



NOTAT.

RØDØY PRODUKTER - VURDERING OMKRING BYGNINGSMASSE PÅ ADRESSE JEKTVIKVEIEN 202 I FORHOLD TIL MULIGHET FOR PÅBYGGING/OMBYGGING, MED UTGANGSPUNKT I EKSISTERENDE TILSTANDSRAPPORT FRA 2018.

Kommunestyret i Rødøy har i sak 030/2022, jfr. møteprotokoll godkjent av ordføreren 31.05.2022, gjort følgende vedtak:

30/2022 Jektvikveien 202 - vedr. tilstandsrapport og tidsplan for renovering, og eventuell ombygging og utbygging

Kommunestyrets behandling i møte den 31.05.2022:

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret tar status for utredning av bygningsmasse og lokaliteter for Rødøy Produkter til orientering.

Forslag fra AP/KrF og Henriette Blix (SP):

1. Kommunestyret ber på ny om en vurdering av om bygningsmassen på adresse Jektvikveien 202 er i en slik stand at den kan benyttes til ombygging/påbygging jfr. punkt 1 i k-sak 28/2022.
2. Kommunestyret ber også om en vurdering av hvorvidt det er hensiktsmessig å bygge om/på eller rive byggene for å bygge nytt.
3. Vurderingen av bygningsmassen skal ta utgangspunkt i eksisterende tilstandsrapport fra 2018, og forslag til ny arealplan.
4. Arbeidet bes fortrinnsvis gjennomført av egen administrasjon. Om det ikke er kapasitet i egen administrasjon til å utføre dette arbeidet bes en om at ekstern konsulent benyttes.
5. Benyttes ekstern konsulent ber kommunestyret administrasjonen finne en konsulent som kan gjøre en vurdering av bygningsmassen under anbudspris, dvs. under 100 000,- med utgangspunkt i eksisterende tilstandsrapport fra 2018, og forslag til ny arealplan.
6. Kommunestyret forventer at vurderingen kan forelegges kommunestyret direkte til møtet 21. juni 2022.
7. Om administrasjonen trenger avklaringer rundt bestillingen i vedtaket bes en umiddelbart ta kontakt med kommunestyret ved ordfører.

Vedtak:

Som forslaget. Mot åtte stemmer som avgitt for innstillingen av FrP, RFL, Siv Tove Hansen (AP/KrF), Arne Tore Bang (SP) og Sindre Stordal (SP).

Tilstandsrapport- fra 2018

Teknisk etat har foretatt en rask gjennomgang av eksisterende tilstandsrapport fra 2018, utført av Meløy Byggeservice, på oppdrag fra Rødøy Produkter.

Vi har ikke foretatt fysiske undersøkelser på stedet, av bygningsmessige forhold etc., da kommunestyrets frist for gjennomføring og rapportering i vedtak i sak 030/2022 ikke muliggjør dette. Vurderingene i dette notatet tar således utgangspunkt i den tilstandsrapporten som er utført av ekstern konsulent i 2018, slik kommunestyret har bestilt, jfr. vedtak i k.sak 030/2022.

Tilstandsrapporten fra 2018 er vedlagt her.

Tilstandsrapporten er en enkel gjennomgang av bygningsmassen, med visuell bedømmelse av de enkelte eksisterende bygningselementer, og karaktersetning for disse etter vurdering av tilstand/standard og behov for utbedring/vedlikehold.

Det er ikke utført noen form for fysiske undersøkelser, så som grunnboringer, prøvegravinger etc., for å verifisere og dokumentere grunnforhold etc., i forhold til områdestabilitet og krav til fundamentering.

Vesentlige forhold som utførelse av fundamentering for eksisterende bygningsmasse, er ikke dokumentert, hverken ved tegningsunderlag eller fysiske undersøkelser, kun antatt.



Det er dessverre noen vesentlige mangler ved tilstandsrapporten fra 2018, spesielt i forhold til at den ikke vurderer byggehøyder i forhold til sentrale krav i plan- og bygningsloven med forskrifter i forhold til de senere års krav i forhold til byggehøyde, i forhold til havnivåstigning, bølgepåvirkning, etc.(ROS).

Gulv på grunn i deler av dagens bygningsmasse er i dag beliggende lavere enn minimumskravet i gjeldende normer for området. Dette er ikke omtalt i rapporten, og heller ikke tatt høyde for i det tegningsmaterielle og de kalkulasjoner som er utarbeidet i forhold til løsninger for fremtidig ombygging/utbygging.

