

TILSTANDSRAPPORT

SØNSTERUD BARNEHAGE

ÅSNES KOMMUNE

PROSJEKT INFO:

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



SØNSTERUD BARNEHAGE

Innhold

1	Rapportinfo	3
2	Informasjon om oppdraget	3
2.1	Bakgrunn for oppdraget	3
2.2	Fakta om Sønsterud 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 teknisk forvalter (kommunen) og leder for barnehagen.		
Emne:	Tilstandsanalyse Sønsterud 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 Sønsterud barnehage.

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

SØNSTERUD BARNEHAGE

2.2 Fakta om Sønsterud barnehage

Sønsterud Barnehage er opprinnelig oppført som en enebolig på 80-tallet, og er senere konvertert til barnehage og bygget ut med et større tilbygg i 2005. Det er gjort en del endringer på det eksisterende boligbygget for å få løftet dette opp til en standard som passer en barnehage, bla. er det etablert ventilasjonsanlegg i kjeller, omgjort rom for å lage lekerom, mm. Det er kjeller under hele barnehagen, men ny og gammel kjeller er ikke tilknyttet hverandre (tilkomst til ny del av kjeller er via utvendig inngangsdør). I senere tid er det gjort arbeider med bla. å etablere en svalgang for plassering av barnevogner.

Det er to forskjellige støttemurer i kjeller, som gjør at gulvene i 1 etg «beveger» seg i forhold til disse murene. Det blir da feil på gulvet i hver ende av kjøkkenet og gulvene er sprukket opp. Kjøkkenet er særdeles nedslitt. Personalrommene, spesielt garderobedelen, er meget små, det samme gjelder kontor/møtevirksomhet. Det er relativt stor lydsmitte, da ingen av himlingene har lydabsorberende flater. Vegger likedan, da disse stort sett er panelte flater.

2.3 Eiendomsopplysninger

Adresse, kommune	Krokmoen 9, 2280 Gjesåsen
Kommunenr. - Gnr/Bnr	39/175
Bygningsnummer	153703558
Anleggets egennavn	Sønsterud Barnehage
Eier	Åsnes Kommune
Byggeår eller datering	Fra 1986
Opprinnelig funksjon	Barnehage
Nåværende funksjon	Barnehage
Areal	Har ikke hatt tegninger, ikke beregnet
Vernestatus	Nei
Kulturminne-id	Nei

3 Sammendrag, funn og økonomi

3.1 Generell tilstand

Sønsterud Barnehage mangler infrastruktur for de ansatte, herunder arbeidsplasser, hensiktsmessig hvilerom, fasiliteter for produksjon av mat, osv. Dette er et gjennomgående problem i barnehagen.

De tekniske anleggene er kartlagt, og det legges vekt på at det er en forskjell i ny og gammel del av barnehagen. Flere installasjoner i gammel del er i dårligere stand enn i den nye delen.

SØNSTERUD BARNEHAGE

3.2 Byggetekniske funn

Her er det stort behov for utvidelse av personal rom/møterom m.m. Vår anbefaling vil bli å benytte ny vognparkering ute og gjøre om denne til personal rom. Trekke ut tak og få ny vognparkering langs med byggets bakside.

Himlinger inne bør støyisoleres og hele kjøkkenavdeling byttes ut. Grunnet setningsskader på gulv.

3.3 Øvrige tekniske funn

Rørdimensjoner og alder på det rørtekniske anlegget trenger en oppgradering. Blant annet er det manglende isolering av rørene.

Ellers et kommende vedlikeholds program, grunnet byggets alder. Gjelder delvis også EI anlegg.

3.4 Økonomi

Det vises til vedlagt tilstandsskjema for alle bygningsdelene med estimater på de enkelte fag og bygningsinstallasjoner. HRP påpeker at dette er kun estimerte kostnader for lokaldistriktet, Åsnes Kommune må selv vurdere utbedringer og tiltak. Tilstandsgraderingene kommer frem i vedlagte skjemaer. Estimatenes er basert på erfaring på Bygg og VVS fra takstmennene.

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. Estimatenes er basert på priser i distriktet.

For oppgradering og tiltak på poster i vedlagt skjema er anslått til ca 1 400.000 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

SØNSTERUD BARNEHAGE

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 befaringstidspunktet.

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 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	Strakstiltak	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.

