

Tilstandsrapport 2025																		
Bygg		Holvikahallen																
Bygge år		1976																
Ombygget/renovert																		
Areal i m2 (BRA)		2580																
Bruk/brukere		Idrettshall																
Energimerking		E																
		Rød																
Byggtjenesten ønsker at minimums tilstandsgrad på kommunale bygg ligger på 1.5																		
Areal per trakt																		
Idrettsbygg (egne)																		
Holvikahallen (2580m²)																		

Beskrivelse av tilstandsgrad etter norsk standard

TG0 - tilstanden tilsvarer valgt referansenivå (nytt bygg) eller bedre. Ingen symptomer på avvik.

TG1 - byggverket eller bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt, eller
- avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivå.

TG2 - byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak, eller
- mangel på vesentlig dokumentasjon, eller
- det er kort gjenværende brukstid, eller
- det er mangelfullt eller feil utført, eller
- det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.

TG3 - byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt, eller
- behov for strakstiltak / fare for liv og helse.

Idrettsbygg(egne): Viser snitt av tilstanden til Grimstad kommunes idrettsbygg (Vikhallen, Fevikhallen, JJ Ugland Stadion - garderobeanlegg og Holvikahallen)

Arbeidsmetode

Formålet med denne analysen er å gjøre en enkel vurdering av tilstand på bygningsmassen. Rapporten utarbeides ved hjelp av gjennomgang med byggdrifter og drift og vedlikeholdsansvarlige (befaring og gjennomgang punkter i IKbygg), samt tilgjengelig dokumentasjon. Arbeidet utføres av byggtjenesten, til eget bruk, og derfor settes ikke spesifikke krav til dokumentasjon av avvik eller vurderinger som er gjort.

Beskrivelse av bruk

Brukes av Holviga barne- og ungdomsskole til trening og undervisning, samt av flere lag og foreninger til trening (volleyball, håndball, fotball, mm.).

Kommentarer vedr. byggets tilstand:

Bygning utvendig:

Utvendige fasader består av fasadeplater i naturbetong og malt kledning. Deler av kledningen ble skiftet for noen år siden, resten bør skiftes ut i løpet av få år. Flere av gummipakningene som står mellom fasadeplatene mangler, noe som gjør at blader og annet blåser inn bak platene. Fasaden fremstår generelt i middels stand.

Vinduer og ytterdører fremstår generelt i middels stand. En del vinduer ble skiftet ut for noen år siden, men resten av vinduene og dørene er fra 1976 og bør gjennomgå og vurderes for utskiftning.

Taktekking med asfalt takpapp. Taket over hallen ble skiftet i 2008 og over lav del 2018. I forbindelse med tekking i 2008 ble det også isolert i tillegg som medfører at takets lasteevne er vesentlig redusert. Konstruksjonen tåler ikke store snømengder, stengning av bygget er en risiko i perioder med mye snø. Taket har enkel adkomst fra bakkenivå, som fører til noe uønsket trafikk der og mulighet for hærverk er stor. Lekkasjer forekommer og skyldes i hovedsak hærverk etter uønsket aktivitet på taket.

Beslag og nedløp er gamle da disse ikke ble byttet under renoveringen av taket. Underdimensjonerte nedløp fører til at disse tettes av nedfall fra omkringliggende vegetasjon. Tilstand på luftelyrer og andre gjennomføringer i taket er usikker og bør kontrolleres.

Drenering rundt bygget er ikke tilfredsstillende. Fører til at vann ledes inn under gulvdekke innvendig. Må legges ny drenering for å bli kvitt fuktproblemene innvendig.

Bygning innvendig:

Innvendig fremstår bygget generelt i middels stand. Innvendige vegger er hele, men gamle og slitt. Maling utført ved behov. Enkelt plasser har det løsnet noe puss fra betongvegger, og spanskevegger inne i dusjer/toaletter er dårlige. Oppussing bør vurderes i løpet av få år. Innvendige dører har stor slitasje og bør skiftes ut. Himling inne i hallen ble skiftet ut for noen år siden. Øvrig himling er gammel og slitt, og bør skiftes ut.

