

## HADSEL KOMMUNE

# INNLANDET SKOLE

### Befaringsrapport

Prosjekt nr. 23001000

Dato: 12.01.2023



# Innhold

- 1. Innledning**
- 2. Befaring Innlandet skole**
- 2. Notater fra befaringen**
  - 2.1.1 Utvendig befaring**
  - 2.1.2 Innvendig befaring**
- 2.2 Sanitær**
- 2.3 Elektro**
- 2.4 Ventilasjon**
- 2.5 Brannslukkingsanlegg**
- 3 Kostnadsoverslag**
- 4 Riving og markedsverdi**
- 5 Bevaring av svømmehall og gymsal**
- 6 Uttalelse av takstmann Nordmo` vurdering**
- 7 Vedlegg bilder Innlandet skole med beskrivelse**
- 8 Oppsummering av oppdraget**

## 1 Innledning

ByggTeam Hadsel AS er engasjert av Hadsel Kommune for å utarbeide en rapport om tilstand av Innlandet skole.

Vurdere mulighet for å bevare svømmehall og gymsal inkl teknisk infrastruktur.

Uttalelsene av takstmann Normo's vurderinger av tilstand til Innlandet skole.



**Kartutsnitt Innlandet skole.**

## 2 Befaring Innlandet skole

Det ble foretatt en befaring på Innlandet skole 12.01.2023 kl 0900

Til stede på befaringen var:

Pål Kristian Ringstad  
Jan Gunnar Eilertsen

Hadsel Kommune  
ByggTeam Hadsel AS

Vaktmester  
Prosjektleder

### 2.1 Notater fra befaringen.

Befaringen ble visuelt utført, med unntak av kontroll boring i gulv konstruksjon lærerrom. Denne avdeling er avstengt pga mugg.

Det ble gitt mye muntlig informasjon på befaringen.

Dette avsnittet oppsummerer ByggTeam Hadsel AS observasjoner og tolkninger av mottatt informasjon.

Bygget består av flere fløyer som inneholder skole, barnehage og gymsal/svømmebasseng.

Deler av bygget er stengt av pga mugg.

Samt at det er kun noe av arealene som er i bruk.

Det har også vært en omfattende lekkasje, hvor vann kommet opp av sluk.

Denne skjedde 14. februar 2019, brannvesenet måtte til med pumper får å få ut vannet fra bygget.

Det er ikke gjort noen undersøkelser for om det finnes asbest i bygget.

Dette er nærliggende å tro, da dette var brukt mye på denne tiden da det ble bygget, både som bygningsmaterieell og på tekniske installasjoner.

Totalt areal er ca 2030m<sup>2</sup> BTA.

Byggeår er ca 1968 i henhold til eier.

Tilbygg basseng ca år 1970.

Deler er renoverert ca år 2000.

#### 2.1.1 Utvendig befaring

Takpapp var ikke mulighet for visuell kontroll på, men opplyses at taket ikke har synlige lekkasjer.

Alle beslag og pipehatter og luftinger er rusten og bør byttes.

Takrenner er delvis ok stand, men varmekabler er feil montert slik at dem ikke har den funksjonen som er tiltenkt.

Takrenner var på tidspunkt for befaring, full av is slik at fare for deformasjon og sammenbrudd er stor. Dette er ett tydelig tegn på mangelfull lufting og isolering av tak/himling. Det opplyses at det til tider er store isdannelser ned fra takrennene rundt bygget.

Nedløp var synlig tette og frostsprengt på flere plasser.

Yttervegger som har tre kledning, er det deler av veggene mot øst og vest med mye råteskader.

Manglende lufting bak kledning.

