



Oppdragsgiver

IKA Møre og Romsdal IKS

Oppdragsadresse

Kirkegata 10B og Statsråd Daaesgt.9

Dato

30.06.2021

Kontaktperson	Telefon	E-post
Geir Håvard Ellingseter	971 50 011	geir.havard.ellingseter@ikamr.no
Befaringsdato	Omviser på befaring,	Oppdragsleder, e-post
19.05.2021	Geir Håvard Ellingseter Jan Aakvik	Knut Nesje, knut.nesje@OPAK.NO
Rådgiver bygg	Rådgiver VVS	Rådgiver elektro
John Morten Kvam	-	-

Sammendrag

Samlet er kostnadene forbundet med aktuelle vedlikeholdstiltak de neste 10 årene vurdert til kr 24 680 000,- inkl. mva. I tillegg anbefales det strakstiltak for 60 000,- inkl. mva. som bør utføres innen et år. Moderniseringstiltak som kan være aktuelle å gjennomføre for å oppgradere, utover normalt vedlikehold er ikke vurdert utover hva vi anser være verdibevarende vedlikehold.

Strakstiltakene er:

Tiltak 21.1 Utbedre lekkasje gjennom taket i Statsråd Daaesgt.9

Tiltak 23.1 Branndetektering av loft.

Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at eiendommene fremstår i generelt tilfredsstillende teknisk stand, men med noe vedlikeholdsetterslep på spesielt fuktsikring mot grunnen og fra deler av taket i Kirkegata 10B. Bygget her bærer generelt preg av utidsmessighet, og har en rekke mangler i forhold til gjeldende arkivlov og forskrifter, tilgjengelighetsloven og arbeidsmiljøloven, noe som gjør bygget lite egnet til dagens bruk.

Eiendommen i Statsråd Daaesgt.9 ble rehabilitert i 2012, og bortsett fra en mindre fuktinntrenging gjennom taket vurderes tilstanden som tilfredsstillende, bortsett fra at lokalene ikke er ventilert. Lokalet i underetasjen, som oppdragsgiver er tilbudt å leie, er etter OPAKs vurdering ikke forenlig med arkivdrift, grunnet store fuktproblemer.

Innenfor VVS er vårt hovedinntrykk at sanitær anleggene fremstår i generelt akseptabel tilstand. Det er enkle sanitæranlegg på toaletter og kjøkken. Bygget har delvis vannbåren varme via radiatorer og noe gulvvarme. Anleggene er koblet til fjernvarmeanlegg i nabobygget. Bygget har to mindre ventilasjonsanlegg. Et som dekker den relativt nyoppussede kontorfløyen i 2. et. (2012) og et plassert i kjelleren som dekker deler av 1. et. trolig fra en gang etter år 2000. Store deler av lokalene er uventilerte og har et lite tilfredsstillende inn klima.

I Statsråd Daaesgt. 9 er VVS-anleggene rehabilitert i 2012, med blant annet et nytt bad + kjøkken, men bygget har ingen ventilasjonsanlegg.

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.

I Statsråd Daaesgt.9 er anleggene rehabilitert og framstår i generelt god stand.

Ifølge oppdragsgiver har gårdeier etablert Internkontroll elektro som er et forskriftskrav. Hvorvidt det foreligger feil/mangler som ikke er utbedret vites ikke. Deler av anlegget bærer imidlertid tydelig preg av slit og elde.

Ved gjennomgang av bygningsmassen er det gjort funn som påvirker brann sikkerheten og som vi finner nødvendig å nevne her. Dette er ikke en fullstendig oversikt over branntekniske feil/mangler, men kun funn som er gjort ved befarings av de øvrige fagene.

