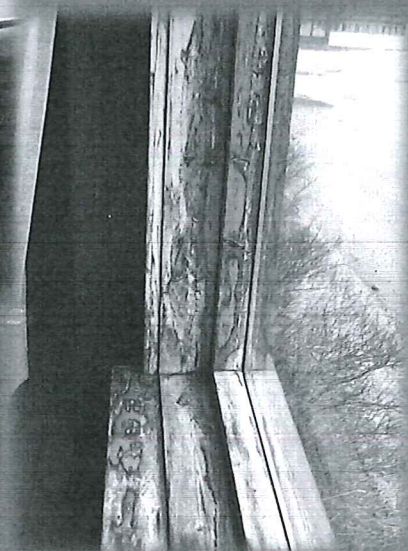
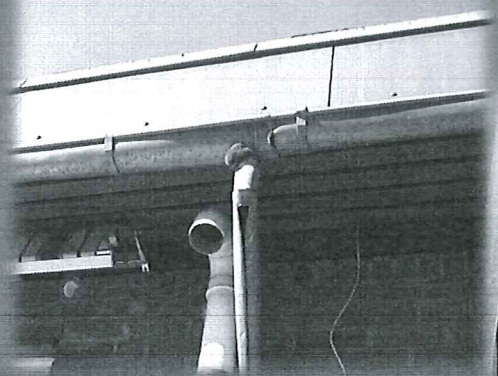
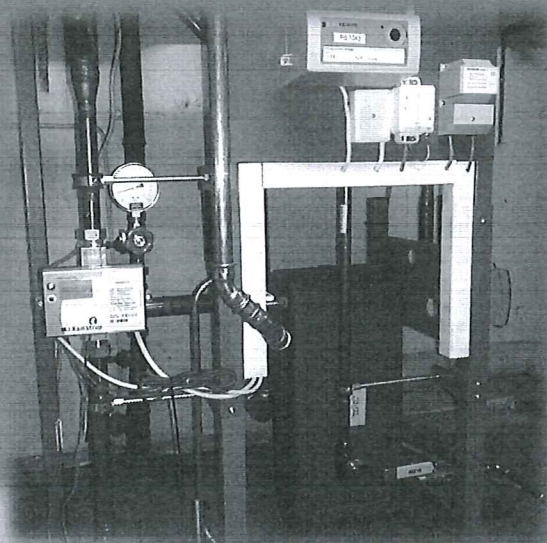


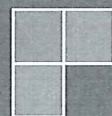
2016

Vedlikeholdsplan 2016 – 2019

❖ Vedlikeholdsbehovene og investeringsbehovene for de førstkommende 4 årene.



Bygninger i daglig bruk påføres stort forfall når de ikke vedlikeholdes!



Innhold

.....	0
Innledning	2
Veien videre	3
FDVU-Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling.	4
Opptappingsplan	4
Økt aktivitet	5
Bemanning	6
Ventilasjonsanlegg.....	8
Enøk-rapport	10
Elsikkerhetsrapport på 4 bygg	10
Hva fikk bygningsavdelingen gjort i 2015, og hva er de store utfordringene?	11
Alternative løsninger for å sikre vedlikeholdsbudsjettet.	14
Bygningsforvaltningens organisering.....	14
Brannsikkerhet.....	14
Tilstand på kommunens bygningsmasse.	15
Prioritert vedlikeholdsplan.....	16
Referanser/kilder:	18
Vedlegg nr. 1 – politiske vedtak.....	19
PS 5/15 Strategisk plan for bygningsforvaltning	19
PS 23/15 Vedlikeholdsplan 2015 - 2018.....	20
Vedlegg nr. 3 – renholds maskinpark.....	22
Saltdal kommune, maskinpark renhold	22
Vedlegg nr. 5 – vedlikeholdsoversikt	26

Innledning

Kommunens ansvar for vedlikehold av våre bygninger er lovfestet i blant annet Grunnlovens, § 19, Brannforskriften, El-sikkerhetsforskriften, m.fl.

Den tidligere vedlikeholdsplanen for 2015 – 2018, ble utarbeidet som et resultat av virksomhetsleder befaringer på samtlige bygninger i kommunens eie i 2014. De inntrykk som der ble nedfelt i arbeidsdokumentet «Kommunalt bygningen», samt de avvikene som vaktmestere og brukere av byggene hadde innmeldt til virksomhetsleder dannet grunnlaget for de tiltak som ble lagt inn i planen.

I februar 2015 ble det vedtatt en «Strategisk plan for kommunal bygningsforvaltning». Strategisk plan fastsetter hvilket nivå bygningsforvaltningen skal ha i Saltdal kommune. Ingen bygninger skal ha lavere tilstandsgrad enn TG1. Dvs. svake symptomer på avvik.

Trenden er et større fokus på Facility Management(FM). Dette skyldes at byggene blir mere teknisk enn tidligere. Byggene får flere smartløsninger, noe som også krever smartere beredskap både på energiforsyning og IKT.

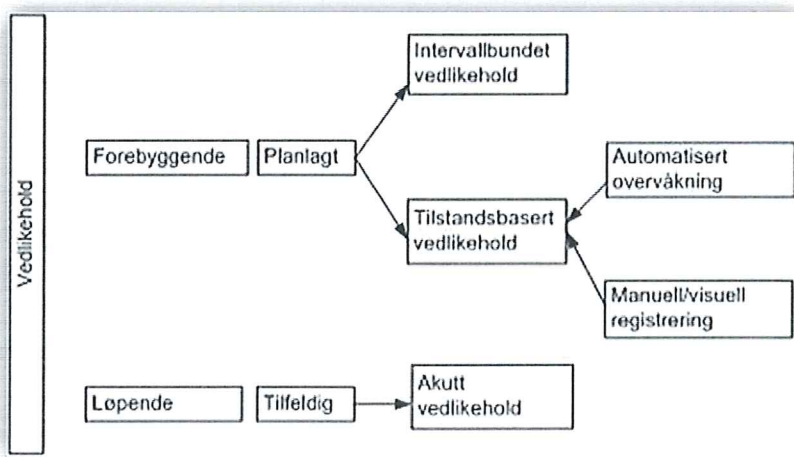
FM har utviklet seg svært mye de siste årene. Teknologien som er kommet inn i bygningene er mere og mere omfattende. Likeså er de verktøy i form av smarttelefoner, nettbrett og øvrig dataverktøy, som etter hvert brukes. Det gjelder fra renhold-, til strategi- og økonomiplanlegging.

Renholdsrutiner og renholdsoppgaver presenteres i dag på nettbrett, slik at enhver renholder kan gå inn og gjøre renhold i ethvert bygg og vite hva som skal gjøres til enhver tid.

Vaktmesterne, nå ofte kalt bygg-driftere, opplever også en vridning på teknologi. De kan i dag drifte ventilasjon og temperaturovervåkning via en smarttelefon eller nettbrett. På denne måten trenger de ikke være tilstede på bygget for å gjøre disse justeringene.

Men dette er bare en brøkdel av deres oppgaver, så de er fortsatt påkrevd med renhold, vedlikehold av bygningen generelt, skiftning av ventilasjonsfiltre, daglig tilsyn med brannsikkerhet og brøyting av rømningsveier osv. bare for å nevne noen få oppgaver.

Flere og flere kommuner har forstått at vedlikehold av bygningene er viktig for at de kommunale funksjonene skal kunne ivaretas. Det hjelper lite med gode tjenestetilbud innen helse og omsorg, når man etter hvert ikke har bygninger som holder mål for den tjenesten de skal tilby.



Figur 1: To grove prinsipper innen vedlikehold. Forebyggende planlagt vedlikehold bygger på materiallevetid, overvåkning og visuelle registreringer. Løpende tilfeldig vedlikehold bygger på akutte behov, og er uten styring. Forårsaker ofte overskridelser.

Veien videre

Skal Saltdal kommune lykkes med å ivareta bygningsmassen, må vedlikeholdsarbeidet tas på alvor!

Kommunestyret vedtok i mars i forbindelse med godkjenning av vedlikeholdsplanen, å trappe opp vedlikeholdet over 6 år.

Dersom kommunen skal opp på et verdibevarende vedlikehold vil det medføre en budsjettøkning innen byggforvaltningen på kr. 3,7 mill. pr. år de 6 årene.

Så hvorfor skal kommunen gjennomføre en slik økning på vedlikeholdssiden?



Bilde 1: Undersiden av en takkasse. Det er ikke slik det skal se ut!

Fordi kommunen i dag har svært mange, store og alvorlige avvik. Bygningsavdelingen har prioritert følgende:

- Brannavvik – brannvarsling og ledelys er under utbedring. Mangler fortsatt en del arbeid i forbindelse med sprinkleranlegg og søppelhåndtering.
- El-sikkerhet – kommunen har i år en gjennomgang av rådhuset, og de 3 skolene i kommunen. Denne avdekker store avvik og kostnader for å utbedre disse. Det foreligger i tillegg pålegg fra el-tilsynet på mange av våre bygninger. Dersom dette pålegget ikke imøtekommes, vil det medføre stenging av byggene.
- HMS-avvik – mange av formålsbyggene har ikke tilfredsstillende ventilasjon.

- Beredskap – kommunen har ikke tilfredsstillende beredskap på energiforsyning, hverken på rådhuset eller sykehjemmet. På sykehjemmet vil det kunne føre til livstruende situasjon, ved en evt. bortfall av strømforsyningen.
- Universell utforming – rådhuset og idrettsbyggene våre har ikke tilfredsstillende adkomst for funksjonshemmede.
- Arkiv – kommunen har ikke tilfredsstillende arkiv for oppbevaring av vårt eget dokumentmateriale.

