
RAPPORT

Porsgrunn mekaniske verksted PMV

OPPDRAAGSGIVER

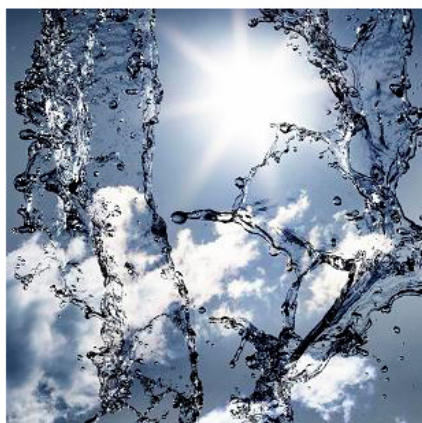
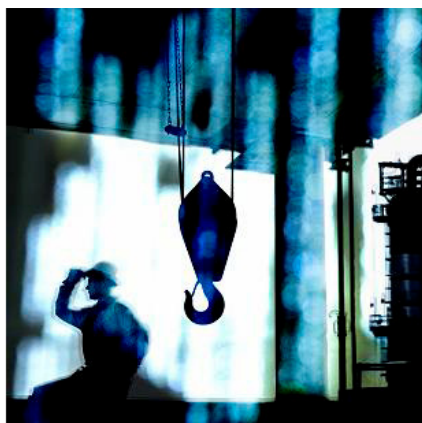
Reimsgate 10 AS og KS Vestsiden Eiendom

EMNE

Teknisk vurdering av:
Agility Group haller/verksted

DATO / REVISJON: 13. november 2014 / 0

DOKUMENTKODE: 814193-RIB-RAP-003



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Tredjepart har ikke rett til å anvende rapporten eller deler av denne uten Multiconsults skriftlige samtykke.

Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAAG	Porsgrunn mekaniske verksted PMV	DOKUMENTKODE	814193-RIB-RAP-003
EMNE	Teknisk vurdering av: Agility Group – Haller og verksted	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Reimsgate 10 AS og KS Vestsiden Eiendom	OPPDRAAGSLEDER	Jostein Madsen
KONTAKTPERSON	Per Stian Dahle	UTARBEIDET AV	Jostein Madsen
KOORDINATER		ANSVARLIG ENHET	2032 Sør
GNR./BNR./SNR.	X / X / X /		Bygg & eiendom og miljø

SAMMENDRAG

Bygningen bærer generelt preg av etterslep på vedlikehold.

Fasader med eksponert tegl har et så stort skadeomfang at det vil kreve omfattende rehabilitering.

Fasader

Teglfasader, spesielt mot øst har store skader med frostsprengt tegl, utsprengt betong, setningssprekker etc. Vinduer i denne fasaden har store skader med knuste glass og rust i stålrammer.

De øvrige eksponerte teglfasader har noe mindre skader men skadeomfanget vil eskalere hvis det ikke blir gjort tiltak for utbedring.

Fasader som er forblendet med stålplater har sannsynligvis teglfasader bak. Tilstanden på denne må man forvente er noenlunde lik de andre teglvegger mht. skader. Her vil nok ikke skadeutvikling eskalere som de eksponerte fasader.

Kontordelen med garderobe og kantine

Denne delen av bygningen bærer preg av alder og slitasje, spesielt garderobedelen. Ingen balansert ventilasjon.

Maskineringshall og platehall

Hallene har normal slitasje til å være en industribygning. Stedvis noe større slitasje. Portene er av nyere dato. Noe malingsavskalling er registrert på yttervegger samt noen lekkasjer (vinduer) i teglvegg mot øst.

Teknisk anlegg

El-teknisk anlegg blir jevnlig kontrollert og utbedret. VVS anlegg av eldre dato. Ny ledning av naturgass er tilført bygget til oppvarming.

0	13.11.2014	Utsendt rapport	Jostein Madsen	Øystein Fidjestøl	JM
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	5
2	Formål og omfang.....	5
3	Om bygningen	5
3.1	Registreringer	5
3.1.1	Kontorer / garderober / kantine	5
3.1.2	Maskineringshall	6
3.1.3	Platehall	6
3.1.4	Tekniske anlegg.....	7
3.1.5	Fasader.....	7
4	Fotodokumentasjon.....	8

1 Innledning

Oppdragsgiver Reimsgate 10 AS og KS Vestsiden Eiendom, har forespurt Multiconsult om å gjennomføre en teknisk vurdering/tilstandsanalyse av bygningsmassen tilhørende Porsgrunn Mekaniske verksted. Denne rapporten behandler Agility Groups lokaler.

2 Formål og omfang

Det pågår en omregulering til boligformål av hele området.

Formålet med tilstandsanalysene er å kartlegge den tekniske tilstanden på bygningsmassen for å ha et grunnlag til hvilke bygninger som kan bevares dersom offentlige etater ønsker å verne noen bygg.

