

Tilstandsvurdering T-023

Messo

2016-05-02 Oppdragsnr: 5158135



Innhold

1	Sammendrag	3
2	Innledning	5
2.1	Formål	5
2.2	Bakgrunn	5
2.3	Eiendomsopplysninger	6
2.4	Om oppdraget	6
2.5	Tilbakemelding fra leder/brukere	7
2.6	Oppsummering med tiltak og kalkyler	7
3	Enkel beskrivelse av tilstand og tiltak	10
3.1	Bygningsmessig (NS3451 – 2)	10
3.2	VVS (NS3451 – 3)	14
3.3	Elektro/automasjon (NS3451 – 4 og 5)	15
3.4	Utendørs (NS3451 – 7)	17
3.5	Dokumentasjon-rapporter-HMS (9)	17
4	Vedlegg	22

00	2016-05-02	Tilstandsvurdering, Messo	JHKRO	ANKBO	ANKBO
Rev.	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Sammen drag

Norconsult har fått i oppdrag av Vaksdal kommune å gjennomføre en tilstandsvurdering av Messo kulturbygg. Tilstandsvurdering er gjennomført etter NS 3424 nivå 1 der tilstandsgrad, konsekvensgrad og risiko for enkelte bygningsdeler er vurdert. Det er gjennomført teknisk tilstandsvurdering av utvendig, innvendig, tekniske systemer, inneklime, energiklassifisering, universell utforming og inventar og utstyr.

Messo består av et trebygg i fire etasjer og har en BTA på 650m². Byggeår er 1881. Bygget benyttes i dag som kontor og kulturelle formål.

Tiltak, kostnadskalkyler samt bilder av områder som krever tiltak er oppsummert i denne rapporten. Det er avdekket 4 strakstiltak som bør foretas på Messo. Strakstiltakene fremkommer i kap 2.6. Ellers er bygget preget av fuktskader og slitasje og det anbefales rehabilitering/oppussing innen få år (1-5 år).

Det er registrert fuktskader i bygget som kan relateres til dårlig drenering rundt bygget. Det anbefales derfor å grave opp rundt mur mot nord og etablere drenering. Eventuell skade på mur repareres, grunnmur slemmes, det monteres grunnmursplast og eventuelle dårlig masser skiftes ut. Sprekk i mur med setningsskade fylles i med mørtelmasse og pusses igjen. Ved befaring var det store differanser i temperaturer og fukt i lokaler iht. inneklime må det installeres luftbehandlingsanlegg. Skifersteiner demonteres og lekter, sløyfer, takpapp skiftes ut. Dersom sutaket er dårlig skiftes dette også ut. Eksisterende skifer remonteres og det suppleres med skiferstein. Ornamenter av trevirke kontrolleres og eventuelt repareres og maling behandles med linolje. Skifte ut belegg i trapp (omtalt under post 255 gulvoverflater). Markering av trappenester som er minimum 20 mm bred og er reversibel. Montering av håndlist på begge sider. Vedlikehold av belegg som polering. Baktrapp fra første etasje til kjeller utført i trevirke: Trinn pusses ned og malingbehandles. Trappenester markeres på en reversibel måte håndlist monteres på ene siden. Trapp / rampe ved inngangsparti i galvanisert stål og gitterrister: Innfestninger til gitterristene skiftes ut og vangen på trappen rustbehandles. Rampen forlenges i enden så den ikke er brattere enn 1: 20. Håndlist monteres på vegg.

Funksjonsgrad er vurdert ut fra hvordan eksisterende bygg er oppført mot hvordan bygget med tilsvarende bruk ville ha blitt utformet i dag. Den kvalitative vurderingen vil bli lagt inn som en faktor som vil danne grunnlag for en total tilstandsgrad. Bygget er opprinnelig en villa, og er bygget som bolig til direktør for Dale fabrikk Peter Jebsen i 1883. Den benyttes i dag til kontor, møtevirsksomhet og kulturskole. Rommene er ikke nødvendigvis tilpasset dagens bruk. Kjeller, loft og tårn blir ikke benyttet til noen formål i dag, annet enn til spredt lagring. Fungerer som lager for opprinnelige dører og lister.