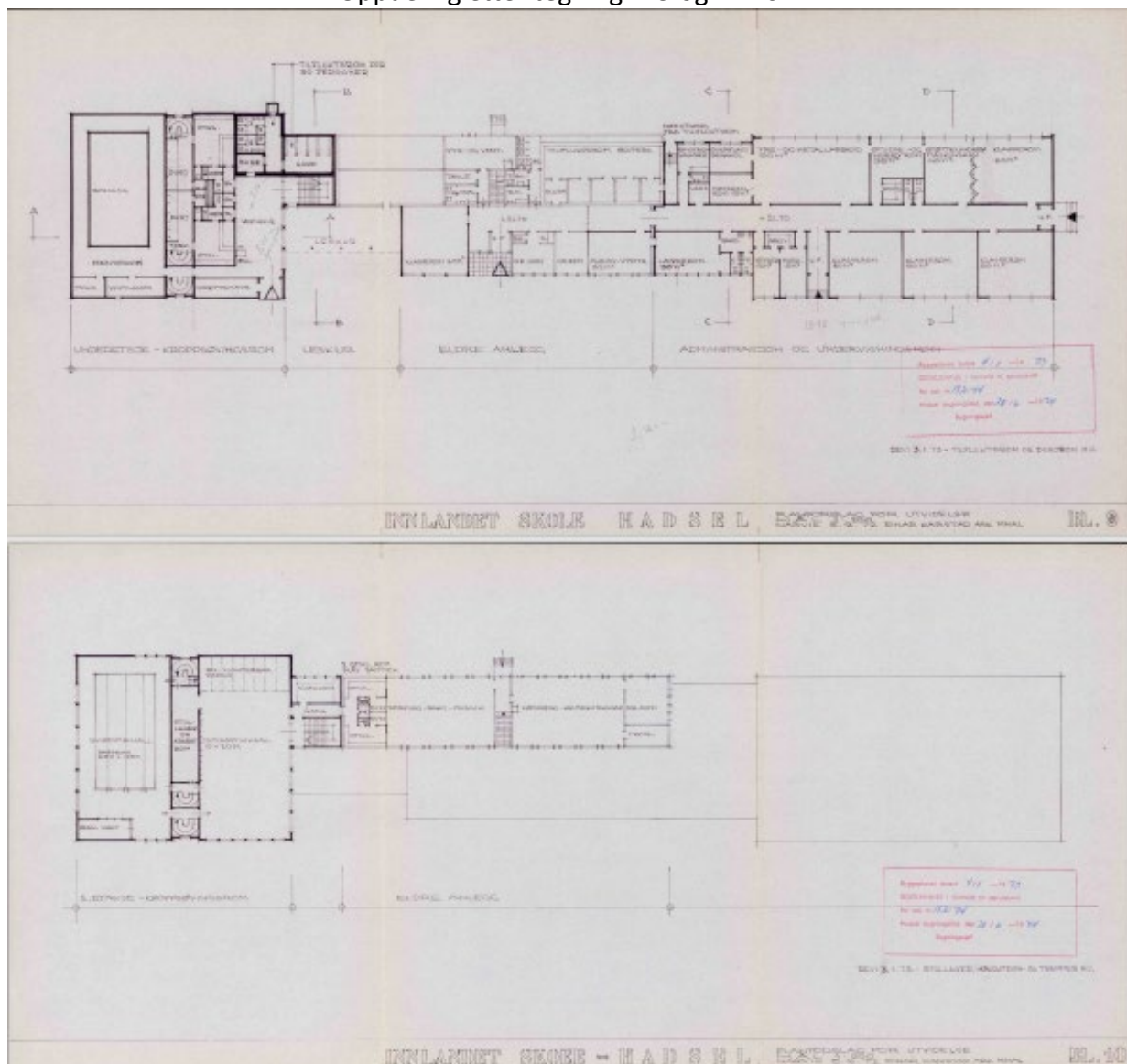
Gymsal/svømmebasseng har kledning av type plate og her er det ikke synlige svakheter. Vinduer og dører er i en slik forfatning at dem bør skiftes på hele bygget.

