

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

TILSTANDSVURDERING AV JARA SKOLE OG BARNEHAGE



Befaringsdato: 06.04.2020
Rapportdato: 15.05.2020
Rapportansvarlig: Anders Austad

Anders Austad

ØYSTEIN OPÅS
TAKSTFORRETNING AS



Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

Innhold

FORUTSETNINGER.....	2
INNLEDNING	3
IVARETAKELSE AV EKSISTERENDE BYGGVERK – ETTERSLEP	4
VEDLIKEHOLD 2020 – 2040.....	8
OPPGRADERING TIL TEK 17.....	13
BRUKERTILPASNINGER.....	13
SAMMENSTILLING ØKONOMI.....	14
VEDLEGG 1: Bilder	
VEDLEGG 2: Elektro	
VEDLEGG 3: Ventilasjon	

FORUTSETNINGER

Øystein Opås Takstforretning AS har av Åsnes Kommune blitt bedt om å gjøre følgende vurderinger av Jara Skole og barnehage:

- Hvilke tiltak med tanke på vedlikehold og oppgraderinger er det behov for på nåværende tidspunkt?
- Er det hensiktsmessig å oppgradere noen bygningsdeler til TEK 17-standard?
- Hvilke bygningsdeler må oppgraderes og hvilket vedlikehold må utføres i løpet av perioden 2020 – 2040?

Befaringer er gjort etter registreringsnivå 1 ihht. NS 3424. Referansenivå for vurderingene er satt til tilstand som nytt. Det vil si at hver bygningsdel vurderes opp mot om de innehar den funksjon og kvalitet som de hadde når den var ny.

Vurderingene er gjort med forutsetning om normal bruk og slitasje samt at det utføres et normalt/godt vedlikehold. Rapporten tar ikke stilling til skader som følge av påføring eller feil bruk og dårlig vedlikehold, eller hvorvidt det er sannsynlig eller ikke at dette oppstår.

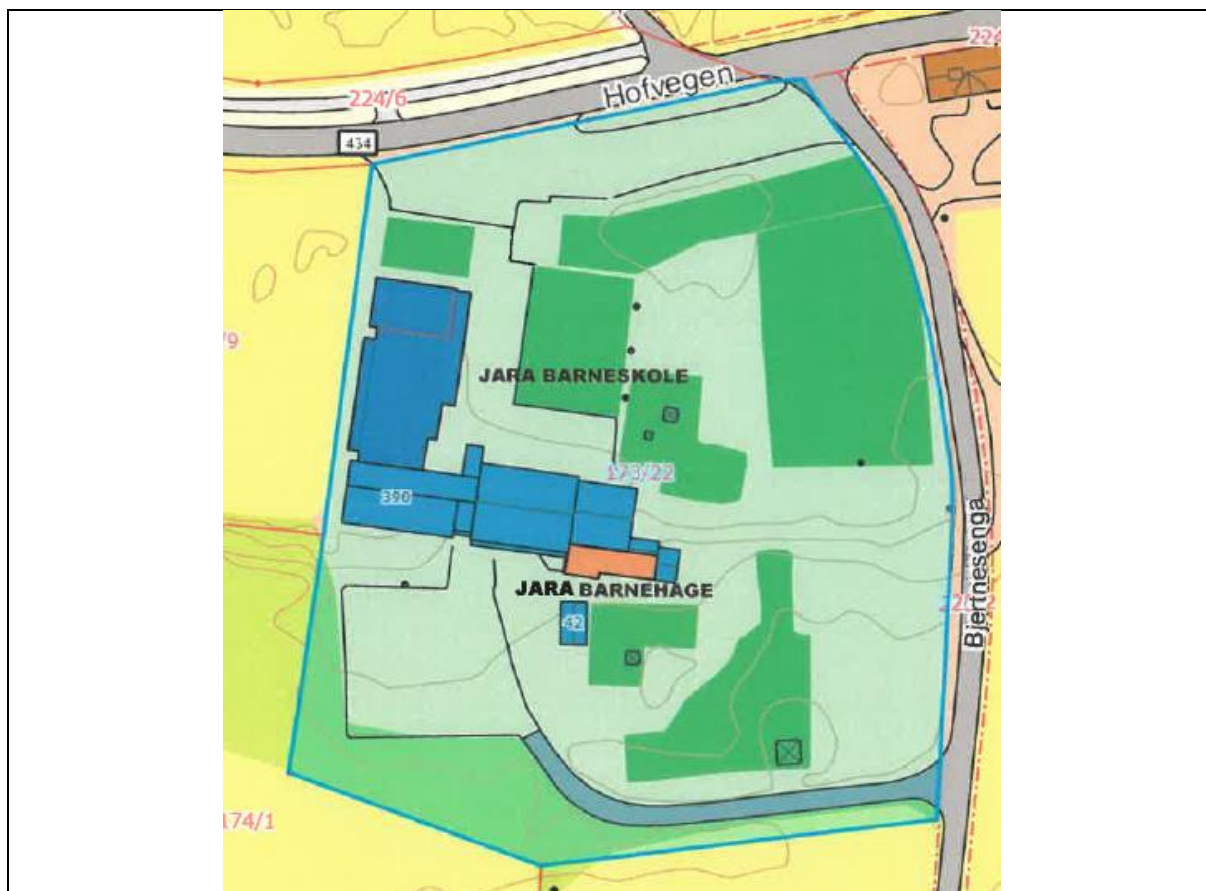
I hovedsak er hver bygningsdel omtalt for seg selv, men der hvor det er hensiktsmessig er enkelte rom omtalt for seg selv.

