

RAPPORT – JARA SKOLE OG BARNEHAGE

10261193-01 Konsekvensutredning med underliggende tilstandsvurderinger av formålsbygg

OPPDRAAGSGIVER

Åsnes kommune

EMNE

Flerfaglig tilstandsanalyse med angivelse av
tiltak og kostnader – Jara skole og barnehage

DATO / REVISJON: 10. september 2024 / 00

DOKUMENTKODE: 10261193-01-TVF-RAP-01



Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAAG	Konsekvensutredning med underliggende tilstandsvurderinger av formålsbygg	DOKUMENTKODE	10261193-01-TVF-RAP-01
EMNE	Jara skole og barnehage Flerfaglig tilstandsanalyse med angivelse av tiltak og kostnader	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAAGSGIVER	Åsnes Kommune	OPPDRAAGSLEDER	Kjell-Tore Miranda Våle
KONTAKTPERSON	Anne Flisnes	UTARBEIDET AV	Elise Bergheim
GNR./BNR./SNR.	171 / 22 Åsnes	ANSVARLIG ENHET	Multiconsult Norge AS

1 Sammenheng

Jara skole består av bygningsmasse opprinnelig oppført på 1950-tallet. Deretter er bygget tilbygget i 1968 og 1984. Tilbygg med barnehage ble oppført i 1995. Bygningen består av en etasje med kjeller, samt en 2. etasje over deler av bygget som inneholder ventilasjonsteknisk rom.

Bygget er oppført med tradisjonelle byggemetoder for tidsperiodene. Kjeller med støpt plate på mark og vegger av betong/mur. Fasader er hovedsakelig kledd med teglstein og trepanel. Vinduer og dører hovedsakelig av tre. Takteking med folietekking.

Bygningen er generelt preget av mye slitasje og manglende vedlikehold over lengre tid. Bygningsdeler er i hovedsak fra byggeår for det respektive tilbygget, det samme gjelder tekniske anlegg. Bygningen var fraflyttet på befaringstidspunkt 2. september 2024.

Bygningsteknisk er det behov for en omfattende oppgradering. Det anbefales full rehabilitering av innvendige overflater. Utvendig må tak, kledning, vinduer og dører, samt drenering, utbedres.

Sanitær-, varme og luftbehandlingsanlegg har passert forventet teknisk levetid, og har behov for en betydelig oppgradering. Luftbehandlingsaggregat er skiftet siden oppføring, men det eksisterende kanalnett fra 1973-1995 er beholdt. Det er for lave luftmengder pga. begrensninger i eksisterende kanalnett.

Det elektriske anlegget må oppgraderes. Brannvarslingsanlegg og nødlisnlegg er mangelfullt og må oppgraderes til dagens krav og standard.

Totalt anslås kostnader for anbefalte tiltak til ca. kr. 144 180 000,- eks. mva.

00	10.09.2024	Til utsendelse	Elise Bergheim Marius Strand Ørnulf Kristiansen	Vidar Vik	Elise Bergheim
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag	3
2	Bakgrunn og innledning	5
2.1	Generelt om oppdraget og eiendommen	5
2.2	Dokumentasjon og opplysninger	6
3	Definisjoner	6
4	Oppsummering kostnader	8
4.1	Strakstiltak	8
4.2	Anbefalte tiltak	8
4.2.1	Anbefalte bygningstekniske tiltak	8
4.2.2	Anbefalte VVS-tekniske tiltak	8
4.2.3	Anbefalte elektrotekniske tiltak	8
5	Tilstandsanalyse	8

Vedlegg:

- Fotoserie

2 Bakgrunn og innledning

Multiconsult er engasjert av Åsnes kommune for å gjennomføre en flerfaglig tilstandsanalyse med kostnadsestimat for Jara skole og barnehage i Åsnes kommune. Denne flerfaglige tilstandsanalysen omfatter følgende fagområder: Bygg, VVS og elektro.

Denne rapporten utgjør den oppsummerende hovedrapporten for den flerfaglige tilstandsanalysen. Det henvises til påfølgende tilstandsrapport med angivelse av tilstand, tiltak og kostnader. I tillegg er det utarbeidet en fotoserie (vedlegg) med fotodokumentasjon av registret tilstand.

2.1 Generelt om oppdraget og eiendommen

Videre følger innledende opplysninger.

