



VEDLIKEHOLDSPLAN 2019-2024 FOR BERGEN ROKLUB KLUBBHUS

utarbeidet av:



Midtun Consulting AS

www.midtconsult.no

Juli 2020

Innhold

1 Innledning.....	3
2 Formål.....	3
Det er vanlig å skille mellom løpende vedlikehold, periodisk vedlikehold og utskifting.	3
Forenklet skisse av en bygnings livsløp	4
3 Organisering av personell involvert i vedlikeholdsplan.....	4
Huseier:	4
Husansvarlig:	5
Vaktmester:	5
Rådet:	5
Vedlikeholdsplan er utarbeidet av:	5
4 Eiendom.....	5
5 Vedlikeholdsplan	7
6 Anbefalte prioriteringer	8
Bør utbedres umiddelbart (0 – 1 år).....	8
Bør utbedres innen kort tid (1 – 3 år).....	18
Bør utbedres innen på lengre sikt (3 – 5 år).....	20
Bør oppgradering for å møte dagens standard (0 – 5 år)	25
7 TILTAK OG PRIORITERING 2019 - 2024.....	27

1 Innledning

BERGENS ROKLUB kan se sitt historiske kjølvann strekke seg tilbake til 1879, men denne første gutteklubbaktige rospiren var ikke liv laga. I 1895 ble urversjonen av Bergens Roklub oppløst og restene innlemmet i Bergens Turnforening. Frem til 1901 var aktivitetene knyttet til Bergens Turnforenings roavdeling. Det året gjorde man et nytt forsøk på å blåse liv i den gamle roklubben, uten hell. Men 22. mai 1906 lyktes det endelig for 12 entusiaster i byen å stifte en ny klubb. Nærmest en kameratklubb, i begynnelsen uten navn.

Først på generalforsamlingen i 1909 vedtok man å kalle seg for Bergens Roklub. Paragraf 1 i lovene gir klar og tydelig beskjed om hva man holder på med:

«Klubbens navn er Bergens Roklub. Den har til formål å drive rosport og vekke interesse for denne idrett.»

Siden har den hett det, enten klubben holdt til ved Grønneviksøren, ved Puddefjorden eller som nå siden 1979 - ved Nordåsvatnet. Fana Roklubb på Fjøsanger-siden, Bergens Roklub ved Skjold-traktene.

Klubben lever i dag i beste velgående som en relativt liten, men aktiv roklub som har plass for både mosjonister og topputøvere. Høydepunkt i klubbens historie var i 2013, da Kristoffer Brun fra Bergens Roklub (sammen med Are Strandli) ble verdensmestre i lettvekt dobbeltsculler i Korea og OL Bronse til samme duo i Rio 2016. I 2018 hadde klubben 2 deltaker i senior VM, 3 deltakere i senior EM og 3 deltakere i U23 VM ; en stor prestasjon for en liten roklubb. Status for 2019 sesonger er 1 roer i OL - gruppen, 2 roere i Elitegruppen og 3 roere i utviklingsgruppen til Norges Roforbund.

Link til klubbens vedtekter: <http://www.bergens-roklub.no/p/9184/klubbens-vedtekter>

Bergens Roklub sitt klubbhus er klubbens viktigste eiendom og inntektskilde. For ivare ta eiendommen og inntektskilden (utleie eksternt og drift av klubben) er det viktig med organisert vedlikehold for å opprettholde bygningstekniske, estetiske og funksjonelle kvaliteter.

2 Formål

Med vedlikehold menes de tiltak som må gjennomføres for å opprettholde bygningstekniske, estetiske og funksjonelle kvaliteter.

