

2017

Vedlikeholdsplan 2017 - 2020



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



Leif Inge Almo

07.02.2017



INNHold

.....	0
Innledning	2
Veien videre	2
FDVU-Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling.....	3
Opptappingsplan	3
Bemanningsplan	4
Ventilasjonsanlegg	6
Universell utforming	7
Enøk	7
Elsikkerhet	7
Brannsikring	8
Bygningsforvaltningens organisering.....	8
Dokumentasjon	8
Tilstand på kommunens bygningsmasse.....	9
Hva fikk bygningsavdelingen gjort i 2016, og hva er de store utfordringene?	11
Prioritert vedlikeholdsplan.....	13
Referanser/kilder:	14
Vedlegg nr. 1 – tidligere politiske vedtak.....	15
PS 5/15 Strategisk plan for bygningsforvaltning.....	15
PS 98/16 – Organisering byggforvaltning	15
Vedlegg nr. 2 – Prioritert vedlikeholdsplan.....	0

INNLEDNING

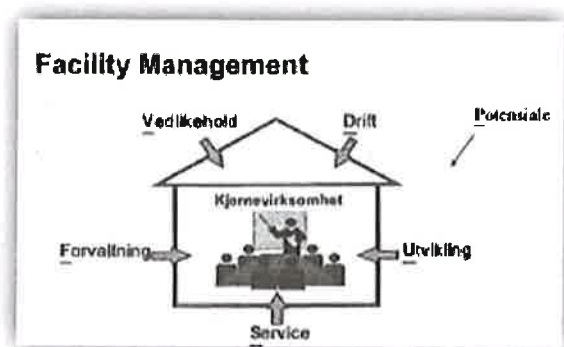
Kommunens ansvar for vedlikehold av våre bygninger er lovfestet i blant annet Plan og bygningsloven, Brannforskriften, El-sikkerhetsforskriften, m.fl.

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.

Strategiske planen ble utarbeidet etter de 4 kriterier for god eiendomsforvaltning som er beskrevet i NOU 2004:22. Nå er det i tillegg vedtatt i kommunestyret i forbindelse med valg av organisasjonsform (PS 98/16), at virksomhetsleder skal forvalte bygningene etter de samme kriteriene.

Trenden er større tilnærming mot begrepene Facility Management (FM), som innebærer mere fokus på brukertilfredshet i forbindelse med vedlikehold av bygningene. Dette skyldes at byggene blir mere teknisk enn tidligere. Byggene får flere smartløsninger, noe som også krever smartere beredskap både på energiforsyning og IKT.

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 skole, helse og omsorg, når man etter hvert ikke har bygninger som holder mål for den tjenesten de skal tilby.



VEIEN VIDERE

Skal Saltdal kommune lykkes med å møte de utfordringene på bygningsmassen, må det foretas kraftige strukturelle endringer. Innen byggforvaltningen er det 4 viktige områder der det er potensiale for store besparelser.

1. *Energi* – Enova har i sine beregninger uttalt at det i Saltdal kommune er et sparepotensiale på 2,8 GWh. Dette tilsvarer ca. 28 % i forhold til dagens forbruk. Det innebærer at en må oppgradere til mere smarte løsninger. Belysning er en nøkkel i disse besparelsene.
2. *Renhold* – dette er den største enkeltposten innen byggforvaltning. Da er det viktig at en tenker på hvordan renholdet kan utvikles og rasjonaliseres for å redusere kostnadene. Dagens kostnader ligger over det som er gjennomsnittet for landet for øvrig. Dette skyldes i hovedsak av gamle slitte flater, spredte arealer, små arealer som skal rengjøres og rengjøring med gammel teknologi.
3. *Areal* – Det største potensialet ligger i å redusere formålsarealene. Det blir derfor viktig å se på muligheten til å redusere arealene, når en ikke greier opptrapping på vedlikeholdet slik en hadde ønsket. Besparelsene er store, med ca kr. 650 - 1000,- pr kvm.
4. *Utvikling* – Det kan være god investering å utvikle eiendommene kommunen sitter på framfor å drifte de ned til saneringsobjekter for så selge de med store tap. Utviklede eiendomme er god investeringskapital, der en vil kunne ivareta realkapitalen på en bedre måte.

Fordi kommunen i dag har svært mange, store og alvorlige avvik er det gjort en del prioriteringer på tiltakene. Bygningsavdelingen har prioritert følgende:

- Brannavvik – brannvarsling og markeringslys er ferdig utbedret. Det gjenstår den vanskeligste delen, som er branndokumentasjonen. Dette er sannsynligvis noe vi må leie inn kompetanse for å få gjennomført. Det gjenstår også fortsatt en del arbeid i forbindelse med sprinkleranlegg og søppelhåndtering.
- El-sikkerhet – det er foretatt store utfordringer på elanleggene i kommunens bygninger. Virksomhetsleder forventer flere pålegg i årene som kommer.
- Beredskap – det blir iverksatt tiltak for å sikre reservestrøm for strategiske bygninger i 2017.
- HMS-avvik – mange av formålsbyggene har ikke tilfredsstillende ventilasjon.
- Universell utforming – rådhuset og idrettsbyggene våre har ikke tilfredsstillende adkomst for funksjonshemmede.

