

Tilstands- vurdering

Børnehaven Bakgården

VESTHIMMERLANDS KOMMUNE

18. SEPTEMBER 2017

Indhold

1	Generel information	3
2	Kapacitet – i forhold til elevtal/børnetal aktuelt og i forhold til befolkningsprognosen	3
3	Læring – grupperum og børnehavens ønsker	3
4	Indeklima m.v.	3
5	Investeringer i forbindelse med ombygninger og omstruktureringer på baggrund af kapacitet, læring og indeklima	4
6	Vedligeholdelse	5
7	Konklusion	6
8	Formalia	6

Bilag 1

Økonomioversigt

Bilag 2

Tegninger

Projekt nr.: 229292
Dokument nr.: 1224832102
Version 4
Revision

Udarbejdet af peh
Kontrolleret af clt
Godkendt af peh

1 Generel information

Status på børnehaven Bakgården. Den begyndte i 1990 i et ombygget stuehus i 2 plan med 30 børn, herefter er der løbende udvidet i børnetal. I 2005- 2006 blev der udvidet med en tilbygning på 140 m², således der samlet er 495 m². Det fremstår som en blanding af nyere og ældre materialer, men der er en hyggelig atmosfære i huset. Dog kunne der generelt trænge til en opfriskning på vægge, lister og døre. Maling kan gøre meget.

Andre forhold:

- Begge trapeindgange er pudset op og malet, de kræver jævnligt en opfriskning. Vi har selv sørget for en lappeløsning, men det kunne godt trænge igen.
- Hegnet rundt om børnehaven er blevet eftersat og renoveret i 2016. Men det holder ikke for evigt. Derudover er lågerne slidte og skal udskiftes i nærmeste fremtid.
- Med hensyn til handicapforhold, er det ikke særligt fordelagtigt med de trapper, vi har både ude og inde.

2 Kapacitet – i forhold til elevtal/børnetal aktuelt og i forhold til befolkningsprognosen

Børnehaven er normeret til 58 børn. I perioder er der færre, dog kører vi mest med en overbelægning – især i foråret inden mini-SFO'en begynder. Der er en stor fælles garderobe, med 62 stk. børnegarderobe. I indgangspartiet er der ekstra garderober, der bliver benyttet i spidsbelastninger.

3 Læring – grupperum og børnehavens ønsker

I stueplan er der 2 indgange, fælles garderobe, toilet/badeværelse, 3 grupperum, fællesrum/køkken, sprogum, personalegarderobe, personaletoilet og bad. På 1. sal er der et stort tumlerum til gymnastik/musik/leg, et stillerum til udklædning/dans/musik, et personalerum, et kontor og 2 depotrum. Der er 2 trapper, en i hver ende.

Alt i alt mange rum til at lave små læringsmiljøer i. Grupperummene er ens i indretning, men personalet præger selv indholdet. Mange møbler er med hjul, således rummene/miljøerne kan ændres efter behov. Der er gennem tiden indkøbt 6 væghængte bord/bænke sæt for at tilgodese legen på "gulvet".

Udearealet er kuperet terræn med græsbakker, sandkasser, legehuse, cykelbane, gyngestativer, rutsjebane, tarzanbane, hængekøjer, pilehytter, bålsted, cykelskur og naturhus.

Udfordringer/ønsker: Der er bestilt nyt legeområde til erstatning af det eksisterende sandområde. Årsag; der er slidt og halvråddent. Planen er, at det i sensommer/efterår bliver udskiftet. Derudover er naturhuset ved at være slidt – ønske om et nyt i og med, der er stor udnyttelse af det, og bruger det løbende til mange aktiviteter.

4 Indeklima m.v.

- Børnetoilet: Gulvfliser er ru og nedslidte, hvilket gør dem modtagelig for skidt og snavs.

- Vinduer, døre, udhæng og træbeklædning i endegavl trænger generelt til at blive malet.
- Rengøringsrum/teknikrum ønskes, pt. er tingene flere steder. Derudover ønskes der vand og afløb på 1. sal.
- Ventilationsanlæg: Der er et nyt og et gammelt anlæg. Der har været vandskader på begge systemer. Det er repareret, men har stadig problemer med tagudføringen på det gamle system, idet der til tider regner ind/drypper, og forårsager regn/skjolder ved "ventilationskanal" i lofterne.
- Loftplader i den gamle bygning: bærer præg af tidens tand. De er ligeledes blevet overmalet, derved er lyd-dæmpningen reduceret. Et stort ønske er at få nye opsat.
- Kuldezoner ved ydervægge, på gulv og ved vinduer.
- Gulvvarme: Børnehaven døjer med at styre gulvvarmen, og ringer jævnligt efter Nyrup smeden.

