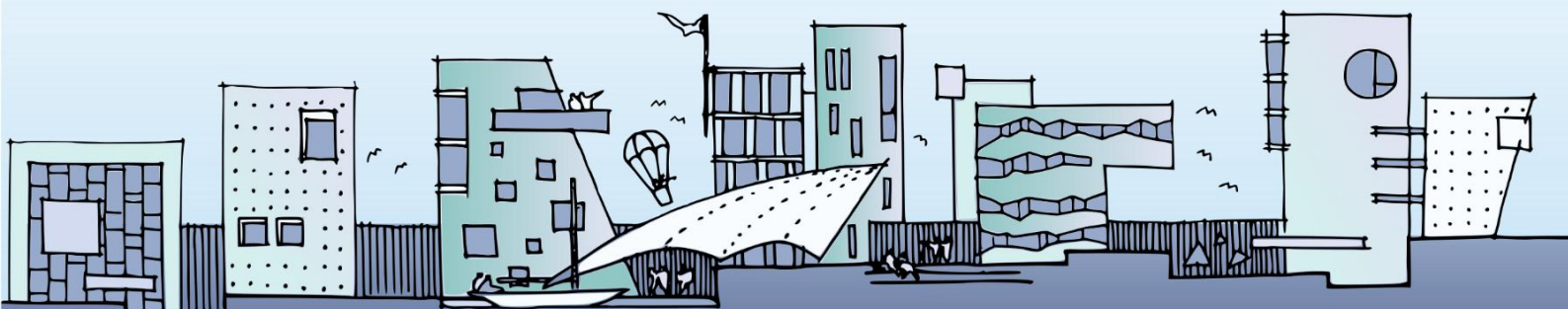


Flekke skole og barnehage

Forenklet tilstandsvurdering



Oppdragsgiver	Fjaler kommune	Prosjektnummer	260081
Kontaktperson	Ola Hovland	Prosjektnavn	Fjaler kommune – skolestruktur
Dato	15.03.2026	Utarbeidet av	Tor Inge Eriksen
Dokument nr	BA01	Kontrollert av	Knut Eirik Balke
Revisjon	00	Revisjonstekst	-



Sammendrag

Flekke skole en skole for barn i grunnskolealder (1. til 7. trinn), men også med fasiliteter for barnehage. Barnehagen ble etablert som et tilbygg til opprinnelig bygg i 1997.

Skolebygningen er bygget i to etasjer. Opprinnelig bygg var oppført i 1977. Bygningsmassen er altså ca. 30-50 år gammel. Det har ikke vært gjort større totalrehabiliteringer eller bygningsmessige moderniseringer siden byggeår.

I tillegg til selve skolebygget benytter skolen midlertidige brakker som erstatning for manglende arealer i skolebygget for lærerne. Brakkene er plassert ved siden av skolens uteområde, litt øst for skolebygningen. Situasjonen med brakkeløsning for lærerne har pågått i en periode på ca. 4 år. Midlertidige brakker for lærere er ikke nærmere vurdert i forhold til tilstand i denne rapporten. Det rapporteres i forstudien om at arbeidsforhold i brakkene ikke er tilfredsstillende for lærerne i forhold til inneklima og generelle fasiliteter som WC og garderober.

Dagens skoledrift er ikke tilfredsstillende sett i et lengre perspektiv. Skolebygget har underkapasitet på areal i forhold til dagens behov, og har et relativt stort etterslep på bygningsmessig vedlikehold/modernisering. Lærere er plassert i midlertidige brakker på skolens uteområde, med lite tilfredsstillende arbeidsforhold.

Vedlikeholdsbehovet er knyttet til både klimaskallet (fasader og tak) og innvendige overflater. Tekniske anlegg oppgraderes gjennom årlige serviceavtaler og fremstår relativt velfungerende.

Videre bruk som skolebygg i 40 nye år vil kreve tiltak i form av ombygging, nybygg, tilbygg/påbygg for å sørge for at lærere kan samles under samme tak som elevene. Dette vil antagelig ha form som et relativt omfattende prosjekt, med både nybygg (utvidelse) og rehabilitering av eksisterende arealer.

