



Notat

6. november 2019

Klubhuset - Vesterbro 32, Stjær

Notat om bygningstilstand

Baggrund:

Dette notat er baseret på gennemgang af bygningen den 25. September 2019. Til stede var repræsentanter for Stjær Boldklub, kontrakt holder og serviceleder for Stjær skole. Efterfølgende er der udført Skimmel og fugtrapport af DMR samt foretaget tageftersyn af Tagfirmaet Per Andersen. Brugerne har ønske om at genåbne spinning og opføre et separat omklædningsrum til dommere i kælderen. Endvidere er der ønske om 2 spiller omklædningsrum mere.

Det er oplyst at bygningen benyttes 5-6 dage om ugen.

Det er oplyst at bygningens stueplan bliver benyttet som omklædning og klublokale for Stjær boldklub. Her er få steder med fugtskjolder i loftbeklædning. Der er ifølge DMR med stor sandsynlighed skimmel i den omliggende tagkonstruktion. I forbindelse med en renovering af lofter, antages det at der skal behandles mod dette. Alt inventar og overflader er meget nedslidte. Installationer er fornyet efter behov, men alt virker nedslidt og trænger til renovering.

Kælderetagen bliver benyttet af lokalt spinninghold, med op til 20 deltagere og resten af etagen er depotrum /teknikrum. Spinningrummet er taget ud af drift pga. gentagne oversvømmelser i forbindelse med at regnskyl har oversvømmet store dele af gulvarealet og materiel, via kælderetagens gulv afløb i teknikrum og boldklubbens depot. Det formodes at bygningens manglende fugtsikring af kælderetagen er som DMR konkluderer, en medvirkende årsag til en løbende opfugtning i kælderetagen.

Konklusion:

Generelt:

Bygningen er opført i 1972 og er opført efter datidens normer og materialer. Isoleringsgraden er meget ringe og varmtvandsinstallationen er utidssvarende. Det resulterer i et gennemsnitlig årlig gasforbrug til varme og varmt vand på 3.650 m³ naturgas. Det er et forholdsvist højt forbrug efter bygningens størrelse, brug og belastning. Bygningen bør udstyres med

Dato

6. november 2019

Din reference

Jan Riber

Tlf: +4587947782

Mobil: 20522949

mekanisk ventilation for at kunne opfylde moderne krav til indeklima og energiforbrug. Bygningens klimaskærm over terræn er i dårlig stand, men det anses som en opgave der med traditionelle metoder er overkommelig. Under terræn er der ikke nogen klar indikation om at det formodede omfangsdræn fungerer som det skal. Udgiften for frigravning af bygningen og renovering af omfangsdræn er ikke med i beregningerne, da det ikke anses for at være rentabelt at foretage dette.

Stueplan:

Hele etagen virker meget nedslidt. Der skal skiftes alt i overflader, installationer og inventar, for at bringe etagen op på et respektabelt og funktionelt stade med hensyn til rengøring og hygiejne. Desuden bør der installeres ventilationsanlæg for alle rum. Der er desværre ikke åbenbar mulighed for at efterisolere ydervægge, men gulv kan isoleres nedefra, hvis status for kælderetage ændres til depot. Loft kan efterisoleres i forbindelse med en fremtidig tagrenovering.

Kælderetage

Der kan stilles spørgsmål ved om kælderen kan tørholdes og hermed friholdes for skimmel angreb. Trods omfattende fugtsanering og kloak ombygninger vil der stadig kunne ske opfugtning af vægge og gulv, på grund af opstigende grundvand og nedsivende overfladevand. Som i stueplan er alle installationer, inventar og overflader nedslidte. Grunden til de pludseligt opståede vandindtrængninger skyldes, at hovedkloakering ikke er separeret. Det betyder at der ved store regnmængder, skabes et voldsomt pres bagud i kloaksystemet, der herved løber over de laveste steder, som er gulv afløbene.

