
RAPPORT

Eiendommer Nytorget - Tilstandsanalyse

OPPDRAKSGIVER

Stavanger Utvikling KF

EMNE

Tilstandsanalyse Jügendmuren Nytorget

DATO / REVISJON: 07.04 2017 / 00

DOKUMENTKODE: 218335-RIB-RAP-003



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

OPPDRAG	Tilstandsanalyse eiendommer Nytorget	DOKUMENTKODE	218335-RIB-RAP-003
EMNE	Tilstandsanalyse Jügendmuren	TILJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Stavanger Utvikling KF	OPPDRAGSLEDER	Astrid Berge
KONTAKTPERSON	Jan Erik Waage	UTARBEIDET AV	Ann Helen Johannessen
		ANSVARLIG ENHET	2129 Bygningsforvaltning og bygningsfysikk

SAMMENDRAG

Multiconsult ASA er engasjert av Stavanger Utvikling KF for å gjøre en tilstandsvurdering av Jügendmuren ved Nytorget i Stavanger. Denne rapporten oppsummerer kostnadsestimater for de tiltakene som anbefales i tilstandsrapporten.

Tilstanden til rommene Jügendmuren er i generelt dårlig stand. For at rommene i muren skal kunne benyttes må de rehabiliteres fullstendig. Følgende tiltak anbefales:

- Drenering og etterisolering av tak og vegger for redusere fuktighet
- Ny innvendig overflatebehandling av himling, vegger og gulv
- Utskiftning/rehabilitering av vinduer og dører

I kalkylen er tiltakene som er anbefalt i tilstandsrapporten medtatt i sin helhet.

Entreprisekostnader for anbefalt tiltak er beregnet til å være kr. 1,0 mill. eks. mva., mens total rammekostnad er beregnet til å være kr. 1,73 mill. inkl. mva.

Entreprisekostnader for alternativt tiltak er beregnet til å være kr. 180.000,- eks. mva., mens total rammekostnad er beregnet til å være kr. 330.000,- inkl. mva.

00	070417	Tilstandsrapport Jügendmuren	AHJ	Astrid Berge	TSN
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Innledning	5
1.1	Oppdragsparter	5
1.2	Metode	5
1.3	Om bygget/muren	5
2	Registreringer	7
2.1	Utvendig	7
2.2	Innvendig	7
3	Vurderinger og tiltak	9
3.1	Vurderinger	9
3.2	Anbefalte tiltak	9
3.3	Alternativ tiltak	9
4	Kostander for tiltak	10
4.1	Anbefalt tiltak	10
4.2	Alternativ tiltak	11

1 Innledning

Multiconsult ASA har fått i oppdrag Stavanger Utvikling KF å foreta en tilstandskontroll av Jügendmuren ved Nytorget i Stavanger for fagene RIB og RIBr, RIE og RIV

1.1 Oppdragsparter

Følgende parter er involvert i oppdraget:

Oppdragsgiver	
Firma	Stavanger Utvikling KF
Postadresse	Postboks 8001 4068 Stavanger
Kontaktperson	Jan Erik Waage
Tlf/e-post	918 28 924
Konsulent RIB, RIBr, RIE og RIV	
Firma	Multiconsult ASA
Postadresse	Stokkamyrveien 13, 4313 Sandnes
Kontaktperson	Astrid Berge
Tlf/e-post	976 69 561 / astrid.berge@multiconsult.no
Befaringsdato/deltakere:	21.02.2017, Astrid Berge, Ann Helen Johannessen, Lennart Ravndal, Henning Haugvaldstad, og Jarle Århaug

1.2 Metode

Undersøkelsene er utført iht. nivå 2 i NS 3424 «Tilstandsanalyse av byggverk – Innhold og gjennomføring» Tilstandsvurderingen tar også utgangspunkt i NS –EN 16096 «Bevaring av kulturminner Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige byggverk.» Det vil si at det er utført visuell kontroll av generell art med enkle målinger der symptomer eller formål tilsier det.

