

TILSTANDSRAPPORT

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

ÅSNES KOMMUNE

PROSJEKT INFO:

Oppdragsgiver	Åsnes kommune
Dato	30.01.2024
Utarbeidet av	Morten Børmarken og Eirik Brendeløkken



BASAHAMMEREN BARNEHAGE

Innhold

1	Rapportinfo	3
2	Informasjon om oppdraget	3
2.1	Bakgrunn for oppdraget	3
2.2	Fakta om Bashammeren barnehage	4
2.3	Eiendomsopplysninger	4
3	Sammendrag, funn og økonomi	4
3.1	Generell tilstand	4
3.2	Byggtekniske funn	5
3.3	Øvrige tekniske funn	5
3.4	Økonomi	6
4	Utførelse og gjennomføring	6
5	Resultat av tilstandsanalysen	7
5.1	Generelt	7
5.2	Byggtekniske vurdering	8
5.3	Teknisk vurdering	8
6	Fotodokumentasjon	11
7	Vedlegg	13

1 Rapportinfo

Oppdragsnavn:	Tilstandsrapport - Teknisk vurdering av bygningsmassene.		
Oppdragsgiver:	Åsnes Kommune		
Kontaktperson:	Morten Wenstad		
Deltagere:	Morten Børmarken, Eirik Brendeløkken og leder for barnehagen.		
Emne:	Tilstandsanalyse Bashammeren barnehage		
Ansvarlig enhet:	HRP AS	Utført av:	Morten Børmarken og Eirik Brendeløkken
Tilgjengelighet:	Alle	Dato:	12 januar 2024.

2 Informasjon om oppdraget

2.1 Bakgrunn for oppdraget

Åsnes kommune ønsket en tilstandsvurdering og en oversikt over kostnader for vedlikehold og oppgradering etter ønske fra brukerne av barnehagen driftet av kommunen selv. HRP ble engasjert for gjennomgang av byggteknisk og teknisk tilstandsanalyse for Bashammeren barnehage.

Tilstandsvurderingen HRP har gjennomført vil innebære følgende basert på visuell befaring: Bygningenes tekniske tilstand, universell utforming og tilgjengelighet, brannsikkerhet, inneklimate og ventilasjon, vann og avløp, elektriske installasjoner, bygningsautomasjonssystemer, miljøpåvirkning, dokumentasjon og samsvar.

Grunnmurer og uteanlegget, samt takflater er ikke vurdert grunnet mye snø og dårlig tilkomst på befaringsdagen.

Befaringsdato: fredag 12.01.2024

Befaring gjennomført sammen med leder av barnehagen.

HRP har gjennomført besiktigelse av den bygningsmassen som var mulig å komme frem til visuelt. Det er spesielt lagt vekt på feil og mangler i byggene, ergonomiske forhold og tilrettelegging for drift for ansatte og trygge omgivelser for barna. Funnene vurderes opp mot dagens standard. HRP har også lagt vekt på byggenes alder samt nødvendige reparasjoner og vedlikehold generelt. Det presiseres at utvendige befaringer ikke ble utført, da alle arealer var snødekket.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

2.2 Fakta om Bashammeren barnehage

Bashammeren Barnehage er oppført i 2002, og det er gjort enkelte moderniseringsarbeider i ettertid. Det primære arbeidet på rørtekniskanlegg er en oppgradering av varmesystemet utført i 2015, hvor gulvvarmerør, trolig styring, oljekjel og oljetank ble byttet. Dette arbeidet er trolig utført for å konvertere systemet fra tradisjonell mineralolje (fossilt brensel) til en biologisk basert olje. Eiendomsopplysninger

2.3 Eiendomsopplysninger

Adresse, kommune	Bashammervegen 54, 2270 Flisa, Åsnes Kommune
Knr. – Gnr./Bnr.	3418-107/134
Bygningsnummer	20961546
Anleggets egennavn	Bashammeren Barnehage
Eier	Åsnes Kommune
Byggeår eller datering	TB 07.03.2002
Opprinnelig funksjon	Barnehage
Nåværende funksjon	Barnehage
Areal	485 m ² BRA
Vernestatus	Nei
Kulturminne-id	Nei

3 Sammendrag, funn og økonomi

3.1 Generell tilstand

Det er brukt tilstandsgrader og konsekvens grader på komponenter og forslag på tiltak. Ved Bashammeren barnehage, som er av nyere dato, er det spesielt kjøkkendelen i tillegg til lokaler for personale, møterom og adskilt kontor for leder, som er tatt med i betraktningene for endringer.

