



## TILLEGG SAKLISTE

Utvalg: Teknisk komite  
Møtested: Møterom teknisk etat  
Møtedato: 13.09.2018 Tid: kl. 12.00

### SAKLISTE

Vedtak	Saksnummer	Journr.
	18/18	17/579
	<b>LOMMVANNNSVEIEN 55 - 61 - FUKT I GULV - TILLEGGSBEVILGNING</b>	
	18/19	17/153
	<b>RENOVERING LEGESTASJONEN I HAVØYSUND</b>	
	18/20	18/142
	<b>GUNNARNES SKOLE TILSTANDSRAPPORT</b>	

Orienteringssak:  
Økonomirapport pr. 31.07.18

MÅSØY KOMMUNE, 9690 Havøysund, den 11.09.18

Bjørn Harald Olsen/sign.  
Komite leder

## LOMMVANNSSVEIEN 55 - 61 - FUKT I GULV - TILLEGGSBEVILGNING

Saksbehandler: Lill Torbjørg Leirbakken  
 Arkivsaksnr.: 17/579

Arkiv: 613

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
1/18	Teknisk komite	27.02.2018
9/18	Formannskapet	13.03.2018
11/18	Kommunestyret	22.03.2018
18/18	Teknisk komite	13.09.2018
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	

**Rådmannens innstilling:**

Måsøy kommunestyre vedtar å bruke ubundne investeringsfond for å dekke merkostnadene på prosjektet tilsvarende kr 142 105,-.

	Tidligere vedtatt	Nytt vedtak	Endring
<b>Kostnadsramme</b>	240 000, 00	382 105,00	142 105, 00
<b>Mva.</b>	60 000, 00	95 526,25	35 526,25
<b>Mva. komp.</b>	-60 000, 00	-95 526,25	-35 526,25
<b>Bruk av lån</b>	-240 000, 00	-240 000,00	-
<b>Bruk av ubundne invest.fond.</b>	-	-142 105,00	-142 105, 00
<b>SUM</b>	-	-	-

**Behandling/vedtak i Teknisk komite den 27.02.2018 sak 1/18****Behandling:**

**Repr. Børre Stabell(AP) fremmet følgende tilleggs forslag:**

Rådmannens innstilling vedtas med følgende tillegg som nytt punkt 4:

For å etterkomme kommunestyrets vedtak av 26. november 2015, sak 61/15, samt sørge for at en får registrert andre feil og mangler på så vel boliger som andre bygninger, ber en om at det snarest settes i gang utarbeidelse av

1. Tilstandsrapport for alle kommunale boliger
2. Tilstandsrapport for all andre kommunale bygninger

Og med bakgrunn i dette utarbeide

1. Vedlikeholdsplan for alle kommunale boliger

2. Vedlikeholdsplaner for alle andre kommunale bygninger
3. Vedlikeholdsplaner for alle kommunaltekniske anlegg

Tilstandsrapportene for boliger forventes ferdig i løpet av juni 2018, og for andre bygninger i løpet av november 2018.

Vedlikeholdsplan for boliger forutsettes klar til budsjettbehandlingen høsten 2018, og for de øvrige bygninger og kommunaltekniske anlegg i løpet av 2019

#### Votering:

Rådmannens innstilling – Enst. vedtatt

Tilleggsforslag fremmet av repr. Børre Stabell (AP) – Enst. vedtatt

#### **Vedtak:**

1. Måsøy kommunestyret vedtar å igangsette renovering av drenering og frostsikring i kommunale boliger i Lomvannsveien 55-61 i 2018.

2. Måsøy kommunestyre vedtar følgende finansieringsplan for prosjektet:

Lån	kr. 240.000,- eks.mva
Mva	kr. 60.000
<u>Totalt</u>	<u>kr. 300.000,- ink.mva.</u>

3. Måsøy kommunestyre vedtar å ta opp lån kr. 240.000,- eks.mva, til full-finansiering av prosjektet.
4. For å etterkomme kommunestyrets vedtak av 26. november 2015, sak 61/15, samt sørge for at en får registrert andre feil og mangler på så vel boliger som andre bygninger, ber en om at det snarest settes i gang utarbeidelse av
  1. Tilstandsrapport for alle kommunale boliger
  2. Tilstandsrapport for all andre kommunale bygninger

Og med bakgrunn i dette utarbeide

1. Vedlikeholdsplan for alle kommunale boliger
2. Vedlikeholdsplaner for alle andre kommunale bygninger
3. Vedlikeholdsplaner for alle kommunaltekniske anlegg

Tilstandsrapportene for boliger forventes ferdig i løpet av juni 2018, og for andre bygninger i løpet av november 2018.

Vedlikeholdsplan for boliger forutsettes klar til budsjettbehandlingen høsten 2018, og for de øvrige bygninger og kommunaltekniske anlegg i løpet av 2019

Enst. vedtatt

**Behandling/vedtak i Kommunestyret den 22.03.2018 sak 11/18****Behandling:**

**Repr. Bernth Sjørusen (AP)** fremmet følgende tilleggsforslag:

Kommunestyret ber administrasjonen komme tilbake med en tidsplan for saker som ligger til behandling hos teknisk.

Votering:

Formannskapetets innstilling – Enst. vedtatt

Tilleggsforslag fremmet av Bernth Sjørusen – Enst. vedtatt

**Vedtak:**

1. Måsøy kommunestyret vedtar å igangsette renovering av drenering og frostsikring i kommunale boliger i Lommvannsveien 55-61 i 2018.
2. Måsøy kommunestyre vedtar følgende finansieringsplan for prosjektet:
 

Lån	kr. 240.000,- eks.mva
Mva	kr. 60.000
<u>Totalt</u>	<u>kr. 300.000,- ink.mva.</u>
3. Måsøy kommunestyre vedtar å ta opp lån kr. 240.000,- eks.mva, til fullfinansiering av prosjektet.
4. For å etterkomme kommunestyrets vedtak av 26. november 2015, sak 61/15, samt sørge for at en får registrert andre feil og mangler på så vel boliger som andre bygninger, ber en om at det snarest settes i gang utarbeidelse av
  1. Tilstandsrapport for alle kommunale boliger
  2. Tilstandsrapport for all andre kommunale bygninger

Og med bakgrunn i dette utarbeide

1. Vedlikeholdplan for alle kommunale boliger
2. Vedlikeholdsplaner for alle andre kommunale bygninger
3. Vedlikeholdsplaner for alle kommunaltekniske anlegg

Tilstandsrapportene for boliger forventes ferdig i løpet av juni 2018, og for andre bygninger i løpet av november 2018.

Vedlikeholdplan for boliger forutsettes klar til budsjettbehandlingen høsten 2018, og for de øvrige bygninger og kommunaltekniske anlegg i løpet av 2019

Kommunestyret ber administrasjonen komme tilbake med en tidsplan for saker som ligger til behandling hos teknisk.

Enst. vedtatt

**Dokumenter:**

DOK U 17/579-14 14.03.2018 RAD/FSK/LIS 613  
Kommunestyret  
MELDING OM POLITISK VEDTAK - LOMMVANNSVEIEN 55 - 61 - FUKT I

GULV DOK U 17/579-8 27.09.2017 RAD/DRU/SKR 613

VS: FORESPØRSEL OM IGANGSETTINGSTILLATELSE PÅ PROSJEKT -  
UTVEBDRINGER VEDR FUKTPROBLEMATIKK KOMMUNALT REKKEHUS LOMVANNSV  
EIEEN 55-61. - PURRING PÅ TILBAKEMELDINGDOK U 17/579-5 13.09.2017  
RAD/DRU/SKR 613

BESTILLING ARBEIDER LOMVANNSVEIEN 55-61 DOK I 17/579-18  
07.06.2018 RAD/DRU/SKR 613

Leite Geir H.

NORCONSULT A/S - OPPDRAGSBEKREFTELSE DOK U 17/579-17  
06.06.2018 RAD/DRU/SKR 613

Leite Geir H.

BESTILLING ARBEIDER VEDR PROSJEKT; FUKT I GULV  
LOMVANNSVEIEN55-61 DOK U 17/579-9 02.10.2017  
RAD/DRU/SKR 613

VS: FORESPØRSEL OM IGANGSETTINGSTILLATELSE PÅ PROSJEKT -  
UTVEBDRINGER VEDR FUKTPROBLEMATIKK KOMMUNALT REKKEHUS LOMVANNSV  
EIEEN 55-61. - PURRING PÅ TILBAKEMELDINGDOK U 17/579-16 27.03.2018  
RAD/FSK/LIS 613

Teknisk sjef  
MELDING OM POLITISK VEDTAK - LOMMVANNSVEIEN 55 - 61 - FUKT I  
GULV DOK U 17/579-1 13.09.2017 RAD/DRU/SKR 613

Geir.H.Leite@norconsult.com

FORESPØRSEL BISTAND DOK U 17/579-12 03.03.2018

RAD/SERV/IMA 613

Formannskapet

MELDING OM POLITISK VEDTAK - LOMMVANNSVEIEN 55 - 61 - FUKT I  
GULV DOK I 17/579-2 13.09.2017 RAD/DRU/SKR 613

Leite Geir H.

SV: FORESPØRSEL BISTAND DOK I 17/579-3 13.09.2017

RAD/DRU/SKR 613

Leite Geir H.

LOMVANNSVEIEN 55 - 61 RAPPORT MED FORSLAG TIL TILTAK DOK I  
17/579-6 15.09.2017 RAD/DRU/SKR 613

Leite Geir H.

LOMVANNSVEIEN 55 - 61 KOSTNADER DOK U 17/579-7  
15.09.2017 RAD/DRU/SKR 613

FORESPØRSEL OM IGANGSETTINGSTILLATELSE PÅ PROSJEKT -  
UTVEBDRINGER VEDR FUKTPROBLEMATIKK KOMMUNALT REKKEHUS  
LOMVANNSVEIEN 55-61.DOK U 17/579-4 13.09.2017  
RAD/DRU/SKR 613

INFORMASJON VEDR. FUKTPROBLEMATIKK I REKKEHUS  
LOMVANNSVEIEN 55-61.

**Innledning:**

I kommunestyrets møte 22/3-18 ble det fattet følgende vedtak i sak 11/18, punkt 1 til og med 3:

1. Måsøy kommunestyret vedtar å igangsette renovering av drenering og frostsikring i kommunale boliger i Lomvannsveien 55-61 i 2018.

2. Måsøy kommunestyre vedtar følgende finansieringsplan for prosjektet:

Lån	kr. 240.000,- eks.mva
Mva	kr. 60.000
<u>Totalt</u>	<u>kr. 300.000,- ink.mva.</u>

3. Måsøy kommunestyre vedtar å ta opp lån kr. 240.000,- eks.mva, til full-finansiering av prosjektet.

.....»

Med hjemmel i dette vedtaket ble Norconsult engasjert for å lage arbeidsbeskrivelse, innhente tilbud og byggeledelse. Norconsult hadde også forstått forberedende arbeidene i dette prosjektet.

**Saksutredning:**

Etter tilbudsfristens utløp av det kommet inn ett tilbud. Tilbudet var fra en lokal entreprenør. I kostnadsberegningen var alle byggearbeidene beregnes til kr 200 000,- ekskludert mva. Tilbudet var kr 173 325,-, eller 87 % over budsjett. Norconsults tilråding var å forhandle ned prisen, dersom det ikke var mulig, stoppe konkurransen. I kontraktsmøtet ble det forhandlet på pris, og man ble enige om en ny kontraktssum på kr 322 325,-, noe som er 61 % mer enn budsjett.

For å unngå ytterligere bygningsmessige skader på bygningen ble det inngått kontrakt, slik at utbedringene kunne bli gjort så snart som mulig. I tillegg ble Norconsult bedt om å redegjøre for hvorfor kostandene ble så mye høyere enn antydnet.

**Etatssjefens/rådmannens vurdering** (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Ifølge rapport fra Norconsult om kostnader til drenering mv. i Lomvannsveien 55-61er det særlig to ting som har betydning for kostnadssprekk.

