

# FJELLHEIM

## TILSTANDSRAPPORT MED KOSTNADSKALKYLE FOR OPPGRADERING

### 1. HISTORIKK

Hovedbygg ble innviet i 1938 med Os Turnforening og Os Musikkforening som eiere.

Vaktmesterbolig ble oppført rundt 1955.

01.01.1989 ble Fjellheim overdratt til Os kommune (OK) da driften av bygget ble for tung for eierne.

Fra 1989 gjennomførte Os kommune påbygg og renovering av Fjellheim med dertil oppgradering av ventilasjonsanlegg, oppgradering av publikumstoletter, hovedsal samt kjøkken og garderober i u.etg. Samtidig ble det oppført et tilbygg i sør for å bedre garderobeforhold for skuespillere ved teaterforestillinger. Oppgradering vart fullført i 1991.

Total Bruksareal (BA) er på ca. 855 m<sup>2</sup> fordelt på 2 etasjer i hovedbygg samt et mindre loft , 175 m<sup>2</sup>(hentet fra OK`s database).

Foreningen «Bevar Fjellheim» (FBF), som er oppdragsgiver for denne rapporten, er interessert i videre drift av hovedbygget « Gamle Fjellheim».

Vaktmesterbolig er derfor ikke omtalt i rapporten.

### 2. TOMT

Gnr. 52 Bnr. 4, Fjellheimtomta, er beliggende langs gamle Osbanetrasè om lag 150 m nord for Osøyro. Os kommune er eier.

Tomtestørrelsen er 2721,2 m<sup>2</sup>

Adresse: Holtbrekka 6, 5200 Os.

Gjeldende reguleringsplan for området viser Offentlig formål for eiendommen. Imidlertid er det varslet oppstart av omregulering av eiendommen med omkringliggende område til boligformål.

### 3. BYGGTEKNISK BESKRIVELSE

#### 3.1 Grunn / fundament

Fundamentering av bygget er utført i betong ringmur og innvendige delfundamenter. Det er ikke konstatert skader av vesentlig omfang på fundamenter.

Det er derfor ikke nødvendig med utbedringer av disse for videre bruk av bygget i overskuelig fremtid.

#### 3.2 Byggkonstruksjon.

3.2.1 Yttervegger er utført som tradisjonelle doble ½ steins murvegger med åpent luftrom imellom, ca. 100 mm som isolerende sjikt. Veggene er pusset utvendig.

Det ser ut som yttervegger er i rimelig god stand med noe riss i pussen muligens pga av raske skifter mellom frost og nedbør.

Utvendig ser yttervegger noe slitt ut og mangler maling.

Det bør derfor påregnes kostnader til utvendig maling innen relativt kort tid, helst i 2014.

**Anslått minimum utbedringskostnad**

**kr. 50.000**

#### 3.2.2 Yttertak

Yttertak er utført med selvbærende takstoler med delvis kaldt loft midt i byggets lengderetning. Det er ikke påvist særlige svakheter så langt i konstruksjonen m.h.t. nedbøyninger.

Imidlertid ser det ut til å være minst en mindre lekkasje ved overgang oppbygg for loft i vestre del. Her kan det se ut som at puss over reifbeslag er borte noen plasser. Ved sterkt nedbør kastes vann fra loftstak inn på vegg og lekkasje oppstår.

Her må avkast for nedløp samt beslag/ puss kontrolleres og evt. utbedres.

**Anslått utbedringskostnad:**

**kr. 10.000**

#### 3.2.3 Etasjeskiller

Ved synfaring ble det ikke avdekket svakheter/ nedbøyninger i etasjeskiller mellom 1. og U. etg. Ingen kostnader behøver påregnes til utbedring foreløpig.

### 3.2.4 Innvendige delevegger

Innvendige delevegger er stort sett i orden. Noen mindre tiltak/ flikk som snekker- og malararbeid, særlig i 1. og loftsetasje bør påregnes for å få en jevn og god standard utseendemessig.

**Anslått utbedrings kostnad:** **kr. 50.000**

### 3.3 Andre arkitektfag

#### 3.3.1 Gulvlegger

Kun mindre utbedringstiltak i noen underordnede rom

**Anslått utbedringskostnad:** **Kr. 10.000**

#### 3.3.2 Maler

Påbygg i sør, oppført rundt 1990, er i god bygningsmessig stand. Småsalen med tilhørende rom i u. etg. fremstår også i god stand. På sikt bør en påregne en del flikk og ommaling/ lakk av dører og vinduer.

