

Rydöbruks skola  
Rydö 2:61  
Inventering/Statusrapport inför kalkyl  
2023-09-04




**HYLTE**   
**BOSTÄDER**  
ETT NATURLIGT BOENDE

 **consult  
administration**

Upprättad: 2023-09-04

Joakim Patsonen,  
CA Consultadministration AB

	Projekttnamn <b>Rydöbruks skola</b> <b>Statusinventering inför kalkyl</b>			Sida (sidor) <b>2(8)</b>	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Inventering Fasad	Status	Datum 2023-09-04	Rev datum

## Inledning

CA Consultadministration AB får i uppdrag av Bostadsstiftelsen Hyltebostäder att genomföra följande utredningsuppdrag utifrån Hyltes kommunfullmäktiges möte den 13 juni 2023.

**Syftet med uppdraget är att inhämta kunskap om kostnaden för renovering alternativt nybyggnation av skolan och förskolan utifrån de faktiska förutsättningarna enligt följande:**

- en oberoende sakkunnig i byggnadsfrågor granskar nuvarande byggnader på Rydöbruks skola och förskola.
- en oberoende sakkunnig i byggnadsfrågor gör en bedömning av om det finns byggnader på skolan, gymnastiksalen och matsalen, delar av förskolan, och skolhuset, som kan renoveras till önskvärd standard för skolverksamhet, förskoleverksamhet och fritidsverksamhet.
- utifrån bedömningen ovan ger en oberoende sakkunnig i byggnadsfrågor en ungefärlig bedömning av kostnaden för renovering och eventuell nybyggnation.
- en oberoende sakkunnig i byggnadsfrågor ger en ungefärlig bedömning av kostnaden för nybyggnation inklusive rivning av gamla byggnader.

I detta uppdrag har en fasad och lokalinventering/status utförts på Rydöbruks befintliga skola med tillhörande gymnastikbyggnad som inrymmer gymnastik, duschar och omklädningsrum, matsal med mottagningskök, förskola, tillhörande moduler till förskolan samt diverse personalutrymmen. Denna inventering belyser styrkor och svagheter samt det underhållsbehov som föranledde denna rapport. Vidare mynnar denna rapport ut i en ombyggnadskalkyl en rivningskalkyl samt en nybyggnadskalkyl.

Inventeringen omfattar fasad, regnvattensystem, tak, fönster och fönsterdörrar, entrépartier samt invändigt i samtliga lokaler.


Platsbesök har utförts vid 2 tillfällen då det vid ett av tillfällena även gick in i huset för att få tillgång till lokaler, detta skedde 2023-06-28.

Rydöbruks skola och gymnastikbyggnaden uppfördes 1959. Något större underhåll/helhetsgrepp har ej utförts de senaste 10 åren.

Inledningsvis kan sägas att bygga om befintlig skola för att uppnå önskvärd standard enligt kursiv text ovan inte är möjlig utan att det kostar lika mycket som en nyproduktion.

Bilaga 4 Ombyggnadskalkyl är således en kostnad för en "enkel" upprustning där målen om önskvärd standard ej nås.

Med förkortningen RWC längre ner i rapporten avses rullstols WC.

	Projekttnamn <b>Rydöbruks skola</b> <b>Statusinventering inför kalkyl</b>			Sida (sidor) <b>3(8)</b>	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Inventering Fasad	Status	Datum 2023-09-04	Rev datum

## Inventering befintliga byggnader

### Brand

Efter samtal med brandkonsult konstateras det att med avseende på att det bara i detta läge handlar om en "enkla" renovering/ytskiktsrenovering så anses de gångsträckor och utrymningsvägar och avstånd som finns idag som uppfyllt, avser då båda byggnaderna.

Det som sitter idag i byggnaderna är helt vanliga brandvarnare. Det som kan göras för att förbättra brandsäkerheten är att installera seriekopplade brandvarnare. Dessa ska i så fall drivas av 230v med batteri-backup.

### Tillgänglighet

En komplett tillgänglighetsutredning är framtagen med hjälp av Tyréns Sverige AB. Bilaga daterad 2023-07-12.

Detta utlåtande från sakkunnig tillgänglighet belyser brister och skall vid en renovering följas för att leva upp till dagens krav.

### Miljöinventering

En fullständig miljöinventering måste utföras med avseende på bland annat provtagning av befintliga mjukfogar, kitt, lim, mattor, fix & fog samt eventuella äldre luftkanaler. Detta för att säkerställa om det eventuellt finns miljö och hälsovådliga ämnen i dessa material.

