

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

TILSTANDSVURDERING AV BASHAMMEREN BARNEHAGE



Befaringsdato: 29.04.2020
Rapportdato: 15.05.2020
Rapportansvarlig: Anders Austad

Anders Austad

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

Innhold

FORUTSETNINGER.....	2
INNLEDNING	3
IVARETAKELSE AV EKSISTERENDE BYGGVERK – ETTERSLEP	4
VEDLIKEHOLD 2020 - 2040	7
OPPGRADERING TIL TEK 17.....	10
BRUKERTILPASNINGER.....	10
SAMMENSTILLING ØKONOMI.....	10
VEDLEGG 1: Bilder	
VEDLEGG 2: Elektro	
VEDLEGG 3: Ventilasjon	

FORUTSETNINGER

Øystein Opås Takstforretning AS har av Åsnes Kommune blitt bedt om å gjøre følgende vurderinger av Bashammeren Barnehage:

- Hvilke tiltak med tanke på vedlikehold og oppgraderinger er det behov for på nåværende tidspunkt?
- Er det hensiktsmessig å oppgradere noen bygningsdeler til TEK 17-standard?
- Hvilke bygningsdeler må oppgraderes og hvilket vedlikehold må utføres i løpet av perioden 2020 – 2040?

Befaringer er gjort etter registreringsnivå 1 ihht. NS 3424. Referansenivå for vurderingene er satt til tilstand som nytt. Det vil si at hver bygningsdel vurderes opp mot om de innehar den funksjon og kvalitet som de hadde når den var ny.

Vurderingene er gjort med forutsetning om normal bruk og slitasje samt at det utføres et normalt/godt vedlikehold. Rapporten tar ikke stilling til skader som følge av påføring eller feil bruk og dårlig vedlikehold, eller hvorvidt det er sannsynlig eller ikke at dette oppstår.

I hovedsak er hver bygningsdel omtalt for seg selv, men der hvor det er hensiktsmessig er enkelte rom omtalt for seg selv.

Kostnadsberegningene er gjort ut fra erfaringstall og er oppgitt i 2020 med datidens kroneverdi og priser. Alle priser i rapporten er oppgitt ekskl. mva.

For vurdering av elektro er det samarbeidet med EI-Tjenester Kirkenær.

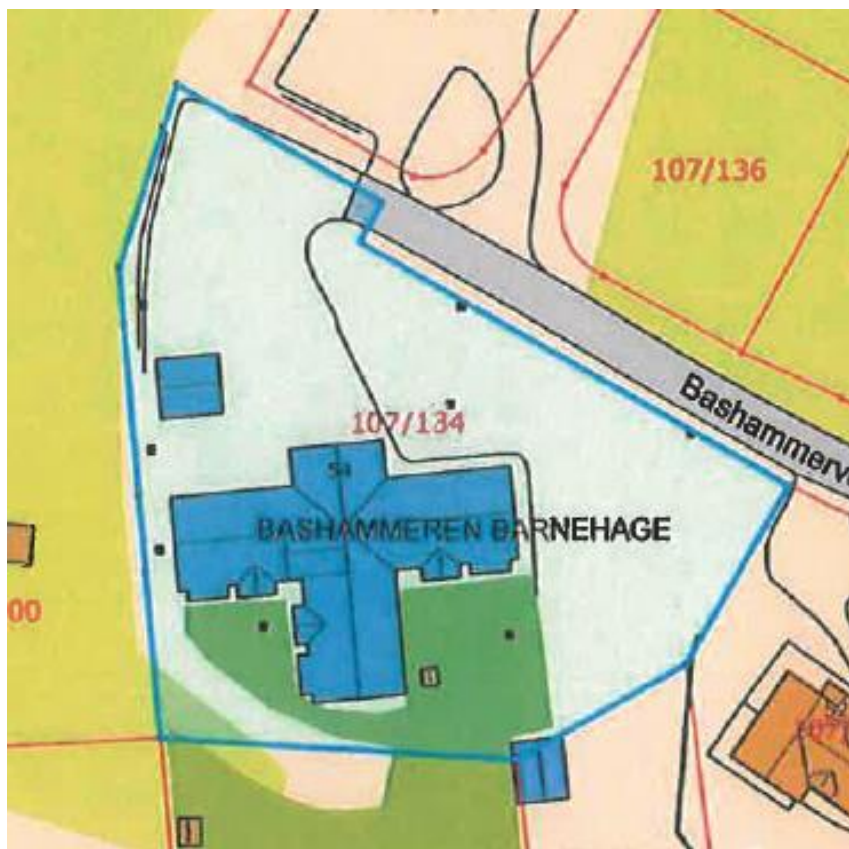
For vurdering av ventilasjon er det samarbeidet med Exigo VVS AS.

