



# Tilstandsvurderinger oppsummering T-029

**Vaksdal kommune, kulturbygg**

2016-05-26 Oppdragsnr: 5158135



## 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	14

02	26.05.2016	Tilstandsvurdering Vaksdal kommune, kulturbygg	JHKRO	ANKBO	ANKBO
01	23.05.2016	Tilstandsvurdering Vaksdal kommune, kulturbygg	JHKRO	ANKBO	ANKBO
00	02.05.2016	Tilstandsvurdering Vaksdal kommune, kulturbygg	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 Sammendrag

Norconsult (NO) har fått i oppdrag av Vaksdal kommune å gjennomføre en tilstandsvurdering av Vaksdal kommune sine kulturbygg. Tilstandsvurderingen er gjennomført etter NS 3424 nivå 1, der tilstandsgrad, konsekvensgrad og risiko for enkelte bygningsdeler i alle 8 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 av funksjonaliteten på byggene.

Det er gjennomført tilstandsvurdering for bevaring av kulturminner iht NS –EN 16096 for Messo, Dalehallen, Skulemuseet og Kallestadstova. Tiltak som er kostnadsestimert, er medtatt under enkeltfag i hovedrapportene for hvert av byggene.

I tillegg er det gjennomført brannteknisk tilstandsvurdering av Vaksdal samfunnshall.

Det er avdekket noen store og noen mindre vedlikeholdsetterslep på alle byggene, men det er enkelte av byggene som har stor betydning for kulturminner. Tungelandsløe benyttes til bruk som den ikke er konstruert for.

# 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 kulturbygg.

- Dalehallen (T021)
- Vaksdal samfunnshall (T022)
- Messo (T023)
- Skulemuseet (T024)
- Kallestadstove (T025)
- Geitbakken klubbhus (T026)
- Vaksdal klubbhus (T027)
- Tungelandsløo (T028)

Samlet vurdering med anbefalinger om tidfestede tiltaksplaner er forelagt:

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





## 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	Kulturell verdi	Strakstiltak <1 år	1-5 år	6-10 år	11-15 år	16-20 år	Totalt (mill)
Dalehallen (T021)	3	1	14,25	15,97	2,19	4,08	1,57	38,06
Vaksdal samfunnshall (T022)	3		6,78	10,13	1,28	1,91	1,00	21,10
Messo (T023)	3	1	6,29	3,76	3,68	0,95	0,39	15,07
Skulemuseet (T024)	3	1	0,96	1,81	0,10	0,08	0,08	3,03
Kallestadstova (T025)	3	1	0,20	0,16	0,02	0,02	0,02	0,42
Geitbakken klubbhus (T026)	2		0,35	2,36	0,77	1,29	0,23	5,00
Vaksdal klubbhus (T027)	1		0,05	2,10	0,36	1,69	0,55	4,75
Tungelandslø (T028)	3		2,28	0,15	0,07	0,03	0,03	2,56
			31,16	36,44	8,47	10,05	3,87	89,99

**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

	0-25 % av alle vedlikeholdskostnader innenfor 5 år, samt god funksjonalitet
	25-50 % av alle vedlikeholdskostnader innenfor 5 år samt middels funksjonalitet
	50-75 % av alle vedlikeholdskostnader innenfor 5 år samt lav funksjonalitet
	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

Den **kulturhistoriske verdien** er vektet ut fra en helhetsvurdering av de ulike objektene og sammenhengen de står i.

### Kultur

#### historiskverdi

	0 Svært høy kulturhistorisk verdi
	1 Høy kulturhistorisk verdi
	2 Middels kulturhistorisk verdi
	3 Lav kulturhistorisk verdi

## 2.3 OPPSUMMERING MED KALKYLER

### Dalehallen (T021)

Dalehallen		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT	
2	Bygning	4 605 000	4 530 000	500 000	1 900 000	560 000	12 095 000	
3	VVS	70 000	2 075 000	175 000	175 000	175 000	2 670 000	
4	Elkraft	2 150 000	960 000	0	0	0	3 110 000	
5	Tele og automatisering	0	530 000	195 000	0	0	725 000	
7	Utendørs	0	85 000	0	0	0	85 000	
8	Andre installasjoner inkl. vedlikehold	20 000	100 000	100 000	100 000	100 000	420 000	
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	755 000	235 000	200 000	0	0	515 000	
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		7 235 000	8 515 000	1 170 000	2 175 000	835 000	19 930 000	
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		365 000	0	0	0	0	365 000	
<b>Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)</b>		<b>7 600 000</b>	<b>8 515 000</b>	<b>1 170 000</b>	<b>2 175 000</b>	<b>835 000</b>	<b>20 295 000</b>	
	Marginer og reserver	20 %	1 520 000	1 703 000	234 000	435 000	167 000	4 059 000
	Rigg, drift, adm. prosj. PL, BL	25 %	2 280 000	2 554 500	351 000	652 500	250 500	6 088 500
	MVA	25 %	2 850 000	3 193 125	438 750	815 625	313 125	7 610 625
<b>TOTALT ESTIMAT AVRUNDET</b>		<b>14 250 000</b>	<b>15 970 000</b>	<b>2 190 000</b>	<b>4 080 000</b>	<b>1 570 000</b>	<b>38 050 000</b>	

Kalkylen over viser totale vedlikehold og rehabiliteringskostnader for Dalehallen, den viser kostnader til og med 20 år fram i tid. De nødvendige vedlikeholdstiltakene for bygget er priset til ca. 38,1 MNOK. Det er medtatt at en person har pågående vedlikeholdsarbeid jevnlig pr år i kostnadskalkylen.

Bygget er vurdert til å ha noen kostbare strakstiltak. Det er inntrenging av fuktighet og rennende vann på innsiden av bygget ved store nedbørmengder.

Dalehallen ble oppført som samfunnshus i 1937 og har fire tellende etasjer. Dagens bruk er bibliotek og frisør i 1.etg. samfunnsal i 2.etg. og ungdomsklubb i kjelleren. Leilighet i 3.etg. benyttes som lager.

Bygget egner seg godt til kultur og idrettsformål med tanke på sentral plassering og bør i fremtiden fortsette å ha en offentlig funksjon. Bygget er ikke tilpasset universell utforming, det anbefales at dette utbedres. Det bør innlemmes en heis inne i bygget, gjerne i tilknytning til foaje mot nord. Det ble gjennomført tiltak på ventilasjonsanlegget rundt 1980, bl. annet ble det installert ventilasjonskanaler, men tiltakene ble ikke fullført og anlegget står i dag uten ventilasjonsaggregat. Det er registrert at eksisterende bærende trekonstruksjoner ikke ivaretar brannytelser. Iht. byggforskrift 1985 skal hovedbærende konstruksjoner minimum tilfredsstillende R60. Det må gjennomføres tiltak som forsterking av hovedbærende konstruksjoner. Det må også medregnes kostnader på å skifte ut eksisterende dører. Leilighet har ikke tilstrekkelig med uavhengige rømningsveier, og det må gjennomføres tiltak dersom den skal benyttes som leilighet og ikke lager som i dag. Tiltak kan være å reetablere rømningsvei samt forsterke hovedbærende. Alternativt kan bygget fullsprinkles, ved å gjennomføre dette tiltaket kan det vurderes om dette er tilstrekkelig kompensasjon for at hovedbærende konstruksjon ikke har behov for oppgradering. Oppgradering av hovedbærende konstruksjon og utskifting av dører er medtatt i kostnadskalkylen. Leilighet kan kun benyttes til lager pga. eksisterende forhold.

En ny samfunnshall med tilsvarende BTA (uten rivekostnader av gammelt, uten brakkekostnad, løst inventar og uten tomtekostnad) vil ha en kostnad på ca. 30 MNOK. NO vurderer det som hensiktsmessig å gjennomføre en mulighetsstudie som kartlegger kommunens fremtidige behov og om bygget bør rehabiliteres. Det vil ikke være gunstig å avhende bygget, begrunnelsen er basert på at bygget både lokalt og nasjonalt har stor verneverdi på grunn av byggets tidstypiske kvaliteter.

#### Tilstand- og funksjonsgrad



#### Kulturell karakterverdi



### Vaksdal samfunnshall (T022)

Vaksdal samfunnshall		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT
2 Bygning		145 000	2 505 000	45 000	645 000	40 000	3 380 000
3 VVS		1 475 000	275 000	225 000	225 000	225 000	2 425 000
4 Elkraft		600 000	1 530 000	265 000	0	0	2 395 000
5 Tele og automatisering		0	5 000	0	0	0	5 000
7 Utendørs		0	45 000	0	0	0	45 000
8 Andre installasjoner inkl. vedlikehold		30 000	150 000	150 000	150 000	150 000	630 000
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS		1 365 000	890 000	0	0	120 000	2 375 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		3 615 000	5 400 000	685 000	1 020 000	535 000	11 255 000
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	0	0	0	0	0
<b>Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)</b>		<b>3 615 000</b>	<b>5 400 000</b>	<b>685 000</b>	<b>1 020 000</b>	<b>535 000</b>	<b>11 255 000</b>
Marginer og reserver	20 %	723 000	1 080 000	137 000	204 000	107 000	2 251 000
Rigg, drift, adm, prosj, PL, BL	25 %	1 084 500	1 620 000	205 500	306 000	160 500	3 376 500
MVA	25 %	1 355 625	2 025 000	256 875	382 500	200 625	4 220 625
<b>TOTALT ESTIMAT AVRUNDET</b>		<b>6 780 000</b>	<b>10 130 000</b>	<b>1 280 000</b>	<b>1 910 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>21 100 000</b>

Kalkylen over viser totale vedlikehold og rehabiliteringskostnader for Vaksdal samfunnshall, den viser kostnader til og med 20 år fram i tid. De nødvendige vedlikeholdstiltakene for bygget er priset til ca. 21,1 MNOK. Det er medtatt at en person har pågående vedlikeholdsarbeid jevnlig pr år i kostnadskalkylen.

Bygget har store avvik på vedlikehold og brannsikkerhet samt et mindre avvik på funksjonalitet. Luftbehandlingsaggregatet må skiftes ut, det er registrert at luftventilasjonsanlegg forsyner hele bygget og kostnaden med å oppgradere anlegget må fordeles etter eierbrøk.

Samfunnshallen er en del av Vaksdal kjøpesenter, det er svært liten fleksibilitet for endringer på bakgrunn av at det er i tilknytning til annen bygningsmasse. Det er en utfordring at bygget er oppført med flere eiere spesielt med tanke på vedlikehold av felles tekniske installasjoner. Samfunnshall er tilpasset bruk for idrett og sammenkomster, samfunnshallen er ikke tilrettelagt for universell utforming. Det er ettermontert ramper som er til hinder for åpning av dører.

Den branntekniske tilstandsvurderingen gjennomført på bygget avdekket flere avvik. Rømningsveier er ikke tilstrekkelig beskyttet med branncellebegrensende konstruksjoner. Byggets sprinkleranlegg er ikke tilfredsstillende vedlikeholdt eller tilpasset endringer. Branncellebegrensende konstruksjoner er generelt mangelfulle. Det er utført personantallsberegning for samfunnshallen, denne tilsier at personantallet med de rømningsveier som er etablert pr dags dato ikke bør overstige 225 personer etter at branntekniske forhold er oppgradert. Det er ytre ønske om at dimensjonerende persontall er 280 personer, ved å etablere ny rømningstrapp samt oppgradere brannsikkerheten, kan dimensjonerende persontall oppjusteres til 345 personer. Med nåværende rømningsforhold bør ikke personoppholdet overstige 50 personer, dette da hovedatkomstvei ikke er beskyttet mot brann fra nærliggende lokale samt at bitrapp har fri bredde på 50 cm.

For nybygg vil en samfunnshall med tilsvarende størrelse ha en kostnad på ca. 27 MNOK (kjøpesenteret er ikke medtatt). NO vurderer det som hensiktsmessig at alle eierne av bygget som helhet setter opp vedlikeholdsbudsjett, der utbedringer som haster for å ivareta personsikkerheten blir prioritert.

### Tilstand- og funksjonsgrad



### Messo (T023)

Messo		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT
2	Bygning	2 980 000	1 360 000	230 000	395 000	100 000	5 065 000
3	VVS	350 000	0	0	0	0	350 000
4	Elkraft	0	260 000	1 140 000	0	0	1 400 000
5	Tele og automatisering	0	80 000	310 000	0	0	390 000
7	Utendørs	0	75 000	175 000	0	0	250 000
8	Andre installasjoner inkl.vedlikehold	22 000	110 000	110 000	110 000	110 000	462 000
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	0	120 000	0	0	0	120 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		3 352 000	2 005 000	1 965 000	505 000	210 000	8 037 000
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	0	0	0	0	0
<b>Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)</b>		<b>3 352 000</b>	<b>2 005 000</b>	<b>1 965 000</b>	<b>505 000</b>	<b>210 000</b>	<b>8 037 000</b>
	Marginer og reserver	20 %	670 400	401 000	393 000	101 000	1 607 400
	Rigg, drift, adm, prosj, PL, BL	25 %	1 005 600	601 500	589 500	151 500	2 411 100
	MVA	25 %	1 257 000	751 875	736 875	189 375	3 013 875
<b>TOTALT ESTIMAT AVRUNDET</b>		<b>6 290 000</b>	<b>3 760 000</b>	<b>3 680 000</b>	<b>950 000</b>	<b>390 000</b>	<b>15 070 000</b>

Kalkylen over viser totale vedlikehold og rehabiliteringskostnader for Messo, den viser kostnader til og med 20 år fram i tid. Bygget er vurdert til å ha noen kostbare strakstiltak. Det er registrert at takkonstruksjoner er i særlig dårlig forfatning. Det er vesentlig at strakstiltak som tak, fasader og skallsikring påbegynner slik at pågående forfall stanses. De nødvendige vedlikeholdstiltakene for bygget er priset til ca. 15,1 MNOK. Det er medtatt at en person har pågående vedlikeholdsarbeid jevnlig pr år i kostnadskalkylen.

Villaen ble oppført i 1883 og var boligen til direktør for Dale fabrikk, Peter Jebsen i 1883. Bygget består av 4 etasjer samt tårn med to plan. Bygget er oppført i mur og trekonstruksjoner som hovedbærende. Bygget har et bruttoareal (BTA) på 650m<sup>2</sup> og befinner seg Dale sentrum.

Ved en lettere ombygging med fokus på å ivareta kulturhistoriske detaljer kan Messo egne seg godt til ulike formål:

- Kontorlokaler og møtevirksomhet som i dag.
  - Kafe/kontorer/galleri/museum
- Det kan etableres et spisested i 1.etg. som kan kombineres med galleri. Bygget kan gjerne inngå som en del av et museum hvor utviklingen av Dale og tekstilindustri er tema.
- Grendehus/kulturskole. Huset vil kunne fungere godt som et type hus med ulike aktiviteter på dagtid og kveldstid. I fremtiden er dette bygget egnet til en bruk som ikke krever for mye tekniske installasjoner og inngrep i bygningskonstruksjonen.

Den er ikke utført branntekniske tilstandsvurderingen, det anbefales at det utarbeides brannkonsept dersom bygget skal bruksendres i fremtiden.

En nytt bygg med tilsvarende BTA (uten rivekostnader av gammelt, uten brakkekostnad, løst inventar og uten tomteknad) vil ha en kostnad på ca. 16,2 MNOK.

NO vurderer det som hensiktsmessig å rehabilitere bygget samt se på muligheter for endret bruk. Begrunnelsen er basert på at bygget har stor kulturhistorisk verdi både nasjonalt, regionalt og lokalt med tanke på byggets arkitektoniske kvaliteter og funksjonen direktørbolig knyttet til industrihistorien i Dale.

#### Tilstand- og funksjonsgrad



#### Kulturell karakterverdi





### Skulemuseet (T024)

Skulemuseet		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT
2	Bygning	500 000	805 000	0	0	0	1 305 000
3	VVS	0	0	0	0	0	0
4	Elkraft	2 000	93 000	0	0	0	95 000
5	Tele og automatisering	0	0	10 000	0	0	10 000
7	Utendørs	0	10 000	0	0	0	10 000
8	Andre installasjoner inkl.vedlikehold	8 500	43 000	43 000	43 000	43 000	180 500
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	0	15 000	0	0	0	15 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		510 500	966 000	53 000	43 000	43 000	1 615 500
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	0	0	0	0	0
<b>Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)</b>		<b>510 500</b>	<b>966 000</b>	<b>53 000</b>	<b>43 000</b>	<b>43 000</b>	<b>1 615 500</b>
	Marginer og reserver	20 %	102 100	193 200	10 600	8 600	323 100
	Rigg, drift, adm, prosj, PL, BL	25 %	153 150	289 800	15 900	12 900	484 650
	MVA	25 %	191 438	362 250	19 875	16 125	605 813
<b>TOTALT ESTIMAT AVRUNDET</b>		<b>960 000</b>	<b>1 810 000</b>	<b>100 000</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>	<b>3 030 000</b>

Kalkylen over viser totale vedlikehold og rehabiliteringskostnader for Skulemuseet, den viser kostnader til og med 20 år fram i tid.

Bygget har noen avvik på vedlikehold. Det er viktig at tiltak blir gjennomført mht. skallsikring. De nødvendige vedlikeholdstiltakene for bygget er priset til ca. 3 MNOK. Det er medtatt at en person har pågående vedlikeholdsarbeid jevnlig pr år i kostnadskalkylen.

Bygget har stor kulturhistorisk verdi fordi det er et godt bevart eksempel på formålsbygget skolehus fra 1905. Bygget fremstår svært opprinnelig med tanke på utforming og materialkvaliteter både i fasader og interiør. Byggeskikken ivaretar ikke universell utforming, men det har en viktig historisk funksjon som viser datidens byggeteknikk og undervisningsforhold.

For nybygg vil en skole med tilsvarende størrelse ha en kostnad på ca. 4 MNOK. Skulemuseet er per i dag ikke omfattet av noe formelt vern, men det blir benyttet til å vise hvordan skoler tidligere fungerte. Det vil være et bygg som ivaretar informasjonsformidling om fortiden til fremtidige generasjoner.

#### Tilstand- og funksjonsgrad



#### Kulturell karakterverdi



### Kallestadstova (T025)

Kallestadstova		Straksiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT
2	Bygning	90 000	65 000	0	0	0	155 000
3	VVS	0	0	0	0	0	0
4	Elkraft	0	0	0	0	0	0
5	Tele og automatisering	0	0	0	0	0	0
7	Utendørs	0	10 000	0	0	0	10 000
8	Andre installasjoner inkl vedlikehold	2 000	10 000	10 000	10 000	10 000	42 000
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	15 000	0	0	0	0	15 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		107 000	85 000	10 000	10 000	10 000	222 000
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	0	0	0	0	0
<b>Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)</b>		<b>107 000</b>	<b>85 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>222 000</b>
	Marginer og reserver	20 %	21 400	17 000	2 000	2 000	44 400
	Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	32 100	25 500	3 000	3 000	66 600
	MVA	25 %	40 125	31 875	3 750	3 750	83 250
<b>TOTALT ESTIMAT AVRUNDET</b>			<b>200 000</b>	<b>160 000</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>420 000</b>

Bygget har noen avvik på vedlikehold, dette gjelder spesielt tømmerstokker som er angrepet av borebille og råte. Som tabellen over viser har Kallestadstova et estimert vedlikeholdsbudsjett over en 20 års periode på 0,4 MNOK.

Bygget har stor kulturhistorisk verdi fordi det viser typisk byggeskikk fra middelalderen i laftet tømmer. Den sier også noe om fleksibiliteten til en laftekasse som kan demonteres, monteres og bygges på. Dette ble ofte gjort med middelalderstuer. Kallestadstova stod opprinnelig på Gården Kallestad (Gnr 26) på Osterøy. Den ble flyttet til Stamnes, der den ble lagringsplass for "Dei Dyviske Samlinger". På et tidspunkt ble den flyttet til Straume der den står i dag og utgjør en del av Landskapsmuseet. Kallestadstova er et typisk Vestlandsk "bualoft", hvor 1. etg er fra middelalderen. Byggeskikken ivaretar ikke universell utforming, men det har en viktig historisk funksjon som viser datidens byggeteknikk og boforhold.

For nybygg vil et hus med tilsvarende størrelse ha en kostnad på ca. 1 MNOK. Kallestadstova er fredet. (Kulturminne før 1650 automatisk fredet).

#### Tilstand- og funksjonsgrad



#### Kulturell karakterverdi



### Geitbakken klubbhus (T026)

Geitbakken klubbhus		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT
2	Bygning	0	628 000	25 000	615 000	50 000	1 318 000
3	VVS	178 000	45 000	25 000	25 000	25 000	298 000
4	Elkraft	0	220 000	310 000	0	0	530 000
5	Tele og automatisering	0	0	0	0	0	0
7	Utendørs	0	185 000	0	0	0	185 000
8	Andre installasjoner inkl.vedlikehold	10 000	50 000	50 000	50 000	50 000	210 000
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	0	129 000	0	0	0	129 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		188 000	1 257 000	410 000	690 000	125 000	2 670 000
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	0	0	0	0	0
<b>Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)</b>		<b>188 000</b>	<b>1 257 000</b>	<b>410 000</b>	<b>690 000</b>	<b>125 000</b>	<b>2 670 000</b>
	Marginer og reserver	20 %	37 600	251 400	82 000	138 000	534 000
	Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	56 400	377 100	123 000	207 000	801 000
	MVA	25 %	70 500	471 375	153 750	258 750	1 001 250
<b>TOTALT ESTIMAT AVRUNDET</b>		<b>350 000</b>	<b>2 360 000</b>	<b>770 000</b>	<b>1 290 000</b>	<b>230 000</b>	<b>5 010 000</b>

Bygget har noen avvik på vedlikehold. Bygget er tilknyttet brønn og septiktank, dette er tiltak som ikke fungerer optimalt og det må medregnes at disse tiltakene må oppgraderes. Dette er tiltak som er vurdert til å ha høy kostnad, kostnad er ikke medtatt i oppdraget, da det er et eget prosjekt.

Som tabellen over viser har klubbhuset et estimert vedlikeholdsbudsjett over en 20 års periode på 5 MNOK. Dette er hovedsakelig dører og vinduer. Klubbhuset er etablert i tilknytning til fotballbane.

Klubbhuset er oppført i 1966 og innehar garderober samt et lite kjøkken med tilhørende oppholdsrom. Det er ettermontert rampe til garderober, men det er terskler i bygget som medfører at bygget ikke er tilpasset universell utforming generelt.

For nybygg vil et klubbhus med tilsvarende størrelse ha en kostnad på ca. 7,4 MNOK. NO vurderer det som hensiktsmessig at det blir utført en rasvurdering på bakgrunn av beliggenheten. Bygningsmessig er det kun behov for enkel oppgradering i nær fremtid.

### Tilstand- og funksjonsgrad



### Vaksdal klubbhus (T027)

Vaksdal klubbhus		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20år	TOTALT
2	Bygning	0	534 500	40 000	625 000	220 000	1 419 500
3	VVS	15 000	55 000	25 000	25 000	25 000	145 000
4	Elkraft	0	210 000	75 000	200 000	0	485 000
5	Tele og automatisering	0	20 000	0	0	0	20 000
7	Utendørs	0	185 000	0	0	0	185 000
8	Andre installasjoner inkl.vedlikehold	10 000	50 000	50 000	50 000	50 000	210 000
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	0	65 000	0	0	0	65 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		25 000	1 119 500	190 000	900 000	295 000	2 529 500
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	0	0	0	0	0
<b>Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)</b>		<b>25 000</b>	<b>1 119 500</b>	<b>190 000</b>	<b>900 000</b>	<b>295 000</b>	<b>2 529 500</b>
	Marginer og reserver	20 %	5 000	223 900	38 000	180 000	505 900
	Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	7 500	335 850	57 000	270 000	758 850
	MVA	25 %	9 375	419 813	71 250	337 500	948 563
<b>TOTALT ESTIMAT AVRUNDET</b>			<b>50 000</b>	<b>2 100 000</b>	<b>360 000</b>	<b>1 690 000</b>	<b>550 000</b>

