

Barnehagekartlegging 2026



Teknisk forvaltning, Avdeling Eiendom, har i samarbeid med barnehagevirksomhetene og Bygningsdrift gjennomført en kartlegging av den bygningstekniske tilstanden ved kommunens barnehager i løpet av våren og sommeren 2026.

Formålet med kartleggingen har vært å gi en helhetlig oversikt over den tekniske tilstanden på bygningsmassen, slik at Teknisk forvaltning kan planlegge og prioritere vedlikeholdstiltak i et fireårsperspektiv. Kartleggingen skal også bidra til at kommunen oppfyller gjeldende krav og forventninger fra myndighetene knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg.

Innhold

Barnehagekartlegging 2026.....	1
1- Barnehagebygninger	2
2- Tilstandsgrad forklaring.....	2
3- Vedlikehold kostnadsestimater	3
4- Arealbehov	10
5- Nyttareal kostnadsestimater	11

1- Barnehagebygninger

Kommunen disponerer 28 barnehagebygninger fordelt på 22 adresser, hvorav 27 bygninger ble kartlagt.

Tabell 1

Barnehage navn	Bygging -og tilbyggingsår	Antall bygg	Byggnavn			Arealbe hov m2
Ambjørnrødsenter barnehage 3 bygninger 3 bygg	1990, 2000, 2004	3	A-B bygg	F2 bygg	Paviljong	
Bjørneklova barnehage (Nytt prosjekt i oppbyggingsfase ikke kartlagt)	2026	1				
Buskogen barnehage	1989, 2001	1				60
Fredrikstadmarka barnehage	1974, 1996, 2021	1				
Gaustadgrenda barnehage	1992, 2002	2	Hovedbygg	Paviljong		
Gressvik barnehage	1973, 2009	1				
Kiæråsen barnehage	2011	1				
Kjølstad barnehage	1975,2009	1				
Kongsten barnehage	1977, 2003	1				100
Kongsten barnehage avdeling Vaterland	1951	1				
Langøyåsen barnehage	2009	1				
Leie barnehage, Gamle Kirkevei 58A	1910	1				
Leie barnehage, Gamle Kirkevei 50	1980	1	Hovedbygg, Gamle kirkevei 50	Gamle Kirkevei 58A		100
Løen barnehage	1975	1				100
Nabbetorp barnehage	1971, 1994, 2005, 2013	3	Gammel bygg	Ny bygg	Åpen bhg.	
Oksviken barnehage	1998	1				100
Rolvøy barnehage	2021	1				
Smertulia barnehage	1977, 2005	1				130
Speiderfjellet barnehage (innleid bygg)	1952	1				
St. Hansfjellet barnehage	1975	1				120
Torsnes barnehage	2008	1				
Trosvik Barnehage	2000	2	Hovedbygg	Paviljong		120
Sum		28				

2- Tilstandsgrad forklaring

Alle barnehagene i kommunen har i større eller mindre grad vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for å bringe byggene opp på tilstandsgrad 1 (TG1) og oppnå en samlet vektet tilstandsgrad på 1,2, og helst ikke over 1,5.

% intervall	Tilstandsgrad
0-075	TG0
0,76 - 1,50	TG1
1,51 - 2,25	TG2
2,26 - 3,00	TG3

3- Vedlikehold kostnadsestimer

Dersom vi inkluderer Torsnes barnehage og vedlikeholdsbehovet ved Speiderfjellet, utgjør det totale vedlikeholdsetterslepet cirka **kr 39 000 000**. Uten disse to byggene er totalen cirka **kr 37 500 000**.

Følgende tabeller viser et spesifisert kostnadsestimat per bygg:

03 Kostnadsoversikt Ambjørnrødsenter barnehage Paviljong 2025				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 350 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje			kr 350 000
40	El-kraft			kr 250 000
50	Tele og automatisering			
70	Utendørs	kr 35 000		kr 30 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 35 000		kr 980 000
	Uforutsett 25%	kr 8 750		kr 245 000
	Sum eks. mva.	kr 43 750		kr 1 225 000
	Total eks. mav.			kr 1 268 750

03 Kostnadsoversikt Ambjørnrødsenter barnehage A og B bygget 2025				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 640 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje			kr 3 000
40	El-kraft			kr 670 000
50	Tele og automatisering			kr 107 000
70	Utendørs	kr 20 000		kr 25 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 20 000		kr 1 445 000
	Uforutsett 25%	kr 5 000		kr 361 250
	Sum eks. mva.	kr 25 000		kr 1 806 250
	Total eks.mva.			kr 1 831 250

03 Kostnadsoversikt Ambjørnrødsenter barnehage F2 bygget 2025				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 0
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje			kr 15 000
40	El-kraft	kr 15 000		
50	Tele og automatisering			
70	Utendørs	kr 32 000		kr 155 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 47 000		kr 170 000
	Uforutsett 25%	kr 11 750		kr 42 500
	Sum eks. mva.	kr 58 750		kr 212 500
	Total eks.mva.			kr 271 250