1.3 Om bygget/muren

Jügendmuren ligger på Nytorget i Stavanger. I Stavanger Aftenblad 23.november 1950¹ kan man lese at muren ble oppført i 1921-22 og at råbygget da ble gjort ferdig ut fra statsarkitekten sine tegninger. Den ble ikke tatt i bruk og det ble ikke gjort noe mer arbeid med muren før på 40-tallet hvor den ble utformet som underjordisk toalett-anlegg.

I artikkelen i Stavanger Aftenblad kan en lese;

«Den nye «underjordiske» er et førsteklases anlegg med det beste utstyr som kan skaffes og inneholder urinal for 12 mann, toalettrom med 3 klosetter og 2 vasker for menn og 4 klosetter og 2 vasker for kvinner.

Alt er topp kvalitet: Teak-dører og –vinduer, glaserte syrefaste leirfliser og dobbeltbrent porselen på vegger og golv, forkrommet kopper i ledningene, det beste som kan skaffes i sanitærutstyr og innramming av slepet skifer, det eneste som mangler er ventilasjonsviften og lufttørker for håndvask.

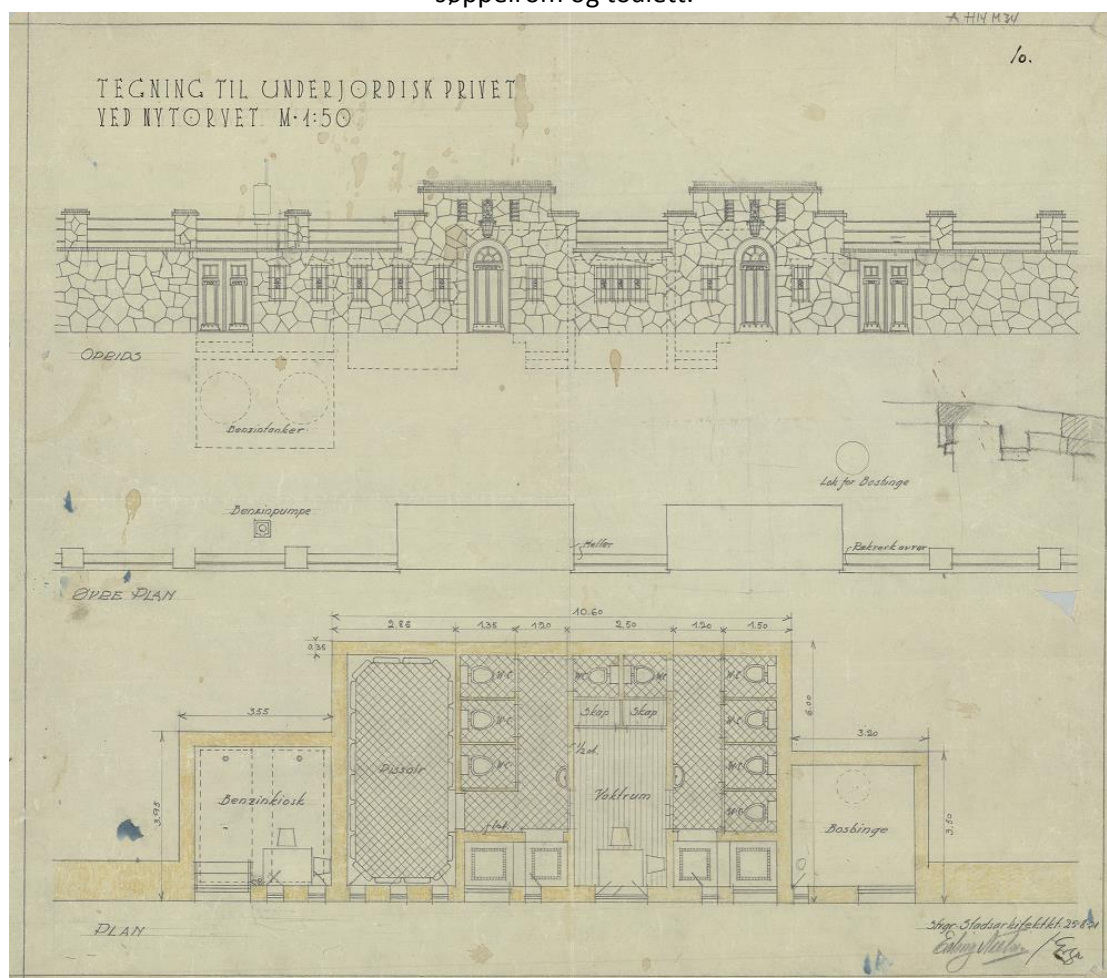
¹ Stavanger Aftenblad 23.november 1950 «Toalett-anlegg på Nytorget endelig ferdig og tatt i bruk»

