

TILSTANDSRAPPORT

MYRSNIPA BARNEHAGE

ÅSNES KOMMUNE

PROSJEKT INFO:

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



MYRSNIPA BARNEHAGE

Innhold

1	Rapportinfo	3
2	Informasjon om oppdraget	3
2.1	Bakgrunn for oppdraget	3
2.2	Fakta om Myrsnipa 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	5
4	Utførelse og gjennomføring.....	5
5	Resultat av tilstandsanalysen.....	7
5.1	Generelt.....	7
5.2	Byggtekniske vurdering.....	7
5.3	Teknisk vurdering.....	8
6	Fotodokumentasjon.....	11
7	Vedlegg.....	12

1 Rapportinfo

Oppdragsnavn:	Tilstandsrapport - Teknisk vurdering av bygningsmassene.		
Oppdragsgiver:	Åsnes Kommune		
Kontaktperson:	Morten Wenstad		
Deltagere:	Morten Børmarken, Eirik Brendeløkken og representant for barnehagen.		
Emne:	Tilstandsanalyse Myrsnipana 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 Myrsnipa barnehage.

Tilstandsvurderingen HRP har gjennomført vil innebære følgende basert på visuell befaring: Bygningenes tekniske tilstand, universell utforming og tilgjengelighet, brannsikkerhet, inneklima 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 representant fra 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 vekk på byggenes alder samt nødvendige reparasjoner og vedlikehold generelt. Det presiseres at utvendige befaringer ikke ble utført, da alle arealer var snødekket.

MYRSNIPA BARNEHAGE

2.2 Fakta om Myrsnipa barnehage

Myrsnipa Barnehage ble oppført i 1986, og er i dag stort sett som bygget, sett bort fra enkelte utbedringer som er gjort i bygg og på det tekniske anlegget på tidlig 2000-tallet.

Barnehagen består av tre avdelinger, spiseområde/kjøkken, inngangsparti, arbeidsrom/møterom, kjeller med teknisk rom, hvilerom, gymplass og lagringsplass.

Utover dette er det også utvendige arealer som er store med diverse lekeapparater, men ikke befart grunnet snødekte arealer.

2.3 Eiendomsopplysninger

Adresse, kommune	Myraveien 15, Åsnes Kommune
Kommunenr. - Gnr/Bnr	98/134
Bygningsnummer	7319711
Anleggets egennavn	Myrsnipa Barnehage
Eier	Åsnes Kommune
Byggeår eller datering	Fra 1986 – 1991, oppgraderinger i 2002
Opprinnelig funksjon	Barnehage
Nåværende funksjon	Barnehage
Areal	460m ² i 1 etg, ca 430 i u etg.
Vernestatus	Nei
Kulturminne-id	Nei

3 Sammendrag, funn og økonomi

3.1 Generell tilstand

Det tekniske anleggene er etter beste evne kartlagt, og felles for alle er at de bærer preg av lang levetid, da primært pga. byggets alder. Det er brukt tilstandsgrader og konsekvensgrader på komponenter og forslag på tiltak. Spesielt å bemerke på Myrsnipa er store feil og mangler fra rømningsvei fra kjeller.

I vedlagt tilstandsrapport følger en mer detaljert beskrivelse av funn. HRP påpeker at dette er kun estimerte kostnader basert på erfaringstall.

Overordnet beskrivelse av funn og tiltak

Vinduer og dører er uten råteskader eller rustangrep på beslag, men trenger tettinger og opprusting. Det kreves omkitting/fuginger på utforinger til vinduene og noen dører. Kjøkkenet er slitt og bør vurderes oppgradert/byttet.

Alt vann og avløp er kontrollert og beskrevet i egen teknisk beskrivelse. Dette inkluderer også sanitærutstyr, garnityr o.l.

Det er en generell dårlig forfatning på gulvene med «normal» slitasje, men spesifikt kjeller er bemerket. Forslag til endringer av kjøkkenet og stellerommene er beskrevet.

