



Østmønhallen (Opført 1984 – Energiklasse D) Tilstandsrapport

Vordingborg Kommune
5970-0260 Facilitetsundersøgelse
Klintevej 237 B
4780 Stege

08.11.2019

Oversigtskort



Indledning

Der er taget udgangspunkt i skema fremsendt af Syddansk universitet ved registreringen / gennemgangen af faciliteterne. Skemaet er et afkrydsningsskema med karakteren 1 (bedst) – 4 (dårligst). Skemaet giver dog ikke plads til uddybning af punkterne, hvorfor nærværende rapport er udarbejdet. Nedenstående punkter henviser til ovennævnte skema.

Afslutningsvis er der en fotodokumentation, samt en økonomisk oversigt.

Økonomisk konsekvens af forbedringer og den forventede rentabilitet er skønsmæssig og vil kræve en nøjere gennemregning for et mere præcist skøn inden evt. budgettering.

Det bemærkes ligeledes at der ikke er foretaget destruktive indgreb, hvilket kan betyde ændringer i forudsætninger.

Kommentarer til afkrydsningsskema

10a Klimaskal (tag, vægge, vinduer mv.) - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Tagbeklædning synes i god stand. Stern og vindskede synes i rimelig stand.

Vinduer og døre i hallen og sammenbygningen er af ældre dato, og anbefales udskiftet.

10b Isolering – karakter 1 – 2 – 3 – 4 – Ikke opgjort

Det formodes at der er isoleret med 100mm mineraluld.

11 Gulve i aktivitetsområder – karakter 1 – 2 – 3 – 4

Gulv i hallen vurderes nedslidt med begrænset rest levetid. Gulvet er dog acceptabelt vedligeholdt.

12 Indeklima (hal) - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Der er ingen bemærkninger til indeklimaet i hallen.

13 Ankomstforhold - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Parkeringspladsen til hallen, er beliggende ved Skolen. Parkeringspladsen har en asfalt belægning af ældre dato, med enkelte revnedannelser. Der er etableret handicap parkering, men adgangen til hallen sker via en trappe som udligner ca. en meters niveau forskel, der er ikke niveaufri adgang foran hoveddør. Flisebelægninger foran indgangsparti er i rimelig stand, der er dog små niveauspring mellem fliser.

14 Udendørs kunstig belysning - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Området er inspiceret i dagslys, men det vurderes at belysningen på parkeringsområdet er rimelig.

15 Indeklima (opholdsarealer) - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Det vurderes der ikke er tilstrækkelig udluftning fra omklædningsrum.

16 Inventar - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Inventar i omklædningsrum er generelt nedslidt og med begrænset restlevetid. Der er dog suppleret med enkelte nyere bænke. Inventar i cafeteria / kantine er af ældre dato, men vurderes i rimelig stand og acceptabelt velholdt.

17 Omklædningsrum - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Omkleedningsrum er af ældre dato og nedslidte. Det anbefales at omklædningsrum renoveres inden for en overskuelig årrække. Dette er dækkende for omklædningsrum i kælderen (boldklubben) og omklædningsrum til skolehallen.

18 Mængde af dagslys i faciliteten - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Der er begrænset med dagslys i omklædningsrum i kælderniveau, der er ikke dagslys i hallen og omklædningsrum i skolehallen er delvis dagslys belyste. Der er gode dagslysforhold i den gamle skole hal.

19 Udsyn til aktivitetsområde fra foyer og kantine - karakter 1 – 2 – 3 – 4

Det er muligt at følge aktiviteter i hallen fra cafeteria / kantine.

Fotodokumentation

Billede nr. 01

Parkeringspladsen er belagt med asfalt af ældre dato, med enkelte revne dannelser. Skiltning til hallen kan forbedres.

Økonomi:

Lokal udbedring af asfalt belægning
Anslået 100m² á 450,00 kr I alt kr. 45.000,00

Generelt skiltning I alt kr. 30.000,00



Billede nr. 02

Der er etableret handicap parkering.