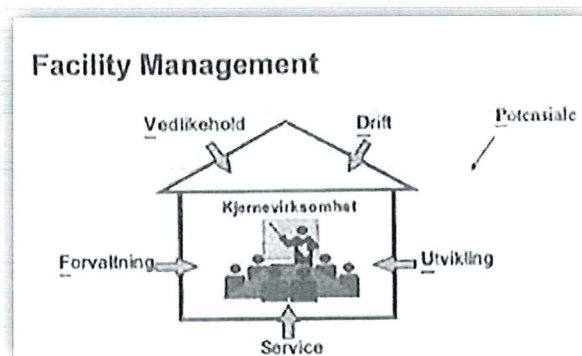
Utfordringene blir å videreføre de vedtak og planlagte tiltak nå når kommunen er inne på Robek-lista.

Men avvikene på brann, el-sikkerhet og HMS, må på en eller annen måte implementeres i de budsjettene vi foreslår og vedtar.

FDVU-Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling.

God eiendomsforvaltning kan defineres som det å gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig kostnad.

Oversikten som foreligger i arbeidsnotatet «Kommunale bygningen», gir et bra utgangspunkt der en ser hvor en bør starte planleggingen av framtidig vedlikehold.



Likevel er det viktig å bruke de rapportene fra tilsyn som bygningsavdelingen mottar i 2015, når det gjelder energiutredning og el-sikkerhet.

Disse blir viktig å bruke når den skal prioritere hvordan byggene skal vedlikeholdes og brukes. Og ikke minst, hvor skal veien gå videre? Er det bygninger som skal fases ut, skal kommunen investere nytt og hvilke bygg/funksjoner skal da prioriteres?

Opptrappingsplan

Saltdal kommune vedtok i kommunestyret i mars 2015, i forbindelse med vedtak av vedlikeholdsplanen å trappe opp vedlikeholdsarbeidet over 6 år. Dette innebærer en kraftig økning hvert år.

Dersom en skiller ut formålsbyggene sammen med de innleide arealene vi har, som naturlig hører inn i porteføljen, er det fortsatt ca. 50 000 kvm bygningsmasse som skal vedlikeholdes.

Det tilsvarer en kostnad på til sammen ca. kr. 50 mill. til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen. Nå er dette inkludert alle driftskostnader, men energi, forsikring, renovasjon er allerede fordelt til brukerne av bygningene.

Når en da ser på de kostnadene som allerede er fordelt til brukerne av byggene, som utgjør ca. kr 10,2 mill. og trekker dette fra, får en fram den rammen som bygningsforvaltningen burde hatt for å drifte byggene. Kr. 39,8 mill.

Rammen for byggforvaltningen i 2014 var på 17,8 mill.

Da ser vi at gapet mellom behovet og rammen i dag er på kr. 22 mill.

Dersom en skal følge opp det vedtaket som var gjort 25.3.2015 i kommunestyret PS 23/15, vil en opptrappingsplan medføre en årlig økning på kr. 3,67 mill. på vedlikeholdsbudsjettet.

Det må derimot påpekes at denne opptrappingsplanen er ikke med i økonomiplanperioden for 2016 – 2019!

Økt aktivitet

En slik økning vil selvfølgelig medføre at en kan ivareta betydelig større oppgaver og begynne å planlegge på utskiftninger som er svært nødvendig. Det gjelder spesielt på ventilasjon, elsikkerhet, vinduer, dører, tak, osv.

Ventilasjonsanleggene er svært gamle, og dersom noe går i stykker nå, må kommunen enten stenge ned ventilasjonsanlegget eller skifte ut sentrale kostbare enheter. Nå snakker vi om kostnader som snart løper opp mot kr. 300 000,-.

Elektriske anlegg rundt på de forskjellige byggene er gamle med like gamle armaturer. I tillegg er kursene underdimensjonerte og man mangler tilknytningspunkt. Bruken/behovene til elektriske apparater har forandret seg mye på 30 – 60 år.

Men selv med en ramme som tilsvarer dagens behov, vil likevel ikke greie å hente inn det etterslepet som kommunen har opparbeidet over mange år. Måten det må gjøres på, vil være å kunne ta ut restlevetiden på de eldste og dårligste bygg, og i stedet begynne å planlegge på nye bygg med de nye og udekte behov som kommunen har.

Den vedtatte økonomiplanen for 2016 – 2019, innebærer ikke økning på vedlikeholdspostene, men det er bevilget til sammen kr. 7,2 mill. på investeringer til tiltak på avvikshåndtering. Det innebærer en produksjonsøkning med 260 % i 2016.

Bemanning

Administrasjon byggforvaltningen

Som følge av opptrappingsplanen/økt aktivitet, vil det nødvendigvis bli betydelig økt arbeidsmengde. Etter de beregningene som er gjort over, tilsier det en 10-dobling av aktiviteten i løpet av 6 år. Da sier det seg selv at økningen er så stor at det vil være umulig med dagens byggforvaltning som allerede er underbemannet.

Det gjelder ikke bare på mengden vedlikehold, men også på det papirarbeidet som skal utføres i forkant. Alt fra utredninger, undersøkelser, planer og beregninger, til utforming av anbudsbeskrivelse og konkurransegrunnlag. Alt arbeidet skal også følges opp og kontrolleres, spesielt der det er innleid håndverkere.

På de befaringene som virksomhetsleder foretok like etter tiltredelsen i stillingen, ble det avdekt mange håndverkerfeil, som kommunen selv må rette opp i ettertid. Det samme viser rapportene fra el-tilsynet.

Dette stjeler penger fra vedlikeholdsbudsjettet. For å unngå dette kreves det at renoverings- og byggeprosjekter følges tett opp av byggherren, slik at oppdragene løses i henhold til forskrifter, krav og bestillinger.

El-tilsynets rapport på formålsbyggene, fastslår også at arbeidsoppgavene ikke ferdigstilles i henhold til regelverk og det bærer preg av manglende etterkontroll av utførende entreprenør.

Samme tilsynet peker på manglende dokumentasjon, på rutiner og registreringer for oppfølging av de elektriskanlegg som kommunen har i byggene. Til dette arbeidet skulle vi hatt i bruk dataverktøyet Facilit FDVU, som er innkjøpt til å gjøre slik dokumentasjon og registreringer. Dessverre er vi ikke kommet dit at vi kan nyttiggjøre oss det verktøyet ennå. Det må gjennomføres et stort registreringsarbeid og datafangst før vi er der. Kommunen har heller ikke tatt i bruk de modulene som er tilgjengelig i programvaren.

Med dagens strenge reguleringer innenfor offentlige anskaffelser, vil arbeidsoppgavene vokse proporsjonalt med økningen innen vedlikeholdet.

Vaktmester/driftsoperatører

I 2014 kom det en ny europeisk standard, NS-EN 15628:2014, som definerer kvalifikasjonskrav til vedlikeholdspersonell. Det tilsier at kommunen må tilstrebe faglig nivå hos sine driftsoperatører/vaktmestere. I løpet av vinteren har byggforvaltningen hatt 2 av sine ansatte på etterutdanning. De deltok på byggdriifterskolen som ble avviklet på Fauske i regi av AUF.

Begge representantene avla eksamen i juni og begge har bestått!

Alle vaktmesterne har i 2015 vært på FSE – sikkerhetskurs, som de er pålagt å ha for å betjene el-tavler i byggene. Dette er kurs som de må ha hvert år. Det gjenstår å få gjennomført den praktiske instruksjonen på hver enkelte hovedtavle/fordelingsskap. Dette må gjøres av fagkyndig person. I tillegg skal det utarbeides instruks for denne betjeningen og hvilke oppgaver vaktmesteren kan utføre i tavla/fordeler.

Kommer ikke dette på plass medfører det at kommunen må tilkalle elektriker hver gang en skal inn i sikringsskapet/el-tavla.

Innenfor byggforvaltningen regner en ca. 4000 – 5000 m²/vaktmester. Dette er i bygg der en har kontinuerlig vedlikehold og planlagte rutinemessig utskiftninger og oppgraderinger på bygningene. I Saltdal kommune har ikke dette vært tilfelle siden 1980-tallet. Etterslepet har vokst kraftig, og det medfører at vaktmesterne springer etter får å løse de akutte problemene. På denne måten øker arbeidsoppgavene fortere enn vaktmesterne greier å løse dem.

Dersom byggene hadde vært vedlikeholdt som de burde vært, ville dagens bemanning kunne være tilstrekkelig.

Snekker/håndverker

I dag har kommunen kun 1 snekker! Med de utfordringene som vi nå står overfor er dette en umulig oppgave. Det kan tenkes vi trenger 1 tømmer, 1 maler, der alle bidrar og avhjelper hverandre i større tiltak. Da ville vi være i stand til å løse de aller fleste daglige vedlikeholdet med eget personell.

Nå vil det fortsatt være oppgaver som måtte utføres av innleide ressurser, som elektrikere, rørleggere og tømmer til stor oppgraderinger/investeringer. Men dersom man benytter innleid ressurs til daglig vedlikehold og små utskiftninger, vil en ha en dårlig utnyttning av den økonomiske rammen og får lite utført. Innleide håndverkere koster det dobbelte av egne utgifter.



Bilde 2: Vi er for få håndverkere i byggavdelingen.

Renhold

Renhold har ved flere anledninger vært utsatt for til dels kraftige reduksjoner, til tross for at de som sliter mest med følgene av dårlig vedlikehold. Reduksjonene har medført at det i dag ikke finnes rom til en hovedrengjøring/rundvask 1 gang i året.

Dette blir kun gjort i skolene og barnehagene, der det er særskilte rengjøringskrav.



Bilde 3: Dagens renholdere bruker nettbrett eller smarttelefon som hjelpemiddel til renholdsplanen.

I alle formålsbygg er overflatene de skal rengjøre mange ganger utslitt. Det er bygg som fortsatt har det underlaget som ble lagt da bygget ble oppført på 1950-tallet. De har svært gammel maskinpark, da med tanke på vaskemaskiner som brukes til rengjøring av mopper, og maskiner som brukes til sliping og polering/boning av gulvflater.