Grunnmur har mye avskalling av maling, samt en god del sprekker og deformasjoner.

Utvendige trapper er så skadet at dem må rives og dører bør ikke benyttes ut til disse.

## **2.1.2 Innvendig befaring**

Oppdeling etter tegning BL9 og BL 10.



### 1. etasje kropps øvingsrom og under etg kropps øvingsrom.

Ventilasjonsrom var tørt og ikke fuktig, dette er isolert og kled med gips.

Luke opp til dette rom og tilhørende adkomst ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonsanlegg delvis i bruk, men kun vifter.

Gymsal i ok stand, men tanke på alder.

Svømmehall bærer sterkt preg av alders slitasje og dårlig utlufting.

Sprekker i gulv konstruksjoner og fliser. Fuger i dårlig forfatning.

Særlig overganger mellom horisontal og vertikale flater.

Stiger ned til basseng er ubrukelige da dem mangler trinn og har spisse metalleder stikkende opp, samt meget rustet.

Innvendige overflater bærer preg av mye fukt påvirkning.

Alle vinduer anbefales å byttes.

Rom under basseng. Her ser man tydelige svakheter i betong konstruksjonen.

Vann som har kommet gjennom bassenget, armering som er rustet og mye hule lyder i betong veggene tyder på at armering er rusten på mange plasser. Armering som rustet utvider seg normalt 5-7 ganger og konstruksjonen mister sin styrke.

Vannbehandlingsanlegget består av en del gamle komponenter.

Garderobes og WC tilhørende gymsal/basseng.

Består delvis malte betong flater, med en del avskalling av maling.

Gulv i garderober er det løst gulvbelegg.

Fliser i dusj soner er oppsprukne og har deformasjoner.

Vegger i dusj soner er oppsprukne og har deformasjoner slik at fukt kan trenge inn.

Trapper har en del synlige skader i betong konstruksjonen, Vestibyle er i ok stand, men bærer preg av aldring og vinduer og dører bør skiftes.

### **Tilfluktsrom for 50 personer.**

Tilfluktsrom har mye avskalling av maling samt mye oppsprukne deler av betongen.

Gulvbelegg ser ok ut.

### **Eldre anlegg 2 etg.**

Kjøkken brukt som lager, tilstand slitt.

Skole kjøkken er delvis renoveret og av eldre dato. Naturfags rom, ok stand.

Noe malingsslitasje.

Vinduer og dører bør utskiftes.

### **Eldre anlegg 1 etg.**

Klasserom mot nord, er i bruk i dag.

Synlige vannrenner langs yttervegg.

Svikt i gulv og der er synlig glippe mellom vegg og list.

Vinduer har mye trekk og anbefales byttes.

Rom som er avstengt pga muggsopp, må rives for å finne årsak til dette, det anbefales og rives inn til konstruksjonsvirke for å finne årsaken til dette.

Det er benyttet perforert himling i tak slik at det kan spres opp på himling også.

Synlige skader på vinduer kan være en av årsakene, samt dårlig luftig under stubbelofts konstruksjonen.

### *Fyr og vent rom.*

Bærer preg av alder. Ventilasjon er ikke påslått. El-kjeler er i drift.

Tavle rom er fra byggeår og er da av eldre dato, men i ok stand.

### *Wc rom og lager.*

Er det mugg i tak, fliser er i dårlig stand på gulv med mye misfarging og løse fuger.

Vegger har en del sprekker i betong og puss.

### *Tilfluktsrom*

Preges av aldring. Slik at dette bør males. Noe tegn til fukt utslag på nedre del av vegger.

### **Administrasjon og undervisningsrom**

Vinduer og dører bør skiftes.

Overflater er i ok stand, men bør utbedres.

### **Lofts konstruksjon**

Inngang i form av luke i tak.

Ventilasjonsrom er isolert og kled med gips, men ikke i daglig bruk.