Innholdsfortegnelse

Sammendrag	2
Eiendommen	4
Rapportering	4
Bakgrunn	4
Omfang	4
Premisser	5
Definisjon av tilstandsgrader	5
Levetidsbetraktninger	6
Konsekvensvurdering	6
Energioptimalisering – ENØK	7
Kostnader i perioden	7
Tilstandsvurdering	8
Brannsikring	12
Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)	12
Konklusjon	13

Vedlegg: Tiltaksplan med kostnadsoverslag
 Billedokumentasjon fra befaring

Eiendommen

Eiendommen består av et kontorbygg/lagerbygg i Kirkegata 10b oppført i 1910, hvor IKA Møre og Romsdal IKS leier tilsammen 1693m² BTA samt en eiendom i Statsråd Daaesgt. 9 hvor IKA MR leier 620 m². Eiendommen er regulert som et enkeltminne og er vernet etter Plan- og bygningsloven.

Gnr.	Bnr.	Adresse		Postnr. og kommune
200	229/259	Kirkegata 10B/Statsråd Daaesgt.9		6004 ÅLESUND
Byggeår	Bygningstype	Ant. bygninger	Ant. etasjer	Areal
1910	Kontor/lager	2	4 + kjeller/1 + kjeller	2369

Rapportering

Bakgrunn

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

IKA MR holder i dag til i lokaler i Kirkegata 10B og Statsråd Daaesgt.9.

Oppdragsgiver ønsker nå utarbeidet en rapport som skal danne grunnlag for at styret skal kunne gjøre strategisk valg knyttet til hvordan IKA MR kan utvikle seg videre i nye eller eksisterende lokaler. Leverandøren skal kartlegge gap mellom behov og tilstand i forhold til selskapets funksjonelle behov som for eksempel magasin, kontor/arbeidsplasser og publikumsområde. Dette gjelder både kvalitativt og kvantitativt.

Omfang

Oppdraget er en overordnet forstudie som er delt opp i følgende utredningsalternativ:

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

Følgende forhold skal kartlegges:

- 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 IKA MR sine interne driftskostnader.
- Drøfting av relative fordeler og ulemper mellom alternativene knyttet til drift, utviklingsmuligheter og økonomi.

Denne rapporten tar for seg eksisterende bygningsmasse, ser på den tekniske tilstanden for disse og vurderer egnetheten for videre drift som i dag og hva som eventuelt må utføres av tiltak for at driften skal kunne overholde gjeldende lovverk (arkivloven), arbeidsmiljøloven og lov om universell utforming i størst mulig grad.

Premisser

Tilstandsvurderingen er utført i henhold til NS 3424:2012 på analysenivå 1 (visuell kontroll). OPAK verken river eller åpner konstruksjoner. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet, verken for bygg-, VVS- eller elektroanlegg. Dvs. at tekniske anlegg som pga. årstid eller annet ikke er i drift, kan ha funksjonsfeil eller være havarert. OPAK har ikke foretatt brannteknisk kontroll av eiendommen. Kun forhold som er avdekket under befarings av de øvrige fag er medtatt. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt av oppdragsgiver, både skriftlig og muntlig, er korrekte. Mengder er skjønnsmessig beregnet og ev. målt på kart og tegninger. Alle mengder må ses på som omtrentlige. Kostnadene er budsjettkostnader, basert på erfaringspriser.

Definisjon av tilstandsgrader

Vurdering av tilstandsgrader er basert på NS 3424. Begrepet tilstandsgrad er definert i standarden. Ved registrering av tilstand benyttes tilstandsgradene 0-1-2-3 som definert i tabellen under.

Tilstandsgrad TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Beskrivelse
TG 0	Ingen avvik	<ul style="list-style-type: none"> Ingen symptomer på avvik, ingen merknader
TG 1	Mindre eller moderate avvik	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikeholdt Ingen vesentlige avvik, mangler eller konsekvenser har oppstått, kun behov for normalt vedlikehold fremover
TG 2	Vesentlige avvik	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelen er sterkt nedslitt Bygningsdelen er vesentlig skadet Bygningsdelen har redusert funksjon Bygningsdelen har kort gjenværende brukstid Bygningsdelen har mangelfull eller feil utførelse i forhold til referansenivået Bygningsdelen er mangelfullt eller feil vedlikeholdt Bygningsdelen mangler vesentlig dokumentasjon for fagmessig utførelse i forhold til referansenivået Bygningsdelen bør overvåkes for å unngå større skader eller følgeskader
TG 3	Store eller alvorlig avvik	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelen har total eller nært forestående funksjonssvikt Det er fare for liv og helse
TGIU	Ikke undersøkt Mulig risiko	<ul style="list-style-type: none"> Bygningsdelen var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på befaringsstidspunktet.

