

Tilstands- vurdering

Toppedalsskolen samt
SFO og børnehave

VESTHIMMERLANDS KOMMUNE

28. SEPTEMBER 2017

Indhold

1	Generel information	3
1.1	Toppedalsskolen, Vindblæs 0 – 3 årgang + SFO og børnehave	3
1.2	Toppedalsskolen, Brøndumvej 4 – 9 årgang	3
2	Kapacitet – i forhold til elevtal/børnetal aktuelt og i forhold til befolkningsprognosen	3
3	Læring – faglokaler og skolens ønsker	4
4	Indeklima	5
5	Investeringer i forbindelse med ombygninger og omstruktureringer på baggrund af kapacitet, læring og indeklima	5
6	Vedligeholdelse	7
7	Konklusion	10
8	Formalia	10

Bilag 1

Økonomioversigt, Vindblæs

Bilag 2

Økonomioversigt, Brøndumvej

Bilag 3

Tegninger

Projekt nr.: 229292
Dokument nr.: 1224832068
Version 3
Revision

Udarbejdet af peh
Kontrolleret af clt
Godkendt af peh

1 Generel information

Denne rapport indeholder Toppedalsskolen, Vindblæs og Toppedalsskolen, Brøndumvej samt SFO og børnehave, som er beliggende sammen med Toppedalsskolen, Vindblæs.

1.1 Toppedalsskolen, Vindblæs 0 – 3 årgang + SFO og børnehave

Skolen fremstår generelt mere vedligeholdt end Brøndumvej, både ude og inde. Der er nyt tag på dele af bygningsmassen ligesom gavle, vinduer og døre at blevet skiftet, hvor der har været behov. Lige nu sker en totalrenovering af toiletforhold på elevtoiletter på skolen.

1.2 Toppedalsskolen, Brøndumvej 4 – 9 årgang

Brøndumvej fremstår slidt både ude og inde. Der er ikke foretaget store investeringer på bygningsmassen i en hel del år. Klimaskærmen er meget medtaget. Ved kraftigt regnvejr regner det ind adskillelige steder – så hele tagkonstruktionen bør skiftes/renoveres. Skolen er fra 1961 – men har ikke gennemgået en renovering siden. Der er skiftet vinduer i 80'erne. Dertil er kommet en tilbygning omkring 2002 – som benyttes af udskoling og PLC.

Der er klasselokaler, som skønsomt ikke har været renoveret i 50 år. Der findes eks. stadig et repos, hvor der i gamle dage stod et kateder. Gulve er slidte, og skal alle skiftes, ligesom belysning, inventar skal udskiftes - gældende for 4-6 lokaler. Mange klasselokaler er små og bør forandres fra at være tre lokaler til to lokaler – med indbygget flexible vægge. For næsten alle undervisningslokaler skal der være mulighed for effektiv mørklægning. Der er vinduer som i den grad trænger til udskiftning.

Faglokalerne bortset fra fysiklokalet fremstår slidte og trænger rigtig meget til at komme op to date. Det være sig bygningsmæssigt som indretning i forhold til moderne undervisningskrav.

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

Børnehaven: 52 børn
SFO: 74

Skolen:
I alt: 200 elever
Vilstedvej 0-3 årgang: 92
Brøndumvej 4-9 årgang: 108

Prognosetal:

Fra skoleåret 2015/16 til skoleåret 2018/19 vil elevtallet være stigende. Skolen har ikke tilgængelige prognoser længere frem i tiden.

3 Læring – faglokaler og skolens ønsker

Toppedalsskolen, Vindblæs

Ligesom på Brøndumvej er der ønske om at kunne udnytte køkkenfacilitet i undervisningen i sammenhæng med noget udeværksted/køkken/væksthus

Også her kunne nye tanker omkring PLC/bibliotek – være et fokuspunkt.

Overvejelser omkring garderobeindretning/indgang – mangler gangarealet til læringsaktiviteter.

Hovedgang på skolen har filttæppe – det giver et meget stille/dæmpet lydniveau men er også en udfordring rengøringsmæssigt. Gangen fremstår meget mørkt.

Personalerummet/forberedelseslokaler fremstår ok.

Kontorområdet kan måske overvejes flyttet, så disse lokaler kan udnyttes bedre til læringsaktivitet i sammenhæng med PLC

Infrastruktur på IT. Tilpasningen skal gøre, at det er muligt trådløst at lave læringsaktiviteter over hele skolen, alle lokaler, gangarealer. Der skal opsættes AC-point tættere. Men der skal også være mulighed for at få adgang til netværket i skolegården og i vores idrætsfaciliteter (eks. Hallen) – ligeså i børnehaven.

Udendørs: vurdering af mulighed for en udendørs drikkekilde.