TILSTANDSANALYSENS FORMÅL:			
Flerfaglig tilstandsanalyse med fagene bygg, VVS og elektro.			
BYGNINGSNAVN	Jara skole og barnehage	INTERNT EIENDOMS- / BYGNINGSNR.	-
ADRESSE	Hofvegen 390, 2266 Arneberg	GNR. / BNR.	171 / 22
		FYLKE / KOMMUNE	Åsnes kommune
BYGNINGSTYPE (NS 3457)	Skole og barnehage	VIRKSOMHET	Tidligere skole og barnehage, nå fraflyttet
ANTALL ETASJER	1. etasje og delvis 2. etasje	I TILLEGG TIL ETASJEANTALL	☐ Loft ☒ Kjeller
AREAL	Ca. 3 500 m² BTA (iht. tilstandsrapport fra Øystein Opås Takstforretning AS fra 2020)	BRUTTOAREAL (BTA) (INKL. KJELLER)	-
MÅLEVERDIG AREAL KJELLER	-	MÅLEVERDIG AREAL LOFT	-
HOVED-BYGNINGSDELER:	Kjeller med støpt plate på mark og vegger av betong/mur. Fasader er hovedsakelig kledd med teglstein og trepanel. Vinduer og dører av tre. Takteking med folietekking.	BYGGEÅR (OMBYGNINGER, SE SIDE 6):	Ca. 1950
OMFANG AV TILSTANDSANALYSEN:			
Hele eiendommen, utvendig og innvendig for fagene Bygg, VVS og elektro.			
Elektro- og VVS-teknisk tilstandsanalyse er gjennomført som desktop-vurdering.			
TILSTANDSANALYSE NIVÅ ETTER NS 3424	☒ Nivå 1 ☐ Nivå 2 ☐ Nivå 3	KOMMENTAR	Ingen stikkprøver er foretatt.
BEFARINGS-TIDSPUNKT	02. september 2024	TIL STEDE VED BEFARINGEN:	Vidar Vik (RIB, Multiconsult)
OPPDRAAGSGIVER / ADRESSE	Åsnes kommune Rådhusgata 1 2270 Flisa	KONTAKTPERSON:	Anne Flisnes
TILSTANDS-ANALYSEN UTFØRT AV:	Multiconsult Norge AS Postboks 265 Skøyen 0213 Oslo	KONTAKTPERSON:	Kjell-Tore Våle

2.2 Dokumentasjon og opplysninger

AREALFORDELING, BTA:		Større ombygginger/ utskiftinger, med årstall:
(iht. tilstandsrapport fra Øystein Opås Takstforretning AS fra 2020 og verditakstrapport fra 2024)		Opprinnelig oppført ca. 1950.
Grunnplan	Ca. 1 540 m ²	Tilbygg 1968, 1984 og 1995.
TOTALT	Ca. 3 500 m² BTA	
Serviceavtaler generelt		
Det foreligger ikke oversikt over serviceavtaler.		

Denne rapporten er bygd opp etter NS3451:2022.

3 Definisjoner

Videre følger en kort innføring i nyttige definisjoner iht. Norsk Standard.

NS 3424 TILSTANDSANALYSE FOR BYGGVERK	
AVVIK	Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.
REFERANSENIVÅ	Forhåndsdefinerte krav til et byggverk eller byggverksdel som er lagt til grunn for betydningen og bestemmelsen av TG 0. Kan henvise til myndighetskrav (lov/forskriftskrav), byggherrekra, brukerkrav, funksjonskrav eller andre krav.
SYMPTOM	Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i.
TILSTAND	Byggverkets eller byggverksdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. Resultat av en rekke forhold som blant annet utførelse, slitasje, nedbrytning og utført vedlikehold.
TILSTANDSANALYSE	Samlet analyse med definering av oppgavens formål, omfang og referansenivå, planlegging, registrering, vurdering og rapportering av tilstand samt beskrivelse av tiltak.
TILSTANDSGRAD	Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/ komponent har i forhold referansenivået. Tilstandsgrad angis som TG 0, TG 1, TG 2, TG 3 avhengig av graden av avvik på byggverket. TGIU brukes for deler av byggverk som ikke er undersøkt.
VEDLIKEHOLDSPLAN	Strukturert og dokumentert sett med oppgaver som omfatter aktivitetene, prosedyrene, ressursene og tidsforbruket som kreves for å utføre vedlikehold.
VERIFIKASJON	Bekreftelse ved å fremskaffe objektive bevis på at spesifiserte krav er oppfylt.

