

Tilstandsvurderinger oppsummering T-020

Vaksdal kommune, sykehjem og omsorgsboliger

2016-01-14 Oppdragsnr: 5150543

Innhold

1	Sammendrag	3
2	Innledning	4
2.1	Formål	4
2.2	Oppsummering totalt estimat og tilstandsgrad	5
2.3	Oppsummering med kalkyler	6
3	Konklusjon	13

01	14.01.2016	Tilstandsvurdering Vaksdal kommune, sykehjem og omsorgsboliger	JHKRO	ANKBO	ANKBO
00	01.12.2015	Tilstandsvurdering Vaksdal kommune, sykehjem og omsorgsboliger	JHKRO	ANKBO	ANKBO
Rev.	Dato:	Beskrivelse:	Utarbeidet	Kvalitetssikring	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

1 Sammen drag

Norconsult har fått i oppdrag av Vaksdal kommune å gjennomføre en tilstandsvurdering av Vaksdal kommune sine sykehjem og omsorgsboliger. Tilstandsvurdering er gjennomført etter NS 3424 nivå 1 der tilstandsgrad, konsekvensgrad og risiko for enkelte bygningsdeler i alle 6 bygg er vurdert. Det er gjennomført teknisk tilstandsvurdering av utvendig, innvendig, tekniske systemer, inneklime, energiklassifisering, universell utforming, inventar og utstyr. NO har også gjennomført vurdering på funksjonaliteten på byggene.

Det er i tillegg gjennomført brannteknisk tilstandsvurderinger på Daletunet sjukeheim.

Tiltak, kostnadskalkyler samt bilder av områder som krever tiltak er oppsummert i hver av delrapportene, for alle byggene.

Daletunet sjukeheim 2001-bygget har lav vedlikeholdsetterslep og god fleksibilitet. For Vaksdal omsorgsboliger og Vaksdal sykehjem er det vurdert at fleksibiliteten til byggene har noe avvik, mens vedlikeholdsetterslepet er relativt lav. Daletunet sjukeheim 1930-bygget har dårlig funksjonalitet om bygget skal benyttes som sykehjem, bygget har ellers middels etterslep mht. vedlikehold og noen strakstiltak som må iverksettes. Bygget brukes i all hovedsak som kontorbygg. Det er ikke en optimal løsning at 1930-bygget er plassert midt i mellom byggene da det kan være til hinder for en framtidig utvidelse av nyere bygningsvolum. Daletunet sjukeheim 1991-bygget har stort etterslep, men med mindre avviksgrad på funksjonalitet. Det anbefales at kommunen vurderer om 1930- og 1991-bygget skal rives for å erstattes med et nytt. Det anbefales at det gjennomføres en mulighetsstudie på dette.

Det er avdekket at Maritvoll som ligger i tilknytning til Vaksdal Sjukeheim er det bygget som har det største avviket angående tilstandsgrad både med hensyn til vedlikeholdsetterslep og funksjonalitet.

Det er laget en oppsummering samt en vurdering av hvorvidt det anbefales å beholde byggene sammenlignet med å rive og bygge nytt. Vurderingene er gjort på bakgrunn av pris på oppretting av alle feil og mangler som er avdekket, sammenlignet med priser for rivning av eksisterende bygg og oppføring av nybygg, i samsvar med Norsk prisbok.

2 Innledning

2.1 FORMÅL

Vaksdal kommune ønsker å få dokumentert tilstand på utvendig, innvendig, tekniske systemer, inneklima, universell utforming og inventar på representativ bygg med anbefalinger om tiltak og kostnader.

Rapporten danner basis for videre vedlikeholdsplanlegging og er en del av Vaksdal kommune sin kartlegging av vedlikeholdsetterslep på gitte sykehjem og omsorgsboliger.

- Daletunet sykehjem, 1930-bygget (T013)
- Daletunet sykehjem, 1991-bygget (T014)
- Daletunet sykehjem, 2001-bygget (T015)
- Daletunet sykehjem, 2001-bygget omsorgsboliger (T016)
- Vaksdal sykehjem (T017)
- Vaksdal sykehjem, Maritvoll (T018)
- Vaksdal sykehjem, omsorgsboliger (T019)

Samlet vurdering med anbefalinger om tidfestede tiltaksplaner er forelagt:

Tjenesteplass/funksjon	Navn	Sign
Einingsleiar for Samfunnsutvikling	Willy-Andre Gjesdal	
Einingsleiar sykehjem	Bjarte Aarland	

2.2 OPPSUMMERING TOTALT ESTIMAT OG TILSTANDSGRAD

Tabell med oversikt over totalt kostnadsestimat og tilstandsgrad (TG) pr bygg, tall er oppgitt i MNOK:

Byggenavn	Tilstandsgrad	Strakstiltak <1 år	1-5 år	6-10 år	11-15 år	16-20 år	Totalt
Daletunet Sjukeheim 1930-bygget	2	2,67	10,87	12,26	6,66	12,89	45,35
Daletunet Sjukeheim 1991-bygget	3	21,4	14,8	9	11,4	5,7	62,3
Daletunet Sjukeheim 2001-bygget	0	1,1	7,41	3,58	5,83	24,96	42,88
Daletunet Sjukeheim 2001-bygget omsorg	0	0,7	4,6	4,6	7,6	18,6	36,1
Vaksdal Sjukeheim	1	0,9	10	8,7	13,1	28,9	61,6
Vaksdal Sjukeheim, Maritvoll	3	0,7	11,4	1,9	2,5	1,1	17,6
Vaksdal Sjukeheim, omsorgsboliger	1	0,94	9,74	5,82	6,56	5,75	28,8
							294,63

Tilstandsgrader er vurdert ut fra hvor stor prosentandel av vedlikeholdskostnaden som er nødvendig innenfor 1-5 år og funksjonaliteten til bygget. Tilstandsgrad 3 indikerer svært kostnadsmessige alvorlige feil/mangler og/eller svært lav funksjonalitet. Tilstandsgrad 2 indikerer vesentlig kostnadsmessige alvorlige feil/mangler og/eller lav funksjonalitet. Tilstandsgrad 1 indikerer middels kostnadsmessige alvorlige feil og mangler med behov for snarlige tiltak og/eller middels funksjonalitet. Tilstandsgrad 0 indikerer lave eller ingen kostnadsmessige alvorlige feil og mangler med behov for snarlige tiltak og/eller god funksjonalitet.

Tilstandsgrad

0	0-25 % av alle vedlikeholdskostnader innenfor 5 år, samt god funksjonalitet
1	25-50 % av alle vedlikeholdskostnader innenfor 5 år samt middels funksjonalitet
2	50-75 % av alle vedlikeholdskostnader innenfor 5 år samt lav funksjonalitet
3	75-100 % av alle vedlikeholdskostnader innenfor 5 år samt svært lav funksjonalitet

Funksjonsgrad er vurdert ut fra hvordan eksisterende bygg er oppført mot hvordan bygget med tilsvarende bruk ville ha blitt utformet i dag. Den kvalitative vurderingen vil bli lagt inn som en faktor som vil danne grunnlag for en total tilstandsgrad.

Funksjonalitetsgrad

1	Ingen avik
1,5	Mindre avik
2	Vesentlig avik
3	Stort avik

2.3 OPPSUMMERING MED KALKYLER

Daletunet sjukeheim, 1930-bygget (T013)

		Strakstiltak k < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20 år		TOTALT
Dale sykehjem 1930 bygget								
2 Bygning		0,00	2,29	3,51	1,52	2,57		9,88
3 VVS		0,03	2,01	0,38	0,38	0,13		2,91
4 Elkraft		0,00	0,04	1,43	0,50	1,11		3,08
5 Tele og automatisering		0,00	0,01	0,18	0,13	1,80		2,12
7 Utendørs		0,00	0,03	0,00	0,04	0,21		0,29
8 Andre installasjoner inkl vedlikehold		0,19	0,96	0,96	0,96	0,96		4,03
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		0,26	0,39	0,00	0,00	0,00		0,65
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		0,47	5,72	6,45	3,52	6,78		22,94
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0,95	0,08	0,09	0,03	0,09		1,24
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		1,42	5,80	6,54	3,55	6,87		24,18
Marginer og reserver	20 %	0,28	1,16	1,31	0,71	1,37		4,84
Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	0,43	1,74	1,96	1,07	2,06		7,26
MVA	25 %	0,53	2,17	2,45	1,33	2,58		9,07
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		2,67	10,87	12,26	6,66	12,89		45,35

Kalkylen over viser totale vedlikehold og rehabiliteringskostnader for Daletunet Sjukeheim 1930-bygget, den viser kostnader til og med 20 år fram i tid. Bygget er vurdert til å ha noen kostbare strakstiltak. Det er observert fuktighet i vegger i øverste etasje som kan antyde at yttertak (skiferheller) må skiftes. De nødvendige vedlikeholdstiltakene for bygget er priset til ca. 45,4 MNOK. Det er medtatt at en person har pågående vedlikeholdsarbeid jevnlig pr år i kostnadskalkylen.

Bygningsvolumet og de bærende konstruksjonene, gjør bygget lite funksjonelt i form og romforløp til beboerrom og omsorgsleiligheter etter dagens standard. Arealet genererer store gangareal for å få til forbindelser gjennom hele Daletunet. Bygget er sentralt plassert og det er kun gjennom gamleheimen det er forbindelse fra sykehjemmet til omsorgsboligene fra 1991.

1930-bygget egner seg bedre som areal for administrasjon med kontorer, møterom og garderober for ansatte. Dette er funksjoner som er avhengig av en sentral plassering fra alle avdelinger. Den sentrale plasseringen er også grunn til å tenke seg at bygningsvolumet kan være til hinder for en framtidig utvidelse av nyere bygningsvolum. Det kan også være hensiktsmessig å flytte ut vaskeri i underetasje til en annen lokasjon da denne type bruk medfører store mengder fuktighet som kan være skadelig for bygningsmassen. Det kan også være en løsning å spisse virksomheten som er i arealene i plan 2 etasje og plan 3 etasje til å være enda mer sentral for brukerne i 1991-bygget og 2001-bygget da disse arealene har direkte tilkomst til begge byggene.

Den branntekniske tilstandsvurderingen som ble gjennomført på bygget fant en del avvik, bl. annet ble det observert noen strakstiltak mht. personsikkerhet i kjelleretasje. Bygget må fullsprinkles, dette iht. brannkonseptet utarbeidet av Conradi, et tiltak som medfører en del utviklingskostnader. Det kan vurderes andre alternativer enn fullsprinkling, men disse tiltakene er langt mer kostbar.

Et nytt sykehjemsbygg med tilsvarende BTA (uten rivekostnader av gammelt, uten brakkekostnad, løst inventar og uten tomtetekostnad) vil ha en kostnad på ca. 52 MNOK.

NO vurderer det som hensiktsmessig å gjennomføre en mulighetsstudie som kartlegger kommunens fremtidige behov og om bygget bør erstattes med et nybygg med bedre funksjonalitet.

Tilstandsgrad for Daletunet Sjukeheim, 1930-bygget:



Daletunet sjukeheim, 1991-bygget (T014)

Daletunet sykehjem 1991 bygget		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år		TOTALT
2 Bygning		8,85	5,11	1,47	0,08	1,95		17,46
3 VVS		0,04	0,51	0,43	0,13	0,13		1,22
4 Elkraft		0,00	0,02	1,04	3,84	0,00		4,90
5 Tele og automatisering		0,00	0,00	0,93	0,99	0,00		1,92
7 Utendørs		0,00	0,16	0,00	0,08	0,00		0,24
8 Lønnskostnader		0,19	0,96	0,96	0,96	0,96		4,03
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		0,83	0,84	0,00	0,00	0,00		1,67
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		9,91	7,59	4,82	6,07	3,04		31,43
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		1,52	0,30	0,00	0,00	0,00		1,82
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		11,43	7,90	4,82	6,07	3,04		33,25
Marginer og reserver	20 %	2,29	1,58	0,96	1,21	0,61		6,65
Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	3,43	2,37	1,45	1,82	0,91		9,97
MVA	25 %	4,29	2,96	1,81	2,28	1,14		12,47
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		21,40	14,80	9,00	11,40	5,70		62,30

Bygget har et stort avvik på vedlikehold og et mindre avvik på funksjonalitet. Etter Som tabellen over viser så har 1991-bygget et estimert vedlikeholdsbudsjett over en 20 års periode på 62,3 MNOK. Bygget er kompakt og har gode areal i hver av omsorgsleilighetene. Leilighetene har med egne innganger på bakkeplan og små uteareal en god forbindelse ut. Omsorgsleiligheter er funksjonelle og ligger tett på fellesareal. Fellesarealene er samlet og har direkte utgang ut. Bygget fra 1991 har noe tungvint forbindelse til sykehjemmet gjennom Gamleheimen-bygget. Bygningsvolumet er og utfordrende for en evt. framtidig utvidelse.

Den branntekniske tilstandsvurderingen som gjennomført på bygget fant flere avvik. Rømningsveier er ikke tilstrekkelig beskyttet med branncellebegrensende konstruksjoner. Bygget må fullsprinkles, dette iht. brannkonseptet utarbeidet av Conradi, dette medfører ekstra utviklingskostnader på bygget. Det kan vurderes andre alternativer enn fullsprinkling, men disse kostnadene er langt høyere.

For nybygg vil et sykehjem med tilsvarende størrelse ha en kostnad på ca. 80 MNOK. NO vurderer det som hensiktsmessig å gjennomføre en mulighetsstudie som kartlegger kommunens fremtidige behov og om bygget bør erstattes med et nybygg med bedre funksjonalitet.

Tilstandsgrad for Daletunet sjukeheim, 1991-bygget:



Daletunet sjukeheim, 2001-bygget (T015)

Dale sykehjem 2001 bygget		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	21+ år	TOTALT
2 Bygning		0,00	0,98	0,83	0,77	3,86	0,00	6,43
3 VVS		0,03	0,73	0,13	0,13	0,13	0,00	1,13
4 Elkraft		0,00	0,04	0,12	1,00	4,99	0,00	6,15
5 Tele og automatisering		0,00	0,75	0,00	0,25	3,50	0,00	4,50
7 Utendørs		0,00	0,15	0,00	0,12	0,00	0,00	0,27
8 Andre installasjoner inkl. vedlikehold		0,19	0,84	0,84	0,84	0,84	0,00	3,55
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		0,37	0,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		0,59	3,95	1,91	3,11	13,31	0,00	22,87
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		0,59	3,95	1,91	3,11	13,31	0,00	22,87
Marginer og reserver	20 %	0,12	0,79	0,38	0,62	2,66	0,00	4,57
Rigg, drift, adm, prosj, PL, BL	25 %	0,18	1,19	0,57	0,93	3,99	0,00	6,86
MVA	25 %	0,22	1,48	0,72	1,17	4,99	0,00	8,58
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		1,10	7,41	3,58	5,83	24,96	0,00	42,88

Daletunet sjukeheim har som tabellen over viser et vedlikeholdsbudsjett på rundt 42,9 MNOK over et 20 års perspektiv. Bygget har lav avviksgrad på vedlikehold og funksjonalitet. Når det kommer til funksjonalitet har bygget noe små leiligheter i sykehjemsdelen, da man helst ønsker et minimumsareal på over 25 m². Det er for at et hjemlig preg skal kunne beholdes selv om beboeren blir sengeliggende. I beboergruppene er det lagt til rette for en god sirkulasjon med vandringsruter. Planløsningen med kjerner av funksjoner sentralt gir alle beboerenheten god tilgang til viktige serviceareal og god skjerming for innganger til beboerrom. Gode muligheter for å skjerme noen rom i avdelingene. Det er utfordrende og lite fleksibelt og kunne endre antall beboerrom innenfor gruppene pga. det sentrale trapperommet.

Den branntekniske tilstandsvurderingen som gjennomført på bygget fant noen avvik. Det gjelder hovedsakelig branntetting.

For å bygget et sykehjem med tilsvarende BTA vil estimert kostnad være på 120 MNOK. NO vurderer at bygget har god kvalitet og gode løsninger.

Tilstandsgrad for Daletunet sjukeheim 2001-bygget:



Daletunet Sjukeheim, 2001-bygget omsorgsboliger (T016)

Daletunet 2001 omsorgsbolig		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	21+ år	TOTALT
2 Bygning		0,00	0,76	0,93	0,87	5,13	0,00	7,68
3 VVS		0,03	0,13	0,13	0,13	0,13	0,00	0,53
4 Elkraft		0,00	0,04	0,04	1,18	1,65	0,00	2,91
5 Tele og automatisering		0,00	0,00	0,00	0,48	1,69	0,00	2,17
7 Utendørs		0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	0,05
8 Andre installasjoner inkl. vedlikehold		0,27	1,34	1,34	1,34	1,34	0,00	5,64
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		0,08	0,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		0,38	2,46	2,43	4,05	9,93	0,00	19,25
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		0,38	2,46	2,43	4,05	9,93	0,00	19,25
Marginer og reserver	20 %	0,08	0,49	0,49	0,81	1,99	0,00	3,85
Rigg, drift, adm, prosj, PL, BL	25 %	0,11	0,74	0,73	1,21	2,98	0,00	5,77
MVA	25 %	0,14	0,92	0,91	1,52	3,72	0,00	7,22
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		0,70	4,60	4,60	7,60	18,60	0,00	36,10

Denne delen av bygget (plan 2 etasje og fløy A i plan 3. etasje) har lav avviksgrad på vedlikehold eller funksjonalitet. Godt funksjonelle omsorgsleiligheter med en god planløsning og god forbindelse til dagsenter med fellesrom. God universell sirkulasjon i tråd med retningslinjer for framtidig omsorg.

Uformelle møteplasser og samlingsareal i hver etasje er en god løsning. Omsorgsdelen av bygget har et vedlikeholds budsjett over en 20 årsperiode på ca 36,1 MNOK.

Den branntekniske tilstandsvurderingen som gjennomført på bygget fant noen avvik. Det gjelder hovedsakelig branntetting.

Kostnaden for nytt bygg med tilsvarende arealer er estimert til å være på 50 MNOK. NO vurderer at arealet har god kvalitet og en gode løsning.

Tilstandsgrad for omsorgsboliger i Daletunet Sjukeheim 2001-bygget:



Vaksdal Sjukeheim (T017)

		Strakstiltak k < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år		TOTALT
Vaksdal sykehjem								
2	Bygning	0,00	2,15	0,96	3,29	5,98		12,37
3	VVS	0,04	0,81	0,13	0,13	0,13		1,22
4	Elkraft	0,00	0,03	1,58	0,90	3,07		5,58
5	Tele og automatisering	0,00	0,00	0,00	0,25	4,25		4,50
7	Utendørs	0,06	0,50	0,32	0,67	0,32		1,87
8	Andre installasjoner inkl.vedlikehold	0,34	1,68	1,68	1,68	1,68		7,06
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	0,05	0,16	0,00	0,00	0,00		0,21
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		0,49	5,33	4,66	6,91	15,42		32,80
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0,00	0,00	0,00	0,08	0,00		0,08
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		0,49	5,33	4,66	6,99	15,42		32,88
	Marginer og reserver	20 %	0,10	1,07	0,93	1,40	3,08	6,58
	Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	0,15	1,60	1,40	2,10	4,62	9,86
	MVA	25 %	0,18	2,00	1,75	2,62	5,78	12,33
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		0,90	10,00	8,70	13,10	28,90		61,60

Vaksdal sykehjem fremstår konstruksjons messig som et solid bygg med få strakstiltak.

Vaksdal Beboerenhetene i sykehjemmet er noe små etter hvordan man ønsker enheten skal framstå. Et areal på min. 25 m² er med tanke for at man skal få til et hjemlig preg selv om beboeren blir sengeliggende.

For å kunne møte de ulike beboere, kan det være en fordel for sykehjemmet å ha beboerrom av ulik størrelse. Det kan være for beboerpar og for beboere med større behov for skjerming. Dette gir større fleksibilitet. Nyere sykehjem er prosjektert med vandringsruter i beboergruppen samt med skjermet innsyn mot beboerrom, for Vaksdal sykehjem er begge disse forholdene vurdert som noe mangelfulle. Fellesrommene har direkte utgang ut, men til små uteareal.

Det sentrale heis og trapperommet er ikke optimalt for en fleksibel løsning for å endre antall rom som skal tilhøre en beboergruppe. Bygget fungerer godt som sykehjem, uavhengig av løsningene, men det er ikke rom for større endringer ved fremtidig utvidelse/ombygging.

Tilstandsgrad for Vaksdal Sjukeheim:



Vaksdal Sjukeheim, Maritvoll (T018)

		Strakstila k < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år		TOTALT
Maritvoll								
2 Bygning		0,01	2,18	0,69	0,28	0,28		3,43
3 VVS		0,33	0,28	0,13	0,13	0,13		0,98
4 Elkraft		0,00	0,51	0,03	0,45	0,10		1,09
5 Tele og automatisering		0,00	0,05	0,00	0,31	0,00		0,36
7 Utendørs		0,00	0,46	0,00	0,09	0,00		0,55
8 Andre installasjoner, inkl. vedlikehold		0,02	0,08	0,08	0,08	0,08		0,35
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		0,00	2,04	0,01	0,00	0,00		2,05
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		0,35	5,59	0,94	1,33	0,58		8,79
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0,00	0,49	0,09	0,00	0,00		0,58
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		0,35	6,08	1,02	1,33	0,58		9,38
Marginer og reserver	20 %	0,07	1,22	0,20	0,27	0,12		1,88
Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	0,11	1,83	0,31	0,40	0,18		2,81
MVA	25 %	0,13	2,28	0,38	0,50	0,22		3,52
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		0,70	11,40	1,90	2,50	1,10		17,60

Maritvoll som ligger i nærheten av Vaksdal Sjukeheim har et vedlikeholdsbudsjett på ca 17,6 MNOK over en 20 års periode. Arealet tilgjengelig er lite i den gamle bygningen. Bygget bærer i dag preg av sterk trinnlyd og hvilke byggeskikk som var normalt i 1935 (se tilstandsrapport). Ved total renovering kan bygget kan fungere som fellesareal og aktivitetsstue i et eldresenter. Plasseringen nært sykehjem og omsorgsboligene gjør denne funksjonen aktuell. Bygningen må da utbedres betydelig med tanke på god universell tilgjengelighet. Bygningen egner seg og for personalfunksjoner som kontor og adm. Dette er funksjoner som ikke er avhengig av å være i samme bygningsvolum som beboerenhetene.

Maritvoll er i dag ikke universelt utformet. Dette gir begrensninger for funksjonaliteten. For å bygge et tilsvarende nytt bygg med delvis kontor og virksomhet rettet mot sykehjemmet vil estimert pris være 12,4 MNOK. Totale vedlikeholdskostnader overstiger kostnadene ved å bygge tilsvarende nytt bygg. NO vurderer dermed det som hensiktsmessig bygge nytt.

Tilstandsgrad for Vaksdal Sjukeheim, Maritvoll:



Vaksdal Sjukeheim, omsorgsboliger (T019)

Vaksdal omsorgsboliger		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år		TOTALT
2 Bygning		0,32	3,94	2,09	0,51	1,78		8,63
3 VVS		0,03	0,33	0,23	0,13	0,13		0,83
4 Elkraft		0,00	0,00	0,15	2,38	0,00		2,53
5 Tele og automatisering		0,00	0,33	0,20	0,00	0,15		0,68
7 Utendørs		0,08	0,23	0,27	0,32	0,85		1,74
8 Andre installasjoner inkl.vedlikehold		0,03	0,17	0,17	0,17	0,17		0,71
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		0,05	0,11	0,00	0,00	0,00		0,15
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		0,50	5,09	3,10	3,50	3,07		15,26
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0,00	0,10	0,00	0,00	0,00		0,10
Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)		0,50	5,19	3,10	3,50	3,07		15,36
Marginer og reserver	20 %	0,10	1,04	0,62	0,70	0,61		3,07
Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	0,15	1,56	0,93	1,05	0,92		4,61
MVA	25 %	0,19	1,95	1,16	1,31	1,15		5,76
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		0,94	9,74	5,82	6,56	5,75		28,80