Miljöinventeringen bör även omfatta isolerglasrutor, eventuellt äldre dörrstängare till dörrar som byts samt lysrörsarmaturer. I bifogad kalkyl är en bedömd summa medtagen för sanering som utgår från erfarenhetssiffror applicerat på antalet kvadratmeter.


Denna miljöinventering måste utföras även vid en rivning och en eventuell nyproduktion.

### Elsystem

Elsystem bör bytas i sin helhet vid en hållbar renovering samt flertalet av belysningsarmaturerna.

### Värmesystem

Värmesystemet med ny bergvärmepumpsanläggning och kulvert samt tillhörande nybyggda undercentral är från 2020 med påbörjad slutbesiktning 2020-12-10. Detta uppvärmningssystem är med andra ord fullgott men radiatorer bör gås över med termostatbyte samt en fullständig injustering. Om detta värmesystem är dimensionerat för en nybyggnation med då utökade ytor kräver en utredning vilket inte gjorts i detta skede.

	Projektnamn <b>Rydöbruks skola</b> <b>Statusinventering inför kalkyl</b>			Sida (sidor) <b>4(8)</b>	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Inventering Fasad	Status	Datum 2023-09-04	Rev datum

### **Ventilationssystem**

#### *Skolbyggnaden*

Klassrum 1 & 2 saknar fullgod ventilation varför det i dessa båda klassrum måste sättas in 2 rumsaggregat.

#### *Gymnastikbyggnaden*

Matsalen saknar fullgod ventilation varför det i detta utrymme måste sättas in ett rumsaggregat.

### **Avloppssystem**

Status på befintliga avloppsledningar och stammar är ej känt, detta då det ej filmats, avser både skolan och gymnastikbyggnaden. För att säkerställa en god funktion i detta bör det rengöras och filmas innan slutligt beslut om åtgärd för detta tas. Minsta åtgärd är dock att ledningar relinas, en kostnad vi tagit med i kalkylen. Skulle det visa sig att ledningar är i för dåligt skick för att relinas måste det bytas, en kostnad vi ej tagit med i kalkylen.

### **Toaletter**

Majoriteten av toaletterna är i behov av renovering med byte av porslin, belysning och ytskikt.


Varken i skolan eller i gymnastikbyggnaden finns någon tillgänglig RWC. Detta måste skapas för att uppnå dagens krav på tillgänglighet. Se även tillgänglighetsutredning dat. 2023-07-12

### **Befintliga fasader**

Den befintliga fasadpanel som idag finns på både skolbyggnaden och gymnastikbyggnaden består av liggande spårad panel samt stående panel med ribb. Dessa fasader är målade i gul kulör.

Fasaden är idag mycket eftersatt med mycket påväxter/grönalger och röta, på vissa ställen står panelen i jord. Samtlig panel bör vid en renovering bytas samt målas efter vald produkt enligt färgleverantörens anvisningar.

Vid fasadrenovering bör tilläggsisolering göras för att få en bättre driftsekonomi samt ett bättre inomhusklimat. En tilläggsisolering håller både byggnaderna varma under vintertid samt hindrar värmen från att komma in sommardid.

	Projekt <b>Rydöbruks skola</b> <b>Statusinventering inför kalkyl</b>			Sida (sidor) <b>5(8)</b>	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Inventering Fasad	Status	Datum 2023-09-04	Rev datum

### Sockel

Sockel på båda byggnaderna består av målad betong. Sockeln är i relativt god kondition med endast mindre puts- och målningsskador samt efter det en fullständig målning av nämnd sockel.

### Solavskärmning

Solavskärmning på skolans fasad består av motorstyrda markiser förankrade i vägg på konsoler. Dessa har uppnått sin tekniska livslängd samt att den ena markisen ej gick att få upp. Dessa bör rivas. Få fastighetsägare sätter idag markiser. Detta då de innebär en kostnad både i byggskedet samt i förvaltningsskedet.

Solavskärmning på gymnastikbyggnadens matsal består av lameller i aluminium förankrade i vägg på konsoler. Dessa måste demonteras vid fasadbyte och sedan återmonteras, dock verkade dessa var i relativt gott skick.

Om solskydden över matsal behålls skall infästning kontrolleras samt solskyddet tvättas med lämpligt fasadtvättmedel.