NS 3454 LIVSSYKLUSKOSTNADER FOR BYGGVERK

3 DRIFTS- OG VEDLIKEHOLD-KOSTNADER	Kostnader til aktiviteter som er nødvendige for å opprettholde bygningsdelenes funksjonsdyktighet over en forventet levetid.
31 DRIFT	Kombinasjon av alle tekniske, administrative og styringsrelaterte tiltak, unntatt vedlikeholdstiltak, som resulterer i at bygningsdelen er i bruk. Vedlikeholdstiltak som utføres av driftspersonell, inngår ikke i driften. Ettersyn og kontroller som er nødvendige for at bygningsdeler og byggverket skal fungere som planlagt og oppfylle lov og forskriftskrav. Kontroller/ sjekkrunder uavhengig av intervall inkl. lovpålagte tilsyn som brannvern/ brannsikring, heiskontroll, osv. Ettersyn, kontroll, oppfølging og justering/ regulering av tekniske anlegg innenfor et år. Service av tekniske anlegg inklusiv utskiftning av mindre komponenter og forbruksmaterieil (f.eks. filter, remmer)
32 VEDLIKEHOLD	Kombinasjon av alle tekniske, administrative og styringsrelaterte tiltak gjennom livssyklusen til en bygningsdel, som har til hensikt å bevare den eller tilbakeføre den til en tilstand der den kan oppfylle nødvendige funksjonskrav. Forebyggende / planlagte tiltak for at bygningsdelens funksjon skal opprettholdes innenfor antatt levetid, normalt basert på en tilstandsvurdering. Dette omfatter overflatebehandling, mindre reparasjoner og mindre utskiftninger.
33 REPARASJON	Fysisk tiltak som iverksettes for å gjenopprette den nødvendige funksjon til en defekt bygningsdel. Reparasjon omfatter også feillokalisering og etterkontroll. Tiltak som må utføres for å rette opp skader eller mangler forårsaket av uforutsett ytre påvirkning, f.eks. hærverk, innbrudd, vær og vind, snøbelastning, vannskader, graffiti.
4 UTSKIFTNING OG UTVIKLING	Utskiftning av bygningsdeler for å opprettholde byggverkets verdi samt kostnader til utviklingstiltak for å imøtekomme krav fra brukere, marked og myndigheter og som øker byggets verdi. Tiltak som normalt kan gjennomføres mens lokalene er helt eller delvis i bruk.
41 UTSKIFTNING	Utskiftning av bygningsdeler/ systemer av bygningsdeler, f.eks. utskiftning av; fasadekledning, vinduer, gulvbelegg, takbelegg, pumpe, sanitæranlegg, aggregat, ventilasjonsanlegg. Inkludert eventuell økning av standard, ved f.eks. utskiftning av vinduer med bedre U-verdi.
42 UTVIKLING	Oppgradering omfatter arbeider utført på et byggverk eller dets tekniske anlegg slik at byggverkets egenskaper oppfyller nye, strengere krav, eller at byggverkets areal og kapasiteten til de tekniske installasjonene økes. Oppgradering av eksisterende installasjoner, f.eks. oppgradering av ventilasjonsanlegg til sonestyring, etterisolering. Ny funksjonalitet i form av installasjoner som ikke vært i bygget tidligere. F.eks. Ventilasjonsanlegg, heis, utvendig solavskjerming, sprinkleranlegg. Tiltak som gjennomføres på bakgrunn av brukers endrende behov eller pga. lovpålagte krav (nye forskrifter osv.), f.eks. riving/flytting av skillevegger og dører, flytting av ventiler i ventilasjonsanlegg pga. ny rominndeling, hulltakinger/nye føringsveier pga. installasjon av nytt brukerutstyr, forsterkninger av konstruksjoner pga. installasjon av nytt brukerutstyr, fremføring infrastruktur, bygge om kontorlandskap til cellekontor eller omvendt, ombygging/tiltak for å tilfredsstille krav til universell utforming eller brannforskrifter, miljøkrav til kjølemiddel.
OMBYGGING	Ombygging omfatter arbeider for å oppgradere eller endre en bygnings eller et anleggs egenskaper/funksjoner eller arealbruk. Omfatter ofte også oppgradering.
HOVED-OMBYGGING	Tiltak som er så omfattende at byggverket i det vesentligste blir fornyet. Prosjektkostnader iht. NS 3453.

4 Oppsummering kostnader

Kostnadene som følger under, er entreprisekostnader og er å forstå som grove estimater. Alle kostnader er angitt eks. mva. Tiltakene er nærmere spesifisert i vedlagte tilstandsrapport, med angivelse av tilstand, tiltak og kostnader.

Totalt anslås kostnader for anbefalte tiltak til **ca. kr. 144 180 000,- eks. mva.**

4.1 Strakstiltak

Med strakstiltak menes tiltak som kan knyttes opp mot avvik fra myndighetskrav, samt evt. forhold som kan ha innvirkning på personsikkerhet. Strakstiltak vil også kunne innbefatte pålegg fra offentlige myndigheter. Strakstiltak må gjennomføres snarest og senest innen to år.