Levetidsbetraktninger

Levetidsbetraktninger er en vurdering av hvor lenge materialene kan opprettholde sin egenskap og fungere i tiltenkt funksjon. Dette gjøres både for de enkelte komponenter (som takstein, heft for maling osv.) og for sammensatte konstruksjoner (som pussystem, yttertak, rørsystem osv.).

Materialers levetid baseres på lokale påkjenninger samt forskning gjennomført av Sintef Byggforsk. Der det ikke finnes forskningsunderlag, benyttes erfaringstall benyttet i bransjen for bruk ved tilstandsvurderinger og utarbeidelse av vedlikeholdsplaner.

Levetidsbetraktninger og tilstandsvurderingen, gir et bilde av hvordan vedlikeholdet bør forløpe i tiden fremover. De vedlikeholdstiltakene som med bakgrunn i dette faller innenfor rapportens 10-års periode, er medtatt i vedlikeholdsplanen. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

I **Strakstiltak (0 - 1 år)**

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare.

II **Vedlikehold (1 - 2 år, 3 - 5 år og 6 - 10 år)**

Vedlikehold er rutinemessige arbeider på en bygning og tekniske installasjoner, for å opprettholde et kvalitetsnivå, hindre forfall og for å rette på skader som allerede er oppstått. I vedlikeholdsplanen er tiltakene inndelt i tre tidsintervaller avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt. Verdibevarende vedlikehold er også inkludert her, dvs. tiltak som er nødvendige for å bringe bygget nærmere dagens krav til moderne kontorer/arkiv.

III **Modernisering**

Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens byggenorm/offentlige forskrifter.

Konsekvensvurdering

Vurderingene er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering av konsekvens- og tilstandsgrad. Bygningsmaterialer og konstruksjoner som vurderes, kan få samme tilstandsgrad (TG), men ha ulik konsekvens for bygningen som helhet eller enkeltkomponent. For eksempel vil en TG2 kunne ha liten konsekvens for eiendoms- og personsikkerhet og av den årsak bli planlagt langt ut i planperioden. Dersom TG2 derimot gir en høy konsekvens for eiendommens og personers sikkerhet plasseres tiltaket tidlig i planperioden.

NS3424 inneholder kategorier for konsekvensvurderinger fra konsekvensgrad (KG) 0, ingen konsekvenser, til 3 store og alvorlige konsekvenser. OPAK synliggjør ikke hvilken KG som ligger til grunn for de enkelte tiltakene, men legger tiltak med høy konsekvensgrad i et tidlig tidsintervall for planperioden. Leseren av rapporten vil dermed kunne lese tiltakets alvorlighet sett utfra TG og hvilken tidsperiode tiltaket er plassert inn i.

Energiøkonomisering – ENØK

Energikostnader knyttet til oppvarming, ventilasjon og belysning er store, men kan med forholdsvis enkle tiltak senkes betraktelig. Tiltak som etterisolering av tak og fasader, utskifting av vinduer, ombygging fra elektrisk til vannbåren varme, montering av et varmestyringssystem mm. vil kunne være med å senke energiforbruket. På generell basis er det et større innsparingspotensial på eldre bygninger enn hva det er på nye.

Det finnes forskjellige støtteordninger. ENOVA er en av dem som kan gi støtte til en helhetlig energikartlegging. Denne kartleggingen utføres av en energirådgiver som gjør en grundig vurdering av boligens energitilstand, gir oversikt over lønnsomheten til de ulike tiltakene samt en oversikt over hvilke tiltak som det gis støtte til. Formålet med støtteordningen er å gi informasjon som kan være medvirkende årsak til at energisparende tiltak blir iverksatt. Støtteordningen er ikke ment for tiltak som uansett ville blitt utført. Det kan søkes om midler hele året, men som for alle støtteordninger så må en søknad være behandlet i forkant av kontraktsinngåelser med entreprenører.