Overordnet beskrivelse
Vinduer bør skiftes. Fuginger og maling alternativt som minstekrav
Utskifting kjøkken bør gjøres snarest mulig. Reparasjoner av gulver, spesielt i kjøkkenregionen. Lydisolerende himlinger etableres.
Opprusting av all garnityr og sanitærutstyr, inkl varmtvannsbereder. Manglende stikkontakter i flere rom og bruk av skjøteledninger som pr nå ikke er brannsikket, kan føre til overlastinger.
Nytt personalområde bør etableres eventuelt bygges nytt. Der det i dag er lese/dukkeom, samt bygge inn «ny vognparkering» til nytt personal rom(ca 20m ²). Da kan tidligere personalrom bli en del av utvidet garderobe. Nytt påbygg snus som ark tak, grunnmur eller ringmur støpes, nytt gulv i plan med lese/dukkeom. Ytterdør opprettholdes.
Det bør etableres ny vognpark mellom kjellernedgang og lese/dukkeom. Tak trekkes ut for etablering av svalgang for vognparkering og ramper re-etableres. Utgravde masser for påbygg kan gjenbrukes på utearealene til akebakker e.l. Utvendig bygning trenger nytt malings strøk.

5.2 Byggtekniske vurdering

Gulv og grunnmurer, ramper/adkomster

Dagens kjellergulv er av betong m/maling/epoxy og noe gulvbelegg. Relativ stor slitasje på overflatene. Oppgradering av veggflater i kjeller er nødvendig, spesielt via rømningsvei. De fleste ramper utvendig er pr i dag korrekte iht universell utforming.

Vinduer og dører

Vinduer og dører i hovedplan er fra byggeår, tilbyggsdelen noen år senere. Enkelte vinduer fremstår som trekkfulle. Det er ikke oppdaget stor slitasje på vinduene, men de fremstår som lite energibesparende, alternativ til utskifting er tilleggsfuging og remaling inne. Dører fungerte bra under befaringen.

Innvendige flater og innredning

Eksisterende kledning på alle vegger, for det meste panelte flater. Grunnet endringer av lokalene under driften er en del av tidligere yttervegger nå brukt som innervegger. Det er tungvint å bevege seg mellom rommene, da det ikke er direkte adkomst til noen av rommene.

Når det gjelder kjøkkeninnredning og annen installasjon, som for eksempel stelleområder, anbefales oppgraderinger for lettere arbeidsforhold med tanke på ergonomi og renhold. Utstyr er funksjonelt i dag, men veldig slitt. Gulvflater i hovedetasje må/bør ettersees. Rubbing og boning

SØNSTERUD BARNEHAGE

er et alternativ på deler av flatene. Noen synkeskader ved åpne innganger til kjøkken fra to sider, synlig bæremur opp i gulvbelegget. Gjelder inngang til kjøkken fra begge sider.

Personalrom

Oppholdsrommene for personale er ok, men kunne vært større. Omdisponeringer av andre rom eller endringer av eksisterende kan vurderes. Fungerer i dag. Kontorplasser for arbeid med PC for ansatte o.l. må også vurderes. Det er mangelfullt med stikkontakter generelt i bygget. Det brukes i dag en del skjøteledninger som ikke er å anbefale.

Det bør prioriteres at personale/ansatte i barnehagen får endringer av oppholdsrom, arbeidsstasjoner og tilgang til pc-plasser. Ved nybygg for personale kan dagens lokale frigis til møter e.l. Pr. i dag tilfredstiller ikke arealene 6m² pr ansatt.

5.3 Teknisk vurdering

Sønsterud Barnehage er opprinnelig oppført som en enebolig på 80-tallet, og er senere konvertert til barnehage og bygget ut med et større tilbygg i 2005. Det er gjort en del endringer på det eksisterende boligbygget for å få løftet dette opp til en standard som passer en barnehage, bla. er det etablert ventilasjonsanlegg i kjeller, omgjort rom for å lage lekerom, osv. Det er kjeller under hele barnehagen, men ny og gammel kjeller er ikke tilknyttet hverandre (tilkomst til ny del av kjeller er via utvendig inngangsdør).

I senere tid er det gjort arbeider med bla. å etablere en svalgang for plassering av barnevogner, osv.

Det presiseres at Sønsterud Barnehage mangler infrastruktur for de ansatte, herunder arbeidsplasser, hensiktsmessig hvilerom, fasiliteter for produksjon av mat, osv. Dette er et gjennomgående problem i barnehagen.

De tekniske anleggene er kartlagt, og det legges vekt på at det er en forskjell i ny og gammel del av barnehagen. Flere installasjoner i gammel del er i dårligere stand enn i den nye delen.

