000,00 kr.

Gentagelse fra 2018

Nye gulve afventer fortsat finansieringsløsning. Anslået udgift til nyt gulv i Hal og gymnastiksal er på p.t. ca. 940.000,- kr.

Manglende igangsætning af udskiftningen af gulvet giver anledning til udvidede og stigende omkostninger til partielle reparationer og vedligeholdelse. Reparation og opstregning af Badmintonbaner skal udføres - hvilket koster ca. 50.000 kr. inkl. moms, som kan undgås ved at lægge nyt halgulv.

Vi har uden held forsøgt at få finansieret et nyt halgulv.

Der er i 2018/2019 brugt midler på reparation af fuger i halvgulvet, hvilket må forventes at eskalere fremover.

Tekniske installationer:

Hallen opvarmes i dag fra en naturgasfyret central, som er i fin stand. Hallen indlemmes i 2013 i fjernvarmeområde, og kan derfor på sigt overgå til fjernvarme. Konverteringsudgift på ca. 400.000 kr. vil medføre en årlig Co2 reduktion på godt 30 tons. Selve hallen opvarmes i dag via varmluft blæsere, en opvarmningsform der giver støj og træk gener. Flere af disse står til udskiftning. En udskiftning koster ca. 100.000 kr. Det anbefales dog at installere strålevarme til en pris på ca. 250.000 kr. Belysningen er stort set i orden alle steder.

Brugsvandssystem er for nylig renoveret og findes ligeledes i orden.

Der er ikke ventilation i selve hallen, hvilket begrænser optimal anvendelse. Omklædning for hallen er forsynet med ca. 10 tagventilatorer, hvoraf flere står til udskiftning. Udgift ca. 150.000 kr. Kan med fordel udføres sammen med tag renovering af området. Cafeteria, gymnastiksal og boksehal, står 100 % i orden efter en tidligere brand. Dette område er fuldt ventileret.

Der er i alt 2587 m² opvarmet areal, med et nøgletal for varme på ca. 60 kWh/m²/år og for el på ca. 21 kWh/m²/år og for vand på blot 0,15 m³/m²/år ligger hallen klart i den pæne ende.

Gentagelse fra 2018

Belysning i Hallen kan med fordel udskiftes til energibesparende LED armaturer i forbindelse med udskiftning af nyt gulv. Der kan opnås energibesparelser, der driftsmæssigt fuldt ud dækker udgiften til investeringen over en meget kort årrække, hvis ikke besparelsen inddrages af kommunen. Pris på udskiftning af 42 stk. armaturer beløber sig til ca. 200.000, -.

Vi har på det seneste forsøgt at få finansieret udskiftningen de gamle armaturer i hallen med nye energibesparende led lys armaturer - men uden held.

Vandskade, opstået i køkken i sommeren 2019, med store ødelæggelser i boksesal, gymnastiksal og depot som følge, fordrer til indbygning af overvågning af vandforbrug, hvilket der nu er taget skridt til. Genopbygning efter skaden betyder ny gulvbelægning i boksesal og mindre del af gymnastiksal.

Kommentarer påført i 2018 er markeret med rød farve.

Kommentarer påført i 2019 er markeret med blå farve.