Støtten beregnes som en andel av merkostnaden ved å velge energivennlig løsning. OPAK gjennomfører ikke en energiøkonomisk vurdering av bygget, men anbefaler tiltak som vil kunne bidra til lavere energikostnader.

Kostnader i perioden

Samlet er kostnadene ved de foreslåtte tiltak anslått til ca. kr 24 700 000,- inkl. mva.

Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

	Strakstiltak	Vedlikehold			Modernisering ved behov	Totalt
	0 - 1 år	1 - 3 år	3 - 5 år	5 - 10 år		
Bygningsmessig	30 000	2 470 000	6 040 000	0	0	8 540 000
VVS installasjoner	0	360 000	12 720 000	0	0	13 080 000
Elkraft, tele/aut, andre	30 000	0	3 090 000	0	0	3 120 000
Utendørs	0	0	0	0	0	0
Sum	60 000	2 830 000	21 850 000	0	0	24 740 000
Sum avrundet						24 700 000

Kostnadene er beregnet med følgende forutsetninger:

- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er inkludert.
- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, og kostnadene er inkl. mva.

Ved utførelse av tiltak gjøres det valg av materialer og metode for utførelse som kan medføre avvik i den beregnede kostnaden og faktisk kostnad. Budsjettkostnadene i rapporten gir grunnlag for avsetninger og planlegging, men det bør legges til en faktor for usikkerhet i hvert enkelt tiltak når det planlegges finansiering og ved utførelse av tiltaket.

Tilstandsvurdering

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler og deres tilstand slik de fremstod ved befaringen, og OPAKs forslag til tiltak. Se for øvrig egen tiltaksliste med budsjettsummer.

BYGG

Grunn/fundamenter

Bygget antas være fundamentert til faste masser/fjell ut fra tomtens topografi.

Bygget står på en plasstøpt betonggrunnmur. Første etasje, med blant annet M01 ligger under terreng mot Prestegata 4.

Det er ikke registrert tegn til svikt i byggets grunn eller fundamenter, men det er registrert fuktinntrenging en rekke steder, noe som indikerer sviktende drenering rundt bygget. Fukten trenger inn både i vegger og gulv. Da det er forbundet med store problemer å legge om dreneringen på byggets bakside vil vi anbefale at det vurderes bruk av et system basert elektrisk osmose. Dette gir imidlertid ingen garanti for tørre lokaler.

Bygget i Statsråd Daaesgt. er i 1. et. i et bygg satt på betongfundamenter med kjeller. Det er ikke registrert forhold som indikerer svikt i byggets fundamenter. Kjelleren ble befart og her ble det registrert en kulvert/sjakt mellom terreng og grunnmur hvor vannet renner fritt inn ned i en renne som leder vannet bort. Systemet syntes å fungere pr. i dag, men vi mener kjelleren av denne grunn ikke er egnet for bruk til arkivlokaler. Risikoen for uønsket vanninntrenging er for stor.

Bæresystemer

Bygget i Kirkegata har plasstøpt betong i bærende konstruksjoner i form av dekker, søyler, dragere og veggskiver.

Også bygget i Statsråd Daaesgt. er det betong i bærende konstruksjoner. Her er det heller ingen tegn til svikt skader i byggets bærende systemer.

Fasader

Fasadene på begge eiendommene består av pussede og malte mur og betongvegger. Tilstanden vurderes som generelt tilfredsstillende med noen mindre rissdannelser. Dette anses være normalt for denne type bygg.

Vinduene i Kirkegata 10B varierer i alder og utførelse. Det er aluminiumsvinduer fra 1980 og trevinduer fra samme tid fram til ca. 2010. Vinduene er generelt i tilfredsstillende stand, men de gamle aluminiums-vinduene vurderes å være modne for utskifting pga. dårlig U-verdi. Det samme gjelder for de eldre trevinduene. Det er skiftet vinduer i 2. et. i hovedfløyen (kontor). Her er vinduene forsøkt satt tilbake til opprinnelig utseende, samtidig som de holder dagens krav til U-verdi. Dette må gjøres i hele bygget.