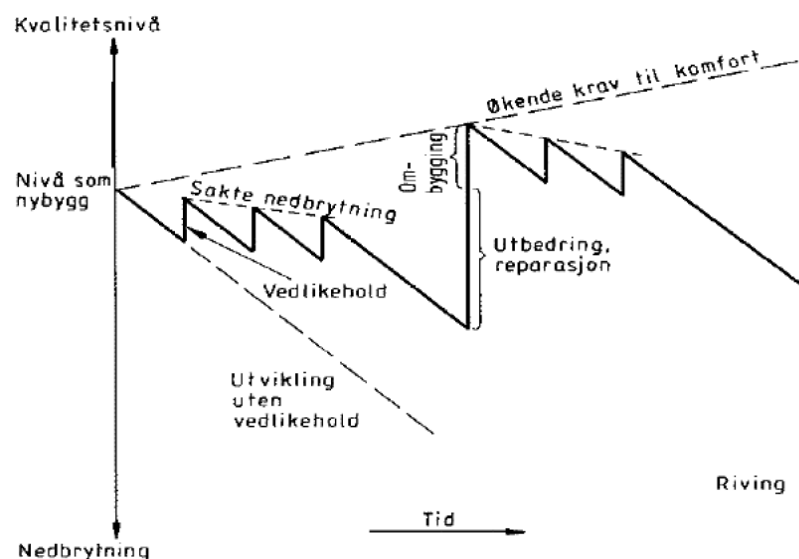
Det er vanlig å skille mellom løpende vedlikehold, periodisk vedlikehold og utskifting.

- **Løpende vedlikehold** eller akutt vedlikehold er arbeider som må utføres for å rette opp uforutsette skader, og dermed løfte bygningen opp igjen til ønsket nivå. Skadene kan skyldes byggefeil, feilaktig utført eller manglende vedlikehold, hærverk og lignende.
- **Periodisk eller intervallbundet vedlikehold** er arbeider som må utføres på grunn av jevn, normal slitasje for å hindre forfall. Periodisk vedlikehold har en preventiv virkning og forebygger skade. Eksempel på periodisk vedlikehold er overflatebehandling.

- **Utskifting av bygningsdeler** med kortere levetid enn bygningens brukstid, defineres også som vedlikehold. Enkelte materialer er umulige eller svært vanskelige å vedlikeholde på normalt vis og må skiftes ut. Slike materialer er ofte kalt vedlikeholdsfrie. Enkelte materialer kan ha en levetid som overgår normal brukstid av en bygning.

Forenklet skisse av en bygnings livsløp

Uten vedlikehold vil en bygning etter hvert forfalle. Selv med jevnt vedlikehold vil en bygning brytes langsomt ned. Etter en tid må nedbrytningen utbedres for å løfte bygningen opp til opprinnelig standard. Dersom bygningen skal løftes ytterligere opp til en standard over den opprinnelige for å tilfredsstille dagens økende komfortkrav, kreves ombygging. Fra dette punktet starter “syklusen” igjen med jevnt vedlikehold, sakte nedbryting, utbedring og eventuell ombygging.



Det er viktig at den som forvalter bygninger ser disse mekanismene og planlegger deretter. Boligselskapet v/styret må således planlegge alle vedlikeholdsaktiviteter og ha nødvendig budsjettmessig kontroll over de tiltak som må utføres.

Det bør derfor være et mål å utføre mest mulig planlagt vedlikehold. Riktig planlegging av vedlikeholdet vil totalt sett gi lavere vedlikeholdskostnader samt, kunne budsjettere disse vedlikeholdsutgiftene fra år til år.

3 Organisering av personell involvert i vedlikeholdsplan

Huseier:

Selskapets navn: Bergens Roklub

Selskapets kontaktperson: Sturla Alvheim

Adresse: Harald Skjolds veg 77, 5236 Rådal

Telefon: 906 15 722

Husansvarlig:

Kontaktperson: Frode Loftesnes

Adresse: Nordåstræet 69

Telefon: 958 16161

E-post: tilfrode@hotmail.com

Vaktmester:

Kontaktperson: Roald Wie

Adresse: Harald Skjolds veg 77, 5236 Rådal

Telefon: 930 17911

Rådet:

Kontaktperson: TBA

Adresse: Harald Skjolds veg 77, 5236 Rådal

Telefon:

Vedlikeholdsplan er utarbeidet av:

Firma: Midtun Consulting AS

Post-/og besøksadresse: Kanalveien 46, 5068 Bergen

Telefon: 948 68388

E-post: am@midtconsult.no

4 Eiendom

Adresser (1)

Adresse ?	Postnummerområde	Grunnkrets ?	Kirkesokn	Valgkrets
Harald Skjolds veg 77	5236 RÅDAL	NORDÅS	Skjold	Rå valgkrets