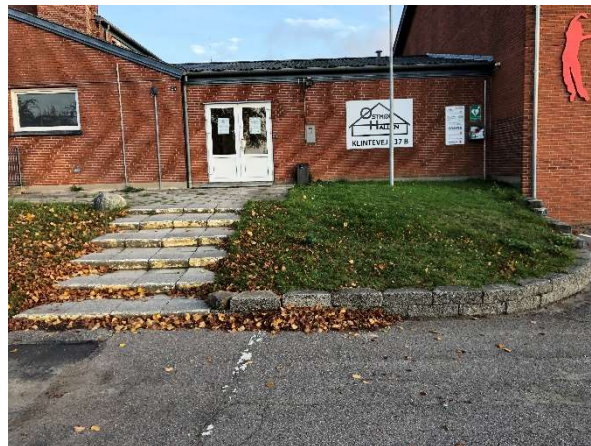
Billede nr. 03

Tekst:

Adgangen fra parkeringspladsen til hallen sker via en trappe som udligner ca. 1,1 meter i niveau forskel. Belægningen er af ældre dato og der er enkelte niveauspring mellem fliser. Det er dog mulig at benytte en asfaltbelagt sti fra parkeringspladsen til indgangen. Asfalt stien vurderes ikke at overholde krav til længe / stigning for adgangsvej, samt der ikke er niveaufri adgang ved indgangsparti.

** Se opstilling af problemstilling efter fotodokumentation.

Økonomi:



Billede nr. 04

Tekst:
Asfalt belagt sti til hovedindgang.

Økonomi:



Billede nr. 05

Tekst:
Indgangsparti er af ældre dato. Det vurderes en udskiftning af indgangsparti vil være rentabel indenfor 10 år.

Økonomi:

Nyt dørparti I alt kr. 35.000,00

Nyt vindfang I alt kr. 15.000,00



Billede nr. 06

Tekst:
Fra foyer er der nedgang til omklædning i kælder (boldklub). Materialer og overflader i mellemgangen er af ældre dato, men vurderes velholdte. Der savnes skiltning for bedre orientering ved ankomst til hallen.

Økonomi:

Supplerende skiltning anslået I alt kr. 30.000,00



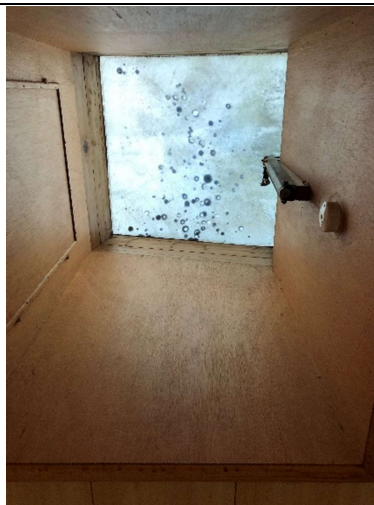
Billede nr. 07

Tekst:

Ovenlys og lysskakt i mellemgangen er af ældre dato. Der kan konstateres skimmelvækst i ovenlysramme. I forbindelse med evt. udskiftning af ovenlys anbefales det at nedtage krydsfiner og udføre lysskakt i ikke organiske materialer.

Økonomi:

Nyt ovenlys inkl. ny lysskakt. I alt kr. 15.000,00



Billede nr. 08

Tekst:

Toiletter ved omklædningsrum i kælderen er af ældre dato og med begrænset restlevetid. Gældende for begge omklædningsrum.

Økonomi:

Nye overflader, sanitet og belysning I alt kr. 160.000,00



Billede nr. 09

Tekst:

Omkleedningsrum i kælderen, er nedslidte og må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Gældende for begge omklædningsrum.

Nye overflader / inventar / vinduer I alt kr. 800.000,00

Ledbelysning I alt kr. 100.000,00

Sanitet I alt kr. 400.000,00



Billede nr. 10

Tekst:

Omkklædningsrum i kælderen, er nedslidte og må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Se billede 09



Billede nr. 11

Tekst:

Omkklædningsrum i kælderen, er nedslidte og må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Se billede 09



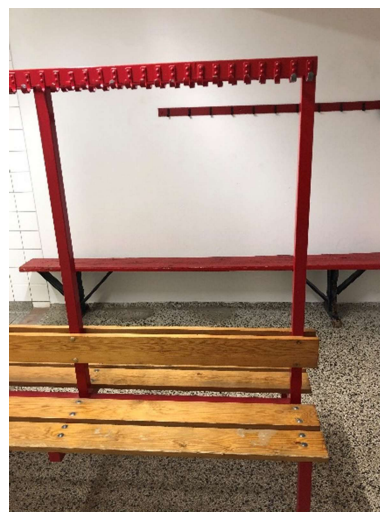
Billede nr. 12

Tekst:

