

132763 Tilstandsanalyse Nordnesgaten 33

RAPPORT

Oppdragsgiver: Statsbygg

27.09.2016

TILSTANDSREGISTRERING Nordnesgaten 33



OPAK/September 2016/JMK

OSLO – HOVEDKONTOR:
OPAK AS
Hovfaret 13
Postboks 128 Skøyen
0212 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

BERGEN:
OPAK AS
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 55 38 77 90

TRONDHEIM:
OPAK AS
Tungasletta 8
7047 Trondheim
Tlf. 73 82 46 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
ORG.NR. NO 960 816 862



NS-EN ISO
9001 KS
14001 MILJØ
CERTIFISERT
BEDRIFT



Innholdsfortegnelse

Oppdragsopplysninger	3
Sammendrag	3
Rapportering	5
Beskrivelse/tilstand	6
Bygg	6
Fleksibilitet/Funksjonalitet	7
VVS	7
Elektro	8
Brannsikring	10
Utendørs	10
Anbefalte tiltak	10
Kostnader	12

Vedlegg: Tilstandsliste
 Fotoserie

Oppdragsopplysninger

Oppdragsnummer	132763	Rapportdato	27.09.2016
Oppdragsnavn	Tilstandsanalyse Nordnesgaten 33	Referent	John-Morten Kvam
Oppdragsleder	John Morten Kvam	Befaringsdato	16.06.2016

☒ Egenkontroll 29.06.2016 JMK
 ☒ Sidemannskontroll 29.06.2016 OT
 ☒ Overordnet kontroll 29.06.2016 GBJ

Oppdragsgiver/ firma/institusjon	Representert v/	Adresse	Deltatt	Distribuert til
Oppdragsgiver: Statsbygg	Kristin Vollan		Delvis	Ja
Omviser på befaring:	Kristin Vollan Terje Gjelsvik	Kristin.vollan@statsbygg.no Terje.gjelsvik@statsbygg.no	Delvis Ja	Ja Nei
Rådgiver: OPAK AS	John-Morten Kvam - Bygg Ola Thingelstad – VVS/el	Postboks 128 Skøyen 0212 Oslo Tlf. 22 51 77 00	Ja Ja	

Sammendrag

OPAK har, på oppdrag fra Statsbygg, Strategi og Utviklingsavdelingen, foretatt en tilstandskontroll av Nordnesgaten 33, beliggende i Bergen sentrum. Eiendommen har g.nr. 165 og b.nr. 1063 i Bergen kommune.

Bruksarealet for hele bygningsmassen utgjør ca. 2 727 m².

Bygget er et betongbygg på 4 etasjer + en U-etasje + kjeller.

Bygget stod ferdig oppført i 1985 og har kun gjennomgått mindre innvendige ombygginger/oppgraderinger siden. Det ble foretatt noen ombygginger/oppgraderinger av lokalene i 4. etasje rundt 1990. For øvrig er det kun gjort nødvendige malerarbeider og utskifting av slitt gulvbelegg, ved behov, i de øvrige etasjene. Det er cellekontorer i samtlige etasjer. Generelt består innvendig vegger av malt strietapet (fiskebeinsmønster) på plate-, mur og betongvegger, glassfronter med skyvedører i cellekontorer og vanlige tredører i fastvegger fra byggeåret i de øvrige etasjene. På gulvene er det ulike vinylbelegg og himlingen er med T-profil, stålprofiler og malte plater. Yttertaket, som har saltaksform, er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Også beslag og nedløp er fra samme tid. Utvendige fasader med ubehandlet teglstein og aluminiumsbeslåtte trevinduer fra byggeåret. Bygget fremstår i det store og hele med standard fra byggeåret og med tydelige tegn på slit og elde en rekke steder. Utvendige flater vurderes å være i tilfredsstillende stand. Det er OPAKs vurdering at bygget er lite fleksibelt og har manglende funksjonelle arealer i forhold til dagens krav til denne type bygg. Det er ikke gjort særskilte tilpasningstiltak mht. universell utforming (UU). Bygget har en heis fra kjeller til 4. etasje. I 4. etasje er det hovedsakelig brede, terskelløse dører, mens det i de øvrige etasjene er terskler på de fleste dørene, som dessuten er smale. Også korridorene er smale i disse etasjene. Det er HC-toalett i 1. etasje. Forholdene omkring UU vurderes derfor som lite tilfredsstillende i forhold til dagens krav til denne type bygg. Dette må hensyntas ved en oppgradering av bygget.