Ingen av de utarbeidede tegningene har påført kotehøyder for gulvnivå.

Det kan nevnes at kaiet foran bygningsmassen er beliggende på kote + 2,35 NGO 2000, det samme som gulv i portåpning til deler av bygningsmassen.(til sammenligning kan nevnes at havnivået under stormen «Berit» i 2011 gikk opp til kote + 2,45 NGO 2000).

Rapporten konkluderer med at for bygningselementene A og C anses ikke fundamenteringen mot nord og vest som tilfredsstillende, ut fra utførelse av fylling/plastring under kai, og den avstand som pr. i dag er fra yttervegg bygning til fylling/plastring.

Aktuelt alternativ/løsning

Når det gjelder bygningselement B, som er bygningen i 2 etasjer som pr. i dag huser Rødøy Produkters primære virksomhet, konkluderer rapporten med at denne er i forholdsvis grei forfatning, men det fremgår ikke helt klart hva som må bringes i orden, for eksempel for etasjeskiller, for at bygningen skal kunne være i forskriftsmessig stand, i forhold til aktuelle brannkrav for fremtidig bygningsmasse til virksomheten Rødøy Produkter.

Det gjenstår således en del avklaringer og detaljprosjektering.

Rødøy Produkter har ellers nå meldt tilbake at de ser for seg sin virksomhet fremover slik de driver i dag.

Det er ikke i deres tilbakemelding kommet frem forhold som tilsier at det er påkrevet med betydelige grunnleggende oppgraderinger av bygningsmassen i forehold til laster, støyforhold etc., ut over det som dagens virksomhet omfatter i forhold til bygningsmassen. Dette legges til grunn i de videre vurderinger.

Når det gjelder fremtidig løsning for Rødøy Produkters virksomhet, er Teknisk etat av den formening at en helt klart bør velge det alternativet som Meløy Byggeservice utarbeidet for ombygging og påbygging av eksisterende bygningsmasse i bygningselement B – i forhold til heis for adkomst etc og garderobefunksjoner - som er en robust løsning i forhold til usikkerhetene som jo er knyttet til fundamentering til eksisterende bygningsmasse, og grunnforholdene på stedet. Gulvnivå reguleres i henhold til minimumskrav.

Øvrige alternativer knyttet til 2 etasjer i område bygningselement A og C frarådes, i forhold til utførelse av steinmur mot sjø, bygningenes plassering i forhold til dette, etc.

Lavbygning A og C rehabiliteres og utstyres med ny takkonstruksjon som saltak, jfr. tegning/beskrivelse, og kan benyttes til dagens virksomhet. Nivå på gulv vurderes, og heves dersom det er nødvendig i forhold til den fremtidige bruk i denne delen av bygningen.

Vedr. forholdene som er beskrevet i tilstandsrapport i forehold til manglende drenering rundt bygningsmassen/ringmur, kan nevnes at dette er utbedret for bygningsdel A og C i forbindelse med legging av ny vannledning til nytt boligfelt i området.

Tegningene for den aktuelle løsningen er vedlagt her.



Det kan være et potensiale i å effektivisere de garderobe- og toalettforhold som er prosjektert, da det er svært omfattende løsninger som er lagt frem. Dette kan det arbeides videre med i detaljprosjekteringen.

Forslag til gjennomføring/prosess

Følgende elementer vil inngå i en videre prosess frem mot realisering av ombygde og oppgraderte lokaler for Rødøy produkter.

- Detaljprosjektering av løsninger, herunder nødvendige undersøkelser/kartlegginger på stedet.
- Kalkulasjon av løsningsvalg.
- Byggesøknad innsendes til Rødøy kommune.
- Søknad om Arbeidstilsynets samtykke utarbeides og innsendes (omtrent samtidig med byggesøknad).
- Investeringsbeslutning v/kommunestyret i Rødøy, når nødvendige tillatelser er innhentet, og prosjektet er kalkulert.
- Iverksetting av ombyggings- og påbyggingsarbeider, herunder eventuelt utarbeidelse av anbudsgrunnlag, anbudskonkurranser etc.,

Det er på det rene at byggekostnadene generelt har hatt en voldsom økning den senere tid.

En hører nå fra våre nabokommuner at de vurderer å trekke anbudskonkurranser for prosjekter som nylig har vært ute på anbud, da de prisene de har fått inn ligger langt over budsjett. Det rapporteres om innkomne anbud med byggekostnader opp mot kr. 70.000,-/m².

Dette er mer enn det dobbelte som en hadde for 1-2 år siden. Da holdt det å budsjettere med ca. kr. 30.000,-/m².