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

INNLEDNING



Bygningen er ført opp i 2002 og fremstår i hovedsak som original fra byggeåret. Fundamentering med ringmurer og støpt plate på mark. Vegger er i hovedsak oppført med bindingsverk som er utvendig kledd med trepanel. Takkonstruksjon av takstoler med yttertekking av takstein. Innvendige overflater med i hovedsak gulvbelegg på gulv, panel, plater og tapeter på vegger og lette systemhimlinger i himlinger.

Ventilasjonsanlegg fra byggeår bestående av ett aggregat, plassert i teknisk rom i 2. etasje.

Elektrisk anlegg fra byggeår med skjulte og åpne føringer.

Vannførende rør i hovedsak av PEX og avløpsrør av plast.

BTA 485 m².

IVARETAKELSE AV EKSISTERENDE BYGGVERK – ETTERSLEP

Det er avdekket noen behov for vedlikehold og reparasjoner som det anbefales og utføre ved første anledning.

For den kommende perioden anses bygget å i hovedsak ha behov for normalt vedlikehold, med noen unntak. Det må blant annet påregnes innvendig oppussing av overflater og muligens rehabilitering av våtrom.

På ventilasjonen har det vært noen utfordringer med enkelte motorstyrte sonespjeld og enkelte av disse er skiftet ut. På befaring registreres det ubalanse i enkelte rom, dette kan skyldes feil på sonespjeld. For ventilasjonen er det gjort estimat for årlig avsetning til vedlikehold og for oppgradering av anlegget når totaliteten tilsier at dette er fornuftig. Dette forventes å være i slutten av perioden.

For det elektriske anlegget er det vurdert hovedtavler og underfordelinger, installasjon, belysning, brann og nød og ledelys. Det er avdekket noen avvik og det er videre foreslått tiltak med kostnadsestimat.

Videre følger lister over arbeider som det anses å være behov for på nåværende tidspunkt samt hvilke vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider det vurderes til at det vil være behov for i den kommende perioden.

Det er gjort skjønnsmessige vurderinger på hvilke vedlikeholdsarbeider og hvilke oppgraderinger som det vil være behov for i den kommende perioden. Like bygningsdeler kan ha svært ulike levetider og intervaller mellom vedlikeholds- og utskiftingsbehov blant annet på bakgrunn av bruken. Flere av punktene som er medtatt er punkter som det ikke er sikkert at det vil bli behov for å utføre, men på bakgrunn av forventede levetider på bygningsdelen må det medtas og legges til grunn i en slik langsiktig kartlegging.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