03 Kostnadsoversikt Buskogen barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 20 000		kr 1 010 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje		kr 5 000	kr 820 000
40	El-kraft			kr 200 000
50	Tele og automatisering			kr 100 000
70	Utendørs	kr 20 000		kr 180 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 40 000	kr 5 000	kr 2 310 000
	Uforutsett 25%	kr 10 000	kr 1 250	kr 577 500
	Sum eks. mva.	kr 50 000	kr 6 250	kr 2 887 500
	Total eks.mva.			kr 2 943 750

03 Kostnadsoversikt Fredrikstadmarka barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk		kr 35 000	kr 85 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje		kr 3 000	kr 0
40	El-kraft			kr 3 000
50	Tele og automatisering			kr 100 000
70	Utendørs			kr 150 000
	Andre			
	Sum eks. mva.		kr 38 000	kr 338 000
	Uforutsett 25%		kr 9 500	kr 84 500
	Sum eks. mva.		kr 47 500	kr 422 500
	Total eks.mva.			kr 470 000

03 Kostnadsoversikt Hovedbygg - Gaustadgrenda barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 600 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 10 000		kr 30 000
40	El-kraft			kr 320 000
50	Tele og automatisering			kr 100 000
70	Utendørs			kr 200 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 10 000		kr 1 250 000
	Uforutsett 25%	kr 2 500		kr 312 500
	Total eks. mva.	kr 12 500		kr 1 562 500
	Total eks. mva.			kr 1 575 000

03 Kostnadsoversikt Paviljong - Gaustadgrenda barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 470 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 10 000		kr 0
40	El-kraft			kr 300 000
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			kr 20 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 10 000		kr 790 000
	Uforutsett 25%	kr 2 500		kr 197 500
	Sum eks. mva.	kr 12 500	kr 0	kr 987 500
	Total eks. mva.			kr 1 000 000

03 Kostnadsoversikt: Gressvik barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 500 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje		kr 8 000	kr 20 000
40	El-kraft			kr 323 000
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 0	kr 8 000	kr 843 000
	Uforutsett 25%	kr 0	kr 2 000	kr 210 750
	Sum. Eksmva.	kr 0	kr 10 000	kr 1 053 750
	Total eks. mva.			kr 1 063 750

03 Kostnadsoversikt: Kiæråsen barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 440 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje		kr 180 000	kr 200 000
40	El-kraft			kr 800 000
50	Tele og automatisering			kr 100 000
70	Utendørs		kr 5 000	kr 50 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 0		kr 1 590 000
	Uforutsett 25%	kr 0		kr 397 500
	Sum. Eks.mva.	kr 0	kr 185 000	kr 1 987 500
	Total eks. mva.			kr 2 172 500

03 Kostnadsoversikt: Kjølstad barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 0		kr 922 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 20 000	kr 30 000	kr 80 000
40	El-kraft			kr 400 000
50	Tele og automatisering	kr 5 000		
70	Utendørs	kr 10 000		kr 50 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 35 000	kr 30 000	kr 1 452 000
	Uforutsett 25%	kr 8 750	kr 7 500	kr 363 000
	Sum. Eks.mva.	kr 43 750	kr 37 500	kr 1 815 000
	Total eks. mva.			kr 1 896 250

03 Kostnadsoversikt: Kongsten barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 10 000		kr 375 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 30 000	kr 8 000	kr 600 000
40	El-kraft			kr 270 000
50	Tele og automatisering			kr 60 000
70	Utendørs			kr 350 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 40 000	kr 8 000	kr 1 655 000
	Uforutsett 25%	kr 10 000	kr 2 000	kr 413 750
	Sum. Eks.mva.	kr 50 000	kr 10 000	kr 2 068 750
	Total eks. mva.			kr 2 128 750

03 Kostnadsoversikt: Kongsten barnehage avd. Vaterland 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 342 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje		kr 10 000	kr 300 000
40	El-kraft			kr 65 000
50	Tele og automatisering	kr 5 000		
70	Utendørs			kr 55 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 5 000	kr 10 000	kr 762 000
	Uforutsett 25%	kr 1 250	kr 2 500	kr 190 500
	Sum. Eks.mva.	kr 6 250	kr 12 500	kr 952 500
	Total eks. mva.			kr 971 250

03 Kostnadsoversikt: Langøyåsen barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 25 000		kr 394 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje			kr 0
40	El-kraft			kr 205 000
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			kr 420 000
	Andre			kr 0
	Sum eks. mva.	kr 25 000		kr 1 019 000
	Uforutsett 25%	kr 6 250		kr 254 750
	Sum. Eks.mva.	kr 31 250		kr 1 273 750
	Total eks. mva.			kr 1 305 000