I fremtiden er dette bygget egnet til en bruk som ikke krever for mye tekniske installasjoner og inngrep i bygningskonstruksjonen.

Ved en lettere ombygging med fokus på å ivareta kulturhistoriske detaljer kan Messo egne seg godt til ulike formål:

- Kontorlokaler og møtevirsksomhet som i dag.
- Kafe/kontorer/galleri/museum

Det kan etableres et spisested i 1.etg. som kan kombineres med galleri. Bygget kan gjerne inngå som en del av et museum hvor utviklingen av Dale og tekstilindustri er tema.

- Grendehus/kulturskole. Huset vil kunne fungere godt som et type hus med ulike aktiviteter på dagtid og kveldstid.

Ved en fremtidig oppgradering av bygget kan 1. etg. med fordel åpnes opp. De opprinnelige stuene med forbindelse til hverandre kan reetableres. Det anbefales å finne frem til opprinnelige tegninger i arkiver og ta utgangspunkt i disse ved en fremtidig ombygging. Hageanlegget bør oppgraderes og integreres i en fremtidig bruk. Det bør søkes råd hos antikvariske myndigheter ved en ombygging av dette bygget. Ingen tiltak er medtatt.

Det er enøk-potensial i bygget og det bør derfor etableres et energioppfølgingssystem. Isolering av yttervegg, utskifting av vinduer, dører og porter, automatikk for styring av lys, lavenergiarmaturer, tidsstyring av el.varme

Foreslåtte tiltak de neste 20 år summeres totalt til ca. 15,1 mill. kr. Inkl mva, hvor 100 % forventes å være vedlikeholdskostnader.

2 Innledning

2.1 FORMÅL

Vaksdal kommune ønsker å få dokumentert tilstand på utvendig, innvendig, tekniske systemer, inneklima, universell utforming og inventar på representativ bygg med anbefalinger om tiltak og kostnader.

Rapporten danner basis for videre vedlikeholdsplanlegging og er en del av Vaksdal kommune sin kartlegging av vedlikeholdsetterslep på gitte kulturbygg.

- Dalehallen, T021
- Vaksdal Samfunnshall, T022
- **Messo, T023**
- Skulemuseet, T024
- Kallestad stova, T025
- Geitebakken klubbhus, T026
- Vaksdal klubbhus, T027
- Tungelandsløo, T028

Basert på forannevnte er de ulike registreringer sammenført og tiltaksvurdert i skjemaet «risikobasert tilstandsregistrering» som fremgår av kapittel 3.0.

Samlet vurdering med anbefalinger om tidfestede tiltaksplaner er forelagt:

Tjenesteplass/funksjon	Navn	Sign
Einingsleiar for Samfunnsutvikling	Willy-Andre Gjesdal	

2.2 BAKGRUNN

Messo har bruks- og gårdsnummer 22/647 og har adresse Fabrikkvegen 3, sentralt i Dale sentrum, Vaksdal kommune.

Messo har hovedbærende konstruksjoner utført i tre. Bygget har 4 tellende etasjer hvor nederste etasje er kjeller.

2.3 EIENDOMSOPPLYSNINGER

Kommune:	Vaksdal	Gnr/Bnr:	22/647
Adresse:	Fabrikkvegen 3	Postnr/Sted:	DALEKVAM 5722
Byggeår:	1883	BTA: 650 m ² NTA: 533 m ² BRA: 591 m ² BYA: 218 m ² BTV: 1954 m ² NTV: 1392 m ²	Plan U: BTA: 171 m ² BRA: 145 m ² Plan 1: BTA: 171 m ² BRA: 161 m ² Plan 2: BTA: 171 m ² BRA: 118 m ² Plan 3: BTA: 126 m ² BRA: 117 m ²
Antall bygninger	1		
Antall etasjer:	4 etasjer	Reguleringsforhold:	Regulert
Etasjer under terrengnivå:	1	Tomtestørrelse:	-
Bygningstype:	Leilighet	Energimerking	Ca.arealG
Bygningen brukes i dag til:	Kontor	Tomteopparbeidelse:	-
Bygningens tidligere bruk:	Leilighet	Ant. P-plasser:	Parkering 3 stk.
Større påkostninger:	-	Vei/adkomst:	Offentlig
Ferdigattest:	Ukjent	Vannforsyning:	Offentlig
Bygningsbrannklasse:	BKL: 2	Avløp:	Offentlig

2.4 OM OPPDRAGET

Oppdragsgiver er Vaksdal kommune ved Willy-Andre Gjesdal, Einingsleiar for Samfunnsutvikling.