Omkklædningsrum i kælderen, er nedslidte og må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Se billede 09



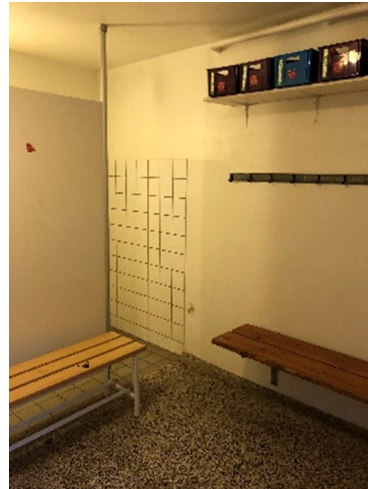
Billede nr. 13

Tekst:

Omkklædningsrum i kælderen, er nedslidte og må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Se billede 09



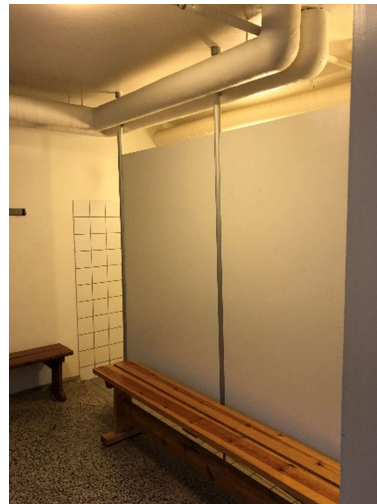
Billede nr. 14

Tekst:

Omkklædningsrum i kælderen, er nedslidte og må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Se billede 09



Billede nr. 15

Tekst:

Omkklædningsrum i kælderen, er nedslidte og må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Se billede 09



Billede nr. 16

Tekst:
Omklædningsrum i kælderen, er nedslidte og må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Se billede 09



Billede nr. 17

Tekst:
Vindue til omklædningsrum i kælderen er af ældre dato og anbefales udskiftet.

Økonomi:

I alt kr. 8.000,00

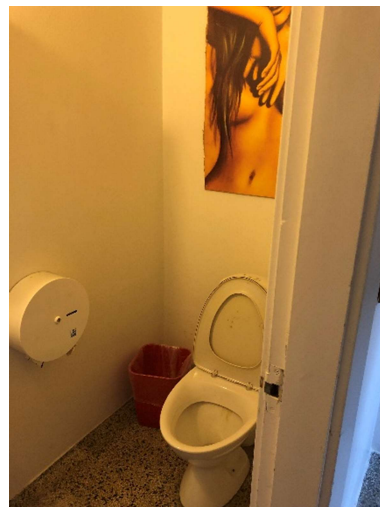


Billede nr. 18

Tekst:
Toiletter ved omklædningsrum i kælderen er af ældre dato og med begrænset restlevetid.

Økonomi:

Se billede 08.



Billede nr. 19

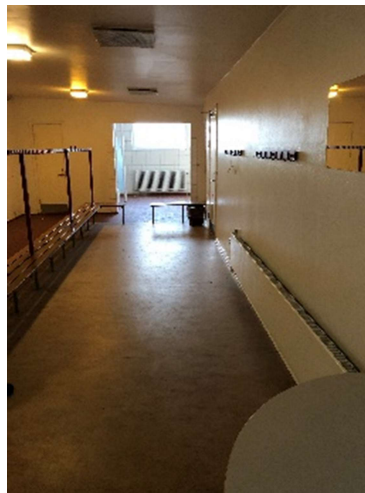
Tekst:

Omklædningsrum stueplan (deles med den gamle skolehal).

Overflader og inventar er nedslidt og det må forventes at omklædningsrum skal renoveres indenfor en kortere årrække. Gældende for begge omklædningsrum.

Økonomi:

Nye overflader / inventar	I alt kr. 1.100.000,00
Ledbelysning	I alt kr. 100.000,00
Sanitet	I alt kr. 400.000,00
Vinduer / døre	I alt kr. 200.000,00



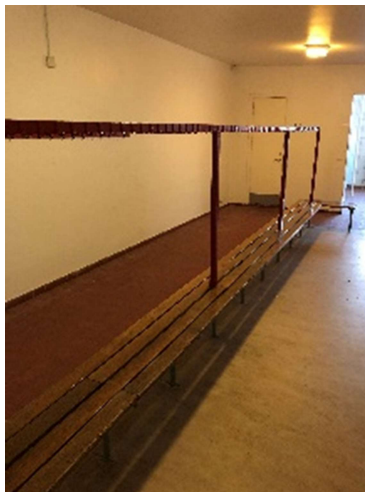
Billede nr. 20

Tekst:

Se billede 19.