Det er ikke satt opp kostnader for tiltak i rapporten

Befaring ble gjennomført den 28. oktober i 2014 av Jostein Madsen fra Multiconsult og Svein Molvær i KS Vestsiden Eiendom.

På grunn av begrensinger vedrørende fotografering, er det ikke tatt bilder noen steder av bygningen. Befaringer er kun utført visuelt fra bakkenivå.

3 Om bygningen

Bygningen er oppført i ca. 1925. Den er delt opp i to haller, maskineringshall og platehall.

Takstoler er forsterket i 1968

Porter er av nyere dato, ca. 10 år gamle.

Kontordelen ble oppgradert for ca. 26 år siden i forbindelse med overtakelsen av bygningene. Hovedbæresystem av stål med sekundærdragere av tre.

Vinduer i kontordel er fra ca. 1980-tallet.

Nytt stålplatetak ble lagt for ca. 20 år siden over maskineringshall og platehall.

3.1 Registreringer

3.1.1 Kontorer / garderober / kantine

Denne delen av bygningen er oppgradert for ca. 26 år siden og bærer preg av slitasje både på golv og innvendige strilagte vegger. Mye knirk i golvkonstruksjoner. Vinduene av isolerglass er fra ca. 1980 og bære preg av alder og slitasje.

Det er ikke balansert ventilasjon i kontordelen og kantinedelen men kun et avtrekksystem. Kontordelen er fullt funksjonell slik som tilstanden er og hvordan den er innredet.

Garderobedelen har noe mere slitasje enn kontorer. Spesielt gjelder dette utstyr, vegger og golv. En oppgradering er nødvendig.

3.1.2 Maskineringshall

Yttertak

Yttertaket har hovedbæresystem av stål og sekundære bjelker av tre. I forbindelse med en omteking av yttertaket for 20 år siden, ble mye av bordtaket skiftet ut, spesielt på den nedre delen av taket. Bordtaket er ikke malt innvendig. Mot vest og innerst i hallen, er ikke bordtaket skiftet. Noe malingsavskalling er registrert. Mulig det kan være gammel råte her, men den representerer ikke noen risiko for spredning så lenge det er tørt.

Takrenner/nedløp

I følge opplysninger på befaringen er det problemer med avrenning av vannet mellom maskineringshall og platehall. Slukene går ofte tett. Manglende rensk av sluk er sannsynligvis hovedårsak til tette sluker.

Det er i dag ett nedløp midt på bygget og ett på hver side. Takflatene er store, det bør derfor vurderes om det er nok nedløp for disse takflatene.

Vegger

Traverskraner er plassert oppå teglvegger. I skille mellom maskineringshall og platehall er det en leca vegg (brannvegg). Denne er satt opp i de senere årene i forbindelse med brannkrav. Teglveggene har en del malingsavskalling som sannsynligvis skyldes for tett maling. Det bør være en diffusjonsåpen maling på yttervegger.

Liten setningsskade med sprekker i teglvegg mot vest, ved portåpning.

Porter er av nyere dato og er i god stand. Åpne/lukkemekanisme på portene er ikke prøvd.

Vinduer/porter

Hallen har for det meste aluminiumsvinduer. Dette er typiske industrivinduer som er noe tilsmusset men i brukbar stand. Vinduer mot øst ser det ut som tilstanden er noe dårligere.

Golv/dekker

Golvet som er av malt betong har noe slitasje med sprekker etc., men det er ikke unormalt mye slitasje til å være industrigolv.

Dekke under kontordel er isolert på underside (synlig fra hallen). Visuelt sett er isolasjonen i god stand, men hvilken isolasjons tykkelse og eventuell lydreduksjon denne innebærer, er usikkert.

3.1.3 Platehall

Yttertak

Yttertaket har samme oppbygning som maskineringshall, med nytt tak for ca. 20 år siden. Skadeomfanget og utbedringer er også tilnærmet det samme.

Takrenner/nedløp

Se tekst på maskineringshall

Vegger

Skillevegg mot maskineringshall er av leca og yttervegger av tegl. Teglveggene har en del malingsavskalling som sannsynligvis skyldes for tett maling. Det bør være en diffusjonsåpen maling på yttervegger.

Vinduer/porter

Vinduer mot øst har stålrammer og småglass i rutemønster. Det ser ut for at dette er original vinduer. I følge opplysninger på befaringen er det lekkasjer og trekk gjennom vinduene, dette gjelder

spesielt når det blåser og regner fra øst. Tilstanden på alle feltene er svært dårlig med knuste glass, dårlig kitting og rustskader. En rehabilitering av disse vil være svært omfattende.

Porter er av nyer dato og er i god stand. Åpne/lukkemekanisme på portene er ikke prøvd.