Prisnivået nå er direkte urovekkende, og kommunestyret må derfor vurdere om det i det hele tatt er forsvarlig å gjennomføre prosjektet.

I de kalkylene som Meløy Byggeservice la frem i 2018, var rimeligste alternativ for prosjektet kalkulert til ca. kr. 3,7 mill.

Med tillegg av det som ikke er medtatt/inngår i hans kalkulasjon, samt i forhold til prisveksten frem til i dag, må en nok påregne en prosjektkostnad på opp mot kr. 10 mill dersom prosjektet skal ut i markedet nå.

Når det gjelder gjennomføring av selve arbeidene med ombygging og påbygging, kan det i forbindelse med det anbefalte alternativet her tilrås at arbeidene utføres i egen regi av kommunen ved teknisk etat, dvs. at en styrer gjennomføringen selv gjennom innleie/anbud, i fornuftige bolker/avsnitt, på samme måte som ved ombyggingen ved Rødøya Omsorgssenter i 2017.

Dette kan være en mulig kostnadseffektiv måte å gjennomføre prosjektet på, såfremt det er kapasitet hos lokale entreprenører/håndverkere.

I så fall kan en påregne å få byggekostnadene noe ned.

Oppsummering/konklusjon

Bygningsmassen på Jektvikveien 202 anses å kunne ombygges og påbygges til Rødøy Produkters fremtidige bruk, i forhold til det alternativ og de planene som er presentert her.

Tidplan

Det vises til saksfremlegg i k.sak 030/2022.



Dersom kommunestyret foretar avklaring i forhold til løsningsvalg etc. i forhold til det som er beskrevet i notatet her, nå får sommerferien 2022, vil en kunne komme i gang med arbeidene som listet i punktet over her om gjennomføring/prosess etter ferien, dvs. ut i august 2022.

Anbudskonkurranser og byggeprosesser tar jo som kjent noe tid, i forhold til dagens regelverk, men en vil anta at lokalene deres kan være ferdig oppgradert ut i 2024.

Vedlegg.

- Tilstandsrapport fra 2018
- Tegninger, aktuelt alternativ for ombygging og påbygging, Rødøy Produkter

Rødøy kommune, Teknisk etat, den 21.06.2022

Kjetil Hansen
Teknisk sjef



TILSTANDSRAPPORT



Adresse: 8187 JEKTVIK
Matrikelnr. Gnr. 34 bnr. 55
Kommune: Rødøy
Hjemmelshaver: Rødøy kommune
Dato for befaring: 20.02.2018
Bruttoareal: 745 m²
Bruksareal: 706 m

Forutsetninger

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (byggningsdeler).

Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggteknisket ilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middelskraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Spesielle rapportforutsetninger

Rapporten har ikke til hensikt å beskrive alle kosmetiske feil og mangler. Den har til hensikt å gi eier/rekvirent en overordnet oversikt over bygningens tilstand.

Tilstandsanalyser basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Elektroniske måleinstrumenter er benyttet i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet.

Konsekvens av tilstandsgrad 1-2 er stort sett behov for mer vedlikehold enn normalt de første årene.

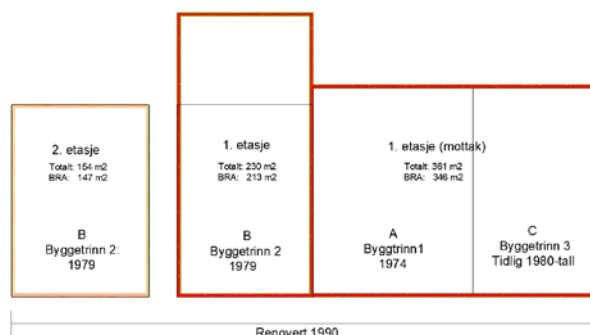
Tilstandsgrad 2 benyttes også om det er påregnelig å måtte foreta oppgraderinger men at bygningdelen fungerer med dagens tilstand. Tilstandsgrad 3 innebærer stort sett utskifting, og større inngrep i konstruksjonen enn hva ekstra vedlikehold omfatter.

