

## NOTAT

D0049225 Åfjord kommune	
Skole- og barnehagestruktur <b>Bygningsmessig tilstandsvurdering</b>	24.01.2022 TArS

**1.0 BAKGRUNN**

Åfjord kommune har ønsket et overordnet vurdering av tilstanden for fem ulike skole- og barnehagebygg i kommunen. Som grunnlag for det ble det gjennomført en befaring 20.01.2022 av undertegnede med bistand fra Åfjord kommunes Kåre Petter Arnevik og Ketil Mørreaunet. Under befaringen ble det gjort en vurdering av ulike forhold ved bygningene, delvis basert på observasjoner, delvis på samtaler med ansatte på de ulike stedene og delvis på den kunnskap de to meddeltakerne besitter om bygningsmassen. Det ble ikke tatt prøver og fordi det alle steder lå sne på tak og mark, var mulighetene for vurderinger av tak og utomhusforhold begrenset.

I oversikten nedenfor er det enkelte steder oppsummert i den rekkefølge de ble befart.

**2.0 Sør-Roan skole**Generelt

Skolen er bygget ut og om i flere omganger og bærer preg av det. Deler er i relativt god stand, deler er mer slitt og har behov for renovering.

Utomhus

Skolen har et romslig og fritt utomhusområde med mange muligheter, god adkomst, parkering og god plass for utendørs aktiviteter

Planløsning

De ulike rommene er fordelt på ulike plan. Det gjort tiltak for å lette adkomst for rullestolbrukere, men døråpnere mangler og det er ikke heis i bygningen. Fordi den er bygget ut i flere omganger, er ikke planløsningen optimal.

### Klimaskall

Yttervegger synes gjennomgående godt vedlikeholdt, men tilstand på vestveggen bør undersøkes nærmere, det ser ut til at den «heller» utover. Sokkel i betong er delvis sprukket, maling og puss skaller av en del steder. Vinduer har isolerglass med ulik alder og tilstand, produksjonsår fra 1982 til 2010 ble registrert. Ingen punkterte vinduer ble observert. Ytterdører er



gjennomgående slitt, døråpnere mangler delvis. Yttertak er tekket med stålplater, ingen lekkasjer ble observert. Takrenner og -nedløp er intakt og i orden.

### Innvendig bygningsmessige forhold

Bygningene er gjennomgående godt vedlikeholdt, men gulvbelegg er slitt og en del gammelt gulvbelegg burde vært utskiftet. Det er ikke avklart om det inneholder asbest, men ut fra alder vil det kunne være mulig. Vegger er generelt i god stand, men det er noe slitasje av ulike grad.

### Tekniske anlegg

Oppvarming skjer med panelovner, varmekabler i en del rom og med varmepumpe luft-luft i gymsal. Sanitæranlegg er noe slitt, men fungerer stort sett bra. Ventilasjonsanlegget fungerer, men er gammelt og luftmengder tilfredsstillende ikke dagens standard. EI-tavle ble fornyet i 2011 og er i god stand. Lysanlegg er antatt å være av samme alder som bygningene, det fungerer, men er ikke spesielt energioekonomisk. Det gjennomføres årlig branntilsyn, det bidrar til at alarmanlegget er i orden.

### Renoveringsbehov

Dersom det skal gjøres tiltak, vil følgende være aktuelt:

- |                            |                                      |
|----------------------------|--------------------------------------|
| - Utskifting av gulvbelegg | - Oppgradering av ventilasjonsanlegg |
| - Utskifting av vinduer    | - Oppgradering av lysanlegg          |
| - Utbedring av dører       |                                      |

### 3.0 Tusseladden barnehage



#### Generelt

Barnehagen er opprinnelig et meget gammelt bygg som er utvidet og bygget ut og om i flere omganger, det preger bygget. Det ser ut til at vedlikeholdet har vært relativt godt.

#### Utomhus

Utomhusområdet er stort og fritt med mange muligheter, god adkomst og med god plass for utendørs aktiviteter.

#### Planløsning

De ulike rommene er fordelt på to plan over en sokkel som ikke er i bruk. Det er bygget en rampe for å lette adkomst for rullestolbrukere, men tiltakene stopper der. Bygget er direkte uegnet for rullestolbrukere og lite egnet for funksjonshemmede generelt på grunn av uoversiktlig planløsning, trange lokaler, spesielt i garderober, trange dører og gulv med flere sprang. Ansatte har arbeidsplasser og pauserom i annen etasje med adkomst via en meget bratt trapp. Rømning skal foregå via et vindu og ned en utfellbar stige på vegg.