### Dränering runt byggnaderna


Dräneringen har på grund av ålder uppnått sin tekniska livslängd vilket då bör beaktas samt eventuellt bytas vid en renovering. I gymnastikbyggnadens källare bör dessa berörda sidor grävas upp dräneras samt att källarytterväggar isoleras med Isodrän eller likvärdigt för att undvika fuktinträning i källare samt att då även komforten höjs avsevärt med en sådan åtgärd.

### Yttertak

Yttertak på både skolbyggnaden och gymnastikbyggnaden består av svart papp, ålder okänd. Befintlig papp bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd och bör vid en renovering bytas.

### Regnvattensystem och plåtarbete

Regnvattensystem och samtliga plåtarbeten bör bytas i samband med ett takbyte då de uppnått sin tekniska livslängd med gravrost och avsaknande av bland annat lövsilar. Även markrören har gravrost och bör bytas för att säkerställa en bra vattenavrinning. Markrör bör då bytas med vandalsäkra tubrör med lövsilar i rostfritt material.

	Projekttnamn <b>Rydöbruks skola</b> <b>Statusinventering inför kalkyl</b>			Sida (sidor) <b>6(8)</b>	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Inventering Fasad	Status	Datum 2023-09-04	Rev datum

### **Fönster och fönsterdörrar**

Samtliga fönster och fönsterdörrar är av äldre modell, fönsterna är mestadels 2-glas fönster, endast ett fåtal fönster på förskolan är med energiglas. Samtliga fönster/fönsterdörrar är i trä. Vissa fönster har kittad fals som måste provtas innan rivning för att säkerställa så att kittet ej innehåller asbest.

Samtliga fönster och fönsterdörrar har för länge sedan uppnått sin tekniska livslängd varför samtliga enheter måste bytas vilket även då omfattar plåtarbete runt dessa enheter.

Nya fönster som monteras borde vara 3-glas alu/träfönster och av vridmodell så att de enkelt kan putsas från insidan alternativ utåtgående sidohängda där det anses mest lämpligt. Om samtliga fönster måste ha invändiga persienner monterade är något att beakta vid projekteringen. Dels ur en kostnadsaspekt vid monteringen samt att persienner trots allt skall underhållas och då kommer att innebära en kostnad i förvaltningsskedet. Troligen behöver inte samtliga fönster ha persienn på grund av stark sol då de ligger i annat väderstreck.

Val av glas skall göras med avseende på solinstrålning med då rätt solskyddsglas i rätt väderstreck.

Något att beakta vid fönsterbyte är om fönster och fönsterdörrar, och då på vilka eventuella plan, skall förberedas med magnetkontakt för inbrottskydd.

### **Källardörrar/trädörrar**

Det finns ett antal trädörrar till förråd och källarnedgångar. Utrymningsdörr från gymnastikhall och källarnedgångar har uppnått sin tekniska livslängd och måste bytas. Vid ett byte bör man montera alu-dörrar/partier.


På dörrar skall man beakta beslagning, lås, dörrautomatik och larm som eventuellt kan bli aktuellt.

### **Aluminiumpartier entréer**

Två entréer har idag aluminiumdörrar insatta, skolan & gymnastikbyggnaden. Med avseende på ålder bör de bytas samt då även få ny dörrautomatik med armbågskontakter.

### **Utemiljö och tillgänglighet**

Utemiljön är lummig men brister finns både vad det gäller lekutrustning men även tillgänglighet till entréer, vilket belyses i tillgänglighetsutredningen. Lutningen upp till gymnastikbyggnadens entré är allt för brant och klarar då ej tillgänglighetskraven. Asfalten på skolgården har brister så som håll varför en omasfaltering bör göras. Utvändiga brunnar belyses ej i denna rapport då de ej filmats utan får tas med i detaljprojektering att ses över. Dock finns brister i dagvattenhanteringen som bör åtgärdas för en hållbar renovering.

	Projekt <b>Rydöbruks skola</b> <b>Statusinventering inför kalkyl</b>			Sida (sidor) <b>7(8)</b>	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Inventering Fasad	Status	Datum 2023-09-04	Rev datum

### Befintligt äldre pannrum

Vid parkeringsplatserna finns idag ett äldre befintligt gammalt pannrum där en del av byggnaden också tjänar som förråd. Idag finns inget värmesystem i detta pannrum varför det bör rivas då det är i mycket dåligt skick. Om behov finns av förråd kan man istället uppföra en mindre byggnad, förslagsvis då en färdig förrådsbyggnad typ Weland Alpha eller likvärdig. Det befintliga pannrummet har källarplan som också bör rivas i sin helhet. Viss omkoppling och bortkoppling kommer att behöva ske innan pannrummet rivs. Eventuellt nytt förråd är ej med i kalkylen.

