

TILSTANDSVURDERING OG VEDLIKEHOLDSPLAN *FETSUND BARNEHAGE*



Faldalsveien 20, 1900 Fetsund

Dato for befaring: 01.03.2014

Utarbeidet av:

Takstingeniør, BSc - Eiendomsrådgiver Rolf Erling Eidsvold

TILSTANDSVURDERING OG VEDLIKEHOLDSPLAN FETSUND BARNEHAGE

Besiktigelsesdato: 1. mars 2014
Opplysninger gitt av: Janne Madshus, Styrer.
Fremlagt ved befaring: Generell informasjon om bygget og tegning.
Utført av: Takstingeniør - Eiendomsrådgiver Rolf Erling Eidsvold

Bakgrunn for dokumentet:

Et dokument til hjelp for videre planlegging og budsjettering av fremtidig vedlikeholdsbehov og eventuelle forbedringer av bygningsmassen for den aktuelle eiendommen. Samt et dokument som gir en prioritering og et kostnadsestimat for dette.

Dokumentet skal kunne danne basis for de beslutninger og evt. finansielle behov som et eier må ta i slike saker. Samtidig skal dokumentet kunne gi signaler om investeringer som kan gi økonomisk gevinst for eier både ved drift og ved en evt. omsetning / salg av eiendommen.

Forutsetninger:

En visuell befaring sammen med tekniske undersøkelser gir en registrering av tilstanden for bygningene. På bakgrunn av denne registreringen gjøres en vurdering i forhold til en ønsket situasjon og med tanke på nødvendige tiltak.

Hovedbygning er beskrevet detaljert for alle bygningsdeler og komponenter. Evt. andre bygg på eiendommen er beskrevet mer generelt.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsbeskrivelse: Generell verbal beskrivelse av nåsituasjonen for bygningsdelen.

Tiltak: Vurderte nødvendige tiltak for å ivareta bygningsdelens funksjon og levetid.

Begrunnelse: Hvorfor anbefalte vedlikeholdstiltak er påkrevet;

- S = sikkerhet (bæreevne, brannsikkerhet, personsikkerhet)
- O = offentlige pålegg
- LF = krav i.h.h.t. lover og forskrifter.
- LV = Løpende, akutt vedlikehold, uforutsette skader.
- PV = Periodisk vedlikehold, intervallbundne arbeider (typisk overflatebehandling)
- U = Utskifting levetid, tilfredsstillende ikke lenger tiltenkt funksjon.
- HM= helse og miljø
- B = brukerønsker (for eksempel økt brukervennlighet eller estetiske ønsker).

Utbyttesfrekvens: sier noe om bygningsdelens levetid og / eller hyppighet av vedlikeholdsbehov.

Kostnad: Estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Hensyntatt evt. tilkomstkostnader, tildekking, rigg etc. Det må innhentes pristilbud for de enkelte aktiviteter og kontrakt skrives før arbeidene igangsettes. Prisene er beregnet etter dagens kroneverdi, Ikke justert for forventet lønns- og prisstigning i markedet.

Prioritering: en vurdering og en kvalifisert anbefaling av hvilke tiltak som er mest påkrevet

SAMMENDRAG:

GENERELT

ADRESSE	Faldalsveien 20, 1900 Fetsund
MATRIKSEL	Kommune nr. 0227, Gnr. 21 Bnr. 64
BYGGEÅR	1999
TILBYGG / OMBYGG	Tilbygget utvendige boder 2010.
BELIGGENHET	Nær Fetsund stasjon i Fet kommune.
TOMTEFORHOLD	Flat tomt. Avgrenset med gjerde alle sider. Asfaltert og noe plen.
TILKOMST	Stikkvei inn fra Faldalsveien

BYGNING

Areal og anvendelse hovedbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²	Anvendelse
1. etasje	565	4 stk. avdelinger, fellesrom, kjøkken og personalavdeling.
Loft	-	Teknisk rom for ventilasjon. Ikke målbart etter NS3940
SUM HOVEDBYGNING	565	Areal tilbygget boder ikke medtatt.

