

Uttalelse fra Kjell Olav Nordmo

Hei.

Viser til siste skriv til dere, datert 11.10.22, hvor jeg påpekte at kostnads kalkylen fra HRP på 26 mill. for renovering/rehabilitering av undervisningsfløy sør + barnehagen var villedende og misvisende som beslutningsgrunnlag for kommunestyrets tidligere behandling.

Vil med dette dokumentere det som kommentarer til kostnads kalkylen.

Kostnads kalkylen er utarbeidet uten at konsulenten HRP har vært fysisk tilstede på skolen for befaring som grunnlag for tilstandsvurdering/analyse. Konsulenten har således også ikke "fanget opp" at barnehagen gjennomgikk en omfattende renovering så sent som i 2015/16 og i dag ikke har vesentlige renoveringsbehov.

Kostnads kalkylen for de 717 m² BTA (brutto areal) er på kr. 26.206.424,- inkl. mva. Dette tilsier en kvadratmeterpris - Pris/BTA = kr. 36.550,10.

Har undersøkt prisnivået for nyoppførte grunnskolebygg, bl.a. Statistisk sentralbyrå som anslår en kvadratmeterpris på kr. 36.000 som en middelvei.

Dette kan selvsagt variere ut fra bl.a. tomteforhold. Et eksempel fra Trøndelag i 2021 hvor en nyoppført og flott grunnskole på ca. 1500 m² hadde en kvadratmeterpris helt ned til ca. kr. 20.000.

Hvis en ser nærmere på kostnads kalkylen til HRP, så er forberedelse/rivingsarbeider kalkulert til kr. 1.496.201,- eks. mva. og dekker (betong/etasjeskillere) kalkulert til kr. 2.269.315,- eks. mva. Innevegger er kalkulert til kr. 1.748.217,- eks. mva. Dette tilsier at innvendige konstruksjoner som etasjeskillere/betongdekker og innvendige vegger skal rives og bygges opp igjen.

I tilstandsrapporten fra 2021 (Takst -Team Vesterålen) angis at etasjeskillere er i all hovedsak bygget som betongdekker med god tilstand, men et mindre areal hvor dekkekonstruksjon er utført som trekonstruksjon som har skjevhet og svikt må undersøkes nærmere.

VVS - installasjoner er kalkulert til kr. 5.450.388,- eks. mva.

Dette tilsier at bl.a. hele sanitær og ventilasjonsanlegget skal skiftes ut med nytt. Dette harmonerer ikke med tilstandsrapportene fra 2021 (GK Inneklima AS og Takst - Team Vesterålen) som har mindre anmerkninger til sanitæranlegget og ventilasjonsanlegget som har utfordringer mht. funksjon/brukerkompetanse. Det er anmerket at flere klasserom har rom-aggregater som tilfredsstillende dagens krav til ventilasjon, selv om det ikke er krav til det i et eldre skolebygg.

Sannsynligvis vil en tilfredsstillende utbedring av VVS-installasjonene ligge i størrelsesorden knapt "100.000 - kr. klassen". Dette sammenholdt med de kr. 5.450.388,- eks. mva. som HRP har kalkulert det til, viser hvor ekstremt dette kan være i kostnadsforskjell.

Har ovenfor kommentert de 2 - 3 største kostnadselementene i kalkylen til HRP. Det er jo i utgangspunktet vannlekkasje fra ett eller to vinduer med følgeskader som råte i vindu og vegg med spredning av muggsoppспорer i innelufta, begrenset til personal/arbeidsrom og rektors kontor som har vært foranledningen til denne prosessen med Innlandet skole.

Og det er også det som tilstandsrapportene (2021 Takst-Team Vesterålen) - har den største fokus på ved at de angir tilstandsgrad (TG) 3 for det/de vinduer som her råteskader med lekkasjer og må skiftes omgående.

Samtidig anbefaler de i rapporten at også vinduer med TG 2 som er dårlige, men ikke har påviselig vannlekkasje også skiftes for å forebygge evt. lekkasje i nær fremtid.

Det er ca. 65 vinduer, bortsett fra svømmehall/gymsal. Det største kostnadselementet i en fasaderehabilitering som her, vil være vinduene. I en anbudskonkurranse vil trolig skifting av vinduer ligge rundt ca. kr, 10.000,- pr. stk. Å skifte 65 vinduer med etterkomplettering vil da koste kr. 650.000,- .

Det er jo beløp i denne størrelsesorden som jeg mener er riktig i en kostnadskalkyle, kanskje kommer det noe mindre kostnader til for å skifte utvendig panel mv.

Som nevnt, kanskje flere ganger har jeg ikke tillit til HRP - har ikke sett maken til et så dårlig kalkulasjonsarbeide i mitt over 40 år lange arbeidsliv med bl.a. bygningsøkonomi og anbudsprosesser.

Slik jeg ser er det FAU/SU eller den såkalte arbeidsgruppa som må gjøre jobben for renoveringsalternativet, slik at de riktige forutsetninger for renoveringen legges, som må være på bakgrunn av tilstandsrapportene fra 2021. HRP må stille i møter med FAU/SU - arbeidsgruppa.

Mvh Kjell

e-post: kjellnordmo@gmail.com