For å finne veien videre blir det viktig å forankre overordnede politiske mål og strategier, bygd på demografisk utvikling og de behov som kommer derav. Kommunen må da stille seg i slik posisjon at de makter å møte utfordringene, og ikke bli på etterkant og må ty til ugunstige løsninger som ikke er funksjonelle og i tillegg kostbare.

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 bygninger», 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 har mottatt i 2015, når det gjelder energiutredning og el-sikkerhet.



BILDE 1: ET AV VINDUENE PÅ RÅDHUSET.

OPPTRAPPINGSPLAN

Vedtak gjort i mars 2015 (PS 23/15) vedrørende opptrapping av vedlikeholdet på bygningsmassen, bør tas inn i økonomiplanen for å hindre/ bremse det store forfallet på bygningene. Registrerer at det er lagt inn en beskjedne økning i 2019 og 2020.

Det vil i tillegg være naturlig å se på muligheten for å redusere vedlikeholdsbehovet når det er utfordringer knyttet til opptrappingen av vedlikeholdet. Det første en da bør se på er arealbruken. Bruker vi våre arealer på en fornuftig måte? Eller har vi for store arealer for de funksjonene/tjenestene vi skal tilby?

En årlig økning på 3,6 mill. over 6 år, viser seg å være svært vanskelig å imøtekomme. Det er da nødvendig å redusere utgiftssiden, dersom en ikke greier å øke inntektene. De tiltak som gir størst effekt på utgiftssiden, er å redusere arealene som Saltdal kommune benytter. Sammenlignet med nasjonale tall viser det seg at vår kommune har betydelige mere areal enn gjennomsnittet i kommunene.

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. En reduksjon på 10 – 12 000 kvm ville gi mellom 6,5 – 8,0 mill. i reduserte kostnader.(normtall, 10 – 12 mill.).

BEMANNING

Administrasjon byggforvaltningen

Nasjonale nøkkeltall viser at kommunen har lave kostnader på administrasjonsutgifter til byggforvaltningen. Vi ligger på ca. halvparten av det som anses som nødvendig i dag.

Det innebærer at de mange oppgavene som følger ved en god eiendomsforvaltning, ikke lar seg gjennomføre. Det blir vanskeligere å planlegge de mange tiltakene, og FOA bidrar til at det blir mye papirarbeid i forkant av de nødvendige anskaffelsene der kostnadene tilsier det(over 100').

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. Vaktmesterne er viktig for å greie å holde nede driftskostnadene på bygningene. De bidrar sterkt til at en i 2016 har kunnet redusere energiforbruket med flere hundre tusen kWh.



Da er det også viktig at en har vaktmestere som kan bygningene sine, og kjenner de utfordringene som er.

BILDE 2: EN VAKTMESTER SKAL FYLLE MANGE FUNKSJONER.

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 står overfor, er dette en umulig oppgave. Vi trenger minst en 1 tømmer og fortrinnsvis 1 maler, for å avhjelpe dagens situasjon. 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. Med en betydelig lavere kostnad enn å måtte leie inn firmaer til disse



**BILDE 3: VI ER FOR FÅ HÅNDVERKERE I BYGG-
AVDELINGEN.**

enkle vedlikeholdsoppgavene.

Nå vil det fortsatt være oppgaver som måtte utføres av innleide ressurser, som elektrikere, rørleggere og tømrere 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.

Renhold

I 2016 hadde virksomhetsleder satt fokus på renholderne for å forsøke å gjøre noe med deres arbeidsforhold etter mange nedbemanninger opp gjennom årene. Dette fordi virksomhetsleder har mistanke om skjev arbeidsbelastning for renholderne. Dette er bekreftet også gjennom en arbeidsplassundersøkelse gjort av Hemis.

Den skjeve belastningen kommer av flere reduksjoner og samtidig begrenset oversikt over den arbeidsbelastningen som er på de forskjellige bygningene. Ved en renholdsplan kunne dette vært unngått og en hadde fått bedre oversikt over behovene i de enkelte bygningene vi har renhold.

En hadde fått samstemt behovene med ressursbruken.

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.

Som er ledd i å bedre renholdernes arbeidsdag der de største belastningene er, ble det leaset 3 rengjøringsmaskiner til kommunen. Disse ble plassert på Røklund skole, Saltdal sykehjem og på Helsesenteret. Dette vil gjøre arbeidsdagen lettere og vil spre en del tid på rengjøringen.