Ikke alle har tilfredsstillende støvsugere, og flere steder der det er montert sentralstøvsugere, er disse tett fordi de tilstoppet av støv og skitt og fremmedlegemer. Det er heller ikke alle lokalene som har rengjøringsmaskiner.

Virksomhetsleder uttrykker med dette en sterk bekymring for renholdernes arbeidshverdag. Det er et sterkt behov for oppgraderinger av maskinparken til renholderne. Dette må også prioriteres i opptrappingsplanen.

Så er det et sterkt ønske at renholderne er med i tidlig fase når det gjelder planlegging, slik at en får riktige flater å rengjøre, samtidig at de blir gitt tilstrekkelig lokaler for sine behov til arealer.

Renholdsplanen for Saltdal kommune ble lagd i 1999/2000. Lokalene og arealene og ikke minst bruken av disse er endret mye siden da. Det som også er viktig å ha med, er den dimensjoneringen som da ble gjort var utfra bygget funksjonsformål. Dvs. den dimensjoneringen som er gjort på skolene er gjort med utgangspunkt i skolens behov og ikke tatt i betraktning bruken på kveldstid.

Virksomhetsleder mener det er viktig å få målt renholdet i kommunen på ny. Vurderer derfor å gjøre en ny gjennomgang av renholdsplanen for Saltdal kommune med hjelp fra ekstern aktør.

Ventilasjonsanlegg

Velger et eget kapittel til ventilasjonsanleggene. Dette skyldes at det hviler spesielle utfordringer i forbindelse med kommunens ventilasjonsanlegg.

- De er gamle og slitt
- Mange kryssvekslere – gjenvinningseffekt på 15 – 40 %
- Gamle styresentraler -- vanskeliggjør vedlikehold og utskiftninger
- Flere anlegg i samme bygningskompleks som forstyrrer hverandre
- Energi som ikke er ivaretatt/gjenvunnet
- Mangler ventilasjon eller for dårlig kapasitet i flere bygg.



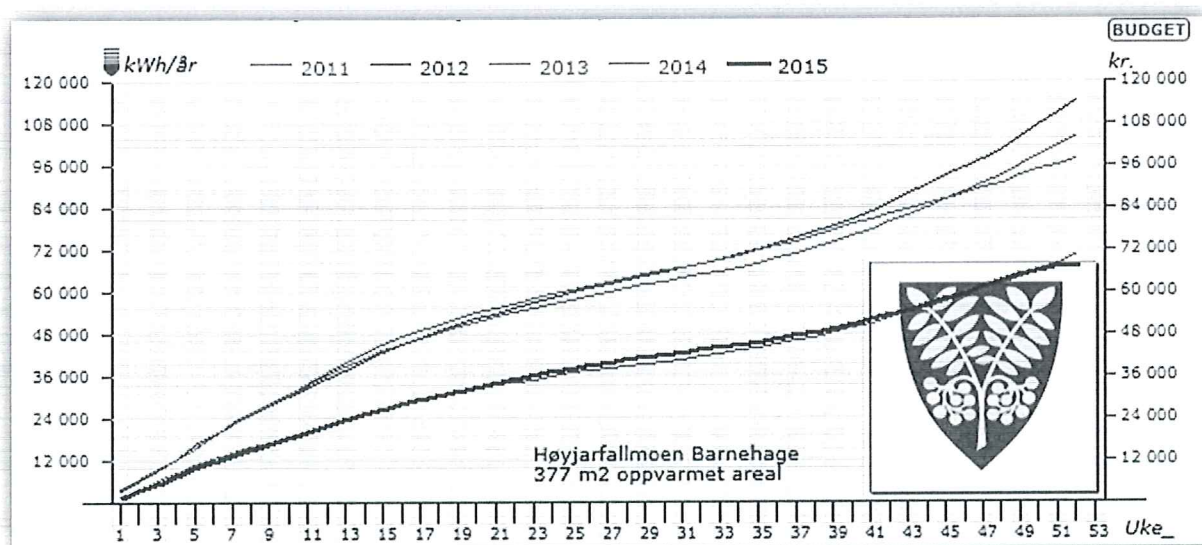
Ventilasjonsanleggene på et bygg er en av de tekniske installasjoner der er regner forholdsvis kort økonomisk levetid. Vanligvis settes denne til 15 år, mens den tekniske levetiden kan være lengre. Hvor lang levetid et ventilasjonsanlegg har, skyldes mange forhold. Et viktig forhold er vedlikehold og rengjøring av anleggene.

Bilde 4: Rulinemessig rengjøring er viktig for helse og funksjon.

Normalt setter en intervall for oppgraderinger/utskiftninger på 20 – 30 år.

For Saltdal kommunes del, vil det si at bygningene med ventilasjonsanlegg som kommunen har, vil det være behov for utskiftninger i ca. 80 % av byggene. For resten av byggene er det behov for rengjøring av anleggene.

Kommunen har ellers gode rutiner på skifte av filtre, men det er ikke tilstrekkelig dersom kanalene begynner å gro til og opparbeide belegg som kan inneholde bakterieflora som kan gi ubehag i luftveier og bidra til økt smittefare i byggene. Mange av de gamle anleggene er også bygd med firkantkanaler, slik at rengjøring er ikke mulig. Kanalene bør derfor skiftes.



Figur 1: Dette viser besparelsen etter at ventilasjonsanlegget ble tunet og justert i forhold til bla. driftstiden i barnehagen.

Dette viser at ved å oppgradere ventilasjonsanlegget som er over 20 år, vil det med stor sannsynlighet være stor summe å spare i energiutgifter på byggene.

Dersom en da velger å bruke behovsstyrte anlegg med effektive rotorvekslere, vil en kunne redusere energiforbruket betydelig i byggene. I de byggene der det i dag er flere anlegg som ikke er samkjørt, og består i hovedsak gamle anlegg, vil besparelsen snart komme opp mot 35 - 40 % av dagens forbruk.

Rømningsveier - brannsikkerhet

Universell utforming

Arkiv

Enøk-rapport

Saltdal kommune gjorde i desember 2014 avtale med Norsk Grønderutvikling As fra Narvik, om å utrede kommunens bygninger for mulige ENØK-tiltak. De har nå levert en rapport som beskriver flere tiltak og i tillegg hvilken spareeffekt det vil gi og payback-tid for investeringene (*payback-tid – tiden det tar før investeringskostnadene er inntjent i form av besparelser*).

Med i prosjektet var skolene, barnehagene, sykehjemmet og Rådhuset.

Kommunen er en storforbruker når det gjelder energi. Etersom kommunen er eiere av en stor bygningsmasse som er gammel og dårlig vedlikeholdt og utviklet, er energiforbruket høyere enn det som forventes av offentlige bygg i dag.

Dagens forbruk målt på de bygg som var med i prosjektet, viser et gjennomsnittlig forbruk på kr. 255,- kW/h pr år. Normtall man ønsker å komme ned på er ca. kr. 150,- kW/h pr år.

Norsk Grønderutvikling As viser til et sparepotensiale på 34 % av energiutgiftene. Dette vil for Saltdal kommune tilsi en reduksjon på energiutgiftene på kr. 2,4 mill. De anbefalte tiltakene vil kunne gi ca. 24 % energibesparelser og investeringene til anbefalte tiltak er beregnet til kr. 11,9 mill. Energibesparelsen vil kunne bli nærmere kr. 400 000,- pr. år.

Nå viser det seg at flere av nødvendige tiltak medfører så pass store investeringer at det gir for lang payback tid. Det betyr at investeringene ikke er lønnsomme. Her foreslår da Norsk Grønderutvikling As alternative tiltak uten å presisere hvilke. I forbindelse med disse tiltakene vil kommunen måtte se på løsning av flere avvik/utfordringer i sammenheng med ENØK-tiltaket for å forsvare lønnsomheten i tiltakene. Alternativet vil være å ta ut restlevetiden for bygget samtidig som man planlegger nytt bygg.

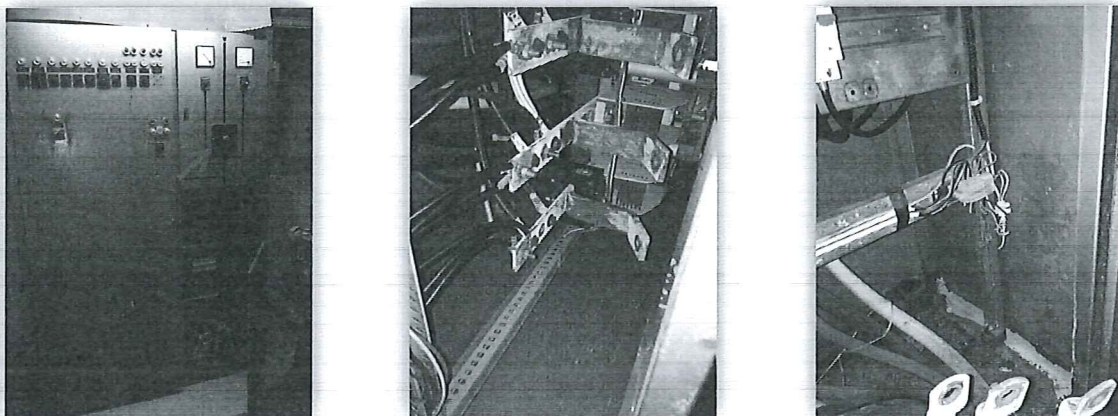
Elsikkerhetsrapport på 4 bygg

Vår 2015, engasjerte Saltdal kommune et elektrikerfirma til å gjennomføre el-sikkerhetskontroll av 4 bygninger. Dette er skolene og rådhuset.

Årsaken til at det ble disse byggene har med alder og tilstand å gjøre. Disse har bygningskropper som er fra 1950-tallet, og i tillegg var det de observasjonene som virksomhetsleder gjorde under befaringen av bygningene i begynnelsen av 2014.