Eiendom

Type ?	Grunneiendom	Koordinater ?	6725530 -33496 (32633)
Kommune	1201 BERGEN	Areal/historisk oppgitt areal ⚠	1 931,8 m ²
Gårdsnummer	121	Arealmerknad ?	Hjelpelinje vannkant
Bruksnummer	339	Under sammen slåing	Nei
Bruksnavn ?		Grunnforurensning ?	Nei
Tinglyst ?	Ja	Seksjonert ?	Nei
		Festegrunner ?	Nei
		Kulturminner ?	Nei

Bygninger (2)



Bygninger, registrerte tilbygg og bygningsendringer

Bygningsnummer 	Type 	Status 	Sefrak 	Fredet 	Næringsgruppe	Bygningsendring 
139568028	659 - Annen idrettsbygning	Tatt i bruk	Nei	Nei	Helse- og sosialtjenester	
139568028-1		Ferdigattest	Nei	Nei	Helse- og sosialtjenester	Tilbygg

Teiger (1)



Eiendomsteiger, uteareal og anleggsprosjeksjonsflater

Type	Koordinater 	Areal 	Merknader
Eiendomsteig	6725530 -33496 (32633)	1 931,8 m ²	Hjelpelinje vannkant



5 Vedlikeholdsplan

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Ut fra den generelle oversikten skal det lages en vedlikeholdsplan for huset i perioden 2019 – 2024. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført.

Hovedtrekk i planen

- Vedlikeholdsplanen skal periodiseres over 5 år
- Ekstern konsulent skal identifisere vedlikeholdsbehovet og fremme forslag til tiltak
- Planen skal gi oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov
- Kostnadene for vedlikeholdsplanen skal identifiseres
- Plan for vedlikehold og utvikling skal utarbeides i samarbeid mellom Styres leder, Vaktmester, Husansvarlig og Rådet

Følgende områder vil bli kontrollert:

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Tak | - Kjeller |
| - Takrenner/ nedløp | - Grunnmur |
| - Bad | - Loft |
| - VVS | - Vann/ vannledning |
| - Oppvarming | - Pipe |
| - Kjøkken | - Utvendig areal |
| - Utvendige vegger | - Terrasse |
| - Elektrisitet | - Utleie areal – visuelt inntrykk for utleie |
| - Vinduer | |
| - Utvendige og innvendige dører | |

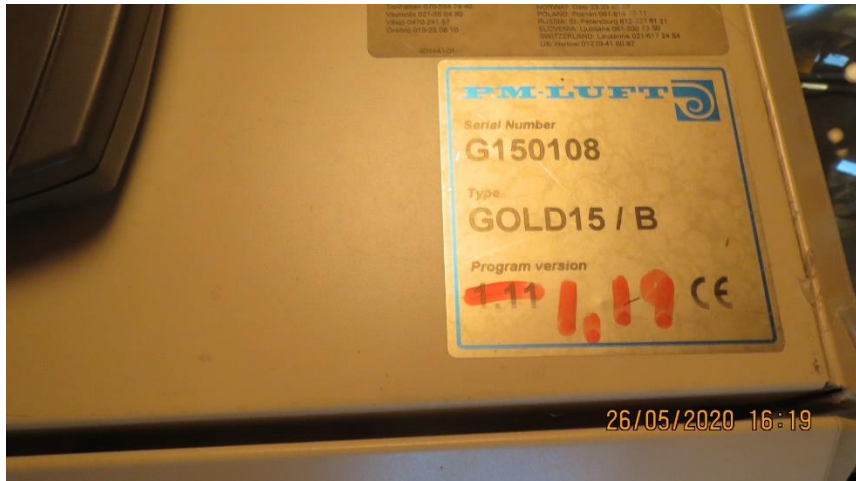
Ut fra vurdering av husets stand er følgende registrert og følgende prioritering av anbefalte tiltak.

6 Anbefalte prioriteringer

Bør utbedres umiddelbart (0 – 1 år)

Brannalarmanlegg må kvalitetssikres og testes ut.

Serviceavtale på ventilasjonsanlegg, skifte filter, etablere sluk under aggregat





Dame og herregarderober – Gulvbelegg og plater på vegg bør skiftes ut.