Det er også anbefalt å fjerne tre (3) stk minikjøkken som personale har fjernet bryterne til ovnsplatene grunnet sikkerhet for barna. Det er også tatt med endring av tre stellerom på badene.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

Overordnet beskrivelse
Vinduer og dører er uten råteskader eller rustangrep på beslag. Kjøkken er slitt og bør vurderes oppgradert/byttet, samt utvidet med større benkeplass. Benkeplater på vaskeside bør bli av rustfritt stål. Vegg fjernes(ref skisse) kjøl og frys flyttes.
Alt vann og avløp er kontrollert og beskrevet i egen teknisk beskrivelse. Dette inkluderer også sanitærutstyr, garnityr o.l.
3 stk minikjøkken fjernes, inkl ventilatorer.
El anlegg trenger en del oppdateringer. Dette defineres med endringene av deling av personaldelen og fjerning av minikjøkken, samt endring av hovedkjøkken. Det er generelt manko på stikk kontakter.
Når det gjelder personal lokalene, anbefales det å fjerne foldevegg mellom kontor og personalrom. Det settes opp vegg med lydkrav og etableres pc plasser mot vegg for personale. Kontordelen gjøres om til eget kontor m/møte muligheter. Til slutt bemerkes ønske om av deling av utearealene med gjerde i lekeområdet, dette for lettere å følge med for de ansatte at barna holder seg på rett område, samt et utbygd tak til svalgang for vognplasseringer ute. Dette er ikke tatt med i estimatet.

3.2 Byggtekniske funn

Bygg av nyere dato, 2002. Lite å utsette på innvendige flater.

Kjøkken må bygges om og utvides, bakvegg kjøkken rives, kjøl og frys flyttes til tidligere peisområde. Kjøkken er upraktisk med lite arbeidsplass. Utdatert oppvaskmaskin og komfyr, samt benkebeslag slitt. Dette grunnet forbedring av ergonomiske og hygieniske forhold. Bør lages i rustfritt. Flytte kjøl/frys for bedre plassutnyttelse på benker.

Alle eksisterende minikjøkken fjernes, også ventilatorer. Brytere til kjøkkenene er fjernet grunnet sikkerhetsfare, da barna rekker opp til kokeplatene. Ingen er i bruk, tar unødvendig plass.

Foldevegg mellom personalrom og kontor anbefales fjernes og ny lydvegg etableres. Arbeidsplasser etableres langs ny vegg. Dette for at styrer skal ha mulighet til "stillerom" for samtaler/møter, og de ansatte får tilgang på pc plasser.

Sterkt ønske fra de ansatte om deling av utearealene i skråning bak huset i lekeareal. Ca 50 meter gjerde. Dette for å få bedre kontroll over barna, for de ansatte.

3.3 Øvrige tekniske funn

Generelt nærmer barnehagen seg slitasje og alder på de tekniske installasjonene.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

3.4 Økonomi

Det vises til vedlegg med skjema for tilstandsanalyse for alle bygningsdelene med estimater på de enkelte fag og bygningsinstallasjoner. Da denne vurderingen er estimerte kostnader for lokaldistriktet, må Åsnes Kommune selv vurdere utbedringer og tiltak. Tilstandsgraderingene kommer frem i disse skjemaene.

Det presiseres at alle punkter ikke er priset med estimater. Dette begrunnes med at omfanget er av en større grad og/eller at man ikke kjenner det fullstendige omfanget. Det er også leveranser som er utenfor normal byggevirksomhet slik som dekningsforhold fra teleoperatører i området eller lignende. Poster som ikke er estimert, men tatt opp i rapport og rapportens vedlegg må derfor vurderes nærmere av Åsnes Kommune selv.

Basert på erfaring har HRP estimert en pris som sier noe om hvor mye utbedringene som er nevnt i skjema for tilstandsanalyse vil koste. Estimering er basert på erfaring fra Bygning og VVS-kyndige takstmenn

For oppgradering og tiltak på poster i vedlagt skjema er anslått til ca 530.000 NOK eks. mva.