Toppedalsskolen, Brøndumvej

Madkundskab, håndarbejde, billedkunst, sløjd. Der er et meget stort ønske om, at disse lokaler indtænkes i en sammenhæng, så de er forbundet/placeret i en naturlig sammenhæng. Vi vil meget gerne medtænke udearealer, så der kan laves et udekøkken/værksted i tilknytning til nuværende madkundskab/tværfagligt. Der skal være tilknyttet et væksthuse lignende funktioner.

Vores pædagogiske læringscenter skal indtænkes i dette scenarie. Et kraftcenter. Der skal ske en fuldstændig omtænkning af den gamle bibliotekstanke. Dette meget gerne i samtænkning med faglokalerne.

Gangarealer fremstår som store kedelige "hospitalsgange". Disse arealer skal medtænkes ind i et samlet læringsmiljø. Gerne med bevægelsesmuligheder.

Personalerummet – er slidt og trænger til renovering og nyindretning. Her tænkes en indretning, som kan bruges til personalepause og rekreation. Koldtvandsautomater. Idet skolen ingen steder kan tappe koldt vand – vandør ligger sikkert tæt?

Kontorområdet skal friskes op og evt. nyindrettes.

Infrastruktur på IT. Tilpasningen skal gøre, at der er muligt trådløst at lave læringsaktiviteter over hele skolen, alle lokaler, gangarealer. Der skal opsættes AC-point tættere. Men der skal også være mulighed for at få adgang til netværket i skolegården og i vores idrætsfaciliteter (eks. Hallen)

Udendørs:

Klimaskærmen fremstår slidt. Det gælder væg, gavle, udvendigt træværk, tag. Døre og vinduer skal gennemgås.

Cykel/læskur skal renoveres.

Tilbygning af børnehaven med henblik på vuggestueløsning.

Generelt ønske om at etablere vedvarende energikilder på begge afdelinger. Eks. solcelle/vindmølle.

4 Indeklima

Toppedalsskolen, Vindblæs

Der findes ikke ventilation på denne afdeling – bortset fra børnehaven.

Lyddæmpning i sløjdløkkale/billedkunst, køkken og SFO-lokaler.

Toppedalsskolen, Brøndumvej

Dele af skolen er udstyret med ventilationsanlæg. Der mangler to klasselokaler samt de fleste faglokaler, festsal, personalerum er ikke udstyret med ventilation.

Har et gammelt fysiklokale – som ikke kan bruges som følge af lugtgener – kan ikke vurdere årsagen. Dette skal indrettes til mødelokale med skillevæg eller evt. faglokale.

Det er et problem med opvarmningen af bygningen, på grund af de utætte vinduer.

Taget er utæt, hvilket bevirker øget risiko for skimmelsvamp i lokalerne.

Der er konstateret skimmelsvamp i kælderen.

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.

Toppedalsskolen, Vindblæs (der blev pointeret at nedenstående ønsker alene er fremsat af skolelederen uden dialog med skolebestyrelsen mv.)

Emne	Investering straks	Investering 0 – 2 år	Investering 3 – 5 år	Investering 6 – 10 år	Investering 11 – 15 år
Prioritet 1: Flytning af skole fra Brøndumvej til Vindblæs.			42 mio		

Prioritet 2: Væksthus				1.600.000	
Prioritet 3: Akustikregulering i SFO		40.000			
Prioritet 4: Nyt kontor/ mødelokale samt vindfang/ garderobe			1.600.000		

Ad prioritet nr. 1:

Der laves en ny skole på 2.500 m².

Ad prioritet nr. 2:

Der ønskes et 100 m² stort opvarmet væksthus.

Ad prioritet nr. 3:

Der er pr. omsat 2 nedhængte flåder med akustikregulering i køkken. Der laves akustiklofter i hele rummet samt øvrige steder, som ikke opfylder gældende krav.

Ad prioritet nr. 4:

De 2 bygninger (skole og kontor) forbindes med en nybygning på 100 m², fordelt på 25 m² til kontor/mødelokale og 75 m² til vindfang/garderobe.

Toppedalsskolen, Brøndumvej (der blev pointeret at nedenstående ønsker alene er fremsat af skolelederen uden dialog med skolebestyrelsen mv.)

Emne	Investering straks	Investering 0 – 2 år	Investering 3 – 5 år	Investering 6 – 10 år	Investering 11 – 15 år
Prioritet 1: Flytning af skole fra Brøndumvej til Vindblæs. Nedbrydning af eks. skole			1.000.000		
Prioritet 2: Faglokaler samles og 3 små klasselokaler ændres til 2 klasser			4.000.000		
Prioritet 3: Personalerum og gl. fysiklokale omdisponeres			500.000		

Gennemføres prioritet nr. 1 udgår prioritet nr. 2 og 3.