#### Klimaskall

Yttervegger synes gjennomgående tilfredsstillende vedlikeholdt. Sokkel i mur og betong er delvis sprukket, maling og puss skaller av en del steder. Vinduer med isolerglass er merket med produksjonsår 1998, vann driver inn i nedkant når det blåser og regner. Ytterdør er gjennomgående slitt, døråpnere mangler. Yttertak er tekket med stålplater, ingen lekkasjer observert. Takrenner og -nedløp er i orden.



#### Innvendig bygningsmessige forhold

Bygget er gjennomgående slitt, vegger og gulv har slitasje av ulike grad.

### Tekniske anlegg

Oppvarming skjer med panelovner og varmepumpe luft-luft. Sanitæranlegg noe slitt, men fungerer stort sett. Ventilasjonsanlegget har aggregat i kjeller, det fungerer, men er gammelt og luftmengder tilfredsstillende ikke dagens standard og kanalføringene er kompliserte. Lysanlegg er antatt å være av samme alder som bygningene, det fungerer, men er ikke spesielt energiokonomisk. Det gjennomføres årlig branntilsyn, det bidrar til at alarmanlegget er i orden.

### Renoveringsbehov

I lys av den meget dårlige planløsningen anses det ikke formålstjenlig å foreta noen form for renovering.

## **4.0 Brandsfjord skole og barnehage**



### Generelt

Skolen og barnehagen er utvidet og bygget ut og om i flere omganger og er nå bygget sammen. Utvidelsene i flere omganger preger bygget. Det ser ut til at vedlikeholdet har vært relativt godt.

### Utomhus

Utomhusområdet er stort og fritt med mange muligheter, god adkomst og med god plass for utendørs aktiviteter. Dersom det skulle være aktuelt, er det god plass til å etablere nye bygninger parallelt med at de gamle er i full drift og uten at aktiviteten der forstyrres i særlig grad. Barnehagen har et eget uteområde, skjermet fra resten.



Planløsning

De ulike rommene er fordelt på to plan, bygget har ikke heis og sokkel inneholder sløydsal uten tilgang for rullestolbrukere. Lærerarbeidsrom og kontorer er nå plassert i en utvendig brakkebasert paviljong med adkomst «via friluft». Barnehagen er «koblet til» skolen i enden av en lang korridor, det ser ut til å fungere. De mange sprang og terskler gjør bygget mindre egnet for rullestolbrukere.

Klimaskall

Yttervegger synes gjennomgående godt vedlikeholdt. Sokkel i betong er delvis sprukket, maling og puss skaller av en del steder. Vinduer med isolerglass er merket med produksjonsår fra 1999 og har rammer av PVC. Ytterdører noe slitt, døråpnere mangler. Yttertak er tekket med stålplater, ingen lekkasjer observert. Takrenner og -nedløp er i god stand

Innvendig bygningsmessige forhold

Bygget er gjennomgående slitt, vegger og gulv har slitasje av ulike grad, men spesielt er gulvbelegg medtatt en del steder.

Tekniske anlegg

Oppvarming skjer med panelovner og varmepumpe luft-luft. Sanitæranlegg noe slitt, men fungerer stort sett. Ventilasjonsanlegget har aggregat i kjeller, det fungerer, men er gammelt og luftmengder tilfredsstillende ikke dagens standard. Lysanlegg er antatt å være av samme alder som bygningene, det fungerer, men er ikke spesielt energiøkonomisk. Det gjennomføres årlig branntilsyn, det bidrar til at alarmanlegget er i orden.

Renoveringsbehov

Dersom det skal gjøres tiltak, vil følgende være aktuelt:

- |                            |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|
| - Utskifting av gulvbelegg | - Utskifting av ventilasjonsanlegg |
| - Utbedring av dører       | - Oppgradering av lysanlegg        |
| - Sikring av UU-krav       |                                    |

## 5.0 Bessaker barnehage



### Generelt

Barnehagen er opprinnelig vært drevet i kombinasjon med en skole. Barnehagen har lokaler i 1. etasje mens den gamle gymsalen i sokkeletasjen som tilhørte skolen brukes sporadisk. De øvre lokalene i sokkelen er tidvis leiet ut og hele sokkelen er oppvarmet til enhver tid. Det ser ut til at vedlikeholdet av bygget har vært relativt godt.

### Utomhus

Utomhusområdet er relativt stort og fritt, men med få lemuligheter som det kan være behov for på stedet. Det er parkering og god adkomst til bygget.

### Planløsning

De ulike rommene er i ett plan. Det etablert en rampe for å lette adkomst for rullestolbrukere, men tiltakene stopper der. Lokalene er imidlertid relativt romslige og UU-tilpasninger kan antakelig enkelt gjennomføres. Ansatte har trange arbeidsplasser og pauserom, men staben er liten og omfanget for dagens bruk er tilstrekkelig.