Det vurderes imidlertid å være krevende å få til gode og arealeffektive løsninger, med tilbygg/påbygg og ombygging med utgangspunkt i dagens bygg. I forhold til skolens alder, tilstand og begrensede tilpasningsmuligheter, er det nærliggende å tro at riving og nybygg vil være den beste løsningen. Dette sett i forhold til videre drift i mange år, og muligheten for å få til gode og arealeffektive løsninger med god driftsøkonomi.

Innledning

Denne vurderingen har til hensikt å danne et overordnet inntrykk av byggets tilstand og egnethet i forhold til dagens bruk. Tilstandsvurderingen er utført på et overordnet nivå, uten fastsettelse av tilstandsgrader på bygningsdelsnivå, og er i så måte ikke i henhold til prinsipper som angitt i NS 3424 *Tilstandsanalyse av byggverk*.

Befaringen er utført som en underleveranse til Agenda Kaupangs oppdrag for kommunen om skolestruktur.

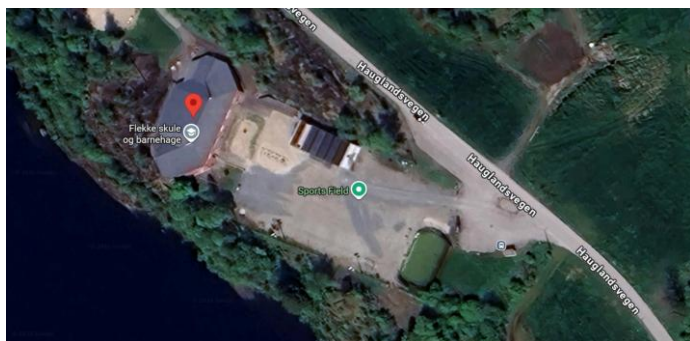
Grunnlagsinformasjon

Befaringsdato: 09. mars 2026

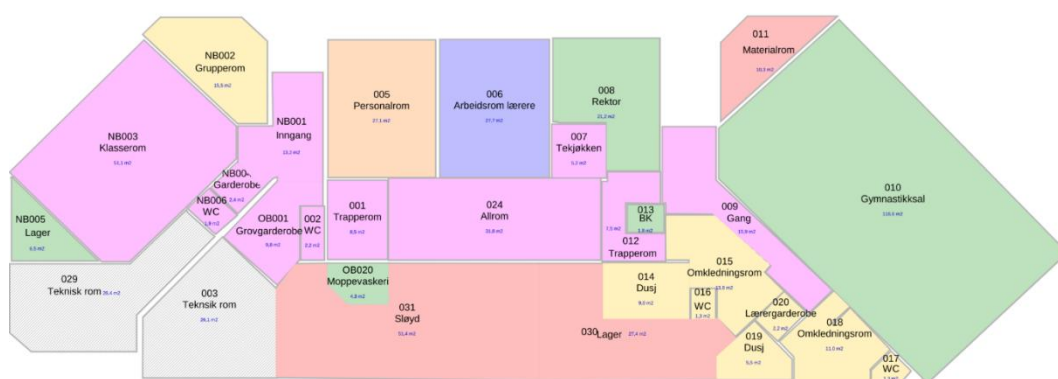
Deltagere på befarringsdagen:

- Jostein Jarstad, Fjaler kommune
- Tor Inge Eriksen, AS Bygganalyse

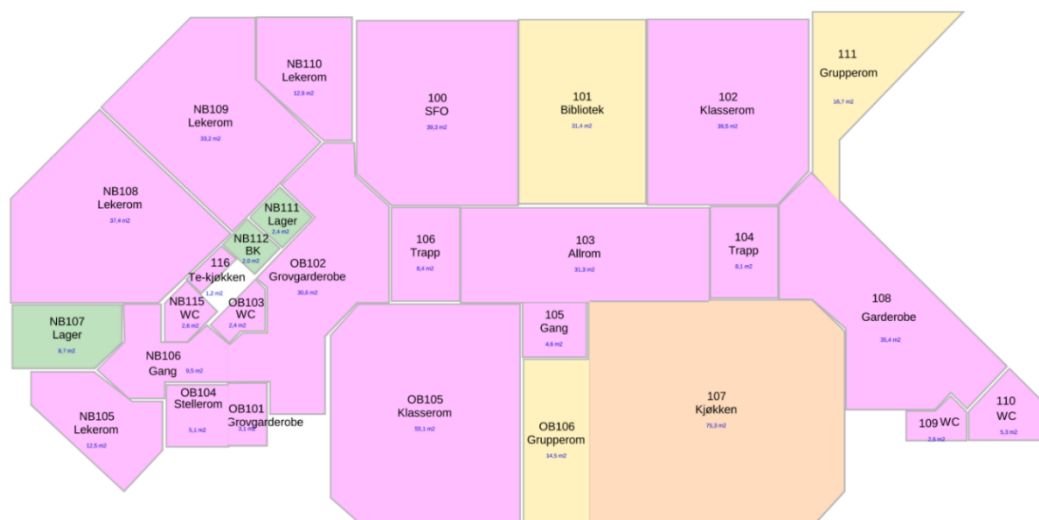
Vurderinger er gjort med grunnlag i visuell befaring, samtale med driftspersonell og tilgjengelige tegninger.



Bilde 1: Utklippsbilde fra Google Maps



Tegning 1: Oversikt/skisse, plan U



Tegning 2: Oversikt/skisse, plan 1

Bygningsdata

Bruk:	Skole/SFO
Byggeår:	1977
Totalrehabilitert:	Ingen. Påbygd i 1997
Bruttoareal (BTA):	1112 m ²
Antall etasjer:	2
Netto etasjehøyde:	Varierer, lav i plan U, ned mot 2,10-2,20 m
Tomt/uteareal:	Ca 16 mål (skoleplass, ballbinge, naturområder mot fjorden)

Overordnet vurdering av geometri og egnethet

Geometri og planløsning

Bygningen er designet i en noe kompleks form. Bygningsvolumet har mange hjørner, og mange rom har vegger som er skrå i forhold til tegningenes grid/akseks. Byggets utforming i plan gjør også at takformen har mange hjørner. Taket har også flere nivåer og ulike takvinkler.

Konstruksjons- og bæresystem

Bygget er utført med betong søyler/vegger og plasstøpte dekker i underetasjen. I plan 1 er det bæring i tre med sperrer i limtre som bærer takkonstruksjonen.

Vurdering av egnethet i forhold til videre drift

Egnethet for videre drift i forhold til skolens størrelse og kapasitet vurderes i egen rapport. Her tas blant annet opp forhold knyttet til skolens undervisningskapasitet og arbeidsforhold for ansatte.

Dersom det skulle vurderes utvidelse av skolebygningen, og/eller effektivisering innenfor dagens areal, mener vi bygget har et begrenset potensiale. Byggets geometri og «spesialdesign» vanskeliggjør generelt muligheter for en forbedret utnyttelse av arealene i en eventuell ombygging. Det vil også være utfordringer med å få til en naturlig og god utvidelse av eksisterende bygning, enten som tilbygg eller påbygg. Lave etasjehøyder, spesielt i underetasjen, er også begrensende for muligheter i et eventuelt prosjekt med oppgradering av eksisterende bygning til dagens standard.

Tilstandsvurdering

Skolen er bygget i 2 etasjer og benyttes til grunnskole (1. til 7. trinn) og barnehage.