Arealer over korridor er isolert med ekspandert polystyren (EPS)

Samt en 3 cm isoler matte.

Øvrige himlinger er isolert med 10 cm + 3 cm matte.

Tak konstruksjonen er bygd i tre virke.

Det er ikke noen seksjonering av loftsrom.

## **2.2 Sanitær og varme**

Vannledning utført i kobber ledninger.

Toaletter og vasker er av eldre karakter.

Vann inntak og avløp er fra skolen opprinnelse. Bør kontrolleres med video inspeksjon.

Bygget varmes opp av el-kjeler som er koblet til radiatorer.

Det opplyses at det er ett tap på varmesystemet som kan indikere skjult lekkasje i rør.

## **2.3 Elektro**

Det elektriske anlegget er i all hovedsak fra byggeår.

Det opplyses at det ikke har vært EI-kontroll på bygget.

Det er ikke barnesikring på stikk kontakter i bygget.

Under befaring ble det funnet åpne ledninger også.

Ellers ser det i ok stand ut.

## **2.4 Ventilasjon**

Ventilasjonsanleggene på bygget er ikke i drift til vanlig. Det opplyses at det er kun i gymsal at det kan luftes ved behov.

Det er montert noen anlegg for å ta enkelte klasserom.

Men det er generelt ikke ventilasjon på bygget.

Mye av kanalene er åpne og avdelinger hvor det er muggsopp vil dette kunne spres via ventilasjonskanaler til andre deler av bygget.

## **2.5 Brannslukkingsanlegg**

Det er montert brannmeldere i tak og brannslukkingsapparat på rommene som er i bruk.

## **3. Kostnadsoverslag**

Byggene er av slik alder og tilstand at det anbefales total renovering.

I henhold til erfarings tall og kalkyler fra Norsk prisbok er rehabilitering av skolebygg estimert fra kr 22000-28500,- pr m2 eks mva. Svømmebasseng og gymsal kommer i tillegg.

Det er store usikkerhetsmomenter som gjelder rehabilitering av bygget, når man ikke har fått undersøkt grunn og VVS, som ligger skjult i bakken.

Rehabilitering av dette bygget vil bli så omfattende at kravene i byggeteknisk forskrift Tek 17 bli gjeldene for hele bygget.

#### 4. Riving og markedsverdi

Byggene er av slik alder og tilstand at det er omfattende oppgradering eller riving som er alternativene.

Eksempel Austbø barneskole har ca lik beliggenhet som innlandet skole og ligger ute for salg for kr 500.000,- denne ligger like utenfor Sandnessjøen.

#### 5. Bevaring av svømmehall og gymsal

Det vil bli behov for omfattende renovering av bygget for å få det i forsvarlig drift.

Teknisk infrastruktur er av eldre dato og deler av denne er ikke i drift og bør byttes ut.

#### 6. Uttalelse av takstmann Normo`s vurderinger.

Denne vurderingen baserer seg på enkle renoverings behov.

Det gjelder ikke for denne skolen.

Følgende sier Byggeteknisk forskrift om når TEK 17 gjelder.

Arbeid som er så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet. Dette krever alltid søknad og tillatelse, og kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder for hele bygningen.

Det er omfattende behov for rehabilitering av bygget.

Det er ikke tatt med hvor mye arealer som er behov for i bygget, og om disse ivaretar fremtidige behov som skolen og barnehagen har. Hvor lang tid er forventet levetid etter renovasjonen.

Elementer som ikke er tatt med er:

- Krav til universell utforming.
- Krav til inneklima.
- Krav til energiforbruk.
- Krav til arbeidsmiljø.
- Krav til opplæringsmiljø.
- Saneringsbehov etter funn av mugg og evt asbest.
- Prosjektering av renovering.
- Brannkonsept.

Kostnader i Nordmo`s vurdering.

Bygning: Eks 21x15 fagvindu: Komplett montert ferdig innvendig og utvendig.

kr 18978,- eks mva pr. stk.