Siden skolen og barnehagen ble fraflyttet i juni 2024, og bygningen dermed ikke er i bruk p.t., er det ingen kostander forbundet med strakstiltak. Dette på tross av avdekkede mangler på sentrale deler av bygningen, spesielt bygningsdeler knyttet til VVS og elektro. Dersom bygningen skal tas i bruk slik den står i dag, må det gjennomføres tiltak som beskrevet i tilstandsrapporten. Dette er særlig knyttet til brannvarslingssystemer.

4.2 Anbefalte tiltak

Videre følger en oppsummering av kostnader fordelt på fagområdene bygg, VVS og elektro.

4.2.1 Anbefalte bygningstekniske tiltak

Bygningsteknisk er det behov for en omfattende oppgradering. Bygningsdeler er generelt fra byggeår/byggeår for det aktuelle tilbygget og bærer generelt preg av manglende vedlikehold over lengre tid både utvendig og innvendig. Det anbefales full rehabilitering innvendig. Utvendig må tak, kledning, vinduer og dører samt drenering utbedres.

Entreprisekostnader forbundet med bygningsmessige tiltak anslås grovt til **kr. 119 300 000,-**.

4.2.2 Anbefalte VVS-tekniske tiltak

Sanitær-, varme og luftbehandlingsanlegg har passert forventet teknisk levetid, og har behov for en betydelig oppgradering. Sanitærinstallasjoner i hovedsak fra byggeår/byggeår for det aktuelle tilbygget. Det er i tilstandsrapport fra 2020 opplyst at luftbehandlingsaggregater er fra ca. 2005, men det eksisterende kanalnettet fra 1973-1995 er beholdt. Iht. opplysninger er kun ett aggregat skiftet pga. ising. Det er for lave luftmengder pga. begrensninger i eksisterende kanalnett.

Entreprisekostnader forbundet med VVS-tekniske tiltak anslås grovt til **kr. 21 000 000,-**.

4.2.3 Anbefalte elektrotekniske tiltak

Det elektriske anlegget i bygningen er av eldre dato, trolig fra 1984 eller 1995 og har behov for en betydelig oppgradering. Brannvarslingsanlegg og nødlysanlegg er mangelfullt og må oppgraderes til dagens krav og standard.

Entreprisekostnader forbundet med elektrotekniske tiltak anslås grovt til **kr. 3 900 000,-**.

5 Tilstandsanalyse

Se påfølgende tilstandsrapport for Jara skole og barnehage, med angivelse av tilstand, tiltak og kostnader. Det henvises til vedlagte fotoserie for fotodokumentasjon.

Tilstandsvurdering med kostnadsestimat
Jara skole og barnehage

Oppsummering av tilstand og kostnader

Bygning: Jara skole og barnehage		
Tilstandsvurdering	Samlet TG	Kostnadsestimat
2 Bygning	2-3	kr 119 300 000
3 VVS-installasjoner	3	kr 21 000 000
4 Elkraft	3	kr 3 100 000
5 Tele- og automasjon	3	kr 700 000
7 Utendørs	2	kr 80 000
Totalt sum ekskl. mva.		kr 144 180 000

Byggnavn: Jara skole og barnehage	Sted: Åsnes	Areal: Ca. 3 500 m2 BTA
gnr./ bnr.: 171 / 22	Opprinnelig byggeår: Ca. 1950	Etasjer: Kjeller og 1. etasje. 2. etasje (vent.rom) over deler av skolebygg.
Adresse: Hofvegen 390, 2266 Arneberg	Større ombygg/tilbygg: Tilbygg 1968, 1984 og 1995	
Bygg, RIB: Vidar Vik og Elise Bergheim VVS, RIV: Ørnulf Kristiansen	Utført dato: 10.09.2024	
Tilstandsanalyse utført av: Elektro, RIE: Marius Strand		