For det første var ikke bygging av nye balkonger på baksiden med i kostnadsoverslaget. Der var det forutsatt at balkongene kunne de- og monteres slik de var. Tilstanden på dem var derimot så dårlig at det var nødvendig å bygge nye. Denne merkostnaden var om lag kr 60 000,- i forhold til budsjett.

Den andre faktoren var at enhetsprisene i tilbudet var høyere enn enhetsprisene i Norconsults prisbank. Enhetsprisene var også høyere enn andre sammenlignbare priser fra andre tidligere

arbeider i Havøysund. Årsaken til slike avvik kan forklares av flere forhold. Ett kan være at en entreprenør i utgangspunktet har fulle ordrebøker, og derfor ønsker høyere betaling for å ta et bestemt oppdrag. Med andre ord, markedsmekanismen tilbud - etterspørsel. Ett annet forhold kan være at det i et bestemt område er monopolsituasjon. Med andre ord, der det er bare en tilbyder, kan denne tilbyderen selv bestemme pris. Hva som faktisk er årsaken til det høye prisnivået i denne saken er det bare entreprenøren som kan svare på. Det er på det rene at man ikke har truffet på enhetsprisene når man har kostnadsberegnet dette prosjektet. Det forklarer merkostnaden ut over kostandene knyttet til balkongene.

Som følge at dette er det nødvendig å korrigere budsjettet i forhold til de faktiske forhold.

	Anslag Norkonsult	Regnskapet	Avvik
<b>Direkte kostnader</b>	200 000,-	342 105,-	142 105,- (71 %)
- <i>Enhetskostnader</i>			82 000,-
- <i>Balkong</i>			60 105,-
<b>Administrasjon</b>	40 000,-	40 000,-	-
<b>Mva.</b>	60 000,-	95 526,25	35 526,25
<b>Mva. komp.</b>	-60 000,-	-95 526,25	-35 526,25
<b>Bruk av lån</b>	-240 000,-	-240 000,-	-
<b>Bruk av ubundne invest.fond.</b>	-	-142 105,-	-142 105,-
<b>SUM</b>	-	-	-

**Vedlegg:**

- Rapport fra Norconsult vedr kostnader drenering mv. Lomvannsveien 55-61, Havøysund

Havøysund, den 05/09-2018

Lill Torbjørg Leirbakken  
Rådmann

Måsøy kommune  
Rådmannen  
9690 HAVØYSUND

Deres ref.:  
Lomvannsveien 55-61

Vår ref.:  
518 4083/ghl

Dato:  
2018-08-29

## KOSTNADER DRENERING MV. LOMVANNSSVEIEN 55 - 61, HAVØYSUND

Norconsult AS gjennomførte høsten 2017 en vurdering av årsaken til fukt og muggproblemer i underetasjen i leilighetene i Lomvannsveien 55 – 61. Konklusjonen her var 2 forhold;

1. Kuldebro gjennom ringmur inn til gulv i soverom i front i underetasjen
2. Feil på eller for dårlig drenering rundt bygget, og at det var fall på terrenget inn mot grunnmur på baksiden av bygget

For å løse problemene med fukt og mugg på soverommene i underetasjen foreslo vi tiltak og kostnadsberegnet disse. Kostnadene ble da beregnet til kr. 240 000,- ekskl. mva, og innbefattet da både administrasjon og fysisk gjennomføring. Vi bruker til slike beregninger prisbanker, hvor tidsforbruket på forskjellige arbeidsprosesser ligger inne, sammen med normale timesatser og normale materialpriser. Når det gjelder timesatser og materialpriser, legger en på forskjellige faktorer for prisnivået i den delen av landet arbeidene skal foregå.

Disse «normalprisene» er som oftest i nærheten av tilbudsprisene når tilbudene blir gitt i reelle konkurranser, hvor tilbyderne har tilstrekkelig kapasitet og et reelt ønske om å få oppdraget. Men ofte ser en at tilbudene er langt høyere enn kostnadskalkulasjonene. Da har som regel tilbyderne godt med ordreserver, og tilslag på tilbudet er ikke så viktig. Da priser de for å tjene penger. Får vi tilbudet vil vi tjene godt, hvis ikke er det ikke så farlig. I slike tilfeller er ofte utgiftene også noe større, de må kanskje leie inn ekstra maskiner, betale overtid osv.

Tidspunktet for innhenting av priser er også viktig for kostnadene. Anleggsarbeider foregår på sommeren og da har de fleste ordrebøkene noenlunde fulle når en kommer ut i april – mai. Alt etter dette blir dyrere. Skal en få en riktig tilbudspris må en inn med forespørsel på arbeid som skal gjøres om sommeren, oktober – desember året før.

I dette tilfellet er enhetsprisene over hele linjen høyere enn hva vår prisbank med innlagte faktorer for geografiske forskjeller viser. Enhetsprisene er også høyere enn sammenlignbare priser fra andre tidligere arbeider i Havøysund. Om dette skyldes at prisnivået i Havøysund generelt er endret utover normal prisstigning, eller om det er forhold som beskrevet ovenfor som er årsaken på dette oppdraget, kan bare entreprenøren svare på.

I vårt kostnadsoverslag var de – og remontering av balkonger på baksiden av bygget falt ut. Her var det forutsatt å demontere balkongene hele og montere dem tilbake når grunnarbeidene var ferdig. På grunn av balkongenes tilstand ble ikke det mulig, det måtte bygges nye balkonger. Dette utgjorde en kostnad på kr. 60 000,- ekskl. mva.



Kostnadene for alle arbeidene var i kalkulasjonen beregnet til kr. 200 000,- ekskl. mva. Regnskapet viser en sluttsum på kr. 342 105,-. Trekker en ut balkongene, bli kostnadsøkning på kr. 82 000,-, noe som utgjør 41 %.

Administrasjon av dette, - tilbudsgrunnlag, tilbudsutlysning, kontrahering, kontrakt, oppfølging underveis og overtakelse, - var kalkulert til kr. 40 000,- ekskl. mva. Disse kostnadene ser ut til å holde.

Med vennlig hilsen  
Norconsult AS



Geir M. Leite  
Senioringeniør

## RENOVERING LEGESTASJONEN I HAVØYSUND

Saksbehandler: Ann-Jorunn Stock  
 Arkivsaksnr.: 17/153

Arkiv: 614

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
5/17	Formannskapet	07.03.2017
8/17	Kommunestyret	23.03.2017
19/18	Teknisk komite	13.09.2018
/	Omsorgskomiteen	
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar alternativ 2, nybygg legestasjon med en rammekostnad på kr. 30 402 000,-. Prosjektet bakes inn i økonomiplan 2019-2022.

**Dokumenter:**

DOK U 17/153-10 25.04.2017 RAD/FSK/LIS 614  
 Teknisk sjef  
 MELDING OM POLITISK VEDTAK - RENOVERING LEGESTASJONEN I  
 HAVØYSUND DOK I 17/153-4 24.02.2017 RAD/DRU/LDA  
 614  
 Lasse Danielsen  
 STATUSRAPPORT FOR PROSJEKT RENOVERING AV HAVØYSUND  
 HELSESTASJON 24.02.2017 DOK I 17/153-1 24.02.2017  
 RAD/DRU/LDA 614  
 Lasse Danielsen  
 TILSYNSRAPPORT TAK HELSESENTER - INSULA BUGG DOK I  
 17/153-2 24.02.2017 RAD/DRU/LDA 614  
 bjorn.stenvold@multiconsult.no  
 OPPDRAGSBEKREFTELSE FOR TILBUDSFØRESPØRSEL -  
 MULTICONSULT DOK I 17/153-5 27.02.2017 RAD/DRU/LDA  
 614  
 Lasse Danielsen  
 24.02.2017 STATUSRAPPORT RENOVERING AV HAVØYSUND  
 LEGESENTER DOK I 17/153-11 30.04.2018 RAD/DRU/LDA  
 614  
 Linda Nielsen  
 VERTE ARKITEKT - TILBUD HAVØYSUND LEGEKONTOR DOK I  
 17/153-12 30.04.2018 RAD/DRU/LDA 614  
 Lasse Danielsen  
 18042018 SIGNERT - OPPDRAGSBEKREFTELSE ARKITEKT  
 VERTE(003).PDF DOK U 17/153-7 07.03.2017 RAD/FSK/LIS 614  
 Kommunestyret

MELDING OM POLITISK VEDTAK - RENOVERING LEGESTASJONEN I  
HAVØYSUND DOK I 17/153-8 10.03.2017 RAD/DRU/LDA  
614

Canon Masoy  
SIGNERT OPPDRAGSBEKREFTELSE - FORPROSJEKT - MULTICONSULT

### **Innledning:**

Etter Arbeidstilsynets tilsynsbesøk på legekantoret den 31.8.2016 fikk Måsøy kommune blant annet følgende pålegg: Arbeidsgiver skal iverksette tiltak og/eller utarbeide plan for å fjerne eller redusere forhold som kan føre til helseproblemer på grunn av dårlig inneklima. Det vises til hjemmel i arbeidsmiljøloven § 3-1 første ledd og andre ledd bokstav c, forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidslokaler (arbeidsplassforskriften) § 2-14 og forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) § 5 andre ledd nr. 6.

Arbeidstilsynet har også varslet at døgnmulkt vil bli gitt dersom ikke forholdene blir utbedret. Avviket er ikke lukket, men døgnmulktvarsel er satt på vent fordi planleggingsprosessen har startet.

### **Saksutredning:**

I 2017 ble prosessen med renovering av legekantoret startet. Leder for teknisk sektor nedsatte en plan- og byggekomite og i møte den 22.3 ble flere problemstillinger avdekket. Det er til dels betydelige mangler på legekantoret:

**Dårlig luftkvalitet** medfører helseproblem hos de ansatte. Det er disse utfordringene i forbindelse med inneklima som ligger til grunn for arbeidstilsynets sterke reaksjon med varsel om døgnmulkt. Det kommer ikke inn-luft inn i lokalene og flere av vinduene er limt igjen for å unngå trekk. Det betyr at det er begrensede muligheter for å åpne vinduer og slippe inn frisk luft. Ansatte opplever nærmest daglig plager som hodepine og konsentrasjonsvansker. De vinduene som kan, og som tidvis må åpnes, slipper inn mye sand og støv på vår/sommer/høst og det kan ødelegge dyrt medisinsk utstyr på laboratoriet.

**Lydisolering:** Dørene inn til legekantorene er ikke lydtette. Det betyr at enhver som befinner seg i korridoren kan få tilgang på taushetsbelagt og sensitiv informasjon. Dette er brudd på taushetsplikten og er i seg selv et svært alvorlig avvik. Det er en forutsetning at alle pasienter i kontakt med lege skal føle seg trygge på at informasjon ikke kommer uvedkommende for øre. Noe annet er ikke akseptabelt og er som sagt et lovbrudd.

**Beredskap:** Skiftestua og akutten er for liten. I akutte situasjoner er det viktig å ha tilstrekkelig arbeidsplass slik at oppfølgingen av en akutt syk pasient blir optimal. I enkelte tilfeller kan det være mange aktører til stede (ambulanspersonell, lege(r), vakthavende sykepleier). I tillegg må det være lagt til rette for en hensiktsmessig plassering av nødvendig medisinsk utstyr.

**Lagerkapasitet:** Det er for liten lagerkapasitet og dermed utfordrende å ha tilstrekkelig beredskapsmedisin. Siden det ikke er apotek i kommunen er det viktig å ha et visst lokal lager av medisin.

**Nedslitte overflater:** Spesielt gulvbeleggene er slitte og det vanskeliggjør renholdet. De hygieniske krav blir dermed ikke ivaretatt på en tilfredsstillende måte. På et legekantor er det særlig viktig at alle overflater er slik at det muliggjør et godt og akseptabelt renhold.

**Annet:** Det er uhensiktsmessig intern struktur på laboratoriet og det betyr at arbeidsoppgavene ikke kan utføres så effektivt som mulig.

Det er ikke plass til digitale løsninger som for eksempel fjernkonsultasjon med spesialisthelsetjenesten.