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Jektvik		Gnr. 34	Bnr. 55	Seksj.nr.	Feste.nr.
Postnummer 8187	Poststed JEKTVIK	Kommune RØDØY		Område/bydel	
Rekvirent Rødøy kommune					
Hjemmelshaver(e) RØDØY KOMMUNE					
Tilstede/opplysninger gitt av Tore A. Vilhelmsen, Egil Sjøvik, Gunnar Urskog m.fl.				Besiktigelsesdato 20.02.2018	

Følgende bygning på eiendommen inngår i vurdering:

Fiskemottaksbygningen. Se nedenfor:

**Arealer**

	Brutto (BTA) m²	Bruksareal (BRA) m²
Selve mottaket (En etasje):	361	346
Vinkelbygg:		
1. etasje med fryseridel:	230	213
2. etasje:	154	147
Sum bygning:	745	706

Oppsummering og konklusjon

Jeg har laget en tilstandsrapport for selv det tidligere fiskemottaket inkl. vinkelbygg i 2 etasjer. Jeg har ikke vurdert det mindre bygget øst for vinkelbygget. Tilstandsrapporten omfatter heller ikke kaiet, men i forbindelse med plastring av fyllingen under kaiet, har jeg tatt en liten kikk på kaiet, og det ser ut til å være og relativt god stand.

Oppsummering

Først vil jeg oppsummere de områdene med tilstandsgrad 2 og 3, og som krever som innebærer tiltak utover vanlig vedlikehold.

Tilstandsgrad 2:

235 Utvendig kledning og overflate yttervegger, pussene må sårpusses og alle veggene males.

236 Innvendig flate, ytterveggene i første etasje trenger maling. Ytterveggen i tidligere kjølerom: Her må pusslaget sårpusses og males.

241 Bærende innervegger, sårpussing og maling. Felt med reisverkvegg for to-fløyet dør må mures igjen med plass for brannør. Denne veggen pusses og males på begge sider.

242 Ikke-bærende innervegger, pusslaget på isolerte murvegger (kjølerom) har behov for noe sårpussing og maling.

244 Dører i A og C: D40 15 x 24. Må skiftes p.g.a. brannkrav

246 Kledning og overflater. Murveggene har malt pusslag. De har behov for ny maling.

252 Golv på grunn A, B og C, trenger sårpussing og overflatebehandling.

Tilstandsgrad 3:

216 Direkte fundamentering. Hjørnene mot vest bør stabiliseres/forsterkes ved at en utvider sålene i hjørnene.

217 Drenering. Det er ikke kjent at det er noen form for drenering. Det bør graves opp rundt bygget og legges drenering på pukklag. Grøftene fylles med drenerende masser. Det legges samtidig nytt avløp for takvann.

231 Bærende yttervegger. Sprekkdannelsen i Leca-muren og pusslag repareres og veggene males.

234 Vinduer, dører og porter

4 stk. 2-delte koblede vinduer med trekarm i vest på endeveggen i C, må skiftes

1 stk. D37 21 x 24 Leddheiseport må skiftes.

265 Gesimser, takrenner og nedløp bygningsdel B. Kassene, takrenner og nedløp mot vest må skiftes.

26 Yttertak: Hele taket over bygg A og C, ca. 162 m², må skiftes, dette innbefatter følgende:

261 Primærkonstruksjon bygningsdel A og C

222 Søyler/223 Bjelker i A og C

256 Faste himlinger og overflatebehandling i A og C

262 Taktekking bygningsdel A og C

265 Gesimser, takrenner og nedløp bygningsdel A og C

256 Faste himlinger og overflatebehandling i A og C

266 Himling og innvendig overflate bygningsdel A og C

I tillegg må eksisterende bygg for kjølemaskiner på taket rives.

Konklusjon

Det er store variasjoner i tilstanden for bygget. Jeg vil først påpeke følgende forhold vedrørende grunnforhold: Ut fra funn på yttervegger i mottaksdelen, mener jeg at jeg kan konkludere med at grunnforholdene er dårligst mot vest. Dette viser seg ved at det ytterveggene på begge hjørnene og delvis på selve gavlveggen har setningsskader i form av horisontale sprekker. Hvis en sikter langs gesimsen på nordsiden, så er det en tendens til av den bøyer nedover mot vest. Det er to forhold som ytterligere tilsier at dette er en korrekt slutning: Fyllingen er avgående mot vest og den er avsluttet mot en plastring mot sjøen i nord, bare ca. en meter fra veggen på mottaket. Denne plastringen av fyllingen er noe åpen i strukturen og den er alt for bratt, noe som gjør at den neppe er så stabil som den burde være.

Dessuten må en kunne anta at valg av fyllmassen neppe er så bevist som den ville ha vært dersom dette hadde blitt gjort i dag. Jeg antar at det mest sannsynlig er benyttet en god del stedlige masser av varierende egnethet. I tillegg vil nok ikke masse være tilstrekkelig komprimert.

