



**Dalmosehallen
Stationsvej 53
Dalmose
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 21-05-2012.

22-05-2012

Kontaktperson:
Kenneth Dickinson
Dir.tlf.: 20117624

Generelt:

Bygningen er fra 1976 og er i forholdsvis god stand. Der udføres løbende vedligeholdelsesarbejde efter behov. Oprettelse af et "planlagt vedligeholdelsesprogram" anbefales. Det vil være med til at opretholde bygningens nuværende standard.

Tag:

Eternittag over hallen er fra 2010. I forbindelse med udskiftning af taget, blev isoleringstykkelsen øget til 300 mm. Taget over tilbygningen (eternit) blev udskiftet for ca. 6-7 år siden, og har den oprindelig isoleringstykkelse på 100 mm.

Der er sket yderligere med taget, det anses for at være "Næsten nyt"

Skotrender/tagrender/nedløbsrør:

Skotrender/tagrender/nedløbsrør viser ikke tegn på utætheder.

Skotrender/nedløbsrør og tagrender viser ingen tegn på skader

Kloakkerne:

Pt. ingen problemer med kloakkerne. Der forefindes ikke omfangsdræn omkring bygningen. I kælderen (mod syd øst) er der indimellem problemer med opstigende grundvand. Der er i år planer om, at skyde et dræningsrør ind langs østsidens fundament, for at eliminere opstigende grundvand fremadrettet. Der er etableret indvendige dræn.

Kloakkerne fungerer efter hensigten, men skal ofte spules, fordi der ifølge slamsugeren vokser grene ind i kloakken.

Kloakken burde gennemgås med kamera og evt. rodkæres.

Fugten i kælderen er ordnet og der opstiger ikke længere vand.

Facader:

Bortset for nord/vestgavlen, er facaderne i orden.

Nord/vestgavlen er i dårlig stand hvad fugning angår. Der er pt. stor risiko for følgeskader, så som fugtindtrængning, insektindtrængning og (til vinter) frostsprængning af facadetejl. Gavlen bør omfuges. Pris for dette arbejde, ca. 1.000,00 kr. pr. m².

Gavlen er om-fuget

De lodrette gavlsøjler ved nord/vestgavlen er angrebet af råd, og bør udskiftes indenfor en kort tidshorisont.

Gavlen er skiftet og i orden

Vinduer/døre:

Ser man bort fra vinduerne ved omklædningsområdet (som blev udskiftet for ca. 4 år siden) og næsten samtlige døre, er resten af vinduerne og døre i meget dårlig stand. De bærer tydelig præg af mangel på vedligeholdelse, og bør udskiftes. Der er en del punkterede termoruder. Prisen for dette arbejde ca. 200.000,00 kr.

Vinduerne ud mod stadion er skiftet, så der er kun de store gavlvinduer på 1. sal som trænger voldsomt til udskiftning, en udgift til ca. 50.000,- plus moms

Indvendige:

Ingen bemærkninger.

Vi har over de seneste to år brugt næsten 100.000,- på at få vores el-tavler og øvrige el-anlæg op til lovlig standart og har pt. ingen udfordringer med el.

Tekniske installationer:

1. Etablering af ventilation til mødelokaler og kontor. Pris for dette arbejde ca. 350.000,00 kr.

Der mangler stadig ventilation til mødelokalerne, hvilket gør dem uhyggeligt varme i sommermånedene, dog er det værst på 1. sal, hvilket kunne afhjælpes med to varme (kulde) pumper til ca. 50.000,-

2. Etablering af solceller:

Hallen har i 2010 fået nyt tag. Orientering og taghældning gør dette optimalt til solceller.

Det samlede solcelle areal vil efter "100 m²" modellen kunne udgøre ca. 1000 m². Årlig produktion vil være ca. 135 000 kwh.

Hallens årlige forbrug er ca. 105 000 kwh, hvilket efter netto afregningsordningen vil svare til ca. 780 m² solceller, svarende til ca. 103 000 kwh.

Årlig produktion i kroner, ca. 165.000,00

Investering (forsigtigt skøn) ca. 2.000.000,00

Tilbagebetalingstid ca. 12 år.

Der er etableret solceller, og de virker upåklageligt

3. Hallens varmeanlæg synger på sidste vers, det blev sidste gang repareret med brugte dele med beskeden om at det ikke længere kan repareres. Vi har ansøgt kommunens investeringspulje om penge til et nyt strålevarme anlæg, et anlæg som kan spare 40-60% af de nuværende varmeudgifter. Såfremt et nyt varmeanlæg bliver med den ønskede strålevarme, skal der efterfølgende tænkes i ventilation. Udgift kr. ca. 450.000,- (varme alene kr. 385.000,- incl. moms)
4. De handicapvenlige indgangsdørene til hallen er slidte og virker sjældent efter hensigten. De er utætte og elektronikken har sit eget liv. Dørene bør udskiftes snarest. Udgift anslået: kr. 75.000,-
5. Hallens VVS er nu snart 42 gammelt og svigter ofte, særligt brusesystemerne og faldstammerne. Det er dog et problem som vi løbende kan vedligeholde, men samtidigt ret omkostningstungt.