Hovedinntrykk:
Bygningen var fraflyttet på befaringstidspunkt 2. september 2024. Det henvises til vedlagt fotoserie for billedokumentasjon av registrert tilstad.
Skolebygning fra 1950-tallet. Deretter er bygget tilbygget i 1968, 1984 og 1995 (barnehage). Bygget er oppført med tradisjonelle byggemetoder for tidsperiodene. Kjeller med støpt plate på mark og vegger av betong. Fasader er hovedsakelig kledd med teglstein og trepanel. Vinduer og dører hovedsakelig av tre. Taktekkning med folietekking. Bygningsteknisk er det behov for en oppgradering, og det anbefales full rehabilitering innvendig. Utvendig må tak, kledning, vinduer og dører samt drenering utbedres. Sanitær-, varme og luftbehandlingsanlegg har passert forventet teknisk levetid, og har behov for en betydelig oppgradering. Luftbehandlingsaggregat er skiftet siden oppføring, men det eksisterende kanalnett fra 1973-1995 er beholdt. Det er for lave luftmengder pga. begrensninger i eksisterende kanalnett.
Elektrisk anlegg av eldre dato, trolig fra 1984 eller 1994. EL-anlegg har behov for en betydelig oppgradering.

Tilstandsgrader (TG): TG 0 Ingen avvik TG 1 Mindre eller moderate avvik TG 2 Vesentlig avvik TG 3 Stort eller alvorlig avvik TG IU Ikke undersøkt	Referansenivå Funksjonelt og velfungerende for dagens bruk Tilfredsstillende vedlikeholdsstand	Kostnadsestimat - Vedlikeholdsbehov
		2 - Bygningkr119 300 000
		3 - VVS-installasjonerkr21 000 000
		4 - Elkraftkr3 100 000
		5 - Tele- og automasjonkr700 000
		7 - Utendørskr80 000
		Totalt sumkr144 180 000

Bygningsdel NS3451	Beskrivelse og tilstand	Tiltak	TG 0 - 3	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnadsestimat Eks. Mva.
2 Bygning							kr119 298 000
21 Grunn og fund.	Fundamentert med plate på mark. I hovedsak fundamenter i tilfredsstillende stand.		2				kr1 258 000
Setninger	Det er registrert enkelte riss/oppsprekking i grunnmur, både på fasade mot sør og vest. Årsakene til rissene er ukjent.	Riss og oppsprekking utbedres og det anbefales å etablere glipsplokker for å overvåke ev. Videre utvikling.	2	1	RS	kr8 000	kr8 000
Drenering	Iht. Registreringer på befaring er det stedvis grunnmurspapp og stedvis benyttet presenning istedenfor grunnmurspapp. Stedvis mangler avslutningslist. Det er ikke registrert synlige tegn til fukt i kjeller, kun et mindre parti med saltutslag.	Drenering utbedres langs hele bygningen. Mengde er estimert fra karttjenester.	2	250	lm	kr5 000	kr1 250 000
22 Bæresystemer	Bæresystem med antatt bærende yttervegger av tre. Det er ikke vurdert hvilke innvendige vegger som har bærende funksjon. Det er ikke registrert synlige tegn til svikt i hovedbæresystem.		1				kr40 000
Søyler	Råte i nedre del utvendige søyler av tre ved inngangsparti. Overflatekorrosjon på stålsøyler mot sør. Omfattende malingsavflassing på ståldragere under takutstikk.	Tresøyler utbedres. Treverk skiftes i tilstrekkelig grad, ev. må hele søyler skiftes dersom store deler av treverket er råteksadet. Gjelder 6 stk. tresøyler ved inngangsparti. Stålsøyler- og dragere ved takutstikk renses for maling og korrosjon og utbedres med korrosjonsbeskyttelse og ny maling.	2	1	RS	kr40 000	kr40 000