Jeg vil tro at det er mulig å foreta en forstrekning av fundamentene i gavlveggen, ved å utvide bæreflata. Ved å gjøre dette etappevis, mener jeg at det skal være mulig. Ved å gjøre dette vil en kunne øke bæreevnen for fundament/yttervegger. Kanskje må en også gjøre flere slike tiltak langs yttervegg og under søyler.

Det er ikke kjent at det er noen form for drenering rundt bygget. Dette må etableres, og da vil det være naturlig å legge nytt avløp for takvann samtidig. Ytterveggen må repareres i forhold til sprekker Det

må skiftes 4 vinduer mot vest i C, en port mot nord i C, samt gesimser, takrenner og nedløp på vestsiden av vinkelbygget i 2 etasjer.

Som følge av langvarig lekkasjer, må altså hele taket skiftes over selve mottaket. D.v.s. bærekonstruksjoner som søyler, bjelker og sperrer. Sperrelaget isoleres. Videre det legges nytt tro med taktekke, ny himling og gesimser, kasser, takrenner og nedløp.


I tillegg må det foretas reparasjoner og oppgraderinger på utvendig og innvendig kledning og overflater på yttervegger. Det vil dreie seg om sårpussing og maling, gjenmuring av reisverkfelt vegg mellom bygningsdel A og B, samt montering av ny dør med brannmotstand (B30) i dette feltet.

Så er det behov for sårpussing av puss på ikke-bærende innervegger og maling av disse. Golv på grunn har trenger sårpussing og overflatebehandling.

Ved gjennomføring av disse tiltakene, vil bygningen bli i en slik stand at det vil være mulig å tilpasse det til framtidig bruk for VTA gjennom endring av planløsning innenfor eksisterende arealer, samt tilbygg/påbygg.


TILSTANDSVURDERING

21 GRUNN OG FUNDAMENTER


216 Direkte fundamentering		Bilde
Beskrivelse:	Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan fundamenteringen er utført, men det er sannsynlig at det er støpt en armert såle under yttervegger og bærevegger. Ellers er det utført plastring mot sjøen.	
Vurdering:	<p>Grunnen har antakelig vært for dårlig komprimert eller at det ikke er benyttet tilstrekkelig stabile masser. Dette viser i form av horisontale sprekkdannelser på mur i hjørnene mot vest.</p> <p>Hjørnene mot vest bør stabiliseres/forsterkes ved at en utvider sålene i hjørnene.</p> <p>En nivellering av gulvene i B viste mindre høydeavvik som tyder på små setninger i grunnen.</p> <p>Ellers er plastring mot sjø (under kaiet) av bra kvalitet. Men den er noe åpen og har for lite fall, slik at den har ikke ønskelig stabilitet. Se vedlegg 4. Tilstandsgrad 3.</p>	


217 Drenering		Bilde
Beskrivelse:	Det finnes ingen dokumentasjon på at det er lagt drenering rundt deler eller hele bygget. Men det er ingen ting som tyder på fukt ved golv i første etasje.	Ikke bilde
Vurdering:	Det bør graves opp rundt bygget og legges ny drenering rundt bygget. Det legges også nytt avløp for takvann. Tilstandsgrad 3.	

22 BÆRESYSTEMER


222 Søyler/223 Bjelker		Bilde
Beskrivelse:	<p>Det er montert stålsøyler under bredflensbjelkene under himlingen A og C. Det er vanskelig å få klarhet i systemet i bruk av bjelker og søyler.</p> <p>Videre er det montert bredflensbjelker på tvers av bygget i ca. c/c = 3,5 m under etasjeskille mellom 1. og 2. etasje i B.</p>	
Vurdering:	<p>Det er enten montert for få bjelker, er så er bjelkene av for liten dimensjon og dårlig kvalitet. Tilstandsgrad 3. Det må monteres nye bjelker av tilstrekkelig dimensjon og nødvendig antall søyler/dimensjon slik at en oppnår med tilstrekkelig bæring. Dette gjøres samtidig som det legges nytt tak.</p> <p>Derimot er det ikke registrert vesentlig nedbøying av bjelkene i B. Tilstandsgrad 3.</p>	


23 YTTERVEGGER

231 Bærende yttervegger		Bilde
Beskrivelse:	Alle bærende yttervegger er i 25 cm Leca pusset på begge sider. I ytterveggen mot sør i tidligere kjølerom, er veggen isolert med ca. 130 mm isopor før den er pusset og malt.	
Vurdering:	Veggene er bra stand, men har noen spekker i hjørnene av mottak mot vest. I tillegg er det vertikale sprekker mellom A og B, samt mellom A og C. Dette skyldes mest sannsynlig at det i disse skjøtene ikke er gjennomgående fuge-/ublokkarmering som følge av veggene bare er satt mot hverandre. I tillegg er det en god del krakelering i pusslaget. Tilstandsgrad 2/3.	