Areal og anvendelse andre bygg

Bygg	Bruksareal BRA m ²	Anvendelse
Boder – 4 stk.	6 / 24	Bodrom

Hovedbygg

GRUNNMUR	Ringmur av betong med støpt plate på mark. Ikke kjeller.
YTTERVEGGER	Isolert bindingsverk av tre med utvendig luftet liggende panel.
TAK	Saltak av tre med W-takstoler i all hovedsak. Noe valmet i gavler mot øst og vest. Tekket med undertak av sutaksplater, lekter, sløyfer og stein. Renner og nedløp av stål.
OPPVARMING	Elektrisk.
TOALETT	Egne toalettrom i alle avdelinger og i personalavdeling. Våtromsvinyl m/ hulkil gulv og våtromsplater på vegger
BAD / VASKEROM	Et bad / vaskerom i hver av avdelingene. Vaskekummer, innredning og sluk i gulv. Våtromsvinyl med hulkil og klemring til sluk. Våtromsplater å vegger.
INNREDNING	Kjøkkeninnredning hovedkjøkken, Kjøkkenbenk i avdelingene. Garderobeskap. Hyllesystemer.
STANDARD	Normal god standard.

OVERFLATER:

GULV	Vinyl. Våtromsvinyl m/hulkil på våtrommene og toalettrom.
VEGGER	Malt brystningspanel, malt glassfibertapet og våtromsplater.
HIMLING	Himlingsplater, type lydplater med perforerte felter.

Andre bygg

4 STK. BODER.	Støpt gulv. Uisloert 98 mm bindingsverk med utvendig liggende trepanel. Gips i himling. Saltak av tre tekket med stein.
---------------	--

KONKLUSJON

Barnehagebygg oppført i 1999, prosjektert og bygget av Barnebygg AS.
Bodene antas å være oppført samtidig
Barnehagen består av 4 stk. avdelinger og en personalavdeling.

Hovedbygget er oppført i trekonstruksjon over ett plan med kaldloft over. Takkonstruksjon utført som saltakkonstruksjon av tre med W-takstoler i alle hovedsak. Unntatt for en mindre del over personalavdeling, hvor det er loftstakstoler med isolerte vegger og himling.
Tilkomst loft via nedtrekkbare loftstrapper.

Opplyste utførte utskiftinger og vedlikeholdsarbeider:

- Nytt brannvarslingsutstyr i 2014.
- Beiset utvendig høsten 2013.
- Hovedkjøkken fornyet vinter 2010, alt teknisk utstyr og innredning fornyet.
- Blandebatterier skiftet alle vasker på bad / vaskerom i 2010.
- Skiftet ut skadet takstein våren 2010.
- Malt vegger innvendig våren 2009
- Montert nye utvendige persienner våren 2009.

Tilstandsvurderingen har avdekket noen feil og / eller mangler som krever tiltak i nær fremtid. Noen av disse er av en mer akutt vedlikehold som i Tilstandsvurderingen er betegnet som *Løpende vedlikehold, LV*. Disse ansees å utgjøre mindre arbeider og er i oversikten oppført som anbefalt utført i 2014.

Gjelder arbeider som; tilpasning av utvendig panel mot terreng, justering av vinduer og dører, blending av frakoplet lufterør på loft samt utbedring av mangelfull lufting kaldtloft.

Det ble under befaringen avdekket noen mangelfulle rutiner for løpende vedlikehold / ettersyn. Gjelder bl.a. rens av takrenner og rens av sluk i gulv i alle rom hvor sluk. For begge disse forhold var det tydelige preg av tilfeldig og mangelfull oppfølging. Slik rens og rengjøring bør gjøres minst 2 ganger pr år for begge disse. Det anbefales utarbeidet enkle tilsynrutiner for dette.