BILDE 4: DAGENS RENHOLDERE BRUKER NETTBRETT ELLER SMARTTELEFON SOM HJELPEMIDDEL TIL RENHOLDSARBEIDET.

Det er derfor et sterkt ønske at renholderne blir tatt med i tidlig fase når det gjelder planlegging, kanskje spesielt i den daglige driften. Spesielt i de bygningene at bruken av rommene endres, både på antall rom og hyppigheten på bruken.

Ved nybygg må de også tidlig inn, slik at en får riktige flater å rengjøre, og samtidig blir gitt tilstrekkelig lokaler for sine behov for romarealer.

Som beskrevet i tidligere vedlikeholdsplaner og saksframlegg, mangler Saltdal kommune en renholdsplan. Denne planen ville vært et godt hjelpemiddel i forhold til kostnadsberegninger og utmålinger av behovene. En ville samtidig fått samstemt forholdene på behov og ressursbruk.

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. Byggforvaltning har i dag ikke ressurser til å gjennomføre dette arbeidet selv.

I kommunestyre sak PS 84/16, ble det bedt om utvidet åpningstider for gymsaler og idrettshallen i ferietid og høytider. Denne økningen innebærer 17-22 dager i året. Mange av disse dagene ble brukt til spesialrenhold og til avspasering og ferieavvikling. Nå må avdelingen finne nye løsninger på dette. Hvordan dette tilfører merbelastninger til neste år, kjenner vi ennå ikke.

VENTILASJONSANLEGG

Dette kapittelet er gjeldende også i år, og er derfor ikke særlig redigert.

Velger et eget kapittel til ventilasjonsanleggene. Dette skyldes at det vil være 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.

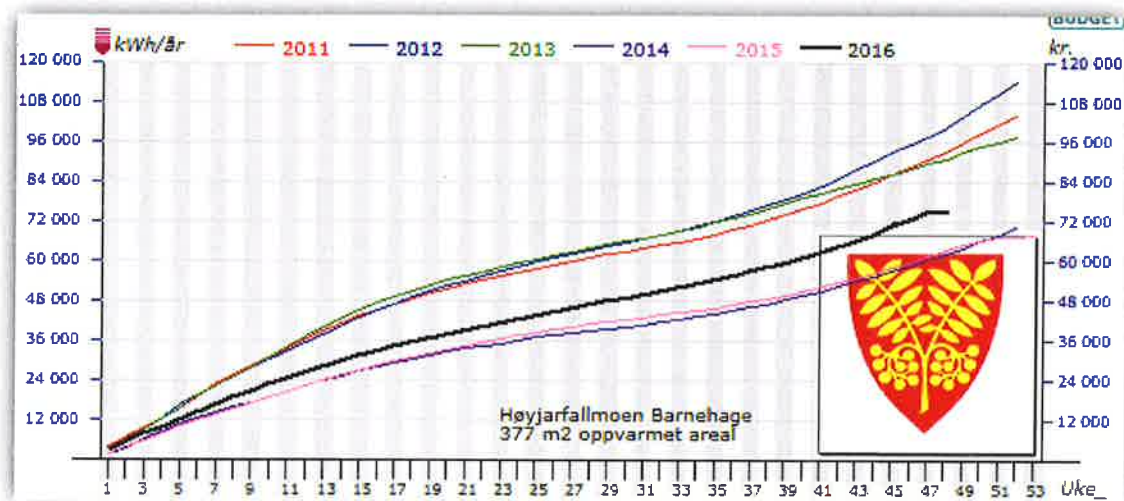


BILDE 5: RUTINEMESSIG RENGJØRING ER VIKTIG FOR HELSE OG FUNKSJON.

Normalt setter en intervall for oppgraderinger/utskiftninger på 20 – 30 år. I Saltdal er de eldste over 40 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 ikke hatt rengjøring på de siste 20 årene. Det anbefales rengjøring hvert 6. år.

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 mer komplisert. Kanalene bør derfor skiftes.



BILDE 6: DE FARGEDE LINJENE VISER FØR OG ETTER AT ANLEGGET BLE TUNET. DEN SVARTE VISER FORBRUKET NÅR STYRINGEN IKKE FUNGERER.

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.

UNIVERSELL UTFORMING

Kravet til Universell utforming kom allerede i 1997. Nå 20 år etter har ikke Saltdal kommune greid å levere i sentrale bygninger i kommunen (eks. Rådhuset, Rognan barneskole, Idrettshallen).

2. Utforming av enkelte byggverk

Arbeidsbygning skal ha planløsning, størrelse og fordeling av rom tilpasset arbeidsplassenes behov. Den skal utformes slik at det er mulig for orienterings- og bevegelseshemmede å arbeide i virksomhetene i bygningen, med mindre bygningen bare kan gi arbeidsplasser som er helt uegnet for orienterings- og bevegelseshemmede.