Vaksdal Sjukeheim, omsorgsboliger som ligger i nærheten av Vaksdal Sjukeheim har et estimert vedlikeholdsbudsjett på ca. 28,8 MNOK. Byggene har god størrelse og planløsninger på leilighetene. Noe ulikt areal på boligene gir fleksibilitet. Leilighetene har egne uteplasser og inngangsparti med tilfredsstillende avstand til sykehjemmet. Mindre hager tett på leilighetene. Kompakt plassering på tomten, men gir lite areal for framtidig utvidelse. Noe tungvint at beboere må utendørs for å komme til fellesrom. Dette gjør det vanskeligere med tanke på å kunne samle beboerne til felles måltider her. Beboeren må i denne delen av anlegget klar seg selv i større grad. Det gir noen begrensninger i fleksibiliteten.

Prisen for nye omsorgsboliger er estimert til 29 MNOK. Rivekostnader og flytting av beboere er ikke medtatt. NO vurderer det som hensiktsmessig å renovere byggene.

Tilstandsgrad for Vaksdal Sjukeheim, Omsorgsboliger:



3

Konklusjon

Dersom en oppsummerer kostnadene for vedlikehold og oppgradering for alle sykehjem og omsorgsboliger, vil dette komme opp i ca 294,6 MNOK i løpet av en 20 års periode. Vaksdal kommune bør vurdere hva som er mest hensiktsmessig å beholde mht. behov for sykehjemsplasser.

I forhold til vedlikehold er Daletunet Sjukeheim 2001-bygget vurdert til å ha minst avvik mht. strakstiltak i forhold til størrelsen på bygget. Vaksdal sykehjem, 1930-bygget, omsorgsboligene har noe større avvik angående strakstiltak. Det ble også funnet avvik mht. sprinkling på både 1930- og 1991-bygget. 1991-bygget og Maritvoll er de byggene som har størst omfang av strakstiltak.

NO har også gjennomført en vurdering av funksjonaliteten på byggene. Daletunet Sjukeheim med alle byggene bærer preg av en etappevis utvikling og utbygging. Byggene har ulik struktur på enheten og sirkulasjonsmønster. Dette gir store gangareal, og kan være tungvint i drift og for de ansatte. 1930-bygget egner seg bedre som areal for administrasjon med kontorer, møterom og garderober for ansatte. Dette er funksjoner som er avhengig av en sentral plassering fra alle avdelinger. 1991-bygget har noe muligheter for framtidig utviding på tomten, men da må 1930-bygget rives. Den da litt trange tomten kan gi utfordringer med tanke på å få tilfredsstilt behovet for dagslys i byggeriene. Det skrånede tomten er utfordrende for uteanlegget. 1991-bygget med beboere trenger et godt uteareal med sansehager og vandringsruter for demente. 2001-bygget har god funksjonalitet. NO anbefaler at kommunen bør vurdere om 1930 og 1991-bygget skal rives og erstattes med et nytt bygg med bedre funksjonalitet. Det anbefales at det gjennomføres en mulighetsstudie.

Vaksdal sjukeheim og Vaksdal omsorgsboliger har noe begrenset funksjonalitet. Vaksdal sykehjem kunne ha tilpasset utearealene bedre for beboerne gjennom bedre vandringsruter og skjermete sansehager tilpasset beboere med demens. Godt kompakt anlegg men pga. trang tomt er det vanskelig å se hvordan en kan utvide anlegget i framtiden. Det er et godt funksjonelt anlegg. Omsorgsboliger og sykehjem nær hverandre, men som separate bygg er en funksjonell løsning.

NO vurderer Maritvoll som det bygget med klareste begrensninger opp mot formålet med bygget.