Kostnadsberegningene er gjort ut fra erfaringstall og er oppgitt i 2020 med datidens kroneverdi og priser. Alle summer i rapporten er oppgitt ekskl. mva.

For vurdering av elektro er det samarbeidet med El-tjenester Kirkenær.
For vurdering av ventilasjon er det samarbeidet med Exigo VVS AS.

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

INNLEDNING



Bygningsmassen er oppført over flere perioder. Ukjent opprinnelig byggeår, men det antas 1950-tallet. Deretter er bygget tilbygget i 1968, 1984 og 1995. Det er benyttet tradisjonelle byggemetoder for tidsperiodene. Kjellere med støpt plate på mark og vegger av betong/mur. Fasader er hovedsakelig kledd med teglstein og trefasader. Vinduer og dører hovedsakelig av tre. Taktekking med folietekking.

Elektrisk opplegg i hovedsak fra de respektive byggeår. Oppvarming med vannbåren varme oppvarmet av elektrisk fyrkjele.

Ventilasjonssystem med til sammen 5 aggregater med ulike byggeår. Det er opplyst å ha vært utført løpende reparasjoner og vedlikehold på ventilasjonen siden 2006. Aggregater av nyere dato har varmeregulering. Anleggene styres i hovedsak på ur.

BTA 3 500 m².

IVARETAKELSE AV EKSISTERENDE BYGGVERK – ETTERSLEP

Bygningsmassen fremstår som slitt og med ett omfang av forsømt vedlikehold. Det er gjort lite vedlikehold og oppgraderingsarbeider i de senere år. Fasader, spesielt på vestfløy er svært medtatt og det er, og vil komme, behov for utskifting av kledning. Øvrige deler av fasader med et sterkt behov for vedlikehold. Vinduer i bygget er av ulike aldre, de fleste med behov for vedlikehold og mange anses som modne for utskifting. Ukjent alder på tekking, men etter visuell inspeksjon av deler av den anses den og være av en slik alder at ved en normal utskiftingsintervall så vil det være behov for omtekking av taket inkludert beslag i løpet av perioden. Innvendig er det stort sett eldre overflater med et begynnende behov for vedlikehold og utskiftninger.

For ventilasjonen er det gjort estimat for årlig avsetning til vedlikehold og for oppgradering av anlegget når totaliteten tilsier at dette er fornuftig. Dette forventes å være i slutten av perioden.

For det elektriske anlegget er det vurdert hovedtavler og underfordelinger, installasjon, belysning, brann og nød og ledelys. Det er avdekket noen avvik og det er videre foreslått tiltak med kostnadsestimat.

Det er gjort skjønnsmessige vurderinger på hvilke vedlikeholdsarbeider og hvilke oppgraderinger som det vil være behov for i den kommende perioden. Like bygningsdeler kan ha svært ulike levetider og intervaller mellom vedlikeholds- og utskiftingsbehov blant annet på bakgrunn av bruken. Flere av punktene som er medtatt er punkter som det ikke er sikkert at det vil bli behov for å utføre, men på bakgrunn av forventede levetider på bygningsdelen må det medtas og legges til grunn i en slik langsiktig kartlegging.

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

NS 3451	Bygningsdel	Tilstand	TG	Bilde	Tiltak	Kostnad
	Grunnmur	Skrå oppsprekking i underetasjen i lagerrom for sløydsal.			Holdes under oppsyn for avdekking av eventuell utvikling.	
222	Søyler og dragere av tre	Råte i to søyler ved inngang i vestfløy. Slitasje på overflater på øvrige søyler ved innganger i vestfløy og østfløy.	2		Utskifting av råteskadede søyler. Behandling av overflater på øvrige.	10.000,-
226	Overflate søyle/drager	Maling flasser av utvendig ståldrager ved barnehage.			Behandling av overflate på drager.	6.000,-
231	Vegg mot terreng	Saltutslag, svinnsprekker og avskaling av maling flere steder i kjeller. Kan utbedres, men forholdet vil gjenoppstå.	2		Fjerning av saltutslag, forsegling av svinnsprekker og behandling av vegger.	20.000,-
231	Vegg mot terreng	Utvendig fuktsperrer rundt kjeller er opprinnelig avsluttet med klemlist over terreng. Klemlisten løsner flere steder.			Kontroll og reparasjon av avslutning på fuktsperre.	10.000,-
234	Ytterdør	Vestfløy: Råte i dør fra gymsal.	2	03 og 04	Utskifting av dør.	20.000,-
234	Ytterdør	Midtfløy: Alder, tilstand og funksjon på dørfelt i underetasje og 1. etasje tilsier at disse er modne for utskifting.	2		Utskifting av dørfelt.	40.000,-
234	Ytterdør	Østfløy: Alder, tilstand og funksjon på dører til barnehage tilsier at disse er modne for utskifting.			Utskifting av dører.	30.000,-
234	Trevindu	Vestfløy: Råte i to vinduer mot øst. Utvendig vedlikehold på øvrige vinduer mot øst.	2		Utskifting av skadede vinduer og overflatebehandling på øvrige.	20.000,-
234	Trevindu	Vestfløy: Vinduer i gul fasade mot vest med behov for utvendig vedlikehold.	2		Overflatebehandling.	10.000,-
234	Trevindu	Vestfløy: Slitasje og alder på kjellervinduer gjør at disse er modne for utskifting. Råte i ett av vinduene.	2		Utskifting av vinduer.	15.000,-
234	Trevindu	Vestfløy: Vinduer i grå fasade mot vest med slitasje og behov for vedlikehold.			Vedlikehold og behandling av overflater.	10.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
 Telefon: 95 81 10 40
 E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
 Telefon: 41 45 78 59
 E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- **Taksering**
- **Skjønn**
- **Teknisk rådgivning**

234	Trevindu	Vestfløy: Nedre vindusrekke i grå fasade mot sør med slitasje og begynnende råte. Øvre rekke med slitasje og behov for vedlikehold av overflater.			Utskifting av vinduer i nedre rekke. Overflatebehandling av vinduer i øvre rekke.	110.000,-
234	Trevindu	Midtfløy: Slitasje på vinduer på fasade mot sør.			Vedlikehold og behandling av overflater.	10.000,-
234	Trevindu	Østfløy: Slitasje på vinduer i fasade mot sør, øst og nord.			Vedlikehold og behandling av overflater.	10.000,-
234	Trevindu	Generelt: Det er behov for innvendig vedlikehold og service på mange vinduer.			Innvendig vedlikehold og behandling av vinduer som ikke skiftes.	20.000,-
235	Utvendig kledning	Vestfløy: Slitasje og avskaling av maling på kledningen mot øst. Råte på vindusomramminger.		01	Skrape og behandle overflate. Skifte vindusomramming.	50.000,-
235	Utvendig kledning	Vestfløy: Slitasje, oppsprekking og stedvis råte på rød kledning mot vest. Kledningen er moden for utskifting. Råte på hjørnekasser rundt gymsal.		05 og 06	Utskifting av fasadekledning. Utskifting av råteskadede hjørnekasser.	60.000,-
235	Utvendig kledning	Vestfløy: Stor generell slitasje og råteskader flere steder på gul fasade mot vest. Behov for behandling og lokale utskiftinger i kledning.		07	Behandling og utskifting av skadet treverk.	50.000,-
235	Utvendig kledning	Slitasje og behov for vedlikehold og overflatebehandling på samtlige fasader mot sør.		08	Skraping, rengjøring og behandling av fasader.	100.000,-
235	Utvendig kledning	Østfløy: Slitasje og behov for vedlikehold på fasade mot øst.			Skraping, rengjøring og behandling av fasade.	50.000,-
244	Innvendig tredør	Vestfløy: Generell slitasje på overflater på innvendige dører. Hovedsakelig estetisk avvik.			Det estimeres her utskifting av dører.	75.000,-
244	Innvendig tredør	Det er ikke håndtak på dører på toalettåser i vestfløy.			Montere håndtak.	10.000,-
244	Innvendig tredør	Skader og behov for reparasjon/service på skillevegger i rom G1 og G 4.			Utføre reparasjon/service.	20.000,-
246	Innvendig kledning	2. etasje: Merker og slitasje på overflater.			Behandling av eller utskifting av overflater.	20.000,-
252	Gulv på grunn	Flere betonggulv i kjeller er malte. Stedvis slipper malingen.			Behov for maling av gulv.	30.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
 Telefon: 95 81 10 40
 E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
 Telefon: 41 45 78 59
 E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

255	Gulvoverflate	Hele plan 1: Generelt er det slitasje, misfarginger og mindre skader i gulvbelegg. Totaliteten gjør at gulvbelegg anses modent for utskifting.	2		Utskifting av gulvbelegg.	500.000,-
255	Gulvoverflate	2. etasje: Slitasje og bruksmerker i gulvbelegg.			Utskifting av gulvbelegg.	30.000
255	Gulv i våtrom	Fuger slipper stedvis mellom gulv og vegger i garderober og dusjrom.			Fjerning av eksisterende fuger og legging av nye.	6.000,-
265	Gesimser	Generelt slitasje på vindskier og isbord på bygget. Stedvis råte på vindskier, sannsynlig også stedvis råte på isbord.	2		Vedlikehold av vindskier. Utskifting av råteskadet treverk og overflatebehandling av øvrige.	20.000,-
265	Gesimser	Slitasje på kledning i gesimser på vestfløy mot øst og sør.	2	02	Behandling av gesimskledning.	10.000,-
265	Gesimser	Slitasje på overflate på utvendig himling ved barnehage.			Vedlikehold og behandling av overflater.	10.000,-
281	Innvendig trapp	Trapp mellom kjeller og gymsal: Gulvbelegg i trinn løsner fra underlaget.		09	Utskifting av gulvbelegg og trappeneser i trappetrinn.	6.000,-
281	Innvendig trapp	Trapp mellom korridor og kjeller i vestfløy: Stedvis skader og slitasje i gulvbelegg i trinn. Fuge mellom gulvbelegg og trappekanter sprekker opp.			Utskifting av gulvbelegg og trappeneser i trappetrinn.	6.000,-
	Solskjerming	Østfløy: Skade på utvendige persienner på fasade mot sør.	2		Utskifting av persienner.	20.000,-
	Uthus	Behov for utvendig behandling av samtlige overflater.		10	Behandling av utvendige overflater.	15.000,-
45	Dusjarmaturer	Det er avdekket lekkasje fra to dusjer i garderober.			Utskifting av dusjer.	20.000,-
	Drikkefontener	Drikkefontener i toalettrom i vestfløy er defekte.			Utskifting av drikkefontener.	20.000,-
	Ventilasjon	Defekt motor i avtrekksaggregat på skolekjøkken.			Utskifting av motor i aggregat.	10.000,-
	Elektro	Hovedtavle og underfordelinger: Det anbefales utskiftninger til jordfeilautomater i flere underfordelinger.			Det anbefales utskiftninger til jordfeilautomater i flere underfordelinger.	81.000,-
	Elektro	Brann: Ytterligere utredelse anbefales. Ref. rapport fra El-tjenester.			Ytterligere utredelse. Kostnader er lagt i vedlikeholdsskjema.	