Golv/dekker

Golv som er av malt betong har noe slitasje med sprekker etc., men det er ikke unormalt mye slitasje til å være industrigolv.

3.1.4 Tekniske anlegg

Begge haller har service og kontrollrutiner på det el-tekniske anlegget.

Det er ingen sprinkler anlegg i bygget.

VVS anlegget er av et enkelt avtrekksystem. Her skiftes det ut deler ved behov.

Kloakken har i den senere tid blitt koblet til renseanlegg.

Det benyttes naturgass til oppvarming. Anlegget er koblet til anlegg som ligger i grunnen

3.1.5 Fasader

Fasade øst

Det er mye skader på teglsteinen i hele fasaden. Frostskaadet teglstein, store sprekker, manglende (løsnet) mørtelfuger. Bjelke av betong ved tak har store avskallinger som følge av rust på armering og påfølgende utsprengning av betongen.

Setningsskade og store sprekker på vegg nede ved elven.

Vinduer er omtalt i pkt. 3.1.3

Fasade sør

Denne fasaden er forblendet med stålplater, tilstanden på stålplater er god. Øvre del i gavlvegg er av pusset tegl. Fra bakkenivå ser man ikke synlige skader.

Fasade vest

Fasaden er forblendet med stålplater som fasade sør. Vinduer av aluminium, omtalt i pkt. 3.1.2. Ingen synlige skader av betydning. Men det er usikkert hvordan tilstanden på teglfasaden er i bakkant av stålplater.

Det er en liten kortvegg med fasade mot elven som ikke er forblendet med stålplater. Denne består av eksponerte teglvegger. Her er det også svært mye skader tilsvarende som i fasade øst.

Fasade nord

Eksponerte teglvegger mot nord. Det er registrert mye skader, men ikke så mye som i fasade øst.

Frostsprenget tegl, manglende (løsnet) mørtelfuger og sprekker.

Ved ett av nedløpene er det mye skader i teglveggen.

Vinduer med stålrammer som ruster, knuste glass. Her er tilstanden også noe bedre enn i fasade øst. Men det krever en del rehabiliteringsarbeider for å få denne fasaden i god stand.

4 Fotodokumentasjon



Foto nr. 1 Fasade vest

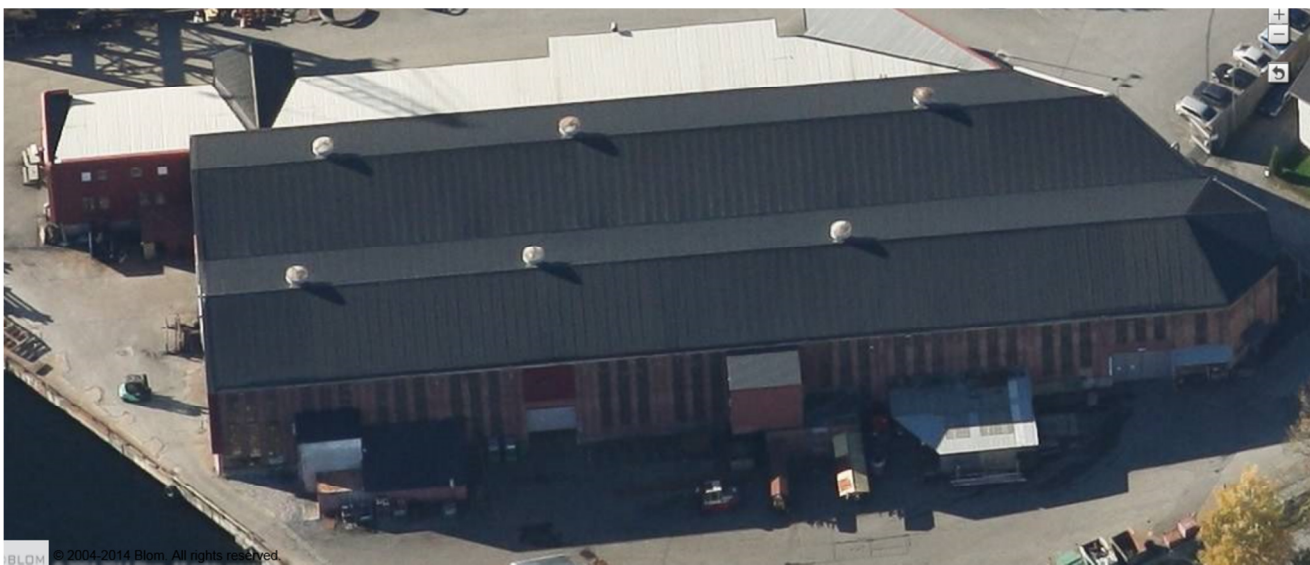


Foto nr. 2 Fasade øst



Foto nr. 3 Fasade sør



Foto nr. 4 Fasade nord