DMR anbefaler at alt træværk nedtages og fjernes. Herefter behandles der mod skimmel.

Den fri lofthøjde er kun 2,3 m. hvilket ikke opfylder nutidens krav om 2,5 m. for opholdslokaler med offentlig adgang. Der vil muligvis kunne dispenseres for dette, men det er stadig ikke optimalt i daglig brug med denne lofthøjde. Der er ikke taget højde for omkostninger til sænkning af kældergulvet i prisberegningerne.

På baggrund af ovenstående forhold er min anbefaling, at kælderetagen for fremtiden, udelukkende benyttes som depot med korte personophold.

Anbefaling:

Med baggrund i de nuværende faciliteters tilstand, med tillæg af de ønsker om at udvide med to omklædningsrum for spillere, dommer omklædning, samt fortsat at kunne tilbyde separat rum til spinning, er anbefalingen, et af følgende 2 scenarier:

1. Nedrive nuværende bygning og opføre tilbygning i forbindelse med Stjær hallen.
2. Nedrive nuværende bygning og opføre egnet bygning i et plan på det omgivende område i gulvplan med parkeringspladsen.

Nedenstående løsning er ikke anbefalelsesværdig da den vedligeholdelses- og drifts-mæssigt er omkostningstung:

3. At renovere den nuværende bygnings klimaskærm og stueplan og kun benytte kælderplan som depot. Der til, at nybygge de manglende faciliteter ved hal eller på grunden ved siden af nuværende klubhus.

Bygningsdelsbeskrivelser

Fundamentet er et uisolere fundamnt af 290 mm. lecablokke. Der er udført omfangsdræn omkring bygningen i henhold til plan over kælder. Det er ført til faskine og eksisterende dræn nord for bygningen. Tilstanden er ukendt, men da der ikke er udført sandfangsbrønd, forud for faskine, må den anses for at være stoppet og i bedste fald delvis virkningsløs. Træbeklædning på indvendig vestvendt kældervæg er

Teknik og Miljø
Kommunale Bygninger
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Ydervæggene på 300 mm. er opført i hvide kalksandsten. Formodet isoleringstykkelse, er højest 75 mm. Der må forventes en del fugearbejde samt udskiftning af muroverliggerer over 6-7 kældervinduer og udskiftning af 2-3 sålbænke. Alle vinduer skal udskiftes nu. Dørene har få års levetid igen.

Terrændæk i henholdsvis flise og linoleum på beton udstøbt på 30 mm hård batts og 200mm. lecabeton. Under dette ligger et ikke nærmere specificeret kapillarbrydende lag af shingels (Stenmateriale). Det bør være min. 150 mm. tykt

Der er ikke beskrevet dræn under gulvet

Det er ikke beskrevet at der er indbygget fugtspærre i konstruktionen, som der bør være under gulvbelægning af Linoleum. Det forøger risikoen for ophobning af fugt og vækst af skimmel.

Etagedæk Er udført af præfabrikerede bjælker af uorganisk materiale. Der er vandsikret med asfalt i baderummene og gangareal. Der er udført trægulv på strøer i resten af husets stueplan.

Tagkonstruktion er built-up konstruktion med tagpap på træbjælkelag, 100 mm. isolering, forskallingsbrædder og puds. Der skal skiftes Stern og underbrædder på hele bygningen og repareres tagpakanter nu. Selve taget har en estimeret levetid på 3-5 år.

Gældende bilag for dette notat:

Vesterbro 32_Budget for renovering_2019.pdf – **Budgetforslag**

2019-800-189 2019-10-29_DMR rapport_Vesterbro 32_8464 Galten.pdf – **Fugt / skimmel**

Med venlig hilsen

Jan Riber

Teknik & Miljø

Kommunale Bygninger

Direkte: 87 94 77 82

Mobil: 20 52 29 49

E-mail: jan.riber@skanderborg.dk



Teknik & Miljø
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
Skanderborg.dk

Teknik og Miljø
Kommunale Bygninger
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk