



Forstudie- lokaler for IKA Møre og Romsdal IKS

Dato: 01.07.2021

Endringshistorikk	Versjon nr.	Dato	Utarbeidet	Godkjent
Sluttrapport	A	01.07.21	KN	
Sluttrapport – revidert versjon				

Forord

OPAK AS har på oppdrag fra IKA Møre og Romsdal IKS utarbeidet en analyse og gjennomgang av eksisterende arealer som virksomheten benytter og om disse kan utvikles videre til fullverdige arealer for virksomheten, alternativt vurdere flytting til nye lokaler. Tomter og evt. eksisterende bygninger som kan benyttes for virksomheten skal søkes opp og vurderes. I tillegg skal det lages en vurdering av eie kontra leie nye lokaler.

Den innledende delen av oppdraget, del 1 og 2 har bestått i å kartlegge nåsituasjon og å gjennomføre en tilstandsvurdering av eksisterende lokaler og vurdere lokale i U. et. Statsråd Daaes gt. 9 som tilbys som tilleggslokale for virksomheten.

I del 3 har vi sett på myndighetskrav til virksomheten og utarbeidet et romprogram i forbindelse med vurdering av leie av nye lokaler alternativt bygging av nye lokaler.

I del 4, alternativanalysen, er det gjort kvalitative vurderinger av de oppsatte alternativer og i del 5 har vi laget en utredning for eie eller leie av lokaler og gjort vurderinger av investeringsrammer forbundet med alternativ flytting til nye leide eller eide lokaler.

Oslo,01.07.2021

Innhold

1.	Bakgrunn, mandat og beskrivelse av prosess	7
1.1	Bakgrunn for tiltaket	7
1.2	Bestilling og mandat	7
1.3	Gjennomføring og organisering	8
2.	Dagens situasjon.....	9
2.1	Beskrivelse av dagens situasjon	9
2.2	Tilstandsrapport eksisterende bygg og lokale for utvidelse.....	13
3.	Behovsanalyse	17
3.1	Normative behov.....	17
3.2	Vurdering av arealbehov ift dagens og fremtidig driftsnivå	20
3.3	Vurdering av dagens arealer mot behovene.....	22
4.	Alternativanalyse.....	23
4.1	Nullalternativ – som nå	23
4.2	Utvide leieavtale med eksisterende leietager.....	24
4.4	Etablere seg i nye leide lokaler. Eksisterende eller eier av tomt bygger.....	24
4.5	Etablere seg i nye lokaler - eie selv.	24
5.	Fordeler og ulemper mellom eie /leie lokaler.....	34
6.	Anbefaling	39
7.	Vedlegg.....	40

Sammendrag

Forstudien har hatt som formål å utrede om eksisterende lokaliteter kan oppfylle funksjonalitet og plassbehov for IKA Møre og Romsdal IKS eller om flytting til nye lokaler er nødvendig for å ivareta IKA MR sitt lovpålagte oppdrag for deltagende eierkommuner. Denne rapporten påpeker at dagens lokaler ikke vil kunne fylle dagens behov til magasinplass utover 3 til 4 år frem i tid. Lokalene har heller ikke en kvalitet på bygg og tekniske anlegg som gjør at lokalene oppfyller kravene til et arkivbygg som er definert i arkivloven med forskrift og Riksantikvarens forskrift. Leieavtalen med huseier er inngått med forutsetning om at disse kravene oppfylles. Kravene er lagt ved som en del av signert leiekontrakt. Forskriftskravene har ikke vært oppfylt ved overtagelse av de enkelte leieforholdene. Stadige lekkasjer og et ustabil klima i magasinene er et gjentakende problem. Huseier har forsøkt å gjøre forbedringer, men det har ikke vært tilstrekkelig til å oppfylle disse kravene.

Etter OPAK AS sin vurdering oppfyller lokalene heller ikke lokalene Arbeidsmiljøloven med Arbeidsplassforskriften. Planløsningen av lokalene, atkomst, varemottak og kontorplassering er ikke hensiktsmessig for virksomheten og skaper ekstra belastninger for personalet. Det gjelder særlig varemottak og håndtering av arkivmateriale fra varemottak til ordning og videre til magasiner. (Se utfyllende beskrivelse i pkt. 2)

Vi har i tillegg gjennomgått nytt lokale som virksomheten har fått tilbud om å leie i 1.et. (U.et.) på dagens lokaler i Statsråd Daaes gt. 9. OPAK AS vil ikke anbefale at man inngår leiekontrakt for dette arealet. Vi tror ikke dette lokalet vil kunne oppfylle de kravene som et arkivmagasin skal ha vedr. klima og tetthet. Det anbefales derfor å se etter nye lokaler.

Vi har i rapporten sett på muligheter i nærområde for dagens virksomhet både i eksisterende bygg og på mulig tomter som er vurdert i rapporten. Vi har også sett på økonomi i et slikt prosjekt sammenlignet med dagens husleie.

På bakgrunn av det som er gjennomgått i eksisterende bygg og mulighet for leie av tilleggslokaler vil vi anbefale at man ser etter nye lokaler for virksomheten for OPAK kan ikke se at en videreutvikling av det eksisterende kan gi en god løsning hverken teknisk eller funksjonsmessig. Se for øvrig pkt 6 Anbefaling

Behov og mål

Det prosjektutløsende behovet er formulert som følger:

Virksomheten disponerer i dag 15 000 hyllemeter arkiv og har 3 000 hyllemeter ledig. Det resterende hyllearealet, i nåværende lokaler, vil være fullt i løpet 3-4 år.

Det er beregnet at et nybygg bør ha 30-35 000 hyllemeter for å oppfylle kravet om lagring for 30 år.

Virksomheten har 16 kontorplasser i dag, men har behov for 9 i tillegg for å dekke nåværende og fremtidig behov.

Det har vært lekkasjer i alle-magasiner og magasinene har heller ikke tilstrekkelig klimaanlegg for styring av temperatur og fuktighet.

Alternativanalysen

Det er i denne analysen sett på følgende alternativer:

1. Nullalternativ – som nå
2. Utvide leieavtale med eksisterende utleier
3. Etablere seg i nye leide lokaler
4. Etablere seg i nye lokaler – eie selv

1. Bakgrunn, mandat og beskrivelse av prosess

1.1 Bakgrunn for tiltaket

IKA MR ble etablert i år 2000. Selskapet skal arbeide for at arkivmateriale fra eierne eller slikt materiale som disse tar ansvar for, blir tatt vare på og gjort tilgjengelig for offentlig bruk, forskning og andre administrative og kulturelle formål, i samsvar med arkivlova.

Alle kommunene i Møre og Romsdal, fylkeskommunen og Rindal kommune er eiere i selskapet. Selskapet har vært lokalisert i Kirkegata 10 i Ålesund siden starten. Første leiekontrakt med huseier på 250 m² ble signert i juni 2000. Siden den gang har leieavtalen blitt utvidet mange ganger. Med de lokalene IKA MR leier i Kirkegata 10b og Statsråd Daaes gt. 9 disponerer de nå til sammen 2369 m². I tillegg disponerer de klimamagasin for foto på Sunnmøre Museum og leier et fotostudio i Nedre Strandgate.

IKA MR har pr dato 18 fast tilsatte og 12 prosjekt-tilsatte.

I 2016 pekte selskapet ut 3 satsingsområder. «Sikre arkiv for framtida» var et av disse satsingsområdene. I dette ligger blant annet at selskapet skal sørge for at behovet for depotplass er tilpasset behovet som eierne har. IKA MR disponerer om lag 15 000 hyllemeter med depot. Det er nå om lag 3 000 hyllemeter ledig. Eierne avleverer arkiv til IKA MR i høyt tempo. For å svare på denne etterspørselen må IKA MR utvide med mer kapasitet.

På representantskapsmøtet til IKA Møre og Romsdal IKS i 2012 ble det lagt fram en sak om «Eige eller leige arkivlokaler». Siden den tid er det ikke gjort noen evaluering om å eie eller leie.

1.2 Bestilling og mandat

Leverandør skal levere en rapport som danner grunnlag for at styret kan gjøre strategisk valg knyttet til hvordan IKAMR kan utvikle seg videre i nye eller eksisterende lokaler. Leverandør skal kartlegge gap mellom behov og tilstand forhold til selskapets funksjonelle behov som for eksempel magasin, kontor/arbeidsplasser og publikumsområde. Dette gjeld både kvalitativt og kvantitativt.

IKAMR har identifisert følgende alternative scenario som skal utredes:

- 1. Nullalternativ – som no*
- 2. Utvide leigeavtale med eksisterende utleigar*
- 3. Etablere seg i nye leigde lokaler*
- 4. Etablere seg i nye lokaler – eige sjølv*

Rapporten skal minimum inneholde følgende;

- Vurdering av arealbehov ift dagens og fremtidig driftsnivå*
- Vurdering av dagens arealer opp mot behovene, samt ift byggeteknisk tilstand.*
- Økonomisk konsekvens for hvert av de fire alternativene, herunder også for IKAMR sine interne driftskostnader.*
- Drøfting av relative fordeler og ulemper mellom alternativene knyttet til drift, utviklingsmuligheter og økonomi.*

1.3 Gjennomføring og organisering

Utredningen er gjennomført med befarings og gjennomgang i eksisterende lokaler den 19.05.2021. På grunnlag av befarings har OPAK AS laget en tilstandsanalyse av bygget med kostnadsestimat for oppgradering av eksisterende lokaler. I tillegg har vi vurdert brukbarheten av lokalene i forhold til planløsning og mulig utvidelse av magasiner. Vi har også vurdert et tilleggslokale i Statsråd Daaes gt. 9 som virksomheten har tilbud om å leie.

Fra OPAK AS har deltatt sivilarkitekt/Senior Prosjektleder Knut Nesje, Siv ing. John Morten Kvam, Takstmann Øystein Diseth.

Vi har hatt møte med daglig leder Geir Håvard Ellingseter, nestleder Jan Aakvik, tillitsvalgt Vibeke Lunheim og verneombud Åsta Vadset for å få opplysninger om virksomheten og videre utvikling av denne. Geir Håvard Ellingseter har vært kontaktperson gjennom prosessen.

Sammen med de ovennevnte har vi utviklet et foreløpig romprogram for å kunne søke etter tomter eller eksisterende bygninger i Ålesund og nærområdene, hvor det kan være mulig å etablere nye lokaliteter for IKA MR, som kan oppfylle kravene til et fremtidsrettet arkiv med tilstrekkelig plass.

Vi har hatt kontakt med lokale eiendomsめklere for å søke etter tomter og eksisterende næringsarealer, hvor det kan være mulig å flytte virksomheten til nye eller rehabiliterte lokaler. Tomter og bygninger som er funnet, er listet opp i det etterfølgende med anbefalte vurderinger.

2. Dagens situasjon

2.1 Beskrivelse av dagens situasjon

Lokalitetene for IKA Møre og Romsdal IKS er hovedsakelig beliggende i et eldre bygg i Kirkegata 10b sentralt i Ålesund sentrum. Bygget er satt opp etter bybrannen i 1904 og var opprinnelig benyttet som lagerbygg. IKA MR etablerte seg i lokalene i år 2000 med 250m² til kontorer. Kommunale arkiv ble etter hvert besluttet overført til IKA MR, slik at leiekontrakten senere er utvidet flere ganger for å kunne ta imot eierkommunenes arkivverdige materiale. Med økende plassbehov i magasiner er det også etablert arkivmagasin i et lokale i Statsråds Daaes gt.9, slik at virksomheten nå disponerer et totalt areal på 2369m². I tillegg disponeres et klimamagasin for foto på Sunnmøre Museum og det leies et fotostudio i Nedre Strandgate.

Lokalene ligger i et tett bymiljø med boliger og trebygninger tett inn til arkivlokalene. Arkivene er utsatt for fare ved skader på grunn av brann i nabobygg.

Det at utvidelsen og innredning av magasiner har skjedd etter hvert som behovet melder seg, har gjort selve magasinene og ikke minst kontor og ordningsrom svært lite rasjonelle for å drive en effektiv organisasjon. Kontorer mottaksrom, ordningsrom etc er plassert der det er mulig å plassere dem og ikke i en effektiv og gjennomtenkt planløsning. De enkelte rommene har heller ikke en størrelse eller utforming de burde ha i forhold til funksjonen. Kontorer er fordelt på forskjellige plan og mye gangareal gjør kontorene lite rasjonelle. Enkelte kontor er uten vinduer og vil ikke være godkjent av arbeidstilsynet som heldagsarbeidsplass.

IKA MR har i dag 16 kontorplasser og mangler 9 plasser i forhold til beregnet behov inklusive ordning i landskap.

Det er i dag ett møterom på 31 m² med plass til 9 personer, men man mangler større og mindre møterom.

Atskilte garderober og dusjer for kvinner og menn mangler og heller ikke toalett for bevegelseshemmede i hver etasje slik Byggeforskriftene og Arbeidsmiljøloven krever. To toaletter er plassert i 1. etg i tillegg til ett HC-toalett. Eget publikumstoialett burde også vært innredet.

Døren inn til lokalene i Kirkegata 10b via lasterampen er smal og i 2. etg. er det en svært smal dør og det er en rampe fra trapperom opp til denne etasjen. I tillegg er det trapp med 3 trinn opptil fylkesfotokontoret. Korridorer, ramper og trapper gjør det vanskelig å frakte traller med dokumenter rundt i bygget.

Arkivene oppbevares i fire forskjellige magasin i hhv. 1. og 2. et. i Kirkegata 10b, 2 stk. i første etasje, ett i 2 etasje og et arkiv i Statsråds. Daaes gt. 9. Ingen av magasinene er opprinnelig bygget for denne typen bruk. Det er sjekket ut og beregnet at dekkene kan ta de lastene som er plassert på gulvene i dag, men magasinene må betegnes som svært urasjonelle for lagring og for daglig bruk. Bærevegger, bjelker i tak og søyler i magasinene gjør at man ikke får rasjonell utnyttelse av lokalene hverken i høyde eller på gulvplan i magasinene. Mange og trange korridorer gjør rasjonell utnyttelse vanskelig. Høye terskler, vegghengte ovner, smale dører og trapper/ramper mellom mange mindre

plan gjør arbeidet tungt og vanskelig for de ansatte. Enkelte steder må en ta av sveiven på reoler for å kunne passere med arkivvogner.

Varemottak

Varemottaket i Kirkegata 10 b ligger inne i en bakgård hvor det er parkering for andre leietagere. Her er det ofte biler som parkerer slik at store lastebiler ikke kommer frem. På vinteren er det snø og is og det er ikke plass for snøopplag. Dette vanskeliggjør leveringer på vinteren. Varemottaket er i en skrå bakke og lastebiler må rygge inn fra gaten. I Statsråd Daaes gt.9 er det ikke varemottak slik at bilen må stoppe i en bratt gate og senke lastelemmen i gaten (se bilde under). IKA MR har ikke kontroll på parkerte biler ved mottak i Statsråd Daaes gt. 9, noe som medfører mye merarbeid med å få fjernet biler ved arkivlevering.

Det at lastebiler står skrått ved begge lokasjoner gjør det svært tungvint og risikofylt for tilsatte å tømme store lastebiler for arkivmateriale. Materialet IKA MR mottar, er tungt og må deles opp for transport videre med mindre vogner i stedet for å kunne kjøre hele paller rett inn i mottaksrommet.

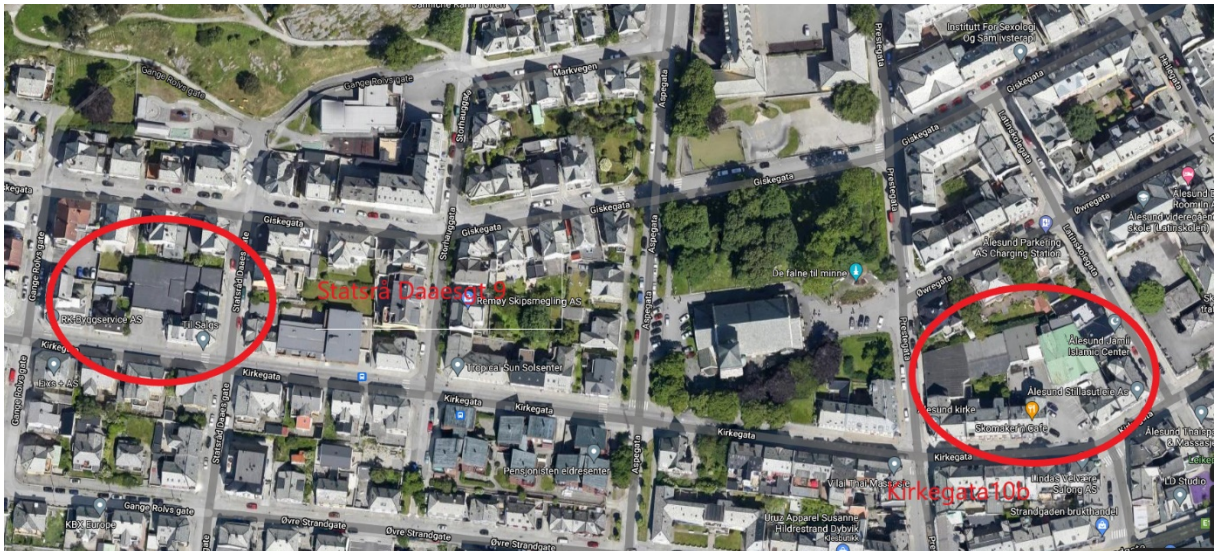


Varemottak Kirkegata 10b

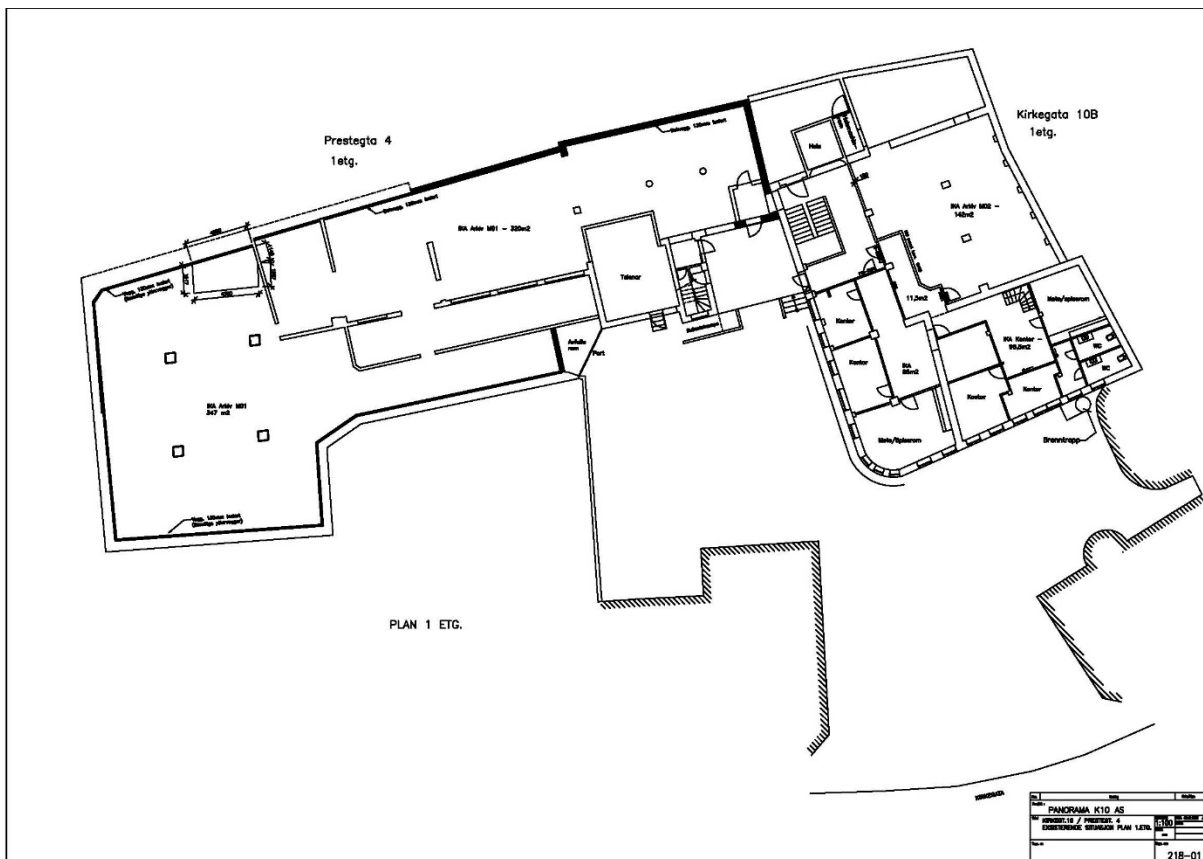


Varemottak Daaes gt. 9

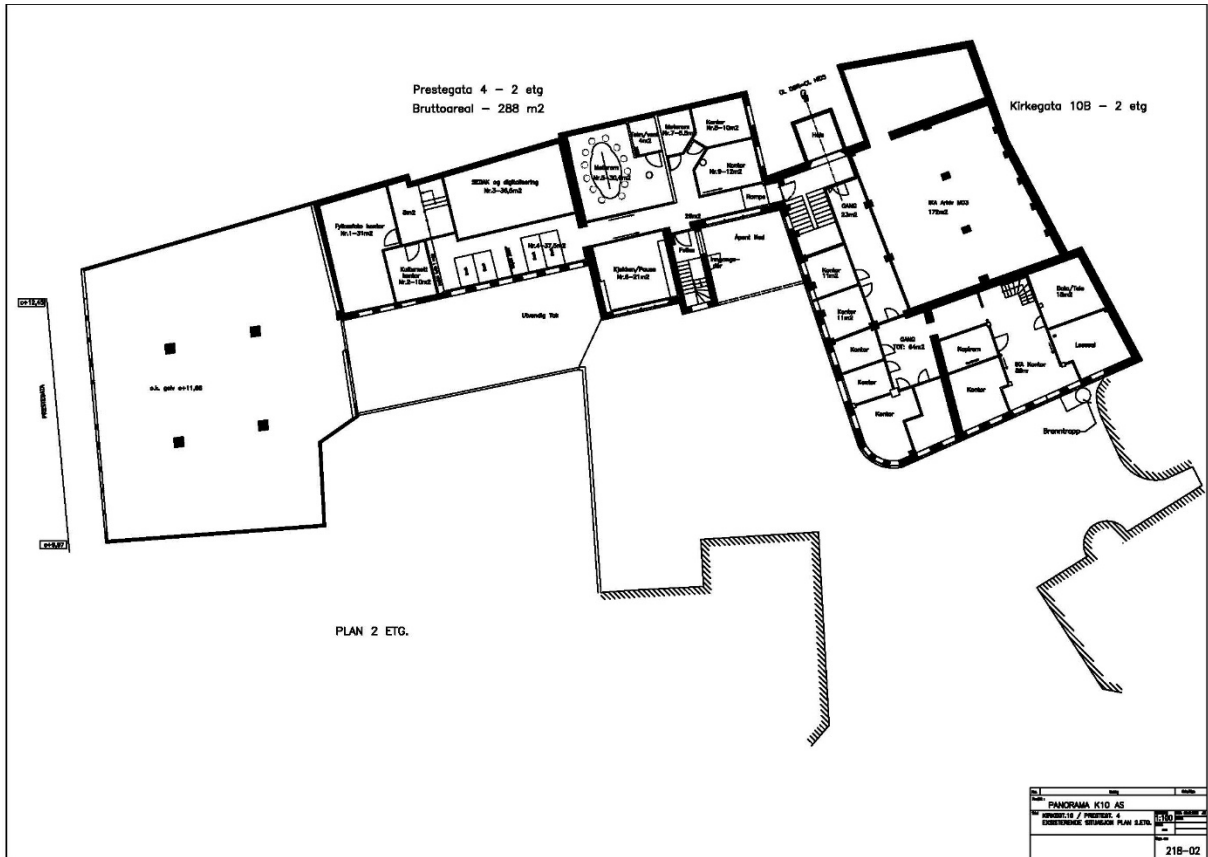
Vårt inntrykk er at lokalene er uhensiktsmessige og lite funksjonelle. De bygningsmessige begrensningene gir utfordringer for driften. Opak har sjekket om lokalene er forelagt Arbeidstilsynet for godkjenning og det er ikke bekreftet om lokalene er vurdert og godkjent av Arbeidstilsynet. Vi vil anbefale at Arbeidstilsynet vurderer lokalene slik de nå er innredet, dersom det velges en løsning hvor disse skal brukes videre.



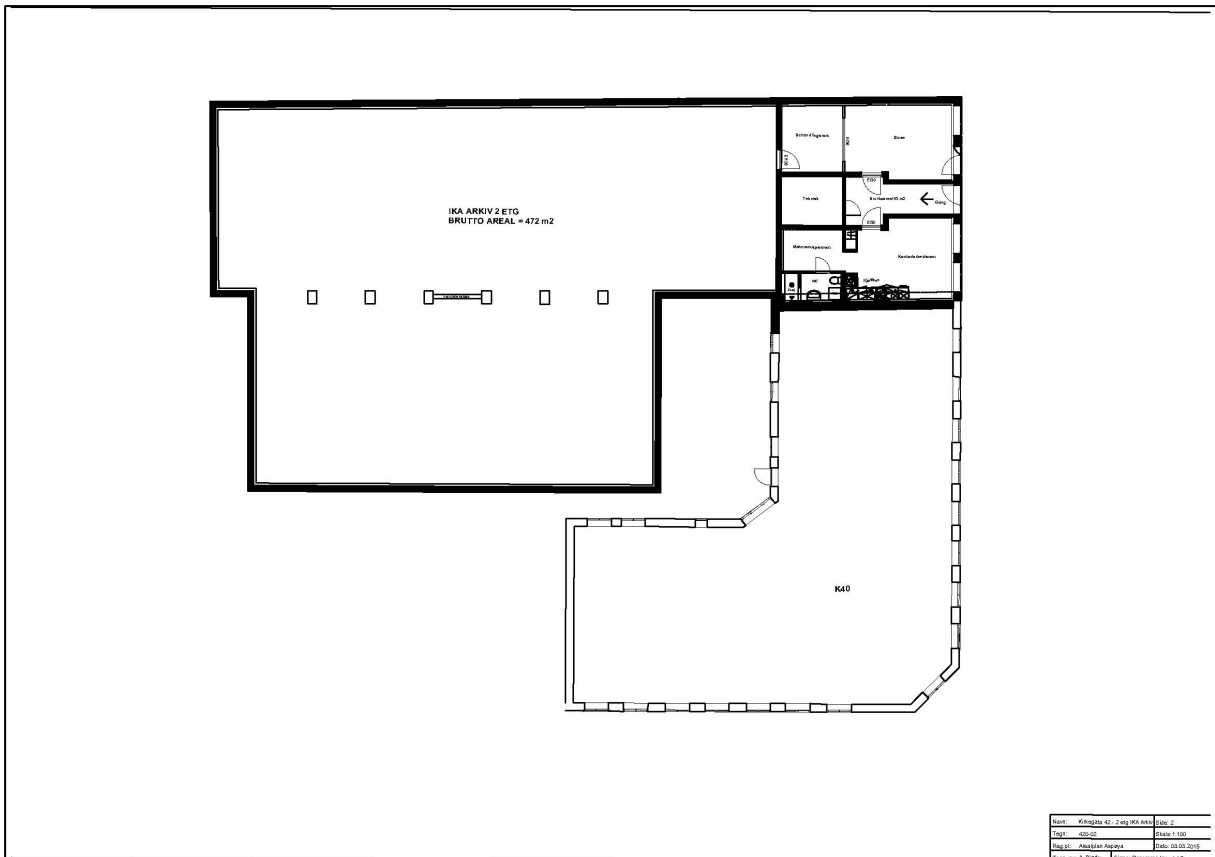
Plassering av lokasjoner i byen



Kirkegata 10b 1.etg.



Kirkegata 10b 2.etg



Statsråd Daes gt. 9 eksisterende lokale

2.2 Tilstandsrapport eksisterende bygg og lokale for utvidelse

Vår vurdering av tilstanden til arkivlokalene og arbeidsplassene baserer seg på § 6 i arkivloven (lov av 04.12.1992 nr. 126 med siste rettelse 05.01.2018) som slår fast at alle offentlige organer skal ha arkiv, og arkivet skal være innrettet slik at dokumentene er sikret som informasjons- og dokumentasjonskilder både på kort og lang sikt. Dette innebærer bl.a. at arkivet må oppbevares i forsvarlige arkivlokaler.

Forskrift om utfyllende tekniske og arkivfaglige bestemmelser om behandling av offentlige arkiver (riksantikvarens forskrift) §2 gir detaljerte bestemmelser om hva som kreves av et arkivlokale. Alle offentlige organer har plikt til å etterkomme disse kravene.

Generelt heter det at arkivlokalet skal gi arkivmaterialet vern mot

- vann og fuktighet
- brann og skadelig varme
- skadelig påvirkning av klima og miljø, skadedyr m.m
- skadeverk, innbrudd og uautorisert tilgang.

Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at eiendommene fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand i forhold til overflater som er pusset opp i flere omganger, men slik vi ser det oppfyller de ikke arkivlovens krav når det gjelder følgende punkter som nevnes spesielt i forskriften:

Vann og fuktighet. Det har stadig vært vannlekkasjer i magasinene. Fukt på gulv fra bakvegg og tak. Det er lagt ut papir på gulvet flere steder for å sjekke og holde øye med fuktighet på gulv. som har vært et gjentakende problem. Det er funnet sølvkre i lokalene som er tegn på at det er fuktighet i magasinene. Rør for radiator er ført i tak gjennom magasin noe som ikke er i henhold til forskrifter.



Fukt utslag i tak og vegg



Brann og skadelig varme. Det er trebjelkelag på loftet i Kirkegata 10b. Dette er ikke brannsikret med brannalarm, slik at en brann kan utvikle seg fra loftet og gi store skader på bygningen. Søppel,

trepaller og papir står lett tilgjengelig utvendig ved lokalene. Dette er påpekt i ROS-analyse og utgjør en risiko.

Skadelig påvirkning av klima og miljø. Vedlagte klimarapporter som er utført viser at luftfuktighet og varme ikke holdes innenfor det som er satt som krav i arkivloven og veiledningen. Klimaet er heller ikke stabilt, slik at temperaturen inne svinger med utvendige svingninger i temperatur og fukt, noe som er uheldig for arkivmaterialet. Bevaring av materialet er avhengig av en stabil temperatur.

Papir bør ha en stabil temperatur gjennom hele året mellom 18–21 °C og stabil relativ fuktighet 45–55%.

Målingene viser at temperaturen svinger over og under grenseverdiene og det samme gjør luftfuktigheten i magasinene.

Fotografisk materiale bør lagres i egne lokaler med mørke og temperatur under 21 °C og under 55% relativ fuktighet. De ideelle forhold for originalfoto er 5–8 °C og relativ fuktighet under 30%.

Magnetisk materiale (lydbånd, disketter osv.) og optiske plater (CD/R) oppbevares under samme klimaforhold som papir.

Skadeverk, innbrudd og ulovlig tilgang. Bygningene har alarm og adgangskontrollsystem. Magasinene er avlåst og sikret med bevegelsesalarm i korridorer, men det er enkelt å ta seg inn i kontorlokalene via et tak ved søppelbod opp til 2. etg i Kirkegata 10b hvor det ikke er glassrutesensor.

Vedlikehold av bygg

Kirkegata 10b

Kirkegata 10b har vedlikeholdsetterslep spesielt på fuktsikring mot grunnen og fra deler av taket. Bygget bærer generelt preg av utidsmessighet. Ledelsen har flere ganger tatt opp med gårdeier hovedproblemene med fukt og temperatur i magasinene, men opplever at det blir gjort minimumsløsninger fremfor å ta de store grepene og gjøre bygget tilstrekkelig tett og få inn nødvendig varme/kjøling og ventilasjon. IKA MR har avtale med NOKAS om kontroll og bekjempelse av skjeggkre og sølvkre som stadig har blitt funnet. (se vedlagt rapporter fra NOKAS AS) Funn av sølvkre er tegn på fuktig lokale og viser at magasinene ikke er i henhold til forskrift.

Over deler av magasin 01 er det en parkeringsgarasje med innkjøring fra Prestegata. Da dette var i bruk, var det flere lekkasjer ned i magasinet under. Parkeringen i bygget ble derfor avsluttet, men faren for lekkasjer er ikke utbedret.

IKA MR har ikke sett noen vedlikeholdsplan for lokalene eller FDV dokumentasjon. Vedlikehold utføres når lekkasjer etc oppstår og ikke etter en plan. IKA MR må tilkalle gårdeier når renner og taknedløp går tett, og for å få utført andre nødvendige vedlikeholdsarbeider.

Innenfor sanitæranlegg er vårt hovedinntrykk at anleggene fremstår i generelt akseptabel tilstand. Det er enkle sanitæranlegg på toaletter og kjøkken. Bygget har delvis vannbåren varme med radiatorer og noe gulvvarme. Anleggene er koblet til fjernvarmeanlegg i nabobygget. Det er ikke tillatt å føre vann inne i et arkivlokale. I lokale M01 og M02 er det likevel plassert radiatorrør i taket i lokalet.

Bygget har to mindre ventilasjonsanlegg. Et som dekker den relativt nyoppussede kontorfløyen i 2. et. (2018) og et plassert i kjelleren som dekker deler av 1. et. og 2. etg trolig fra en gang etter år 2000. Det eksisterer ikke ventilasjon i magasinene og magasinene har derfor et lite tilfredsstillende innelima i forhold til kravene. Det er montert avfuktere i magasinene for å fjerne fuktighet. Dersom magasinene hadde et tilstrekkelig klimaanlegg, skulle avfuktere i bygningen ikke forekomme.

Det er medtatt i leiekontrakten at lokalene skal oppfylle krav i Arkivlov med forskrifter. Dette er ikke oppfylt slik vi ser det på stedet.

Innenfor elektro er vårt hovedinntrykk at de elektrotekniske anleggene, i Kirkegata 10B, fremstår i generelt varierende stand, fra mindre god til god. Dette gjelder både kabling, brytere/stikkontakter, belysning og fordelersystemene. Mye av anleggene er gamle med gamle opplegg og brytere som innebærer risiko.

Statsråd Daaes gt. 9

Eiendommen i Statsråd Daaes gt. 9. ble rehabilitert i 2012. IKA MR har likevel opplevd flere lekkasjer fra tak, senest høsten 2020 og utbedringer ble iverksatt. Her er det også fuktinntrenging gjennom taket som man har klaget på, men utbedring av lekkasjene gjøres som en minimumsløsning ved å male innvendig tak der det er spor etter fukt. Det er en sjakt i bakkant av lokalene mot naboens hage hvor det føres overvann fra ovenforliggende bebyggelse. Konstruksjonen tilfører fuktighet til magasinlokalet og er ingen heldig løsning. Utvendig er det isolert med synlige plater på vegg rundt gesims. Hva som er av isolering i vegger er ukjent.

Overflater inne i magasinet vurderes som tilfredsstillende, men flere lekkasjer og ikke tilstrekkelige klimatiltak gjør bygget uegnet som arkivlokale og oppfyller heller ikke krav i leiekontrakten.

VVS-anleggene rehabilitert i 2012, med blant annet et nytt bad + kjøkken i en leilighet mot gaten, men magasindelen i bygget har ingen ventilasjonsanlegg. Det er satt inn en varmepumpe /kjøleunit i den ene enden av lokalet, noe som gjør at temperaturen og fuktigheten er varierende i hver sin ende av lokalet.

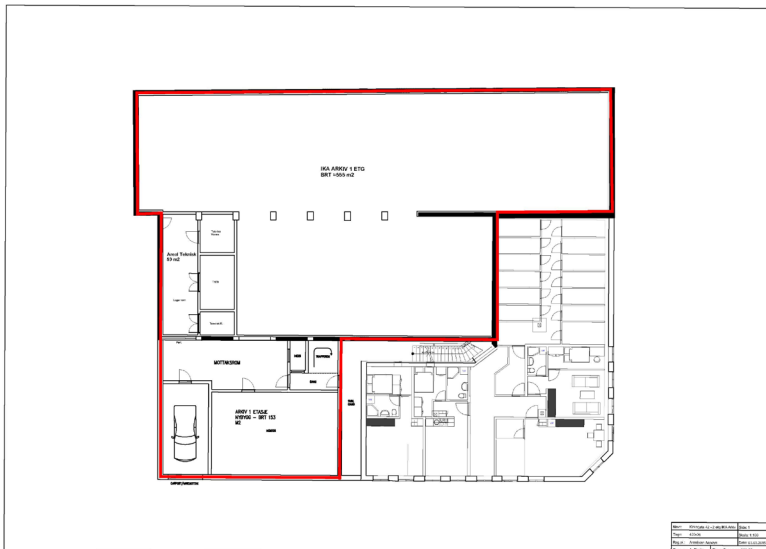
EL- anleggene rehabilitert og framstår i generelt god stand i denne delen av bygget. Det er lagt opp nytt EL anlegg i forbindelse med ombygging i 2012.

Tilbud på tilleggslokaler i Statsråd Daaes gt. 9

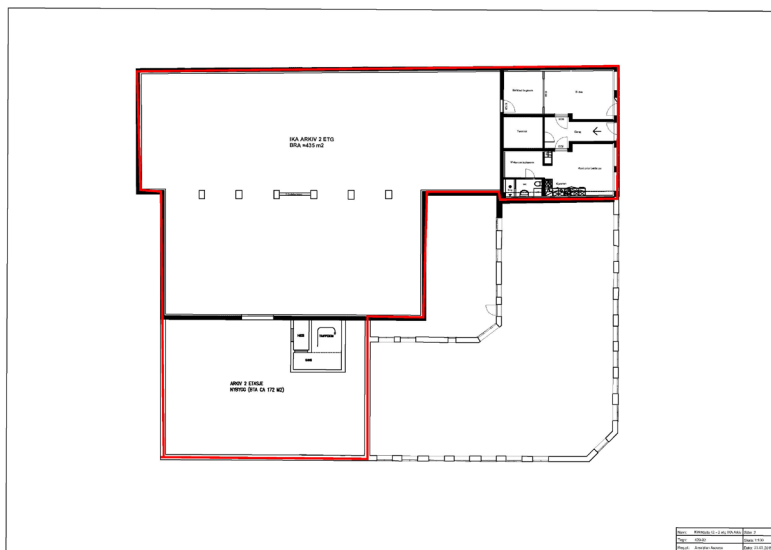
IKA MR har fått tilbud om å leie underetasjen i Statsråd Daaes gt. 9 under eksisterende magasin 04. Arealet er på ca 950 m² med et tillegg på 708 m² magasin i 1. et. og + 172 m² i utvidelse av magasin M04 i 2. etg. Vi har befart dette lokalet, som foreløpig er et rålokale. Lokalet benyttes foreløpig til lager av diverse byggematerialer og diverse søppel. Lokalet ligger fint til og det vil være mulig å få til et bedre varemottak enn i eksisterende lokaler. Det har god takhøyde og lite søyler og slik sett kunne det passe som utvidelse av virksomheten. Lokalet ligger imidlertid i en underetasje med hele bakveggen mot terreng. Innerst i lokalet er et mellomrom mellom den ytre og indre kjellerveggen. Mellom disse var det ved befaring en stor mengde vann som rant mellom de to veggene. Hele lokalet føltes fuktig. OPAK AS vil på bakgrunn av noe av de samme problemene som er registrert i bygget over og i Kirkegata 10 b, ikke anbefale at dette lokalet benyttes til arkiv med de strenge krav som gjelder for fukt og temperatur. Dersom dette lokalet skal tilfredsstillende kravene til arkivvirksomhet bør det graves ut i bakkant av lokalet utvendig og dreneres på nytt slik at vannet ledes utvendig og ikke innvendig i lokalet. En slik løsning vil være vanskelig å få til da bygget ligger i eiendomsgrensen og nabo har sin hage over. OPAK AS mener derfor at lokalet er uegnet.



Fukt i tak og vegger og bare isolert rundt taket med åpen isolasjon



Ny 1 etg Statsråd Daes gt. 9



Utvidelse 2 etg. Statsråd Daaes gt. 9

3. Behovsanalyse

Behovsanalysen er delt inn i følgende områder:

- Normative behov avledet av overordnede nasjonale behov uttrykt i lover, forskrifter og politiske dokumenter.
- Romprogram for et bygg som kan tilfredsstillere krav i arkivloven

3.1 Normative behov

Forskrift om utfyllende tekniske og arkivfaglige bestemmelser om behandling av offentlige arkiver (riksarkivarens forskrift) definerer krav til hvordan et arkiv skal oppføres og Arbeidsmiljøloven og Arbeidsplassforskriften skal ivareta helse miljø og sikkerhet for arbeidstakere.

Utdrag fra Arkivloven:

«§7. *Krav til arkivlokale*

Rom som offentlige organ nyttar til arkivlokale skal gi arkivmaterialet vern mot skade frå vatn og fukt, brann og annan skadeleg varme, og mot skadeleg påverknad frå klima, miljø og skadedyr. Lokala skal òg verne arkiva mot skadeverk, innbrot og uautorisert tilgang. Riksarkivaren kan gi forskrift om arkivlokale og arkivlokale for ulike lagringsmedier»

I forbindelse med flytting, omorganisering, nybygg e.l. skal det tas hensyn til behovet for arkivlokaler i årene fremover. Arkivforskriften sier ikke noe om hvor lang tid det skal planlegges for.

Bortsetningsarkivet må romme materiale for tiden fram til det skal avleveres til arkivdepot. Det innebærer at *bortsetningsarkivet* bør ha plass til **30 års** tilvekst.

Kompaktreoler lastet med ordinære papirarkiv vil kreve en bæreevne i golvet på anslagsvis 12 000 N/m². For vanlige, faste reoler kan det være tilstrekkelig med en bæreevne i golvet på 6 000 N/m².

Riksantikvarens forskrift

§ 2-4. Vern mot spredning av brann i arkivlokalet

(1) Dersom en branncelle deles opp i flere arkivlokaler, skal skilleveggene mellom dem minst ha brannmotstandsevne EI 30, og utføres i materialer som er begrenset brennbare. I arkivlokaler skal det brukes maling, gulvbelegg o.a. som minst mulig fremmer brannspredning.

(2) Arkivlokaler skal ha håndslukkingsapparat eller annet egnet brannslukkingsanlegg.

(3) Brannvarslingsanlegg for arkivlokaler skal tilfredsstillere de krav som gjelder for bygningen for øvrig. Spesialrom for arkiv skal ha automatisk brannalarm.

§ 2-5. Vern mot brannspredning fra andre rom

(1) Arkivlokaler skal klassifiseres etter de byggetekniske forskriftene til plan- og bygningsloven (TEK17).

(2) Arkivlokaler skal være separate enheter eller brannceller.

(3) Krav til brannmotstandsevne for ulike typer arkivlokaler:

a) I vanlige lokaler skal bygningsdelene minst ha brannmotstandsevne REI 30, og utføres i materiale som er begrenset brennbart.

b) I spesialrom for arkiv der organet oppbevarer arkivmateriale fra avsluttede arkivperioder frem til det skal avleveres, skal bygningsdelene minst ha brannmotstandsevne REI 60, og utføres i materiale som er begrenset brennbart.

c) I spesialrom for arkiv der det oppbevares avlevert arkivmateriale, skal bygningsdelene ha brannmotstandsevne REI 120 og utføres i ubrennbart eller begrenset brennbart materiale.

d) Brannsikkert skap som brukes til oppbevaring av arkiv, jf. § 2-11 tredje ledd, skal ha brannmotstandsevne EI 90 eller høyere.

(4) Spesialrom for arkiv skal ha selvluukkende dør. Det skal ikke ha vinduer dersom dette medfører sikkerhetsrisiko for arkivmaterialet. Et arkivlokale skal være en *branncelle* med bygningsdeler som sikrer at en brann utenfor lokalet tar en viss tid på å spre seg inn til arkivlokalet.

§ 2-6. Vern mot skadelig påvirkning fra klima, miljø, skadedyr m.m.

(1) For å gi optimalt vern av arkivmaterialet som oppbevares der, skal arkivlokaler være spesielt tilpasset lagringsmediet med hensyn til temperatur, relativ luftfuktighet, elektriske installasjoner, forurensing og andre miljøfaktorer.

(2) I bygningsdeler og innredning skal det ikke brukes materialer som kan skade arkivmaterialet ved avgassing, stråling eller på annen måte.

(3) Arkivlokaler skal utformes slik at de oppfyller kravene i anerkjente standarder for bevaring av ulike typer lagringsmedier som papir, mikrofilm, analog film og foto, magnetiske lydbånd, VHS m.v. samt ulike typer digitale lagringsmedier. Riksarkivaren kan fastsette retningslinjer for oppbevaring av ulike medietyper.

(4) Arkivmateriale som kan påvirke hverandre negativt, må ikke oppbevares i samme arkivlokale uten at nødvendige sikringstiltak er iverksatt. Det må heller ikke oppbevares andre ting eller gjenstander som kan bidra til å redusere sikkerheten til arkivene.

§ 2-7. Vern mot skadeverk, innbrudd og uautorisert tilgang

(1) Arkivlokaler skal være utformet slik at arkivmaterialet er fullgodt sikret mot skadeverk, innbrudd og uautorisert tilgang. Offentlige organer skal ha regler om hvem som skal ha tilgang til arkivene.

(2) Spesialrom for arkiv skal være sikret med egen innbruddsalarm. Øvrige arkivlokaler skal inngå i det ordinære sikkerhetsopplegget for bygningen.

(3) Arkivlokaler der det oppbevares sikkerhetsgradert arkivmateriale skal oppfylle krav som er fastsatt i sikkerhetsloven med forskrifter.

§ 2-9. Utforming, dimensjonering og innredning av arkivlokaler

(1) Gulv og reoler i arkivlokaler skal ha bæreevne tilpasset vekten av arkivmaterialet. Det skal være nok fri gulvplass til transport og fremhenting av arkivmateriale.

(2) Reoler i spesialrom for arkiv skal være av ubrennbart materiale, og hyllene skal ha minst 10 cm klaring mot gulv, vegg og tak.

Utdrag av arbeidsplassforskriften:

§ 1-1. Formål

Formålet med forskriften er å sikre at arbeidstakernes sikkerhet, helse og velferd ivaretas ved at arbeidsplasser og arbeidslokaler tilrettelegges og utformes i forhold til arbeidet som utføres, den enkelte arbeidstaker og til særskilte risikoforhold.

§ 2-1. Utforming og innredning av arbeidsplasser og arbeidslokaler

Arbeidslokaler og atkomsten til lokaler skal være utformet og innredet med sikte på den virksomheten og de arbeidsplassene som skal finnes i lokalet og ha en tilfredsstillende velferdsmessig standard.

Arbeidsplasser skal være dimensjonert, innrettet og tilpasset arbeidets art, arbeidsutstyret og den enkelte arbeidstaker. Gulvarealet skal være så stort at det blir tilstrekkelig fri plass til gode og varierte arbeidsstillinger og bevegelser, og slik at arbeidet og bruk av arbeidsutstyr ikke medfører fare for sikkerhet og helse.

Arbeidsutstyr skal plasseres og oppstilles slik i forhold til omgivelsene at utførelse av arbeid, samt bruk og vedlikehold av arbeidsutstyr ikke medfører fare for sikkerhet og helse.

Fundamenter og festeanordninger for arbeidsutstyr skal være slik at innretningen er stabil.

Arbeidsplasser, arbeidsutstyr og prosesser skal avskjermes mot omgivelsene når det utføres arbeid som kan innebære belastning, fare eller helserisiko for andre arbeidstakere for eksempel på grunn av lys, stråling, sprut, støy eller luft- forurensning.

3.2 Vurdering av arealbehov ift dagens og fremtidig driftsnivå

IKA MR har i dag et totalt areal på 2 369 m². De har 4 magasiner med til sammen 15 000 hyllemeter. Pr. i dag er det ca. 3 000 hm ledig plass, men dette er i ferd med å fylles opp. Mottak av materialet til arkivering varierer frå år til år. Det er mottatt følgende arkivmateriale de siste årene:

- 2020 -836 hm
- 2019 – 1318 hm
- 2018 – 521 hm
- 2017 – 1085 hm

Dersom IKA MR skal kunne ivareta sine forpliktelser for de 28 eierkommunene er det nødvendig å utvide magasinarealene. Med den tilveksten som er med, nytt arkivmateriale som kommer fra kommunene, vil magasinene være fulle i løpet av år 2023-2024. Det vil derfor være nødvendig enten å få tilgang til ytterligere lokaler og magasin der de er i dag, eller finne nye lokaler/tomt for nye arealer i løpet av de neste årene for å kunne fortsette å ta imot arkiver.

Det vil også være aktuelt å vurdere kassasjon. Det er 2 muligheter for kassasjon. Det ene er at man vurderer det som unødvendig å ta vare på for framtiden og det andre er å mediekonvertere materialet (gjøre det digitalt tilgjengelig)

Dette vil kunne få innvirkning på lagringsmengde, men omfanget er vanskelig å bestemme. Det er et argument for å få til fleksible løsninger som lar seg utvide eller redusere. Etter vår oppfatning vil det være riktig å skaffe tilstrekkelig kapasitet når man først leier eller bygger nytt. En utbygging basert på flere byggetrinn vil bli dyrere og vanskeligere med bygging mens anlegget er i full drift.

OPAK AS har sammen med ledelsen og tilsatte i IKA MR utarbeidet et foreløpig romprogram for å kunne vurdere de forskjellige alternativer som er satt opp i mandatet for utredningen. Dette er basert på forutsetningen om at det i et nytt lokale skal beregnes 7-8 cm pr. innbygger for kommunalt materiale og 2 cm for fylkeskommunalt materiale. Det er 267 535 innbyggere i eierkommunene og 265 544 i fylkeskommunen. Rindal kommune er eier, men hører til i Trøndelag fylke. Det er ut fra dette anslått at det er et samlet behov for ca. 35 000 hyllemeter i nye lokaler. Da oppfyller man ifølge ledelsen i IKA MR krav i Arkivloven om at det skal planlegges for 30 år, og det vil også gi rom for nye privatarkiv.

Ut fra det beregnede behov er det satt opp et foreløpig romprogram:

Romprogram				
Kontorfunksjon	Dagens situasjon	stk	m ²	Kommentar
Resepsjon	Liten og ubetjent. Totalt ca. 15 m ²	1	20	Bør ligge i forbindelse med lesesal dersom resepsjon skal være betjent. Samle alt som har med "eksterne" gjester å gjøre.

Kontor	16 kontor.	25	250	
Ordning i landskap	42 m ² + bruker 4 kontor til ordning (ink. de 16 kontorene over). Totalt ca 90 m ² .	10	200	Plasskrevende arbeid.
stillerom	Ingen	2	10	
Digitalisering i landskap	Digitalisering i landskap (ca. 4m ² hver + gang = 37,5 m ² til sammen)	4	40	Må skilles fra ordningsavdeling
Digitalisering i studio	Foto, Strandgata, Black Box (200m ²)	2	160	
Møterom	Dagens møterom er på 31 m ² .	3	60	Må ses i sammenheng med publikumsareal. Ønskelig med mindre møterom for 5-6 personer.
Garderobe toaletter	Har 3 toalett i dag. Har ikke garderobe.	4	20	
Kantine/spiserom/ formidling	Har 2 kjøkken i dag. 21 og 17 m ²	1	80	
Kopirom	6 m ²	1	10	
Serverrom		1	30	Nær tilknytning til IT-arkivarene. Spesielle krav til kjøling.
Bibliotek /lesesal	Dagens lesesal er 18 m ² .	6 plasser	60	Ses i sammenheng med publikumsareal. Må være plass til skanner for publikumsdigitalisering
Forskercelle	Mangler i dag	1	6	
Brannsikkert rom bak lesesal	Mangler i dag		10	
Arkivfunksjon				
Mottaksrom	Mangler i dag		70	

Ordningsmagasin	M-02 benyttes i dag.		200	Må være i tilknytning til ordningsarbeidet.
Arkivrom - magasin			3000	35000 hm
Arkivrom magasin - storformat.			200	Må vurdere om dette skal være en del av magasinet. Kan det stå langs en av veggene?
Fotoarkiv klimamagasin			100	
Lager			100	I tilknytning til ordningsavdeling.
Avfall			30	
Tekniske rom ventilasjon kjøling etc	Har 6 forskjellige tekniske rom i dag.		150	
Rengjøring/ driftspersonell	Har et lite areal i dag.		20	(Uten vaktmester)
Gangarealer			400	Justeres
Sum arealer			5226	

Størrelse på arkivrom er avhengig av høyde på rommet. Arealet er beregnet på en standardhøyde på reoler. I et nybygg har vi vurdert at reolene kan bygges i et høylager på to høyder og halvere arealet på lageret.

3.3 Vurdering av dagens arealer mot behovene.

IKA MR har i dag 2 369 m² areal. Dersom de leier tilbudt ekstra areal vil de få ca. 950m² nye lokaler med et tillegg på 708 m² magasin i 1. et. og + 172m² i utvidelse av magasin M04 i 2. et. Dette vil gi et tillegg på 9 324 hyllemeter slik at et samlet magasinareal blir 24 324 hm. IKA MR har beregnet et fremtidig behov på 35 000hm.

Vår beskrivelse av de øvrige funksjonene i dagens lokaler og den byggetekniske tilstanden både på de eksisterende lokalene og det tilbudte lokalet i U. et. i Daaes gt.9, viser at det ikke vil være mulig å tilfredsstille arkivlovens krav til kapasitet innenfor eksisterende bygningsmasse

Romprogrammet for øvrig viser et stort behov for kontorer og arbeidsplasser for ansatte.

Virksomheten har i dag 16 kontorplasser og mangler 9 plasser i forhold til beregnet behov, inklusive bedre forhold for ordning i landskap.

IKA MR har i dag ett møterom på 31 m², men man mangler større møterom og mindre møterom. Det er i dag liten plass på lesesal for kunder så det er ønskelig med bibliotek lesesal med en forskercelle. Sammen med publikumsavdeling er det ønskelig med en kantine/ spiserom som også kan benyttes som formidlingsrom.

Garderober for personale og besøkende finnes ikke i lokalene i dag. I en fremtidig løsning bør det være atskilte garderober for kvinner og menn og også garderobe og toalett for besøkende i nærheten av resepsjonen.

Hverken tilstrekkelig areal for magasiner, personale og kunder vil, slik analysen viser, kunne oppfylles innenfor dagens arealer.

4. Alternativanalyse

Vi har nedenfor beskrevet de alternativene som er listet opp i oppdragsbeskrivelsen og vurdert dem i forhold til mulighet for fremtidig utvikling av virksomheten. Vi har i tillegg sett på forholdet mellom eie og leie lokaler og den økonomiske siden av å bygge et nybygg eller bygge om et eksisterende bygg. Vi har videre gjort en analyse av å eie kontra leie.

4.1 Nullalternativ – som nå

Vi har i pkt 2.2 og vedlagte tilstandsrapport beskrevet grundig dagens bygg og de problemstillinger som ligger i å fortsette leieforhold i disse to bygningene.

1. Kapasitet på magasiner er ikke tilstrekkelig. IKA MR har i dag 15 000 hyllemeter og 3 000 hm ledig. De har anslått et behov for 30-35 000 hyllemeter for fremtidig løsning i 30 år.
2. Planløsning med flere forskjellige etasjer og magasiner i flere bygg gir vanskelige arbeidsforhold. Ansatte sitter i flere plan. Varemottak er vanskelig og tungvinn atkomst til magasiner gir dårlige arbeidsforhold og HMS. Terskler, trange ganger, smale dører, trapper og ramper gjør arbeidet tungvint og vanskelig. Mottaksrom mangler. Alt må pakkes ut og transporteres i esker. Ingen paller kan kjøres direkte inn. Materialet som kommer på paller kan heller ikke mellomlagres før ordning på grunn av plassmangel ved varemottak.

Arbeidsplassene er plassert i 2 etasjer, varelevering og distribusjon rundt i bygget er ikke god samtidig som løsningen med arkiver i flere bygg gir ekstra utfordringer. Det er mange dører med høye terskler og smale dører hvor det skal fraktes traller med arkivmateriale.

3. Bygningens tekniske standard er dårlig, og dette er vanskelig å få utbedret på grunn av at det er en gammel bygning delvis nede i bakken. Lekkasje i vegg er vanskelig å få tettet og det har vært flere lekkasjer også gjennom tak. Ventilasjon og luftfuktighet i magasinene har ikke vært løst fra huseiers side slik det er beskrevet i arkivforskriften. Utleier har ikke løst årsaken til fuktproblemet, men løst det med avfukter som er et tegn på at lokalet ikke er tilfredsstillende løst. Det er varierende temperatur og luftfuktighet rundt i magasinene. Radiatorrør gjennom magasiner er ikke en godkjent løsning. Skjeggkre og sølvkre sprer seg på grunn av fuktighet i lokalene. Alarm er lagt inn på inngangsdører og det er montert bevegelsesdetektorer i korridorer. Ikke montert glassbruddsensor på kontorer.

Alternativet med et nullalternativ som nå, vil ikke kunne løse fremtidens behov og gir heller ikke en teknisk og klimamessig god løsning for arkivmateriale. Dårlig planløsning og vanskelig forhold for personale ved varemottak og transport av arkivmateriale internt vil ikke kunne løses.

4.2 Utvide leieavtale med eksisterende leietager.

Utvidelse av lokaler i Statsråd Daaes gt. 9 er tegnet ut og vil gi 9 324 hm ekstra plass slik at total lagringskapasitet etter en slik utvidelse vil være 24.324 hm.

Vi har i pkt 2.2 og tilstandsrapporten skrevet om det tilbudte lokale i underetasjen i Daaes gt.9. Vi er av den oppfatning at dette lokalet ikke vil kunne oppfylle kravene til et arkiv slik arkivloven eller forskrift krever, først og fremst på grunn av de fysiske forholdene i bygget. Selv om man klarer å innrede et bra arkiv, mener vi at faren er stor for at lekkasjer vil kunne forkomme. En dobbelt bakvegg som fungerer som en sjakt for vann fra bakveggen, vil vi som bygningskyndige ikke kunne akseptere som en løsning. En drenering av baksiden er vanskelig å få til fra naboens hage, som ligger helt inn mot lokalet i både 1. og delvis 2. et.

Utvendig er bygget delvis isolert med åpne isolasjonsplater øverst rundt gesimsen, men det er uvisst om det finnes øvrig isolasjon i vegger.

Det er en terrasse for bakgården i Kirkegata 40 som har lekkasjer ned i lokalet under. Det er ukjent hva slags membran/tetting det er her ned mot lokalet i 1 etg.

Vanskelighetene som er beskrevet med de eksisterende lokalene i Kirkegata 10b og Statsråd Daaes gt. 9 vil komme i tillegg til vanskelighetene med dette lokalet, samt at det blir enda en lokasjon for de ansatte å forholde seg til.

Vi vil derfor ikke anbefale at man går videre med å leie ytterligere lokaler i dette bygget, da vi mener inngåelse av leiekontrakt her vil føre til tilsvarende problemer som det man allerede har i Kirkegata 10b med lekkasjer og i Daaes gt.9. Fuktighet og problemer med å styre temperaturen i bygget.

4.4 Etablere seg i nye leide lokaler. Eksisterende eller eier av tomt bygger.

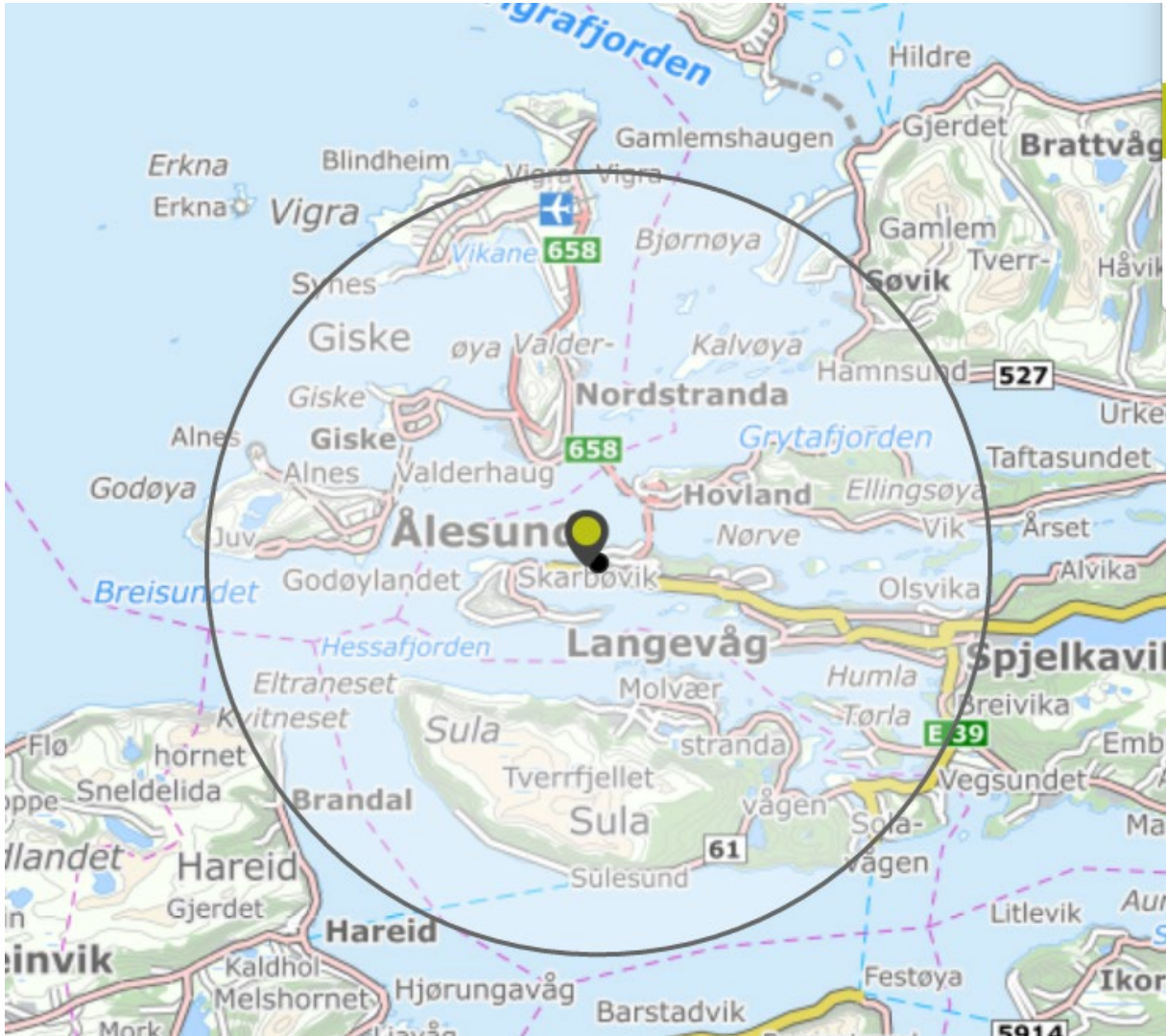
Vi har sett etter lokaler som er til leie for å se om det finnes aktuelle objekter til leie hvor en utbygger bygger og leier ut til IKA MR. Vi har hatt kontakt med eiendomsmeglere for å sjekke ut objekter til leie som kunne passe til en slik virksomhet, men ikke fått noe interessante tilbakemeldinger her. Det er stort sett mindre lokaler til leie. Dersom det blir gjort et vedtak om flytting, til nye lokaler, må dette eventuelt undersøkes nærmere for å se hvilke muligheter som finnes på det tidspunktet. Som vi skriver i pkt. 5 vil det være en rimeligere løsning å bygge, drifte og eie selv med bakgrunn i at man har behov for 30 års leietid.

4.5 Etablere seg i nye lokaler - eie selv.

Vi har også sett på hvilke eiendommer som er ledige for utbygging i nærområdet, og her har vi funnet flere muligheter. Det finnes pr. i dag flere eiendommer som kan være aktuelle, men om disse er ledige når et evt. vedtak om flytting foreligger er vanskelig å si noe om. Noen av eiendommene er nylig kjøpt og er planlagt for annet bruk. Disse er medtatt for å vise prisnivå. Flere av disse

eiendommene har eksisterende bygg som det vil være nødvendige å rive. Dette er medtatt i våre kostnadsoverslag som følger under.

Basert på innspill fra oppdragsgiver er følgende nedslagsfelt for eventuell ny plassering av arkivet undersøkt:



OPAK har vurdert både bygg og tomter iht. følgende kriterier:

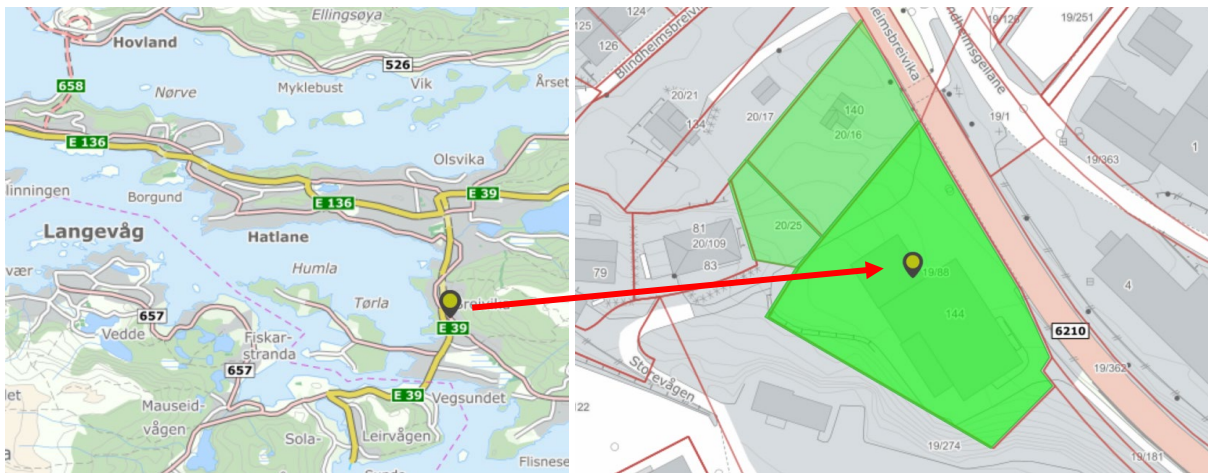
- Er dagens bygg mulig å gjenbruke?
- Hva er evt. rivekostnad?
- Hva er evt. ombyggingskostnad?
- Kan eiendommen videreutvikles videre?
- Reguleringsstatus
- Prisforlangende i dag

- Pris ferdig prosjekt

Følgende aktuelle eiendommer ligger ute for salg:

Eiendom nr. 1

Adresse	Type lokale	BTA	Gnr/bnr	Tomteareal
Blindheimsbreiv 144	Kombinasjonslokale	1 694	19/88 m.fl.	4 167
Eier	Megler	Tlf megler	E-post megler	Kontakt
Knut Johan Hjelmeland	Sunnmøre Næringsmegling v/Tore Hårvik	913 11 879		Har snakket med megler.

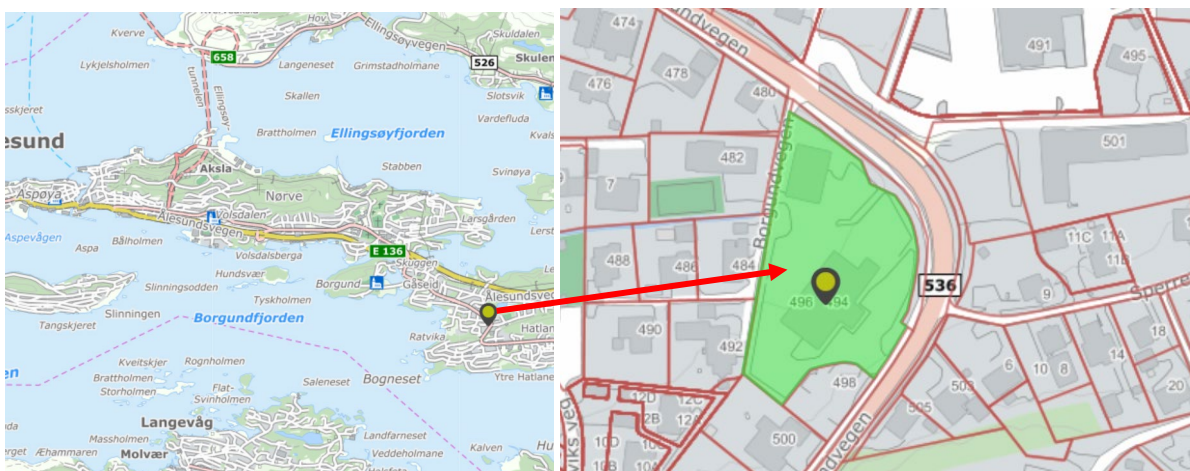


Den vurderte eiendom er bebygd med et eldre kombinasjonslokale i tre etasjer oppført i 1961. Lokalet har takhøyde på ca. 3 meter. Tomtene utgjør totalt ca. 4,2 daa. Tomten 19/88 har et areal på 2 795 m² og 20/16 og 25 et samlet areal på 1 372 m². 20/16 og 25 er regulert til boligformål. Det vurderes som lite sannsynlig at dagens bebyggelse kan tilpasses ny bruk.

Eier opplyser via megler om en prisantydning på ca. 14 MNOK, men eiendommen har ligget ute for salg i ett år. Megler antyder at de kan være villige til å gå ned til ca. 12 MNOK. Om bebyggelsen ikke kan tilpasses ny bruk må bygget rives til en anslått kostnad til ca. kr 1 500 per kvm, dvs. ca. 2,5 MNOK. Samlet tomtekostnad inkl. rivning av dagens bebyggelse kr 14,5 MNOK. I tillegg kommer nybyggkostnad for nytt bygg tilpasset behovet.

Eiendom nr. 2

Adresse	Type lokale	BTA	Gnr/bnr	Tomteareal
Borgungvegen 494	Kontor	1 800	45/32	5 793
Eier	Megler	Tlf megler	E-post megler	Kontakt
Acel Invest AS	Eiendomsmegle1v/Bjørn Erik Fosseide	464 23 850		Har snakket med megler



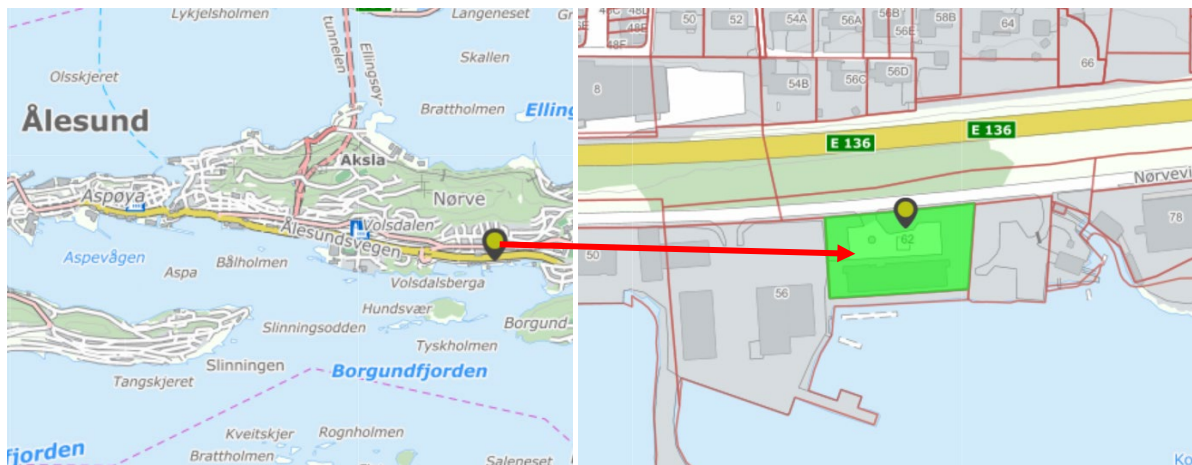
Den vurderte eiendommen består av et kontorlokale oppført i 1974. Lokalet har takhøyde på ca. 3 meter. Tomten utgjør ca. 5,8 daa. Det vurderes som lite sannsynlig at dagens bebyggelse kan tilpasses ny bruk.

Eier opplyser via megler om en prisantydning på ca. 30 MNOK. Eiendommen har ligget ute for salg i tre måneder. Det er ifølge megler visning på eiendommen om få dager. Om bebyggelsen ikke kan tilpasses ny bruk må bygget rives til en anslått kostand til ca. kr 1 500 per kvm, dvs. ca. 2,7 MNOK. Samlet tomtekostnad inkl. rivning av dagens bebyggelse kr 32,7 MNOK. I tillegg kommer nybyggkostand.

Det foreligger ikke reguleringsplan som berører eiendommen direkte. I og med at eiendommen ikke er regulert, er den eksakte utnyttingsgraden for tomten heller ikke fastlagt p.t. I kommuneplanens arealdel 2016 - 2028, datert 09.03.2017 med tilhørende bestemmelser, ligger eiendommen innenfor et areal som er avsatt til forretning.

Eiendom nr. 3

Adresse	Type lokale	BTA	Gnr/bnr	Tomteareal
Nørvevika 62	Kontor	1 093	136/53	3 146
Eier	Megler	Tlf megler	E-post megler	Kontakt
Fester er Nørvevika AS. Grunneier er Kystverket.	Sunnmøre Næringsmegling v/Kåre Gunnar Sætre	916 61 542		Har snakket med megler.



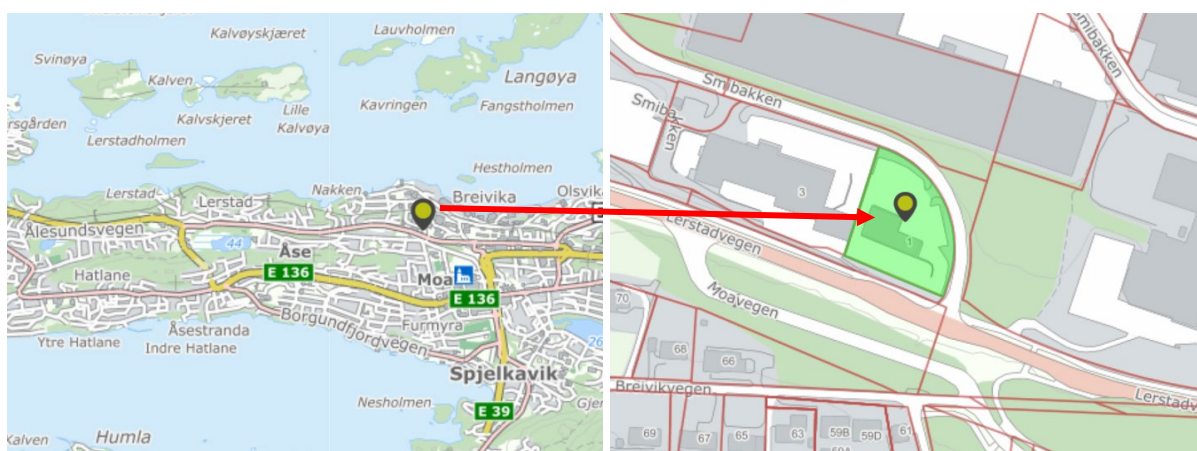
Den vurderte eiendom består av et mindre kontorlokale leid av Kystverket, som også er grunneier. Bygget er oppført i år 2000. Lokalet har god takhøyde og antas å kunne tilpasses behov sammen med et tilbygg som dekker selve arkivfunksjonen. Tomten er i hovedsak flat og ligger ca. en meter over havet. Megler har en prisantydning på ca. 25,2 MNOK. I tillegg kommer nybyggkostand av nybygg. Eiendommen er en festet tomt og det er fester som selger. Årlig festeavgift ligger på rundt kr 180 000. Ifølge prospekt har:

Bygningsmassen har spesielle arkitektoniske kvaliteter og har god teknisk kvalitet for byggetidspunktet, med alminnelig god vedlikeholdsmessig stand for alderen. Endel elde/slitasje og behov for vedlikehold er konstatert. Bygningen er kalt 'Ankerbygget' og ble i sin tid tildelt Ålesund kommunes byggeskikkpris.

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel disponert for formålet- kontor. Leiekontrakten med grunneier Kystverket løper ut i år 2021.

Eiendom nr. 4

Adresse	Type lokale	BTA	Gnr/bnr	Tomteareal
Smibakken 1	Kombinasjonslokale	693	50/15	2 932
Eier	Megler	Tlf megler	E-post megler	Kontakt
Knut Johan Hjelmeland	Sunnmøre Næringsmegling v/Tore Hårvik	913 11 879		Har snakket md megler.



Den vurderte eiendom består av et eldre kombinasjonslokale som ligger i Spjelkavik. Lokalet har lav til god takhøyde, men vurderes i liten grad å være tilpasset behovet. Har ligget ute i markedet en måneds tid.

Det forutsettes derfor at dagens bebyggelse rives og nytt bygg oppføres. Eier, via megler, gir en prisantydning på ca. 12 MNOK. Rivekostnad er vurdert til ca. kr 1 500 per kvm, dvs. ca. 1 MNOK. Samlet tomtekostnad kr 13 MNOK. I tillegg kommer nybyggkostand.

Ifølge annonsen er eiendommen regulert til:

Reguleringsplan- og bestemmelser (evt. arealplaner)

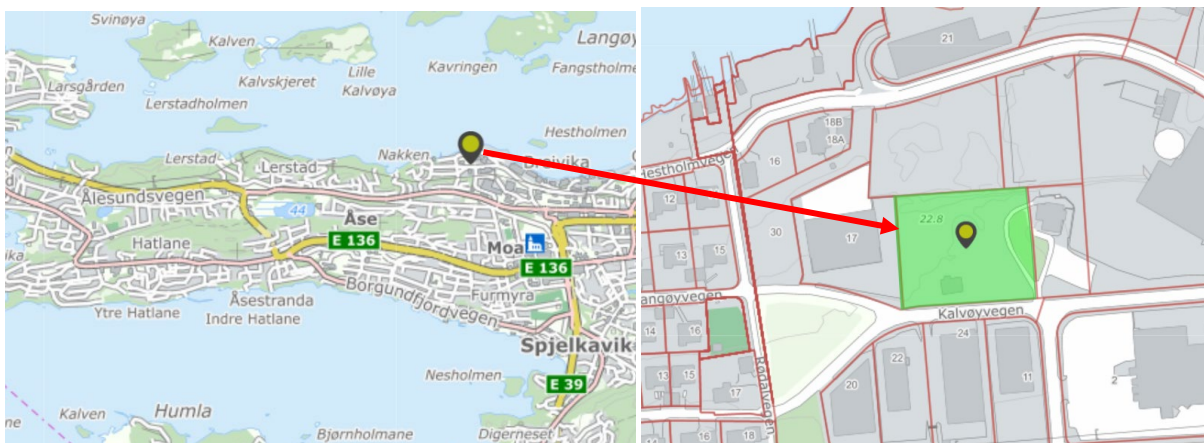
Eiendommen ligger i et område er avsatt til Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende (NPFK) Kommunedelplan - Kommunedelplan for Ålesund_2016 - 2028 (9.3.2017))

Gjeldende reguleringsplan: 1507 1504319 Spjelkavik del 1, reg. plan m/best. (15.11.1983). BYA maks 40 %.

Videre er følgende tomter funnet:

Tomt nr. 1

Adresse	Type lokale	BTA	Gnr/bnr	Tomteareal
Ingen adresse	Tomt	97	50/1509	5 067
Eier	Daglig leder	Tlf eier	E-post daglig leder	Kontakt
BRP Eiendom AS	Ketil Pedersen	906 87 220		Har sendt melding til oppdragsgiver om de kan tenke seg å selge eiendommen.

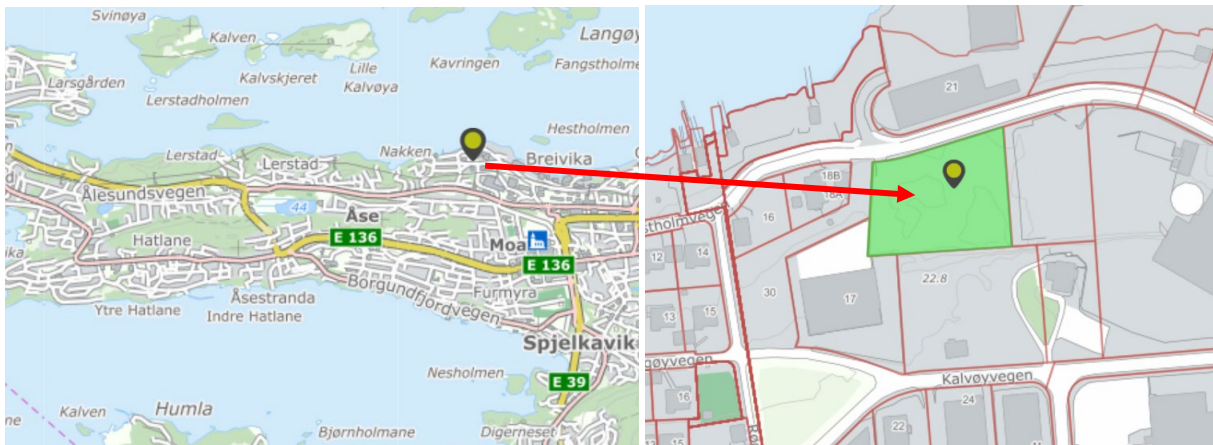


Den vurderte tomten er bebygd med en mindre bolig og ligger inntil et næringsområde i Breivika. Det forutsettes derfor at dagens bebyggelse rives og nytt bygg oppføres. Eier antyder en prisantydning på ca. 12 MNOK om de skal selge. Rivekostnad er vurdert til ca. kr 150 000.

Tomten ble sist omsatt i 2005 for ca. kr 700 000.

Tomt nr. 2

Adresse	Type lokale	BTA	Gnr/bnr	Tomteareal
Ingen adresse	Tomt	0	50/1552	4 368
Eier	Daglig leder	Tlf morselskap	E-post daglig leder	Kontakt
Veibustkaia AS Morselskap: Veibust Fiskeri- selskap AS	Henning Tangen Veibust	905 25 656 957 27 296		Vil ikke selge

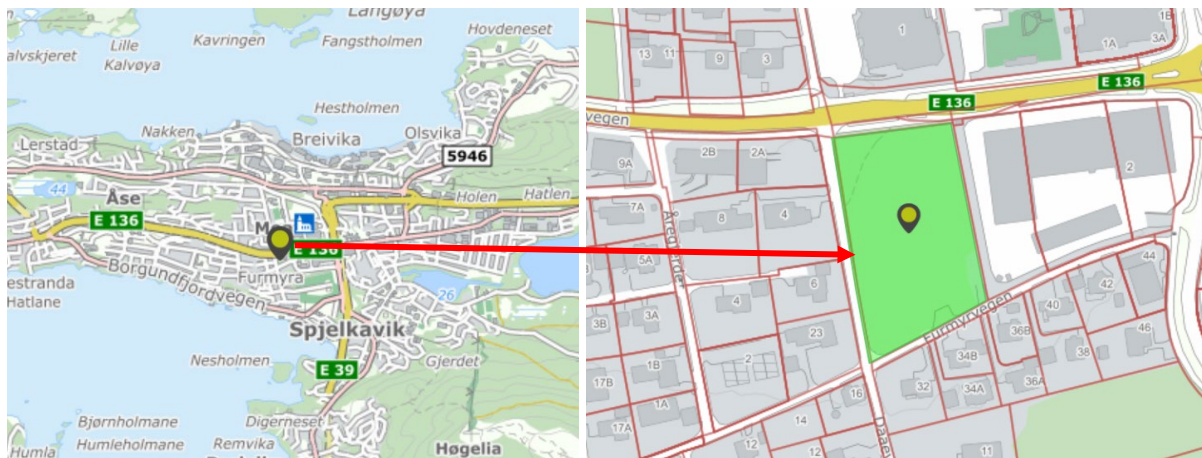


Den vurderte tomt er ubebygd og ligger inntil et næringsområde i Breivika. Eier ønsker ikke å selge.

Tomten ble tvangssolgt for 6,2 mnok i 2016.

Tomt nr. 3

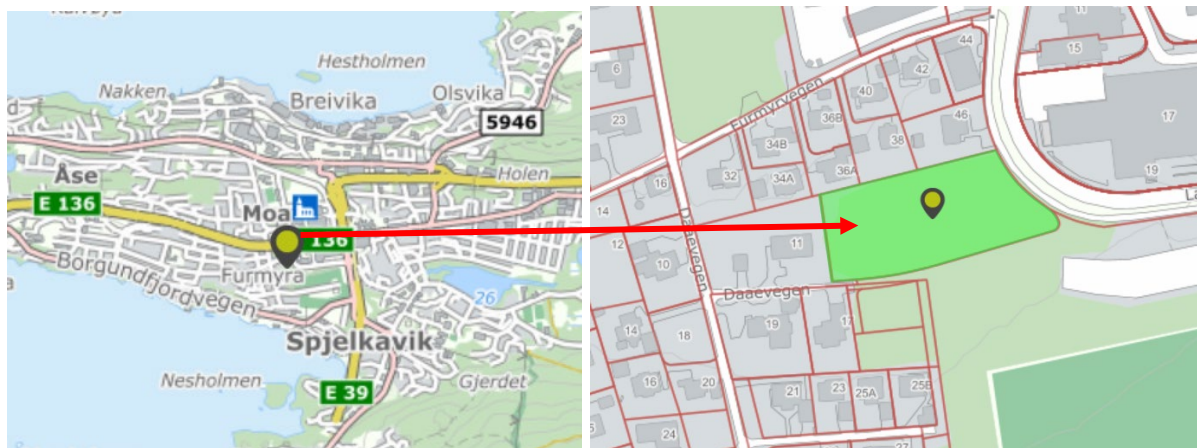
Adresse	Type lokale	BTA	Gnr/bnr	Tomteareal
Ingen adresse	Tomt	0	25/183	7 093
Eier	Daglig leder	Tlf megler	E-post daglig leder	Kontakt
Langelandgård AS	Lars Ove Valaas-Brevik	902 01 984		Har forsøkt å få tak i eier uten hell.



Den vurderte tomten er bebygd med et mindre bygg og ligger i Spjelkavik. Det forutsettes derfor at dagens bebyggelse rives og nytt bygg oppføres. Har forsøkt å få tak i eier uten hell. Tomten ble sist omsatt i 2021 for ca. kr 36 850 000. Det vurderes som lite sannsynlig at eier ønsker å selge da tomten nylig er ervervet.

Tomt nr. 4

Adresse	Type lokale	BTA	Gnr/bnr	Tomteareal
Ingen adresse	Tomt	0	25/312	5 072
Eier	Daglig leder	Tlf daglig leder	E-post daglig leder	Kontakt
Planor bolig AS Morselskap, Christie Partner AS	Bernt Ove Vågsæter	71 25 94 10 907 72 282		Har ringt daglig leder.



Den vurderte tomt er ubebygd og ligger i Spjelkavik. Eier er en boligutvikler og det vurderes at de ikke ønsker å selge en tomt de nylig har ervervet. Det har vært forsøkt å få tak i daglig leder flere ganger uten hell.

Tomten ble sist omsatt i 2018 for ca. kr 20 500 000.

Oppsummering

Ifølge næringsmeglere er det lite næringsstomter til salgs innenfor nedslagsfeltet. De fleste ledige tomter er enten planlagt utviklet eller konvertert til boligformål. Det er ingen ledige tomter funnet, eller hvor eier har ønske om å selge. De aktuelle eiendommer innenfor nedslagsfeltet er dermed:

Adresse	Pris	Rivekost	Ombyggingskost	Nybyggkost	Total kostnad
Blindheimsbreivika 144	12 000 000	2 500 000		111 500 000	126 000 000
Borgungvegen 494	30 000 000	2 700 000		111 500 000	144 200 000
Nørvevika 62	25 200 000		15 000 000	76 500 000	116 700 000
Smibakken 1	12 000 000	1 000 000		111 500 000	124 500 000

5. Fordeler og ulemper mellom eie /leie lokaler

Kort faglig vurdering av følgende spørsmål.

- Utrede fordeler og ulemper mellom eie og leie nye lokaler for IKA MR
- Sett fra et forvaltningsmessig synspunkt, bør vi eie eller leie et nytt arkivbygg
- Egen bygningsteknisk FDVU vs. Ansvar som leietaker
- Utviklingsmuligheter
- Verdiøkning
- Varighet

Hvilke fordeler/ulemper knytter seg til eie vs. Leie med tanke på følgende temaer:

- Flexibilitet mtp. utvidelse eller endring av innhold/funksjoner
- Økonomiske vurderinger
- Sikkerhet knyttet til endringer av avtaler, utleiers virksomhet, etc.
- Forhold til momskompensasjon
- Hvilke støtteordninger finnes for de ulike alternativene

Forvaltningsmessig perspektiv

Hvorvidt IKA Møre og Romsdal IKS ut ifra et forvaltningsmessig synspunkt bør eie eller leie avhenger blant annet av om IKA MR har egne og tilgjengelige ressurser til å kunne ta seg av forvaltningen av det aktuelle bygget eller om dette er tjenester som må kjøpes inn eksternt. Dersom man eier må man normalt dekke eierkostnadene. Basalerapporten (2. utgave, 2020) viser til følgende eierkostnader;

KATEGORI	GJ.SN./M ²	LAV - HØY
Vedlikehold (innvendig og utvendig)	79	9 - 195
Forsikring	9	6 - 15
Revisjon	4	1 - 13
Administrasjon/forvaltning	35	19 - 82
Andre driftskostnader	4	0 - 9
Megling/utleie	9	1 - 63
Juridiske honorarer	2	0 - 10
Honorar konsulenter (arkitekt, byggeledelse etc.)	19	3 - 54
Asset management	76	48 - 160
Total kvadratmeterkostnad	238	123 - 406

Eierkostnadene som Basalerapporten viser til er fra en undersøkelse gjort for kontorbygg, og vil måtte dekkes dersom man eier bygget. Et arkivbygg vil slippe enkelte av disse kostnadspostene som megling og utleie. Eierkostnadene inkluderer blant annet løpende driftskostnader og bygningsmessige reparasjoner.

Basalerapporten viser også til felleskostnader ved kontorbygg vist til nedenfor, og dette er kostnader man må dekke uansett, uavhengig av om man leier eller eier.

KATEGORI	GJ.SN./M ²	LAV	HØY
Løpende drift	55	33	80
Kommunale avgifter	16	7	33
Avfallshåndtering	18	8	27
Fettutskiller	0	1	7
Vakthold	8	4	19
Brannvern / internkontroll	19	10	29
Telefon / overføring	2	1	5
Renhold	34	14	57
Skadedyr	1	1	3
Heis	8	4	19
VVS	19	11	31
Utendørs	17	4	39
Bygningsmessig rep.	6	1	18
Rekvisita / driftsmateriell	2	1	5
Beplantning innendørs	0	1	5
Garasjekostnader	0	0	4
Støttefunksjoner	4	1	17
Energi	132	67	177
Eiendomsskatt	37	36	167
TOTAL	381	280	551

Det er viktig å merke seg at disse nøkkeltallene, både for eierkostnad og felleskostnader, er påvirket av stordriftsavtaler, og er en indikasjon på kostnadsnivået ved profesjonell forvaltning. Dette medfører at mindre aktører kan oppleve at enkelte kostnadselementer har en høyere innkjøpspris.

Egen FDVU-avdeling vs. ansvar som leietaker

Nedenfor er det vist til en liste over hvilket ansvar man normalt må dekke som eier og som leietaker. Dersom man leier bygget vil ansvarsområdene knyttet til leie være aktuelle, mens dersom man eier bygget vil man dekke begge ansvarsområdene.