Opprinnelig bygg er nærmere 50 år gammelt. Påbygget barnehagedel mot nord/øst ble utført for ca. 30 år siden. Det overordnede inntrykket er at bygget fremstår slitt rent bygningsmessig. Tekniske anlegg har gjennomgått oppgraderinger siden byggeår, og er fungerende, dog med noen opplevde mangler. Praktisk virker arealinndelingen og sambruken mellom skole og barnehage noe rotete, med flytende skille mellom skolearealer og barnehage. Generelt sett er det behov for omfattende vedlikeholdstiltak både utvendig og innvendig, enten som et stort rehabiliteringsprosjekt, eller gjennom større årlige vedlikeholdsprosjekter for å ta igjen etterslep på vedlikehold. Større prosjekter med rehabilitering eller vedlikehold bør sees i sammenheng med vurderinger knyttet til skolens underkapasitet og behov for utvidelse (mer areal).

Bygningsmessig tilstand

Yttervegger

Yttervegger er utført i bindingsverk, utvendig kledt med beiset trepanel. Vinduer med karm/rammer i malt treverk og 2-lags isolerglass. Inngangsparti og ytterdører med dels gamle dører i tre og glass, dels noen nyere dører i aluminium/glass.

Trekledning fremstår tørr og matt og har behov for behandling. Kledning mot sjøsiden registreres med råteskader. Det bør vurderes å skifte ut trekledning i sin helhet i forhold til tilstand og alder.

Vinduer fremstår også tørre og dels sprukne i karm/rammer. Vinduene har generelt overgått sin levetid og anbefales skiftet – også i forhold til U-verdi og varmeisoleringssevne. Ytterdører som ikke allerede er skiftet anbefales skiftet.

Det er kun ett av de store vinduene mot skoleplassen som har utvendig solavskjerming med persiennner. Det bør vurderes solavskjerming på øvrige solutsatte klasserom.

Innvendige vegger

Det registreres overflater med panelkledning, malte flater, og garderobe/WC-rom med en type epoxybehandling fra byggeår. Inntrykket fra befaring er at innvendige veggoverflater generelt er malingsslitte og med noe skader og sår. Det anbefales vedlikehold og behandling av alle veggoverflater. Innvendige dører er av noe «lett» kvalitet og registreres med til dels mye sår og merker, og med vridere og beslag som krever komplettering og justeringer.

Gulvoverflater

Gulvoverflater registreres med linoleumsbelegg, vinylfliser, vinylbelegg, tregulv i gymsal, og epoxybelegg i garderobe/WC. Noe belegg i garderober og dusjrom er skiftet til nye plastbelegg. Tregulv i gymsal er også nylig utbedret med ny lakkbehandling. Øvrige belegg er i hovedsak slitte og det rapporteres om at beleggene er vanskelige å rengjøre. Det ble også registrert skader i beleggene i overgang mellom skolebygget og tilbygget, som følge av setninger.

Gulvbelegg har generelt stått sin levetid og anbefales skiftet. I forhold til alder kan vinylfliser og lim-masser inneholde asbest, og må hensyntas i en eventuell utskifting.

Himlingsflater

Himlingsflater registreres med malte treullplater, malte, glatte himlingsflater, og panelhimling i gymsal. Det registreres noe sår og skader i himlingsflatene. Generell rengjøring og malebehandling av malte flater anbefales.

I gymsal er alle flatene i rommet utført med trepanel. Harde overflater gir relativt dårlige akustiske forhold, med opplevd høy etterklangstid. Det bør vurderes å få inn lydabsorberende elementer eller lydabsorberende overflater for å bedre de akustiske forholdene i gymsalen.

Yttertak

Yttertak er utført med en type gummibasert ettlagstekking som ser ut til å være i bra stand. Det rapporteres ikke om lekkasjer eller mangler. Dersom tekkingen ikke har vært skiftet siden tilbygget ble oppført (ca. 30 år siden) bør en omtekking vurderes, evt. i sammenheng med andre utvendige vedlikeholdstiltak.

Fast inventar og utstyr

Fast inventar som innredning i skolekjøkken, tavler, knagger, toalettgarnityr osv. er generelt av eldre dato, men fungerende.