VVS-anleggene er fra bygget var nytt i 1984, og vurderes å være i akseptabel stand. Det er et oljefyr-anlegg med vindusapparater i hvert rom. Anlegget bør tilknyttes fjernvarme når dette kommer i området. Vindusapparater er en dårlig måte å tilføre luft på og bør, etter OPAKs vurdering, skiftes til radiatorer.

Luftbehandlingsanleggene er også fra 1984, og har lave luftmengder i forhold dagens standard og krav til innemiljø. Anleggene har passert sin forventede levetid og bør skiftes i løpet av en 5 års periode. Automatikken er gammel og må skiftes samtidig.

Bygget er energimerket og har oppnådd karakteren D – farge rød, hvilket indikerer at bygget er lite energieffektivt, og at det benytter olje som energikilde som skal utfases i bruk innen 2020 (ref. tiltakslisten i energimerkingsrapporten).

El-anleggene, med hovedinstallasjoner som kabler, stigeledninger, hovedtavle og undersentraler er byggeåret 1984 og er således i dag ca. 30 år gammelt. Forventet levetid for el-anlegg er 30 år +/- 10 år. Belysningen generelt vurderes som gammel og lite effektiv. Bygget har et komplett nytt nødlýsanlegg. Brannalarmanlegget ble oppgradert i 2010-tallet og er i bra stand.

OPAK har ikke foretatt noen brannteknisk tilstandskontroll av bygget. Det anbefales at dette gjøres, spesielt dersom «nullpluss» alternativet skal benyttes.

Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle tiltak de neste 5 årene - «Nullalternativet» - vurdert til ca. 2,3 mill. kroner inkl. mva. Det er ingen akutt tiltak. Slik OPAK vurderer tilstanden på bygget kan denne perioden forlenges opp mot 10 år uten vesentlig merinvesteringer, men vi gjør oppmerksom på at luftbehandlingsanleggene, allerede i dag har nådd maks forventet levetid.

Ved oppgradering til levetid tilsvarende nybygg, må det påregnes omfattende rehabiliterings- og moderniseringsarbeider. Kostnader for dette, nullpluss alternativet er beregnet til ca. 36,6 mill. kroner. Dette utgjør en enhetspris på ca. 13 400,- kr/m². Dette er investeringer som bør gjøres innen en periode på 10 års men også denne perioden kan forskyves noe fram i tid, med tilhørende risiko. For begge alternativene vil det påløpe ekstra kostnader for vanlig periodisk vedlikehold ved en forlengelse av levetiden.

Vi gjør oppmerksom på at kostnadene beskrevet i rapporten er entreprisestkostnader, tillagt 15 % for rigg og drift, samt administrasjon og prosjektering i tillegg til mva.

Rapportering

OPAK AS har fått i oppdrag av Statsbygg, Strategi og Utviklingsavdelingen, å foreta en tilstandsvurdering av eiendommen Nordnesgaten 33. Rapporten skal benyttes ifm planlegging av et eventuelt nybygg for Havforskningsinstituttet. I den forbindelse ønskes dagens lokaler vurdert i forhold til følgende to alternativer:

1. «Nullalternativet» - hvilket innebærer å fortsette dagens bruk i fem år.
2. «Nullpluss-alternativet» - hvilket forutsetter videre drift som i dag, og at bygget oppgraderes/rehabiliteres til å ha varighet ca. tilsvarende et nybygg.

Vedlikeholdskostnader og oppgraderingskostnader er vurdert.

OPAKs vurdering omfatter yttertak, fasader, innvendige flater, el. anlegg, VVS- og sanitæranlegg, og er utført på et overordnet nivå.

OPAK har basert sin vurdering på NS 3424 registreringsnivå 1, egen befaring og opplysninger gitt av Jan David Riise (driftsleder). Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, og som iht. avtale ikke er kontrollert, er korrekte.

Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarent.