Ansatte på legekantoret er en yrkesgruppe som har relativt stor risiko for å bli utsatt for vold og trusler. Dagens fysiske utforming av arbeidsplassen er ikke tilrettelagt for å ivareta sikkerheten til de ansatte på en god måte. I arbeidsplassforskriftens § 2-1 står følgende: *Ved utforming og innredning av arbeidsplasser og arbeidslokaler skal det tas særlige hensyn til fare for vold og trussel om vold.* Like før arbeidstilsynets besøk i 2016 var det i tillegg en vannlekkasje fra taket og to datamaskiner i resepsjonen ble ødelagt. Det ble boret hull i taket, noe som medførte at støv og isolasjon drysset ned på arbeidsbordet. Dette ble bemerket i arbeidstilsynets rapport. Status i forbindelse med taket og en evt. fare for nye lekkasjer er ikke avklart.

I mars 2018 ble det iverksatt et forprosjekt og Rambøll v/ ingeniør Roy Jonas og Verte arkitekter v/Linda Nielsen ble engasjert. I april ble det foretatt en befaring på helsesenteret og det ble avholdt møte med administrasjon og representant fra fagtenesten.

Det ble tidlig avklart at det er lite hensiktsmessig å bare renovere ventilasjonsanlegget fordi det er flere og omfattende bygningsmessige utfordringer knyttet til driften av legekantoret.

Oppdraget til Rambøll/Verte ble derfor:

- 1) Tegne et utkast på renovering av eksisterende bygg og kostnadsestimere.
- 2) Tegne et utkast til nytt bygg og kostnadsestimere.

I forbindelse med renoveringen vurderes det som viktig og riktig å etablere lokaler som tilfredsstillende både dagens og morgendagens krav. I mai forelå første utkast til tegninger av legekantoret.

Tegningene ble nøye vurdert og det ble gjort noen endringer i tråd med tjenestens behov. Arkitekten fulgte opp alle innspill, men påpekte at det var begrensninger i eksisterende bygg. Et nybygg vil gi et større bygningsvolum og ønskede funksjoner vil komme på plass.

«Skisseprosjekt og kostnadsoverslag, legestasjonen Havøysund helsesenter» beskriver to alternativ:

- 1) Ombygg legestasjon med en rammekostnad på kr. 16 187 000,-
- 2) Nybygg legestasjon med en rammekostnad på kr. 30 402 000,-

Prisforskjellen på nybygg kontra renovering er dermed på kr. 14 215 000,- (se vedlegg for detaljer)

I en byggeperiode, det være seg renovering eller nybygg, kan lokaler i 1. etasje på sykeavdelingen frigjøres til drift av legekantoret. Det vil dermed ikke påløpe ekstra utgifter til drift av legetjenesten.

#### Ulemper ved en renovering av eksisterende lokaler:

- ✓ En renovering innen eksisterende rammer gjør det vanskelig å få til alle ønskede funksjoner. Arkitekten har fått mange innspill på tjenestens behov som ikke er mulig å etterkomme.
- ✓ Kostnadene som er estimert i forbindelse med en renovering kan erfaringsmessig bli høyere i forbindelse med uforutsette problemstillinger.
- ✓ Takhøyden er for liten i eksisterende bygg. Den er på 226 og 247 cm, og passasjerer under dragere er på ca. 220 cm. Ved fjerning av nedføring kan 247 cm takhøyde oppnås, men det er avhengig at det er mulig å gå med kabling og ventilasjon i eksisterende kaldloft. Det er

også usikkert om 247 cm kan oppnås på alle rom. Ved en slik løsning vil kommunen være avhengig av dispensasjon fra Arbeidstilsynet vedr. takhøyde.

- ✓ Det er knyttet stor usikkerhet til bruk av eksisterende kaldloft til kabling og ventilasjon.
- ✓ Bygget er alt for smalt (ca. 8,5m innvendig med tilleggsiso) til å finne gode planløsninger og det gir bygget liten fleksibilitet. Dermed vil ikke arealbehovet for legekontorer, lager, venteareal og personalrom bli tilfredsstillende.
- ✓ En renovering av eksisterende lokaler vil gi større driftskostnader av underetasje (gammelt bygg).
- ✓ Takhøyden i underetasjen er helt nede i 210 cm på enkelte steder og er derfor ulovlig å leie ut.
- ✓ En får ikke utnyttet arealet i underetasjen grunnet lav takhøyde og det blir dermed ingen mulighet for inntekter.
- ✓ Merkostnader /uforutsette utgifter vil belaste driften direkte i form av økte renter og avdrag.
- ✓ Hulltaking for ventilasjonsrom i dekke mellom underetasje og 1 etasje er uavklart og kan medføre ekstra kostnader til forsterkning av konstruksjon ved hulltaking.
- ✓ En omfattende ombygning av eksisterende bygg som ikke fungerer vil demotivere de ansatte.
- ✓

#### **Fordeler ved en renovering:**

- ✓ Lavere kostnader.
- ✓ Forbedret inneklima selv om det er usikkert om det blir like godt som nytt.
- ✓ Bedre og enklere renhold.

#### **Ulemper ved nybygg:**

- ✓ Høyere kostnader.

#### **Fordeler ved nybygg:**

- ✓ Ombygningspris pr. kvm. er mindre ved nybygg enn ved renovering (kr 46 918,- for ombygg og 43 431,- for nybygg, se kostnadsoverslag)
- ✓ Kostnadene vil være mer forutsigbare.
- ✓ Et nybygg vil skape større areal i kjelleretasjen på helsesenteret, noe som kan bidra til at lokaler kan frigjøres og generere leieinntekter.
- ✓ Et nytt og funksjonelt bygg vil skape gode arbeidsforhold for alle på legekantoret. På vektskåla kan det også bidra til at sjansene for å beholde fagpersonell blir større, spesielt leger som alle kommuner har store utfordringer med å rekruttere og beholde.
- ✓ Det vil være mulig å legge til rette for psykologtjeneste som blir lovpålagt fra 2020.
- ✓ Nytt bygg muliggjør digitale løsninger og fjernkonsultasjon med spesialisthelsetjenesten. Det betyr at enkelte pasienter kan spares for lange reiser. Her er det også potensiale for besparelser i forbindelse med ledsagertjeneste.
- ✓ Nye og moderne lokaler vil oppleves positivt for pasientene.

#### **Rådmannens vurdering** (også personal- og økonomiske konsekvenser):

En renovering av legekantoret er helt nødvendig og det vil medføre en stor investering for kommunen. Det er viktig at investeringen ikke bare dekker dagens krav, men også innebærer en

løsning som er fremtidsrettet. Siden det er mange usikre moment kan en renovering fort bli dyrere enn kostnadsestimatet skulle tilsi.

Dersom en vurderer nybygg vil det ligge til rette for tilpasning av lokaler i kjelleretasjen på helsesenteret. Et aktuelt alternativ kan være å etablere helsestasjon i nærmere tilknytning til legetjenesten, noe som også er i tråd med fagtjenestens ønske. Da vil andre ledige lokaler kunne tilpasses nytt NAV kontor. NAV har tidligere signalisert behov for nye lokaler og vilje til å dekke deler av kostnader i forbindelse med etablering av nytt kontor.

Med forbehold om leieinntekter kan driftskostnadene ved et nytt bygg bli tilnærmet lik kostnader ved renovering. Prisforskjellen er ifølge kostnadsestimatet på kr. 14 215 000,- (trolig vil forskjellen bli mindre med tanke på de mange usikre moment i forbindelse med en renovering). Denne prisforskjellen vil gi årlige renter og avdrag på kr. 850 000,- Dersom en tar høyde for sannsynlige leieinntekter vil merkostnaden bli på rundt kr. 450 000,- pr. år.

Dette er kostnader som vurderes som lave i forhold til nytteverdien av nye og moderne fasiliteter som er tilpasset behovet. Det vil gi kommunen et moderne legesenter som vil komme innbyggerne til gode. Et legesenter som er tilpasset både nåværende og fremtidig behov, lagt til rette for digitale løsninger og fjernkonsultasjon, tilrettelagt for god akuttmedisinsk innsats, og ikke minst innebære sikkerhet og gode arbeidsforhold for de ansatte.

Etter en total vurdering vil rådmannen tilrå nybygg.

**Vedlegg:**

Skisseprosjekt og kostnadsoverslag, legestasjonen Havøysund helsesenter

---

Havøysund, den 10.09.18

Lill Torbjørg Leirbakken  
Rådmann

Ann Jorunn Stock  
Sektorleder omsorg

Beregnet til  
**Måsøy Kommune**

Dokument type  
**Rapport med kostnadsoverslag**

Dato  
**Juni 2018**

# SKISSEPROSJEKT OG KOSTNADSOVERSLAG LEGESTASJON HAVØY- SUND HELSESENTER



## SKISSEPROSJEKT OG KOSTNADSOVERSLAG

Revisjon **001**  
Dato **27.06.2018**  
Utført av **ROJNOR**  
Kontrollert av **BJHH**  
Godkjent av **BJHH**

Rambøll  
Kongleveien 45  
N-9510 Alta  
T +47 78 44 92 22  
F +47 78 44 92 20  
[www.ramboll.no](http://www.ramboll.no)

L:\Oppdrag 2018\1350028118 Kartlegging Havøysund Helsecenter\7-PROD\P-Prosjektledelse\P-rap-004-Skisseforslag - Kostnadsoverslag legestasjon, Havøysund Helsecenter.docx



## 1. SAMMENDRAG

Vår oppgave har vært å lage skisseforslag og kostnadsoverslag for ombygg av eksisterende bygg og riving/nybygg av ny legestasjon på Havøysund Helsecenter.

### **Alternativ 1.**

Ombygg innebærer rivning og ombygging av eksisterende legestasjon med nybygd hovedinngang og akuttmottak med ambulansegarasje. Ombygd og nytt areal på ca. 345 kvm. Tegninger, planløsninger og arkitektur må behandles videre i et forprosjekt eller detaljprosjekt.

Rammekostnad er estimert til **16 187 000,-** NOK eks. mva.

### **Alternativ 2.**

Nybygging innebærer rivning av eksisterende legestasjon og nybygg legestasjon i to etasjer. Nytt areal er ca. 700 kvm. Tegninger, planløsninger og arkitektur må behandles videre i et forprosjekt eller detaljprosjekt.

Rammekostnad er estimert til **30 402 000,-** NOK eks. mva.

## INNHOLDSFORTEGNELSE

<b>1.</b>	<b>SAMMENDRAG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>INNLEDNING</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>OPPDRAG/FORUTSETNINGER</b>	<b>1</b>
3.1	Grunnlag	1
3.2	Offentligrettslige krav/Gjeldende plan	1
3.3	Dagens situasjon	1
3.4	Behov	2
3.5	Grunnforhold	2
3.6	Miljø	2
3.7	Skisser levert av Verte Landskap & Arkitektur	2
<b>4.</b>	<b>BESKRIVELSE</b>	<b>3</b>
4.1	Felleskostnader	3
4.2	Bygning	3
4.3	VVS-installasjoner	3
4.4	EL-installasjoner	4
4.5	Ekonom og Automatisering	4
4.6	Utomhus	5
4.7	Andre kostnader	5
<b>5.</b>	<b>KOSTNADSESTIMAT OMBYGG LEGESTASJON</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>KOSTNADSESTIMAT NYBYGG LEGESTASJON</b>	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>AVKLARINGER</b>	<b>8</b>

---

## 2. INNLEDNING

Måsøy kommune har engasjert Rambøll avd. Alta og Verte Arkitektur & Landskap AS til utarbeidelse skisseforslag og kostnadsoverslag for ombygg av eksisterende bygg og riving/nybygg av ny legestasjon på Havøysund Helsecenter.

Det er utarbeidet forslag på ombygning av eksisterende legestasjon og ett alternativ som innebærer rivning av eksisterende legestasjon inkl. underetasje hvor det er foreslått en arkitektonisk utforming. Prosjektets areal, volum og kostnader er vurdert på et enkelt, men realistisk nivå. Tegningene som er utarbeidet har som hovedmål å vise plan for innhold og logistikken i legestasjonen, og har ikke som målsetning å vise frem endelig arkitektur i prosjektet. Merk at planene skal og må bearbeides videre.