4 Utførelse og gjennomføring

Rapporten benytter begreper som tilstandsgrad (TG) og konsekvensgrad (KG) for de enkelte bygningsdelene. En samlet vurdering av byggverket gjøres med bakgrunn i de registrerte avvikene. Det er viktig å merke seg at en tilstandsvurdering er etter ordinære NS-3424, i større grad skal det vurderes helheten av bygget og dets konstruksjoner. Tilstandsanalysen er en overordnet vurdering av bygningens komplette tilstand med beskrivende tiltak for avvik, kalkyle og bildedokumentasjonen.

Kostnader for tiltak kommer frem i kapittel vedlagt skjema for tilstandsanalysen. Her er de enkelte avvikene kostnadsestimerte og en samlet kostnadsvurdering er sammenstilt i bunn av regnearket. Viser ellers til detaljerte estimater for de forskjellige bygningsdelene og de tekniske anleggene.

Tilstandsanalysen er utført på analysenivå 1 i henhold til NS-EN 3424 med oppføring og organisert numerisk i henhold til bygningsdelstabellen NS 3451. Der hvor det er hensiktsmessig er bygningsdelen vurdert på 3-siffernivå. Rapportering om tilstand, behov for tiltak og bildedokumentasjon vil gi en dekkende beskrivelse av bygningens tilstand og vedlikeholdsbehov på befaringsstidspunktet.

Tilstandsgrad (TG) for hver enkelt bygningsdel er basert på en samlet vurdering av alle relevante symptomer vurdert mot et referansenivå der TG 0 tilsvarer en oppdatert og renovert bygningsmasse.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

TG	Hovedbetydning	Tiltaksbehov	Tidsestimat for tiltak	Eksempel på tilstand
0	Ingen symptomer	Ingen tiltak nødvendig	Ikke nødvendig	Ingen slitasje, alt forventes å være nyere, under 5 år
1	Svake symptomer	Lite vedlikeholdsbehov	4-10 år	Teknisk er alt i orden, noe slitasje/bruksslitasje er observert
2	Middels kraftige symptomer	Tiltak som er å anse som nødvendige så snart som mulig å utbedre.	2-4 år	Kort gjenvarenden brukstid på bygningsdelen
3	Kraftige symptomer	Snarlig behov for tiltak, da bygningsdelen ikke lenger tjener til formålet	Straktiltak	Påvist funksjonssvikt og/eller avvik fra gjeldende bygningsforskrifter

Konsekvensgrad (KG) for de enkelte bygningsdelene:

KG	Beskrivelse	Tiltaksbehov
0	Ingen konsekvenser	Stort sett bra
1	Små og middels konsekvenser	Se referat/rapport
2	Vesentlige konsekvenser	Se detaljer på fagene
3	Store og alvorlige konsekvenser	Se detaljer i rapport

Tabellen under viser forkortelser brukt i sammenheng med konsekvensgraden:

KG	Type	Beskrivelse
S	Sikkerhet	Personskader, brann, innbrudd. Slokkeutstyr er kommentert.
H	Helse	Helseskader er tatt høyde for under undersøkelsen, trekk m.m.
M	Ytre miljø	Miljøbelastning i form av utslipp av klimagasser, støy etc.
O	Estetikk	OK
E	Energi	Varmetap, luftlekkasje etc. Gjelder spesielt vinduer og dører, samt trappeløp og kjellere
K	Kulturminneverdi	Ikke relevant
V	Virksomhetstap	Ikke relevant
Ø	Økonomi	Tatt hensyn til tiltak som kan være energi besparende.
L	Lover og forskrifter	Viktige avvik, behovet for disp.søknader, andre brudd etc. rekkverk, farger etc.

5 Resultat av tilstandsanalysen

5.1 Generelt

HRP har besiktiget og gjennomgått hele eiendommens tilstand innvendig, befaringene er utført av to av våre tekniske ressurser, Morten Børmarken og Eirik Brendeløkken. Nødvendige mangler er beskrevet under dette punktet, inkludert forslag til utbedring.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

5.2 Byggtekniske vurdering

Utearealer, ramper/adkomster

Det bør etableres et svalgangstak for plassering av vogner utvendig for sovende barn. Taket kan plasseres på inngangssiden. Dette er ment som forslag til løsning for bedring av ansattes og barnas hverdag i barnehagen grunnet mye uforutsett vær igjennom året.

Det bør vurderes å etablere større lager i uthus. Dette ved økning av antall barn i barnehagen. Det foreligger et ønske om fradeling av lekearealer ute med gjerde m/port (ca 50 meter). Grunnet oppsyn med barna ute og deres sikkerhet.

Vinduer og dører

Vinduene og ytterdører er fra byggedato (2002) og holder fortsatt dagens krav.