Takstingeniør Øystein Opås
 Telefon: 95 81 10 40
 E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
 Telefon: 41 45 78 59
 E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

VEDLIKEHOLD 2020 – 2040

NS 3451	Bygningsdel	Tilstand	TG	Bilde	Tiltak	Kostnad
234	Trevindu	Vestfløy: Alder og slitasje på vinduer i gymsal tilsier at disse vil være modne for utskifting tidlig i perioden.			Utskifting av vinduer.	150.000,-
234	Trevindu	Vestfløy: Vinduer i gul fasade mot vest antas å få behov for utskifting i løpet av perioden.			Utskifting av vinduer.	130.000,-
234	Trevindu	Vestfløy: Utskifting av øvrige vinduer på fasade mot øst antas å få behov for utskifting i løpet av perioden.			Utskifting av vinduer.	50.000,-
234	Trevindu	Vestfløy: Alder og slitasje på vinduer i øvre rekke på grå fasade mot vest gjør at behov for utskifting må påregnes i perioden.			Utskifting av vinduer.	110.000,-
234	Trevindu	Midtfløy: Ut fra alder og tilstand må det legges til grunn behov for utskifting av vinduer i hele midtfløy i perioden. Dette kan gjøres i flere etapper. Vinduer fra 1983 i administrasjonsdel bør prioriteres først.			Utskifting av vinduer.	250.000,-
235	Utvendig kledning	Vestfløy: Ut fra dagens tilstand på kledning mot øst må det legges til grunn behov for utskifting i løpet av perioden.	1	12	Utskifting av kledningen mot slutten av perioden.	100.000,-
235	Utvendig kledning	Vestfløy: Ut fra dagens tilstand på gul kledning mot vest må det legges til grunn behov for utskifting i løpet av perioden.			Utskifting av kledningen ca. midt i perioden.	100.000,-
235	Utvendig kledning	Midtfløy: Ut fra dagens tilstand vurderes det til at det vil være behov for utskifting av deler av fasaden mot sør på denne delen av bygget.			Utskifting av deler av kledningen i løpet av perioden.	100.000,-
235	Utvendig kledning	For øvrige fasader må det legges til grunn 2 ganger behandling i løpet av perioden.	1		Vedlikehold med behandling av fasader.	400.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

235	Utvendig kledning	Plater mellom vinduer på sør-fasade sprekker opp. Utskifting anbefales i samtid med andre fasadearbeider.			Utskifting av plater mellom vinduer.	20.000,-
244	Innvendig tredør	Midt- og østfløy: I denne del er flere dører skiftet ut, men resterende dører er preget av slitasje på overflater.			Det estimeres her utskifting av resterende dører.	50.000,-
244	Innvendig tredør	Generelt er det behov for og vil bli et økt behov for reparasjon og utskifting av lås og beslag på dører.			Dersom dører ikke skiftes må det legges til grunn et behov for utskifting av lås og beslag i perioden.	25.000,-
246	Innvendig kledning	Vestfløy: Stort sett helhetlige flater, men med begynnende slitasje og mindre skader i enkelte rom. Utskifting av enkelte kledninger og overflatebehandling av samtlige må legges til grunn for perioden.			Utskifting av kledninger og behandling av overflater etter behov.	50.000,-
246	Innvendig kledning	Midt- og østfløy: Stort sett helhetlige flater, men med begynnende slitasje og mindre skader i enkelte rom. Utskifting av enkelte kledninger og overflatebehandling av samtlige må legges til grunn for perioden.			Utskifting av kledninger og behandling av overflater etter behov.	50.000,-
246	Innvendig kledning	Underetasje midtfløy: Stort sett helhetlige flater, men med begynnende slitasje og mindre skader i enkelte rom. Utskifting av enkelte kledninger og overflatebehandling av samtlige må legges til grunn for perioden.			Utskifting av kledninger og behandling av overflater etter behov.	50.000,-
246	Innvendig kledning	Barnehage: Stort sett helhetlige og fine overflater. I løpet av en 20- års periode må det allikevel legges til grunn behov for oppussing av overflater.			Oppussing av overflater.	50.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
 Telefon: 95 81 10 40
 E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
 Telefon: 41 45 78 59
 E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