## 3. OPPDRAG/FORUTSETNINGER

### 3.1 Grunnlag

Denne rapporten baserer seg på følgende grunnlag:

- Iht. muntlig bestilling av teknisk sjef Lasse Danielsen den 14.03.2018.
- Oppdragsbekreftelse og timesestimat pr. 25.04.2018.
- Tilbud fra Verte Landskap & Arkitektur datert 25.04.2018.
- Tegninger datert 1978.
- Branntegninger datert 08.11.2012.
- Befaring ved Havøysund Helsecenter, 16. april 2018.

### 3.2 Offentligrettslige krav/Gjeldende plan

Ombygg og alternativ løsning med større nybygg anses å være iht. overordnet plan.

### 3.3 Dagens situasjon

Uttalelser av representant for de ansatte på legestasjon.

1. Skiftestua/akutten er for liten.
2. Laboratoriet, den interne strukturen er en utfordring. Det må engasjeres kompetent person (Konsulent på lab og hygiene) med erfaring som skal være med på skissere løsning. I dag er det utfordring med vaskemuligheter. Det er foreslått at en mulig løsning er å utvide bygningen 1,8m sørover.
3. Døren slår feil vei i inngangspartiet.
4. For liten lagerplass. Dette skaper utfordring i forhold til å ha beredskaps medisiner i nærheten, ved akutte hendelser.
5. Det gamle røntgenrommet er ikke i bruk og bør utnyttes.
6. Elektriske punkter
7. Belysning
8. IT
9. Hygiene
10. Gulvbelegg
11. Vegger
12. Tak/innertak og himling
13. Støy (veldig lytt i lokalet)
14. Dårlig ventilasjon
15. Dårlige vinduer
16. Sprinkleranlegg
17. Varmeanlegg

Uttalelser av representant for vaktmester:

1. Fyrrømmet (gjennomgå tekniske løsninger og utstyr).
2. Temperaturstyring legestasjon
3. Underetasje vil bli berørt og fysioterapeut og vaktmester må flytte

Uttalelser av Rådmann:

1. Se på muligheten til å fjerne alle vegger og bygge opp på nytt.

Notater fra møte den 16.04.2018.

1. Tilskudd Enova
2. Fjernvarme fra havbunn
3. Høyde garasjeport for ambulanse er for lav.
4. Lekkasje fra tak.
5. Inneklima dispensasjon av Arbeidstilsynet på overtid.
6. Korridor bredde 2 meter
7. Nye krav vedr. legekantor følges og disse tilpasses nødvendig størrelse.
8. Lovpålagt psykologi tjeneste
9. Lydbilderom – telematikk
10. To løsninger presenteres
11. Snemåking hensyntas

### **3.4 Behov**

Legestasjon har ett generelt behov for større arealer for legekantor, laboratorium, resepsjon og akuttmottak etc.

### **3.5 Grunnforhold**

Grunnforholdene er ikke undersøkt men vi antar at bygget er fundamentert direkte på fjellgrunn. Det er ikke tatt hensyn til ev. forurensede masser i grunnen.

### **3.6 Miljø**

Det er gjennomført miljøkartlegging av bygget og indikasjonene er positiv med få skadelige byggematerialer. Obs: Rapporten er ikke klar pr. dato.

### **3.7 Skisser levert av Verte Landskap & Arkitektur**

Vedlagte tegninger viser ombyggingsforslaget, nytt bygg samt snitt- og perspektivtegning av nybygg. Følgende skisser er vedlagt:

- A 20-1 Ombygging – Plan 1. etasje
- A 20-2 Nybygg – Plan 1. etasje
- A 20-1 Nybygg – Plan kjeller
- A 30-1 Snitt A og perspektiv

## 4. BESKRIVELSE

Gjennomgår byggverkets funksjoner iht. NS 3450 bygningsdelstabellen. Denne beskrivelsen gjelder nytt bygg.

### 4.1 Felleskostnader

#### 10 Rigg og Drift

Alle kostnader til etablering og drift av alle faste driftsmid. på stedet: Veier, plasser, provis. for tekniske anlegg, brakker, lagre, kraner og transportmidler, oppsett av stillaser, rigging av produksjonsmidler, sluttrensjøring og etablering av målreferanser. Listen er ikke uttømmende.

Hjelparbeider for tekniske installasjoner på spesifiserte arbeider som f.eks. hovedgrøfter, innvendige grøfter, sjaktvegger og andre føringsveier samt innstøping/ innpussing av alle tekniske gjennomføringer.

Kostnader FDV-dokumentasjon

### 4.2 Bygning

#### 21 Grunn og fundament

Sprenging, oppgraving, bortkjøring, tilkjøring av masse samt komprimering og avretting. Enkel fundamentering med plate på mark, inkl. punktfundamenter, såle og grunnmur.

#### 22 Bæresystemer

Bærende konstruksjoner av prefabrikerte betong-elementer og stålkonstruksjoner, søyler og dragere.

#### 23 Yttervegger

Yttervegger i 1. etasje av isolerte bindingsverksvegger med utvendig panel samt enkelte felter forblendet med tegl. Kjellervegger av plasstøpte betongvegger.

#### 24 Innervegger

Innervegger med stålstendere, isolert med 70mm mineralullplater, og kledd med to lag 13 mm gipsplater, sparklet og malt.

#### 25 Dekker

Dekke over underetasje av betong hulldekke. Linoleum i korridorer, kontor og venterom. Hel-sveiset vinyl i spesialrom, våtrom og kjøkken.

#### 26 Yttertak

Taket bygges som oppforet og luftet, uisolert tretak. Taket tekkes med ståltakplater lik eksisterende taktekke på Helsecenteret.

#### 27 Fast inventar

Kjøkkeninnredning på pause-spiserom.

### 4.3 VVS-installasjoner

#### 31 Sanitær

Normal standard på utstyr.

### **32 Varme**

Oppvarming med radiatorer, fjernvarme, snøsmeltning.

### **33 Brannslukking**

Ikke vurdert i denne fasen.

### **36 Luftbehandling**

Det etableres nytt ventilasjonsanlegg for legestasjon.

Ventilasjon prosjekteres iht person- og materialbelastning samt forurensinger for helsebygg som beskrevet i TEK 10, samt arbeidstilsynets veiledning 444.

Ventilasjonsanlegg prosjekteres energieffektivt og skal være behovsstyrt.

Aggregatet skal utstyres med frekvensstyrt EC- vifte og roterende varmegjenvinner med en gjenvinningsgrad på minimum 80 %.

Ventilasjonsanlegget vil bli utrustet med filtrering på både tillufts- og avtrekksdel av høy kvalitet. Filterklasse F7.

## **4.4 EL-installasjoner**

### **41 Basisinstallasjon for elkraft**

Jordingsanlegg i henhold til gjeldende forskrifter med hovedjording og utjammingsforbindelser til ledende anleggsdeler. Det er antatt at eksisterende overgangsmotstand til jord er tilfredsstillende. Føringsveier utført som rør i dekke og kabelbroer ved tak og plassering av uttak i laboratorier. For føringsvei fra hovedfordeling og til underfordeling(er) forutsettes det fellesføring for kraft, tele og automatisering. Det legges videre opp til skjult installasjon.

Det er medtatt nødvendig lys- og brannisolering i utsparinger.

### **43 Lavspent forsyning**

Stigere og fordelinger med god reservekapasitet. Kurssikringer utført som kombivern. Rikelig kursopplegg for lys, stikkontakter og varme- og VVS anlegg. Varme styres med sentrale termos-tater.

### **43 Høyspent forsyning**

Det er antatt at Helsecenterets transformator har nødvendig kapasitet for utvidelsen.

### **44 Lys**

Belysning etter gjeldende normer. Godt interiørtilpassede armaturer.

### **45 Elvarme**

Vannbåren varme, se kto 32. Ovner for å hindre kaldras ved store glassoverflater. Varmekabler i våtrom og inngangspartier.

## **4.5 Ekom og Automatisering**

### **51 Basisinstallasjon for ekom- og automatiseringsanlegg**

Nødvendige føringsveier for dette er tatt med under kapittel 41: Basisinstallasjon for elkraft.

### **52 Integrert kommunikasjon**

Integrert spredenett for telefon og data til kontorer, resepsjon, akuttmottak, laboratorium og andre arbeidsplasser.

### **54 Alarm og signal**

Brannalarmanlegg i alle arealer.

### **55 Lyd og bilde**

Antenneanlegg til oppholdsrom.

### **56 Automatisering**

Automatikktafle for ventilasjonsaggregat.

## **4.6 Utomhus**

### **70 Utomhus generelt**

Utomhusarealene planeres, oppfylles og utgraves slik at de ferdig opparbeide arealene følger terrenget som idag. Utomhusarealene og mot ny hovedinngang asfalteres. Det etableres lavpunkter med sandfang, for håndtering av overvann.

Vann, overvann og spillvann tilknyttes det kommunale nett.

Parkering tilknyttet Havøysund Helsecenter er ikke vurdert men antas ivaretatt.

## **4.7 Andre kostnader**

### **80 Prosjektering og byggeledelse**

Prosjektering ifm. skisseprosjekt, hovedprosjekt, detaljprosjekt, byggesøknader, komplettering, kontrahering, kontroll, Brann-, HMS- og FDV-dokumentasjon.

Prosjekt- og byggeledelse. Kontrollordninger ifm ny plan- og bygningslov.

### **Forventet tillegg og reserver og marginer**

Det er tatt høyde for ett tillegg på ca. 8%.

---

Reserver og marginer antas som usikker grunnet at prosjektet er utført som et overordnet skisseprosjekt, og at endelig løsning må bearbeides. Det er erfaringsvis ofte 20% forskjell på innkomne entreprispriser. Reserver og marginer er her inkludert med henholdsvis 20 og 30%.

## 5. KOSTNADSESTIMAT OMBYGG LEGESTASJON

Ombygg innebærer rivning av hovedinngang, akuttmottak og stripping av 1 etasje innvendig. Det bygges ny hovedinngang og akuttmottak med ambulansegarasje. Skifer- og undertak fjernes og nytt undertak, lekter og stålplatetak monteres. Det etableres nytt ventilasjonsrom i underetasje. Yttervegger og himling tilleggsisoleres iht. TEK 17 krav. Ombygd areal i 1 etasje er på ca. 255 m<sup>2</sup>, og ny hovedinngang og akuttmottak på ca 70 m<sup>2</sup>. I tillegg er det beregnet ombygg av ett ventilasjonsrom i underetasjen på 20 m<sup>2</sup>. Totalt er ombygd og nytt areal på ca. 345 m<sup>2</sup> (inkl. ombygd areal i underetasje).

Tegninger, planløsninger og arkitektur må behandles videre i et forprosjekt eller detaljprosjekt.

- Tegning A 20-1 Ombygging – Plan 1. etasje

Kon.	Beskrivelse	NOK/m <sup>2</sup>	Pris eks. mva
1	Felleskostnader	kr 1 794	kr 619 000
2	Bygning inkl. TEK10 oppgr. utv.vedlikehold	kr 16 901	kr 5 831 000
2	Rivning Inng, akuttm. og innv. stripping	kr 21 571	kr 906 000
3	VVS-Installasjoner	kr 4 736	kr 1 634 000
4	Elkraft	kr 2 562	kr 884 000
5	Ekonom og automatisering	kr 641	kr 221 000
6	Andre inst.	kr 386	kr 133 000
<b>1-6</b>	<b>Huskostnad</b>	kr 29 646	<b>kr 10 228 000</b>
7	Utenomhus		kr 252 000
<b>1-7</b>	<b>Entreprenørkostnad</b>		<b>kr 10 480 000</b>
8	Generelle kostnader		kr 1 048 000
<b>1-8</b>	<b>Forventet byggekostnad</b>	<b>33414</b>	<b>kr 11 528 000</b>
	Forventet tillegg		kr 923 000
	<b>Forventet prosjektkostnad</b>	<b>36090</b>	<b>kr 12 451 000</b>
0	Reserver og marginer (Usikkerhet)	30,0 %	kr 3 736 000
	<b>Rammekostnad</b>	<b>46919</b>	<b>kr 16 187 000</b>

Mrk.: Kostnader ifm. videre avklaringer vedrørende prosjektet under kap. 7 er ikke inkludert i kostnadsoverslaget.