Aktuelle tiltak som er funnet for de enkelte fag, og ved dokumentasjonen, er angitt i vedlagte registreringsskjemaer. I den grad det lar seg gjøre er forslag til tiltak sett hhv. ca. 5 år og nivå tilsvarende nybygg. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

I Akutt

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare. 0-1 år

II Vedlikehold

Vedlikehold som foretas for å opprettholde bygningens funksjonsnivå.

III Modernisering

Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Beskrivelse/tilstand

Følgende er enkel beskrivelse av bygningsmassen med en oppsummering av forholdene (tilstanden) slik den var under befaringen for de ulike fag. I tiltakslisten er de ulike bygningsdeler gitt en tilstandsgrad (TG). Denne er i stor grad basert på levetidsbetraktninger, dvs. gjenværende restlevetid. Der hvor anlegg mangler, men etter OPAKs vurdering burde finnes, er det gitt TG 3.

Bygg

OPAK har ikke gjort særskilte undersøkelser omkring byggets grunn og fundamenter. Bygget står på en betonggrunnmur antatt fundamentert til fjell. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt eller skader hverken i grunn eller fundamenter. Det er heller ikke registrert tegn til sviktende drenering rundt bygget. I fyrrommet er det registrert en sprekke i grunnmuren til venstre for varmtvanns-sirkulasjonspumpe. Sprekken antas å være gammel og ser ikke ut til å bevege seg og medfører ingen ulemper for brukerne pr. i dag.

Bygget er et betongbygg med plasstøpte elementer i form av søyler, dragere, veggskiver og dekker. Det er ingen tegn til svikt i noen av de bærende konstruksjoner i bygget. Samtlige konstruksjoner har lang forventet restlevetid.

Ytterveggene antas bestå av teglforblendede bindingsverksvegger. Bindingsverksveggene antas være montert mellom søyler som er dekket med forblendingen. I sokkeletasjen er det ubehandlede betongfasader. Det er horisontale, ubehandlede bånd i betong i fasaden mellom 1. og 2. etasje og 2. og 3. etasje. Det er ikke registrert synlige skader i betongen som følge av armeringskorrosjon. Betongen alder tilsier at det er stor sannsynlighet for at dette kan oppstå i løpet av de neste 10 årene.

Alle vinduene er originale vinduer, fra byggeåret, i tre utvendig beslått med elokserte aluminiums-beslag. I 1. et. mot gate er det flere store, rene aluminiumsvinder. Vinduene er med 2-lags isolerglass. Vinduer har en forventet levetid på 30 år +/- 10 år. Vinduenes U-verdi er dårlig i forhold til dagens krav til isolering, men vinduene i seg selv antas å ha en teknisk restlevetid utover de neste 10 årene. Ytterdører er i aluminium og stål.

Innvendige flater i bygget varierer noe hva angår vedlikeholdt stand, men generelt har det bygget seg opp et vedlikeholdsetterslep innvendig. Standarden er også typisk for byggeåret og den gamle stilen går igjen i hele bygget med mye bart treverk på vinduer, dører og listverk. Mye platekledte fastvegger i cellekontorer gjør lokalene mørke. Dører mellom korridor og kontorer har enkelt trådglass og er således ikke godkjente branndører etter dagens forskrifter. Veggene i det meste av bygget har behov for oppgraderinger/utskiftninger.

Det er ulike typer banebelegg på gulvene, varierende fra vinyl til terracottafliser og malt betong. Alderen varierer også mye, men generelt er det belegg fra byggeåret. Det er lagt ny vinyl i lokaler i både 1. og 2. etasje. Også de fleste toalettene har fått nye fliser på gulvene. Kontorer og korridorer har generelt ulike typer vinylbelegg fra byggeåret frem til i dag. I kjelleren er det malte betonggulv. Tilstanden på gulvene generelt vurderes som tilfredsstillende alder tatt i betraktning. Det meste av gulvbelegget har imidlertid passert maks forventet levetid og bør skiftes over de neste 10 årene.

Himlingene varierer mellom malte platehimlinger, nedforede stålprofilhimlinger og nyere T-profilhimling. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, men noe utidsmessig mange steder. U fra vanlige levetidsbetraktninger bør himlingene skiftes over de neste 10 årene.