Kommunen har mange sentrale bygninger som har utfordringer i tilknytning til el-sikkerhet. Avvik på el-sikkerhet er ensbetydende med brannfare eller fare for elektriske støt. Dette er vi **lovpålagt** å verne våre arbeidstakere mot!

Kommunen mangler i tillegg avtale med veileder/instruktør for opplæring av vaktmesterne til såkalt instruert personell.



Bilde 5 - 7: - Hovedbryter mangler/ødelagt fordi den er rustet fast. - Skinner og tilkoblingspunkter er svært korrodert. – Gamle kabler ikke isolert og heller ikke avsluttet korrekt.

El-tilsynet var på besøk 15.9.2015, på Røkland skole i svømmehall og gymsal. Dette medførte et pålegg.

Avvikene har et slikt omfang at det må prosjekteres nytt hovedtavlerom for svømmehallen/gymsalen. Store deler av det eldste elanlegget må også oppgraderes til dagens skolebehov.

Kommunen mottar også en del avvik som skyldes mangel på rutiner og dokumentasjon. Det vil i ettertid være viktig å kunne dokumentere egne kontrollrutiner og prosedyrer for de anlegg kommunen har.



Hva fikk bygningsavdelingen gjort i 2015, og hva er de store utfordringene?

I 2015 ble det tatt tak i brann sikkerhetstiltakene på de kommunale formålsbygg. Etterslepet her var stort, så de igangsatte tiltak vil ikke være avsluttet før vi kommer i oktober 2016.

Det blir skiftet en del brannvarslingsentraler der disse er enten ødelagte eller ikke lar seg tilpasse behovet. Noen bygg får nå brannvarsling som ikke har hatt det tidligere,

som egentlig skulle hatt. Totalt er det 19 bygninger i kommunen som får oppdaterte brannvarslingsanlegg, tilpasset de gjeldende krav og forskrifter.

Samtlige formålsbygg har nå hatt tilsyn og kontroll av brannslanger og håndslukkeapparater. I løpet av 2016 vil alle avvik på dette feltet være lukket.

Flere formålsbygg har heller ikke gjennomført pliktige brannøvelser. Her må barnehagene få skryt, som årlig har hatt øvelser og har gode rutiner på gjennomføringen. Det innleveres også rapporter/evalueringer etter disse øvelsene. ☺

El-sikkerhet er også en del av brannsikkerheten. Så de første årene framover, vil el-sikkerhet være høyt prioritert for å unngå brannfarlige situasjoner. Mange armaturer blir brannfarlige når de blir gamle.

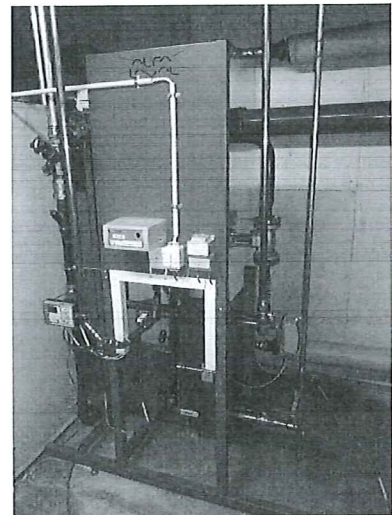
Sykehjemmet fikk skiftet sin gamle heis, som var satt ut av drift fordi en ikke kunne skaffe reservedeler. Heisen er viktig for drifta av sykehjemmet. Den ble ferdigstilt 1 mnd. før fristen og langt under budsjetterte ramme.

Videre har vi fått tatt unna stort sett det som var ført opp i vedlikeholdsplanen, men har måttet omdisponere noen midler til reparasjon av ventilasjonsanlegg på Rognan barneskole. Dette er ikke til å unngå, men avdelingen vil fortsatt forsøke å kunne presentere forutsigbare planer for vedlikeholdet i årene framover.

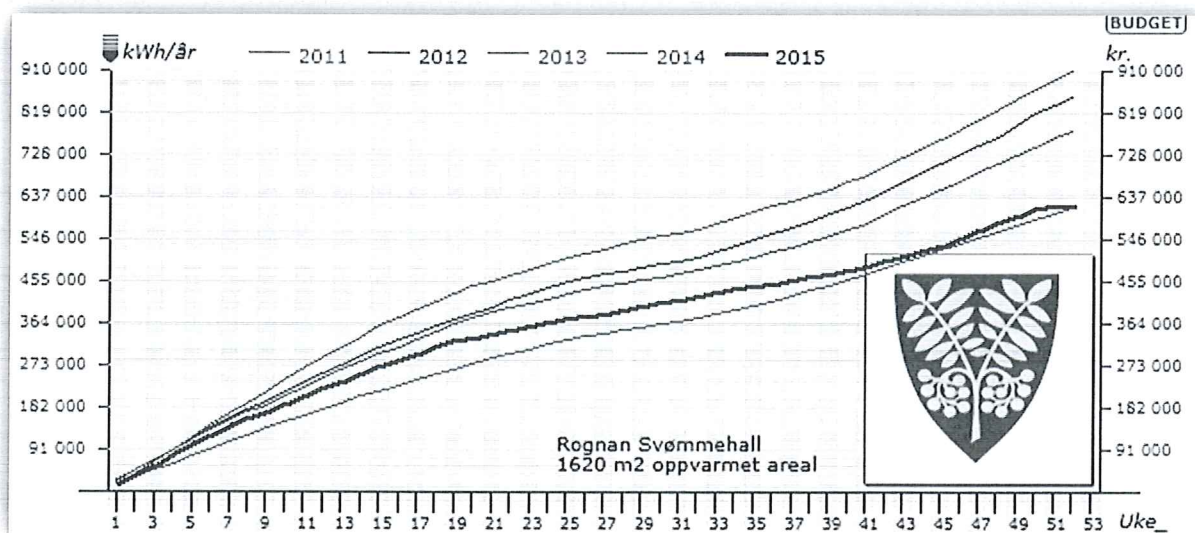
Energiforbruket i kommunen er for høyt. Så det vil arbeides sterkt med tiltak som reduserer energiforbruket. Tiltak som innvirker på energiforbruket er eks. oppgradering av ventilasjonsanleggene, etterisolering av bygningene, utskiftninger av vinduer og dører som er

gamle, slitt og lekk.

Av energitiltak av betydning varutskiftning av varmtvannstankene på Rognan svømmehall mot en varmeveksler(bilde over). Forbruket på disse tankene gikk til dusjene. Med varmeveksleren ser vi allerede en kraftig besparelse siden mars da den ble installert. Den vil sannsynligvis bli innspart i løpet av første driftsår.



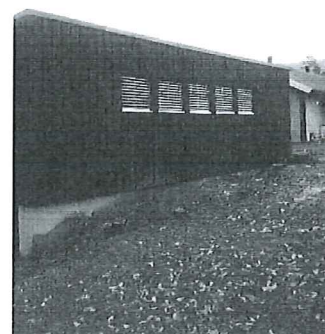
Bilde 8: Ny varmeveksler



Figur 2: Energikurven som viser forbruket for de siste årene i svømmehallen.

Det er avviklet brannvernlederkurs for de brannvernledere som kunne delta, totalt 11 stk. Dette er kurs som er lovpålagt og en del av kommunen ansvar i forhold til brannsikkerhet og dokumentasjonskrav.

Dessverre viser det seg at det med brannsikkerhet må hele tiden holdes som tema, og da særskilt i de byggene det overnatter personer og i skoler og barnehager. Under tilsynet ble det oppdaget for mange tilfeller der enten slukkemidlene eller rømningsveien var blokkert/innsperret av eks. søppel, vogner, eller andre gjenstander.



Bilde 9: Beiset og vindusrist.

Avdelingen har også greid å leie ut bygg som kommunen selv ikke har nytte av. Rytterstua er utleid for 10 år, og leien er avtalt til kostnadsdekkende nivå. Det vil i prinsippet si de betaler eiendomsavgifter og forsikringsutgiftene til kommunen, og energiutgiftene betaler de selv.

Dette gir oss rom til å avvente med kostnadene for sanering inntil leieperioden går ut.

Kontor areal er utleid på teknisk verksted på Vensmoen, med årlig merinntekt ca. kr. 12 000,-.

Ett bygg ble som planlagt sanert i 2015 med hjelp fra Salten Brann, som benyttet det sanerte bygget til røykdykkeropplæring. Areal totalt 150 kvm.

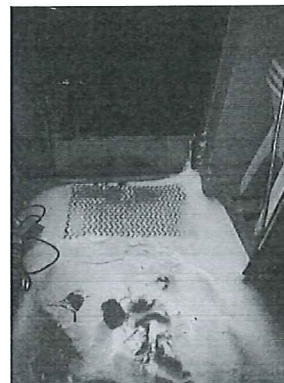
Alternative løsninger for å sikre vedlikeholdsbudsjettet.

Bygningsforvaltningens organisering.

I formannskapet sak 3/15 «Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning» 13.1.2015, vedtok de at organiseringen av bygningsforvaltningen skal utredes med tanke på dagens ordning opp mot innføring av internfakturering av husleie, eller et eget KF med oppgave bygningsforvaltning. Dette er et ledd i det å finne en ordning som bedre sikrer tilstrekkelig finansiering av vedlikeholdet.

Vedtaket medfører en betydelig arbeidsmengde i form av å framskaffe informasjon angående disse alternativene. Tror det er lurt å kontakte de kommunene rundt oss som har gjort seg erfaring, bla. på KF. Samtidig vil det være viktig å se grundig på modellen med intern husleiefakturering basert på livssyklus kostnader etter NS 3454 «Livssyklus kostnader for byggverk - Prinsipper og klassifisering» og NS 3456 «Dokumentasjon for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) for byggverk».

Denne utredningen skal være ferdig i løpet av 2016.



Bilde 10: Dørene er ikke tette i formålsbyggene.

Brannsikkerhet.