Bygningsdel NS3451	Beskrivelse og tilstand	Tiltak	TG 0 - 3	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnadsestimat Eks. Mva.
23 Yttervegger	Yttervegger av bindingsverk antatt isolert med mineralull. Kledd med trepanel og teglforblending. Ingen registrerte strukturelle skader på yttervegger, men overflater og vinduer er svært slitt og bærer preg av manglende vedlikehold.		2				kr 3 000 000
Fasader	Fasadekledning med malt trepanel. Panel er svært slitt og bærer preg av manglende vedlikehold over lengre tid. Omfattende malingsavflassing. Treverket er stedvis tørt og oppsprukket og stedvis er det råteskadet panel.	All utvendig panel skiftes, inkl. Bakenforliggende lekter og sløyfer og vindspærre. Mengde er estimert.	3	1000	m2	kr 1 500	kr 1 500 000
	Fasadekledning med teglforblending. Normal slitasje med generelt tilfredsstillende stand. Ingen registrerte løse mørtelfuger. Enkelte mindre avskallinger på noen teglstein, spesielt nede ved terreng.		2				
Vinduer	Vinduer av tre med isolerglass og varierende alder, både på vindu og glass. Vinduer fra 1984, 1994 og 2011. Malte overflater. Stedvis alu-beslåtte bunnrammer. Vinduer er generelt i dårlig forfatning, uavhengig av alder på vinduet grunnet manglende vedlikehold over lengre tid. Det er omfattende malingsavflassing på vinduene og registrert råte i karmer. Oppsprukket og tørt treverk.	Vinduer skiftes. I kostnadsestimatet er det tatt utgangspunkt i et gjennomsnittlig vindu. Mengde er anslått.	3	100	stk	kr 8 000	kr 800 000
Ytterdører/ porter	Ytterdører av tre med glassfelt og malte overflater. Både en- og to-fløyede dører. Dører er fra byggeår. Ytterdører er stort sett inntrukket/overbygd. Generelt er dører malingslitt med oppsprukket og råteskadet treverk, og bærer preg av hard bruk og manglende vedlikehold.	Dører skiftes. Gjelder tre stk hovedinngangsdører og resterende dører. I kostnadsestimatet er det tatt utgangspunkt i en gjennomsnittlig dør. Mengde er anslått.	3	10	stk	kr 60 000	kr 600 000
Solskjerming	Utvendige markiser trolig fra byggeår på enkelte vinduer. Markise mot vest i 1. et. er skjev og duk har omfattende jordslag. Markiser er ikke funksjonstestet, men antatt nådd teknisk levetid.	Utvendige markiser skiftes.	2	1	RS	kr 100 000	kr 100 000
24 Innervegger	Innervegger antatt av tre, kledd med panel, plater og tegl. Innvendige overflater fremstår generelt som svært slitt og utidsmessig og bærer preg av manglende vedlikehold over lengre tid.	Komplett rehabilitering innvendige, dvs. alle innvendige overflater inkludert innvendige dører, gulvbelegg og himlinger. Punktet gjelder alle rom i skole, barnehage og idrettsbygg.	3	3500	m2	kr 30 000	kr 105 000 000
Vegger	Overflater innervegger av tegl, panel og plater i skole- og barnehagebygg. Plateslåtte vegger med malt strietapet. Våtromsplater av eldre dato på toalettrom/garderober. Generelt høy slitasje og utidsmessige overflater i hele bygget. Veggoverflater bærer preg av manglende vedlikehold over lengre tid. Tilstand på panel i barnehage er noe bedre enn i skoledelen av bygget.	Rehabiliteres.	3				
	Panel på vegger idrettshall. Lakkert overflate som er svært slitt, spesielt på nedre del av vegg.	Rehabiliteres.	3				
	Foldevegg i bibliotek mangler flere paneler.	Rehabiliteres.	3				
Dører	Innerdører er i hovedsak av finer med plan overflate. Antatt fra byggeår. Noe varierende tilstand på dører, generelt normal bruksslitasje. Enkelte dører er svært slitt.	Skiftes.	2				