03 Kostnadsoversikt: Leie barnehage, Gamle kirkevei 50, 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 0	kr 230 000	kr 480 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 10 000		kr 308 000
40	El-kraft			kr 280 000
50	Tele og automatisering			kr 100 000
70	Utendørs			kr 150 000
	Andre			kr 0
	Sum eks. mva.	kr 10 000	kr 230 000	kr 1 318 000
	Uforutsett 25%	kr 2 500	kr 57 500	kr 329 500
	Sum. Eks.mva.	kr 12 500	kr 287 500	kr 1 647 500
	Total eks. mva.			kr 1 947 500

03 Kostnadsoversikt: Leie barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk		kr 0	kr 3 600 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 20 000		kr 200 000
40	El-kraft			kr 200 000
50	Tele og automatisering			kr 100 000
70	Utendørs			kr 50 000
	Andre			kr 0
	Sum eks. mva.	kr 20 000	kr 0	kr 4 150 000
	Uforutsett 25%	kr 5 000	kr 0	kr 1 037 500
	Sum. Eks.mva.	kr 25 000	kr 0	kr 5 187 500
	Total eks. mva.			kr 5 212 500

03 Kostnadsoversikt: Løen barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 20 000		kr 987 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 30 000		kr 42 000
40	El-kraft	kr 10 000		kr 170 000
50	Tele og automatisering			kr 200 000
70	Utendørs	kr 20 000		kr 50 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 80 000	kr 0	kr 1 449 000
	Uforutsett 25%	kr 20 000	kr 0	kr 362 250
	Sum. Eks.mva.	kr 100 000	kr 0	kr 1 811 250
	Total eks. mva.			kr 1 911 250

03 Kostnadsoversikt: Nabbetorp barnehage Bygg A- 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 50 000		kr 820 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 30 000		kr 5 000
40	El-kraft			kr 205 000
50	Tele og automatisering			kr 60 000
70	Utendørs			
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 80 000		kr 1 090 000
	Uforutsett 25%	kr 20 000		kr 272 500
	Sum. Eks.mva.	kr 100 000		kr 1 362 500
	Total eks. mva.			kr 1 462 500

03 Kostnadsoversikt: Nabbetorp barnehage Bygg B- Ny del. 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 10 000		kr 5 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje			kr 0
40	El-kraft			kr 0
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			kr 205 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 10 000		kr 210 000
	Uforutsett 25%	kr 2 500		kr 52 500
	Sum. Eks.mva.	kr 12 500		kr 262 500
	Total eks. mva.			kr 275 000

03 Kostnadsoversikt: Nabbetorp barnehage Bygg C- åpen bhg. 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 220 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje		kr 20 500	kr 5 000
40	El-kraft	kr 20 000		kr 80 000
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			kr 200 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 20 000	kr 20 500	kr 505 000
	Uforutsett 25%	kr 5 000	kr 5 125	kr 126 250
	Sum. Eks.mva.	kr 25 000	kr 25 625	kr 631 250
	Total eks. mva.			kr 681 875

03 Kostnadsoversikt: Oksviken barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 50 000		kr 900 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje		kr 20 000	kr 230 000
40	El-kraft			kr 335 000
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			kr 0
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 50 000	kr 20 000	kr 1 465 000
	Uforutsett 25%	kr 12 500	kr 5 000	kr 366 250
	Sum. Eks.mva.	kr 62 500	kr 25 000	kr 1 831 250
	Total eks. mva.			kr 1 918 750

03 Kostnadsoversikt: Rolvsøy barnehage. 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 421 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje			kr 20 000
40	El-kraft			kr 5 000
50	Tele og automatisering	kr 10 000		
70	Utendørs			
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 10 000		kr 446 000
	Uforutsett 25%	kr 2 500		kr 111 500
	Sum. Eks.mva.	kr 12 500		kr 557 500
	Total eks. mva.			kr 570 000

03 Kostnadsoversikt: Smertulia barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 215 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 30 000	kr 1 500	kr 415 000
40	El-kraft	kr 20 000		kr 200 000
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 50 000	kr 1 500	kr 830 000
	Uforutsett 25%	kr 12 500	kr 375	kr 207 500
	Sum. Eks.mva.	kr 62 500	kr 1 875	kr 1 037 500
	Total eks. mva.			kr 1 101 875

03 Kostnadsoversikt: Speiderfjellet barnehage 2026 - Innleid bygg				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 0
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 30 000	kr 28 000	kr 80 000
40	El-kraft			kr 30 000
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			kr 230 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 30 000	kr 28 000	kr 340 000
	Uforutsett 25%	kr 7 500	kr 7 000	kr 85 000
	Sum. Eks.mva.	kr 37 500	kr 35 000	kr 425 000
	Total eks. mva.			kr 497 500