Dagens anlegg fungerer, men det er utbedringsbehov for enkelte deler av systemene. Med bakgrunn i byggets alder vil det også på sikt kunne forventes flere feil og et økt behov for vedlikehold og utbedringer. I gammel del av barnehage (spesielt kjeller) er det behov for oppgradering av det rørtekniske anlegget, samt at det generelt er behov for vedlikehold og enkle utbedringer ellers i bygget.

I plan 1, ny og gammel del, samt kjeller i ny del er de tekniske anleggene i bedre stand, og regnet til rundt 18 år av alder (for de fleste installasjoner). Det samme gjelder ventilasjonsaggregat og anlegg. Basert på denne alderen vil det på sikt kunne bli mer vedlikehold og utbedringer, samt at enkelte produkter bør vurderes byttet for å opprettholde funksjon (f.eks. varmtvannsberedere).

Det er skader og slitasje på installasjoner, bla. dusjkabinett og sanitærutstyr, men generelt er dette funksjonelt.

SØNSTERUD BARNEHAGE

Rørteknisk anlegg:

Det rørtekniske anlegget består i all hovedsak av «to forskjellige systemer», hvor det er ett i gammel del av barnehagen og ett i den nye. Primært er det gamle rør og installasjoner i kjeller på gammel del, og resterende er da fra 2005 da bygget ble rehabilitert/utbygd.

Systemet er utelukkende en sanitæranlegg, og det er derfor ingen vannbåren varme eller kjøling.

I gammel del er det et vanninntak med PEL ledning som går inn via lekerom hvor røret ligger løst på gulv (isolert og beskyttet med tape, men denne har blitt dårlig) og inn til vaskerom. I vaskerom er det en gammel hovedstengeventil (sluseventil med vinge) og vannmåler. Videre fordeles rørnettene seg som CU ledninger av varierende dimensjon. Rørledninger og oppheng i kjeller er svært dårlige, og her må det påregnes en utbedring.

Oppvarming via bereder i kjeller (Møretank, 200l, produksjonsår: 2003). Denne berederen dekker kun deler av bygget. I plan 1 gammel del er det også plassert en bereder (datert til rundt 2005) for oppvarming, så disse to tar for seg gammel del av bygget. I ny del er det egen bereder for oppvarming, da datert til rundt 2005.

Det er varierende type sanitærutstyr, både for voksne og barn i barnehagen, og det er god utforming med tanke på at også barn skal kunne bruke toaletter og servanter. Egen HCWC i ny del. Det er dusj i ny del med kabinett fra byggeår. Det er også egne stellerom for vask av små barn, med tilhørende stellebord.

Ellers er det lagt opp til spyling/rengjøring i garderobe for uteklær, osv.

Sentralt i bygget er det plassert et kjøkken for produksjon av mat, men tilhørende kjølerom. Kjøkkenet har oppvaskkum og oppvaskmaskin. Dagens kjøkken bærer preg av bruk, og er nedslitt med skader på dører, sokkel, osv. Det er også dårlig plass for bespisning i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Røranlegget i kjelleren på gammel del av Sønsterud Barnehage har synlige skader, da i form av irr og lekkasjer/svettinger. Rørene er meget dårlig festet til konstruksjon, og har flere steder løsnet. Det er mangelfull isolasjon, og det som er av isolasjon er til dels skadet. Rørdimensjon samsvarer ikke med tilførsel (til/fra bereder), og det virker å være overslag i rørsystemet da kaldtvannsrør er varme. Stengeventiler og armaturer bør også byttes ut da flere av disse er gamle og med dårlig funksjon, det bør også etableres en stengeventil med gir for enklere/sikrere betjening.

Ventilasjonsanlegg:

Ventilasjonsanlegget på Sønsterud Barnehage har sitt hovedrom i kjeller på gammel del. Her sitter det et Flakt Teknisk ventilasjonsaggregat av typen PRY02, og installasjonsdato er antatt å være 2005. Aggregatet leverer en luftmengde på ca. 2300 m³/h, og har ellers en roterende varmegjenvinner/veksler og et elektrisk varmebatteri på 9kW. Aggregatet og tilhørende kanaler er i ok stand, og det er ingen synlige skader. Isolasjon på uteluft/avkast er i orden.

Eget styringspanel med av/på bryter på vegg ved siden av aggregat, aggregatet har også serviceavtale for hhv. aggregat og filterskift.