Det gjenstår også flere bygg der det ikke er tilfredsstillende søppelhåndtering/oppbevaring. Flere av formålsbyggene oppbevarer søppeldunker inntil veggen på bygningen. Dette er ofte gjort av hensyn til brøyting og funksjonell drift. Dette er ei utfordring som vi må komme til løsning på i løpet av kort tid.

Det er sett på flere alternativer for løsning med enten anlegg i bakken eller egne overbygg som etableres i tilstrekkelig lengde fra formålsbygget. For anleggene under bakken er det utfordringer med størrelsen på innkastene, og for overbygningene er det plassering i forhold til bl.a. vinterdrift.

Tilstand på kommunens bygningsmasse.

Den tekniske kvaliteten for bygninger klassifiseres ved fastsettelse av "Tilstandsgrad" (TG) etter følgende kategorisering (NS 3424):

Tilstandsgrad, TG	Beskrivelse i NS 3424:2012. Tilstand i forhold til referansenivået	Spesifikk beskrivelse i forhold til bolig, se også tillegg C, D og E
TG 0	Ingen avvik	- det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig;
TG 2	Vesentlige avvik	- bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være "utgått på dato". Det kan være behov for tiltak; eller - det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny; eller - det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller - særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG 3 ⁴⁾	Store eller alvorlige avvik	- total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller - det er fare for liv og helse; eller - det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller - det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TGIU ⁴⁾ (Ikke undersøkt)	Ikke undersøkt	- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; - bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særskilt.

* Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang som grunnlag for kostnadsoverslag.

Tabell 1: Hentet fra NS 3454

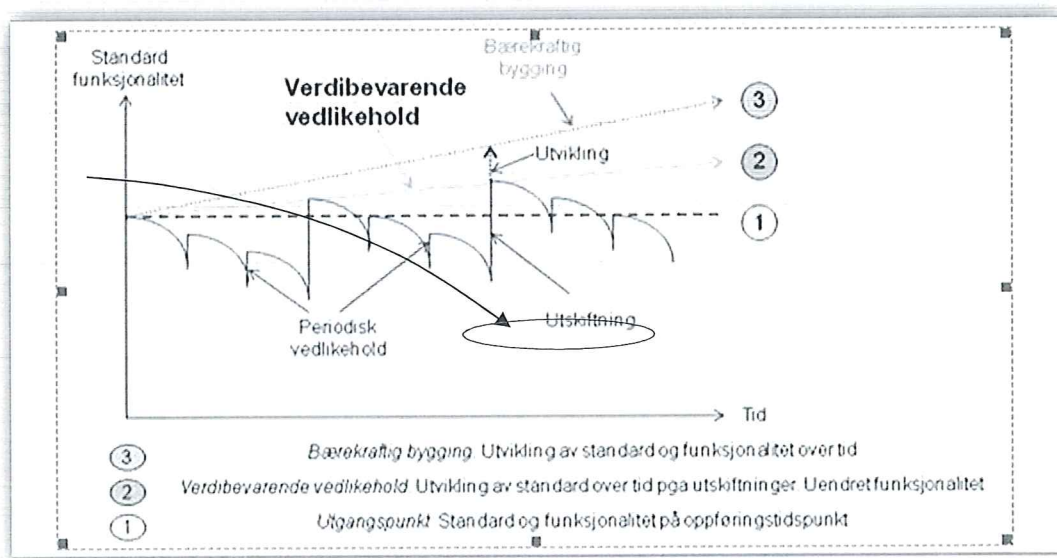
Stor del av kommunens bygninger har høy alder. Ved prosjektering er det vanlig å anvende 60 år som den planlagte levetiden for en bygning. Det sier seg selv at på 60 år har bygningen vært utsatt for store påvirkninger fra vær og vind, bruksslitasje og i tillegg kommer de bygningskravene som har endret seg underveis. Så et bygg som er bygd for 60 år siden, vil ikke tilfredsstille dagens krav til hverken ventilasjon, isolasjon, el-krav, brannkrav, osv., dersom det ikke har vært gjennomført oppgradering i disse årene.

Dersom en ser på formålsbygningene så ser en følgende:

- Formålsbygg 60 år og eldre 6 212 m² 13,5 %
- Formålsbygg 30 år og eldre 41 108 m² 89,5 %

Blant de eldste bygningene er det flere skolebygninger, og rådhuset. Dersom en omfatter alle bygningene vil disse tallene bli betydelig større.

Det betyr at stor andel av kommunens formålsbygg er mellom 30 – 60 år (34 896 m²). Dette er viktig å ha med i den videre planleggingen for vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen. Utfordringen for disse bygninger er at det finnes et skjæringspunkt der en må vurdere om en fortsatt skal bruke penger på vedlikehold eller om en skal tenke nybygg. **Dette arbeid må tas inn i neste vedlikeholdsplan og det bør nok startes en prosess også fra eiersiden der en ser på samlokalisering og framtidige behov.** Det ville i så fall være i tråd med «Strategisk plan for Saltdal kommunens bygningsforvaltning».



Figur 4: Saltdal kommune har flere bygg som ligger i rødt område. Nær grensen for sanering.

Prioritert vedlikeholdsplan

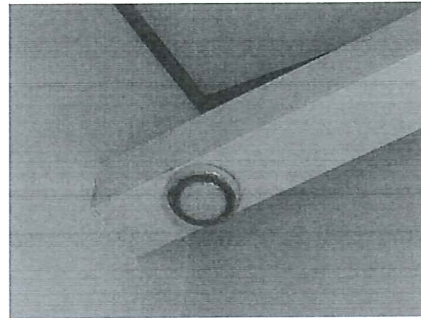
Når den prioriterte planen er satt opp, er det vektlagt de mest prekære tiltak for å berge bygg og de bygg det er påkrevet av forskrifter og lovverk å utbedre. I denne planen blir det i hovedsak å redusere forfallet av bygningsmassen og håndtere de brann- og HMS-avvik som foreligger.

Samtidig er det tatt en vurdering av hvilke bygg som er hensiktsmessig å avhende eller å finne alternativ finansiering for.

Det gjenstår da noen bygg som må underlegges en grundigere gjennomgang av fagkonsulenter som kan utrede feil og avvik på bygningsdetaljer, og kostnadsberegne de nødvendige tiltak. Dette er noe vår egen avdeling ikke har verken kompetanse eller kapasitet til.

Kommunen har også utfordringer som ikke er tatt med i denne planen.

- Gamle vinduer
- Gamle og slitte overflater
- Manglende utvendig maling
- Gamle og slitte skolekjøkkener.



Bilde 11: 4,5 meter opp til ventil
vanskeliggjør rengjøring

Referanser/kilder:

1. Forskning- og utviklingsprogram kommunal eiendomsforvaltning 2008 – 2012, «Utvikling og forvaltning av offentlige bygninger i et livsløpsperspektiv», NTNU
2. KS, «Kommunal eiendomsmasse, Store investeringer og mindre vedlikeholdsetterlep», Nøkkeltallsrapport 2013
3. «Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning» 2015.
4. Vedlikeholdsplan 2015 – 2018.
5. Rapport – forprosjekt ENØK, 2015 – Norsk Gründerutvikling AS, Narvik
6. El-kontroll Saltdal Rådhus 2015 – Peder Brenne As, v/Ole Marius Kristoffersen
7. El-kontroll Røklund skole 2015 – Peder Brenne As, v/Ole Marius Kristoffersen
8. El-kontroll Rognan Ungdomsskole 2015 - Peder Brenne As, v/Ole Marius Kristoffersen

Vedlegg nr. 1 – politiske vedtak

PS 5/15 Strategisk plan for bygningsforvaltning

PS 5/15 Strategisk plan for bygningsforvaltning - saksframlegg

Rådmannens innstilling

Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning vedtas.

Saksprotokoll i Formannskap - 13.01.2015

Behandling:

Monica Sundsfjord foreslo følgende forslag:

- Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning vedtas og vil være retningsgivende for bygningsforvaltningen
- Oppsummering og prioritering av mål og tiltak føyes til planen.
- Utredning av hvordan bygningsforvaltningen skal organiseres, legges fram for politisk behandling i løpet av 2016.

Monica Sundsfjords forslag ble enstemmig vedtatt.

Enstemmig innstilling:

- Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning vedtas og vil være retningsgivende for bygningsforvaltningen
- Oppsummering og prioritering av mål og tiltak føyes til planen.
- Utredning av hvordan bygningsforvaltningen skal organiseres, legges fram for politisk behandling i løpet av 2016.

Saksprotokoll i Kommunestyre - 18.02.2015

Behandling:

Enstemmig vedtak:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning vedtas og vil være retningsgivende for bygningsforvaltningen- Oppsummering og prioritering av mål og tiltak føyes til planen.- Utredning av hvordan bygningsforvaltningen skal organiseres, legges fram for politisk behandling i løpet av 2016. |
|---|

PS 23/15 Vedlikeholdsplan 2015 - 2018

PS 23/15 Vedlikeholdsplan 2015 - 2018

Rådmannens innstilling

1. Vedlikeholdsplanen godkjennes med de rammene som er lagt inn for 2015 – 2017.
2. Det gjøres omprioriteringer på kr. 1,5 mill. inneværende år, for å lukke endel avvik som er framkommet etter tilsyn av brannvarsling og ledelys.
3. Finansiering hentes fra midlene avsatt til reparasjon av svømmehallen på Rognan.
4. Det utarbeides en tiltaksplan for de brannvernnavvik en ikke får lukket inneværende budsjettår og de budsjettrammer som foreligger fram til og med 2017. Tiltaksplanen legges fram til behandling sammen med økonomiplanarbeidet 2016 – 2019.
5. Det utarbeides en opptrappingsplan over 6 år, med tanke på vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Opptrappingsplanen legges fram til behandling sammen med økonomiplanarbeidet for planperioden 2016 – 2019.