NS 3451	Bygningsdel	Tilstand	Bilde	Tiltak	Kostnad
222	Søyler og dragere av tre	Stedvis slitasje på overflater på synlige søyler		Behandling av overflater	5.000,-
232	Yttervegg av tre	Det har oppstått en sprekk innvendig mellom gulv og vegg på vegg mot trafikkbanen i avdeling 1. Dette har gått utover tettheten i konstruksjonen da det på befaringsdagen kan kjønnnes trekk i sprekkenn. Symptomer på årsaken til dette kunne ikke ses på befaring.	04	Forholdet må undersøkes ytterligere og en god og varig utbedring må iverksettes. Fuging av sprekkenn på varm side av klimaveggen anses ikke som en god og varig løsning.	
234	Ytterdør	Løs pakning på entredør til personalinngang.		Skifte pakning på dørblad personalinngang.	1.000,-
234	Ytterdør	Ytterdør på avd. Blygen tetter ikke.		Justering/skifte pakning på ytterdør på Blygen.	2.000,-
235	Utvendig kledning	Skader på nederste kledningsbord på fasadene mot nord og øst.	01	Utskifting av skadede kledningsbord.	10.000,-
244	Innvendig tredør	Dørpumper lukker ikke dørene helt igjen flere steder.		Kontroll av alle dørpumper og justering og smøring etter behov.	8.000,-
244	Keramiske fliser	Skade på flere veggfliser på avdeling 1.		Utskifting av skadede fliser. Avsetning tar høyde for at det finnes reservefliser tilgjengelig.	10.000,-
255	Gulvoverflate	Maling på gulv i teknisk rom i 1. etasje flasser av.		Skraping av gulv og ny behandling av overflaten.	6.000,-
255	Gulv i våtrom	Silikon mellom gulv og veggfliser løsner flere steder.	03	Utskifting av silikonfuger mellom gulv og veggfliser i alle rom med fliser anbefales utført. Spesielt viktig i rom tilrettelagt for vannpåkjenninger direkte på vegg- og gulvflatene.	5.000,-
262	Taktekning	Taktekking forventes å kunne benyttes i hele den kommende perioden. Det er pr nå begynnende		Spyling og rengjøring av takflater.	10.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
 Telefon: 95 81 10 40
 E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
 Telefon: 41 45 78 59
 E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- *Taksering*
- *Skjønn*
- *Teknisk rådgivning*

		mosevekst på takflaten og det er viktig at dette fjernes nå før omfanget blir større og påfører skader på takflaten.			
265	Takrenner	Skader og frostspreng på nedløp flere steder. Ved lekkasje tilføres fuktighet til kledning og dette øker risiko for råte.	02	Anbefales skiftet.	5.000,-
265	Takrenne/beslag	Avflassing av fargebehandling på beslag flere steder på bygget, dette må forventes og eskalere. Dette kun av estetisk karakter og beslagene forventes og holde tett ut den kommende perioden.		Ut fra estetikken kan det vurderes om det skal gjøres tiltak med tanke på avflassing av farge på beslag. Kostnad vurderes ikke.	
	Vaskeservant	Skade på lamell på innbygging av servant på toalett på avdeling 1. Kun estetisk.		Utskifting av omramming for servant.	10.000,-
	Uthus	Taktekking med takstein med mosevekst av et slikt omfang at det må legges til grunn at overflaten på steinen og tettheten er betydelig svekket. Ut fra omfanget av mosevekst anses det at tekkingen er moden for utskifting. Slitasje på overflate på dør. Nederste kledningsbord går ned i terreng, råteskader i kledningen.	05 og 06	Det kan forsøkes med spyling og rengjøring av taket, men det legges her til grunn utskifting av taktekkingen. Overflatebehandling av ytterdør. Nederste kledningsbord må fjernes og det må etableres en ny løsning med beslag som går ned i terreng i stedet for trepanelen.	15.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