Det har ikke vært råd å skaffe disse tingene, men så snart de kommer på markedet vil de bli installert. Kostanden er 48 000,- kroner mot anslåtte 40 000,- i 1947....»



Bilde 1: Utklipp fra Stavanger Aftenblads artikkel 23.nov 1950

Bilde 2 nedenfor viser oss tegning av Jügendmuren og rommene innvendig. Som man kan se på plantegningen så kan man anta at rommene i muren tidligere har vært benyttet til bensinkiosk, søppelrom og toalett.



Bilde 2: Tegning av Underjordiske privet (Kilde: Byantikvarens presentasjon «Nytorget historie og verneverdier, 22.01.15)

2 Registreringer

Videre følger en oppsummering av de funn som er gjort på befaring.

2.1 Utvendig

Selve muren er i god stand uten løse steiner. Det er observert noe manglende maling på smijernsrekkverk i overkant av muren. Gamle vinduer er tettet igjen med plater og de doble dørene inn til bossrom og bensinkiosk er spikret/skrudd igjen med plater for å hindre at uvedkommende har tilgang. De buede dørene inn til toalett er slitte og har knuste glass i buen. Det er observert tagging og gamle plakater på dører og plater, dette medfører at det estetisk ser lite fint ut.



Bilde 3: Jügendmuren utvendig

2.2 Innvendig

Innvendig registreres det høy fuktighet i konstruksjonene. Tak og vegger har knuste fliser, løs puss og maling. Flere steder er det observert vannopsamling på gulv. Det er mye rot og søppel lagret i de ulike rommene. Ledninger henger løst i tak. De elektriske installasjonene er frakoblet. Ingen av de elektriske installasjonene kan benyttes.

Sanitærinstallasjonene er frakoblet og utdatert, rommene under bakken er uegnet for sanitærinstallasjon i den forfatning bygget er i.

Dersom rommene i muren rettes mot allmennheten, det vil si at det er et publikumsbygg må det tas hensyn til at hovedløsningene skal være universelt utformet. Per i dag er ikke rommene i muren universelt utformet. Eksempler på dette er kommunikasjonsveien som ikke er trinnfrie, dører har ikke god manøvringszone, det er dårlig lys og mangelfullt skiltet.



Bilde 4: Vegger og vindu toalettrom



Bilde 5: Vegg toalettrom



Bilde 6: Tak toalettrom



Bilde 7: Tak ved inngang toalettrom



Bilde 8: Tak bensinkiosk



Bilde 9: El-tavle

3 Vurderinger og tiltak

3.1 Vurderinger

Rommene i muren er i generelt dårlig stand. For at rommene i muren skal kunne benyttes må de rehabiliteres fullstendig. Tiltakene nedenfor vil være nødvendige dersom rommene i muren skal benyttes, uavhengig av når rommene skal brukes og til hvilket formål.

3.2 Anbefalte tiltak

Fuktigheten i rommene må reduseres. For å få til dette må det må det dreneres utvendig rundt vegger under terreng. I tillegg bør det isoleres utvendig og legges asfalttakbelegg for å hindre fukttilførsel til tak og yttervegger under terreng. Det anbefales ingen tiltak for yttervegg mot Pedersgata, det vil si yttervegg mot friluft. Når fukttilførsel gjennom yttervegger og tak er stoppet kan, tak, vegger og gulv innvendig overflatebehandles på ny med ønsket overflatebehandling. Det er medtatt kostnad for maling av vegger og himling, samt fliser på gulv.