Innvendige flater og innredninger

Innvendige flater består av en stor andel panel, det er ikke mye slitasje, kan opprettholdes. Når det gjelder kjøkkeninnredningen er denne for liten og har dårlig utnyttelse. Benkeplater er slitt og bør byttes ut med benkeplate i rustfritt stål grunnet renhold. Oppvaskmaskin og komfyr bør oppgraderes til bedre standard . Kjøkken utvides mot søyle, da kjøøl/frys flyttes til der peis sto. Det lages et senket arbeidsbord for barn på enden av innredning. Konkludert bør vegg rives og kjøkkenet byttes ut. Dette grunnet hygieniske og ergonomiske årsaker for ansatte.

Det etableres bedre vaskemuligheter for småbarn på tre av badene for stell. Håndvask m/underskap byttes ut mot vaskekar og dette monteres slik at ergonomiske forhold og hygieniske tiltak ivaretas. Vaskekar på motsatt vegg fjernes i alle tre rom.

Personalrom

Foldevegg mellom kontor og personalrom demonteres (kan gjenbrukes) og lydvegg innstalleres. Lederkontor får da avstengt areal for samtaler. annet arbeid og til møter.

I personalrom tas minikjøkken ut og arbeidplasser etableres mot ny vegg. Ekstra stikkontakter og datauttak etableres.

Generelt

Det er manglende stikkontakter generelt. Det bør etableres flere stikk sammen med uttak for data. Hvis minikjøkken demonteres må rør og elektriske anlegg fjernes og tettes.

5.3 Teknisk vurdering

Bashammeren Barnehage er oppført i 2002, og det er gjort enkelte moderniseringsarbeider i ettertid. Det primære arbeidet på rørteknisk anlegg er en oppgradering varmesystemet utført i 2015 hvor gulvvarmerør, trolig styring, oljekjel og oljetank ble byttet.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

Dette arbeidet er trolig utført for å konvertere systemet fra tradisjonell mineralolje (fossilt brensel) til en biologisk basert olje.

Utover dette er barnehagen utstyrt med følgende:

Rørteknisk anlegg:

Kaldt- og varmtvann med hhv. vanninnlegg i teknisk rom og lokal oppvarming via 200 liter bereder og forvarming fra varmeanlegget (i akkumulatortank). Anlegget er utstyrt med hovedstoppekran (ikke giret) og vannmåler. Fordeling via lokal CU fordeler i teknisk rom for hhv. kaldt- og varmtvann. Det er sirkulasjonskurs med tilhørende pumpe.

Barnehagen er utstyrt med div. sanitærinstallasjon, og det er fordelerskap plassert pr. avdeling (3 stk. totalt) som ivaretar fordeling til tappekraner, toaletter og te-kjøkken.

Et større kjøkken for produksjon av mat sentralt i barnehage, her med industriell oppvaskmaskin, vaskekum, osv.

Alle kraner som betjenes av barn er sikret med «lås på spak» slik at det ikke er mulig å vri denne over helt til varm side, og på denne måten igjen sikrer begrensning av vanntemperatur.

Det er brannskap i bygget for manuell slokking av brann, disse er plassert i hver avdeling og den totale dekingen for barnehagen er god.

Varmeanlegget består av en oljetank (6000 liter), en oljekjel, en akkumulatortank på 300l og en varmepumpe (mulig ute av drift). Anlegget har ellers pumpe og shunting for regulering, samt stenge- og reguleringsventiler. Alt teknisk utstyr innvendig er lokalisert til energisentral, hvor det også er fordeler for hhv. fordeling ut til gulvvarmekurs og kurs for varmebatteri på ventilasjonsaggregat.

Fra teknisk rom går det hovedrør ut til de enkelte gulvvarmekursene (4 stk.), hvor tre av disse er ute i avdeling og har lokalt fordelerskap med fordeler og aktuatorer. Gulvvarmen styres av romtermostater, systemet er Roth.

Gulvvarmekursen har egen pumpe og tre-veis ventil samt nødvendig temperatur- og trykkmålere, stenge- og reguleringsventil.

Egen kurs til ventilasjonsaggregat og varmebatteri satt her. Kursen har pumper og tre-veis ventil, samt nødvendige termometer og manometer, ventiler og reguleringsventiler.