Gulvbelegg sprukket opp – fare for vannintregning.



Gulvbelegg: Sveis i hjørne er løsnet – fare for vannintregning.



Dørterskler er gått i oppløsning pga. fukt. Ny dør og karm bør skiftes ut.



Dørblad ødelagt pga. fukt



Treningsrom: Mykt under gulvbelegg i lokalt området? Bør sjekkes ut.



Vegg i korridor må isoleres, plates og males.



Ødelagt beslag må skiftes ut. Avflassing på dekkbord rundt vindu.



Vannavrenning nedover kledning. Beslag på tak må sjekkes ut.



Vann renner nedover kledning flere plasser. Beslagsløsning på gesims rundt tak må sjekkes ut.



Avflassing på kledning, fuktig rundt utelys på vegg.



Hjørnebord flasser av. Bør skrapes og males.



Bord mellom vindu flasser – Bør skrapes og males



Sprekk i hjørnebord – Fuges tett nå, men kan skiftes på et senere tidspunkt.



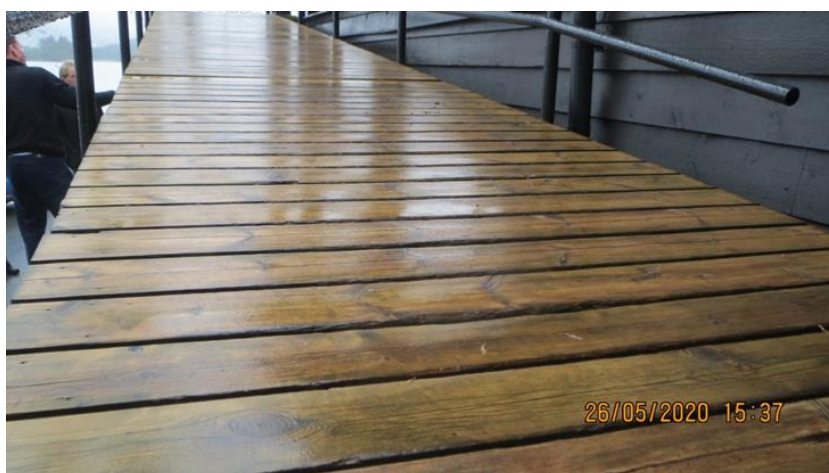
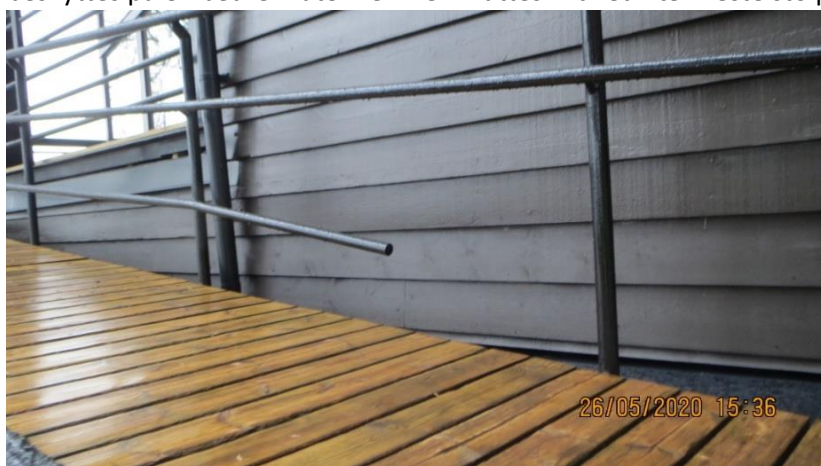
Bord mellom vinduer flasser. Bør skrapes om males