Det er påvist fukt under hallgulvet som har ført til at gulvet buler opp langs vegger. Dette er spesielt et problem etter ferier da daglig bruk medfører at luft skiftes under gulvet. Gulv på grunn har ikke fuktsperre i tilfluktsrommet (antageligvis heller ikke i resten av bygget). For å få kontroll på fukt bør gulv på grunn byttes/renoveres. Noe belegg i 1. etasje ble skiftet for noen år siden, men da ble det brukt et belegg som ikke er diffusjonstett. Gulvet ellers består av gammelt belegg som bør byttes.

I overgang mellom en av søylene og dekket som går under tribunene er det en stor setningsskade. Denne skaden må vurderes nærmere av fagpersoner.

Kjøkken og annen innredning er gammel og slitt. Fungerer, men bør skiftes ut.

Gymsalutstyr for basketball og håndball ble skiftet ut for noen år siden. Deler av det gamle gymsalutstyret er defekt og ikke i bruk.

Tekniske anlegg:

Byggets ventilasjonsanlegg er gammelt, og ventilasjonskanaler er underdimensjonerte. Tilfredsstillende sannsynligvis ikke dagens krav. Anlegget er ikke automatisert for effektiv drift (SD-anlegg), og må installeres. Hele ventilasjonsanlegget er planlagt å skifte ut da dette fremstår som meget lite energieffektivt i dag, og deler til det gamle anlegget ikke er å oppdrive.

Elektrisk anlegg er fra byggeår. Det meste må snart skiftes ut da det er avdekket flere varmeganger i sikringsskap og automatikkskap.

Sanitæranlegg er for det meste fra bygget ble oppført. Har forekommet lekkasjer i varmesentralen(vvb), men dette blir utbedret fortløpende. Fungerer slik det er i dag, men det er planlagt en større oppgradering.

Oppvarming fungerer ikke tilfredsstillende. Manglende automatikk/styring gir periodevis enten for høy eller for lav temperatur. Lite energiøkonomisk og er planlagt ombygget.

Innemiljø:

Innemiljøet fremstår som middels, både hva gjelder luftkvalitet og oppvarming. Ventilasjonsanlegget er gammelt, og ventilasjonskanaler underdimensjonerte. Bygget varmes delvis opp av ventilasjonsanlegg og varmes delvis opp av gamle panelovner som er lite energieffektive. Det planlegges for montering av varmepumper i store deler av hallen.

Belysning i hall ble skiftet til LED for noen år siden. I bygget ellers er belysningen gammel og skal skiftes ut.

Lydforhold/akustikk i bygget er ikke tilfredsstillende i garderober og andre rom i 2. etasjen. Akustikken i selve hallen er god.

Universell utforming:

Bygget er ikke universelt utformet. Det er utfordringer med tilgjengelighet på grunn av bl.a. høye dørterskler grunnet tilfluktsrommet. Det er ingen heis i bygget, kun trapp mellom etasjer innvendig. Det er ikke dørautomatikk på innvendige dører. Store deler av tribunen er ikke egnet for rullestol.

Brann og beredskap:

Brannteknisk er bygget bra, med heldekkende brannalarmanlegg av nyere dato. Bygget har nødlys i deler av bygget, men ikke i garderober. Eventuelle avvik fanges opp ved tilsyn eller internkontroll utført av byggdrifter, og utbedres av egne ansatte eller firmaer som kommunen har rammeavtale med.

Ytre miljø og uteområder:

Uteområder fremstår som i god stand, og består av parkering, grøntareal, idrettsbaner og uteoppholdsarealer.

Utvendig adkomst er universelt utformet til 1. etg. Bakken opp til inngangsdør 2.etasje har for stor stigning, men dette ligger i planen for ny skole at skal utbedres.

Offentlige pålegg:

Det gjennomføres årlige tilsyn av brannvesenet. Avvik som fremkommer i rapport etter tilsyn følges opp av forvalter og bruker.

Bygningsmessige endringer siste 5 år:

Ingen store endringer siste 5 år, kun løpende vedlikehold.

Bygningsmessige endringer planlagt:

Holvikahallen er planlagt oppgradert for 25 millioner (inkl. MVA) i 2025.

Politisk vedtak: investeringsbudsjett 2025-2032 sak. 182/2024.

Oppgraderingen vil utbedre flere av avvikene som fremkommer i denne tilstandsrapporten, men vil ikke dekke alle utfordringer bygget står i. Blant annet er det ikke mulig å oppgradere dagens bygningsmasse til å tilfredsstille universell utforming.