232 Ikke-bærende yttervegger		Bilde
Beskrivelse:	Eneste yttervegger uten bæring, er gavlvegger. Disse er utlektning på takstoler, papp og liggende kledning.	
Vurdering:	Bra stand. Tiltaksgrad 1.	


234 Vinduer, dører og porter

Vinduer, 4 stk. V7 11 x 12		Bilde
Beskrivelse:	Det er 4 stk. 2-delte koblede vinduer med trekarm i vest på endeveggen C.	
Vurdering:	3 av disse er i svært dårlig stand, mens det siste er helt ødelagt. Tilstandsgrad 3. Må skiftes.	

Vinduer, 9 stk. V8 11 x 7,5 og 3 stk. V10 11 x 6		Bilde
Beskrivelse:	Det er 9 stk. vinduer med tre-karm med utvendig aluminiumsbekledning, med 3 stk. mot nord på langveggen A og 4 stk. mot nord på kortvegg i B, samt 2 stk. mot øst på B. Videre er det 3 stk. vinduer med PVC-karm på langvegg på langvegg mot vest i 2. etasje i B.	
Vurdering:	De er i relativt bra stand og fullt funksjonelle. Alle disse vinduene ser litt «sjabby» ut fordi de er forsøkt malt røde utvendig og denne malingen er delvis flaknet av. Tilstandsgrad 1.	


Vinduer, 1 stk. V12 11 x 12		Bilde
Beskrivelse:	Det er 1 stk. vinduer med tre-karm i nord på endeveggen 2. etasje i B.	Ikke bilde
Vurdering:	Dette vinduet er i relativt bra stand og fullt funksjonelt. Tilstandsgrad 1.	


Vinduer, 1 stk. V11 11 x 12		Bilde
Beskrivelse:	Det er 1 stk. vindu med aluminiumskarm i nord på endeveggen 2. etasje i B.	Ikke bilde
Vurdering:	Dette vinduert er i god stand og fullt funksjonelt. Tilstandsgrad 1.	
Vinduer, 3 stk. V11 11 x 12		Bilde
Beskrivelse:	Det er 3 stk. vinduer med trekarm. Ett i nord på endeveggen, samt 2 stk. på langvegg mot øst i 2. etasje i B.	
Vurdering:	Disse vinduene er tilnærmet nye. Tilstandsgrad 0.	
Ytterdør, 2 stk. D6 9 x 21		Bilde
Beskrivelse:	Det er 2 stk. ytterdører med trekarm. En i A mot nord, samt en i 2. etasje på langveggen mot øst i B.	
Vurdering:	Døren mot nord er helt OK i forhold til funksjon, men den mangler utvendig behandling. Tilstands-grad 2. Døren i 2. etasje er i god stand, må ha utvendig overflatebehandling, d.v.s. påføring av olje. Tilstandsgrad 1.	
Leddheiseport, 1 stk. D41 30 x 30		Bilde
Beskrivelse:	Denne stålporten er på langveggen i A mot nord.	
Vurdering:	Porten er i god stand. Løftevirene er noe oppfliset, må skiftes. Tilstandsgrad 1.	
Leddheiseport, 1 stk. D37 21 x 24		Bilde
Beskrivelse:	Denne stålporten er på langveggen i C mot nord.	
Vurdering:	Denne porten er elendig forfatning. Må skiftes. Tilstandsgrad 3.	


235 Utvendig kledning og overflate		Bilde
Beskrivelse:	Utvendig behandling er maling på pusset Leca og liggende kledning.	
Vurdering:	Pussen må sårpusses og alle veggene males. Tilstandsgrad 2.	


236 Innvendig flate		Bilde
Beskrivelse:	I første etasjene er ytterveggene av Leca pusset og malt. I andre etasje i B, er veggen foret inn, isolert og kledd med plater som er malt.	Ikke bilde
Vurdering:	Ytterveggene i første etasje trenger maling. Ytterveggen i tidligere kjølerom: Her må pusslaget sårpusses og males. Tilstandsgrad 1 – 2.	