**Anslått utbedringskostnad:** **kr. 20.000**

### 3.4 Tekniske anlegg, VA-anlegg/ Elektroanlegg/ Ventilasjon

**3.4.1 Va-anlegg.** De seinere år har det vært problem med tett avløpsledning fra publikumstoalletter i u. etasje.

2 alternativ er vurdert:

a) Ny ledning fra publikumstoalletter til kommunal ledning i Holtbrekka, ca 70 meter ny grøft/ ledning med opphogging av inngangsparti. Dette er en god løsning men sannsynligvis den dyreste.

b) Bore for ny ledning, ca. 30 meter, fra Osbanetraseen under Fjellheim til toalletter. Dette er også en dyr løsning men billigere enn a)

**Avløp fra kjøkken i u. etasje fungerer i dag**

**Anslått utbedringskostnad:** **kr. 150.000 - 200.000**

**Lokalt rørleggerfirma som kjenner Fjellheim har nettopp opplyst at den aktuelle avløpsledning er utbedra . I oppsummering av kostnader for oppgradering er derfor pkt.3.4.1 oppført med kr. 0.**

### **3.4.2 Elektriske anlegg**

Elektrokonsulent Johannes Åkre foretok en gjennomgang av anlegget 12.07.2013. Stort sett er det elektriske anlegget, både sterk- og svakstrøm, i god stand. Bare mindre forhold må utbedres. Det vises til referat fra befaring 12. 07. 2013 v/ Johannes Åkre der han peker på at spenningsførende deler må tildekkes i el. skap samt noen løse armaturer.

**Anslått utbedringskostnad**

**kr. 10.000**

### **3.4.3 Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegg er et såkalt balansert anlegg med varmegjenvinning, ca. 20 år gammelt og er således et godt virkende anlegg. Anlegget har hatt jevnt tilsyn og vedlikehold i driftstiden. Imidlertid må det påregnes restriksjoner på driften ved arrangementer p. g. a. branntekniske mangler bygningsmessig knyttet til anlegget med tilhørende kanalsystem. Branntekniske krav knyttet til ventilasjonsanlegg er medtatt i i pkt. 3.5.

Før bygget igjen blir tatt i bruk, bør det gjennomføres full vedlikehold med skifte av filtre og lignende.

**Anslått oppstart-/ utbedringskostnad**

**kr. 25.000**

## **3.5 Andre forhold**

### **3.5.1 Brannteknisk**

Det er vel kjent at Fjellheim trenger oppgradering brannteknisk dersom det også i fremtiden skal brukes som forsamlingslokale. Det har bl.a. å gjøre med bruken av nytt ventilasjonsanlegg og et gammel brannalarmsentral som er vanskelig å vedlikeholde p. g. a. vanskelig å få deler til samt mangler ved branncellebegrensninger. Videre er det stilt krav til ytterligere detektering på loft.

Nåværende branndeteksjon er av godkjent kvalitet men ikke komplett.

M. h.t. rømningsveger kan bygget totalt gi plass til 590 personer, 410 personer i 1.etg og 180 i u. etg.

M. h.t. areal kan 1. etg. med messanin gi plass til 263 personer, uten stoler med stoler 208 og u. etg. 185.

NBC har oppsummert krav som må oppfylles i 10 pkt. for bruk som nevnt under.

NBC konkluderer utfra dette med maks. persontall i 1.etg 263 personer og 180 i u. etg.

Tiltakene er omfattende og dyre å gjennomføre.

Omfang av tiltak er avhengig av hvordan bruken av Fjellheim blir i fremtiden m. h. t. publikumstall i bygget. Ved å sette begrensninger på publikumstall, kan branntekniske tiltak reduseres i forhold til de beskrevne tiltak I analyse utført av NBC og dermed gjøres til lavere kostnader enn om bygget skal tillates brukt med det publikumstall som var tillatt tidligere reduseres.

Dersom framtidig bruk tilsier redusert persontall i bygget må en likevel påregne utbedringskostnader i størrelse anslagsvis kr. 250.000.

#### 4. KOSTNADSOPPSTILLING FOR OPPGRADERING

3.2.1 Utvendig maling	kr. 50.000
3.2.2 Utbedring lekkasje Yttertak	kr. 10.000
3.2.4 Innvendige delevegger	kr. 50.000
3.3.1 Gulvlegger	kr. 10.000
3.3.2 Maler	kr. 20.000
3.4.1 VA-anlegg (forutsatt utbedret)	kr. 0.000
3.4.2 Elektrisk anlegg	kr. 10.000
3.4.3 Ventilasjonsanlegg	kr. 25.000
3.5.1 Brannteknisk (anslått kostnad)	<u>kr. 250.000</u>
Sum utbedringskostnad:	kr. 425.000
+ ca. 10 % uforutsett	<u>kr. 45.000</u>
<b>Totale utbedringskostnader:</b>	<b>kr. 470.000</b>
	=====

Kalkylen er basert på kjøp av alle tjenester, materiell m.m. i markedet.

## **5.TILRÅDING**

**Utfra de befaringer vi har gjort på bygget, vil vi rå til at følgende utbedringer får prioritet:**

**Brannteknisk utbedring utfra fremtidig bruk m.h.t publikumstall.**

**Elektriske anlegget i samsvar med rapport fra el. konsulent.**

**Sjekke ut lekkasje i yttertak evt. utbedring.**

**For øvrig fremstår bygget i god stand tatt i betraktning av at det er nå 75 år gammelt. Med nevnte utbedringer, se over, vil Fjellheim være et godt alternativ for ulike aktiviteter også innen kultur i lange tider fremover.**

Os, 23.07.2013

Arne Håkon Rød

Ing. NITO

Harald Dale

Ing. NITO