Befaringer ble gjennomført med Toni Søndergaard og Torstein Mehus fra Vaksdal kommune.

Fra Norconsult ble befaringen utført av:

- Inge Breivik, Rådgivende ingeniør Elektro (RIE)
- Kåre Teige, Rådgivende ingeniør bygg (RIB)

- Tor Bolsø, Rådgivende ingeniør VVS (RIV)
- Anne Jenny Bergseth og Linda Marie Szücs, Arkitekt (ARK)

Rapporten er utarbeidet av Norconsult AS v/ Anne Kathrine Bøe og John Kronenberger.

2.5 TILBAKEMELDING FRA LEDER/BRUKERE

Toni Søndergaard og Torstein Mehus har assistert faggruppen rundt på bygget. Det er kun observerte avvik som er medtatt og vurdert i rapport.

2.6 OPPSUMMERING MED TILTAK OG KALKYLER

Messo		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT
2 Bygning		2 980 000	1 360 000	230 000	395 000	100 000	5 065 000
3 VVS		350 000	0	0	0	0	350 000
4 Elkraft		0	260 000	1 140 000	0	0	1 400 000
5 Tele og automatisering		0	80 000	310 000	0	0	390 000
7 Utendørs		0	75 000	175 000	0	0	250 000
8 Andre installasjoner inkl. vedlikehold		22 000	110 000	110 000	110 000	110 000	462 000
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		0	120 000	0	0	0	120 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		3 352 000	2 005 000	1 965 000	505 000	210 000	8 037 000
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	0	0	0	0	0
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		3 352 000	2 005 000	1 965 000	505 000	210 000	8 037 000
Marginer og reserver	20 %	670 400	401 000	393 000	101 000	42 000	1 607 400
Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	1 005 600	601 500	589 500	151 500	63 000	2 411 100
MVA	25 %	1 257 000	751 875	736 875	189 375	78 750	3 013 875
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		6 290 000	3 760 000	3 680 000	950 000	390 000	15 070 000

Messo

Bygget ble oppført i 1881. Huset består av 4 etasjer samt tårn med to plan. Bygget er oppført i mur og trekonstruksjoner som hovedbærende.

Bygget har et bruttoareal (BTA) på 650m² og befinner seg Dale sentrum, i Vaksdal kommune. Bygget eies av Vaksdal Kommune. Det er ikke opplyst om det foreligger midler vedtatt i investeringsbudsjett.

Sammendrag og anbefalinger for Messo

Det er etter vår vurdering og gjennomgang av risiko estimert og anbefalt følgende tiltak:

Strakstiltak (0-1år):

- Grave opp rundt mur mot nord og etablere drenering. Eventuell skade på mur repareres, grunnmur slemmes, det monteres grunnmursplast og eventuelle dårlig masser skiftes ut. Sprekk i mur med setningsskade fylles i med mørtelmasse og pusses igjen.
- Installasjon av luftbehandlingsanlegg
- Skifersteiner demonteres og lekter, sløyfer, takpapp skiftes ut. Dersom sutaket er dårlig skiftes dette også ut. Eksisterende skifer remonteres og det suppleres med skiferstein. Ornamentar av trevirke kontrolleres og eventuelt repareres og maling behandles med linolje.
- Skifte ut belegg i trapp (omtalt under post 255 gulvoverflater). Markering av trappeneser som er minimum 20 mm bred og er reversibel. Montering av håndlist på begge sider. Vedlikehold av belegg som polering. Baktrapp fra første etasje til kjeller utført i trevirke: Trinn pusses ned og maling behandles. Trappeneser markeres på en reversibel måte håndlist monteres på ene siden. Trapp / rampe ved inngangsparti i galvanisert stål og gitterrister: Innfestninger til

gitterristene skiftes ut og vangen på trappen rustbehandles. Rampen forlenges i enden så den ikke er brattere enn 1: 20. Håndlist monteres på vegg.