## 6. KOSTNADSESTIMAT NYBYGG LEGESTASJON

Nybygging innebærer rivning av eksisterende legestasjon og nybygg legestasjon i to etasjer. Bygget er utvidet med 3 meter på det bredeste mot nord-øst i forhold til eksisterende bygg. Det er utarbeidet skisseforslag etter ønsket behov for underetasje og 1 etasje i samarbeid med dere. Nytt areal i underetasje er på ca. 280 m<sup>2</sup>, og ca. 350 m<sup>2</sup> nytt og 70 m<sup>2</sup> ombygd areal i 1 etasje. Totalarealet blir på ca. 700 m<sup>2</sup>. Tegninger, planløsninger og arkitektur må behandles videre i et forprosjekt eller detaljprosjekt.

Tegninger:

- A 20-2 Nybygg – Plan 1. etasje
- A 20-1 Nybygg – Plan kjeller
- A 30-1 Snitt A og perspektiv

Beskrivelse	NOK/m <sup>2</sup>	Pris eks. mva
Felleskostnader	kr 1 729	kr 1 210 000
Bygning	kr 17 920	kr 12 544 000
Rivning gammel bygning	kr 2 817	kr 1 324 000
VVS-Installasjoner	kr 4 480	kr 3 136 000
Elkraft	kr 2 560	kr 1 792 000
Ekonomi og automatisering	kr 640	kr 448 000
Andre inst.	kr 513	kr 359 000
<b>Huskostnad</b>	kr 29 733	<b>kr 20 813 000</b>
Utenomhus		kr 512 000
<b>Entreprisekostnad</b>		<b>kr 21 325 000</b>
Generelle kostnader		kr 2 133 000
<b>Forventet byggekostnad</b>	<b>33511</b>	<b>kr 23 458 000</b>
Forventet tillegg		kr 1 877 000
<b>Forventet prosjektkostnad</b>	<b>36193</b>	<b>kr 25 335 000</b>
Reserver og marginer (Usikkerhet)	20,0 %	kr 5 067 000
<b>Rammekostnad</b>	<b>43431</b>	<b>kr 30 402 000</b>

Mrk.: Kostnader ifm. videre avklaringer vedrørende prosjektet under kap. 7 er ikke inkludert i kostnadsoverslaget.

## 7. AVKLARINGER

I forbindelse med realisering av legestasjon er det identifisert følgende avklaringer i en videre prosess:

- Nytt bygg er tilrettelagt for fjernvarme, men etablering av fjernvarmeanlegg er ikke medtatt og må vurderes.
- Tilskudd Enova.
- Ev. oppgradering teknisk rom i underetasje (begge alternativene).
- Riving av pipe i planlagt ombygd areal (begge alternativ).
- Takløsning ambulansegarasje (begge alternativene).
- Takhøyde i planlagt ombygd areal, akutt og lab (begge alternativene).
- Arbeidstilsynets samtykke for lav takhøyde ved ombyggingsalternativet (ombygg).
- Muligheter for bruk av eksisterende kaldloft til bruk for ventilasjonsanlegg og andre rørføringer (ombygg).
- Ev. tilleggisolering i etasjeskille og kuldebroer mot underetasje (ombygg).
- Etablering av ventilasjonsrom i underetasje med hulltaking og ev. forsterkninger av etasjeskille (ombygg).
- Forurensing i byggegrunn (nytt bygg).
- Ev. Sprengning ev. pigging av byggegrunn p.g.a. større romhøyde og tilpasning til gammelt bygg (nytt bygg).

Med vennlig hilsen



**Roy Jonas**

Ingeniør

D (+47) 905 10 338

roy.jonas@ramboll.no

---

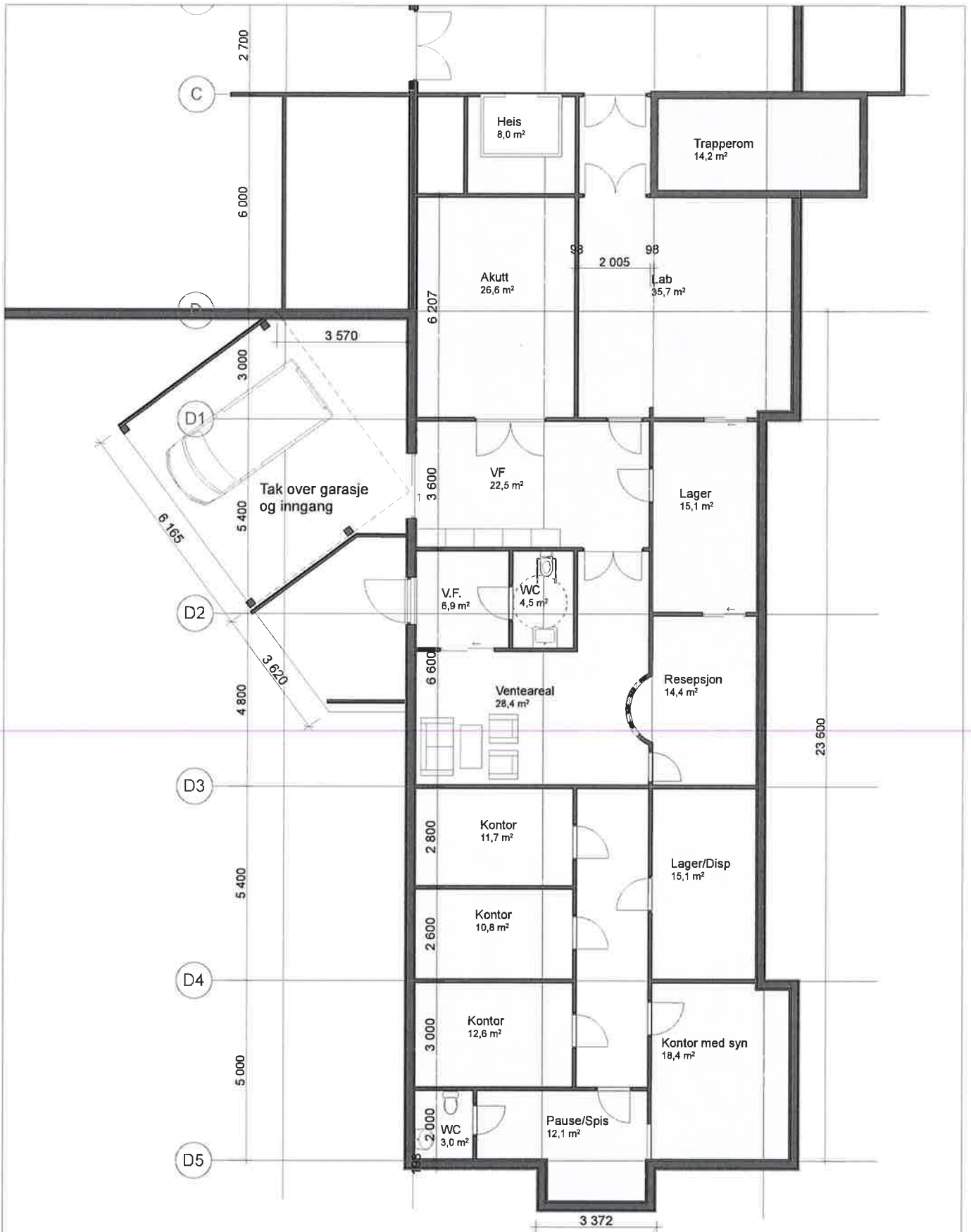
Rambøll

Kongleveien 45

N-9510 Alta

T (+47) 78 44 92 22

www.ramboll.com



Verte

Løkkeveien 53, 9510 Alla  
T: 78 44 30 33  
www.verte.no

2018-21

Skisse- Alt. 1

**Havøysund Helsecenter**

Måsøy Kommune  
Havøysund

Ombygging - Plan 1. Etasje

saksbeh:  
IO

kontroll:  
LN

dato:  
11.06.18.

mål:  
1:100

tegn. nr:  
A20-1



Verte

Løkkeveien 53, 9510 Alta  
T: 78 44 30 33  
www.verte.no

2018-21

Skisse- Alt.2

## Havøysund Helsecenter

Måsøy Kommune  
Havøysund

### Plan Kjeller

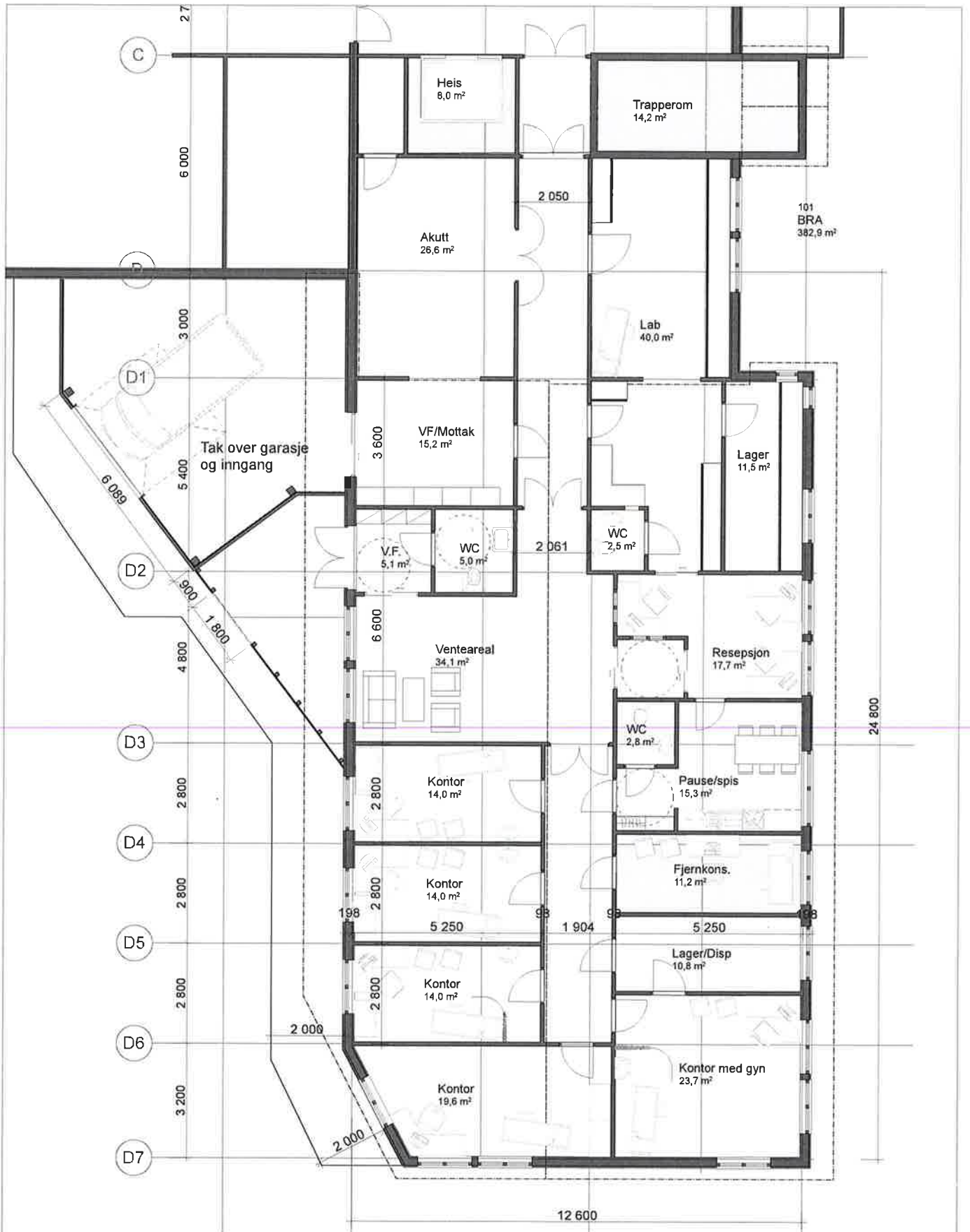
saksbeh:  
IO

kontroll:  
LN

dato:  
11.06.18.

mål:  
1:100

tegn. nr:  
A20-1



Verte

Løkkeveien 53, 9510 Alta  
T: 78 44 30 33  
www.verte.no

2018-21

Skisse- Alt.2

## Havøysund Helsecenter

Måsøy Kommune  
Havøysund

### Plan 1. Etasje

saksbeh:  
IO

kontroll:  
LN

dato:  
11.06.18.

mål:  
1:100

tegn. nr:  
A20-2



Verte

Løkkeveien 53 0510 Åsa  
T: 78 44 30 33  
www.verte.no

2018-21 Skisse- Alt.2

**Havøysund Helsecenter**

Måsøy Kommune  
Havøysund

Snitt A og prespektiv

saksbeh:	kontroll:	dato:	mål:	tegn. nr:
ID	LN	11.06.18.	1:100	A30-1



Verte

Løkkevæn 53 8510 Alz  
T: 78 44 90 33  
www.verte.no

søksbeh: JO

kontroll: LN

dato: 11.06.18.

mål: 1:100

legg. nr: A4D-2

2018-21 Skisse- Alt.2

**Havøysund Helsecenter**

Måsøy Kommune  
Havøysund

Fasade Nord og Øst

## GUNNARNES SKOLE TILSTANDSRAPPORT

Saksbehandler: Roy Arne Møller  
Arkivsaksnr.: 18/142

Arkiv: 614

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/18	Teknisk komite	13.09.2018
/	Oppvekstkomiteen	
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	

### Rådmannens innstilling:

Måsøy kommunestyre vedtar at elever på Rolvsøy får all undervisning i Havøysund.