SØNSTERUD BARNEHAGE

Anlegget består ellers av et kanalnett bestående av spirokanaler, men det er uvisst om dette er rensset av nyere dato. Ute i bygget er det tilluft og avtrekk i rom, men i kjeller gammel del er dette dårlig og fraværende. I kjeller er det noe mekanisk avtrekk i form av luker i grunnmur.

Elektrisk anlegg:

I ny del av barnehage er det plassert en tavle i kjeller. Denne er utstyrt med automatsikringer og oversikt, og virker å være i god teknisk stand. I gammel del er inntak og sikringsskap eldre.

Det elektriske anlegget består ellers av stikk og lys i barnehagen, samt nødvendige tilførsler til bla. ventilasjonsaggregat og varmebatteri. Det er lagt opp til enkelte arbeidsplasser (også med overspenningsvern), men det er ikke tilstrekkelig med arbeidsstasjoner.

Barnehagen har varierende lystyper, og det er flere steder brukt lysstoffrør (utgått/utgående modeller). Ellers oppleves lokaler som lyse og fine, men i kjeller gammel del er det en del mørkere/dårlig belysning. Varmekilden i bygget er hhv. varmekabel (på bad) og varmeovner i øvrige rom. Disse er av varierende årgang og type, og det må påregnes at enkelte varmekilder må byttes/oppgraderes på sikt.

Nettverk:

Nettverk er ikke kartlagt i noen utstrakt grad.

Brann:

Brannvarslingsanlegget består av en branntavle, meldere ute i bygget og alarmklokker (innvendig og utvendig). Anlegget virker å være i god teknisk stand. Det er om noe mangelfull plassering av detektorer i kjeller gammel del hvor kun ventilasjonsrom er utstyrt med melder opp til branntavle. Det er plassert røykvarsler i gang i kjeller. I kjeller er det for øvrig plassert ut pulverapparat for manuell slokkeinnsats. I plan 1 er det også plassert ut pulverapparater, men de mangler merking. Det er også brannteppe tilgjengelig i kjøkken plan 1.

Sikkerhet:

Det er markerte rømningsveier, og det er benyttet fluoriserende skilter. I kjeller på gammel del er det egen rømningsvei ut via dør, til trappeløp og ut en dør i friluft. Rømningsveien er ikke utstyrt med panikkbeslag, men heller en manuell åpner for dør og manuell lysbryter for lys (ikke rømningslys). Rømning fra 1. etg. via byggets inngangsdører, merket med fluoriserende skilt.

Generelt, sanitæranlegg

Anlegget nærmer seg 20 år gammelt, og enkelte installasjoner er over 20 år gamle. Det vil på sikt kunne bli økt behov for utbedring, samt større risiko for lekkasjer og lignende. Det er også tilkommet en del nye krav som skal sikre bygningsinstallasjoner, bla. for lekkasjer som ikke nødvendigvis er ivaretatt i dag. Sanitærutstyr slik som dusjkabinetter vil også

SØNSTERUD BARNEHAGE

Kjøkken

Kjøkken mellom eksisterende og tilbygg er av eldre dato og slitt. Moderniseringsbehov for sanitæranlegg, inkl. installasjon av lekkasjesikring.

Sikkerhet, rømningsvei kjeller gammel del:





Rømningsveien fra kjeller i gammel del er utformet på en slik måte at døren må manuelt åpnes med en bolteskåte/skyvelås, samt at man må skru på lys med bryter inne i gang.

Rømningstrappen har enkelte opplagrede produkter, og det er enda en dør man må ut av før man kommer seg ut av bygget.

Oppvarming:

Det er flere elektriske oppvarmingskilder som er av eldre dato og bør skiftes.

6 Fotodokumentasjon

Bilde 1: Vent. aggregat.	Bilde 2: Styringspanel for vent. aggregat.
	
Bilde 3: Eksempelbilde, vannrør uten isolasjon. Også eldre ribbeovn. Vanninnlegg bak vaskemaskin i vaskerom, gammel spjeldtventil med vinge.	Bilde 4: Vannrør med manglende isolasjon, samt røykvarsler ikke knyttet opp mot brannpanel/varslingsanlegg.
	
Bilde 5: Vannrør gjennom lekerom. Kun isolert og tapet, ingne øvrig sikring.	Bilde 6: Varmekilde i lekerom. Elektrisk panelovn. Denne kan fort bli tildekket.

SØNSTERUD BARNEHAGE



7 Vedlegg

Vedlegg 1 – Skjema for tilstandsanalyse