Yttertaket har saltaksform og er tekket med svart betongtakstein fra byggeåret. Det er en rekke Velux-vinduer både mot gatesiden og sjøsiden, trolig fra 1990. Mot sjøsiden er det dessuten 5 arker. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stålutførelse også fra byggeåret. Tilstanden på yttertakene vurderes som god med lang forventet restlevetid – ca. 20 år +. Takrenner og nedløp har en forventet restlevetid på ca. 10 år.

Bygget har en innvendig betongtrapp belagt med hvit terrazzo og malte stålrekkverk med håndløper i tre på begge sider. Trappen har åpne opptrinn. Det er også en innvendig rømningstrapp i stål (spiral), belagt med vinyl i inntrinnene. I tillegg er det en utvendig spiraltrapp i stål for rømning til bakkeplan, montert på østgavlen. Tilstanden for alle trappene vurderes som god. Bygget har ingen balkonger.

Det er ikke foretatt særskilte tilpasninger ved bygget til dagens krav til universell utforming (UU), annet enn et HC-toalett i 1. etasje. Det er ingen automatiske døråpnere, bortsett fra i 1. etasje. Bygget har en heis og en løfteplattform ved inngangspartiet, men vurderes å ha store mangler i forhold til dagens krav til UU. Utover enkelte tilpasninger i 1. etasje er byggets innredning ikke tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne.

Fleksibilitet/Funksjonalitet

Bygget er oppført i en periode hvor det ikke ble lagt særskilt vekt på fleksibilitet og kan best beskrives som et relativt massivt bygg, dog med en viss fleksibilitet mht. innvendige planløsning. Dagens krav til kontorbygg er drastisk endret siden byggeåret. Vi anser at det er relativt enkelt å «åpne» bygget med å rive de mange fastveggene og etablere med åpne arbeidsplasser og eller/cellekontorer med glassfronter slik at mer lys slipper inn til korridoren. Lyse, nedforede himlinger vil også bidra til å gi lokalene et mer tidsriktig preg. Bygget er i dag over 30 år gammelt og anses være modent for en mer omfattende rehabilitering hva angår innredning/planløsning. Bygget vil da også kunne bedres betydelig mht. UU-forholdene.

VVS

Sanitæranlegg

Det er ordinære sanitæranlegg med utstyr tidstypiske for perioden 1980-tallet og av god kvalitet. Det er enkelte gamle to-greps batterier som bør skiftes. Varmt tappevann leveres fra tre beredere, hver på 200 liter med 2 kW elkolbe, fra 2006, og plassert i fyrrommet i kjelleren. Det er sirkulasjonsledning for varmt tappevann. Avløpsrørene er med vanlige soilrør fra 1984 og noen senere installerte plastrør. Vannledninger er i stive kobberrør isolert med cellegummi og mineralull. Normal levetid for røranlegg er 40 +/- 10 år og sanitærutstyr 20 +/- 10 år. Både utstyr og anlegg er i god stand og har lang restlevetid.

Varmeanlegg

Bygningen har vannbårent varmeanlegg. Anlegget består av en el-kjel type Asea på 90 kW fra 1984 og en oljekjele Buderus Lollar på 203 kW, også fra 1984. Det er en innvendig plassert oljetank plassert i eget rom. Pumper sirkulerer vannet via termisk isolerte rørledninger av stål frem til vindusapparater, radiatorer og ventilasjonsbatteriet. Varmeanlegget har ekspansjonskar, type lukkede membrankar fra 1984. Vindusapparatene og radiatorer er også fra 1984 og har termostatventiler. Normal levetid for røranlegg er 40 +/- 10 år og utstyr 20 +/- 10 år.

Vindusapparatene bør skiftes til radiatorer (se kommentarer under luftbehandling). Utstyr/anlegg er ellers i god stand og vurderes å ha lang restlevetid.

Brannslukkeanlegg

Det er brannslangeskap med slangetromler fra 1984 og håndslukkingsapparater som dekker alle arealene. 1. etasje og U. etasjen mot sør, er sprinklet via sprinklersentral plassert i naboeiendommen. Normal levetid for husbrannslanger er 15 +/- 5 år. Håndslukkeapparatene forutsettes regelmessig kontrollert og skiftet ca. hvert 10 år.