### Dokumenter:

DOK I                    18/142-1   14.03.2018 RAD/DRU/LDA 614  
Norconsult AS  
TILBUD TILSTANDSVURDERING GUNNARNES SKOLE

### Innledning:

I kommunestyrets møte 07/12-17 ble det fattet følgende vedtak i sak 81/17, bokstavpunkt «n»:

*«Gunnarnes skole: kr 50 000,- tilstandsrapport på skolebygget utarbeides»*

Det ble i mars bestilt tilbud på tilstandsrapport fra Norconsult. Tilbudet var på 60.000,- eks. mva. Dette tilbudet ble akseptert og satt i bestilling.

### Saksutredning:

Tilstandsrapporten ble ferdigstilt august 2018. Rapporten peker på mange store eller alvorlige avvik ved bygningen. Ifølge tiltakslista vil det koste 10,4 mill å utbedre slike feil og mangler. I tillegg avdekker rapporten flere vesentlige avvik. Kostnadsramme for å utbedre disse er anslått i tiltakslista til knappe 4 mill. Rapporten avdekker dessuten noen mindre eller moderate avvik, som har en kostnadsramme på 450.000 å utbedre. Totalt dreier det seg om en kostnad på nesten 15 mill for å utbedre alle feil avdekket i tilstandsrapporten.

Rapporten påpeker også at kostnadsoverslagene er svært usikre. Det er ikke tatt hensyn til viktige faktorer som for eksempel markedssituasjonen, tilbud og etterspørsel. Det er heller ikke hensyntatt om utbedringene skal gjøres samlet, eller bit for bit. Erfaring tilsier at disse faktorene kan være svært fordyrende, og totalkostnaden kan i realiteten være vesentlig større enn det som framkommer i tiltakslista.



**Etatssjefens/rådmannens vurdering** (også personal- og økonomiske konsekvenser):

Det er på det rene at Gunnarnes skole bærer preg av manglende vedlikehold over lang tid. Tilstandsrapporten avdekker at forfallet nå har gått så langt at situasjonen må betegnes som alvorlig. Det er ingenting i rapporten som tilsier at bygget bør stenges umiddelbart, men det vurderes at dette kan bli realiteten på kort eller mellomlang sikt. Omfanget av alvorlig mangler tilsier at man nå må ta et prinsipielt valg på hva man skal gjøre fremover, før man beslutter å iverksette strakstiltak.

Det er en realitet at Måsøy kommune har vesentlige investeringsbehov de kommende årene. En må erkjenne at forfallet generelt er så fremtredende at mange viktige prosjekter ikke lenger kan utsettes i noe særlig grad. Eksempler på dette er legekantoret, Havøysund skole og Fjellveien med vann og avløp. I tillegg er det et sterkt ønske å igangsette næringsutviklingsprosjekter som industriområdet i Hallvika. Kommunal andel av kunstprosjektet til Nasjonal turistvei er også en kostnad det må tas stilling til. Videre er det store oppgraderingsbehov på kommunale boliger. Det totale investeringsbehovet er viktig å hensynta også i denne særskilte saken.

En kan se for seg ulike alternativer for å gi elevene på Rolvsøya et forsvarlig og godt undervisningstilbud;

1. Undervisningstilbudet fortsetter v/Gunnarnes skole som nå. Usikkerheten består i at det er uvisst hvor lenge en kan fortsette før bygget er i så dårlig forfatning at det er fare for liv og helse.
2. Måsøy kommune plasserer en brakkerigg som huser kontor og vanlige klasserom m/god infrastruktur innen IKT. Undervisning som krever spesialrom gjennomføres på Havøysund skole. Fag som Mat & helse, kunst & håndverk og andre fag som krever spesialutstyr tilbys som intensivopplæring i Havøysund med lærere fra Gunnarnes skole. Undervisningen tilpasses vær- og vindforhold, og legges da til perioder med normalt stabile værforhold. I dag mottar elevene undervisning i naturfag når de er i Havøysund for å ha svømming.
3. Elevene mottar all undervisning i Havøysund, og blir elever i sine respektive klasser der. Forutsetninger som må oppfylles:
  - a) Dette krever daglig båtavgang til/fra Havøysund.
  - b) Dersom elevene er forhindret fra å komme seg til Havøysund, vil elevene få veiledning fra en assistent i alternative lokaler på Rolvsøy. Undervisninga planlegges i dag på digitale plattformer, og forholdene ligger da til rette for forsvarlig opplæring.
  - c) Det etableres en beredskapsordning i Havøysund dersom elevene ikke kommer seg hjem etter endt skoledag.
4. Gunnarnes skole utbedres i hht. dagens krav for skolebygg, jfr. Tilstandsrapport fra Norconsult. Det vil kreve investeringer på minimum 15 millioner kroner.
5. Det settes opp et nytt skolebygg på Rolvsøy tilpasset dagens elevtall.

Når det skal fattes en beslutning om hvilken strategi man velger i denne saken er det flere ting som må hensyntas. Det er åpenbart at kostnadsspørsmålet er viktig. En annen viktig faktor er Måsøy kommunes store utfordringer med å rekruttere kvalifisert personell, særlig til Rolvsøy. Dette er utfordringer som ikke vil bli enklere framover. Etter en totalvurdering tilrår rådmannen alternativ 3.

**Vedlegg:**

- Tilstandsrapport Gunnarnes skole
- Hovedrapport Gunnarnes skole

Havøysund, den 10.09.2018

Lill Torbjørg Leirbakken  
Rådmann

Roy Arne Møller  
Fung. Sektorleder oppvekst



Måsøy kommune

# TILSTANDSRAPPORT

Gunnarnes skole



Oppdragsnr.: 518 1861 Dokumentnr.: 01 Versjon: J02  
2018-08-30

Oppdragsgiver: **Måsøy kommune**  
 Oppdragsgivers kontaktperson: **Teknisk sjef Lasse Danielsen**  
 Rådgiver: **Geir H. Leite, Norconsult AS**  
 Oppdragsleder: **Geir H. Leite**  
 Fagansvarlig: **Yngvar Johansen**  
 Andre nøkkelpersoner:

J02	2018-08-30	Endelig rapport	GHL	YJ	GHL
J 01	2018-08-28	Endelig rapport	GHL	YJ	GHL

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Sammendrag

Norconsult AS har på oppdrag fra Måsøy kommune utarbeidet en Tilstandsrapport for Gunnarnes skole. Tilstanden er vurdert opp mot dagens krav til skolebygg, basert på NS 3424 analysenivå 1.

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>OPPDRAKSBEKRIVELSE</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>TILTAKSLISTE</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>KONKLUSJON</b>	<b>9</b>

# 1 OPPDRAGSBESKRIVELSE

## Data om analyseobjektet

Gnr/Bnr:	2/138
Adresse:	Gunnarnes 9670 TUFJORD
Byggeår:	1954
Hovedkonstruksjon:	Bindingsverk
Nåværende eier:	Måsøy kommune

## Tilstandsanalysen

Analysetidspunkt:	Mars 2018
Oppdragsgiver:	Måsøy kommune
Utførende:	Norconsult AS
Involverte:	Geir H. Leite
Kompetanse:	Lang erfaring og utdanning på ingeniørnivå innenfor respektive fag. NTF – godkjenning på Tilstandsvurdering og Tilstandsanalyse
Omfang av analysen:	Tilstandsvurdering på nivå 1 opp mot dagens krav til skolebygg

## Analysenivå 1:

Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven. Det skal fastsettes konsekvensgrad og angivelse av årsak til avvik ved tilstandsgrad (TG) 2 og 3. Det skal foreslås tiltak for å redusere oppståtte konsekvenser eller lukke avvik der det er registrert TG 2, TG 3 eller TGIU. Det skal angis avvik i forhold til dokumentasjonskrav. Det skal fastslås eventuelle behov for videre undersøkelser på nivå 2 eller 3.

Se i tabell under for kriterier for plassering av tilstandsgrader. Tabell er hentet fra Norsk Standard 3424.

Tabell 2 – Tilstandsgrader

Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse <sup>a</sup>
TG 0	Ingen avvik	- tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.

<sup>a</sup> Ikke uttømmende. Se [8] og [40] for eksempler.

**Bakgrunn for analysen:**

Det er lagt til grunn å gjennomføre tilstandsvurdering nivå 1, i hht. NS 3424. Vurderingen omfatter kun byggetekniske arbeider og skal spesifisere avvik i forhold til dagens krav. I denne saken er det også gjort en enkel vurdering av VVS og elektro da disse fagene er en vesentlig del av kostnadene ved oppgradering.

Det utarbeides grove kostnadsanslag og prioriteringsliste/handlingsplan for anbefalte tiltak. Prosjektering av løsninger og tilbudsinnhenting inngår ikke i tilbudet.

Formålet med analysen er å lage et grovt kostnadsoverslag for vedlikehold, reparasjon, utbedring og langtidsbudsjettering.



## 2 TILTAKSLISTE

Prioriteringsrekkefølge	Tiltak og kommentar	Kostnad
1	Skade på støttemur under undervisningsdel. Gulv og bjelkelag jekkes opp til riktig nivå og ny støttemur etableres på skadestedet	Kr 100 000
1	Yttervegg mot vest på gymnastikksal renoveres	Kr 100 000
1	Betongvegg mot nord på gymnastikksal bordkledes	Kr 60 000
1	Universell utforming hovedinnganger	Kr 30 000
1	Skifte av alle ytterdører, unntatt inngang skoledel	Kr 100 000
1	Utarbeide brannteknisk rapport og oppgradere innvendige delevegger til riktig brannmotstand	Kr 700 000
1	Gymnastikksal, - oppgradering av innvendige veggkledning inkl. ny kledning på yttervegg mot vest.	Kr 60 000
1	Ny platekledning på vegger i dusj og garderober	Kr 250 000
1	Oppgradering av WC i skoeavdelingen	Kr 100 000
1	Brannklassifisering av etasjeskille internatfløy, og nytt belegg på alle gulv	Kr 600 000
1	Nytt taktekke	Kr 600 000
1	Nye avtrekkshetter på tak	Kr 150 000
1	Nye takrenner og nye nedløp	Kr 60 000
1	Nytt sanitæranlegg	Kr 1 200 000
1	Nytt varmeanlegg	Kr 2 500 000
1	Oljetank i bakken utenfor skolen fjernes	Kr. 30 000
1	Nytt ventilasjonsanlegg	Kr 1 800 000
1	Utbedring og oppgradering av elektrisk anlegg	Kr 2 000 000
	<b>Samlet TG 3</b>	<b>Kr. 10 440 000</b>
2	Skifte av drenering og justering av terreng med fall fra bygninget	Kr 800 000
2	Skifte av utvendig vindtetting og kledning	Kr 1 000 000
2	Skifting av alle vinduer	Kr 900 000
2	Skifte av innvendige dører med riktig brann og lydkrav	Kr 250 000
2	Utarbeide plan for bruk av hovedplan internatbygg og gjennomføring	Kr 600 000

	romdeling mv. etter dette		
2	Utbedring av veggflater i underetasje/kjeller	Kr.	40 000
2	Utbedring av gulv på grunn i kjeller	Kr.	30 000
2	Nytt skolekjøkken	Kr.	150 000
2	Utbedring av himlinger på skoleavdelingen	Kr.	<del>80 000</del>
2	Utbedring av himlinger i internatavdelingen.	Kr.	<del>50 000</del>
2	Utbedring innvendige trapper	Kr.	30 000
2	Oppgradering av rom for vannrenseanlegg	Kr.	30 000
	<b>Samlet TG 2</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 960 000</b>
3	Skraping og maling av ringmur skolefløy	Kr.	15 000
3	Skraping og maling av grunnmur indernatfløy	Kr.	<del>25 000</del>
3	Ny veggkledning klasserommen	Kr.	<del>60 000</del>
3	Nytt taktekke	Kr.	350 000
	<b>Samlet TG 1</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>
	<b>Samlet oppgradering av bygget</b>	<b>Kr.</b>	<b>14 850 000</b>

## 3 KONKLUSJON

Bygningen har ingen kritiske bygningsmessige svikt som er til fare for liv og helse, men svikt i bærende støttemur under undervisningsdel og vannskader i vegg mot vest i gymnastikksal, kan utvikle seg til større skader. Manglende ventilasjon kan ha helsemessige skadevirkninger på elever og ansatte på lang sikt.