Fasade flasser – Bør skrapes og males

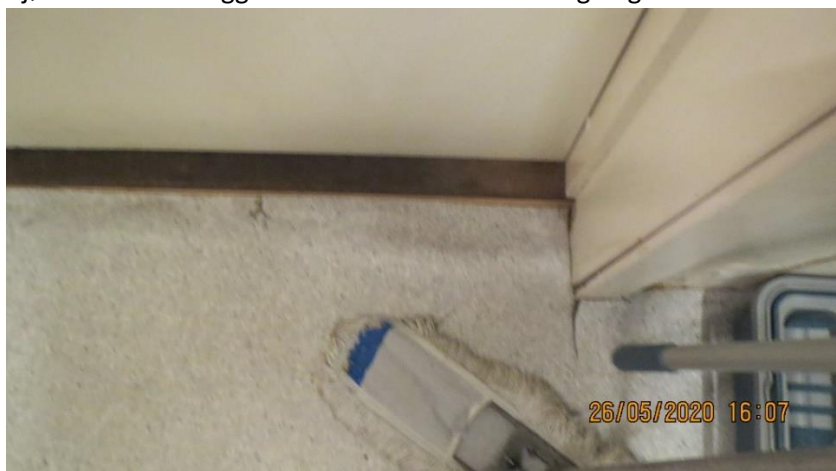


Rampe til lokalet – Denne må forsterkes under. Bærebjelker er begynt å gå i oppløsning. Må beskyttes på en bedre måte. Rakkverk kuttet likt ved nærmeste stolpe.





Kjøkken: Gulvbelegg buler – Fare for vanninntregning.



Synlig fukt under kjøkkenbenk. Gulvlister i tre er fuktig og bør fjernes.
Gulvbelegg: Det må lages hulkile



Sprekk i takplate. Damp kommer oppi tak og dette vil bare forverre seg over tid.



Bør utbedres innen kort tid (1 – 3 år)

Garderobe: Rist mangler på ventilasjonskanal?



Båthall: Port bør utbedres – En må vurdere innkjøp av en ny type port.





Båthall – Fotplater til bærende søyler må slipes ned, grunnes og males.



Bør utbedres innen på lengre sikt (3 – 5 år)

En bør vurdere å skifte over til sparedusj i garderober. Driftsmessig mer økonomisk.



Himlinger generelt i bygget som er skadet bør utbedres evt. skiftes ut







Tak: Ser ok ut men tekking bør kontrolleres årlig, spesielt gjennomføringer i tak.



Takhette som ikke er i bruk bør fjernes og blendes. (Lekkasjepunkt)



Nytt inngangsparti bør vurderes. Begynner å bli slitt og er ikke ihht. dagens standard.





WC herre – Ved garderobe i 2 etg. Hull i tak tettes, synlige gipsskruer, sparkles og males



Bør oppgradering for å møte dagens standard (0 – 5 år)
 Skifte ut skrusikringer til automatsikringer



Kursfortegnelse må oppgraderes

3	Kontor	20	2x2,5+j
4	Lys kjøkken	16	2x2,5+j
5	Lys klubbhall	16	2x2,5+j
6	Lys/varme hall + WC	16	2x2,5+j
7	Lys/stikk hems + kontor	16	2x2,5+j
8	Lys/stikk loft + ventilasjon	16	2x2,5+j
9	Lys/stikk motorrom	16	2x2,5+j
10	Lys/stikk forkjøkken + lys stollager	16	2x2,5+j
11	Stikk kjøkken + UTE LYS GANG-BRO	16	2x2,5+j
12	Stikk kjøkken	16	2x2,5+j
13	Varmer motorrom	16	3x2,5+j
14	Ledig	16	2x2,5+j
15	Ledig	16	2x2,5+j
16	2x2,5+j	32	2x2,5+j
17	2x2,5+j	16	2x2,5+j
18	LEDIS BAKKER FOR KURS 14	32	
19	LEDIS BAKKER FOR KURS 15	32	
20	LEDIS BAKKER FOR KURS 16	32	

Man bør vurdere å oppgradere selskapslokalet mer til dagens standard. En interiør designer kan bistå. Trenger ikke være store og kostbare grep som skal til for å løfte inntrykket.



Utvendig kledning på vegg bør kles med innvendig panel (plater) eller andre innvendige veggplater.



Andre forhold som også jevnlig bør kontrolleres:

- Innvendige og utvendige bunnledninger, herunder også vannledning.
- Tekniske anlegg

- Taknedløp

7 TILTAK OG PRIORITERING 2019 - 2024

Utarbeides i samarbeid med Styrets leder, husansvarlig, vaktmester og rådet.

TILTAK OG PRIORITERING	
------------------------	--

[illegible]