MYRSNIPA BARNEHAGE

Brannvarsling er bemerket. Det er kun et vanntilkoblet slokkevann skap, et til anbefales å etablere. El anlegg er av eldre dato, og bør ettersees og oppgraderes. Spesielt gjelder dette Inntaks skap i kjeller, der det er oppgradert sikringer for nyere ventilasjonanlegg, samt overspenningsværn. Resten av El skap inneholder skru/glass sikringer(som er utgått) og MÅ skiftes.

De mest nødvendige tiltakene er i u etg. Alle vinduer i lysgravene må pusses inn utvendig og fuges rehabiliteres innvendig, evt byttes. Gulvene er nedslitt og må oppgraderes med epoxy malinger for renhold og støvbinding. Utvendig mur for overbygd tak i rømningstrapp er sprukket både på langs og tvers. Utbedring her haster. Generelt er de fleste rommene og gangbanene overfylte med lagring av alskens utstyr og lite fremkommelig. Dagens VVS opplegg og Vvb er over 20 år, manglende isolasjon på rørføringer gir også varmetap. Energi kan spares her ved ekstra isolering. Kostnader ved kommende installasjoner bør vurderes. Fungerer i dag, men levetid på slike installasjoner er begrenset. Kummer og kraner fungerer, men er av eldre dato disse også.

3.2 Byggtekniske funn

Støttemur i rømningsareal fra kjeller sprukket hele muren. På denne hviler takoverbygg. Alle lagerarealer og rømningsdel i kjeller bør få oppgradert gulvene. Gulvene har generelt epoxy belegget og noe råbetong. Alle gulv trenger oppgradering med epoxy. Gulver i 1 etg sprekker opp grunnet setninger. Vegger er panelte og anbefales malt. Himling består i hovedsak av takess, for bedre akustikk i rommet bør det monteres lydabsorberende plater.

3.3 Øvrige tekniske funn

Hovedsikringsskap er av gammel sort med glasssikringer med skrufunksjon. Disse sikringstypene er utgått. Ventilasjonsanlegget er oppdatert og bra. En del rørsystemer nærmere seg vedlikeholds alder. Vi ser at rørsystemene bør oppgraderes grunnet alder og standard.

3.4 Økonomi

Basert på erfaring har HRP estimert en pris som sier noe om hvor mye utbedringene som er nevnt i skjema for tilstandsanalyse vil koste. Alle estimer er bergnet ut i fra erfaring på bygg og VVS, som takstmennene innhar. Bergnet etter lokale forhold.

For oppgradering og tiltak på poster i vedlagt skjema er anslått til ca 700.000 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

MYRSNIPA BARNEHAGE

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-sifternivå. 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.

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 vedlikeholds behov	4-10 år	Teknik 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 bygningsleden 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

MYRSNIPA BARNEHAGE

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.

5.2 Byggtekniske vurdering

Gulv og grunnmurer, ramper/adkomster

Dagens kjellergulv er av betong utført med maling/epoxy, det er observert noe mindre sprekker i denne konstruksjonen. Relativ stor slitasje på overflatene. Utvendig støttemur for tak i rømningsvei må utbedres snarest med tanke på sikkerhet ved rømning. Takoverbygg kan også falle ned hvis mur raser sammen. Dette grunnet store sprekkdannelser i støttemur langs trappeløp. Alle ramper er funksjonelle og tilfredsstillende Universell Utforming. Rekkverker til disse er stabile.

Vinduer og dører

Vinduer og dører i hovedplan er fra byggeår (1985/1986 samt tilbygg i 1991) Enkelte vinduer fremstår som trekkfulle. Det er ikke oppdaget stor slitasje på vinduene, men de fremstår som lite energibesparende, da nyere vinduer vil tilfredsstillende et mindre varmetap. Funksjonalitet er opprettholdt pr. i dag. Ytterdører fremstår som bedre enn vinduene. Kjellervinduer trengs en større opprusting. Pusses utvendig og fuges/listes innvendig. Større energitap fra disse.

Innvendige flater og innredning

Eksisterende kledning på alle vegger er for det meste panelte flater. Disse kan beholdes, men anbefales å gjennomgå en sliping, sparkling og remaling. Dette for lettere å opprettholde renhold og bedre innemiljø. Rom med panelte himlinger kan vurderes å omlegges til bedre lydabsorbering med T-profil eller gips himlinger.