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold over lang tid, og i tillegg til normal slitasje har det oppstått skader på flere bygningsdeler, da små feil har fått utviklet seg over tid. Bygningsmassen fikk en oppgradering i 1980, men etter det er det gjennomført lite vedlikehold og få utbedringer av oppståtte skader. Bygget mye slitt og noen tekniske installasjoner mangler, andre er nedslitt eller foreldet. Bygget trenger en totalrenovering.

Før en går i gang med renovering og oppgradering av bygget bør en vurdere dagens (og fremtidens) bruk og tilpasse arealene etter det. Bygget har forholdsvis store arealer, beregnet for et langt høyere elevtall.

Tiltakene som er foreslått i rapporten er delt inn i 3 kategorier, tilstandsgrader (TG) ut fra hvilken tilstand bygningsdelene har og hvor kritisk reparasjonsbehovet er. Avvik med TG 3 har vi gitt prioritet 1, mens avvik med TG 2 har prioritet 2 og TG 1 prioritet 3.

Som prioritet 1 har vi satt opp tiltak som må gjennomføres for at bygget ikke skal få ytterligere skader, og tiltak som må gjennomføres for at bygget skal tilfredsstillende gjeldende lover og forskrifter. Det elektriske anlegget bør snarest gjennomgås av fagperson eller firma med godkjenning på kontroll av elektriske anlegg. Kostnadsoverslag for tiltak som har fått TG 3, - viser en samlet sum på nærmere kr. 10 500 000,- ekskl. mva.

Som prioritet 2 har vi tiltak som bør gjennomføres, men som nødvendigvis ikke må tas i første omgang. Kostnadsoverslag for disse arbeidene er beregnet til nærmere kr 4 000 000,- ekskl. mva.

Til slutt har vi arbeider som bør gjøres, men som er mer av estetisk karakter. I tillegg er det tiltak som kommer som følge av produktenes levetid. Kostnadsoverslag for TG 1 - tiltak er beregnet til kr. 450 000,- ekskl. mva.

Men kostnadsoverslagene er svært usikre, da flere faktorer har betydning for entreprenørens priser. Markedssituasjonen, - tilbud og etterspørsel er den viktigste faktor. Så kommer forholdet med omfang, skal en ta bit for bit med mange opp og nedrigginger, eller skal en ta alt samlet? Transport av materiellet, - samle alt på en eller 2 turer med fraktesbåt, eller ta litt og litt med hurtigbåten? Slike forhold vil ha svært stor innvirkning på den totale kostnad for renovering av skolebygget.

Med bakgrunn i dette vil vi anbefale at det tas stilling til i hvilket omfang en ønsker å renovere Gunnarnes skole og at det med bakgrunn en slik beslutning og denne rapporten utarbeider et forprosjekt for det videre arbeidet.

Hammerfest 28. august 2018



Geir H. Leite  
Senioringeniør

Vedlegg:

Hovedrapport

Adresse på bygning:	Gunnarnes, 9670 Tufjord	Dato for inspeksjon:	2018-04-09	Inspeksjon utført av:	Geir H. Leite
---------------------	-------------------------	----------------------	------------	-----------------------	---------------

## HOVEDRAPPORT – TILSTANDSANALYSE NIVÅ 1



### Gunnarnes skole

Referansenivå	Som referansenivå benyttes Plan og bygningsloven og TEK 17 av 19.06.2017
Kriterier for tilstandsgrad	Kriterier settes utfra formålet med analysen og en konsekvensvurdering. Se pkt 5.7 NS3424

#### Tilstandsregistrering

Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjenværen de brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------



KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

216 Direkte fundamentering	Fundamentering er ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke registrert svikt noe sted så en forutsetter at det ikke foreligger skader eller mangler	TGIU	Ikke tilgjengelig fundamentering	KG 0	Ikke registrert behov for tiltak	Over 20 år	
217 Drenering	Dreneringen rundt bygget er sannsynligvis fra byggeår 1954. Forholdsvis tørt i kjeller, men vaktmester opplyser at det i perioder med mye regn og nedbør kan være lukt langs gulvet.	TK2	Dreneringen er så gammel at den bør skiftes ut.	KG 2	Tiltaket bør gjennomføres i forbindelse med justering av terrenget rundt bygningen		Kr. 800 000
231 Bærende yttervegger	Ringmur under skolebygget i plassenbetong, utvendig slasket og malt 	TG 1	Maling er slitt og bør utbedres ved at eksisterende maling skrapes/slipes bort og ny maling påføres	KG 1	Skraping og sliping av eksisterende maling på ringmur og påføring av ny murmaling 		Kr. 15 000







Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

	<p>Grunnmur under internatbygget i plasstøpt betong, utvendig pusset og malt</p> 	TG 1	Maling er slitt og bør utbedres ved at eksisterende maling skrapes/slipes bort og ny maling påføres	KG 1	Skraping og sliping av eksisterende maling på grunnmur og påføring av ny murliming		Kr. 25 000
	<p>Bærende støttemurer under skolebygget har noen utsparinger som ikke er utvekslet og manglende understøtting forårsaker svikt i bæring, med svikt i bjelkelag og sig i gulv som resultat.</p> 	TG 3	For store utsparinger i støttemur i området under inngangsparti og WC på klasseroms-delen. I tillegg er deler av støttemuren her noe undergravet	KG 2	Gulv og bjelkelag må jekkes opp til riktig nivå og ny støttemur etableres		Kr. 100 000
	<p>Yttervegg mot vest på gymnastikksalen har hatt lekkasjer rundt vinduer over tid (flere år) og med råteskader i konstruksjonen under vinduene som resultat.</p>	TG 3	Årsak til råteskadene i vegg er lekkasjer i og rundt vinduene og manglende vedlikehold over tid.	KG 3	Utvendig kledning på veggens rives. Lekter og vindtetting tas av for kontroll av isolasjon og bindingsverk. Sannsynligvis må deler av bindingsverket skiftes ut og vegg bygges opp på nytt inkl. ny isolasjon.		Kr. 100 000







Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

							
	<p>Betongvegg mot nord (gymnastikksalen) oppført i betonghulstein, er begynt å forvitte og betongbiter er begynt å falle ut.</p> 	TG 3	<p>Årsaken til skadene er manglende maling som har ført til at vann har trengt inn i betongen. Med vann inne i veggen får en frostsprengning i forbindelse med overgang mellom mildvær og frost.</p> 	KG 2	<p>Veggen bør kles med papp, lektes ut og kles med bordkledning. Alternativt kan veggen skrapes og pusses ren, grunnes og males med dertil egnet murliming. Men for at ikke muren skal forvitte mer må den følges opp med skrapping og maling, sannsynligvis hvert år.</p>		Kr. 60 000
234 Vinduer, dører, porter	<p>Alle vinduer med unntak for de i klasserommene er fra renoveringen av bygget omkring 1980, noe i kjeller enda eldre. Vinduer har en normal levetid på 20 – 30 år.</p>	TG 2	<p>Vinduene er så gamle at normal levetid er gått ut, og alle vinduene i bygget, med unntak for de som er skiftet i klasserommene, må skiftes.</p>	KG 2	<p>Alle vinduer, - 65 stk skiftes ut</p>		Kr. 900 000

Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------




KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

							
234 Vinduer, dører, porter	Med unntak for dør inn til skoleavdelingen er alle ytterdører av eldre dato (1980) og tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet og isolasjon. I tillegg er de en del skadet og dårlig vedlikeholdt. 	TG 2	Ytterdører i tre har en normal levetid på 20 – 25 år, under forutsetning av normalt godt vedlikehold. Alle ytterdører i tre er eldre enn forventet levetid. 	KG 2	Alle ytterdører i tre må skiftes ut. 		Kr. 100 000







Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

<p>235 Utvendig kledning og overflater</p>	<p>Liggende utvendig kledning på alle vegger med unntak for gymnastikksal, som har stående tømmermannspanel. Kledningen er svært malingslitt og følgelig har det kommet vann inn i trematerialet. Utvendig tørker dette fort ut, men på baksiden vil det over tid oppstå fukt og råteskader.</p> 	<p>TG 2</p>	<p>Årsaken til slitasjeskader på utvendig kledning er manglende maling eller beis, som skal dekke overflatene og forhindre at vann trenger inn i trematerialene.</p> 	<p>KG 2</p>	<p>Utvendig kledning bør rives, leter og vindtetting kontrolleres og eventuelt utbedres, og ny kledning monteres. Alternativt kan en skrape og slipe av eksisterende maling og male opp på nytt. Men pga. skader i panelt er det usikkert om ny maling vi holde, sannsynligvis må en vedlikeholdsmale oftere enn normalt.</p> 		<p>Kr 1 000 000</p>
<p>241 Bærende innervegger</p>	<p>På bærende innervegger i betong i kjeller og tre bindingsverk i de øvrige etasjer, er det ikke registrert konstruksjonsmessige svikt. Bygget har ikke brannseksjonering og branncelleinndeling i hht. dagens krav.</p>	<p>TG 3</p>	<p>Bygget har ikke brannseksjonering og branncelleinndeling i hht. dagens forskriftskrav</p>	<p>KG 3</p>	<p>Det må utarbeides ny brannplan og innvendige bærevegger som får brannkrav må oppgraderes til brannplanens krav.</p>		<p>Kr 700 000</p>





Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

<p>244 Vinduer, dører og foldevegger</p>	<p>Innvendige dører er fra renovering i 1980 eller eldre. De har en del slitasjeskader og ingen brann – eller lydklassifisering. Flere av dørene har ikke tilfredsstillende bredde i forhold til dagens krav til universell utforming og rømningsikkerhet.</p>  	<p>TG 2</p>	<p>For å oppnå dagens krav til brann – og lydklasse må dører i branncellevegger og rom med lydkrav skiftes ut. For å få et enhetlig utseende og standard på bygget bør en som følge av dette skifte alle dører skoledelen av bygget (1. etasje i hele bygget)</p> 	<p>KG 2</p>	<p>Nye innvendige dører, klassifisert etter ny brannplan, samt lydkrav, - monteres</p> 		<p>Kr. 250 000</p>
<p>246 Kledning og overflater</p>	<p>Innvendig platekledning på yttervegg i gymnastikksalen er fuktskader og må skiftes. Overflater på de øvrige veggene har noen småskader og er malingsslitt.</p>	<p>TG 3</p>	<p>Årsaken til fuktskadene på ytterveggen er lekkasje i utvendig kledning, veggpappen, samt i og rundt vinduene.</p>	<p>KG 2</p>	<p>Innvendig kledning på yttervegg må skiftes i forbindelse med utbedring av veggen. Sparkling og maling av de øvrige vegger bør gjennomføres.</p>		<p>Kr. 60 000</p>







Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

							
	<p>Platekledning på vegger i dusj og garderobe er sannsynligvis fra renovering i 1980 og har flere steder åpne skjøter som betyr at de ikke er vanntette. I våtrom er det krav til tett overflatekledning og dusj- og garderobeanlegg må derfor renoveres.</p> 	TG 3	<p>Årsaken til skadene på platene er fuktbelastning over tid. Platene er fra 1980 og er således eldre enn forventet levealder</p> 	KG2	Innvendig kledning på vegger i dusj – og garderobeanlegg må skiftes ut. Samtidig må det tas en kontroll på om det foreligger skader på bakenforliggende konstruksjoner og isolasjon.		Kr. 250 000

Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------




KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

	<p>Begge WC – gutter og jenter, i tilknytning til klasserommene er bygd opp med overflater av malt betong, malte betongplater, slette våtroms-plater. Gulvene har gulvbelegg som delvis er løst i oppbrett mot vegg og løse skjøter. Rørapplegget for så vel varme som vann og avløp er gammelt og montert svært utsatt til. Disse rommene tilfredsstill ikke dagens hygienekrav og må derfor totalrenoveres.</p>	TG 3	<p>Årsaken til at WC – ene ikke tilfredsstill dagens hygienekrav er at de er oppført etter eldre standard og ikke fulgt opp med vedlikehold og fornyelser over tid.</p>	KG 3	<p>Eksisterende innredning må rives og rommene med dets innhold totalrenoveres.</p>		Kr 100 000			
				<p>I klasserommene er det brukt flere forskjellige typer veggkledninger, - lakkert panel, malt panel, koreapanel og malte bygningsplater. Det er en del støt og slitasjeskader på overflatene.</p>	TG 1	<p>Det kan se ut som klasserommene er «pusset opp» over tid, ved at en vegg er tatt nå, en vegg nå osv., og at det er brukt forskjellige kledninger/materialer hver gang.</p>	KG 1	<p>I forbindelse med en renovering bør det legges ny ensartet kledning på veggene, om ønskelig med en vegg med en annen type kledning for å få liv i rommet.</p>		Kr 60 000
										










Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

	<p>Veggkledning i 1. etasje internatbygget er av varierende kvalitet, - malt betong, malt panel og malte bygningsplater. Også her er det slitasjeskader, samt forskjellige kreative løsninger fra mange små oppgraderinger over tid.</p> 	TG 2	<p>Redusert vedlikehold over tid og mange ønsker om endringer har ført til at det er gjennomført mange enkle utbedringer, uten at helheten er ivaretatt.</p> 	TG 2	<p>Det må utarbeides en plan for oppgradering av lokalene i 1. etasje internatbygget, hvor behov i forhold til dagens/fremtidens bruk blir avklart, og arealene tilpasset dette.</p> 		Kr 500 000
	<p>Vegger i kjeller er i hovedsak i betong, som innvendig er pusset og malt. På sløydsalen er vegger og himling kledd med lakkert panel. Betongvegger har varierende overflater, med noe fukt langs gulvet på bakvegg. Betongveggene her skal fungere som branncellevegger, men i flere av disse er det åpninger rundt rørgjennomføring, noe tettet med brennbart skum.</p>	TG 2	<p>Årsaken til skadene på veggene er manglende vedlikehold over tid, og manglende brannetting etter at det er tatt nye hull.</p>	KG 2	<p>Betongvegger må sparkles og males opp slik at en får vaskbare overflater. Hva en skal gjøre med panelveggene på sløydsalen avhenger hva en skal bruke salen til fremover.</p>		Kr 40 000










Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

			 		 		
251 Frittstående dekker	Etasjeskillet mellom kjeller og 1. etasje i internatbygget er i betong, mens gulv i skolefløyen og gymnastikksal, samt etasjeskillet mellom 1. og 2. etasje i internatfløy er i tre bjelkelag. 	TG 3	Etasjeskille har varierende kvalitet mht. brann og lydskrav. Gulvbeleggene er fra renoveringen 1980 og er således eldre enn normal levetid. 	KG 2	Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje i internatbygget må oppgraderes til dagens brannkrav. Alle gulv må oppgraderes med nye gulvbelegg eller annet gulvmateriale. 		Kr. 600 000

Byggsdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
----------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------




KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

							
252 Gulv på grunn	I kjeller er det gulv på grunn i betong. 	TG 2	Gulvoverflatene er svært slitte som følge av manglende vedlikehold over tid. 	KG 2	På alle gulv i underetasjen må gammel maling slipes bort og males opp på nytt med maling tilpasset formålet 		Kr. 30 000
262 Taktekke	Taktekket på bygget er pappshingel, sannsynligvis fra renoveringen i 1980. Tak på gymsal skiftet 2015 	TG 3	Pappshingel har en levetid på 30 år, og en kan derfor forvente lekkasjer i tiden fremover. 	KG 2	Pappshingelen kan tas av og erstattes med ny, eller takflatene kan lektres opp og kles med ståplater. 		Kr. 600 000



Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------







KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

	<p>Ved luftkanalene på loftet i internatbygget registrerte en åpning mellom kanal og taktekket. Dette betyr at det er lekkasje her</p> 	TG 3	En har ikke vært på taket og sett hva som er årsaken, men sannsynligvis er det en feil på beslaget.	KG 3	Avtrekkshetten må repareres eller skiftes ut		Kr. 150 000
265 Gesimser, takrenner og nedløp	<p>Takrennene, nedløpene og det øvrige beslaget er av delvis av galvanisert jern og delvis av plast. Det er registrert skader på dette rundt hele bygget og så vel takrepper som nedløp bør skiftes.</p> 	TG 3	<p>Årsaken til skadene er generell lang levetid og manglende vedlikehold over tid.</p> 	KG 2	Alle takrenner og alle nedløp skiftes ut med nytt i stål eller aluminium. Ved legging av nytt taktekke monteres også nytt beslag.		Kr. 60 000
266 Himling og innvendig overflate	<p>Bygget har himlinger av forskjellige materialer og kvaliteter. I gymnastikksal, garderobeanlegg og deler av skoleavdelingen er det malte himlingsplater, mens det på klasserommene er malt trepanel.</p>	TG 2	De fleste himlingene har malingsslitasje, samtidig som det enkelte steder er en del fuktskader, hovedsakelig i gymnastikksal og garderobeanlegg.	KG 1	Fuktskadede himlingsplater må skiftes, mens det øvrige bør males opp. En bør også vurdere nye himlinger i klasserommene		Kr. 80 000



Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

							
	<p>Himlingene i internatbygget er også av forskjellig type og kvalitet. Her er det malte og lakkerte trepaneler, malte himlingsplater, malte slette himlinger og malt betong.</p> 	TG 2	<p>Også her er det stor malingsslitasje og alle himlingene bør males opp.</p> 	KG 2	<p>Alle himlingene bør males opp. En bør også vurdere nye himlinger i forbindelse med oppussing/ombygging av lokalene.</p> 		Kr 50 000
273 Kjøkken- innredning	<p>Skolekjøkkenet, i kombinasjon med kjøkken barnehage og SFO, er svært slitt og ikke tilpasset dagens behov.</p>	TG 2	<p>Kjøkkenet er en del skadet og slitt, mye som følge av manglende vedlikehold. I tillegg er kjøkkenet ikke tilpasset dagens bruk.</p>	KG 2	<p>Kjøkkenet bør inngå i en plan for ombygging av 1. etasje av internatbygget, med henblikk på oppgradering av bygget til dagens bruk og standard.</p>		Kr 150 000

Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

							
281 Innvendige trapper	<p>Internatbygget har 2 trappeløp, et i hver ende. Begge trappene er i trematerialer med belegg i trinnen.</p> 	TG 2	<p>Trappene er noe smale, men har ut fra den begrensede bruken tilstrekkelig bredde.</p> 	KG 1	Belegg og trappenese på trinnene bør skiftes ut.		Kr. 30 000
283 Trapper og ramper	Adkomsten til hovedinngangene er vis betongtrapp, uten tilpasning for bevegelsehemmede	TG 3	Trapp og platt ved inngangsdører tilfredsstillter ikke forskriftenes krav til universell utforming.	KG 3	Hovertrapp og platt ved inngangsdørene må utformes iht. forskriftene		Kr. 30 000







Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

							
31 VVS - Sanitær	<p>Vann – og avløpsanlegg er i hovedsak sannsynligvis fra byggeår tidlig 1950 – tallet.</p>  	TG 3	<p>Vann og avløpsrør har en normal levetid på 40 år, og med en alder på over 60 år, har anlegget passert sin levetid med god margin.</p>  	KG 3	<p>Hele sanitæranlegget, både vann - og avløpsledninger og sanitærutstyret bør skiftes ut.</p>  		Kr. 1 200 000

Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------





KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

32 Varme	<p>Bygget oppvarmes med varme fra radiatorer med oljekjele som varmekilde. Anlegget er sannsynligvis fra byggeår på 1950 tallet, med unntak for fyrkjele som er fra 1986.</p>  	TG 3	<p>Hele anlegget har overlevd normal levetid og bør av den grunn skiftes ut. I tillegg er det fra 2020 forbud mot oppvarming av bygninger med fossilt brensel.</p>  	KG 3	<p>Alle rør og radiatorer bør skiftes ut. I tillegg må oljekjelen skiftes ut med ny varmekilde basert på fornybare ressurser. Da er el - kjele et alternativ, varmepumpe med jordvarme et annet, mer fremtidsrettet alternativ. Dette bør utredes.</p>  		Kr. 2 500 000
	Oljetank i bakken utenfor bygget	TG 3	<p>Etter 2020 er det ikke lov å bruke fossilt brensel som olje til oppvarming og alle oljetanker i bakken skal fjernes.</p>	KG 2	<p>Normalt vil myndighetene kreve at oljetanker skal graves opp og dette blir sannsynligvis kravet her også</p>		Kr. 30 000
36 Luftbehandling	<p>Med unntak for en avtrekksvifte på skolekjøkken er det ikke registrert mekanisk avtrekk i bygget. All ventilasjon er basert på naturlig avtrekk.</p>	TG 3	<p>Naturlig avtrekk gir ikke tilfredsstillende ventilasjon i forhold til hva som er krav i hht. gjeldende forskrifter for skolebygg.</p>	KG 3	<p>Det må etableres et balansert ventilasjonsanlegg med gjenvinning i bygget</p>		Kr. 1 800 000



Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

							
38 Vann-behandling	<p>I tilknytning til skolen er det et borehull med vannbehandlingsanlegg for drikkevann mv. Dette er også tilknyttet nærliggende boliger.</p> 	TG 2	<p>I og med at det er en skole på anlegget er det krav til vannkvaliteten. Renseanleggets omgivelser har ikke tilfredsstillende hygieniske kvalitet.</p> 	KG 3	<p>Hele rommet bør oppgraderes med tilfredsstillende gulv – og veggoverflater, røropplegg mv.</p>		Kr. 30 000
40 Elkraft generelt	<p>Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre årgang, med fortløpende endringer av svært varierende kvalitet. Det er svært mange feil og mangler, også feil som er direkte farlige.</p>	TG 3	<p>Eltavler mv. er uoversiktlige og tilfredsstillende sannsynligvis ikke dagens forskrifters krav til slike anlegg. Tilsvarende gjelder også fordelingsnett.</p>	KG 3	<p>Det elektriske anlegget må gjennomgås av godkjent person eller firma, og oppgraderes i tråd med resultatet av en slik rapport.</p>		Kr 2 000 000

Byggverksdel	Tilstands-registrering	TG	Årsak	KG	Tiltak og prioritering	Gjen-værende brukstid (for TGIU)	Kostnads-overslag
--------------	------------------------	----	-------	----	------------------------	----------------------------------	-------------------

KG = Konsekvensgrad TG = Tilstandsgrad TGIU = Tilstandsgrad ikke undersøkt

	  		  		
--	--	--	---	--	--