Økonomi:

Se billede 19



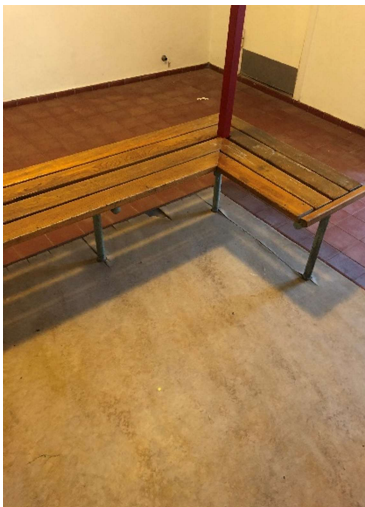
Billede nr. 21

Tekst:

Se billede 19.

Økonomi:

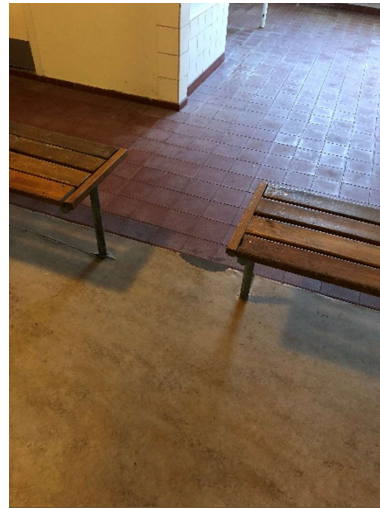
Se billede 19



Billede nr. 22

Tekst:
Se billede 19.

Økonomi:
Se billede 19



Billede nr. 23

Tekst:
Se billede 19.

Økonomi:
Se billede 19



Billede nr. 24

Tekst:
Se billede 19.

Økonomi:
Se billede 19



Billede nr. 25

Tekst:
Se billede 19.

Økonomi:
Se billede 19



Billede nr. 26

Tekst:
Se billede 19.

Økonomi:
Se billede 19



Billede nr. 27

Tekst:
Toiletter i forbindelse med omklædningsrum vurderes vedligeholdt i acceptabelt grad, overflader er dog nedslidte og må påregnes udskiftet indenfor en årrække. Dette er gældende for begge omklædningsrum.

Økonomi:
Nye overflader, sanitet og belysning I alt kr. 160.000,00



Billede nr. 28

Tekst:

Adgang fra omklædning / mellemgang til hallen sker via en trappe.
Området vurderes godt vedligeholdt.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 29

Der er ikke ovenlys i hallen, som tillader dagslys i faciliteten.
Det er ikke oplyst om eksisterende belysningsarmaturer er LED. Det anbefales at alle belysningsarmaturer udskiftes til LED type som medfører en besparelse på elforbrug.

Økonomi:

Udskiftning til LED belysning I alt kr. 380.000,00



Billede nr. 30

Tekst:

Gulv i hal er af ældre dato. Gulvet vurderes som godt vedligeholdt. Det må dog påregnes at gulvet har en begrænset restlevetid.

Økonomi:

I alt kr. 2.000.000,00



Billede nr. 31

Tekst:
Der er ingen bemærkninger til indeklimaet i hallen.

Økonomi:
Ikke aktuelt.



Billede nr. 32

Tekst:
Det er muligt at følge aktiviteter i hallen fra kantine / cafeteria.

Økonomi:
Ikke aktuelt.



Billede nr. 33

Tekst:
Flugtvejsdøre til det fri.

Økonomi:
Ikke aktuel.



Billede nr. 34

Tekst:
Branddøre fra hallen vurderes i rimelig stand.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 35

Tekst:
Redskabsrum vurderes i god stand.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 36

Tekst:
Adgangen til kantine / cafeteria sker via trappe.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 37

Tekst:

Inventar i kantine er af ældre dato, men er dog vurderes i rimelig stand.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 38

Tekst:

Køkken i kantine er af ældre dato. Det er vurderet i rimelig stand og acceptabelt vedligeholdt.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 39

Tekst:

Denne type hulplader har tidligere været produceret indeholdende asbest. Grundet hallens alder bør det undersøges om pladerne indeholder asbest. Asbestlofter skal være forseglet, og først ved at bryde forseglingen, give det udfordringer.