Byggverk for publikum skal ha planløsning, størrelse og fordeling av rom som gjør det mulig for orienterings- og bevegelseshemmede å komme til og å bruke alle de deler av byggverket som skal være tilgjengelige for publikum. I byggverk med mange rom med samme funksjon, er det likevel tilstrekkelig at 1/10 er brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede. Dette gjelder ikke der forutsatt bruk tilsier at flere eller alle rom er brukbare.

I byggverk med publikums-/tilskuerplasser er det tilstrekkelig dersom antallet tilrettelagte plasser sikrer at orienterings- og bevegelseshemmede kan ta del i de tilbud som gis.

https://dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/historisk-arkiv-1949---1987/forskrift-om-krav-til-byggverk.pdf (TEK 97)

ENØK

Saltdal kommune gjorde i desember 2014 avtale med Norsk Gründerutvikling As fra Narvik, om å utrede kommunens bygninger for mulige ENØK-tiltak.

Dagens forbruk målt på de bygg som var med i prosjektet, viser et gjennomsnittlig forbruk på kr. 255,- kWh pr år. Gjennomsnitt forbruk på offentlige bygg i landet er på 99 kWh pr. m² pr. år.

Norsk Gründerutvikling As viser til et sparepotensiale på 34 % av energiutgiftene. Dette vil for Saltdal kommune tilsa 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 Gründerutvikling 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.

ELSIKKERHET

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!

I 2016 hadde vi 4 forskjellige branntilløp i elektriske installasjoner som følge av gamle installasjoner og noe uheldige konstruksjoner.

Kommunen mangler i tillegg avtale med veileder/instruktør(FSE-kurs) for opplæring av vaktmesterne til såkalt instruert personell.

BRANNSIKKERHET

De tekniske installasjoner som er påkrevd i bygningene er nå stort sett på plass. Vi mangler derimot godkjente rømningsveier på Rådhuset. I dag er det ikke tilstrekkelig rømningsmuligheter fra 2. etg. Dette må etableres snarest.

Det gjenstår også flere bygg der det ikke er tilfredsstillende søppelhåndtering/oppbevaring. Flere av formålsbyggende oppbevarer søppeldunker inntil veggen på bygningen. Dette er ofte gjort av hensyn til brøyting og funksjonell drift. Dette er ei utfordring der vi må finne ei løsning 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. Her er det viktig å velge løsninger som sikrer god vinterdrift både for brukerne av bygget, men også uteetaten og brøyting.

BYGNINGSFORVALTNINGENS ORGANISERING.

I formannskapet sak 3/15 «Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning» 13.1.2015, ble det vedtatt at organiseringen av bygningsforvaltningen skal utredes. Dette må ses som et ledd i det å finne en ordning som sikrer tilstrekkelig finansiering av vedlikeholdet.

I PS 98/16 «Organisering byggforvaltning» ble det vedtatt at Saltdal kommune skal beholde dagens organisering av byggforvaltningen. Statistikken viser at kommunen er for liten til å kunne lykkes med en annen organisering som eks. KF.

Det er av større betydning at en har fokus på arealbruk, energibruk, og brukertilfredshet som måleparameter. Dersom en da legger strategier ut fra disse parameterne, og følger de 4 kriteriene for byggforvaltning i NOU 2004:22, vil en kunne oppnå gode resultater og ende opp med velholdte bygninger.

DOKUMENTASJON.

Kommunen mottar også en del avvik som skyldes mangel på rutiner og dokumentasjon.

Stor del av formålsbyggene mangler branndokumentasjon som etter lover og forskrifter kreves. For å framskaffe den manglende branndokumentasjonen må nok Saltdal kommune gjøre som andre kommuner. Arbeidet er så stort at andre kommuner har valgt å benytte eksterne firmaer for å gjennomføre dokumentasjonskravet.



BILDE 7: KRAVET TIL DOKUMENTASJON ER PÅKREVD I DAG SOM ET FUNDAMENT I BYGGFORVALTNINGEN.

Det vil i ettertid være viktig å kunne dokumentere egne kontrollrutiner og prosedyrer for de anlegg kommunen har i bruk. Dette kan gjøres med de dataverktøy vi har i dag, men verktøyene mangler grunnlagsdata for å kunne bruke dataverktøyet til disse oppgavene.

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 ¹	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 (straktiltak); eller - det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TGIU ¹ (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.

¹ 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, e-krav, brannkrav, osv., dersom det ikke har vært gjennomført oppgradering i disse årene.