Luftbehandlingsanlegg

Det er installert 2 stk. balanserte ventilasjonsanlegg i bygget.

Anlegg 36.01 har en kapasitet 8 000 m³/h, har roterende gjenvinner og betjener hele bygget.

Anlegg 36.02 er et lite anlegg for en nyetablert fiske-lab i U. etasjen.

Anleggene har en total kapasitet på ca. 8 300 m³/h gir som gir en gjennomsnittskapasitet på ca. 5 m³/m² pr. time, brutto arealet lagt til grunn. Dette vurderes som lite tilfredsstillende i forhold til dagens krav, men også i forhold til anleggenes alder. Det største anlegget vurderes å ha en god gjenvinningsgrad og filtrering og vannbårne varmebatterier. Det er installert kjøling til systemet med kjølemaskin plassert på mesaninen i tekniskrom i kjelleren. Det er flere separate avtrekksanlegg for toalett, heismaskinrom etc.

Kanalene er utført som blikkanaler. Hovedkanalene for tilluft i etasjene, er varmetapsisolert med mineralull med PVC-folie. Tilluft tilføres via vindusapparater i ytterveggene og takdiffusorer i midtarealene. Avtrekk via kontrollventiler og enkelte rister.

Tilførsel av luft via vindusapparater er ikke lenger å anbefale. Dette sammen med lave luftmengder er virker negativt inn på innemiljøet. Tilstanden på luftbehandlingsanlegget vurderes som ikke tilfredsstillende med en forventet restlevetid på 0-5 år.

Normal levetid for kanalanlegg er henholdsvis 40 +/- 10 år og luftbehandlingsutstyr 15 +/- 5 år. Kanal dimensjonene er for små til å brukes ved en oppgradering av anleggene. Anleggene i sin helhet vurderes være modne for full utskifting i løpet av en 5-årsperiode.

Luftkjølingsanlegg

Det er installert isvannskjøling for luftbehandlingen med kjølemaskin med det miljøriktige kjølemediet R-404 A.

VVS-Automatikk

De tekniske anleggene styres via undersentraler som er plassert i automatikktavler i teknisk rom. Automatikken er av typen Honeywell fra 1984 og opplyses å fungere tilfredsstillende. Undersentralene er tilknyttet et Web basert SD-anlegg for styring og overvåking av VVS- og deler av el-anlegget fra bla. PC på driftskontoret. Normal levetid for automatikkanlegg er 15 +/- 5 år. Anlegget må skiftes sammen med luftbehandlingsanlegget.

FDV/Service

Det ble fremlagt noe FDV-dokumentasjon med bla. opplysninger om serviceavtaler for de VVS-tekniske anleggene.

Elektro

Generelle el-installasjoner

De elektrotekniske anleggene er i hovedsak fra byggeåret 1985, med noen nyere tilpassinger og fornyinger. Det er ikke registrert skader eller andre defekter som skulle tilsi noen akutte tiltak.

Fremføring av de elektrotekniske installasjonene er hovedsakelig basert på kabelbroer og brystningskanaler. I brystningskanalene er det montert 230 V stikkontakter og T/D-kontakter. Anleggene fremstår å være i akseptabel stand.

Fordelingsanlegg

Underfordelingene er med automatsikringer fra 1984. Fordelingene er utført som «racks» plassert i bygningsmessige nisjer. Spenningsystemet er 230V-IT. Underfordelingene vurderes å være i tilfredsstillende stand.

Hovedtavlen er fra 1985. Den er plassert i eget hovedtavlerom i kjelleren, utført som gulvmontert stålplateskap. Stigeledningene er forlagt på kabelbroer i tak og i trekkerør, frem til de respektive underfordelingene. Det er ikke registrert noen tegn til svikt eller skade som skulle tilsi akutte tiltak. Normal levetid for underfordelere, stigeledninger og hovedtavle er 30 +/- 10 år. Anlegget er ca. 30 år gammelt i dag og må forventes fornyet innen ca. 10 år.

Lysanlegg

Belysningsanlegget består av lysrørarmaturer, spotter, kompaktarmaturer og glødelampearmaturer hovedsakelig fra 1985, men også noen nyere armaturer, blant annet i 4. etasje som ble oppgradert i 1990.