Økonomi:

Prøvetagning og analyse I alt kr. 1.000,00

Nyt nedhængt loft anslået 40m2 a'650 kr.
I alt kr, 26.000,00



Billede nr. 40

Tekst:
Skolehallen opført ca. 1960.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 41

Tekst:
Der er masser af dagslys i hallen. Der er ingen bemærkninger til hallens indeklima.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



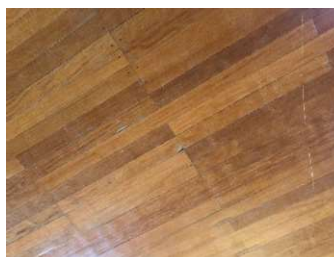
Billede nr. 42

Tekst:
Hallens gulv er af ældre dato og vurderes nedslidt. Der er flere synlige skader på gulv. Gulvet må påregnes at have en begrænset restlevetid.

Økonomi:

Nyt halgulv

I alt kr. 800.000,00



Billede nr. 43

Tekst:
Overflader i hallen er nedslidte og trænger til vedligehold.

Økonomi:
Malerbehandling og rep. af overflader anslået 360m² á 450 kr.

I alt kr. 162.000,00

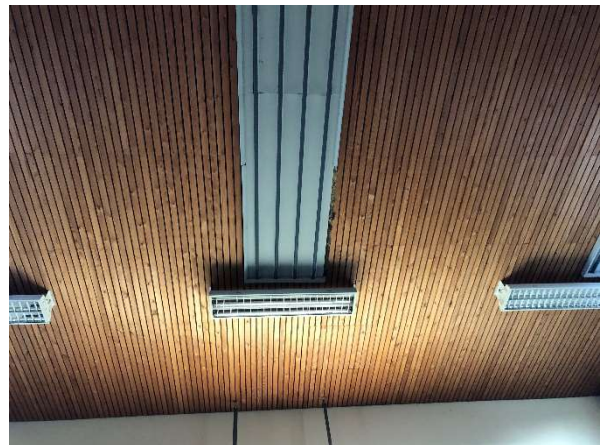


Billede nr. 44

Tekst:
Inddækning mangler ved pladeprofiler

Økonomi:

Udbedring I alt kr. 5.000,00



Billede nr. 45

Tekst:
Det skal undersøges om der er monteret LED belysning, som vil give en væsentlig besparelse på elforbrug.

Økonomi:

Udskiftning til LED belysning I alt kr. 180.000,00



Billede nr. 46

Tekst:

Mobilvæggen til skolen kan ikke fastholdes i løftet position.

Pt. er væggen ikke godkendt til at benyttes som hejse / mobilvæg.

Det bør undersøges hvordan mobilvæg opnår godkendelse

Økonomi:

Undersøgelse I alt kr. 5.000,00



Billede nr. 47

Tekst:

Vinduer i lysbånd er af ældre dato og det vurderes at en udskiftning af vinduer vil rentabel indenfor en tiårs periode.

20 vinduer fast parti á kr. 9000,00

4 vinduer side åbnet med motorstyring á kr, 9000,00

Taget på skolehallen vurderes af ældre dato, men dog i rimelig stand.

Økonomi:

I alt kr. 216.000,00



Billede nr. 48

Tekst:

Vinduer og dør til omklædning er af ældre dato, og det vurderes at en udskiftning af dør og vinduer vil være rentabel indenfor en tiårs periode.

Økonomi:

Se billede 19.



Billede nr. 49

Tekst:

Nuværende adgangsvej fra handicap parkering til hovedindgang.

Økonomi:

Ikke aktuelt



Billede nr. 50

Tekst:

Fortov / asfalt sti langs facade dækker sokkel, med risiko for op fugtning af nederste skifter mursten til følge. Der må påregnes skærpet tilsyn på dette, samt det må påregnes løbende vedligehold af fuger og evt. udskiftning sten.

Økonomi:



Billede nr. 51

Tekst:

Murværk på facade og gavle trænger til partiel udbedring af fuger. Anslået 100m²

Økonomi:

Udbedring af fuger anslået 450 kr/m²

I alt kr. 45.000,00



Billede nr. 52

Tekst:

Stern og vindskede på hallen er i god stand og vedligeholdt.

Økonomi:

Ikke aktuelt.