246	Keramiske veggfliser med membran	Normal levetid er 15-20 år. Kan også være vesentlig lengre avhengig av kvaliteten på utførelsen og bruken. Behov for utskifting av veggfliser og membran i dusjer/garderober må forventes.			Utskifting av fliser og membran i dusjer/garderober. Utføres ved behov/sviktende funksjon.	50.000,-
255	Gulvoverflate	Underetasje midtfløy: Bruksslitasje og stedvis merker i beleg. Noe mer medtatt i sløydsal. Utskifting av gulvbelegg må legges til grunn i perioden.			Utskifting av beleg.	50.000,-
255	Gulvoverflate	Barnehage: Helhetlig gulvbelegning. I løpet av en 20-års periode må det legges til grunn utskifting av gulvbelegning.			Utskifting av beleg.	100.000,-
255	Gulv i våtrom	Normal levetid 20-30 år. Kan også være vesentlig lengre avhengig av bruken. Behov for utskifting av gulv og membran i dusjer/garderober må forventes.			Utskifting av fliser og membran i dusjer/garderober. Utføres ved behov/sviktende funksjon.	30.000,-
256	Faste himlinger	Plan 1: Generelt er det merker/skader av ulikt omfang i de fleste rom. Kun estetisk avvik. Det legges til grunn at omfang og sum av alder og slitasje medfører behov for utskifting/utbedring i perioden.				70.000,-
256	Faste himlinger	Plan 2: utskifting /oppussing må legges til grunn i perioden.			Utskifting/oppussing av overflater.	10.000,-
256	Faste himlinger	Underetasje midtfløy: Utskifting/oppussing må legges til grunn i perioden.				40.000,-
256	Faste himlinger	Barnehage: Helhetlige overflater. I løpet av en 20-års periode må det legges til grunn utskifting/oppussing.				20.000,-
262	Taktekking	Ved normal intervall på utskifting vil det oppstå behov for utskifting av tekkingen på byggene. Ny tekking antas å kunne legges oppå den eksisterende.			Behov må vurderes underveis i perioden. Tekkingen forventes å få behov for utskifting i perioden.	500.000,-
262	Beslag	Avflassing av folie på beslag flere steder. Anbefales utskiftet sammen med taktekking.			Utskifting av beslag i samtid med etablering av ny tekking.	50.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
 Telefon: 95 81 10 40
 E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
 Telefon: 41 45 78 59
 E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning

281	Innvendig trapp	Slitasje på overflater. Vedlikehold/oppussing bør utføres i perioden.			Sliping og lakking av overflater.	10.000,-
	Solskjerming	Eldre markiser som solskjerming på vinduer mot sør. Ut fra dagens tilstand antas det et behov for utskifting av solskjerming i den kommende perioden.			Utskifting av solskjerming.	100.000,-
	Kjøkkeninnredning	Slitasje på overflater innredninger på skolekjøkken. Utskifting bør legges inn i planene for de nærmeste år.			Utskifting av kjøkkeninnredninger.	50.000,-
	Uthus	2 ganger utvendig behandling legges til grunn at utføres i perioden.			Utvendig behandling av overflater.	30.000,-
42	Vannrør	Kobberrør har normalt en levetid på over 50 år og i enkelte tilfeller vesentlig lenger. I den kommende perioden vil deler av røropplegget allikevel bli av en betydelig alder og det må påregnes at deler av vann- og avløpssystemene må ha en oppgradering i perioden.			Utskifting av deler av vann og avløpsanlegg må påregnes. Utføres etter behov.	100.000,-
45	Servantarmaturer	Utskifting av servantarmaturer må legges til grunn i perioden.			Utskifting av servantarmaturer etter behov.	50.000,-
45	Dusjarmaturer	Utskifting av dusjarmaturer må legges til grunn i perioden.			Utskifting av dusjarmaturer etter behov.	150.000,-
	Ventilasjon	Årlige vedlikeholdskostnader.			Service og nødvendige utskiftinger og reparasjoner. Årlig vedlikeholdskostnad er beregnet til kr 34.000,- per år.	680.000,-
	Ventilasjon	Oppgraderingskostnad ved utskifting av anleggene.			Utskifting/oppgradering av hele anlegg. Behov for dette antas å bli i midten av perioden.	8.500.000,-
	Elektro	Belysning: Av ulike aldre og utskiftinger må påregnes i perioden.			Utskiftinger av belysning etter behov.	200.000,-
	Elektro	Installasjon: Utskiftinger, oppgraderinger og reparasjoner må påregnes gjennom den kommende perioden.			Utskiftinger, oppgraderinger og reparasjoner etter behov.	200.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
 Telefon: 95 81 10 40
 E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
 Telefon: 41 45 78 59
 E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- *Taksering*
- *Skjønn*
- *Teknisk rådgivning*