### Skolbyggnaden

Nya innerdörrar krävs för att klara ljudkrav samt tillgängligheten, då med inbyggda klämskydd. RWC byggs enligt tillgänglighetsutredningen. Samtliga ytskikt i skola ytskiktsrenoveras. Mattor i skolan kan i viss utsträckning behållas och poleras upp. 2 rumsaggregat installeras i rum klassrum 1&2, detta för att tillgodose en fullgod ventilation.

### Gymnastikbyggnaden

Inga åtgärder beräknas inne i gymnastikhallen eller med utrymmen bakom hallen.

Entrén 1st RWC med tillhörande omklädningsrum byggs samt hiss som når plan 2 installeras.

Källare: Duschutrymmen med biutrymmen renoveras.

Förskolan: Gamla moduler om 75m<sup>2</sup> som idag är utdömda rivs, ny tillbyggnad om 100m<sup>2</sup> byggs. I övrigt ytskiktsrenovering.


Matsal: Ytskiktsrenovering samt ett rumsaggregat installeras. RWC på plan 2 byggs vilket innebär att befintligt personalrum utgår. Hiss från plan 1 installeras.

### Rivningskalkyl

I bilaga 5 finns en kostnad för rivning av befintliga byggnader. Denna rivningskalkyl innehåller en miljöinventering samt en uppskattad saneringskostnad med avseende på byggnadsdelar som måste saneras med avseende på miljöfarliga ämnen. Rivningskalkylen innehåller ej en kostnad för återställande av marken vilket innebär att marken jämnas till med jord där så krävs samt att en sprutsådd av gräs/ängsgräs sprutas över ytan. Denna kostnad ligger i nyproduktionens kalkyl.

### Nybyggnadskalkyl

Nybyggnadskalkyl bilaga 6 dat. 2023-09-04 innehåller en helt ny skola med plats för 70 elever inrymmande ett fritidshem beräknat på ca 20 barn/elever. I nybyggnadskalkylen inryms även en gymnastiksal med tillhörande omklädningsrum, ett nytt mottagningskök, ny matsal, ny förskola samt tillhörande mark med lekutrustning, grönytor, parkeringsplatser med mera enligt markkalkyl bilaga 7.

	Projekttnamn <b>Rydöbruks skola</b> <b>Statusinventering inför kalkyl</b>			Sida (sidor) <b>8(8)</b>	
	Handläggare Joakim Patsonen	Dokument Inventering Fasad	Status	Datum 2023-09-04	Rev datum

### Slutsats

Skolbyggnaden samt gymnastikbyggnaden kan konstateras är i stort behov av en renovering. Detta har belysts i ovan text samt med tillhörande bilagor.

Att renovera dessa byggnader på skolan, gymnastiksalen och matsalen, delar av förskolan, och skolhuset, till önskvärd standard för skolverksamhet, förskoleverksamhet och fritidsverksamhet bedömer vi som kostnadsmässigt ej försvarbart om jämförelse görs med en helt nyproducerad skola.

Om en renovering ändå blir aktuell skall den utföras så att ett längre perspektiv på byggnadernas livslängd säkerställs. Renovering kommer att bli omfattande varför man när man projekterat fram en del material och fastställt åtgärderna borde ta fram en ny kostnads kalkyl vilket skulle underlätta vid budgetarbetet och finansiering av projektet.

I denna inventering samt i kalkylen har det ej medräknats någon kostnad att tomställa befintliga byggnader vid en renovering men det bör övervägas.

### Bilagor

Bilaga 1 Foto	dat. 2023-06-28
Bilaga 2 Ritningar	dat. 2023-06-28
Bilaga 3 Sakkunnigutlåtande tillgänglighet	dat. 2023-07-12
Bilaga 4 Ombyggnadskalkyl, slutsida	dat. 2023-08-21
Bilaga 5 Rivningskalkyl	dat. 2023-09-04
Bilaga 6.1 Nyproduktionskalkyl, slutsida	dat. 2023-09-04
Bilaga 6.2 Nyproduktionskalkyl, kostnadsberäkning	dat. 2023-09-04
Bilaga 7 Markkalkyl	dat. 2023-09-04