Tekniske anlegg

VVS-anlegg

Ventilasjonsanleggene for skolen ble skiftet ut i ca. 2018. For tilbygget (barnehagen) er anleggene fra byggeår. Anleggene ser ut til å fungere bra. Det ble vist ett klasserom på befaringen med noe dårlig luftkvalitet, antagelig grunnet svak løsning på tilluft/avtrekk (nær hverandre) og dermed forhøyet CO2-nivå. For anlegget i tilbygget er automatikken utdatert og noe vanskelig å få tak i deler til. Det er serviceavtaler på ventilasjonsanleggene, med årlige kontroller. Sanitærinstallasjoner og armaturer ser ut til å være i bra stand. Dusjrom er oppgradert med nye dusjarmaturer. Toaletter og vasker er av eldre dato, men fungerende.

Elektroanlegg

Bygget har opprinnelig hovedinntak med skrusikringer fra byggeår, men i god stand. Oppvarming skjer med elektriske panelovner med romtermostater, som ser ut til å fungere. I gymsalen er det installert to større varmluftsvifter på vegg som startes manuelt på kalde dager. Belysningsarmaturer er i hovedsak lystoffrørsarmaturer fra byggeår. Noen lyspunkter i den gamle læreravdelingen er skiftet til nye LED-armaturer. Det bør vurderes å skifte ut all belysning til LED, både av hensyn til kvalitet/styrke på belysning, strømforbruk og driftskostnader (mindre utskifting av lyskilder). Bygget har et heldekkende brannalarmsystem med sentralt plassert brannalarmpanel. Systemet har årlige kontroller, og var sist kontrollert i juli 2025.

I et større rehabiliteringsprosjekt vil det være naturlig med utskifting av hovedinntak, sammen med øvrige oppgraderinger.

HMS, arbeidsmiljø og inneklima

Det rapporteres om manglende kapasitet på undervisningsarealene. Skolens ansatte og administrasjon sitter i brakker ved siden av skolens uteområde. Brakkene ble etablert for ca. 4 år siden. Arbeidsmiljø for ansatte er vurdert til å ikke tilfredsstillende krav til inneklima, arbeidsplassareal og fasiliteter som toaletter og garderober.

Sløydrom i skolen vurderes å ikke tilfredsstillende krav til varig opphold da rommet ikke har vinduer (dagslys). Rommet er også svært lite.

Universell utforming

Bygget er ikke universelt utformet. Det mangler blant annet heis og det finnes ikke HC-toaletter i bygget. God belysning og gode akustiske forhold (gymsal) er også viktige prioriteringer under dette punktet.

Kostnader ved nybygg og rehabilitering

Videre bruk som skolebygg i 40 nye år vil kreve tiltak i form av ombygging, nybygg, tilbygg/påbygg for å sørge for at lærere kan samles under samme tak som elevene. Dette vil antagelig kunne ha form som et relativt omfattende prosjekt, med både nybygg (utvidelse) og rehabilitering av eksisterende arealer, eventuelt som komplett riving og nybygg.

Basert på Norsk Prisbok (2025-02) kan kostnadsramme (P85) for nybygg og rehabilitering ligge på følgende nivåer (eksklusive kostnader til utendørsarbeider og løs innredning, inkl. mva):

- Nybygg: Ca. 55-65.000 kr/m²
- Rehabilitering høy: Ca. 45-55.000 kr/m²
- Rehabilitering middels: Ca. 25-35.000 kr/m²
- Rehabilitering lav: Ca. 5-10.000 kr/m²

For høy rehabilitering antas det «stripping» av bygget, slik at kun fundamentering, bæresystemer og dekker beholdes. Alt øvrig forutsettes nytt, inkl. tekniske anlegg.

For middels rehabilitering antas i stor grad innvendig rehabilitering og ombygging, inkl. oppgradering og fornying av tekniske anlegg (antatt ca 80% av nytt).

For lett rehabilitering antas innvendig overflatebehandling med maling, inklusive noe utbedring av vegger og mindre fornying av gulvbelegg og himlinger. Det antas også mindre justeringer og utskiftninger av tekniske installasjoner (antatt ca 15% av nytt).