

Fedje Kommune  
Stormarkvegen 49  
5047 FEDJE

05.06.2023

### **Fedje kommunehus – kort notat om tilstanden av bygget.**

Byggeår: slutten av 40 tallet

Areal: Grunnflate 97,7 m<sup>2</sup>, Samlet areal 3.etasjer: 293,1 m<sup>2</sup>

Rominndelinger:

1.etg. -trappegang, 2 toaletter, 4 kontorer, mellomgang

2.etg. -trappegang, 5 kontorer.

3.etg. -trappegang. Mellomgang, spise/møterom, 2 kontor, teknisk rom.

Bakgrunn for notatet er å vurdere byggets kontorer og lokaler for kommunal drift. Det er utført en visuell kontroll, og med informasjon fra ansatte over hva som er utbedret på bygget det siste årene.

#### **1.etg.**

-Kontorer har så godt som ingen ventilasjon, med unntaksvis noen ventiler i yttervegg. Klima i rommene er dårlig og man registrerer innstengt og tung luft. Fukt i yttervegger ble bare registrert rundt ved vinduer, øvrige vegg partier var normal. Utvendig rundt vinduer er det mangelfull fuging. Det er en del sprekker på yttervegger og noe bom som kan forårsake at vann kommer inn i konstruksjonen. Yttervegger mot sør ligger delvis under bakken, og få dermed ikke tørket ut på yttersiden. Det er og fare for stor kapillær oppsug i murveggen som fukter ned konstruksjonen og kan være med på å forårsake dårlig lukt (kjellerlukt).

Det er ikke kjent hva grunnmur er bygget av, men vi antar det er oppført i tegl eller betong.

Det er ikke kjent om yttervegger er isolert og hvor mye.

Gulv i noen rom er skiftet ut for noe år siden, og jordmasser i gulver fjernet og ny drenerende masser tilført og gulv støpt på nytt.

Overflater i rommene er panel og platekledning, noe slitt, men bærer preg av 60-70 tallets innredning.

Elanlegget er av eldre dato og er moden for utskifting.

Kontorer har ikke trinnfri tilkomst.

Ansatte opplever lokalene som lite egnet til opphold og som arbeidslokaler slik det fremstår i dag.

-Toaletter er i meget dårlig stand. Belegg er brent av varmekabler med for stor wattstyrke på kabler, brannfare kan oppstå. Overflater i rommene er utgått på dato. Rørføringer/ sanitæranlegget og el-anlegget er utdatert med mye synlige installasjoner og er moden for utskifting.

Det må nye toaletter på bygget, skal det benyttes videre. Det må fortrinnsvis ligge i eget tilbygg på huset.

-Trappegang er slitt. Belegg i trapp er fra byggets opprinnelse, og er moden for utskifting for mange år siden. Trappen er bratt og tung å gå i. Vegger trenger pusses opp, ventilasjon bør installeres.

Dette gjelder hele trappeløpet. Nytt elanlegg bør installeres.

## 2.etg.

Lokalene har ikke ventilasjon med unntaksvis ventiler i noen yttervegger, inneklime vurderes som ikke tilfredsstillende.

Gulv i kontor sørvest har tydelige svekkelser og må utbedres da det kan være fare for at personer kan gå gjennom gulvet.

Det ble registrert fukt i hjørnes på vinduer. Kan komme av at vinduer er innad slående og det kommer vann inn i åpen tilstand, når man lufter.

En del av vinduer var skifte i 2007.

Yttervegger er isolert og kledning skiftet og fremstår som bra vedlikeholdt utvendig.

Overflater er i noen kontorer pusset opp de siste 15 årene.

Sanitæranlegget og el-anlegget er moden for utskifting.

Det er ikke trinnfri adkomst til etasjen.

## 3.etg.

Lokalene har ikke ventilasjon med unntaksvis ventiler i noen yttervegger, inneklime vurderes som ikke tilfredsstillende.

Kontorer fremstår med overflater av nyere dato dvs. innenfor 10 årsperiode for oppussing. Spiserom er fra 80 tallet, kjøkkenseksjoner er utslitt og trenger skiftes.

### Utvendig

Utvendig fremstå bygget som rimelig bra vedlikeholdt. Men med mye synlige kabler montert på kledning mot sør og delvis blokkering av lufting på kledning. Det synlige kablene er lite pen.

### Toaletter.

Toalett forhold i bygget er meget dårlig og uakseptabel, nye toaletter må etableres ved senere bruk av bygget. Det må da ett tilbygg som toaletter kan plasseres i.

### Garderober.

Det er pr i dag ikke garderober i bygget, må etableres ved senere bruk av bygget. Evt i ett tilbygg.

### Rømningsforhold.

1.etg. – dør til det fri, og rømning via vinduer i hvert rom.

2.etg. – rømning via trappeløpet og vinduer i hvert kontor.

3.etg. – rømning via trappeløp og rømningsstige fra møterom.

### Brannsikring.

Trappeløp er ikke brannsikret, heller ikke etasjeskillere i kontorere. Mangelfull sikring med branndører ut mot trappegang. Selv trappen er ikke brannsikret underkant av trinn.

Det er røykvarslere i bygget.

Ut fra dagen krav til bygg, så tilfredsstill ikke bygget dagens forskrifter.

### Universell utforming.

Ingen deler av bygget har universell utforming, da det er trinn og trapper opp til alle etasjer. Det er ikke montert heis i bygget.

Ved en evt. installasjon av heis vil mye areal o etasjen gå bort i gangarealer for å komme til kontorene

### Yttertak.

Ikke vurdert.

Generelt.

Bygget egner seg ikke til offentlig virksomhet/arbeids lokale slik det fremstår i dag. Det er dårlig tilkomst til hele bygget. Det er ikke garderober til ansatte. Meget dårlige toalett forhold på bygget for ansatte og publikum, og toaletter er ugunstig plassering like innenfor hovedinngangen til bygget. Ikke installert ventilasjon i bygget som gjør at klimaet i bygget ikke blir akseptabelt, da ansatte får holdepine og blir dårlig av å være i bygget. Bygget trenger generelt en større innvendig renovering.

Sanitæranlegget er gammelt og moden for utskifting. Anlegget bærer preg av mye lapping og enkle tiltak på det som tidligere er utført.

Elanlegget – er gammelt med mye synlige installasjoner, lysarmaturer er bestykke med lystoffrør som er på vei ut av produksjon, og man får ikke nye lysrør til armaturer. Anlegget trenger oppgradering. Det er elektrisk oppvarming i bygget.

-----  
Med vennlig hilsen

Hans Magnar Aarland  
**Ingeniør Aarland AS**  
**Leikvangveien 32 B**  
**5111 Breistein**  
Telefon 55 31 05 44  
Mobil 91 86 82 03