Saksprotokoll i Formannskap - 19.03.2015

Behandling:

Enstemmig innstilling:

1. Vedlikeholdsplanen godkjennes med de rammene som er lagt inn for 2015 – 2017.
2. Det gjøres omprioriteringer på kr. 1,5 mill. inneværende år, for å lukke endel avvik som er framkommet etter tilsyn av brannvarsling og ledelys.
3. Finansiering hentes fra midlene avsatt til reparasjon av svømmehallen på Rognan.
4. Det utarbeides en tiltaksplan for de brannvernnavvik en ikke får lukket inneværende budsjettår og de budsjettrammer som foreligger fram til og med 2017. Tiltaksplanen legges fram til behandling sammen med økonomiplanarbeidet 2016 – 2019.
5. Det utarbeides en opptrappingsplan over 6 år, med tanke på vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Opptrappingsplanen legges fram til behandling sammen med økonomiplanarbeidet for planperioden 2016 – 2019.

Saksprotokoll i Kommunestyre - 25.03.2015

Behandling:

Jim Hansen foreslo følgende tilføyelse til pkt. 3:
De nødvendige utbedringene må inn i investeringsbudsjettet for 2016.

Formannskapetets innstilling med Jim Hansens tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

Enstemmig vedtak:

1. Vedlikeholdsplanen godkjennes med de rammene som er lagt inn for 2015 – 2017.
2. Det gjøres omprioriteringer på kr. 1,5 mill. inneværende år, for å lukke endel avvik som er framkommet etter tilsyn av brannvarsling og ledelys.
3. Finansiering hentes fra midlene avsatt til reparasjon av svømmehallen på Rognan. De nødvendige utbedringene må inn i investeringsbudsjettet for 2016.
4. Det utarbeides en tiltaksplan for de brannvernnavvik en ikke får lukket inneværende budsjettår og de budsjetttrammer som foreligger fram til og med 2017. Tiltaksplanen legges fram til behandling sammen med økonomiplanarbeidet 2016 – 2019.
5. Det utarbeides en opptrappingsplan over 6 år, med tanke på vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Opptrappingsplanen legges fram til behandling sammen med økonomiplanarbeidet for planperioden 2016 – 2019.

Vedlegg nr. 3 – renholds maskinpark

Saltdal kommune, maskinpark renhold

MASKINPARK RENHOLD SALTDAL KOMMUNE

STED	TYPE	INNKJØPSÅR	TILSTAND	LEVETID	ANTATT NYPRIS
NAV/RO-MA BYGG	Poleringsmaskin	2009	God	ca 10 - 15 år	Kr 15 000 - 25 000,-
ROGNAN SAMF.HUS	Gulvaskemaskin	2001	Grei	ca 5 år	Kr 20 000,- + + +
ROGNAN SAMF.HUS	Støvsuger, Nilfisk	1996	Slitt	ca 1 - 2 år	Kr 5 000,-
ROGNAN SAMF.HUS	Ryggstøvsuger til amfi	1996	Slitt	ca 1-2 år	Kr 5 000,-
KULTURBYGG	High Speed Maskin	2000	Grei	ca 1 - 5 år	Kr 15 000 - 20 000,-
KULTURBYGG	Liten trappevasker	2005	Grei	ca 5 - 10 år	Kr 4 500,-
KULTURBYGG	Vannsuger	1985	Dårlig, gammel	ca 1 år	Kr 10 000,-
IDRETTSHALL	Støv- og vannsuger Foma 440	2008	Bra	ca 5 år	Kr 10 000,-
IDRETTSHALL	Gulvaskemaskin	2003	Dårlig. Kostbar maskin!	ca 2 - 5 år	Kr 100 000,-
IDRETTSHALL	Moppemaskin	1990	Slitt (vanskelig å få tak i deler)	ca 1 år	Kr 20 000 - 40 000,-
KNAGGEN	Bone- og skuremaskin	?	Bra	ca 5 år	Kr 15 000 - 20 000,-
KNAGGEN	Bone- og skuremaskin	1993	Grei, men gammel	ca 2 - 3 år	Kr 15 000,-
KNAGGEN	Moppemaskin	1990	Meget dårlig	0 år	Kr 20 000 - 40 000,-
VERKSTED, VENSMOEN	Vannsuger	1981	Bra	ca 5 år	Kr 10 000,-
VENSMOEN H.HUS	Støvsuger	2015			Kr 1 400,-

SALTDAL HELSESENTER	Moppemaskin	1996	Grei		ca 5 - 10 år	Kr 20 000 - 40 000,-
SALTDAL HELSESENTER	Sentralstøvsuger	2006	Kontaktfeil, ikke bra		ca 5 år	Kr 15 000,-
SALTDAL HELSESENTER	High Speed Maskin	2004	Grei		ca 5 - 10 år	Kr 15 000 - 20 000,-
SALTDAL HELSESENTER	Skuremaskin	1995	Bra		ca 5 - 10 år	Kr 15 000,-
SALTDAL HELSESENTER	Vannsuger Nilfisk GWD 335	2012	Ny			Kr 3 500,-
RÅDHUSET	Poleringsmaskin	2002	Bra	NB! Den er flyttet til kulturbygg	ca 10 år	Kr 15 000 - 20 000,-
RÅDHUSET	Poleringsmaskin Handy 17"	2014	Ny			Kr 10 990,- kampanje
RÅDHUSET	Poleringsmaskin	2009	Bra		Ca 10 år	Kr 15 000-20 000,-
RÅDHUSET	Moppemaskin	1980	Grei , men vanskelig å få tak i deler		ca 1 - 5 år	Kr 20 000 - 40 000,-
RÅDHUSET	Vannsuger	2003	Bra		ca 10 år	Kr 10 000,-
RÅDHUSET	Vannsuger Nilfisk VL500 35	2014	Ny			Kr 2 000,-
RÅDHUSET	Skuremaskin	1985	Grei		Ca 5 år	Kr 15 000,-
RÅDHUSET	Liten skuremaskin Nilfisk PS333A	2012				Kr 6 500,- kampanje
HØYJARFALL B.HAGE	Moppemaskin	2004	God		ca 10 - 15 år	kr 15 000,-
HØYJARFALL B.HAGE	High Speed Maskin	2007	God		ca 10 - 15 år	Kr 15 000- 20 000,-
HØYJARFALL B.HAGE	Sentralstøvsuger	2002	Fungerer ikke helt bra, må vurderes		ca 5 år	Kr 15 000,-
SALTNES BARNEHAGE	High Speed Maskin	2008	God		ca 10 - 15 år	Kr 15 000 -20 000,-
SALTNES BARNEHAGE	Moppemaskin	2008	God		ca 10 år	Kr 15 000,-
SALTNES BARNEHAGE	Sentralstøvsuger	1992	Grei		ca 5 år	Kr 15 000,-
ROGNAN BARNEHAGE	High Speed maskin	2008	God		ca 10 - 15 år	Kr 15 000 - 20 000,-
ROGNAN BARNEHAGE	Moppemaskin	2011	God		ca 10 - 15 år	Kr 15 000,-
ROGNAN BARNEHAGE	Sentralstøvsuger	1994	Grei		ca 5 år	Kr 15 000,-
KNEKTHÅGEN B.HAGE	Moppemaskin	2008	God		ca 10 år	Kr 15 000,-
KNEKTHÅGEN B.HAGE	Sentralstøvsuger	?	Grei		ca 5 år	Kr 15 000,-
KNEKTHÅGEN BHG	Glans-/poleringsmaskin Handy 17"	2016	NY			Kr 10 000,- (kampanje)

JUNIORKLUBB	Poleringsmaskin	1970			ca 1 år	Kr 15 000,-
ROGNAN UNGD.SKOLE	Moppemaskin	1997		Greit, men ikke helt bra	ca 1 - 5 år	Kr 20 000 - 40 000,-
ROGNAN UNGD.SKOLE	Gulvvaskemaskin	1996		Bra	ca 5 - 10 år	Kr 10 000 - 20 000,-
ROGNAN UNGD.SKOLE	Vann-/støvsuger	2003		Bra	ca 10 år	Kr 10 000,-
ROGNAN UNGD.SKOLE	Vann-/støvsuger	1972		Fungerer, men brukes til skittarbeid.	ca 1-5 år	Kr 10 000,-
ROGNAN UNGD.SKOLE	Glans-/poleringsmaskin	2004		Bra	ca 5 - 10 år	Kr 15 000 - 20 000,-
ROGNAN UNGD.SKOLE	Trappeskuremaskin	2007		Bra	ca 5 - 10 år	Kr 5 000,-
ROGNAN UNGD.SKOLE	Skuremaskin	2005		Greit	ca 5 - 10 år	Kr 15 000,-
ROGNAN UNGD.SKOLE	Glans-/poleringsmaskin Handy 17"	2015		NY		Kr 11 500,- kampanje
ROGNAN BARNESKOLE	Moppemaskin	1990		Ødelagt, må vurderes om den kan rep.	0 år	Kr 20 000 - 40 000,-
ROGNAN BARNESKOLE	Moppemaskin	1980		Dårlig, gammel!	ca 1 år	Kr 20 000 - 40 000,-
ROGNAN BARNESKOLE	Glans-/poleringsmaskin	2010		Bra	ca 10 - 15 år	Kr 15 000 - 20 000,-
ROGNAN BARNESKOLE	Glans-/poleringsmaskin	2010		Bra	ca 10 - 15 år	Kr 15 000 - 20 000,-
ROGNAN BARNESKOLE	Glans-/poleringsmaskin	2004		Greit	ca 10 - 15 år	Kr 15 000 - 20 000,-
ROGNAN BARNESKOLE	Glans-/poleringsmaskin	1995		Greit	ca 5 - 10 år	Kr 15 000-20 000,-
ROGNAN BARNESKOLE	Skuremaskin	1998		Greit	ca 5 - 10 år	Kr 15 000,-
ROGNAN BARNESKOLE	Glans-/poleringsmaskin	1995		Greit	ca 5 - 10 år	Kr 15 000 - 20 000,-
ROGNAN BARNESKOLE	Liten skuremaskin Nilfisk PS3333 A2012	2012		Ny		Kr 6 500,- kampanje
ROGNAN BARNESKOLE	Vannsuger Vacmaster 60 liter	2013		Ny		Kr 2 549,-
ROGNAN BARNESKOLE	Skuremaskin Taski Ergodisc	2012		Ny		Kr 10 000,- kampanje
RØKLAND SKOLE	Glans-/poleringsmaskin	2004		Greit	Ca 5 - 10 år	Kr 15 000 - 20 000,-
RØKLAND SKOLE	Poleringsmaskin Handy HS 17"	2013		Ny		Kr 10 990,- Kampanje
RØKLAND SKOLE	Glans-/poleringsmaskin	1990		Greit	ca 5 år	Kr 15 000 - 20 000,-
RØKLAND SKOLE	Vannsuger, stor	2003		Greit	ca 5 - 10 år	Kr 10 000,-