24 INNERVEGGER

241 Bærende innervegger		Bilde
Beskrivelse:	Eneste bærevegg er veggen mellom A og B. Denne er bygget av 25 cm Leca med puss på vegg sider. I denne veggen har det vært en port på 3 x 3 m, men denne åpningen er kledd igjen med en reisverkvegg hvor det også er montert en 2-fløyet egenlaget dør. I tillegg er det slik at to Leca-vegger på tvers av mottaket er understøttelse for langsgående ståldragere.	
Vurdering:	Åpning for port må mures igjen, med plass til branndør. Sårpussing og maling. Tilstandsgrad 2.	

242 Ikke-bærende innervegger		Bilde
Beskrivelse:	I mottaket er skillevegger utført i Leca og som sandwichvegger (kjøleromselementer). Øvrige skillevegger i 1. og 2. etasje i B er utført som reisverkvegger, antakeligvis isolert og kledd med panel eller plater. I rom 3 i 1. etasje B er veggene midlertid og ikke kledd inn mot rommet.	
Vurdering:	Leca- vegger: Alle veggene er OK. Men pusslaget på isolerte murvegger har behov for noe sårpussing. Tilstandsgrad 1 - 2.	

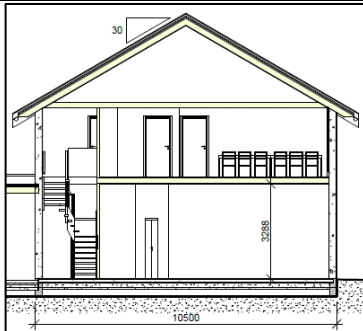
244 Dører i A og C: D40 15 x 24, D44 28 x 24 og D1 9 x 21		Bilde
Beskrivelse:	Dørene D40 og D44 er 2-fløyet og er plassbygget. D1 er pr. i dag bare en døråpning.	
Vurdering:	Begge de 2-fløyet dørene er helt OK i forhold til dagens bruk, men dør D40 må på grunn av brannkrav byttes ut med dør med tilstrekkelig brannmotstand (EI2 30-Sa). Tilstandsgrad 0.	

244 Dører 1. etasje B: D6, D8 og D13		Bilde
Beskrivelse:	D6 er en standard dør 9 x 21, mens D8 er en plassbygget 2-fløyet dør 18 x 21. Døren D13 er en fryseromdør 24 x 21 som bare henger i føringskinnen ved siden av døråpningen og ikke er i bruk.	
Vurdering:	Begge disse dørene er i god stand. Tilstandsgrad 0. Fryseromdøren bare henger i føringskinnen ved siden av døråpningen og ikke er i bruk. Tilstandsgrad 1.	

244 Dører 2. etasje i B: D1, D2 og D43		Bilde
Beskrivelse:	Dørene i 2. etasje: 3 stk. D1 9 x 21, 2 stk. D2 8 x 21 og 2 stk. D43 7 x 20.	
Vurdering:	Dørene D1 er i god stand. Tilstandsgrad 0. Dørene D2 og D43 er eldre dører, men de er fullt funksjonelle. Tilstandsgrad 1.	

246 Kledning og overflater		Bilde
Beskrivelse:	Veggene er har malte overflater	Ikke bilde
Vurdering:	Murveggene har malt pusslag. Har behov for maling. Kledningen på reisverkveggene i god stand og status for maling er helt grei. Tilstandsgrad 1- 2.	


25 DEKKER


251 Frittstående dekker i B		Bilde
Beskrivelse:	Det er etasje skille mellom 1. og 2. etasje i B. Dette dekket er frittstående mellom bjelkene som går på tvers av bygningen med c/c = ca. 3,5 m. Dekket er kledd med platemateriale som himling under dekket og som golv oppå bjelkelaget. Dekket er isolert.	
Vurdering:	Dette virker å være i god stand. Det vil ikke tilfredsstillende brannkrav til brannskille mellom etasjene. Tilstandsgrad 1.	

252 Golv på grunn A, B og C		Bilde
Beskrivelse:	Gulvet i første etasje er støpt som golv på grunn med ukjent isolering.	
Vurdering:	Gulvet er i brukbar stand, men det trenger sårpussing og overflatebehandling. Tilstandsgrad 2.	


256 Faste himlinger og overflatebehandling		Bilde
Beskrivelse:	I A og C består himlingen av pløyde bord som er malt. I B er det montert himlingsplater som er malt	
Vurdering:	Himlingen i A og C har synlige råteskader, og må rives sammen med resten av taket, mens i B er himlingen i brukbar stand. Tilstandsgrad 1 - 3.	