Når det gjelder kjøkkeninnredning og annen installasjon som stelleområder, anbefales oppgraderinger for lettere arbeidsforhold med tanke på ergonomi og renhold. Utstyr er funksjonelt i dag, men mye slitasje. Gulvflater i hovedetasje må/bør ettersees. Rubbing og boning er et alternativ. Noen synskader ved fundamenteringen skaper setnings sprekker i noe av belegget.

MYRSNIPA BARNEHAGE

Personalrom

Oppholdsrommene for personale er ok, men kunne vært større. Omdisponeringer av andre rom eller endringer av eksisterende kan vurderes. Fungerer i dag. Arbeidsplasser for ansatte o.l. må også vurderes. Dette grunnet arealer for ansatte er omdisponert til lekearealer for barna. Rommene bør omdisponeres internt, basert på krav til 6m² pr ansatt fra Arbeidstilsynet. Det er mangelfullt med stikkontakter generelt i bygget, spesielt for arbeid med teknisk utstyr. For å unngå for mange skjøteledninger, bør flere stikkontakter vurderes.

5.3 Teknisk vurdering

Myrsnipa Barnehage vurderes basert på befaring, innhentet informasjon og byggets generelle alder, og med bakgrunn i disse faktorer konkluderes det med at barnehagen har store moderniseringsbehov når det gjelder de tekniske anleggene. Dagens anlegg fungerer, men en kan regne det som sannsynlig at det vil være et økt behov for utbedringsarbeider i tiden som kommer basert på de tekniske installasjonenes levetid (for flere av disse komponentene ligger levetiden nå på 30-40 år). Dette gjelder for alle de tekniske anleggene i større eller mindre grad, og det er kun utført enkeltvis utbedring i barnehagen (f.eks. berederskifte for ca. 20 år siden og bytte av ventilasjonsaggregat).

Foruten den generelle alderen til de tekniske anleggene og dets produkter og installasjoner er det flere skader, slitasjer og mangler som bør utbedres. Bla. er det skader på vannrør (de er tråkket ned og ligger ubeskyttet), det mangler isolasjon på store deler av rørnettet, det er noe irr på vannrør, osv. Under følger en kort oppsummering av noen enkeltpunkter som er avdekket under befaring:

Rørteknisk anlegg:

Barnehagen er utstyrt med et relativt enkelt rørtekniske anlegg, bestående av et sanitæranlegg. I kjeller ligger vanninnlegget som er en PEL ledning med stengeventil (kulekran) og en vannmåler. Anlegget fordeler seg videre ut i kjeller og opp i første etasje hvor det står en 300l bereder med alder på ca. 20 år. Rørnettet ellers er ført opp med CU rør av varierende dimensjon og diverse armaturer. Øvrig spredenett i plan 1, avløpsrør består i all hovedsak av plastrør. Bunnledning er ikke kontrollert.

Ellers består anlegget av:

- Div. sanitærutstyr, både for voksne og barn. God dekning av sanitærutstyr for barn i alle avdelinger, herunder toaletter og servanter. Det er også egnet vaskeikum for de minste barnene på respektive avdelinger.
- Det er et større kjøkkenområde for produksjon av mat. Kjøkkenet er gammelt og har en del slitasje. Sanitærutstyr virker å være byttet på et senere tidspunkt.
- Sentrert i bygget er det plassert et brannskap for manuell slokking med vann. Dette brannskapet dekker ikke hele byggets flate.
- Vannrør i kobber, avløpsrør i plast.

Ventilasjonsanlegg:

Ventilasjonsaggregatet er av nyere dato, og er i god stand. Aggregatet er av typen Exhausto Smart 3 og leverer en luftmengde på 4400 m³/h. Selve aggregatets utluftkanal/avkastkanal er

MYRSNIPA BARNEHAGE

isolerte, og øvrig kanalnett i teknisk rom er i god stand. Ny strømtilførsel fra sikringsskap med automatsikringer for hhv. aggregat og elektrisk varmebatteri. Varmebatteri med 14kW effekt.

Øvrig anlegg består av spredenett bestående av sirkulære kanaler (spiro) som fordeles i kjeller, plan 1 og på loft (trolig). Tilluft og avtrekk for de forskjellige bygningsdelene/sonene.