Bygningsdel NS3451	Beskrivelse og tilstand	Tiltak	TG 0 - 3	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnadsestimat Eks. Mva.
25 Dekker	Støpt plate på mark i kjeller. Trolig støpt dekke over kjeller. Antatt trebjelkelag over 1. etasje. Ingen strukturelle skader registrert, men overflater er svært slitt.	Overflater rehabiliteres. Se samlepunkt for innervegger for samlet pris.	2				
Gulv på grunn	Støpt plate på mark. Eksponert betonggulv i kjeller, malt betonggulv i teknisk rom i kjeller. Ingen strukturelle skader registrert. Overflater er slitt.	Gulvoverflater rehabiliteres.	2				
Gulvbelegg	Gulvbelegg i oppholdsarealer i kjeller, 1. og 2. etasje (ventilasjonsrom). Fliser i toalettrom/garderobes med dårlige fuger som slipper. Gulvbelegg er svært slitt. Det er registrert mindre skader og misfarging. Gulvbelegg bærer generelt preg av manglende vedlikehold over lengre tid.	Rehabiliteres.	3				
	Sportgulv i idrettshall. Generelt normal bruksslitasje. Det er registrert noe oppsprekking i belegget.	Rehabiliteres.	2				
Himlinger	Limt systemhimling, systemhimling med T-profil og tak-ess i skole- og barnehagebygg i klasserom og korridorer. Det er generelt mye slitasje og mindre skader på himlinger, som alle bærer preg av manglende vedlikehold over lengre tid.	Rehabiliteres.	3				
	Panel i himling i idrettshall. Generelt normal bruksslitasje.	Rehabiliteres.	2				
26 Yttertak	Saltak med slak takvinkel på barnehage og skole. Pulttak på idrettshall. Den bærende takkonstruksjonen er ukjent og ikke inspisert. Tak tekket med takfolie. Levetid utgått.	Tak legges om med utskiftning av undertak i nødvendig omfang. Bærekonstruksjonen må i den forbindelse inspiseres og kontrolleres. Punktet gjelder komplett takomlegging med kompletteringer og takrenner- og nedløp.	2	1600	m2	kr 6 000	kr 9 600 000
Taktekning	Tak tekket med takfolie. Ukjent alder. Det er ikke opplyst om taklekkasjer eller registrert synlige tegn til skader på takteking, men teking har gått ut på levetid. Undertak er ikke inspisert. Noe begroing på deler av takteking. Vindskier/isbord av tre er tørre og malingsslitt. Treverk i takutstikk/raft er svært malingsslitt og stedvis råteskadet med helt oppsmuldet treverk.	Tak legges om.	2				
Renner og nedløp	Takrenner og -nedløp av metall, trolig av eldre dato. Nedløp ført til drenering under terreng. Det er registrert enkelte skader og hull på takrenner og -nedløp.	Skiftes ifm. takomlegging.	2				
27 Fast inventar	Fast inventar av noe varierende dato, men generelt med høy slitasje.		2				kr 300 000
Kjøkkeninnredning	Kjøkkeninnredning i barnehage med hvite slette fronter og laminert benkeplate. Kjøkkeninnredning i barnehage er nyere enn bygningsen, men av ukjent alder. Normal bruksslitasje. Skolekjøkken, trolig fra tidlig 1990-tall. Slitasje.	Skolekjøkken skiftes. Kjøkkeninnredning i barnehage utbedres ved å justere hengsler o.l.	2	1	RS	kr 150 000	kr 150 000
Skap og reoler	Skap, hyller, knagger, skap, sløydbenker og ribbevegg ifm. skole- og barnehagedrift samt bibliotek generelt med høy bruksslitasje.	Renses/pusses og overflatebehandles ifm. innvendig oppussing. Omfang antatt.	2	1	RS	kr 150 000	kr 150 000

Bygningsdel NS3451	Beskrivelse og tilstand	Tiltak	TG 0 - 3	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnadsestimat Eks. Mva.
28 Trapper, balkonger	Antatt støpt kjellertrapp, ellers trapper av tre. Slitte overflate, men ingen registrerte strukturelle skader. Råteskader i utvendig treplating.		2				kr 100 000
Innvendige trapper	Innvendige trapper av varierende type. Tretrapp i kjeller som rømningsvei gjennom kjellervindu. Stige montert på vegg for rømning gjennom kjellervindu. Trapp mellom kjeller og 1. etasje, trolig støpt, med repos. Slitt gulvbelegg i trapp.	Overflater rehabiliteres ifm. Innvendig oppussing. Se samlepunkt for innervegger for samlet pris.	2				
Utvendige trapper og ramper	Utvendig trapp av tre til idrettsbygg. Utvendig platting av tre ved skolebygg. Tilsynelatende ubehandlet. Generelt slitasje på terrassebord og stedvis råteskadet treverk.	Råteskadede terrassebord skiftes. Underliggende treverk i plattingen inspiseres og kontrolleres, og ev. råteskadet treverk skiftes. Terrassebord renses og overflatebehandles. Mengde er estimert ut ifra et antatt omfang av nødvendig utskiftning.	2	100	m2	kr 1 000	kr 100 000
3 VVS installasjoner							kr 21 000 000
3 VVS-installasjoner	Punkget gjelder alle sanitær-, varme og luftbehandlingsanlegg for hele bygningen. Anleggene har passert forventet teknisk levetid.		3				kr 21 000 000
	Sanitær-, varme og luftbehandlingsanlegg har allerede passert forventet teknisk levetid, eller er i ferd med å gjøre det. Det er i tilstandsrapport fra 2020 opplyst at det er byttet luftbehandlings-aggregater i ca. 2005, men at eksisterende kanalnett (1973-95) er beholdt. lht. opplysninger er kun ett aggregat skiftet pga. ising. Det er for lave luftmengder pga. begrensninger i eksisterende kanalnett.	Nye sanitær-, varme-, og luftbehandlingsanlegg. Ombruk av kanaler og annet relevant utstyr må vurderes. Det er ikke medtatt kostnad for sprinkleranlegg.	3	1	RS	kr 21 000 000	kr 21 000 000
4 Elkraft							kr 3 100 000
40 Elkraftinstallasjoner generelt	Eldre elektrisk anlegg, antatt fra 1984 eller 1994. Tegninger av installasjon mangler. Generelt dårlig tegningsunderlag.	Nye tegninger og dokumentasjon skaffes ifm. oppdatering av elektrisk anlegg.	3				
41 Basisinstallasjon	Elektrisk anlegg er gammlet og har sannsynligvis utgått på forventet teknisk levetid.		3				kr -
	Både åpent og skjult anlegg.		3				
43 Lavspent forsyning	Anlegg av eldre dato.		3				kr 1 750 000
Hovedfordeling	Gammel hovedbryter av ukjent dato, teknisk levetid er sannsynligvis overskredet. Hovedtavle med knivsikringer. Knivsikringer kan sette seg fast etter en del år og er vanskelige å skifte.	Skiftes. Ny hovedtavle med effektbrytere installeres.	3	1	RS	kr 1 000 000	kr 1 000 000
Stigekabler	Ligger på bro.	-	-				
Underfordelinger	Gamle underfordelinger med UZ-sikringer (smeltesikringer). Disse er utdatert og ikke anbefalt.	Underfordeling skiftes og oppgraderes med jordfeilbryter.	3	1	RS	kr 300 000	kr 300 000
Underfordeling for drift	Gamle underfordelinger med UZ-sikringer (smeltesikringer). Disse er utdatert og ikke anbefalt.	Underfordeling skiftes og oppgraderes med jordfeilbryter.	3	1	RS	kr 350 000	kr 350 000
Kursopplegg	Kursopplegg av eldre dato. Noe skjult og noe åpent.	Det suppleres med flere kurser der det mangle stikk for å unngå bruk av skjøteledning.	3	1	RS	kr 100 000	kr 100 000