Drenering pr lm grøft, 1,5 til 2m høyde inkl grunnmurspapp og singel. Kr 1850- 2200,- eks mva.

## 7. Vedlegg bilder Innlandet skole med beskrivelse



7.1 - Dårlig betong, løse heller samt manglende universell utforming. Hoved inngang.



7.2 – Isdannelse takrenner vestside.



7.3 – Isdannelse i takrenne, samt slitasje på vinduer. Vestside



7.4 – Slitasje på vinduer mot vest. Gymsal.



7.5 – Tett tak nedløp, isdannelse i takrenner. Nordside av svømmehall



7.6 – Isdannelse i takrenner, sprekker og maling samt vindus slitasje. Østside av skole. Dør som brukes som nødutgang. Trapp er defekt samt mangler sikring.



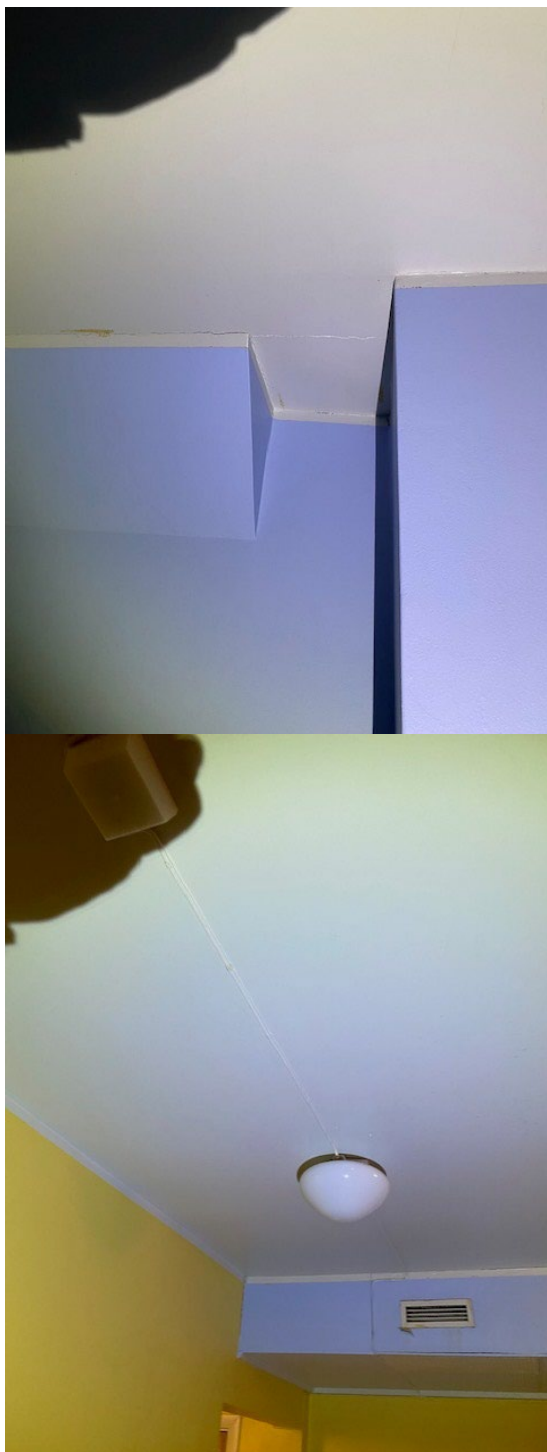
7.7 - Avflassing av maling møt sør.



7.8 – Sprekker i betong og isdannelse i takrenner. Mot vest.



