

Tilstandsrapport 2021																																																																																																																													
Bygg	Frivolltun																																																																																																																												
Bygge år	1976																																																																																																																												
Ombygget/renovert	2003																																																																																																																												
Areal i m2 (BRA)	6388																																																																																																																												
Bruk/brukere	Sykehjem Kjøkken																																																																																																																												
Energimerking	D																																																																																																																												
Bygg- og eiendomstjenesten ønsker at minimums tilstandsgrad på kommunale bygg ligger på 1.5																																																																																																																													
	<table><tr><td>Avvik per bruker</td><td colspan="29"></td></tr><tr><td>Sykehjem (egne)</td><td>1.2</td><td>1.3</td><td>1.3</td><td>1.2</td><td>1.2</td><td>1.3</td><td>0.8</td><td>1</td><td>1.2</td><td>1</td><td>1.3</td><td>1.5</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1.1</td><td>1.5</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>1.5</td><td>1</td><td>1.3</td><td>0.9</td></tr><tr><td>Frivolltun (6771m²)</td><td>6771</td><td>1.2</td><td>1.3</td><td>1.5</td><td>1.2</td><td>1.3</td><td>1.6</td><td>0.8</td><td>1.0</td><td>1.2</td><td>1.0</td><td>1.4</td><td>1.7</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.3</td><td>2.0</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>1.2</td><td>1.0</td><td>1.0</td><td>2.0</td><td>1.0</td><td>1.5</td><td>0.9</td></tr></table>																													Avvik per bruker																														Sykehjem (egne)	1.2	1.3	1.3	1.2	1.2	1.3	0.8	1	1.2	1	1.3	1.5	1	1	1	1.1	1.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1.5	1	1.3	0.9	Frivolltun (6771m²)	6771	1.2	1.3	1.5	1.2	1.3	1.6	0.8	1.0	1.2	1.0	1.4	1.7	1.0	1.0	1.0	1.3	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.2	1.0	1.0	2.0	1.0	1.5	0.9
Avvik per bruker																																																																																																																													
Sykehjem (egne)	1.2	1.3	1.3	1.2	1.2	1.3	0.8	1	1.2	1	1.3	1.5	1	1	1	1.1	1.5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1.5	1	1.3	0.9																																																																																														
Frivolltun (6771m²)	6771	1.2	1.3	1.5	1.2	1.3	1.6	0.8	1.0	1.2	1.0	1.4	1.7	1.0	1.0	1.0	1.3	2.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.2	1.0	1.0	2.0	1.0	1.5	0.9																																																																																												
Bakgrunn	Formålet med denne analysen er å gjøre en enkel vurdering av tilstand på bygningsmassen. Rapporten utarbeides ved hjelp av gjennomgang med vaktmester (befaring og gjennomgang punkter i IKbygg), tilgjengelig dokumentasjon, samt uttalelse fra brukere og eier (forvalter og drifter). Arbeidet utføres av Bygg- og eiendomstjenesten, til eget bruk, og derfor settes ikke spesifikke krav til dokumentasjon av avvik eller vurderinger som er gjort.																																																																																																																												
Beskrivelse av bruk	Bygget brukes til sykehjem og kjøkken. Består av 52 beboerrom, storkjøkken/kafeteria, dagsenter, fellesareal, personalbaser, fot-/hårpleie, fysioterapi, mm.																																																																																																																												

Kommentarer vedr. byggets tilstand:

Bygning utvendig:

Bygget ble rehabilitert i 2003, og tilbygd med ett nytt tilbygg mot sydvest, samt tilkoblet omsorgsboliger Grom med svalgang. Det fremstår i god stand utvendig, med betongelementer og Royalimpregnert kledning. Kledning ble oljebehandlet for få år siden, og har dermed ikke behov for ny behandling før om 10-15 år.

Vinduer og dører fremstår i god stand, med normal slitasje. Men alder på vinduer gjør det vanskelig å framskaffe deler, så som beslag, vridere, ol.

På tak er det lagt Sarnafil, som er besiktiget av taktekker. Rapport etter besiktigelse beskriver taket som i dårlig forfatning. Utkraget takoverbygg ved kjøkken inn mot søppelbod, er i spesielt dårlig stand (råteskader, belegg, hull), og skal utbedres i 2022. For øvrig har det de siste årene oppstått flere små lekkasjer i taket som utbedres fortløpende. Foreløpig har ikke dette ført til store skader, men risikoen øker når en utsetter å skifte takbelegg. Takrennenedløp er skiftet ut de senere år, men renner, takfotbeslag og luftelyrer må skiftes ut samtidig med takbelegget.

Glasstak over dagsenter isolerer dårlig og det kan derfor danne seg tung is og snø her, som kan rase.

Bygning innvendig:

Innvendig fremstår bygget i middels stand, veggflater med malt strie på gipsplater og vinylbelegg på gulv. Noe av belegget er gammelt, og flere plasser mangler sveis i skjøter. Bør vurderes og eventuelt skiftes ut. Beboerrom gjennomgås før nyinnflyttinger, og pusses opp ved behov. Stor belastning på veggflater, grunnet hard bruk med bl.a. rullestoler, gir behov for stadige utbedringer.

Innvendige dører har generelt stor slitasje. Bør gjennomgås og vurderes for utskiftning.

Det har ved ett par tilfeller oppstått vannlekkasjer etter skader på rør til radiatorer. Synlig vann/fukt har blitt håndtert av vaktmester, men det er ikke utredet hvorvidt lekkasjene har ført til følgeskader inne i vegger og etasjeskiller.