	Elektro	Nød og ledelys: Utskiftinger og reparasjoner vil være nødvendig gjennom perioden.			Utskiftinger og reparasjoner vil være nødvendig gjennom perioden.	200.000,-
	Elektro	Brann: Tiltak avhengig av resultat av utredning. Oppgraderinger, utskiftinger og reparasjoner vil være nødvendig gjennom perioden.			Oppgraderinger, utskiftinger og reparasjoner vil være nødvendig gjennom perioden.	200.000,-
	El-kjele	El-kjeler har normalt lang levetid. Men av en slik alder må det legges til grunn behov for reparasjon/oppgradering i løpet av perioden.			Reparasjon/oppgradering etter behov.	50.000,-

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

OPPGRADERING TIL TEK 17

Det er sjeldent å anbefales oppgradering til en annen teknisk forskrift uten at det foreligger underliggende behov og at oppgraderinger kan medtas som en synergieffekt.

Det er delvis medtatt oppgraderinger av sikkerhetsmessige forhold i trapper og taktil merking.

Bygningsdel	Beskrivelse	Estimert kostnad
Trapp til kjeller ved gymsal.	Det anbefales montering av håndløpere og etablering av taktil merking med farefelt over trapp og oppmerksomhetsfelt under trapp.	12.000,-
Trapp til kjeller v/ garderobes.	Det anbefales montering av håndløper og etablering av taktil merking med farefelt over trapp og oppmerksomhetsfelt under trapp.	12.000,-
Trapp mellom kjeller og 2. etasje.	Det anbefales montering av håndløper og etablering av taktil merking med farefelt over trapp og oppmerksomhetsfelt under trapp.	24.000,-
Trapp fra administrasjon til barnehage.	Det anbefales etablering av taktil merking med farefelt over trapp og oppmerksomhetsfelt under trapp.	10.000,-

BRUKERTILPASNINGER

Det har ikke fremkommet noen ønskede brukertilpasninger.

SAMMENSTILLING ØKONOMI

Bygget har ett etterslep på vedlikehold og omfattende utvendige vedlikehold av overflater anbefales prioritert for ivaretagelse av byggverket. Det er også behov for noen utskiftninger av fasadekledning og vinduer.

I perioden som kommer må det påregnes betydelige rehabiliteringsarbeider med bygget, innvendig som utvendig. Påkostninger på tekniske anlegg vil også være nødvendig.

For den kommende perioden fra 2020 til 2040 er det på bakgrunn av denne rapport vurdert til at det vil være behov for følgende driftskostnader for ivaretagelse av byggverket.:

Ivaretagelse av byggverk - etterslep	Kr 1.560.000,-
Oppgradering til TEK 17	Kr 60.000,-
Brukertilpasning	Kr 0,-
Vedlikehold 2020 - 2040	Kr 13.125.000,-
Total sum	Kr 14.745.000,-