RØKLAND SKOLE	Vannsuger, liten	2005	Grei	ca 5 - 10 år	Kr 5 000,-
RØKLAND SKOLE	Gulvvaskemaskin Taski Swingo 150	2013	Ny		Kr 8 538,- kampanje
RØKLAND SKOLE	Dampvasker Kärcher m/vogn	2014			Kr 8 100,- (tilbud)
RØKLAND SKOLE	Skuremaskin	2005	Grei	ca 5 - 10 år	Kr 15 000,-
RØKLAND SKOLE, BASSENG	Bunnvasker, basseng	2011	Bra	ca 10 - 15 år	Kr 35 000,-
RØKLAND SKOLE, BASSENG	Gulvasker, basseng og gymsal	1990	Grei	ca 5 år	Kr 15 000 - 20 000,-
RØKLAND SKOLE, BASSENG	Gulvasker, garderobe	1990	Grei	ca 5 år	Kr 10 000 - 15 000,-
RØKLAND SKOLE	Moppemaskin, sør	1985	Brukes, men slitt	0 år	Kr 20 000 - 40 000,-
RØKLAND SKOLE	Moppemaskin, nord	1985	Grei, men er vanskelig å få tak i deler	ca 1 - 5 år	Kr 20 000 - 40 000,-
RØKLAND SKOLE	Hoftestøvsuger, Nilfisk UZ 964	2015			Kr 4 100,-
ROGNAN SVØMMEHALL	Moppemaskin	1975	Slitt og veldig gammel!	ca 1 år	Kr 20 000 - 40 000,-
ROGNAN SVØMMEHALL	Gulvasker, garderobe	2007	Grei	ca 10 - 15 år	Kr 10 000 - 15 000,-
ROGNAN SVØMMEHALL	Gulvasker, basseng	2009	Bra	ca 10 - 15 år	Kr 15 000 - 20 000,-
ROGNAN SVØMMEHALL	Bassengvasker	2009	Bra	ca 10 - 15 år	kr 35 000,-
ROGNAN SVØMMEHALL	Vannsuger	2008	Bra	ca 10 - 15 år	Kr 10 000,-
ROGNAN SVØMMEHALL	Dampvasker Kärcher m/vogn	2014			Kr 8100,- (tilbud)
ROGNAN SVØMMEHALL	Gulvvaskemaskin Taski Swingo	2016	Ny		Kr 10 000,- (kampanje)
SALTDAL SYKEHJEM	Glans-/poleringsmaskin Handy 17"	2015	NY		Kr 11 500,- kampanje
SALTDAL SYKEHJEM					
<p>I løpet av en 5-års periode (alt som er merket med rødt) er det antatt at disse maskinene bør være skiftet ut. Tidsaspektet kan også være mindre. Stipulert kostnad (2011 priser) er kr 670 000,- som må investeres i nye maskiner iløpet av denne 5 års perioden. !! De eldste maskinene som renholderne har i bruk er fra 1972</p>					

Vedlegg nr. 5 – vedlikeholdsoversikt

Vedlikeholdsoversikt – budsjett 2016 - 2019

Skolene i Saltdal kommune	2016	2017	2018	2019	
Planlagte for skolene	kr 161 000,00	kr 245 500,00	kr 170 000,00	kr 540 000,00	Kostnadene føres på 6291.
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>				<i>Merknader</i>
Røklund skole	kr	kr 10 000,00			HMS
	Mangler trapp ved rømningsvei gymsal				
	Fliser ødelagt i garderobene				
	Knust vindu i gymsalen ordnes				HMS
	Takkonstruksjonen bør ombygges for bedre taknøstløsning				
	Fundamentet for Formingsbygget er oppskruket og utett	kr 50 000,00			Kr. 500 000,-, Konsulentkostnader! Tette åpninger og sprekker. Utbedre muren.
	Støydemping i småskoletrinnet/SFO	kr 25 000,00			
	Skifte vinduer i den gamle skoledelen.		kr 250 000,00		
	Skifte ventilasjonsanlegg i Vensmoskolen				kr. 1 500 000,00
Rognan barneskole					
	Flere steder er det ikke tilfredstillende brannsikret gjennomføringer mellom branncellene.		kr 30 000,00		kabelgjennomføringer, rørgjennomføringer
	Vinduer ødelagt pga. innbrudd på nyskola. 4 stk	kr 36 000,00			
	Flere plasser var gulvbelegget løst og sterkt slitt. 150 m2	kr 55 000,00			
	Lysarmaturene som er brukt på toalettene er ikke egnet.	kr 5 000,00			
	Garasje/utebod er i ferd med å bli undergrad, bør fundamenteres på ringmur.	kr 30 000,00			
	Paviljongen trenger maling utvendig	kr 10 000,00			
	Paviljongen har gamle vinduer som bør skiftes. 31 stk		kr 140 000,00		Skifte noen de dårligste av de 31 stk.

	Drenering for å lede vann bort fra mur.		kr	45 500,00			Knottplast og drenering. kr 1 500 000,00 Kostnader som bør inn på investeringsmidler
	Nytt ventilasjonsanlegg brunskola bygd 1976, oppgradering						
<i>Rognan ungdomsskole</i>							
	Jentetoiletet må renoveres! Flislegging, 100 m2 inkl. flere gulv(korridorer).	kr	40 000,00				
	Brannvarsling og ledelys						Pågående kontrakt
	Utskifting av vinduer			kr	100 000,00		kr 140 000,00
	Nye gulvbelegg i flere klasserom						
	Oppgradering av skolekjøkkenet						kr 150 000,00
	Utskifting av panelovner Spesfløy.						Mattilsynet? høy overflatetemperatur.
	Ventilatorene i skolekjøkkenet ut via egne kanaler og ikke på ventilasjonen.						
	Dører bør skiftes						
	Av brannhensyn må alle klasserom oppgraderes med flere kontakter for å imøtekomme dagens undervisningsform.						Tas i forbindelse med el-avvikene. Eget investeringsbudsjett.
	Sikringsskapene oppgraderes til automatsikringer						

Barnehagene i Saltdal kommune		2016	2017	2018	2019	
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager		kr 81 000,00	kr 39 000,00	kr 50 000,00	kr 60 000,00	Kostnadene føres på 6291.
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>					<i>Merknader</i>
<i>Rognan barnehage</i>						
	Vaskelist mangler flere plasser.					
	Mørke vinduskarmer må males.					
	Vinduene i andre etg. Ikke tilfredstillende sikret.					
	Brannvarsling og ledelys					Pågående kontrakt
	Gjerde mot nabo er ikke i henhold til forskrifter. Nytt gjerde.	kr 15 000,00				
<i>Høyjarfall barnehage</i>						
	Renner mangler overband og brytes ned av is og snø på vinteren				kr 50 000,00	Reparasjon og utskifting av ødelagte fester.
	Tre som ønskes fjernet					Utføres ved egne ressurser.
	Mangler dusj for å dusje av barna				kr 10 000,00	Montere et kar med dusjlange på badet på Blåbær-avdelingen.
<i>Saltnes barnehage</i>						
	Bytte ytterdør, lekker og ødelagt av innbruddforsøk.	kr 15 000,00				
	Bedre belysning på toalettene. 5 stk	kr -				
	Søppeiskur ikke fundamentret.	kr 5 000,00				
	Ringfundament/4. pæler	kr 4 000,00				
	Bytte begge dørene på bod					
	Gjerdet rundt området er ikke i henhold til forskrift. Nytt gjerde.	kr 15 000,00				
<i>Knekthøgen barnehage</i>						
	Tilsyn og vedlikehold av radontiltak					Årlig kostnad. Ses i sammenheng med de andre bygg som også har tiltak på Vensmoen.

	2016	2017	2018	2019	
Overbygg til søppeldunkene					
Maling utvendig	kr 20 000,00				kr 45 000,00
Støydemping lekerom			kr 5 000,00		
Oppussing av bad/toalett Maurtua	kr 7 000,00				
Personaltoiletet pusses opp		kr 3 000,00			
Utsifting av verandadører 3 stk		kr 36 000,00			Energigevinst

Helse og sosial	2016	2017	2018	2019	
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial					
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>				
<i>Saltdal sykehjem</i>	Leie inn firma som kan dokumentere utførsel på arbeid	kr 50 000,00			Kostnadene føres på 6291.
	Legge nytt gulv på resten av kjøkken				<i>Merknader</i>
	Legge nye gulv i kjølerommene	kr 50 000,00			
	Restaurere badene på avd. B			kr 150 000,00	
	Skifte ventilasjonsanlegget på gammelbygget				Brannavik. Bygget mangler brukstillatelse og ferdigattest.
	skifte vinduer på gammelbygget				
	Heis/løftebord i hallen.				
	Maling utvendig gammelbygget.				
	Nytt syksignalanlegg				
	Ny søppelløsning utendørs, Brannavik		kr 150 000,00		kr. 400 000,00, prekært behov
	Nye belegg på fellesstue og rommene med gangen. 650 m2	kr 227 500,00			Avvik fra branntilsyn, Alternativt nye dunker.
	Utbedre avvik fra branntilsyn, søppelhåndtering				HMS/Renhold
	Nye vinduer på A-fløyen 30 stk				Avvik fra branntilsyn
	Nye vinduer i B-fløyen, 30 stk	kr 210 000,00	kr 260 000,00		
<i>Omsorgsboligene Osveien 54</i>	Utbedre avvik fra branntilsyn, sprinkler ved søppel og lager				Alternativt nye brannsikre søppeldunker.