Bygningsdel NS3451	Beskrivelse og tilstand	Tiltak	TG 0 - 3	Mengde	Enhet	Enhetspris	Kostnadsestimat Eks. Mva.
44 Lys	Belysningsutstyr av eldre dato. Nødlisnlegg ikke tilfredsstillende.		3				kr 850 000
Belysningsanlegg	Blanding av eldre og noe nyere lysrørarmaturer.	Belysningsutstyr skiftes til nyere type med LED.	2	1	RS	kr 500 000	kr 500 000
Nødlisnlegg	Av eldre dato. Det er en blanding av nødlis som ikke virker og fluoriserende nødskilt. Det er ikke tillatt å blande elektrisk og fluoriserende nødlis. Det ser ut som det mangler ledelys, da kun markeringslys er registrert.	Nødlisnlegget byttes og utvides/oppgraderes til dagens standard.	3	1	RS	kr 350 000	kr 350 000
45 Elvarme	Elektrisk oppvarming med EL-kjel av eldre dato.		3				kr 500 000
Andre elektriske varmeanlegg	EL-kjel av eldre dato. Funksjon er ukjent, tilsynelatende fungerer kjelen kun på ett nivå. Det er også oljekjel i bygget som ikke benyttes.	El-kjel byttes. Oljekjel fjernes.	3	1	RS	kr 500 000	kr 500 000
5 Tele og autom.							kr 700 000
54 Alarm og signalanlegg	Brannvarslingsanlegg er ikke tilfredsstillende.		3				kr 700 000
Brannvarslingsanlegg	Det er kun brannvarslingsanlegget i barnehagen som er koblet til sentral. I skoledelen av bygget er det seriekoblede røykmeldere og røykdetektorer som ikke er koblet mot sentral. Disse er ikke funksjonstestet.	Brannvarslingsanlegg oppgraderes til et som opprettholder dagens krav til deteksjon og varsling.	3	1	RS	kr 700 000	kr 700 000
56 Automatikk			-				
SD-anlegg	Ikke relevant.	Ved oppgradering av varmeanlegg, bør SD-anlegg etableres for bedre klimastyring. Dette prises ikke, da det regnes som en oppgradering. Pris for et slikt anlegg, avhenger av hvor mye som styres fra SD-anlegget.	-				
7 Utendørs							kr 80 000
70 Utendørs, generelt	Utearealer med generelt bruksslitasje.		2				
Utearealer generelt	Asfaltert skolegård med flere hull og synlige merker etter utbedringer. Malte oppmerkinger. Noe plen og beplantning. Lekeapparater og inngjerding for ballspill, basketkurv osv. er ikke vurdert.	-	2				
74 Utendørs elkraftanlegg	Eldre belysning utendørs.		2				kr 80 000
Belysning	Utendørs belysnings av eldre dato fremstår som mangelfull.	Belysningsutstyr skiftes. Det suppleres med ekstra armaturer slik at det blir et bra utemiljø også i den mørke årstiden.	2	1	RS	kr 80 000	kr 80 000