Videre anbefaling (1-5 år):

- Kledning rengjøres uten bruk av høytrykk spyler. Løs maling skrapes / fjernes eventuelt ved bruk av IR - behandling. Fasade av trevirke malingbehandles med linolje, dersom noe av kledningen er skadet skiftes denne ut. Løs puss på grunnmuren hakkes løs, eksisterende maling fjernes. Ny puss påføres med samme k/c forhold som det opprinnelig er brukt. Det er nødvendig med analyse av eksisterende puss. Etter reperasjon av utv. mur påføres det slemmemørtel, grunning og påføring av kalkmørtel / silikatmaling.
- Eldre vinduer restaureres, nyere vinduer malingbehandles. Anbefaler å skifte ut takvinduet.
- Generelt vedlikehold av vinduer, dører, som smøring av bevegelige deler, justering av dørblad, flikking, malingsbehandling av vinduer og dører.
- Generelt vedlikehold av innervegger som flikking og malingsbehandling. Innervegger i kjeller av pusset teglsteinmur løs puss hakkes vekk og erstattes med puss med samme k/c tall. Det er nødvendig med analyse av eksisterende puss.
- Generelt vedlikehold av linoleum som polering, fliser rengjøres. Etter endt levetid skiftes belegg i trapp, entre og laminat i peisstue i første etasje ut. Betongoverflater i kjeller og tregulv i tredje etasje må ses opp mot fremtidig bruk. anbefaler at riss i kjeller hakkes opp og gjenstøpes med reparasjonsmørtel og betonggulvet males. Tregulv i tredje etasje: anbefaler at det rengjøres og eventuelt slipes ned og settes inn med olje/ beis.
- Vedlikehold av ornamenter, utsmykninger i møne som malingsbehandling.
- Utskifting av gammelt kabelanlegget pga. endt teknisk levealder.
- Det er registrert asbest i konstruksjoner. Så lenge dette får stå i fred er det ingen fare. Men dersom man skal gjøre noe med dette må det inn et godkjent asbestsaneringsforetak ifm slike arbeider.

Tiltakene som er nevnt over er et utdrag av det som er i de spesifikke postene i rapporten. For utfyllende info, se egne lister.

Anbefalte organisatoriske forhold:

Anbefalte tiltak	Ansvar
Gruppeskift lysstoffrør	Bruker
Rengjøring av støvdeponier	Bruker
Etablere renholdsrutiner på ventilasjonsrister og ventiler	Bruker

Investeringsplaner:

Det ikke opplyst om midler i vedtatt investeringsbudsjett.

For ytterligere detaljer om anbefalte tiltak og tidspunkter for utførelser henvises det til kap. 2 og 3.

Tilstandsregistrering og metode

Tilstandsrapporten angir på overordnet nivå aktuelle tiltak i sin helhet. I rapporten blir det benyttet uttrykk som tilstandsgrad. Dette er et uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til referansenivå. Tilstandsgrad angis som TG 0, TG 1, TG 2 og TG 3, avhengig av graden av avviket på byggverket.

Anbefalinger om tiltak og tidspunkt for gjennomføring (anbefalt vedlikehold- og utviklingsplan) vil basere seg på faglig skjønn av tilstandsgrad og konsekvensgrad. Referansenivå for tilstandsgrad (TG=0) er sett utfra dagens krav og standard.

Tilstandsgrad	Symptomer	
0	Ingen symptomer	Funksjonell standard ok Teknisk standard ok Innemiljømessig standard ok
1	Svake symptomer	Funksjonell standard med noen svakheter Teknisk standard med svakheter, men ingen utbedringspålegg Innemiljømessige krav med visse svakheter
2	Middels kraftige symptomer	Funksjonell standard med betydelige svakheter Behov for viktige tekniske utbedringer Innemiljømessige krav med vesentlige svakheter
3	Kraftige symptomer	Betydelig manglende funksjonalitet Betydelige tekniske utbedringspålegg Innemiljømessige krav ikke tilfredsstillende