26 YTTERTAK


261 Primærkonstruksjon bygningsdel A og C.		Bilde
Beskrivelse:	Sperretak av 48 x 198/223 sperrer c/c 0 600 mm. Takvinkel 2°. Sperredimensjon er bare antatt. Taket er isolert. På taket står et bygg for kjølemaskiner som skal rives.	
Vurdering:	Taket har mest sannsynlig råteskader, det skal ha vært lekkasjer flere ganger og det er ikke tett nå heller. Når taket er isolert, er sannsynligheten svært stor for råteskader, siden isolasjonen vil holde på fukten. Hele taket må skiftes. Tilstandsgrad 3.	

261 Primærkonstruksjon bygningsdel B.		Bilde
Beskrivelse:	Selvbærende takstoler med taktro. Kaldloft.	
Vurdering:	Taket er i bra stand. Ingen kjente lekkasjer.	

262 Taktekking bygningsdel A og C		Bilde
Beskrivelse:	Tro av pløyd bord og papptekking.	Ikke bilde
Vurdering:	Taket er ikke tett. Det kan være sannsynlig at troet også kan ha råteskader. Tro og ny kledning f.eks. sveist membrantekking. Tilstandsgrad 3.	

262 Taktekking bygningsdel B		Bilde
Beskrivelse:	Tro av pløyd bord, papptekking og shingel.	
Vurdering:	Taket ansees for å være tett Tilstandsgrad 1.	


265 Gesimser, takrenner og nedløp bygningsdel A og C		Bilde
Beskrivelse:	Gesimskasser, men det mangler takrenner og nedløp	
Vurdering:	Nye kasser når taket skiftes, det bør monteres takrenner med nedløp. Takvann bør sikres avløp til sjø eller lignende. Tilstandsgrad 3.	

265 Gesimser, takrenner og nedløp bygningsdel B.		Bilde
Beskrivelse:	Gesimskasser, takrenner og nedløp	
Vurdering:	Gesimskasser mot øst Ok, mens kassene mot vest må skiftes. Takrenner bør skiftes og nye nedløp monteres. Tilstandsgrad 3.	

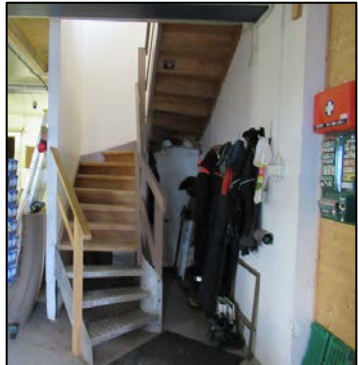
266 Himling og innvendig overflate bygningsdel A og C		Bilde
Beskrivelse:	Himling kledd med pløyde bord og malt	Ikke bilde
Vurdering:	Bli revet med resten av taket. Tilstandsgrad 3.	


266 Himling og innvendig overflate bygningsdel B		Bilde
Beskrivelse:	Himling har isolering mellom undergurtene. Det er montert nedlektet hvitmalte himlingsplater	Ikke bilde
Vurdering:	Himling er OK. Tilstandsgrad 0.	

27 FAST INVENTAR

273 Kjøkkeninnredning		Bilde
Beskrivelse:	Enkel kjøkken innredning i pauserom	
Vurdering:	I bra stand. Tilstandsgrad 0.	

28 TRAPPER

281 Innvendig trapper i B		Bilde
Beskrivelse:	Svingtrapp fra rom 2 i 1. etasje til rom 14 i 2. etasje	
Vurdering:	Trappa er i bra stand, men er smal, bare ca. 80 cm. Tilstandsgrad 1.	

282 Utvendig trapper		Bilde
Beskrivelse:	Utvendig trapp fra terreng til inngang 2. etasje i B. Trappen er ca. 1 m bred og god å gå i. Den har en stigning på ca. 25°.	
Vurdering:	Trappa er i god stand. Tilstandsgrad 1.	

Underskrifter

Meløy, den 06.03.2018


 Fagskoleingeniør Bygg



Entre
1 : 100

Underetasje
1 : 100

Vegger som viser planlagte rom

Rev.	Revisjonen gjelder	Målestokk	Utført	Kontr.	Dato
	Rødøy Produkter AS	1 : 100	Dato	08.12.2018	
	Omtegnet driftsbygg		Tegnet	Helge J. Hansen	
	1. etasje/entre	Prosjekt nr.	Kontr.	Checker	
		Tegning nr.	Prosjekt nr.		Rev.
		A108			