	Eie	Leie
	Eier vil måtte betale for normal drift og vedlikehold, samt eierkostnader knyttet til mva., offentlige avgifter, renovasjon, huseierforsikring, driftstjenester og myndighetskrav. Utskiftning av tekniske anlegg.	Forutsatt en normal leiekontrakt vil leier måtte betale egen drift av lokalet, hhv. Energi, rengjøring, renovasjon. Om det tegnes en «bare-house» avtale vil leietaker måtte dekke en større del av det utvendige vedlikeholdet samt utskiftninger av tekniske anlegg avhengig av innhold i avtalen. Gjennom felleskostnadene vil en betale kostnader som «driftsadministrasjon, vaktmestertjenester, vaktjenester, renholdstjenester, avfallshåndtering, løpende drift og service av ut- og innvendige fellesarealer og tak/fasade, løpende drift og vedlikehold av tekniske anlegg, forretningsførsel, samt avgifter

		<p>pålagt av det offentlige. I tillegg betaler Leieren sin andel av energi og forsyninger som strøm, oppvarming, vann, energiforbruk til fellesanlegg, fellesareal, felles oppvarming og felles energiabonnement enten dette går over egen måler eller er en del av fellesabonnement.»</p> <p>Utskiftning av større tekniske anlegg vil være utleiers ansvar, service vil dekkes over fellesutgifter.</p> <p>Leietaker har vedlikeholdsplikt av alle overflater, dører og vinduer. Kan omfatte også fornyelser av overflater.</p> <p>Man har mindre tilgang til å gjøre endringer, endringer må ofte godkjennes av Utleier. Vil gi mindre fleksibilitet, avhengig av avtale med utleier.</p>
--	--	--

Kommentarer

Drift og vedlikeholdskostnader – Dette avhenger av leieavtalen. Dette kan IKA MR betale selv ved at de leier med en såkalt «bare-house» avtale hvor man har ansvar for både innvendig og utvendig vedlikehold og drift av bygget de leier. Også utskiftning av tekniske installasjoner kan dekkes av denne type avtaler. Ved «bare-house» avtale nærmer ansvaret seg å være tilsvarende av å eie bygget i drift/leieperioden.

Hvis IKA MR sier opp en leieavtale, eller skal selge bygningsmassen, må de ha gjort løpende vedlikehold. En kjøper vil kreve at det meste er i orden, og få avslag i pris på evt. feil eller mangler. Løpende innvendig vedlikehold kreves også i normale leieavtaler.

Leieavtalen vil være avgjørende for hvordan eiendommen kan benyttes, og hvor mye fleksibilitet man har i bygget. I teorien vil en kunne ha ganske mye frihet til å gjøre egne tilpasninger. Eie av egen eiendom vil dog kunne gi mer forutsigbarhet, men også ansvar.

Utviklingsmuligheter

Utviklingsmulighetene ved aktuelle eiendommer vurderes som oftest å være større dersom man eier eiendommen med påfølgende bygningsmasse enn dersom man kun leier bygningsmassen. Dette fordrer derimot at man som eier ikke er bundet av en leiekontrakt med andre leietakere som kan hindre utviklingsmulighetene. Utviklingsmuligheter for leietaker vurderes å være innenfor bygningsmassen, og knyttes mer til endring i rominndelingen eller lignende. En eventuell ombygging og utvidelse av leide lokaler vil påvirke leienivået.

Utviklingsmulighetene vil kanskje i enda større grad avhenge av om man bygger nytt bygg enn om man skal leie eller eie eksisterende. Ved prosjektering av nytt bygg kan en arkitekt tegne inn muligheter for utvidelse, mens man ved eksisterende bygningsmasse i større grad er prisgitt de mulighetene som allerede foreligger. Ved leie av lokaler i bygg som omfatter flere leietakere vil også hensynet til øvrige leietaker kunne påvirke muligheten for ombygging ved endret behov.

Verdiøkning

Selv om eiendom historisk ofte har økt i verdi er det vanskelig på generelt grunnlag å uttale seg om et spesialbygg som IKA MR vil få en verdiøkning eller en verdireduksjon da dette avhenger av markedsmessige forhold, bygningens tekniske og vedlikeholdsmessige stand samt byggets effektivitet ved eie/leieforholdets slutt. OPAK har gjennom flere år verdsatt flere ulike type formålsbygg som eksempelvis fengsler, skoler, ungdomshjem og lignende. Felles for slike verdivurderinger er at det ofte medregnes en kostnad for ombygging til annet formål ved salg. Dette fordi slike eiendommer nettopp er spesialbygd til et konkret formål, og at potensielle kjøpere ikke ønsker å benytte bygget på tilsvarende måte.

I forhold til leie/eie er det klart at man ved å eie selv vil få verdiøkningen, men man bærer også risikoen for en eventuell verdireduksjon. Ved salg kan eksempelvis omregulering til annet formål gi økt verdi av eiendommen.

Varighet

OPAK har vurdert at et bygg for IKA MR vil ha lang varighet, og er enige med hva Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) viser til ved at det «ved langsiktig behov for arealer er det som regel økonomisk fornuftig å eie. Ved et kortere tidsperspektiv kan det være mer hensiktsmessig å leie istedenfor å eie. Vi har derimot vanskelig for å tro at det er mindre enn et 30-års perspektiv på investeringen, og selve varigheten vil avhenge av levetiden på byggkomponentene.

Tilskudd til vedlikehold i driftsperioden er avhengig av IKA MR sine prioriteringer, og dette er en usikkerhet som faller på utvikler ved leie, og IKA MR dersom de bygger selv.

Fleksibilitet mtp. utvidelse eller endring av innhold/funksjoner

Ved leie vil utforming av leieavtalen være avgjørende for hvordan eiendommen kan benyttes, og hvor mye fleksibilitet man får. Dersom man derimot eier, er man selv ansvarlig, og kan endre etter behov. Om IKA MR selv velger å oppføre et bygg antas de å være enbruger av bygget, og eventuelle endringer eller utvidelser av bygget vil dermed enklere kunne gjennomføres enn om må ta hensyn andre leietakere i bygget.

Økonomiske vurderinger

Ved å eie bygningsmassen vil IKA MR og eierkommunene binde opp mer kapital som kunne vært benyttet til øvrig utvikling. De økonomiske vurderingene bør derfor bero på en helhetsvurdering som kan knyttes til blant annet varighet, øvrige behov, behov for fleksibilitet, målsettinger med bygget.

For spesialtilpassede bygg/formålstilpassede bygg kan kostnadsdekkende leie være en egnet modell. Begrepet «Kostnadsdekkende leie» kan ha ulike betydninger, men vi mener i denne forbindelsen leien leietaker må betale for å dekke de kostnadene utleier må dekke for å kunne stille tilgjengelige lokaler for leietaker. Kostnader som inkluderes i leien er kapitalkostnader, kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) og dekningen av forventet verdiendring for eiendommen.

Kostnadsdekkende husleie ligger normalt mellom 5% og 10% av investeringen eller eiendommens kostnad/verdi. Høy prosentandel legges kun til grunn der byggekostnaden legges til grunn for beregningen. Vi antar at dersom man bygger et spesialtilpasset arkivbygg vil byggekostnaden være i sjiktet 25-30 000 kr per m² BTA. Nedenfor er det vist til eksempler på hva kostnadsdekkende leie per m² BTA kan være med ulike byggekostnader.

Byggekostnad per m2 BTA	6% kostnadsdekkende leie (per m2 BTA)	7% kostnadsdekkende leie (per m2 BTA)	8% kostnadsdekkende leie (per m2 BTA)
25000	1 500	1 750	2 000
30000	1 800	2 100	2 400
35000	2 100	2 450	2 800

Private selskaper skal ha profitt på utbyggingen hvilket kan medføre økte kostnader. Det som sikrer rasjonell gjennomføring og oppføring av nytt arkivbygg er tilstrekkelig finansiering, og med privat lånefinansiering bidrar det til å øke kostnadene, siden slik finansiering trolig er dyrere enn om eierkommunene bevilger midlene direkte.

Ved leie av lokaler i privatmarkedet vil det være en grunnleie samt en tilleggsleie for tilpasning til arkivformål. OPAK antar at en grunnleie av slike lokaler i Ålesund vil ligge på 1 200 – 1 800kr per m² BTA/år. I tillegg vil ombyggingskostnader tilpasset behovet gi tilleggsleie basert på samme prinsipper som for kostnadsdekkende leie. Omfanget vil avhenge av byggekostnaden.

Et annet viktig moment i forhold til de økonomiske vurderingene er at dersom man bygger selv er det entreprenøren som skal ha profitt på det. Dersom man leier og eksterne utviklere skal bygge, vil både entreprenør og eier (utvikler/eiendomsbesitter) ha profitt.

Sikkerhet knyttet til endringer av avtaler, utleiers virksomhet, etc.

Ved å eie bygget vil man ha større sikkerhet knyttet til endringer av avtaler, og videre vil ikke utleiers virksomhet, det være seg konkurs, salg av selskap etc. ha innvirkning på IKA MR sin bruk av den aktuelle eiendommen. Dersom det eksempelvis tegnes en 30-års kontrakt vil bygget trolig være aktuelt og selges som følge av at det er attraktivt å ha lange leieavtaler med offentlige leietakere.

Oppsummering

Det er flere forhold som må vurderes ved eie eller leie, og nedenfor er det oppsummert hva som taler for å bygge arkivet selv og hva som taler for å leie lokaler til arkiv eksternt.

Bygge og eie

Det som taler for å bygge selv er at man har større påvirkningsmulighet til å få lokalene slik man ønsker, og videre vil utviklingsmuligheter og fleksibilitet dersom man skulle trenge endringer sannsynligvis være større. Sikkerhetsmessig kan det også være hensiktsmessig å eie istedenfor å leie da man ikke er avhengig av utleiers virksomhet eller drift. Det er vanskelig og konkret å gi et svar på hvorvidt det vil være økonomisk gunstig å eie eller leie uten å vite hvilke alternativer som foreligger, arealbehov og lignende. Ut ifra et forvaltningsmessig perspektiv er det videre flere forhold IKA MR bør undersøke dersom man skal eie, og særlig knyttes dette til om de har tilstrekkelig kapasitet (egen FDVU-avdeling) og om tilskudd til løpende driftskostnader er avhengig av prioritering.

Leie

Det som taler for leie av lokaler for arkivet er at man ikke binder opp kapital som kunne vært benyttet til å løse øvrige behov. Private selskaper skal ha profitt på utbyggingen, noe som kan fordyre byggingen, og gjøre at det kan være mer økonomisk fornuftig å eie. Ved kortere tidsperspektiv vil det være hensiktsmessig å leie. Man bærer heller ikke risikoen ved en eventuell verdinedgang ved å leie lokaler. På lik linje tilfaller ikke verdiøkningen kommunen heller dersom det skulle bli slik.

6. Anbefaling

Å bygge et formålsbygg slik et arkivbygg vil være, medfører at man bygger et spesialbygg som ikke uten videre egner seg til så mange andre formål. Sikkerhet, manglende vinduer, ventilasjon, styring av fuktighet i lokalene etc. gjør at bygget blir et spesialbygg for et bestemt formål. En potensiell utleier vil ta ekstra betalt for investeringen han legger i bygget og i tekniske anlegg. I tillegg må han beregne at det vil påløpe større kostnader når han en gang skal skifte leietager.

IKA MR har en lang horisont for sin virksomhet. 30 år eller lenger vil være naturlig for et leieforhold eller dersom man bygger et eget bygg. Vi har vist i materialet over at totalkostnadene for å eie et eget bygg i 30 år fremfor å leie et bygg i 30 år vil bli rimeligere på grunn av at man ikke har en utleier som skal ha en fortjeneste på den investeringen han gjør. I tillegg vil virksomheten være fleksibel i forhold til ombygginger og utvidelser. Dersom det bygges på en tomt med utviklingspotensial vil en utvidelse av magasiner etc. kunne gjøres på en enklere måte enn om en utleier eier bygget.

Ulempen vil være at virksomheten binder opp kapital, som ved å låne penger til bygging burde benyttes til andre investeringer. Vi ser ikke at dette er et poeng her ettersom virksomheten kun driver denne virksomheten og kan skaffe kapital med garantier fra eierkommunene.

På bakgrunn av rapporten over vil vår anbefaling være å utrede bygging av et nytt bygg som virksomheten eier. Vår utredning har vist at det finnes bygg og tomter i nærområdet som vil kunne erverves og bygges ut til å romme gode og hensiktsmessige lokalere for virksomheten

Byggekostnad og husleie

Vi har satt opp et foreløpig kostnadsoverslag basert på Norsk Prisbok 2020. Det er tenkt et høylager på 6,5 meter takhøyde og det er sjekket opp priser på dobbelthøyt lagersystem med Bruynzeel storage systems ved Lars Viksengen. I tabell 1 er det vurdert kostnader for bygging. I tabell 2 er det vurdert husleiekostnad for en utleier basert på byggekostnad som vist i Tabell 1. Leiekostnader er vist med varierende totalkostnad +/- 10 prosent og varierende krav til inntjening på husleie 6-9%.

Byggekostnad				
	m2	pris pr m2		sum
Totalt areal byggeprogram	5226			
Høylager 2 høyder (2 x1750)	1750	kr	20 000,00	kr 35 000 000,00
Kontor og øvrig drift	1700	kr	35 000,00	kr 59 500 000,00
Innredning reoler				kr 17 000 000,00
Tomtekostnad				kr 13 500 000,00
Sum byggekost				kr 124 500 000,00

Tabell 1

Husleie pr år for privat utbygger

Rente →				
Byggekostnad i kr ↓	6,00 %	7,00 %	8,00 %	9,00 %
136 950 000	8 217 000	9 586 500	10 956 000	12 325 500
130 725 000	7 843 500	9 150 750	10 458 000	11 765 250
124 500 000	7 470 000	8 715 000	9 960 000	11 205 000
118 275 000	7 096 500	8 279 250	9 462 000	10 644 750
112 050 000	6 723 000	7 843 500	8 964 000	10 084 500

Tabell 2

7. Vedlegg

Nr.	Dokumentnavn
V1	Krav til arkivlokaler En veiledning for offentlige organer
V2	Klimamålinger i arkivmagasiner ved IKA MR 2018-2020
V3	Rapport fra NOKAS skadedyrkontroll
V4	Tilstandsrapport OPAK 2021
V5	Tiltaksplan IKA MR
V6	Billedserie IKA MR