7.9 Innvendig garderobe i gymsal/svømmehall som viser sprekker i tak og vegger.



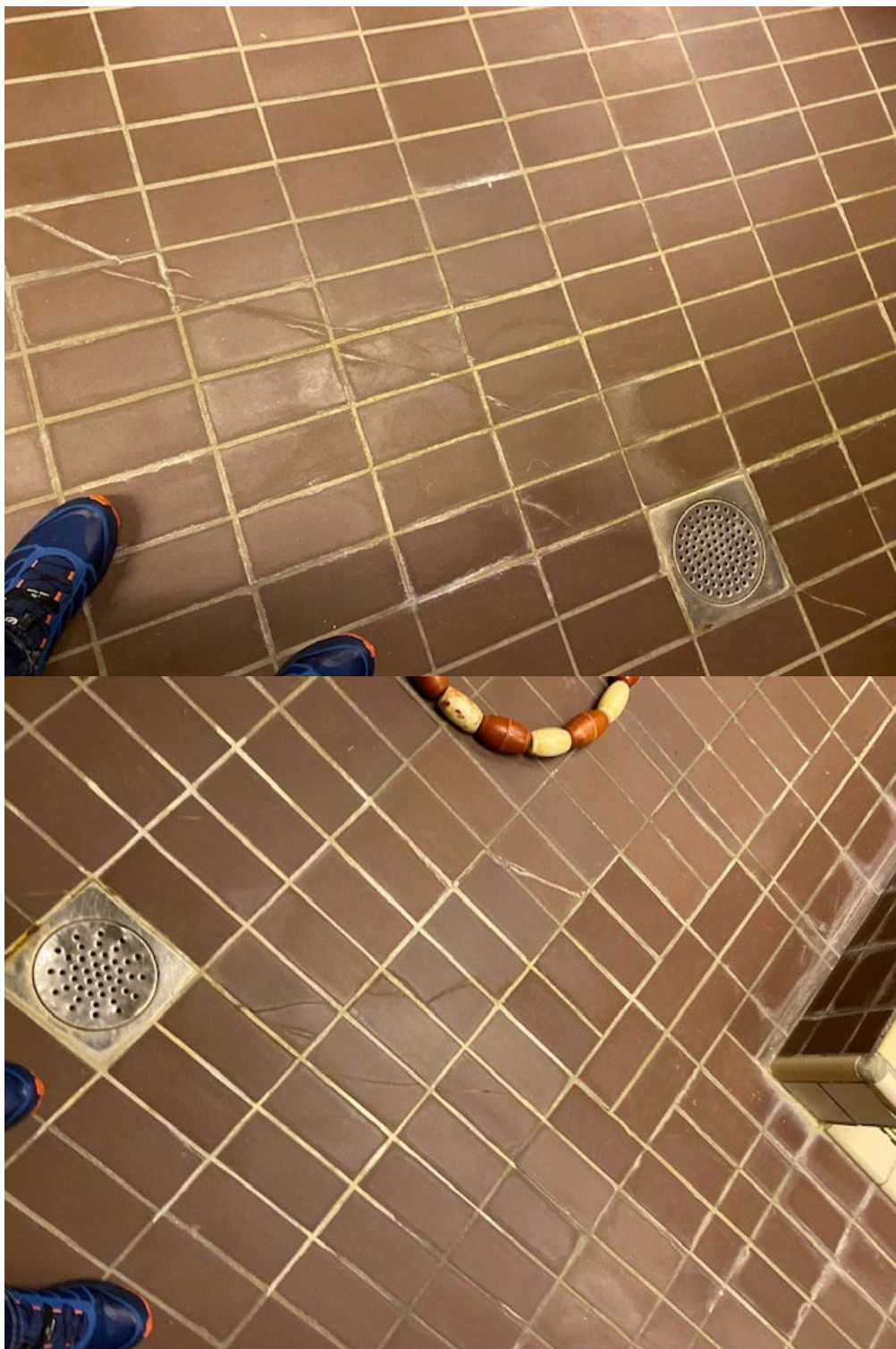
7.10 Innvendig garderobe sprekker i tak og vegger.



7.11- sprekker og avflassing av maling i garderober gymsal/svømmehall.