Det er også et større felt med gammel glassbyggerstein i lavfløyen (trappetårn) ved hovedinngangen og en gammel elektrisk leddport mot Prestegata inn til garasjen.

I bygget, beliggende i Statsråd Daaesgt., er det nyere trevinduer fra 2012, i god stand.

Ytterdørene i begge bygg består av malte tredører av varierende alder og noen nyere ståldører.

Innendørs

Innendørs framstår bygget i Kirkegata 10B med varierende standard, men generelt vil vi beskrive bygget som utidsmessig innvendig. Unntaket er kontorlokaler i 2. et., lavfløy hvor lokalene ble rehabilitert i 2018.

Vegger, gulv og himlinger framstår likevel i relativt god vedlikeholdt stand, men vurderes likevel være lite funksjonelle til dagens bruk, med tydelig behov for verdibevarende vedlikehold. Bygget er lite fleksibelt med store tunge konstruksjoner. Smale, svingete korridorer, mange små nivåforskjeller og generelt trange dører med høye terskler. Det er benyttet banebelegg i stor grad, men det er også malte betonggulv, blant annet i magasinene. Det er malte mur- og betongvegger og en del platevegger samt ulike typer systemvegger. Generelt er det glatte innerdører av ulik alder, samt noen ståldører. Himlingene består også av pussede og malte betongflater, malte platehimlinger og noen systemhimlinger.

Lokalene i Statsråd Daaesgt 9. ble rehabilitert i 2012 og framstår i god stand. Moderne banebelegg, malte betong og platevegger og hovedsakelig malt betonghimling. Noen mindre områder med systemhimling. Innerdørene er fra 2012.

Tak

Yttertaket på eiendommen i Kirkegata 10B har ulike typer yttertak fra saltak med kobbertekking via papptekket pulttak til flatt, papptekket tak. Kobbertekkingen er av nyere dato ifølge omviser og vurderes være i god stand, med lang forventet restlevetid.

Pulttaket og det flate taket har gammel papptekking hvor det har vært en rekke lekkasjer opp gjennom årene. Disse er kun utbedret flekkvis ved lapping. Papptekkingen er kun befart fra nabo-eiendommen, men vurderes ha kort restlevetid ut fra normale levetidsbetraktninger og det faktum at det er stadige lekkasjer gjennom taket. Det er ikke oppgitt når disse er skiftet.

Saltaksfløyen har trekonstruksjon over kaldloft med taktro med rupanel. Pulttaket og det flate taket er i plasstøpt betong.

Eiendommen i Statsråd Daaesgt.9 har flatt betongtak tekket med konvensjonell papptekking av nyere dato. Det er registrert en «fuktrose» i himlingen i arkivrommet. Denne ble overmalt få dager før OPAKs befaring, men fukten var allerede slått gjennom. Det har ikke dryppet inn vann, men det er tydelig innsig av fukt i betongen på stedet. Forholdet må holdes under nøye oppsyn og tiltak iverksettes dersom det utvikler seg videre, noe vi antar det vil gjøre om ikke selve lekkasjepunktet på taket er avdekket.

Trapper/balkonger

I Kirkegata 10B er det en stor 180° hovedtrapp, med midtrepos, i betong belagt med Terracottafliser i inntrinn og malte opptrinn og vanger. Videre er det en buet intern tretrapp i lakkert furu med åpne opptrinn. Det er en 180° bitrapp i eget trappehus i tre belagt med nyere belegg (Tarkett). Begge tretrappene mangler håndløper på vegg.

VVS

Sanitær

Bygget har enkle sanitæranlegg som kun er vurdert på et meget overordnet nivå.

Det er et HC-toalett og 2 øvrige toaletter, alle i 1. et. her er også et spiserom med et eldre kjøkken. Sanitæranleggene vurderes som enkle og ikke tilfredsstillende for moderne kontordrift. Ingen personalgarderobe med dusjfasiliteter.

I Statsråd Daaesgt. er det installert et nytt, moderne kjøkken og moderne bad med dusj og WC. Det er benyttet rør i rør system for framføring av vannrørene.