VEDLIKEHOLD 2020 - 2040

NS 3451	Bygningsdel	Tilstand	Bilde	Tiltak	Kostnad
234	Ytterdør	Ved utgangen av kommende periode vil ytterdører være 38 år, dørene antas å ha behov for utskifting før den tid.		Utskifting av ytterdører i den kommende periode.	75.000,-
234	Trevindu	Vinduer forventes å kunne benyttes i hele den kommende periode. Det må allikevel legges til grunn at det vil oppstå noe behov for service og reparasjon. Overflatebehandling forventes utført to ganger gjennom perioden.		Service og reparasjon av vinduer. Overflatebehandling.	40.000,-
235	Utvendig kledning	Kledning forventes, ved god ivaretagelse, og ha en lengre levetid enn den kommende perioden. Siste behandling av fasadene ble gjort i 2019. I den kommende perioden må det legges til grunn to omganger med behandling av overflater.	12		200.000,-
246	Innvendig kledning	Det er enkelte steder slitasje på overflater og i løpet av den kommende perioden må det påregnes oppussing av innvendige overflater.		Oppussing av overflater etter behov, ønsker og økonomi.	150.000,-
246	Keramiske veggfliser med membran	Det er tilrettelagt for dusjing/spyling rett på vegger i skifterom og garderober. Normal levetid er 15-20 år. Kan også være vesentlig lengre avhengig av kvaliteten på utførelsen og bruken. Dagens alder er 15 år og det bør derfor medtas som et behov som kan oppstå i den neste perioden på 20 år.		Eventuelt utskifting av fliser og membran. Utføres ved behov/sviktende funksjon.	40.000,-
255	Gulvfliser på membran	Det er tilrettelagt for dusjing/spyling rett på vegger i skifterom og garderober. Kan også være vesentlig lengre avhengig av bruken. Dagens alder er 15 år og		Eventuelt utskifting av fliser og membran. Utføres ved behov/sviktende funksjon.	50.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

		det bør derfor medtas som et behov som kan oppstå i den neste perioden på 20 år.			
255	Gulvoverflate	Det er enkelte steder slitasje på overflater og i løpet av den kommende perioden må det påregnes oppussing av innvendige overflater.		Oppussing av overflater etter behov, ønsker og økonomi.	250.000,-
262	Taktekking	Dagen taktekking forventes og kunne benyttes i hele den kommende perioden. Dette betinger ett jevnlig vedlikehold av takflatene.		Spyling og rengjøring av taket må utføres ved behov. Det bør gjøres en årlig vurdering av omfanget mosevekst. Spyling takteking på mindre bygninger kan med fordel være et rutinearbeid hver vår.	30.000,-
	Systemhimlinger	Det er enkelte steder slitasje på overflater og i løpet av den kommende perioden må det påregnes oppussing av innvendige overflater.		Oppussing av overflater etter behov, ønsker og økonomi.	100.000,-
45	Servantarmaturer	Servantarmaturer vil under normale omstendigheter ha behov for utskifting i den kommende perioden.		Det legges til grunn komplett utskifting av servantarmaturer i løpet av perioden. Det er ikke å anta at behovet for utskifting vil oppstå samtidig på alle installasjonene. Utføres etter behov.	70.000,-
45	Dusjarmaturer	Dusjarmaturer som finnes i stellerom og grovgarderobe vil normalt ha behov for utskifting i den kommende perioden.		Komplett utskifting av dusjarmaturer i løpet av perioden legges til grunn. Det er ikke å anta at behovet for utskifting vil oppstå samtidig på alle installasjonene.	30.000,-
	Kjøleaggregat til kjølerom	Behov for utskifting av kjøleaggregat til kjølerom må påregnes i perioden.		Utskifting av aggregat etter behov.	40 000,-
	Ventilasjon	Årlige vedlikeholdskostnader.		Service og nødvendige utskiftninger og reparasjoner. Årlig vedlikeholdskostnad er beregnet til kr 16.000,- per år.	320.000,-
	Ventilasjon	Oppgraderingskostnad ved utskifting av anleggene.		Utskifting/oppgradering av hele anlegg. Antas å ikke måtte utføres før i slutten av perioden.	1.500.000,-
	Elektro	Installasjon: Elektriske installasjoner i hovedsak fra de respektive byggeår. Utskiftninger, oppgraderinger		Utskiftninger, oppgraderinger og reparasjoner etter behov. Stikkontakt for	150.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
 Telefon: 95 81 10 40
 E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
 Telefon: 41 45 78 59
 E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- *Taksering*
- *Skjønn*
- *Teknisk rådgivning*