Loftene (kaldtloftene) fremsto under befaringen som noe dårlig ventilert og det ble observert tegn til svertesopp og kondensmerker på undertakene inne på kaldtloftene. Luftespalten som skal være ytterst ved overgang loft og yttervegg var sammenklemt flere steder. Her skal det være en lufteåpning på minimum 5 cm i hele bredden mellom taksperrene.

Samtidig var åpningen (spalten) i raftekassen på utsiden kun 2-3 cm. Her anbefales en åpning på 4-5 cm. I tillegg er det plassert en lufteventil i hver gavel. Samlet gir dette en noe mangelfull ventilasjon av kaldtloftene. Anbefalt tiltak i første omgang er å sørge for at lufteåpningen ved overgang loft og yttervegg blir på minst 5 cm alle steder. Det antas at dette vil være et tilstrekkelig tiltak, og samtidig et billig tiltak. Det anbefales likevel å observere at det ikke oppstår kondens og fukt i undertak etter dette tiltaket.

Videre er det i *Tilstandsvurderingen* og i *Vedlikeholdsplanen* foretatt en vurdering og en periodisering av fremtidig periodisk vedlikehold (intervallbundne arbeider). Dette på bakgrunn av registrert tilstand og alder på de ulike bygningsdeler. Betegnet som *Periodisk vedlikehold, PV*.

Bygningene bærer preg av at det har vært foretatt et normalt jevnlig vedlikeholdsarbeid. Ingen betydelig vedlikeholdsetterslep, som følge av forsømt vedlikeholdsarbeider de senere år avdekket, med unntak av overflatebehandling av vinduer utvendig og innvendig. Disse bærer stedvis preg av en svært mangelfull overflatebehandling.

Bygningene er i en slik tilstand og alder at det er litt tidlig å kunne påregne større *utskiftninger (U)* av materialer, komponenter eller bygningsdeler.

Det kan derfor forventes at de nærmeste 5 årene vil bli preget av hovedsakelig periodisk vedlikehold (PV). Så fremt ikke akutte, uforutsette skader oppstår (løpende vedlikehold, LV) ut over de som er anmerket i rapporten.

Mot slutten av 5 års perioden vil noen utskiftninger (U) likevel måtte påregnes.

For de tekniske anleggene foreligger det service- og vedlikeholdsavtaler, slik at regelmessig service og tilsyn blir foretatt for det meste av bygningen tekniske anlegg.

Dette er tiltak som bidrar sterkt til å forlenge utstyrets bruks- og levetid. Det vurderes derfor som sannsynlig at det ikke vil være noe behov for utskifting av noe teknisk anlegg de nærmeste 5 årene. Men det anbefales allerede nå å avsette midler til fremtidig utskiftninger og oppgraderingsbehov. Fra og med 2020 og fremover vil det være påregnelig å måtte foreta utskiftninger av det tekniske anlegget.

Av større periodisk vedlikehold (PV) de nærmeste årene er overflatebehandling av vinduer og dører. Mot slutten av perioden må det påregnes en utskifting (U) av belegg på alle gulver.

Bygningens bruk tilsier at levetiden / brukstiden for enkelte bygningsdeler vil være kortere enn ved for eksempel en bolig. Gjelder spesielt de bygningsdeler som er utsatt for daglig høy slitasje og bruk, slik som for eksempel overflater gulv og vegger.

For disse bygningsdelene anbefales det at ved utskifting benyttes materialer og materialkvalitet beregnet for stor slitasje. Det er tatt høyde for dette i kostnadsestimatene.

Bygningene er bygget etter forskriftskravene i TEK97, og tilfredsstillende dermed ikke fullt ut dagens krav til isolering, varmetap og energibehov.

Eventuelle oppgraderinger av energikilder, varmeisolering etc. ansees for å være tiltak som hører hjemme i en evt. vurdering om modernisering av bygningen, og ansees ikke som vedlikehold. Slike tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Når det gjelder frittstående boder så er dette enkle konstruksjoner som pr. i dag utfyller sin tiltenkte funksjon.

