

Fakta om bygg, innleielokaler og vedlikeholdskostnader - Til sak om Fremtidens skole – mars 2025

Skolene som kan bli tomme

Skoler som vurderes nedlagt skoledrift	Eydehavn skole	Nesheim skole	Moltemyr skole	Strømmen skole
Byggeår	1991/2006	1947/1981	1981/2006	2008
Antall etasjer	1	2	3	2 (skoledel)
Areal bygg	ca 3800 m2	ca 2568 (+180 sfo) m2	ca 6000 m2	ca. 3500m2 (ink bhg)
Formål i reg.plan/kom.plan	Ny reg.plan fra 2021, formål offentlig/privat tjenesteyting	Ikke reg.plan, ligger med formål i kommuneplan off./privat tjenesteyting	Reg.plan fra 1974 - offentlig område	Reg.plan fra 2007 - off.formål
Byggets godkjente bygningstype	Skole	Skole	Skole	Skole
Plass til utvidelse	Noen utvidelsesmuligheter på opparbeidet uteområde	Noen utvidelsesmuligheter på opparbeidet uteområde	Noen utvidelsesmuligheter på opparbeidet uteområde	Noen utvidelsesmuligheter på opparbeidet uteområde
Plassering	Tett nært boligområde, grøntområde rundt. Ny vei til Eydehavn er regulert ved tomten.	Landlig med noe boligbebyggelse.	I boligområde	I boligområde
Langs kollektivakse	Ja, ca 700m gåavstand fra buss (101 linjen)	Ligger langs busslinje, men begrenset med bussruter	Ja, kort avstand til buss (110 linjen)	Ja, ca 400m gåavstand fra buss (101 linjen og med flere)

Kommunens innleide lokaler

Formål	Beliggenhet	Leieperiode	Utløp sår	Oppsigelse	Opsjon	Fremleie?	Leie pr. feb 2025	Fellesk ost akonto	Areal i m2	Pris pr m2
Kloa	Sam Eydes plass	01.01.2016 - 31.12.2025	2025	Ikke i leieperioden	1 x 10 år nye vilkår	Ja	949 098		270	3 515
Ellengård	Krøgenes	01.07.2016 - 30.06.2031	2031	Ikke i leieperioden	1 x 10 markedsmessige vilkår	Etter samtykke	1 240 023	120 000	1 197	1 036
Helsestasjonen	Sentrum - Alti Arendal	01.01.2013 - 31.12.2027	2027	Ikke i leieperioden	Løper 5 år omgangen om den ikke sies opp	Ja etter samtykke	2 767 436	418 036	1 392	1 989
Hjelpemiddellager	Krøgenes - Bedriftsveien 24	01.01.2018 - 31.12.2027	2027	Ikke i leieperioden	2 x 5 år til samme vilkår	Ja	1 105 579	99 996	1 242	890
Hjemmetjeneste/hjelpemi ddellager	Krøgenes - Bedriftsveien 22	01.11.2022 - 01.11.2027	2027	Ikke i leieperioden	2 x 5 år til samme vilkår	Ja etter samtykke	4 786 416	120 000	5 000	957
Barnevern Maxis	Maxis senteret	01.08.2018 - 31.07.2028	2028	Ikke i leieperioden	2 x 5 år til samme vilkår	Ja	5 696 412	680 304	2 628	2 168
Kirkevergen	Stoa - Glitre Nett	14.02.2024 - 15.02.2029	2029	Ikke i leieperioden	Ja er benyttet	Etter samtykke	308 652		281	1 098
Næringsavdelingen/Vitens enteret	Barbu - Eureka- bygget	01.09.2020 - 31.12.2034	2034	Ikke i leieperioden	1 x 5 år markedsmessige vilkår	Etter samtykke	12 655 476	2 315 296	6 628	1 909
Kulturkammeret	Kanalgården	15.12.2019 - 15.12.2039	2039	Ikke i leieperioden	5+5 år til samme vilkår	Etter samtykke	6 176 912	670 000	2 705	2 284
Miljøarbeidertjenesten	Kanalgården	Løper et år av gangen med rett til forlengelse					396 600		224	1 650
Moltemyr SFO, Lerkeveien 18	I barnehagen	15.08.07 - 14.08.2027	2027	Ikke i leieperioden	1 x 10 år på samme vilkår - benyttet	Ikke nevnt særskilt	570 000		175	3 077

Vedlikeholdskostnader i skolesaken

I høringene og i dialogmøter har det kommet spørsmål om grunnlaget for vedlikeholdskostnadene. Tallene bygger på en rapport fra det eksterne firmaet DBF AS, som i 2024 gjennomførte en tilstandsanalyse av alle skolebygg i Arendal kommune etter standarden NS 3424, nivå 1. Analysen vurderte byggenes tilstand opp mot et referansenivå definert som «god tilstand», der det ikke er behov for umiddelbart vedlikehold. Dette innebærer at tiltakene og kostnadsberegningene beskrevet i rapporten, kun omhandler nødvendig vedlikehold av eksisterende vedlikeholdsetterslep. Tiltakene innebærer ikke oppgraderinger eller tilpasninger til dagens krav for nye skolebygg.

For hver skole ble det laget en rapport med kostnadsestimat for å utbedre bygningsdeler som hadde tilstandsgrad TG2 eller TG3. Rapportene viser hvilke skoler som har lite, middels eller stort behov for vedlikehold, og kostnadene må sees i sammenheng med skolens totale areal.

Dette er vurdert i rapporten:

- Bygningsdeler som bæring, yttervegger, innervegger, dekker, tak, innredning, VVS og elektro
- Kostnader for å utbedre eller skifte ut alle forhold med TG2 og TG3

Dette er ikke vurdert:

- Funksjonalitet og egnethet i dagens skoledrift
- Arealbehov for ansatte og elever
- Akustikk, universell utforming, lekeplasser mv.
- Bassenganlegg ved skoler som har basseng

Hvorfor tallene i rapporten avviker fra investeringsbehovet i HØP

Kostnadene som framkommer av DBF-rapporten inkluderer ikke poster som merverdiavgift, usikkerhetsposter (særlig for eldre bygg), rigg og drift, samt prisjustering frem til forventet rehabiliteringssår. I Handlings- og økonomiplanen (HØP) er disse kostnaden innberegnet. I tillegg er det medtatt kostnader til etterisolering og solceller ved skolene som har behov for utskifting av tak. Rentekostnader for «unngåtte investeringer» er også beregnet med i skolesaken.