	Bytte toaletter				kr	60 000,00		Aluminiumsdør	
	Ny dør med bedre holdbarhet.		kr	25 000,00				Pågående kontrakt	
	Brannvarsling og ledelys								
	Søppelanlegg i bakken					kr	150 000,00		
	Skifting av taktekke og deler av tro, utbedring av takkasser, nye renner og taknedløp, nye luftehatter								
<i>Knaggen</i>	Bytte siste ytterdør, stor varmelekkasje		kr	30 000,00				Kr. 1 800 000,- Prekært behov!	
	Ferdigstille de monterte ytterdørene		kr	5 000,00				Ikke ferdig foret/pusset mot karmene.	
	Brannvarsling og ledelys							Pågående kontrakt	
<i>Fløyveien 12</i>	Skifting av vinduer 6 stk		kr	40 000,00				Energeivinst med bytte til tette vinduer	
<i>Fløyveien 14</i>	Bygge om pumperør fra dreneringspumpe							Bør utføres snarest.	
	Branntetting rundt gjennomføringer i himling		kr	10 000,00					
	Skifte av verandører 5 stk		kr	-		kr	60 000,00	Energeivinst ved bytte av dørene.	
	Bygge om pumperør fra dreneringspumpe							Bør utføres snarest.	
	Utendørs belysning på paviljongene		kr	30 000,00				10 - 12 punkt fordeles på flerepaviljonger	
<i>Fløyveien 16</i>	Skifting av en varmeovn, termostat ødelagt							Står på fult for å virke	
	Skifting av verandører 5 stk		kr	60 000,00				Energeivinst med skifting av dørene	
	Brannvarsling og ledelys							Pågående kontrakt	
<i>Fløyveien 18</i>	Branntetting gjennom etasjeskille								
	Brannvarsling og ledelys							Pågående kontrakt	
<i>Fløyveien 20</i>	Brannvarsling og ledelys							Pågående kontrakt	

Fløyveien 22	Avhendes	kr	-350 000,00				
Fløyveien 24							
	Skifte vinduer					kr	50 000,00
	Undertak repareres og tettes	kr	5 000,00				
	Brannvarsling og ledelys						Pågående kontrakt
Fløyveien 26	Termostat på badene i stedet for trinnbryter						Elektrikker, energigvisnt
Fløyveien 51	Skifting av verandadører 1 stk	kr	10 000,00				Energigvinst med skifting av dørene
	Maling utvendig			kr	20 000,00		
*Saltdal helsesenter	Mangler ledelys i korridor	kr	-				Pågående kontrakt
	Lysarmaturene gir mye støy, skiftes til ledarmatur 50 stk	kr	-				HMS/brannsikkerhet
	Gulvbelegget i gamle bygningsdelen skiftes 200 m2	kr	70 000,00				HMS, svært tunge flater å renholde
	Lyddempe ventilasjon. Transporterer lyd!	kr	30 000,00				HMS
	Vinduer i gammel del bør skiftes 25 stk			kr	150 000,00		
	Nytt låsesystem som går på rømningsveiene			kr	50 000,00		

Diverse bygg	Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg	2016		2017		2018		2019		Kostnadene føres på 6291.
		kr	30 000,00	kr	2 500,00	kr	-	kr	-	
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>									<i>Merknader</i>
Stabburet	Sanere det som er vannskadd for å hindre at resten ødelegges. Rydding og fjerning av søppel som ligger i bygget. Sette inn nyeglass som mangler i vinduene.									Må ta unna de ødelagte bygningsdelene før resten råter opp.
Stall	Avhendes									
Griseffjøset	Bygget forsøkes avhendet til leietaker									Symbolverdi, bruksendring. Tomteavklaring!
Rytterstua	Utleid på 10-år kontrakt.									
Carpport Fløyveien 16	Legge toppdekke på taket									
Carpport Fløyveien 24/26	Maling utvendig	kr	10 000,00							
	Bytting til ståldunker for søppe((brannverntiltak)	kr	20 000,00							
Garage Fløyveien 51	Utvendig maling									
Gapahuk Fløyveien 51	Maling			kr	2 500,00					

Tekniske bygg	Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg	2016		2017		2018		2019		Kostnadene føres på 6291.
		kr	205 500,00	kr	3 000,00	kr	-	kr	-	
	Beskrivelse									Merknader
Svømmehallen	Betongen har betydelig avskallinger									Rapport foreligger fra Norconsult fra 2011. Overslaget på 1,500' Investeringmidler!
	Ventilasjonsanlegg									Kr. 650 000,-, investeringer snarest!
	Gammel fuktskade repareres	kr	30 000,00							
	Males	kr	4 500,00							Bør grunnes på nye før dekkmalning legges
	Bytting av vinduslåsene	kr	-							Dagens låser er rustet og uegnet.
	Legge i manglende/ødelagte fliser	kr	1 000,00							
Teknisk verksted Vensmoen	Renovere/etablere garderobe og dusj									HMS-avvik. Vaktmesterne mangler mulighet til dusjing etter ureint arbeid.
	Reparasjon av himling som er fuktskadd	kr	20 000,00							
	Arrondering for å bedre avrenning fra baksiden.	kr	50 000,00							HMS. Hindre soppspor etablering og spredning i bygget.
	Skifte inngangsdørene i begge endene	kr	50 000,00							
	Nytt belegg i trapp og gulv 2. etg. 100 m2	kr	-							HMS Det ligger nåiflt der i dag som er svært slitt. Umulig å rengjøre. Snublefare!
Åpengarasje/sandlager	Saneres 2016	kr	50 000,00							
Varmegarasje	Avhendes	kr	-300 000,00							Forventet pris. Kr 300 000,00.
Kaldlager Fløyvn.3	Maling			kr	2 000,00					
Varmlager Fløyvn. 3	Maling av nordveggen			kr	1 000,00					
Garderobene tiurvn. 31	Avhendes									

<i>Aggregathus Furufjåta</i>	Ny takkonstruksjon og nytt tekke.								kr. 450 000,- Prekært! Reservestrøm for Vensmoen hovedbygning og Knaggen.
<i>Aggregathus Fløyveien</i>									

Kultur		2016		2017		2018		2019		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur		kr	-	kr	120 000,00	kr	70 000,00	kr	80 000,00	Kostnadene føres på 6291.
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>									<i>Merknader</i>
<i>Samfunnshuset</i>	Takkonstruksjonen må utredes for råteskader og belastning, ettersom det har stått åpent mellom parapet og takflaten i svært mange år.									HMS Innleies fagkonsulent, må ses i sammenheng med utviklingen på Slipen scene.
	Brannvarslings og ledelys									Pågående kontrakt, opsjonsavtale.
<i>Idrettshallen</i>										
	Nytt sikringsskap, det er brent etter skumparty.							kr	80 000,00	EL-avvik. Bytte det skapet som er der. Skifte til automatsikringer?
	Brannvarslings og ledelys									Pågående kontrakt
	Skifte av alle vinduer i kantina(stk).					kr	70 000,00			
	Ny heis. Universell utforming.									Kr. 750 000,- Spesialfirma som kan ta jobben. Bør egentlig inn på investeringsbudsjett.
	Utbygging av styringsenheten for ventilasjon og varme.			kr	120 000,00					CO2 måler monteres
	Maling av tribune og gulv bak.			kr	-					
<i>Drageslipen</i>	Rømningsveier for 2,3 og 4. etg. Trapp	kr	-							Utvendig trapp utført med ekstern finansiering.

Rådhuset	2016	2017	2018	2019	
Planlagt vedlikehold for Rådhuset	kr 40 000,00	kr -	kr 150 000,00	kr -	Kostnadene føres på 6291.
<i>Beskrivelse</i>					<i>Merknader</i>
Nytt ventilasjonsanlegg					HMS, 4 000' bør avsettes snarest på investering. Utvendig løsning.
Termostattyrt regulatorer på radiatorene					
Sjøppelanlegg i bakken		kr 150 000,00			
Oppdatere innholdslisten sikringskap og rette opp mangler					HMS, el-avvik
Sikre søppelhåndteringsområdet mot brann	kr 40 000,00				Brannavvik. Plassert på eget område.
Brannvarslings og ledelys					Pågående kontrakt
Skifting av vinduer 88 stk					kr. 1 250 000,-, Ingen fasadeendring

	2016	2017	2018	2019	<i>Merknader</i>
Totale vedlikeholdsutgifter	kr 1 000 000,00				
Planlagt vedlikehold i 2016	kr 1 000 000,00				
Planlagt vedlikehold i 2017		kr 1 000 000,00			
Planlagt vedlikehold i 2018			kr 1 000 000,00		Kostnadene føres på 6291.
Planlagt vedlikehold i 2019				kr 1 000 000,00	
<i>Beskrivelse</i>					
Skolene	kr 161 000,00	kr 245 500,00	kr 170 000,00	kr 540 000,00	
Barnehager	kr 81 000,00	kr 39 000,00	kr 50 000,00	kr 60 000,00	
Helse og Sosial	kr 482 500,00	kr 590 000,00	kr 560 000,00	kr 320 000,00	
Diverse bygg	kr 30 000,00	kr 2 500,00	kr -	kr -	
Tekniske bygg	kr 205 500,00	kr 3 000,00	kr -	kr -	
Kultur	kr -	kr 120 000,00	kr 70 000,00	kr 80 000,00	
Rådhuset	kr 40 000,00	kr -	kr 150 000,00	kr -	

Vedlikeholdsplan 2015 - 2018

Kostnader