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



Bilde 01



Bilde 02



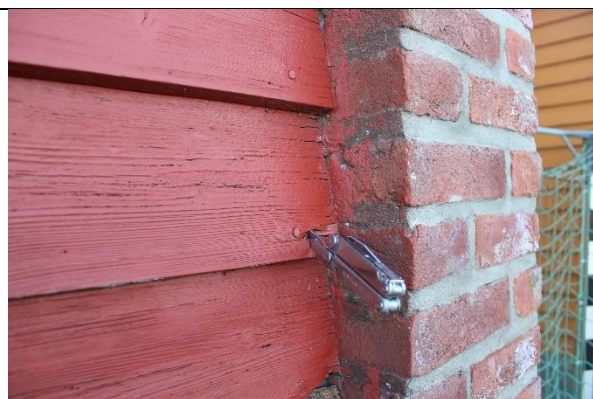
Bilde 03



Bilde 04



Bilde 05



Bilde 06

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no

Øystein Opås Takstforretning AS

- Taksering
- Skjønn
- Teknisk rådgivning



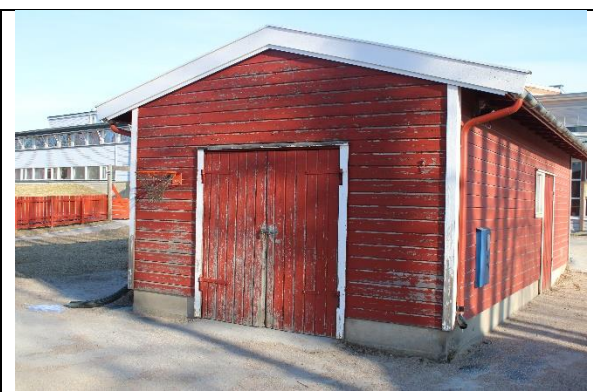
Bilde 07



Bilde 08



Bilde 09



Bilde 10

Takstingeniør Øystein Opås
Telefon: 95 81 10 40
E-post: oystein@opastakst.no

Takstmann Anders Austad
Telefon: 41 45 78 59
E-post: anders@opastakst.no



Jara barneskole og Jara barnehage.

Generelt.

IT 230V. 2 måleranlegg 250A og el kjele på 700A. Diverse alder på installasjon fra 68.

Hovedtavle og underfordelinger.

Hovedtavle er merket og i tilfredsstillende stand. En del av underfordelingen med eldre skru og automatsikringer bør oppgraderes.

El fordeling GR 1.21. Er usikker på om brannkrav er oppretthold med gipsingen og dør. Det kan løses enkelt ved å montere automatskap inn i feltet. Bytte 27 automater til jordfeilautomater. Anslag kr 29 000.

Tavle fyrrom. En del skrusikringer. Bytte 23 kurser til jordfeilautomater Anslag kr 25 000.-

Gruppe S 25 automater av eldre type byttes til jordfeilautomater. Anslag kr 27 000.-

Installasjon.

Fant ikke noe å utsette på dette.

Belysning.

Diverse alder på armaturer, noe er byttet ut og dette kan tas over et noe økt driftsbudsjett. Jeg anslår ca. 200 000 over de neste 20 årene.

Varme.

Vannbårende, el kjele.

Brann.

Autronica BS80 Brannalarm i kontorfløy. Mangler oversikt over detektorer. Brukt seriekoblede detektorer i deler av bygget. Jeg vet ikke om dette er risiko vurdert av brannansvarlig. Hvis ikke det finnes noe skriftlig her er det anbefalt og få utført.

Nød og ledelys.

Div. alder, noe nylig byttet.

Jara barnehage og skole

BTA 3 500, Byggeår ukjent, tilbygg i 1968, 1984, 1995. Nye ventilasjonsanlegg i 2005

Løpende reparasjoner og vedlikehold av ventilasjon siden 2006. Varmeregulering tilhørende ventilasjon er av nyere dato. Ventilasjonsanleggene styres i hovedsak på ur.

System 1 – Aggregat installasjons år ca. 1973 – ca. 3000m³/h

System 2 – Aggregat installasjons år ca. 1995 – ca. 5000m³/h

System 3 – Aggregat installasjons år ca. 1986 – ca. 5000m³/h

System 4 - Aggregat installasjons år ca. 1968 – ca. 3000m³/h (gymsal)

System 5 - Aggregat installasjons år ca. 1995 – ca. 4500m³/h (barnehage)

Estimat årlig vedlikeholdskostnad: 34.000,-

Estimert oppgraderingskostnad 2040 (2020-kroner): 8.500.000,-