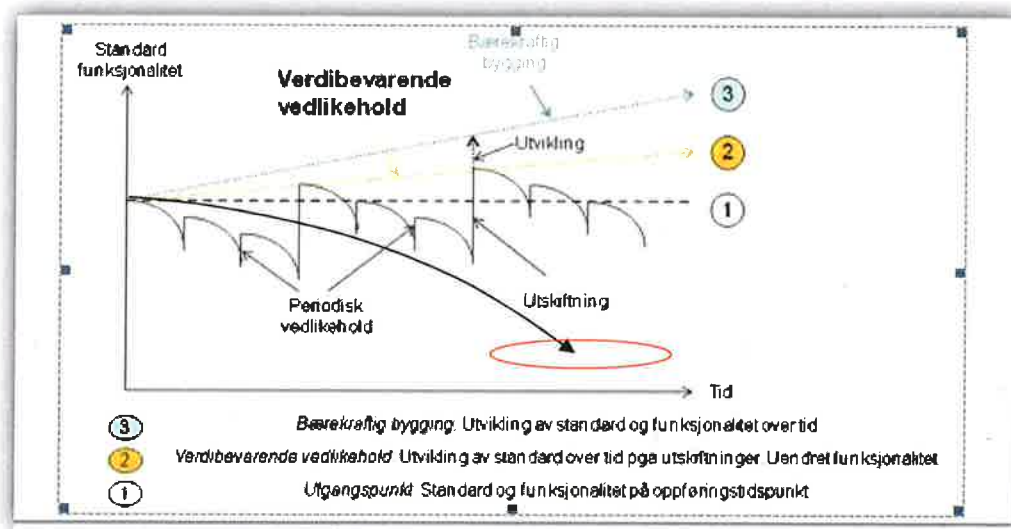
Dersom en ser på formålsbygningene så ser en følgende:

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

Blant de eldste bygningene finner vi alle 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.

Det ville i så fall være i tråd med «Strategisk plan for Saltdal kommunens bygningsforvaltning».



FIGUR 4: SALTDAL KOMMUNE HAR FLERE FORMÅLSBYGG SOM LIGGER I RØD OMRÅDE. NÆR GRENSEN FOR SANERING.

HVA FIKK BYGNINGS-AVDELINGEN GJORT I 2016, OG HVA ER DE STORE UTFORDRINGENE?

I 2015 ble det tatt tak i brannsikkerhetstiltakene på de kommunale formålsbygg. Etterslepet her var stort, så de igangsatte tiltakene ble avsluttet i desember 2016.

Det blir skiftet en del brannvarslingssentraler der disse var enten ødelagte eller ikke lot seg tilpasse behovet. Noen bygg har nå fått brannvarsling, som ikke har hatt det tidligere. Totalt er det 19 bygninger i kommunen som har fått oppdaterte brannvarslingsanlegg, tilpasset de gjeldende krav og forskrifter.

Samtlige formålsbygg har nå hatt tilsyn og kontroll av brannslanger og håndslukkeapparater. Vi har fortsatt noen avvik på brannslanger vi må dra med oss inn i 2017.

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. På Helsesenteret hadde vi 3 branntilløp med korte mellomrom, da skiftet vi armaturene i korridorene for å hindre flere farlige situasjoner. Det ble da montert LED-armaturer for å spare energi. Vi kjøper også armaturer med plugg, slik at vi slipper å bruke elektriker for å skifte armatur neste gang.

Strømsparetiltak – besparelser som tilsvarer 350 – 400' pr. år. Energiforbruket i kommunen er for høyt. Også i år har vi greid å redusere energiforbruket betydelig. Det må vi takke våre dyktige vaktmestere for, som stadig finner flere viktige punkter for energisparing.

Tiltak som innvirker på energiforbruket er eks. oppgradering av ventilasjonsanleggene, etterisolering av bygningene, utskiftninger av vinduer og dører som er gamle, slitt og lekk. Viser til ENØK-planen utarbeidet 2015

Oppussing av flere kontorer på Rådhuset i forbindelse med intern flytting av kontorer. Som det framkommer på bildet, var det nødvendige tiltak. I tillegg til noe maling, ble gulvbelegget skiftet der disse var ødelagt.

Nå vil ordførerens kontor bli prioritert i 2017.



BILDE 8: PÅKREVD MED NOEN MALINGSSTRØK.

El-avikene Røklund skole og øvrige bygg er i hovedsak ferdig med det som er av ny installasjon. El-tavlene er byttet og den gamle skoledelen er oppgradert. Det som gjenstår er avvikene etter rapportene som går på jording, skifting av stikkontakter og feilsøking. Arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av februar 2017.

Skiftet flere dører der varmetapet er stort. På teknisk verksted på Vensmoen, så det ut som på bildet, når vinteren kom på besøk. Her er det skiftet dører for å unngå varmetap og luftlekkasje.

I tillegg er det gjort arrondering for å sikre bygget mot vanninntrenging. Vår og høst var en plaget med vanninntrenging i verkstedbygget, som medførte en begrenset bruk og en måtte ta spesielle hensyn. Arronderingen som er gjort, leder vannet bort fra bygget i stedet for at det ligger mot veggene.