Varme

Bygget har delvis vannbåren varme via radiatorer og noe gulvvarme i blant annet i Ordningsavdelingen. Anlegget er tilkoblet fjervarmeveksler plassert i rom i garasjeanlegget. Anlegget leverer også varmtvann til ventilasjonsanleggene.

Hele bygget burde etter OPAKs vurdering vært tilkoblet fjernvarme. Varmerør er lagt over reolene i M02, noe som utgjør en potensiell lekkasjerisiko.

I Statsråd Daaesgt 9. er det vannbåren gulvvarme basert på varmepumpe. Anlegget er fra 2012.

Brannslukking

Byggene (begge lokasjoner) har manuell brannslukking i form av brannslangeskap og pulverapparater som kontrolleres årlig. Det er brannalarm i bygningen, men det er ikke meldere montert på loft med saltak i Kirkegata 10b. Dette kan være en stor risiko da det er lagret mye forskjellig på dette loftet og elektroanlegget er gammelt.

Luftbehandling

Bygget i Kirkegata 10B har to mindre, balanserte luftbehandlingsanlegg med varmevekslere. Anleggene er trolig fra ca. 2012 og dekker kontorlokaler i 1. og 2. et. Anleggene vurderes være i god stand. Magasinene er ikke ventilert, heller ikke med naturlig avtrekk. Dette anses være en stor mangel. Dette gjelder i begge bygg.

Det opplyses å være mye klager på inn klimaet i bygget, både hva angår temperaturforhold og inneluften generelt. OPAK anbefaler at det gjøres en enøk-kontroll av bygget, samt at det foretas innklimamålinger.

Bygget i Statsråd Daaesgt. er heller ikke ventilert mekanisk, slik som kreves av denne type bygg.

Luftkjøling

Det er installert lokale varme-/kjøleniter av type luft til luft av ukjent alder, ved behov i begge bygg.

ELEKTRO

Generelle anlegg

De elektrotekniske installasjonene i Kirkegata 10b ligger forlagt skjult i vegger og himling, noe på kabelbruer og noe i brystningskanaler langs vegger. Noe er også åpent forlagt. Anleggene vurderes generelt å være fra ca. rundt år 2000, men på loftet er det registrert noe eldre utstyr, trolig fra 1970-tallet og eldre, likeså i garasjen. El-tilsyn i 2014 hadde ingen anmerkninger.

Bygget i Statsråd Daaesgt. har komplett nytt anlegg fra 2016.

Fordelingsanlegg

Fordelerskapene er med automatsikringer bortsett fra i garasjen over magasin 01 hvor det er gamle UZ-sikringer. Anlegget vurderes være oppgradert rundt år 2000, men omfanget er noe uklart. På loftet er det registrert anleggsdeler trolig fra 1950-tallet som er i bruk.

I Statsråd Daaesgt.9 er det nyere fordelerskap fra 2012, med automatsikringer.

Belysningsanlegg

Belysningen vurderes å være ca. 20 år og yngre og generelt i tilfredsstillende stand.

I Statsråd Daaesgt.9 er belysningen fra 2012 og vurderes å være god men ikke tilpasset reoler i bygget.

El-varmeanlegg

Lokaler med el-oppvarming har generelt nyere, termostatstyrte panelovner.

I Statsråd Daaesgt.9 er det vannbåren gulvvarme.

TELE OG AUTOMATISERING

Ikke nærmere vurdert, men begge byggene har et sentralt brannalarmanlegg av nyere dato. Det bemerkes at loftet i Kirkegata 10B ikke er detektert. Heller ikke M01 og M02

Byggene har også enkel innbruddsikring. Det er mulig å klatre opp på garasjetaket og komme inn i 2. et. kontorer. Bevegelsesdetektor er montert i korridor og ganger.

I Statsråd Daaesgt.9 er det samme type sikring.

Begge byggene må ha komplett, sentralisert skallsikring i 1. et. og deler av 2. et. i Kirkegata 10B.

ANDRE INSTALLASJONER

Det er installert en eldre person-/vareheis i Kirkegata 10B med 4 stopp. Selve heisstolen er av eldre dato, med det er installert nytt styringstablå/automatikk rundt år 2000.