De fremstår godt vedlikeholdt, men det anbefales at de følger hovedbygningens intervaller for utvendig vedlikehold.

I skjemaet Tilstandsvurdering er det for mange av bygningsdelene under posten *Tiltak* oppført utbyttefrekvens for bygningsdelen på bakgrunn av forventet utskifting og / eller levetid. Da merket med U. Dette som en indikasjon på når det kan *forventes* tiltak ut over periodisk vedlikehold (PV) for bygningsdelen. Altså hvor mange år fra en bygningsdel er byttet / ny til det kan forventes at den må skiftes ut. Dette er kun ment som en informasjon.

Bygningsmassen er pr. i dag ca. 15 år gammel.

Utskiftinger og / eller utbedringer ut fra levetid vil normalt opptre allerede fra når bygningene / bygningsdelene når en alder av ca. 20 år og fremover. Det må likevel påpekes at dette er hva som kan *forventes*. I tillegg vil det erfaringsvis alltid fremkomme behov for utbedringer av mer akutte, uforutsette aktiviteter.

En bør også ta med i betraktningene at det alltid er billigere å foreta en utskifting / utbedring før bygningsdelens funksjon vil svikte og medføre skade på andre bygningsdeler.

Nedenfor følger en **Vedlikeholdsplan** for de nærmeste 5 årene.

Merk, de angitte kostnader er estimerte kostnader for utførelse av foreslåtte tiltak. Beløpene er kroner (NOK) inklusiv merverdiavgift.

For de største aktivitetene må det innhentes pristilbud.

Det anbefales generelt for alle arbeider å undersøke markedet for beste pris og kvalitet til enhver tid.

Husk at pris alene er ikke eneste kriterium når utførende skal velges.

Referanser, kvalitet og økonomi er vel så viktige faktorer.

Og gjør alltid skriftlige avtaler, slik at garanti og reklamasjonsrettigheter etter lov om håndverkertjenester ivaretas.

Oppsummering Vedlikeholdsplan: (alle summer er inkl. mva.)

Prioritet	Bygningsdel	Tiltak	Utføres	Estimert kostnad
1	Utvendig kledning	Tilpasninger der panel er for nær terreng. Nødvendig avstand må fra terreng må etableres.	2014	Kr. 12.500
2	Vinduer	Vridere med skader skiftes ut. Alle vinduer justeres.	2014	Kr. 10.000
3.	Ytterdører	Utbedre tettelister og justere. Sjekk beslag terskel terrassedører.	2014	Kr. 12.500
4.	Loft	Etablere tilstrekkelig luftespalte mot raft.	2014	Kr. 10.000
5.	Overflater vinduer utvendig.	Alle vinduer skrapes, mattes, grunnes og males.	2014	Kr. 65.000
	SUM 2014			Kr. 110.000
6.	Overflater vinduer innvendig, inkl.foringer og listverk.	Alle vinduer skrapes, mattes, grunnes og males.	2015	Kr. 85.000
8.	Overflater dører utvendig, Ytterdører og terrassedører	Flikke sår, skrape og male. Noe flikkmaling, noe hel maling.	2015	Kr. 20.000
9.	Utendørs	Utbedre sunket terreng ved kum Ved hovedinngang.	2015	Kr. 15.000
	SUM 2015			Kr. 120.000
9.	Bunnledninger	Spyling og TV-kontroll	2016	Kr. 10.000
	SUM 2016			Kr. 10.000
10.	Basisinst. Elektro	Elektro sjekk / kontroll	2017	Kr. 10.000
	SUM 2017			Kr. 10.000
11	Belegg gulver	Utskifting og fornyelse av gulvbelegg alle avdelinger.	2018	Kr. 350.000
	SUM 2018			Kr. 350.000
	SUM TOTALT 2014- 2018			Kr. 600.000

Sørum den 29.03.2014



Rolf Erling Eidsvold
Takstingeniør, BSc - Eiendomsrådgiver

Vedlegg: Tilstandsvurdering
Bilder