Ventilasjonsanlegg

Barnehagen er utstyrt med ett ventilasjonsanlegg, med tilluft- og avtrekk plassert i alle rom. Obs! ved ombygningsarbeider i barnehagen kan noe av systemet ha blitt forringet pga. nye vegger.

Ventilasjonsanlegget levert av Fläkt Teknik og er trolig fra byggeår. Aggregat med varmebatteri (væske) og roterende gjenvinner. Beregnet for 9000 m³/timen. Styrepanel tilpasset aggregat, samt nødvendige spjeld, osv.

Anleggets tilførsel (uteluft) og avkast (uteluft) er isolert.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

Fordelingsnett ligger på loft (trolig kaldt) og i takkonstruksjon/himling. Varierende dimensjon, spirokanaler. Det er benyttet varierende type tilluftsventiler og avtrekksventiler i lokalet, hvor majoriteten av disse er tilluftsventiler ført ned langs vegg til gulv.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget er 400V, men hovedtavle plassert i vaskerom. Hovedtavle med 125A hovedsikring og overspenningsvern. Kurser ut til utstyr, men tre hovedkurser videre til avdelinger (3 stk.). hvor det er plassert eget lokalt sikringsskap.

Barnehagen er utstyrt med en rekke uttak for strøm, samt diverse uttak for nettverk. Enkelte kurser er lokalt sikret med overspenningsvern.

Barnehagen er utstyrt med lamper av varierende type, men majoriteten av disse er med lysstoffrør (tynn type) og lysstoffrør forbundet kun på en side.

Nødutganger er markert med ledelys for rømning.

Øvrig teknisk

Barnehagen har et sentralstøvsugeranlegg fra byggeår med uttak i sentral del av bygget.

Det er eget kjølerom for kalde matvarer (4°C) med innvendig kjølekompressor plassert i ventilasjonsrom. Anlegget fungerer godt.

Brannvarslingsanlegget består av en brannpanel i inngangspartiet, en hovedsentral i rom 0101 og nødvendig antall røykmeldere og alarmklokker spred ut i bygget. Slik det fremstår er anlegget godt utformet.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE

6 Fotodokumentasjon

Bilde 1: hovedfordeling. God teknisk stand.



Bilde 2: Overspenningsvern plassert i kabelkanal ute i fellesareal. Trykket inn og mulig feil.



Bilde 3: Armatur med manglende perlator. Noe vedlikeholdsbehov på teknisk installasjon.

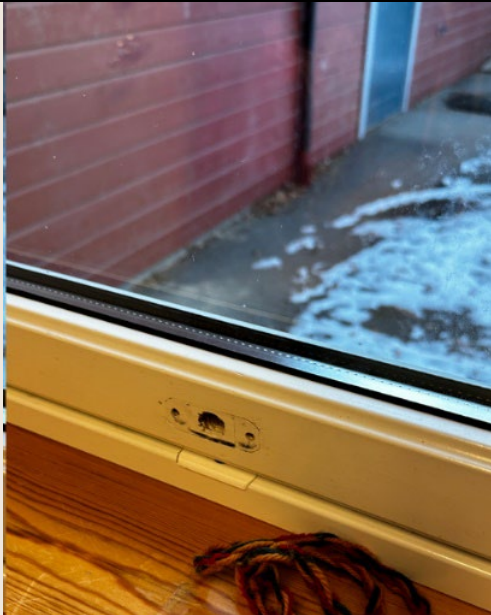


Bilde 4: Underfordeling i avdeling (1 av 3). Defekt magnetlås på skap, men skap sitter i god høyde.



BASAHAMMEREN BARNEHAGE

Bilde 5: Vindu med defekt håndtak.



Bilde 6: Hovedvanninnlegg med kulekran. Fordeling av kaldt- og varmtvann, uten isolasjon.



Bilde 7: Gulvvarmeskap (1 av 3) i avdeling. God stand, mulig noe uren væske



Bilde 8: Gulvvarmestyring, nærbilde. Nyere type fra Roth (Touchline).



Bilde 9: Gulvvarmefordeler og styring for midt av bygget (bla. kjøkken/bespisning).

Bilde 10: Defekt uttak for sentralstøvsuger.

BASAHAMMEREN BARNEHAGE



Bilde 11: Defekt differansetrykkgiver over filter på vent. aggregat.



Bilde 12: Styringspanel for ventilasjonsanlegg.



7 Vedlegg

Vedlegg 1 – Skjema for tilstandsanalyse

Vedlegg 2 – Skisse, forslag til ny kjøkkenløsning