UTENDØRS

Utendørsområdene er ikke særskilt vurdert. Disse består av asfalterte områder som deles med naboeiendommene. Vi bemerker at det er meget trang innkjøring for vareleveranser i Kirkegata 10B og i Statsråd Daaesgt.9 er det stor helning på gaten utenfor hvor vareleveringen skjer.

Generelt er det problematisk varelevering ved begge bygg.

Brannsikring

Det gjøres oppmerksom på at OPAK har ikke fortatt noen fullstendig brannteknisk kontroll av bygningen. El-tilsyn fra februar 2016 påviste avvik. Disse er bekreftet lukket av Ålesund brannvesen.

Det er bruker/eier av et bygg som er ansvarlig for sikkerheten i bygget. OPAK anbefaler at det gjennomføres en brannteknisk tilstandsvurdering av hele bygningen. Kontrollen må utføres av en uavhengig brannteknisk konsulent (ikke brannvesenet).

Iht. forskrift om brannforebygging 17. desember 2015 er det eieren av en bygning, som skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder, og er ansvarlig for at bygningen tilfredsstiller branntekniske krav.

Vi refererer i denne forbindelse til forskrift om brannforebygging § 8 som sier:

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som framkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.»

Anbefalte tilleggsundersøkelser (nivå 2)

På bakgrunn av de observasjoner som er gjort under befaringen anbefaler vi å foreta følgende tilleggsundersøkelser (begge bygg):

Bygg

- Tiltak 29.1 Brannteknisk gjennomgang
- Tiltak 29.2 Enøk analyse (bygg og VVS)

VVS

Ingen tiltak

Elektro

Tiltak 31.1 Termografering av fordelerskapene

Konklusjon

Basert på ovennevnte registreringer og en helhetlig vurdering av de to eiendommene, er det OPAKs vurdering at dagens lokaler har vesentlige mangler i forhold til dagens krav til moderne arkivdrift. Dette er basert på arkivloven med forskrift, tilgjengelighetsloven (UU) og arbeidsmiljøloven med forskrift.

Lokalene i Statsråd Daaesgt.9 er nylig pusset opp og er på et plan. Varelevering er noe problematisk og lokalene er ikke forskriftsmessig ventilert. Dette er imidlertid relativt enkelt og tilpasse/utbedre. Taklekkasjen må også holder under oppsyn.

Lokalene i Kirkegata 10B har imidlertid større utfordringer mht. tilpassinger til moderne arkivdrift. I dag er magasinene spredd over flere plan i flere mindre rom, noe som er uhensiktsmessig. For å komme til magasinene må traller trilles gjennom trange korridorer med nivåforskjeller. Magasinenes utforming gjør det også vanskelig å trille traller inne i magasinene. Lokalene er dessuten ikke ventilert. Forholdene for de ansatte er heller ikke iht. dagens forskrifter i arbeidsmiljøloven. Vi nevner her garderobeforhold, toalettforhold og inneklime. Hva angår universell utforming er det også store mangler.

Det er imidlertid OPAKs vurdering at det vil være mulig å vesentlig forbedre lokalenes funksjonalitet i Kirkegata 10B. Dette vil imidlertid kreve relativt store investeringer i bygget, både innvendig og utvendig. Man vil, selv etter dette, ha et arkivbygg med flere avvik i forhold til gjeldende lover/forskrifter, både arkivloven og tilgjengelighetsloven. Funksjonaliteten vil heller ikke være optimal. Plassmangel er også et problem, noe som også kan være en utfordring i ikke alt for fjern framtid. OPAK anser at det ikke er vesentlige muligheter for økt kapasitet i dagens anlegg, da kjelleren i Statsråd Daaesgt. anses være uegnet til dette formålet

Oslo, 01.07.2021

For OPAK AS

John Morten Kvam
Sivilingeniør

Egenkontroll
01.07.2021 JMK

Sidekontroll
01.07.2021 KN

Distribuert til:

IKA Møre og Romsdal IKS v/ Geir Håvard Ellingseter, geir.havard.ellingseter@ikamr.no