

Stavern Skole

Verdibevarende vedlikehold

I kommunestyrets behandling av strategidokumentet 2021-2024 ble det vedtatt å bevilge
25 millioner kroner i 2021
og
25 millioner kroner i 2022 til Stavern skole

Da Stavern Skole har vært vedtatt flyttet i mange år er eiendommen ikke kartlagt mtp vedlikeholdsbehov.
Dette var nå første nødvendige tiltak for å følge opp vedtaket om bevilgning. Kartleggingen har vært utført av innleiet konsulent Norconsult as. Dette for å videreføre systematikken i andre kartlegginger fra kommunens andre bygg. Dette implementeres nå i kommunens drifts og vedlikeholdssystem.
Kostnadene viser hva det vedlikeholde byggene til en standard hvor det er på rett nivå for verdibevarende vedlikehold.

Rapport mottatt 24. April 21.



LARVIK KOMMUNE

Tilstandsrapport

Stavern skole

Helgeroveien 2, 3290 Stavern



Oppdragsnr.: 5174230 Dokumentnr.: R-001 Versjon: V01
2021-04-23

Tilstandsregistrering summert

Stavern skole

Rev. nr.: 0

Kartlagt dato: 17.03.2021

Vurderingsperspektiv: 10 år

Byggeår/ rehabilitert: 1908/1964/1969/1978/2000

Areal m2 BTA: 4 143

Ant. Etasjer: 3

Objektnr: 0 Bygg A, Bygg B og gymbygg	Kvalitets- type	KALKYLER - PERIODISERING - NÅVERDI. Se detaljregistrering om anbefalinger av tiltaksår				TOTALT	Kr pr m2 BTA (0-10år)	Snittverdi TG	Snittverdi KT	Snittverdi risiko
		Strakstiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11+ år					
2 Bygning	V	105 000	12 980 000	500 000	0	13 585 000	3 279	1,7	7,1	2,87
	U	0	0	0	0	0	0			
3 VVS	V	0	7 754 000	0	0	7 754 000	1 872	1,8	6,3	4,83
	U	0	4 156 000	0	0	4 156 000	1 003			
4 Elkraft	V	100 000	0	7 090 000	0	7 190 000	1 735	1,9	7,0	4,14
	U	0	0	0	0	0	0			
5 Tele og automatisering	V	950 000	0	300 000	0	1 250 000	302	1,0	7,4	2,20
	U	500 000	0	300 000	0	800 000	193			
6 Andre installasjoner	V	100 000	0	500 000	0	600 000	145	2,5	7,5	9,00
	U	0	0	0	0	0	0			
7 Utendørs	V	0	0	5 000	0	5 000	1	1,0	7,0	2,00
	U	0	0	0	0	0	0			
9 Dokumentasjon - rapporter - HMS	V	60 000	70 000	0	0	130 000	31	1,6	5,4	2,80
	U	0	0	0	0	0	0			
Total vedlikeholdskostnad eks. mva (2-	V	1 315 000	20 804 000	8 395 000	0	30 514 000	7 365			
Total utviklingskostnad eks. mva (1-9)	U	500 000	4 156 000	300 000	0	4 956 000	1 196			
Sum eks.mva	V+U	1 815 000	24 960 000	8 695 000	0	35 470 000	8 561			
Marginer og reserver	20 %	363 000	4 992 000	1 739 000	0	7 094 000	1 712			
Rigg, drift, adm, prosj, PL,BL	25 %	544 500	7 488 000	2 608 500	0	10 641 000	2 568			
MVA	25 %	680 625	9 360 000	3 260 625	0	13 301 250	3 211			
TOTALT ESTIMAT AVRUNDET		3 400 000	46 800 000	16 300 000	0	66 510 000	16 053	1,7	6,9	3,37

Kartlagt etter Norsk Standard 3424:2012 Tilstandsanalyse av byggverk. Innhold og gjennomføring.

1 Sammenheng

Stavern skole er en barneskole med 196 elever og 40 ansatte fordelt på ett bygg inkludert tilbygg. Det er også en gymsal som hører til skolen, oppført i 1969. Opprinnelig bygg ble oppført i 1909 og tilbygg ble oppført i 1964-1978-2000. Samlet BTA for Stavern skole er 3 693 m² og 450 m² for gymsal.

Opprinnelig bygg er oppført i 3 etasjer og kjeller, tilbygget er oppført i 2 etasjer og kjeller. Teknisk rom er i kjeller i Bygg A. Gymbygg er oppført i 1 etasje.

Befaring og registrering for tilstandsrapport ble gjennomført den 17.03.2021.

Tilstandsregistreringen er basert på teknisk tilstand av bygget slik det fremstår i dag og hvilke tiltak som er anbefalt utført for videre vedlikehold og nødvendig utbedring basert på dagens bruk. Rapporten inneholder tekstrapport, kostnadsestimat basert på norsk prisbok og erfaringstall, samt billedokumentasjon.

Vår hovedanbefaling for 10 års perioden er at det utføres vedlikeholdsarbeid av maling på yttervegger, utskifting av gamle vinduer og dører, utskifting av slitt gulvbelegg og himlinger, opprette avtale med skadedyrfirma, ny solavskjerming på skolebyggene, rengjøring, reparasjon og maling av innervegger og oppgradere kjøkkeninnredning. Tak på Bygg A, nedløp og takrenner bør også skiftes ut. I kjeller i Bygg A er det observert skader som indikerer stor fuktpåkjenning sannsynligvis pga. dårlig drenering og oversvømmelser. Her må det gjøres tiltak, blant annet drenere langs kjellervegger.