6 Vedligeholdelse

Toppedalsskolen, Vindblæs

Bygningsdel	Investering straks	Investering 0 – 2 år	Investering 3 – 5 år	Investering 6 – 10 år	Investering 11 – 15 år
1. Fundament og sokkel	150.000	25.000			
2. Kælder, krybekælder og terrændæk					
3. Yder- og indervæg		30.000			
4. Døre og vinduer		200.000	25.000		
5. Lofter og etageadskillelse			265.000		
6. Gulvkonstruktion og belægninger		2.000	150.000		
7. Indvendige trapper					
8. Tagkonstruktion – udvendig	55.000		225.000		
9. Tagkonstruktion - indvendig					
10. Toilet, bad og bryggers					
11. VVS-installationer	10.000				
12. El-installationer			300.000		
13. Ventilation		1.200.000			
14. Handicapforhold	195.000				
15. (energimæssige forhold)					
Pris i alt	410.000	1.457.000	965.000		

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 skolen og ud på legepladsen. Fra klassefløjen er HC-adgang til skolegården.

Følgende tiltag skal derfor udføres:

- Der udføres HC-rampe til kontor. Maks. hældning er 1:20.
- Handicapparkering kan udføres foran kontorbygningen. Asfalteres og opmærkes.

Handicapforholdene for børnehaven er OK, idet der forudsættes at HC-parkeringen, som bliver lavet til skolen, også kan benyttes til børnehavenm

Toppedalsskolen, Brøndumvej

Bygningsdel	Investering straks	Investering 0 – 2 år	Investering 3 – 5 år	Investering 6 – 10 år	Investering 11 – 15 år
1. Fundament og sokkel		450.000	300.000		
2. Kælder, krybekælder og terrændæk			200.000		
3. Yder- og indervæg		180.000	500.000	3.000	
4. Døre og vinduer	20.000	200.000	1.050.000		
5. Lofter og etageadskillelse	10.000		315.000	400.000	
6. Gulvkonstruktion og belægninger	200.000	980.000	150.000	70.000	50.000
7. Indvendige trapper					
8. Tagkonstruktion –		3.700.000	300.000		

udvendig					
9. Tagkonstruktion - indvendig					
10. Toilet, bad og bryggers					
11. VVS-installationer		10.000			
12. El-installationer			120.000	600.000	
13. Ventilation		1.930.000			
14. Handicapforhold		160.000			
15. (energimæssige forhold)					
Pris i alt	240.000	7.610.000	3.035.000	1.073.000	50.000

Ovenstående opgørelse over vedligeholdelse er meget omfattende og der skal påregnes yderligere udgifter, som følge af nødvendige tiltag i forbindelse med skjulte følgeskader m.v. Til dette arbejde bør afsættes mindst 20 %, svarende til kr. 2.500.000,-

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

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 skolen og ud på legepladsen. Dette er ikke tilfældet for denne skole.

Følgende tiltag skal derfor udføres:

- Der er udført for stejl rampe til skolegård. Maks. hældning ændres til 1:20. Herudover laves en ny rampe ved gymnastiksal.
- Handicapparkering kan udføres foran hovedbygningen. Dette medfører asfaltering, opmærkning og skilte.

7 Konklusion

Toppedalsskolen, Brøndumvej:

Klimaskærmen bestående af tag, facader og vinduer er generelt i dårlig stand. Tag er utæt, hvorfor hele tagkonstruktionen skal udskiftes. Der kan formodes råd i flere områder af tagkonstruktionen. Vinduer er meget utætte, og et stort omfang af tilsætningerne er rådne.

Skolen vurderes bedst tjent med at blive nedrevet (med undtagelse af tilbygningen fra 2002). Beholdes skolen, er der behov for en snarlig totalrenovering. De økonomiske omkostninger ved totalrenoveringen vil ganske givet blive større end de omkostninger, der er anført i afsnit 5 og 6, da der kan frygtes en del skjulte fejl – herunder bl.a. skjulte rør.

Toppedalsskolen, Vindblæs

Klimaskærmen er vedligeholdt. Der er bl.a. foretaget løbende udskiftning af tag, vinduer og døre.

Skolen mangler ventilationsanlæg, hvorfor det straks bør udføres. Herudover udskiftning af resterende vinduer, lofter samt udvendigt træværk.

Børnehaven fremstår i god stand.

8 Formalia

Besøgsdag: 21. august

Besøgets længde: 5 timer

Til stede:

- Søren Jørgensen, skoleleder
- Lilli Hornum, viseskoleleder
- Karsten Mortensen, teknisk serviceleder
- Inge Bjerrum Trinkjær, LBO-leder
- Peter Ingstrup Olesen, Projektleder, Vesthimmerlands Kommune
- Per H. Kristensen, NIRAS