Bygget har noen avvik på vedlikehold blant annet på dører og vinduer. Som tabellen over viser har klubbhuset et estimert vedlikeholdsbudsjett over en 20 års periode på 4,7 MNOK. Klubbhuset er etablert i tilknytning til fotballbane.

Klubbhuset innehar garderober samt et lite kjøkken med tilhørende oppholdsrom. Det er ettermontert rampe til garderober, men det er terskler i bygget som medfører at bygget ikke er tilpasset universell utforming generelt.

For nybygg vil et klubbhus med tilsvarende størrelse ha en kostnad på ca. 7,4 MNOK. Bygningsmessig er det kun behov for enkel oppgradering i nær fremtid.

### Tilstand- og funksjonsgrad



### Tungelandslo (T028)

Tungelandslo		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11 - 15 år	16-20r	TOTALT
2	Bygning	680 000	20 000	0	0	0	700 000
3	VVS	7 500	0	0	0	0	7 500
4	Elkraft	192 000	0	0	0	0	192 000
5	Tele og automatisering	0	0	20 000	0	0	20 000
7	Utendørs	250 000	40 000	0	0	0	290 000
8	Andre installasjoner inkl.vedlikehold	3 000	15 000	15 000	15 000	15 000	63 000
9	Dokumentasjon - rapporter - HMS	85 000	5 000	0	0	0	90 000
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-9)		1 217 500	80 000	35 000	15 000	15 000	1 362 500
Total utviklingskostnad eks. mva (2-9)		0	0	0	0	0	0
<b>Sum V+ U kostnad eks. mva (2-9)</b>		<b>1 217 500</b>	<b>80 000</b>	<b>35 000</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>	<b>1 362 500</b>
	Marginer og reserver	20 %	243 500	16 000	7 000	3 000	272 500
	Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	365 250	24 000	10 500	4 500	408 750
	MVA	25 %	456 563	30 000	13 125	5 625	510 938
<b>TOTALT ESTIMAT AVRUNDET</b>		<b>2 280 000</b>	<b>150 000</b>	<b>70 000</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>2 550 000</b>

Bygget har avvik på bruken av bygget samt noe vedlikeholdsetterlep.  
Som tabellen over viser har Tungelandslo et estimert vedlikeholdsbudsjett over en 20 års periode på 2,6 MNOK.

Tungelandslo ble oppført i 1960 årene som driftsbygning. Nåværende bruk er lager og forsamlingsrom. Byggets bærende trekonstruksjoner på hems er ikke dimensjonert for lastene som er plassert i bygget samt at forsamlingsrom ikke har tilfredsstillende sanitære forhold.

NO vurderer at forsamlingsrom ikke kan benyttes, da bygget ikke er bruksendret til dette formålet. Materialer som er lagret på hems i Tungelandslo må fjernes slik at det ikke er fare for personskade. Lagret materiale på støpt dekke må ryddes, slik at det ikke oppstår personskade. Funksjonaliteten i bygget er ikke optimalt mht. lagring.

For nybygg vil en driftsbygning med tilsvarende størrelse ha en kostnad på ca. 7,1 MNOK. NO vurderer det som hensiktsmessig at bygget avhendes og nytt bygg etableres om det er behov for et lager med høy vareutskiftings frekvens.

### Tilstand- og funksjonsgrad



# 3 Konklusjon

Dersom en oppsummerer kostnadene for vedlikehold og oppgradering for alle kulturbyggene, vil dette komme opp i ca. 90 MNOK i løpet av en 20 års periode. Vaksdal kommune bør vurdere hva som er mest hensiktsmessig å beholde mht. behov for kulturbygg.