Billede nr. 53

Tekst:

Adgangsvej fra boldklubbens omklædningsrum til bold baner. Belægninger trænger til vedligehold.

Økonomi:

Opretning af eksisterende belægning.
Anslået 100m² á 300,00 kr. I alt kr. 30.000,00



Billede nr. 54

Tekst:

Terræn er faldet sammen omkring brønd. Årsag bør undersøges.
Der er risiko for brud på kloakledning.

Økonomi:

Anslået / undersøgelse I alt kr. 1.000,00



Billede nr. 55

Tekst:

Døre og vinduer til mellemgang er af ældre dato og vurderes egnet til udskiftning.

Økonomi:

I alt kr. 25.000,00



Billede nr. 56

Tekst:

Sålbænk skal skiftes i forbindelse med udskiftning af vindue.

Økonomi:

I alt kr. 1.500,00



Billede nr. 57

Tekst:

I forbindelse med opretning af eksisterende belægning bør terrænet hæves lokalt ved dør.

Økonomi:

Se billede 53.



** Oplisting af problemstilling. (Billede 03 i fotodokumentationen)

Fra parkeringspladsen giver eksisterende forhold ikke niveaufri adgang til hallens ankomstområde / hoved indgangen.

Dette kan evt. løses ved at hæve terrænet lokalt foran indgang, samt evt. at etablere en handicap p-plads omkring skolegården, så afstanden fra p-plads til indgang mindskes.

Eksisterende forhold til mellemgang giver ikke niveaufri adgang til omklædningsrum eller handicap toilet idet der er ca. 10cm niveauspring til omklædningen.

Dette kan evt. afhjælpes ved at udføre en rampe i belægningen til omklædningsrum fra mellemgangen, samt inddrage en del af det eksisterende omklædningsrum til et kombineret omklædning / handicap toilet.

Herfra skal der etableres adgang til hallen, som sker via en trappe fra mellemgangen til hallen. Her kan en trappelift skabe den fornødne adgang.

Samlet set vil et anslået økonomisk overslag se således ud:

Etablering af parkeringsplads skolegård, samt lokal hævet terræn ved døre, samt dørtryk.	Kr. 30.000,00
Nyt handicap toilet og omklædning i hvert omklædningsrum.	Kr. 600.000,00
Trappelift til hallen.	Kr. 75.000,00
I alt kr.	kr. 705.000,00

Økonomisk oversigt

Tekst	Økonomi – ekskl. moms	Prioritet
Idrætshallen		
Udbedring af asfalt på p-plads	45.000,00 kr.	●
Generelt skiltning	30.000,00 kr.	●
Nyt dørparti	35.000,00 kr.	●
Nyt vindfang	15.000,00 kr.	●
Supplerende skiltning	30.000,00 kr.	●
Nyt ovenlys / lysskakt	15.000,00 kr.	●
Toiletter ved omklædning i kælder	160.000,00 kr.	●
Omklædningsrum i kælder	1.300.000,00 kr.	●
Nyt vindue	8.000,00 kr.	●
Omklædningsrum i stueplan	1.800.000,00 kr.	●
Nye toiletter i stueplan	160.000,00 kr.	●
Ledbelysning	380.000,00 kr.	●
Ny gulv belægning	2.000.000,00 kr.	●
Hulplader analyse	1.000,00 kr.	●
Nedhængt loft – Afhænger af analyseresultat af hulplade.	26.000,00 kr.	●
Nyt gulv i skolehal	800.000,00 kr.	●
Vægoverflader i hal	162.000,00 kr.	●
Inddækning	5.000,00 kr.	●
Ledbelysning i skolehal	180.000,00 kr.	●
Mobil væg	5.000,00 kr.	●
Vinduer i lysbånd	216.000,00 kr.	●
Udbedring af fuger	45.000,00 kr.	●
Opretning af belægning	30.000,00 kr.	●
Undersøg brønd	1.000,00 kr.	●
Døre / vinduer i mellemgang	25.000,00 kr.	●
Ny sålbænk	1.500,00 kr.	●
Ialt	7.489.000,00 kr.	

- Prioritet, bør udbedres straks.
- Prioritet, bør udbedres indenfor 1-5 år.
- Prioritet, kan udføres senere.

Sammentælling i henhold til ovenstående oversigt:

●	●	●
49.500,00 kr. ekskl. moms	5.223.500,00 kr. ekskl. moms	2.216.000,00 kr. ekskl. moms