Alle felleskjøkken har stor slitasje og er modne for utskiftning. Er planlagt tiltak i denne sammenheng over de neste årene.

Tekniske anlegg:

Bygget har 6 eldre ventilasjonsanlegg som bør skiftes ut. Både med tanke på energieffektivisering, men viktigere av hensyn til arbeids- og bomiljø. Ved utskiftning av anlegg bør det vurderes å legge opp separate kanaler til kjøkkenavtrekk.

Kursfortegnelse for strømanlegg er utdatert, og bør oppdateres.

Deler av sanitæranlegg er gammelt og bør vurderes for utskiftning. Dårlig kapasitet på varmtvann. For noen år tilbake røk hovedvannledningen. Dette ble utbedret, men inspeksjoner har påvist flere dårlige rør. Om det ikke allerede er skjulte lekkasjer, så må man påregne det i fremtiden.

Oppvarming ved elektrisk fyr koblet mot radiatorer (reserveløsning ved biofyr). Enkelte sløyfer er for lange eller har for lite vanngjennomstrømming, noe som fører til at noen rom ikke får tilstrekkelig varme. Ønskelig med ventil inn til hver radiator for å redusere skader ved eventuelle lekkasjer.

Innemiljø:

Ventilasjonsanlegg fungerer ikke tilfredsstillende, de er gamle og har ikke tilstrekkelig kapasitet i hele bygget. Støvete og gjengrodde kanaler kan være medvirkende, så det bør vurderes en rens av kanaler. Fører i perioder til dårlig luftkvalitet, som er spesielt merkbart sommerstid. Ønskelig med kjøling i eventuelle nye ventilasjonsanlegg, da det kan være utfordrende å senke temperaturen på varme dager.

Nesten alle solutsatte vinduer har utvendige persiener. Mange av disse begynner å bli gamle, men vedlikeholdes av vaktmester og fungerer bra.

Det er ikke tilstrekkelig oppvarming i deler av bygget. Vann er ikke varmt nok når det når «endepunktene» av anlegget, noe som gjør det vanskelig å regulere temperatur der.

Det bør gjennomføres radonmåling, da dette aldri har blitt gjort på Frivolltun.

For det meste gamle lyskilder i dårlig stand. Bør skiftes ut med moderne lyskilder som f.eks. LED-lys. Kan gi besparelse på energi og mindre arbeid for vaktmester.

Universell utforming:

Det er ikke kjente utfordring med tilgjengelighet i bygget. Korridorer og heiser er bygd for formålet. Beboelsesrom er designet for formålet. Det er heis mellom etasjene som er dimensjonert til formålet, sykehjem.

Bygget har for lite tilgjengelig lagerplass til oppbevaring av bl.a. hjelpemidler.

Det er etablert uteområder rundt bygget, som er tilgjengelige for rullestolbrukere.

Brann og beredskap:

Brannteknisk er bygget bra, med heldekkende brannalarmanlegg, delvis sprinkling og ledelys. Dog er det ønskelig med fullsprinkling, som anbefales å gjøre i forbindelse med utbedring av de avvik ved sprinkleranlegget som fremgår av årskontroll sprinkleranlegg og branntilsyn. For øvrig fanges eventuelle mindre avvik opp av internkontroll utført av byggdrufter, og utbedres av egne ansatte eller firmaer som kommunen har rammeavtale med. Det er montert nødstrøms anlegg som ivaretar viktige funksjoner ved bortfall av strøm.

Ytre miljø og uteområder:

Uteområder fremstår som i god stand, og består av parkering, grøntareal, aktivitetsapparater, uteoppholdsarealer og sansehage.

Brøyteplaner bør gjennomgås, og da spesielt plassering av snødeponier i forhold til tilgjengelighet for brann (utrykningskjøretøy og brannkummer).

Frivolltun og GROM rommer mange arbeidsplasser. Selv om det er ett stort antall parkeringsplasser tilgjengelig, er det behov for flere.

Offentlige pålegg:

Det gjennomføres årlige tilsyn fra brannvesen, og det foreligger offentlige pålegg om retting av avvik etter dette.

Bygningsmessige endringer siste 5 år:

Takrennenedløp er skiftet ut. Kledning er oljebehandlet.

Bygningsmessige endringer planlagt:

Utskiftning av takteking, utkraget takoverbygg ved kjøkken.

Utskiftning ventilasjonsanlegg har lagt i budsjett og handlingsprogram i flere år.

Oppgradering til heldekkende sprinkleranlegg ligger inne i forslag til «Budsjett 2022 og økonomiplan».

Utskiftning av møbler og inventar ligger inne i forslag til «Budsjett 2022 og økonomiplan».

Kommentar fra bruker:

Tilstand kjøkken/pasientrom: Nedslitte avdelingskjøkken på alle grupper. Slitasje på skyllerom i 2. etasje. Pasientrom er 20 år gamle og kan gjerne friskes opp med ny maling. Noen rom tas når pasienter flytter ut.

Behov: Oppgradering av alle kjøkken. Generelt behov for lagringsplass/rom til hjelpemidler/senger.

Tilstand Bregen/ressursavdelingen: Gulvbelegg på pasientrom hvor urin har «satt seg», bør skiftes ut. Veranda som er igjengrodd av skitt/fugleskitt, er ubrukelig nå.

Behov: Oppgradering.

Bygg og eiendomstjenestens anbefalinger:

Må bestå men må oppgraderes i henhold til behov.