7.12- Fug og fliser i svømmehall.



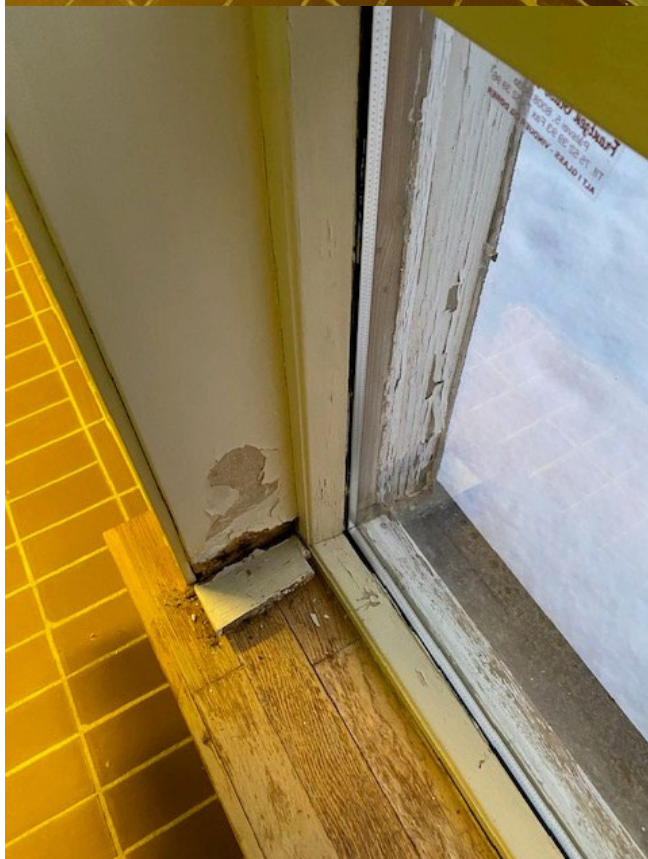
7.13 – Sprekker i flis på gulv i alle 4 hjørner av gulv rundt basseng.



7.14 – Sprekker i fug, bassengfliser som har lite fugemasse.



7.15 – Stige til basseng, rustet og mangler trinn.



7.16 – Vinduer og foringer som er skadet, bassengrom.



7.17- Vegg som er skadet. Bassengrom.



7.18 – Vegg, vindu og foring som er skadet i bassengrom.



7.19 – Vann avrenninger i bassengrom.









7.20 – Synlig armering på vegger, bassengrom under etg.



7.21 – Sprekker i tak, lik sprekker i fliser på oversiden av disse punktene.



7.22 – Nødstrøm plassert i bomberom.



7.23 – Vinduer av eldre årgang.



7.24 – Dør som ikke har isolasjonsverdi. Nødutgang.



7.24 – Punktert glass.



7.25 – Vegg plater som går i oppløsning pga lekkasjer fra vinduer. Mot vest.





7.26 – Vinduer av eldre karakter som har mye trekk rundt seg. Opplyst av lærerne.



7.27 – Toalett rom er i daglig bruk.



7.28 – Muggsopp i tak bøttekott.



7.29 – Skolens brannvarslingsanlegg. Denne er montert i delen av bygget som er avstengt pga mugg.



7.30 – Vannrenner langs vegg. Klasserom til 1-4 klasse.



7.31 – Ventilasjonsanlegg som er montert. Optimal drift er opplyst når klasseroms dør er lukket.



7.32 – Hoved tavle i skolebygg.



7.33 – Kontakter som er usikret denne står i åpen korridor ved gang. 25 A kurs.



7.34 – El-kjele som er montert som oppvarming av bygget.



7.35 – Ventilasjonsrom i skolebygget, er ikke i drift.



7.36 – Loftsrom.



7.37 – Isolering med EPS i himlingskonstruksjon.



7.38 – Kjøkken på midlertidig lærerværelse.