BILDE 10: DØRENE ER NÅ SKIFTET I VERKSTEDET PÅ VENSMOEN. BILDET ER TATT INNENFRA FØR SKIFTE!

Arbeider med dokumentasjon på sykehjem, men det har tatt sin tid, og er ikke avsluttet enda. Dokumentasjonen som utarbeides er nødvendig for å få søkt ferdigattest og brukstillatelse for bygningen. Dette er et gammelt avvik fra 2002.

Det er avviklet brannvernlederkurs for de brannvernledere som kunne delta, totalt 11 stk. Dette er kurs som er lovpålagt og en del av kommunens 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 tilsyn ble det oppdaget for mange tilfeller med mangler på slukkemidlene, eller rømningsveien var blokkert/innsperret av eks. søppel, vogner, eller andre gjenstander.

PRIORITERT VEDLIKEHOLDSPLAN

Når den prioriterte vedlikeholdsplanen nedenfor 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 bremse forfallet av bygningsmassen og håndtere de brann- og HMS-avvik som foreligger.

Kommunen har også store utfordringer når det gjelder:

- Gamle og lekkende vinduer
- Gamle og utslitte dører
- Gamle og slitte overflater(vinduskarmer, gulvbelegg, vegger, osv.)
- Manglende utvendig vedlikehold
- Gamle og slitte skolekjøkkener

Bare for å nevne noe.



BILDE 9: SKAPENE ER ØDELAGTE OG MYE MATRESTER MELLOM BENKPLATENE

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 vedlikeholdsetterslep», Nøkkeltallsrapport 2013
3. «Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning» 2015.
4. Vedlikeholdsplan 2016 – 2019.
5. Rapport – forprosjekt ENØK, 2015 – Norsk Gründerutvikling AS, Narvik
6. NOU 2004:22, «Velholdte bygninger gir mer til alle»
7. Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk FOR-1997-01-22 nr. 0033(TEK 97)

VEDLEGG NR. 1 – TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

PS 5/15 STRATEGISK PLAN FOR BYGNINGSFORVALTNING

Saksprotokoll i Kommunestyre - 18.02.2015

Behandling:

Enstemmig vedtak:

- 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 98/16 – ORGANISERING BYGGFORVALTNING

Saksprotokoll i Kommunestyre - 27.10.2016

Behandling:

Enstemmig vedtak:

Saltdal kommune ønsker å etablere et profesjonell og kostnadsdekkende vedlikehold på bygg, som ivaretar den realkapitalen som finnes i bygningene våre.

Det skal gjøres med følgende tiltak:

1. Saltdal kommune beholder dagens organisering og tilrettelegger for forvaltning etter de 4 kriterier for god eiendomsforvaltning gitt i NUO 2004:22.
2. Tidligere vedtatte opptrappingsplanen for bygg forvaltningen vurderes tatt inn i økonomiplanen for 2017 – 2020.
3. Deler av de opptrappede midler til vedlikehold, kan vurderes nyttiggjort til å etablere en fast stilling i virksomhetsområdet.

VEDLEGG NR. 2 – PRIORITERT VEDLIKEHOLDSPPLAN

Vedlikeholdsoversikt – budsjett 2017 – 2020

Planlagte for skolene i 2017	kr	89 000,00	Dato:
Planlagte for skolene i 2018	kr	485 000,00	
Planlagte for skolene i 2019	kr	668 000,00	
Planlagte for skolene i 2020	kr	-	

Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Søknadspiktig	Merknader
Røklund skole	Taket over hovedinngang er tilgrodd, rengjøring	kr 2 000,00	-	
	Mangler trapp ved rømmingsvei gymsal	kr 2 000,00	-	HMS
	Fundament, kledning og tak for utebod ved fotballbane	kr 33 000,00	ja	Ungdomsrådet bidrar med kr. 17 000,- i tillegg.
	Belegg på SFO i et rom er sprukket/ødelagt - varmeskadd	kr 15 000,00	-	
	Gammelskola mangler maling.	kr 90 000,00	-	
	Vinduene i Svømmehallen er ødelagte.	kr 140 000,00	-	
	Vindu i formingsalen er sprukket	kr 10 000,00	-	Reklamasjonarbeid, som vi risikerer å ta kostnaden for.
	Veggene i garderobene bør bytte materiale. Trepanel.	kr 150 000,00	-	Våtromsplater inkl. arb.kostnader
Rognan barneskole	Fleire steder er det ikke tilfredstillende brannsikret gjennomføringer mellom branncellene.	kr 12 000,00	-	kabelgjennomføringer, rørgjennomføringer
	Paviljongen trenger maling utvendig	kr 20 000,00	-	
	Lysarmaturene som er brukt på toalettene er ikke egnert.	kr 5 000,00	-	
	Garasje/utebod er i ferd med å bli undergrad, bør fundamenteres på rungmur.	kr 30 000,00	-	
	Utskifting av radiatorer i deler av skola.	kr 200 000,00	-	
	Mange vinduer på sørsiden av nyskolea er punktert. Bør skiftes.	kr 160 000,00	-	
	Vinduer ødelagt pga. innbrudd på nyskolea. 4 stk	kr 48 000,00	-	