03 Kostnadsoversikt: St. Hansfjellet barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk	kr 0		kr 765 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje		kr 22 000	kr 175 000
40	El-kraft			kr 330 000
50	Tele og automatisering			
70	Utendørs			kr 40 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 0	kr 22 000	kr 1 310 000
	Uforutsett 25%	kr 0	kr 5 500	kr 327 500
	Sum. Eks.mva.	kr 0	kr 27 500	kr 1 637 500
	Total eks. mva.			kr 1 665 000

03 Kostnadsoversikt: Torsnes barnehage 2026 Virksomheten avsluttet 31.07. 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 455 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje			kr 7 000
40	El-kraft			kr 100 000
50	Tele og automatisering			kr 0
70	Utendørs			kr 50 000
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 0		kr 612 000
	Uforutsett 25%	kr 0		kr 153 000
	Sum. Eks.mva.	kr 0		kr 765 000
	Total eks. mva.			kr 765 000

03 Kostnadsoversikt: Trossvik barnehage 2026				
Post	Kapittel	Undersøkelser	Strakstiltak	Anbefalte tiltak
20	Byggeteknisk			kr 1 110 000
30	VVS-Teknisk pga. alder og slitasje	kr 5 000		kr 67 000
40	El-kraft			kr 215 000
50	Tele og automatisering			kr 65 000
70	Utendørs		kr 5 000	
	Andre			
	Sum eks. mva.	kr 5 000	kr 5 000	kr 1 457 000
	Uforutsett 25%	kr 1 250	kr 1 250	kr 364 250
	Sum. Eks.mva.	kr 6 250	kr 6 250	1821250
	Total eks. mva.			kr 1 833 750

Sum				kr 38 740 000
-----	--	--	--	----------------------

I tilstandskartleggingsrapportene utarbeidet vi estimerer for vedlikeholdsbehovet, samt kostnadsestimer for etablering av nye arealer basert på enhetspriser fra Norsk Prisbok.

4- Arealbehov

I forbindelse med møter og befaringer med virksomhetene, samt bygningstekniske kartlegginger, ble det avdekket et samlet arealbehov ved åtte barnehager (jf. tabell 1). Virksomhetene vurderer dette arealbehovet som nødvendig for å kunne oppfylle gjeldende krav til areal per barn og samtidig sikre en forsvarlig og effektiv drift.

Barnehagenes eksisterende planløsninger, som i hovedsak stammer fra 1970-, 1980- og 1990-tallet, er ikke tilpasset dagens behov. Bygningenes funksjonalitet oppfyller heller ikke dagens krav til arealutnyttelse og kvalitet. Garderobeforholdene er utilstrekkelige både for barn og ansatte, og det

er mangel på arbeidsplasser, personalarealer og lagerkapasitet. Sanitærforholdene vurderes også som utilfredsstillende.

Barnehagene har et betydelig behov for større og mer funksjonelle arealer. Dagens planløsninger medfører at rom må ryddes og ommøbleres etter bruk for å kunne rengjøres og klargjøres til neste aktivitet. Dette er både tidkrevende og lite hensiktsmessig, og påvirker den daglige driften negativt.

Det er behov for større og mer funksjonelle arealer som i større grad understøtter dagens pedagogiske, organisatoriske og driftsmessige krav. Barnehagen trenger et brukervennlig bygg med hensiktsmessige romløsninger som legger til rette for gode arbeidsforhold for de ansatte, samtidig som det sikrer et trygt, funksjonelt og inkluderende miljø for barna. Dette vil gi bedre rammer for både læring, omsorg og trivsel.

5- Nyttareal kostnadsestimer

03 Kostnadsoversikt Buskogen barnehage 2026	
Nyttarealbehov 60 m2	kr 3 600 000

03 Kostnadsoversikt: Kongsten barnehage 2026	
Nyttarealbehov 100 m2	kr 6 000 000

03 Kostnadsoversikt Leie barnehage 2026	
Nyttarealbehov 100 m2	kr 6 000 000

03 Kostnadsoversikt: Løen barnehage 2026	
Nyttarealbehov 100 m2	kr 6 000 000

03 Kostnadsoversikt: Oksviken barnehage 2026	
Nyttarealbehov 120 m2	kr 7 200 000

03 Kostnadsoversikt: Smertulia barnehage 2026	
Nyttarealbehov 130m2	kr 7 800 000

03 Kostnadsoversikt: St. Hansfjellet barnehage 2026	
Nyttarealbehov 120m2	kr 7 200 000

03 Kostnadsoversikt: Trosvik barnehage 2026	
Nyttarealbehov 120m2	kr 7 200 000

Sum	kr 45 000 000
-----	---------------