Ventilasjonsanlegget er renset av nyere dato, men det er uvisst hvor mange år siden dette ble gjort.

Ellers består anlegget av:

- Kanalnett i kjeller, plan 1 og på loft. Spirokanaler og firkantkanaler av varierende dimensjon.
- Uteluft/avkast fra hette på loft/tårnbygg.
- Tilluft og avtrekksventiler i tak/himling for de forskjellige bygningsdelene.

Det stilles spørsmål til ventilasjonsanleggets kapasitet mot byggets størrelse og personbelastning. Ved befaring ble det tatt opp problemstilling rundt inneklimate, og dette punktet føres derfor opp i tilstandsvurderingen som en mulig faktor.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget har inntak som går til hovedtavle plassert i kjelleren. Hovedtavlen er gammel, og er utstyrt med 45 kurser med glassikring/skursikring (utgått modell) som på kort sikt bør byttes ut/bygges om. Enkelte deler av hovedtavlen er oppgradert, og det nevnes bla. tilførsler til:

- Ventilasjonsaggregat
- Motorvarmer
- Grillhytte (nybygg)

Hovedtavlen er utstyrt med overspenningsvern og automatisk avlesning av strømforbruk.

Myrsnipa Barnehage er ellers utstyrt med elektrisk installasjon i form av stikk, lys, oppvarming, osv.

Den primære oppvarmingskilden er varmekabler i gulv, og disse antas installert rundt 1991 da det ble gjort oppdrageringer på bygget. Varmekabler styres av lokale romtermostater, og alder antas da å være på ca. 32-33 år. Det er også benyttet enkelte elektriske ovner for oppvarming.

Strømtilførsel til tekniske installasjoner, blant annet varmtvannsbereder, kjølerom, kjøkken, brannvarsling, osv.

Utvendig er det utelys og div. elektrisk installasjon i tilhørende bygg (bla. grillhytte). Det er også lagt opp til motorvarmere for biler på parkeringsplass for barnehagen.

MYRSNIPA BARNEHAGE

Nettverk:

Dagens nettverksløsning er av en gammel modell, og det er ikke lagt fiber inn i bygget (denne ligger dog rett utenfor). Innvendig oppleves nettverk som ustabil/dårlig, og med manglende dekning. Det er ikke dekning utendørs i grillhytte.

Brann:

Brannvarslingsanlegget består av røykvarslere plassert i bygget, samt en branntavle ved hovedinngang. Det er manuelle utløsere i hhv. kjeller og 1. etg.

Branntavlen er i dag markert med «Varsler ikke brannvesen», og overføring antas derfor ikke å være i orden. Branntavle av typen Eltek Fireguard ZLX 30.

Det henger egen orienteringsplan for brannalarmanlegget ved branntavle. Denne angir sløyfeinndeling og manuelle meldere, samt hvor brannsentral er lokalisert.

Oppvarming:

Den primære oppvarmingskilden er elektrisk oppvarming, da primært via varmekabler/varmematte i gulv, samt enkelte panelovner. Med basis i siste kjente byggearbeider ifm. anlegget antas det at varmekabler/folie/matte er 32-33 år gamle, og på sikt vil kreve utbedringer.

Kjøkken:

Dagens kjøkken plassert sentralt i bygget er slitt og på sikt må dette byttes.

Kjølerom:

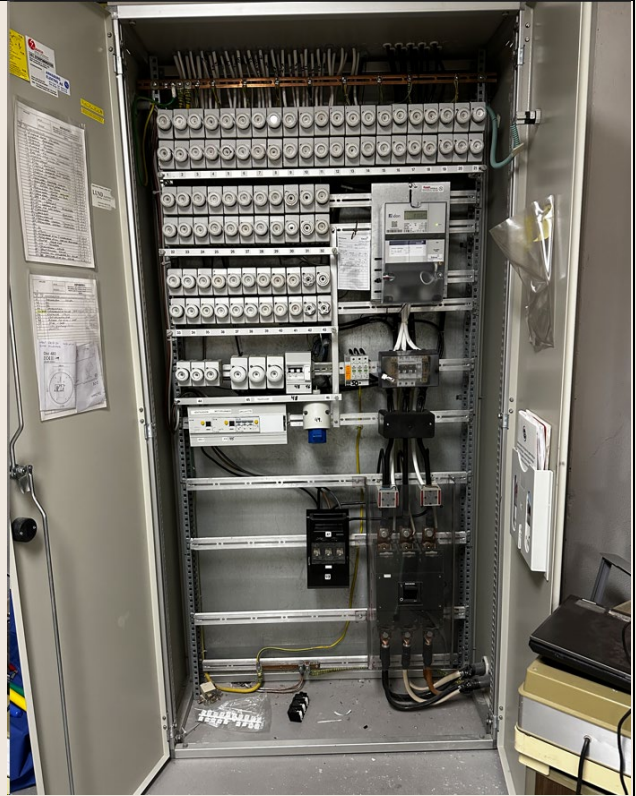
Kjølerom fungerer, men oppnår ikke ønsket temperatur. Det opplyses om at ønsket temperatur er 4°C. Det er ellers vanskelig/umulig for personalet å bedrive service- og vedlikehold (herunder støvsuging av luftinntak/avkast) pga. en ikke hensiktsmessig plassering.

6 Fotodokumentasjon

Bilde 1: Støttemur for tak i rømningsvei. Sprekkdannelse langs hele støttemur.



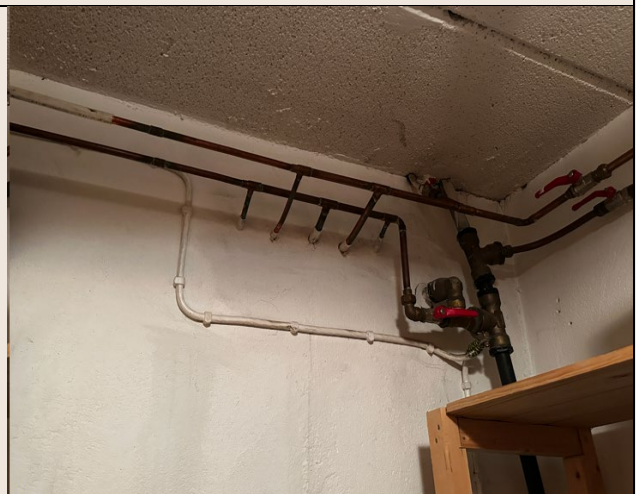
Bilde 2: Sikringsskap/tavle i kjeller. Majoritet av sikringer er glassikrings.



Bilde 3: Ventilasjonsaggregat. Av nyere dato, god stand.



Bilde 4: Eksempel på rørføring i kjeller. CU-rør mangler isolasjon.



MYRSNIPA BARNEHAGE

Bilde 5: Eksempel på eldre armatur for sanitæranlegget.



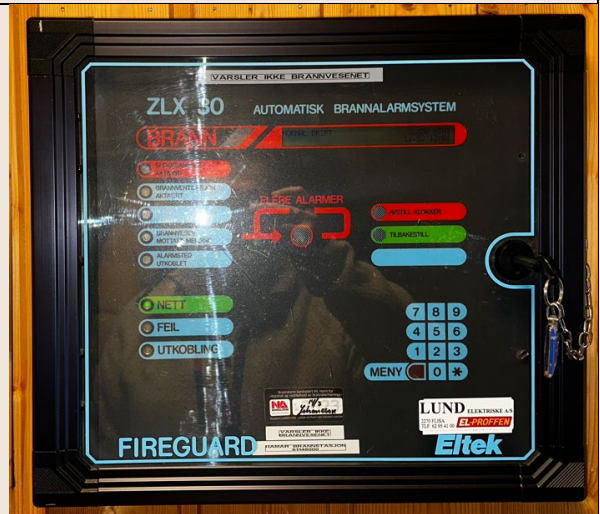
Bilde 6: Vanninnlegg i kjeller. PEL-ledning, kulekran med spak (hovedstengeventil) og vannmåler.



Bilde 7: Eksempel på kjellervindu sett utenfra. Eldre vindu, manglende vedlikeholdt.



Bilde 8: Branntavle/panel. Obs! Varsler ikke brannvesen ved utløst alarm.



7 Vedlegg

Vedlegg 1 – Skjema for tilstandsanalyse