Rognan ungdomsskole	Bedre belysning på toalettene.	kr	5 000,00	-	
	Gjerdet trenger vedlikehold.	kr	35 000,00	-	Det er nødvendig å opprettholde avskjerming mot trafikert vei.
	Skifte av 5 slagvinduer	kr	100 000,00	-	
	Gulvbelegg i en del klasserom. 3 x 72 m2	kr	100 000,00	-	
	Maling utvendig	kr	100 000,00	-	

Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2017		kr	72 500,00	Dato:	
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2018		kr	165 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2019		kr	65 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2020		kr	-		
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Søknadspiktig	Merknader	
Rognan barnehage	Belegget i mellomgangen er vanskelig å gjøre reint. Byttes.	kr	40 000,00	-	
	Mørke vinduskarmer må males.	kr	1 000,00	-	
	Gulvene til lekerommene i andre etg. Avgir mye støy. Støyiltak nødvendig.	kr	50 000,00	-	Her trenger vi rådgivning for å finne god løsning. (Støyplater)
Høyjarfall barnehage	Sentralstøvsuger fungerer ikke riktig, må startes manuelt.	kr	4 000,00	-	Elektrikker.
	Lekeapparater trenger vedlikehold.	kr	3 000,00	-	
	Renner mangler overband og brytes ned av is og snø på vinteren	kr	30 000,00	-	Reparasjon og utskifting av ødelagte fester.

<i>Saltnes barnehage</i>	Bedre belysning på toalettene. 5 stk	kr	7 500,00	-	
	Bytte ytterdør, lekket og ødelagt av innbruddforsøk.	kr	15 000,00	-	
	Ny kjøkkeninnredning	kr	100 000,00	-	Alternativt bytte sokler og fronter der sargene er i orden. 1/3 pris.
<i>Knektågen barnehage</i>	Ny brannslange	kr	17 000,00		Flyttes inn i korridor, en del rørleggerarbeid og snekkerarb.
	Utsifting av verandadører 3 stk	kr	36 000,00	-	Energiveinst
	Overbygg til søppeldunkene	kr	10 000,00	-	Forenklet byggemelding? - Brannavik
	Oppussing av generelle flater og utskifting av slitte skap	kr	35 000,00	-	

		kr	586 000,00	Dato:	
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2017		kr	227 500,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2018		kr	376 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2019		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2020		kr	-		
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antatte kostnader eks mva</i>	<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>	
<i>Saltidal sykehjem</i>	Leie inn firma som kan dokumentere utførsel på arbeid	kr	50 000,00	ja	Bygget mangler brukstillatelse og ferdiggattest.
	Skifte gulv i kjølerom.	kr	75 000,00	-	
	Nye gulvbelegg. Ca. 650 m2	kr	227 500,00	-	Må ses opp mot badene på avd. B.
<i>Heimly</i>	Rense av ventilasjonsanlegg	kr	70 000,00	-	

Omsorgsboligene Osveien 54	Redusere temp i tekniskrom, ventil med vifte	kr	5 000,00	-	
	Bytte de toalettene som ikke fungerer	kr	20 000,00	-	
Knaggen	Ferdigstille de monterte ytterdørene	kr	5 000,00	-	Ikke ferdig foret/pusset mot karmene.
	Bytte avløpspumpene i kjelleren	kr	125 000,00	-	
Fløyveien 12	Bytte brannslange med røtleggerarbeid.	kr	17 000,00	-	Avvik 2016
	Ny kjøkkeninnredning	kr	80 000,00	-	
Fløyveien 14	Brannetting rundt gjennomføringer i himling	kr	5 000,00	-	
	Skifte av brannslange	kr	17 000,00	-	Avvik 2016
	Skifting av dører innvendig. 10 stk	kr	35 000,00	-	
Fløyveien 16	Skifte av brannslange	kr	17 000,00	-	Avvik 2016
	Skifting av kjøkkeninnredning	kr	80 000,00	-	
Fløyveien 18	Brannetting gjennom etasjeskille	kr	5 000,00	-	
	Skifte av brannslange	kr	17 000,00	-	Avvik 2016
	Skifting av innerdører 10 stk	kr	35 000,00	-	
Fløyveien 20	Skifte av brannslange	kr	17 000,00	-	Avvik 2016
	Maling av vinduer	kr	3 000,00	-	
	Male dørkarm og reparere/skifte listverk	kr	10 000,00	-	

Fløyveien 24	Skifte av brannslange	kr	17 000,00	-	Avvik 2016
	Maling av vinduene	kr	3 000,00	-	
Fløyveien 26	Skifte av brannslange	kr	17 000,00	-	Avvik 2016
	Ombygging av leilighet i NØ	kr	160 000,00	-	
Fløyveien 51	Skifte av brannslange	kr	17 000,00	-	Avvik 2016
Saltdal helsesenter	Lyddempe ventilasjon. Transporterer lyd!	kr	60 000,00	-	HMS- Taushetsbelagt informasjon når andre rom.

	Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2017	kr	-	Dato:	
	Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2018	kr	-		
	Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2019	kr	210 000,00		
	Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2020	kr	-		
Prosjektnavn	Beskrivelse		Antatte kostnader eks mva	Søknadspliktig	Merknader
Aggregathus Furufjåta	Oppgradere garasje med guly, bredere port for utleie	kr	40 000,00	-	
Svømmehallen					
Teknisk verksted Vensmoen	Montere nytt ventilasjonsanlegg med gjenvinner	kr	150 000,00	-	
Aggregathus Fløyveien	Nytt taktekke	kr	20 000,00		

Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur i 2017		kr	55 000,00	Dato:
Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur i 2018		kr	70 000,00	
Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur i 2019		kr	-	
Planlagte vedlikeholdstiltak for Kultur i 2020		kr	-	
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Søknadsppliktig	Merknader
Idrettshallen	Nye lysarmaturer på kjøkken	kr 15 000,00	-	
	Ventilator til kjøkken	kr 25 000,00	-	
	Maling av tribune og gulv bak.	kr 15 000,00	-	
	Skifte av vinduer 7 stk	kr 70 000,00	-	

Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2017		kr	175 000,00	Dato:
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2018		kr	-	
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2019		kr	250 000,00	
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2020				
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Søknadsppliktig	Merknader
	Maling av flater, oppussing av kontorer ordfører	kr 10 000,00	-	
	Rømningsstrapp fra andre etg.	kr 150 000,00	ja	AMU-vedtak
	Ny lås i hoveddør.	kr 15 000,00	-	
	Oppgradering av elektrisk installasjon	kr 250 000,00	-	

Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg i 2017	kr	20 000,00	Dato:
Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg i 2018	kr	50 000,00	
Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg i 2019	kr	-	
Planlagte vedlikeholdstiltak for Diverse bygg i 2020	kr	-	
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Søknadspliktig Merknader
Carport Fløyveien 16	Legge toppdekke på taket	kr 50 000,00	-
Carport Fløyveien 24/26	Bytting til ståldunker for søppel(brannverntiltak)	kr 20 000,00	-
			Brannavik.

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2017			
Prosjektnavn	Beskrivelse	kr	Dato: 08.01.2015
		Antatte kostnader eks mva	Dekkes over 6291
Skoler		kr 89 000,00	Merknader
Barnehager		kr 72 500,00	
Helse og sosial		kr 586 000,00	
Tekniske bygg		kr -	
Kultur		kr 55 000,00	
Rådhuset		kr 175 000,00	
Diverse bygg		kr 20 000,00	
	Rest av ramme vedtatt budsjett	kr 2 500,00	Ramme = 6291 - 1 000'

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2018			
Prosjektnavn	Beskrivelse	kr	Dato: 08.01.2015
		Antatte kostnader eks mva	Dekkes over 6291, 6292
Skoler		kr 485 000,00	Merknader
Barnehager		kr 165 000,00	
Helse og sosial		kr 227 500,00	
Tekniske bygg		kr -	
Kultur		kr 70 000,00	
Rådhuset		kr -	
Diverse bygg		kr 50 000,00	
	Rest av ramme avsatt i økonomiplan	kr 2 500,00	Ramme = 6291 - 1 000'

Planlagte vedlikeholdstiltak for 2019			
Prosjektnavn	Beskrivelse	kr	Dato: 08.01.2015
		Antatte kostnader eks mva	Dekkes over 6291, 6292
Skoler		kr 668 000,00	Merknader
Barnehager		kr 65 000,00	

Helse og sosial	kr	376 000,00	
Tekniske bygg	kr	210 000,00	
Kultur	kr	-	
Rådhuset	kr	250 000,00	
Diverse bygg	kr	-	
Rest av ramme avsatt i økonomiplan	kr	308 000,00	Ramme = 6291 - 1 877'

Dette er ikke en plan som er låst for de årene den er satt opp. Det kommer seg av at det i løpet av året ofte kommer inn nye avvik, som vil presse ut andre tiltak. Dette skyldes at rammen er såpass liten, at en ikke greier å håndtere endringer som en skulle ønske.

Tilsynsavvik må i alle tilfeller imøtekommes så snart det lar seg gjøre.