		og reparasjoner må påregnes gjennom den kommende perioden.		varmtvannsbereder er bemerket i el-rapport.	
	Elektro	Belysning: Armaturer i hovedsak fra byggeår og utskifting av enkelte komponenter må påregnes gjennom perioden.		Utskiftninger av belysning etter behov. Det er bemerket behov for utskifting av utelys etter varmgang.	50.000,-
	Elektro	Nød og ledelys: Utskiftninger og reparasjoner vil være nødvendig gjennom perioden.		Utskiftninger og reparasjoner etter behov.	50.000,-
	Elektro	Brann: Utskiftninger og reparasjoner vil være nødvendig gjennom perioden.		Utskiftninger og reparasjoner etter behov.	70.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

OPPGRADERING TIL TEK 17

Det er ikke avdekket forhold eller bygningsdeler som det anses hensiktsmessig å oppgradere til TEK 17-standard.

BRUKERTILPASNINGER

Det har ikke kommet frem eventuelle ønsker om brukertilpasninger.

SAMMENSTILLING ØKONOMI

Byggverk som fremstår som solid og i god stand, med unntak av sprekk mellom gulv og vegg i avdeling 1. Det forventes hovedsakelig behov for normalt vedlikehold i den kommende perioden.

Ivaretakelse av byggverk - etterslep	Kr 90.000,-
Oppgradering til TEK 17	0,-
Brukertilpasning	0,-
Vedlikehold 2020 - 2040	Kr 3.215.000,-
Total sum	Kr 3.305.000,-

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Bilde 01



Bilde 02



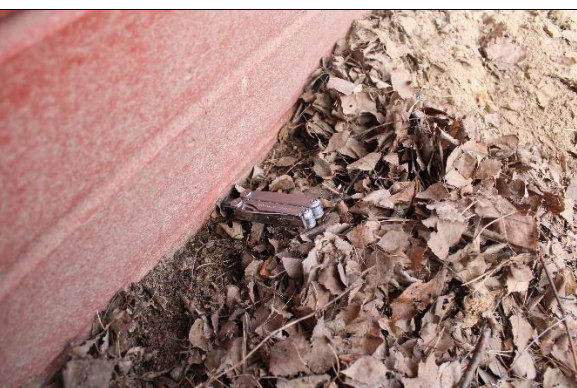
Bilde 03



Bilde 04



Bilde 05



Bilde 06

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no



Bashammeren barnehage.

Generelt.

TN 400V. Hovedsikring innstilt på 112,5A. Alder på installasjon 2002.

Hovedtavle og underfordelinger.

Hovedtavle 2002 plasser i teknisk rom. Flere automatskap med kurssikringer. Løs nippel i toppen av tavle.

Installasjon.

Installasjon er som forventet ut ifra alder. Stikk på bereder bør byttes til rundstift som tåler belastningen bedre.

Belysning.

Fra byggetid. Utelys armaturer bærer preg av varmeutvikling og bør nok byttes. Lyskilden i disse er på vei til å fases ut. Kr 30 000.-

Varme.

Vannbårende varme.

Brann.

Eltek Delta compact brannalarm. Ikke merket med sist kontroll.

Nød og ledelys.

Mye som nylig er byttet og i god stand.



Bashammeren barnehage

BTA 485, Byggeår 2002

Ett aggregat plassert i tekniskrom plan 2, tilkomst via spiraltrapp. Ifølge driftsoperatør så var det også enkelte motorstyrte sonespjeld i forbindelse med romreguleringen skiftet ut. Ubalanse i enkelte rom ble observert under befaringsrapport, dette kan skyldes feil på sonespjeld.

System 1 – Aggregat installasjons år ca. 2002 – ca. 3000m³/h

Estimat årlig vedlikeholdskostnad: 16.000,-

Estimert oppgraderingskostnad 2040 (2020-kroner): 1.500.000,-