Vinduer og dører rehabiliteres/skiftes ut. Det er tatt utgangspunkt i at de buede dørene kan rehabiliteres, men at de doble dørene og vinduene må erstattes med nye tilsvarende originale.

Dersom rommene i muren rettes mot allmennheten, det vil si at det er et publikumsbygg må det tas hensyn til at hovedløsningene skal være universelt utformet.

Det anbefales at El-anlegg rives or erstattes med nytt iht. til ny bruk. Her inngår også nytt brannalarmanlegg og ledesystem. Det anbefales også at alt sanitærutstyr og alle synlige rør rives og permanent frakobles.

3.3 Alternativ tiltak

Et annet alternativ kan være å kun rehabilitere fasaden slik at uttrykket blir tilnærmet likt originalt. Det vil si at en rehabiliterer dører og vinduer slik at muren blir en del av bybildet og at den er estetisk fin.

4 Kostnader for tiltak

4.1 Anbefalt tiltak - istandsetting

Kostnadsoppsett er angitt i tabell 1. Entreprensekostnader er beregnet til å være **kr. 1,0 mill. eks.mva**, mens total rammekostnad er beregnet til å være **kr. 1,73 mill. inkl.mva**.

Tabell 1: Kalkyleoppsett med alle kostnader

Kap.	Hoveddeler	Sum
1	Felleskostnader (rigg, drift o.l)	129 870
2	Byggekostnader	-
	2.1 Drenering	266 000
	2.1.1 Drenering	180 000
	2.1.2 Reasfaltering/relegging av belegningsstein	36 000
	2.1.3 Tilkobling og graving til drenskum	50 000
	2.2 Utvendig isolering og tetting av tak og vegger	125 750
	2.2.1 Utvendig isolering og tetting av tak og vegger	125 750
	2.3 Vindu og dører	215 350
	2.3.1 Vindusarbeider (utskiftning av eldre vinduer)	160 000
	2.3.2 Utskiftning og rehabilitering av dører	55 350
	2.4 Innvendige vegger og gulv	148 120
	2.4.1 Vegger	55 350
	2.4.2 Gulv	92 770
3	VVS-installasjoner	20 000
4	EL-installasjoner	90 580
5	Tele- og kontrollinstallasjoner	0
6	Andre installasjoner	0
	Sum 1-6 Huskostnader	1 000 000
7	Utomhusarbeider	0
	Sum 1-7 Entreprensekostnader	1 000 000
8	Generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, prosjektadm. o.l)	200 000
	Sum 1-8 Byggekostnader	1 200 000
9	Spesielle kostnader (merverdiavgift)	300 000
	Sum 1-9 Prosjektkostnader	1 500 000
0	Margin/reserve	225 000
	SUM RAMMEKOSTNAD (avrundet)	1 730 000

4.2 Alternativ tiltak – rehabilitering av kun fasade

Kostnadsoppsett er angitt i tabell 2. Entrepreniskostnader er beregnet til å være

kr. 180 000,-eks.mva, mens total rammekostnad er beregnet til å være **kr. 330 000,-. inkl.mva.**

Kap.	Hoveddeler	Sum
1	Felleskostnader (rigg, drift o.l)	22 218
2	Byggekostnader	-
	2.3 Vindu og dører	148 120
	2.3.1 Vindusarbeider (utskiftning av eldre vinduer)	55 350
	2.3.2 Utskiftning og rehabilitering av dører	92 770
3	VVS-installasjoner	0
4	EL-installasjoner	0
5	Tele- og kontrollinstallasjoner	0
6	Andre installasjoner	0
	Sum 1-6 Huskostnader	180 000
7	Utomhusarbeider	0
	Sum 1-7 Entrepreniskostnader	180 000
8	Generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, prosjektadm. o.l)	36 000
	Sum 1-8 Byggekostnader	220 000
9	Spesielle kostnader (merverdiavgift)	55 000
	Sum 1-9 Prosjektkostnader	280 000
0	Margin/reserve	42 000
	SUM RAMMEKOSTNAD (avrundet)	330 000