Lyset styres med av/på brytere i de ulike rom. Belysningsanlegget fremstår å være i akseptabel stand, men mange steder lite tidsmessige. Forventet levetid for belysningsanlegg er 20 år +/- 10 år. Det meste av belysningsanlegget er derfor i dag modent for fornying.

Nøddlysanlegget er nytt, bestående av moderne LED-lys armaturer. Anlegget vurderes å være i god stand og består av markeringslys og ledelys. Forventet levetid for nøddlysanlegg er 15 år +/- 5 år. Anlegget har lang restlevetid.

El-varmeanlegg

Der det ikke er installert vannbårent varmeanlegg, som på toaletter og noen andre rom, består oppvarmingen av gjennomstrømsovnner fra byggeåret, styrt av innebygde termostater. El-ovnene fremstår å være i akseptabel stand. Forventet levetid for el-ovner er 30 år +/- 10 år. El-ovnene har noe forventet restlevetid.

Alarm- og signalinstallasjoner

Bygget har et brannalarmanlegg med detektorer i enkelte spesialrom og i korridorer. Anlegget er fra begynnelsen av 2000-tallet og sentralen er nylig skiftet. Det er også installert nødvendige håndmeldere og klokke for å ivareta personsikkerheten.

Forventet levetid for brannvarslingsanlegg er 15 år +/- 5 år.

Det er installert et adgangskontrollanlegg med kortleser på ytterdører og innerdører. Ingen kjente problemer pr. i dag.

Det er dataspredenett tilpasset dagens brukere og et trådløst nett for besøkende.

FDV/Service Internkontroll

Det er ikke fremlagt noe FDV-dokumentasjon eller andre opplysninger om serviceavtaler for de ulike elektrotekniske anleggene.

Det er opplyst at det utføres internkontroll elektro.

Heiser

Det er installert en wire-heis, fra 1985, levert av ing. Thorvald Sæther. Dette er en personheis for 10 personer/800 kg med 6 stopp. Heisen er vurdert å være i god stand med lang forventet restlevetid.

Det er videre en løfteplattform for 300 kg. Plassert ved hovedinngangsdøren. Heisen er levert av Asses og går kun over en halv etasje.

Brannsikring

OPAK har ikke foretatt noen brannteknisk kontroll av bygget ifm. denne tilstandsvurderingen. Kun forhold som er registrert ifm. befarings av de øvrige fag er registrert. Det er ikke registrert særskilte feil/mangler. Rømningsforholdene vurderes som gode, men vi anbefaler likevel at det gjennomføres en uavhengig brannteknisk kontroll av bygget, for å få en fullstendig oversikt over forholdene. Vi påpeker her blant annet at dørene mellom trapperom og korridor ikke holder godkjent brannklasse, iht. dagens forskrifter.

Det er viktig med jevnlig komplettering av branntekniske forhold for å ivareta brannsikkerheten. Feil som er funnet i forbindelse med brannsikkerheten er ellers omtalt under hvert enkelt fag.

Utendørs

Utendørsområdene består av offentlig fortau langs fasaden mot gate. For øvrig er det et stort, asfaltert portrom med låsbar port og dør ut mot gate. Det er en liten asfaltert bakgård som benyttes som sykkelparkering. Hovedinngangspartiet er trinnløst fra fortau. Det er ingen biloppstillingsplasser tilhørende eiendommen.

Anbefalte tiltak

Nullalternativet – Videre bruk som i dag i en femårsperiode

Basert på de forhold som ble avdekket ved vår befarings, er det OPAKs vurdering at bygget fremstår i relativt god vedlikeholdt stand innvendig, både bygningsmessig og teknisk, dog med tydelige tegn på elde og utidsmessighet. Det vurderes som uproblematisk å fortsette dagens bruk i ytterligere ca. 5 år + uten store investeringer til oppgraderinger/utskiftninger. Ved fortsatt dagens bruk i fem år bør følgende tiltak iverksettes;

Bygg

- Vask av fasadene.
- Normalt periodisk på innvendige flater (maling) ved behov.
- Slipe og lakkere enkelte oppskrapte dørblad og terskler.
- Skifte gammelt slitt gulvbelegg blant annet i garderobes i U. etasjen.
- Skifte ut himlinger pga. passert levetid.