5 Investeringer i forbindelse med ombygninger og omstruktureringer på baggrund af kapacitet, læring og indeklima

I henhold til ovenstående input fra bygherren opstilles en investeringsoversigt for disse ønsker.

Emne	Investering straks	Investering 0 – 2 år	Investering 3 – 5 år	Investering 6 – 10 år	Investering 11 – 15 år
Prioritet 1: Nyt teknikrum mv.			1.600.000		
Prioritet 2: Udetoilet og renovering af børnetoilet			180.000		
Prioritet 3 Loft udskiftes			45.000		

Ad. Prioritet nr. 1:

I børnehaven er der ikke et samlet teknikrum, dette bevirker at alt styring foregår decentralt, og mange forskellige steder i bygningen. Der ønskes en tilbygning, som indeholder teknikrum, opvarmet værksted samt overdækket terrasse. Denne løsning indeholder også et nyt ventilationsanlæg for hele bygningen.

Ad. Prioritet nr. 2:

Når børnene er på legepladsen, vil det være rart med et udetoilet – som der også bliver udført i alle nye børnehaver.

Det eksisterende børnetoilet indrettes hensigtsmæssigt med boks-toiletter (spanske vægge) samt håndvaskerende.

6 Vedligeholdelse

Bygningsdel	Investering straks	Investering 0 – 2 år	Investering 3 – 5 år	Investering 6 – 10 år	Investering 11 – 15 år
1. Fundament og sokkel			10.000		50.000
2. Kælder, krybekælder og terrændæk					
3. Yder- og indervæg	2.000	60.000	10.000		
4. Døre og vinduer	1.000	17.000	10.000		
5. Lofter og etageadskillelse				45.000	
6. Gulvkonstruktion og belægninger		10.000			
7. Indvendige trapper					
8. Tagkonstruktion – udvendig		100.000			
9. Tagkonstruktion – indvendig					
10. Toilet, bad og bryggers					
11. VVS-installationer		75.000			
12. El-installationer					
13. Ventilation		46.000			
14. Handicapforhold		160.000			
15. (energimæssige forhold)					
Pris i alt	3.000	468.000	30.000	45.000	50.000

Ad. Punkt 11, 13 og 15, så henvises til Energimærket vedr. eventuelle besparelsesmuligheder m.v. i forbindelse med de nuværende anlæg.

14. Handicapforholdene vurderes iht. nedenstående forhold.

Forhold	Overholder BR2010	Overholder ikke BR2010 – men brugbar	Overholder ikke BR2010 – og er ikke brugbar
HC-parkering			X
Niveaufri adgang			X
Handicapadgang rundt i bygningen			X
HC-toilet			X

Handicappede skal have samme muligheder for at kunne færdes frit i børnehaven og ud på legepladsen. Dette er ikke tilfældet for denne børnehave.

Følgende tiltag skal derfor udføres:

- Der udføres adgangsrampe i. Maks. hældning er 1:20.
- Handicapparkering kan udføres foran børnehaven. Opstribning og skilte.
- Der etableres handicaplift til 1. sal
- Der udføre HC-toilet

7 Konklusion

Klimaskærmen er vurderet via de enkelte bygningsdele i afsnit 6 indenfor de kommende 15 år. Tag, murværk og vinduer har generelt en fin stand. Træværk skal males ved løbende vedligehold, og zinkindskud under vindue på 1. sals mødelokale udføres.

Børnehaven fungerer fint, men en ny og fælles styring af indeklimaet kan anbefales. Der er flere typer ventilationsanlæg, og det ene af disse er overført fra en anden bygning, hvorfor det sikkert ikke er optimeret til børnehaven.

Toiletforholdene for børn og voksne bør forbedres, bl.a. er der ikke håndvask i forbindelse med voksentoilet. Indretningen af børnetoilet bør ændres til spanske vægge samt håndvaskerende.

8 Formalia

Besøgsdag: 21. august

Besøgets længde: 2 timer

Til stede:

- Hanne K. Nielsen, børnehaveleder
- Peter Ingstrup Olesen, Projektleder, Vesthimmerlands Kommune
- Per H. Kristensen, NIRAS