Sanitæranleggene i samtlige bygg er i stor grad gamle og slitt og modne for utskifting. Det meste av rørføringer og utstyr er fra de respektive byggeårene og har passert teknisk levetid. Varmeanlegget er hovedsakelig fra 50/60-tallet og bør skiftes. Ventilasjonsanlegget i A-bygget er fra 1978 og bør skiftes. 1978-delen av B-bygget har nytt ventilasjonsaggregat, mens resten av bygget er forsynt fra et aggregat som nærmer seg teknisk levetid. Kanalnett bør kontrolleres og renses. Det bør installeres ny balansert ventilasjon i gymbygget.

Bygg A og B: Det elektriske anlegget er i hovedsak gammelt, men utover normalt tilsyn og vedlikehold så er det ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, utover alarmoverføring av brannalarm. Brannalarm installasjonen er også så gammel at det ikke lenger er mulig med utvidelser eller godt nok vedlikehold. Mangelrapport fra stedlig tilsyn har blitt fulgt opp og mangler skal være utbedret. SD-anlegg bør også vurderes installert om relativt kort tid. Ved rehabilitering av byggene så bør det etableres radiatorvarme. I gymbygget er det elektriske anlegget er av eldre årgang og over forventet levetid. Hele anlegget bør byttes i løpet av 2021. Belysningsanlegget er det som fortsatt har en relativ god stand i dette bygget.

Det er en hydraulisk heis mellom 1 etg og 2 etg i bygg B. Heis er fra 1985 og bør vurderes modernisert p.g.a. driftsproblemer og en lite driftsvennlig konstruksjon. I bygg A er det også montert en trappeheis som er tatt ut av drift p.g.a. driftsproblemer. Biblioteket er da ikke lenger tilgjengelig for rullestolbrukere.

Samlet utgjør dette for 10-årsperioden **65,5 mill kr.** inkl. mva, hvor 86% er vedlikeholdskostnader og 14% er utviklingskostnader. Kostnadene i perioden fordeler seg som følger:

Objekt nr: 0										
PERIODISERT KALKYLE INKL. MVA (Nåverdi basert på kartleggingstidspunkt)										
Rev. år	Bygget	Relev. levetid	Areal BTA	Straks tiltak < 1 år	1 - 5 år	6 - 10 år	11+ år	TOTALT	Kr. pr. m2 BTA (0-10 år)	Snitt verdi TG
-	-	-	4 143	3 400 000	45 800 000	16 300 000	0	65 500 000	15 810	1,7
										6,9
										3,37

Norconsult AS tilføyer at standardpåslag brukt i registreringsskjema, 20% marginer og reserver og 25% rigg, drift, adm, vurderes å gi et noe høyere totalt prisestimat for mindre bygg. Dette gir også utslag på kvm. pris.

Etter Norconsult sin vurdering faller Stavern skole typisk inn under kategorien for bygg som har behov for: Større vedlikeholdstiltak/ etterslep herunder behov for rehabilitering og modernisering.

For å lage en fremdriftsplan er det en metode å dele kostnadene på 2.

50% er materialer og 50% er arbeidslønn. Arbeidslønn = 400,-/ på 35 timer pr uke = fremdrift.

For å utføre arbeidene må vi:

- Kartlegge hvor vi vil med eiendommen, er det forhold som skal endres eller skal den gjenoppstå nøyaktig slik den er.

Er byggemelding nødvendig eller påkrevet?

Ved større endringer trer dagens gjeldende regler inn som en forutsetning i prosjektet (TEK 17).

- Involvere skolens personale og FAU.
- Lyse ut konkurranse om rådgivningsstøtte, Arkitekt, beskrivelse, Elektro, VVS.
- Planlegge og prosjektere de tiltak som fremkommer i rapporten.
- Lage anbudsbeskrivelse
- Lyse ut de enkelte fagområder på anbud.
- Kontrahere de utførende
- Gjennomføre arbeidene
- Overta og sette i drift
- **Starte ny vedlikeholdsplan**

Ved å bevilge tilstrekkelig med midler til vedlikehold av Stavern Skole
Vil man stå igjen med en utmerket, velholdt 1 parallell 1-7 skole i Stavern Sentrum.
I det vedlagte budsjett oppgraderes ikke skolen til gjeldende forskrift,
men man gjenskaper det verdibevarende vedlikehold.

Hva har man mistet med vedtaket om å ikke bygge Ny Stavern skole 1-7 på Brunla?

Ny 1-7 skole Brunla og oppgradering av Brunla u-skole, pkt. b/pkt. 2

Forprosjekt (adm., regulering og konkurranse)	1 928 000,-	
1-7 trinn 2 parallell, nybygg dimensjonert for 392 elever, 4 312m ²	172 480 000,-	
Ny idrettshall 1 125 m ²	22 500 000,-	←
Garderobeanlegg 662 elever	5 296 000,-	←
Oppgradering Brunla 270 elever	22 680 000,-	←
Estimerte totale prosjektkostnader inkl. mva	224 884 000,-	

Årlig FDV kost*	4 300 000	
Investeringskostnad**	224 884 000	
Mva refusjon	43 000 000	←
Salg bygninger	12 000 000	←
Spillemidler	10 000 000	←
Lånebehov	160 000 000	
Årlig kap. kost	8 000 000	
Sum FDV og Kap kost	12 300 000	

* Her er FDV kost på Jordet skole tatt med (1 8 mill)

Pr 311220 er vedlikeholdsbehovet på Brunla 53.177.250,- inkl mva
Vesentlig deler av dette var tenkt dekket av Ny Stavern 1-7.
Ved kun vedlikeholde på Stavern Skole vil Brunla Ungdomsskole
miste mye av sitt planlagte vedlikehold