### Klimaskall

Yttervegger synes gjennomgående godt vedlikeholdt. Sokkel i betong er i god stand med unntak av noen mindre setningskader. Vinduer med isolerglass er merket med produksjonsår 2009, det ble ikke observert noen som er punktert. Ytterdør er noe slitt, døråpner mangler. Yttertak er tekket med stålplater og er antakelig relativt nytt, ingen lekkasjer er observert. Takrenner og -nedløp er i god stand.

### Innvendig bygningsmessige forhold

Bygget er gjennomgående noe slitt, sokkel mest medtatt og dusjen i garderoben til gymsalen er nedslitt. Det ble observert svikt i gulvet i gymsalen på et punkt, årsak er ikke klarlagt. UU-krav til dører er ikke tilfredsstillt.

### Tekniske anlegg

Oppvarming ivaretas med panelovner og varmepumpe luft-luft. Sanitæranlegg noe slitt, men fungerer stort sett. Ventilasjonsanlegget har aggregat i kjeller, det er nedslitt og

«ikke brukbart». Lysanlegg er antatt å være av samme alder som bygningen, det fungerer, men er ikke spesielt energiøkonomisk. Det gjennomføres årlig branntilsyn, det bidrar til at alarmanlegget er i orden.

### Renoveringsbehov

Dersom det skal gjøres tiltak, vil følgende være aktuelt:

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utskifting av gulvbelegg</li> <li>- Utbedring av dører</li> <li>- Sikring av UU-krav</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utskifting av ventilasjonsanlegg</li> <li>- Oppgradering av lysanlegg</li> </ul> |
|--|---|

## **5.0 By barnehage**



### Generelt

Barnehagen har opprinnelig vært drevet i kombinasjon med en skole, barnehagen holdt til en egen fløy fra 1999 mens skolen er fra 1974. Etter at skolen flyttet ut, har barnehagen også tatt i bruk de skolelokalene som lå i 1. etasje mens sokkeletasjen ikke er i bruk. Sokkelen er imidlertid oppvarmet. Det ser ut til at vedlikeholdet av bygget har vært relativt godt.

### Utomhus

Utomhusområdet er meget stort og fritt, det er parkering og god adkomst til bygget.

### Planløsning

De ulike rommene er i ett plan. Det etablert en rampe for å lette adkomst for rullestolbrukere, men tiltakene stopper der. Ansatte har gode arbeidsplasser i de gamle skolelokalene. Den delen som opprinnelig var barnehagen er utformet som et vinklet bygg. Det har stor himlingshøyde og virker noe trangt, men det fungerer greit.

### Klimaskall

Yttervegger synes gjennomgående godt vedlikeholdt. Sokkel i betong er i god stand med unntak av noen mindre setningsskader. Vinduer med isolerglass er merket med produksjonsår 1974 i den gamle skoledelen, barnehagens er fra byggeåret 1999. Det ble ikke observert noen vinduer som er punktert. Ytterdør er noe slitt, døråpnere mangler.

Yttertak tekket med stålplater, de er delvis ødelagt, men ingen lekkasjer ble observert. Takrenner og -nedløp er i tilfredsstillende stand.

#### Innvendig bygningsmessige forhold

Bygget er gjennomgående noe slitt, spesielt i den opprinnelige barnehagedelen. UU-krav til dører er ikke tilfredsstillt. Akustikken i barnehagedelen synes ikke optimal.

#### Tekniske anlegg

Oppvarming ivaretas med el-lister øverst på vegg. Sanitæranlegg er noe slitt, men fungerer stort sett. Ventilasjonsanlegget er todelt med aggregater i kjeller, de fungerer greit, men begge må kjøres for at alle lokaler som er i bruk skal være dekket. Lysanlegg er antatt å være av samme alder som bygningen, det fungerer, men er ikke spesielt energiøkonomisk. Det gjennomføres årlig branntilsyn, det bidrar til at alarmanlegget er i orden.

#### Renoveringsbehov

Dersom det skal gjøres tiltak, vil følgende være aktuelt:

- |                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| - Utskifting av gulvbelegg | - Oppgradering av lysanlegg |
| - Utbedring av dører       |                             |
| - Sikring av UU-krav       |                             |

#### **Taale Arstad**

Prosjektleder avdeling Midt-Norge

M: + 47 915 10 624

[taale.arstad@advansia.no](mailto:taale.arstad@advansia.no)

Advansia AS

Besøksadresse: Bassengbakken 1, 7042 TRONDHEIM

[LinkedIn](#) | [Facebook](#)