7.39 – Ventilasjonsrom Gymsal/svømmebasseng.

## 8 Oppsummering av oppdraget

### Spørsmål 1 fra Hadsel kommune:

- I hvilken stand kan vi få skolen på Innlandet med et renoveringsbudsjett på ca. 10 millioner kroner. Det skal ha fokus på å få en best mulig løsning der en ser på Tek10 vs Tek 17, størrelse på skolebygget (rive eller bruke deler til andre ting) osv. Kommunelegen involveres i denne utredningen.

**Besvarelse i rapporten gjelder punkt 3.**

*Byggene er av slik alder og tilstand at det anbefales total renovering.*

*I henhold til erfarings tall og kalkyler fra Norsk prisbok er rehabilitering av skolebygg estimert fra kr 22000-28500,- pr m2 eks mva. Svømmebasseng og gymsal kommer i tillegg.*

*Det er store usikkerhetsmomenter som gjelder rehabilitering av bygget, når man ikke har fått undersøkt grunn og VVS, som ligger skjult i bakken.*

*Rehabilitering av dette bygget vil bli så omfattende at kravene i byggeteknisk forskrift Tek 17 bli gjeldene for hele bygget.*

**Spørsmål 2 fra Hadsel Kommune:**

Dersom det senere vedtas bygging av nytt modulbygg eller flytting til alderssenter: Må nåværende skole i så fall rives? Eller har den en markedsverdi i nåværende stand?

**Besvarelse i rapporten gjelder punkt 4.**

*Byggene er av slik alder og tilstand at det er omfattende oppgradering eller riving som er alternativene.*

*Eksempel Austbø barneskole har ca lik beliggenhet som innlandet skole og ligger ute for salg for kr 500.000, - denne ligger like utenfor Sandnessjøen.*

**Spørsmål 3 fra Hadsel Kommune:**

- Hvis skolen rives; er det mulig å beholde den delen av bygget som inneholder teknisk infrastruktur til svømmehall og gymsal?

**Besvarelse i rapporten gjelder punkt 5.**

*Det vil bli behov for omfattende renovering av bygget for å få det i forsvarlig drift.*

*Teknisk infrastruktur er av eldre dato og deler av denne er ikke i drift og bør byttes ut.*

**Spørsmål 4 fra Hadsel Kommune:**

- Kommunedirektøren bes gå gjennom tilsendt takst fra takstmann Nordmo og gi sine vurderinger av taksten og praktiske forhold rundt gjennomføring av skissert løsning

*Denne vurderingen baserer seg på enkle renoverings behov.*

*Det gjelder ikke for denne skolen.*

*Følgende sier Byggeteknisk forskrift om når TEK 17 gjelder.*

*Arbeid som er så omfattende at hele bygningen i det vesentlige blir fornyet. Dette krever alltid søknad og tillatelse, og kravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) gjelder for hele bygningen.*

*Det er omfattende behov for rehabilitering av bygget.*

*Det er ikke tatt med hvor mye arealer som er behov for i bygget, og om disse ivaretar fremtidige behov som skolen og barnehagen har. Hvor lang tid er forventet levetid etter renovasjonen.*

*Elementer som ikke er tatt med er:*

- Krav til universell utforming.

- *Krav til inneklima.*
- *Krav til energiforbruk.*
- *Krav til arbeidsmiljø.*
- *Krav til opplæringsmiljø.*
- *Saneringsbehov etter funn av mugg og evt asbest.*
- *Prosjektering av renovering.*
- *Brannkonsept.*

*Kostnader i Nordmo`s vurdering.*

*Bygning: Eks 21x15 fagvindu: Komplett montert ferdig innvendig og utvendig.*

*kr 18978,- eks mva pr. stk.*

*Drenering pr lm grøft, 1,5 til 2m høyde inkl grunnmurspapp og singel. Kr 1850- 2200,- eks mva.*