VVS

- Noen mindre utskiftninger av rør- og sanitærutstyr.
- Tilknytte varmeanlegget til fjernvarme når dette legges frem i området.
- Fjerne gamle varmeanlegg

Elektro

- Utskifting av deler av lavspentforsyningen pga. høy alder.
- Utskifting av deler av belysningsanlegget.
- Nye el-ovner.

Brann

- Ingen tiltak.

Utvendig

- Ingen tiltak.

Samlet er entreprisekostnadene for de ulike tiltak over de neste fem år beregnet til kr 2 290 000,- inkl. mva. Se for øvrig egen vedlagt tiltaksliste for spesifisering.

Nullpluss-alternativet – Forutsetter videre drift som i dag, og at bygget oppgraderes/rehabiliteres til å ha varighet ca. tilsvarende et nybygg

Dersom bygget skal benyttes som i dag, i ytterligere ca. 25 år +, med nivå tilsvarende nybygg, må det foretas betydelige investeringer i både innvendige og utvendige oppgraderinger pga. slitasje og utidsmessighet. Dette omfatter både bygningsmessige tiltak og VVS- og elektrotekniske tiltak. OPAK har vurdert følgende tiltak:

Bygg

- Vaske og male fasader både tre, mur og betong.
- Utskifting av vinduer ved utgått levetid, ca. 10 år +.
- Det må påregnes en tilnærmet full oppgradering/modernisering av bygget innvendig i løpet av ca. 10 år. Tiltakene omfatter både vegger, gulv og tak. Også utskifting av innerdører må påregnes.
- Skrape og male utvendig treverk på takutstikk og rundt arker.
- Skifte Velux-vinduene pga. alder – 7 stk.
- Utskifting av takrenner, nedløp + diverse beslag mm. ved utgått levetid – 10 år +.
- Det kan bli behov for utskifting av tekkingen på yttertaket om 20-25 år. Vi har imidlertid valgt å ikke ta med denne kostnaden i denne omgang, da dette uansett ikke behøver å gjøres før om ca. 20 år.

VVS

- Utbedring/utsifting av sanitæranlegg og utskifting av sanitærutstyret ved en innvendig oppgradering av bygget.
- Oppgradering/utsifting av varmeanlegg pga. alder og uegnethet inkl. fjerning av gammelt anlegg.
- Fjerne vindusapparater og montere radiatorer.
- Utskifting av brannslanger.
- Utskifting av ventilasjonsanlegg/luftbehandlingsanlegg pga. alder inkl. kjøleanlegg.

Elektro

- Oppgraderinger av dagens el-anlegg med delvis nytt bæresystem og fordelingsanlegg.
- Rehabilitering/oppgradering av lavspenninganlegg
- Ny belysning i hele bygget inkl. nøddlys.
- Nye tele- datainstallasjoner, brannalarm, innbruddsalarm og automatikk.

Brann

- Ivaretatt i ovennevnte.

Utomhus

- Utskifting av utvendig belysning pga. alder.
- Nye asfaltdekker pga. alder.

Kostnader for nullplussalternativet utgjør i alt kr 36 590 000,- inkl. mva.

OPAK har i denne rapporten ikke vurdert mulighetene for en eventuell utvidelse av bygget.

Kostnader

OPAK har i eget regneark estimert kostnadene for å forlenge levetiden på eiendommen Nordnesgaten 33 med dagens standard, med ca. fem år. Dette beløper seg til i alt ca. kr 2 290 000,- inkl. mva. hvilket utgjør 840,- kr/m² (BRA).

Dersom bygget forutsettes rehabilitert til å ha levetid tilsvarende nybygg må det rehabiliteres/oppgraderes både innvendig og utvendig. Kostnader for nullplussalternativet er utgjør i alt kr 36 590 000,- inkl. mva. hvilket utgjør 13 400,- kr/m².

Oslo, 27.09.2016

For OPAK

John-Morten Kvam
Sivilingeniør

Distribuert til:

Statsbygg v/Kristin Vollen, Kristin.vollen@statsbygg.no