

2018



Vedlikeholdsplan 2018 - 2021

FRAMTIDIG VEDLIKEHOLD MÅ BYGGE PÅ PERIODISK PLANLAGT VEDLIKEHOLD, SOM
TAR UTGANGSPUNKT I DEMOGRAFISK UTVIKLING, FRAMTIDIGE BEHOV OG
LANGSIKTIGE MÅL



Saltdal kommune

Leif Inge Almo, Saltdal kommune

04.04.2018

Innhold

Innledning.....	2
Veien videre.....	2
1. Arealeffektivitet	2
2. Renhold	4
3. Energi.....	4
Tidligere vedtak	5
Virksomhetsområdet	6
Kritiske utfordringer.....	7
Vedlikehold/påkostninger(oppgraderinger)	9
Bygningenes tilstand.....	9
Hva fikk virksomhetsområdet gjort i 2017.	11
Prioritert vedlikeholdsplan	11
Referanser/kilder.....	12
Vedlegg	13
Grunnlagstall fra SSB for gjennomsnitt utenom Oslo og KOSTRA-gruppe 2.....	13
Grunnlagstall Saltdal kommune.....	13
Beregninger	14
Vedlikeholdstiltak	15

Innledning

Etterslepet på bygningsmassen økte i 2017 med ca. kr. 9 - 10 mill. Dette er tall som framkommer når man sammenligner nasjonale erfaringstall innen byggforvaltning.

Det er enkelt å forstå at dersom man bruker kr 20,- mens behovet er nærmere kr 220,- pr. kvm, så går det utover bygningens tilstand. Det går nå så fort at det er en trussel for den primære funksjonen/aktiviteten i byggene.

Gapet mellom byggenes tilstand og samfunnet standarder og krav øker for hvert år. Det kan nevnes at kravene til brannvern, ventilasjon, elektriske installasjoner, energi, osv., har forandret seg betydelig siden de eldste byggene vår ble oppført.

Når så byggene ikke oppdateres etter den tekniske utviklingen i samfunnet, så blir det etterhvert krevende og ikke minst kostbart når det må gjennomføres oppgradering som et offentlig pålegg. Alt for stor del av drift og vedlikehold skyldes akutte oppgaver som må utføres for å sikre primærfunksjonene i bygget.

Når en ikke kan øke inntektssiden/driftsrammen, må en se på mulighetene som ligger i å redusere utgiftssiden/driftskostnadene.

Arealeffektivitet vil uansett være det store potensialet i Saltdal kommune, dersom man ser etter måter å redusere driftskostnadene. Dette elementet er viet ekstra omtale senere i vedlikeholdsplanen.

Det andre potensialet ligger i energiforbruket. Enova har i tillegg gode tilskuddsordninger for tiltak som bidrar til energiøkonomisering. Utdyper dette nærmere i vedlikeholdsplanen.

Saltdal kommune må gjøre grep for å komme over i planlagte og driftsøkonomiske vedlikeholdsrutiner. For å komme dit må behovene og rammen for forvaltningen samstemmes bedre. Dersom vi ikke lykkes med det, vil vedlikeholdet og drift av bygningene være preget av uforutsigbarhet og økonomiske overraskelser.

Saltdal kommune har fått Saltdal Rådhus registrert som miljøfyrtårn. En slik tittel forplikter i den øvrige driften i kommunen.

Husk! God byggforvaltning er god miljøpolitikk. Byggebransjen står for nesten 40 % av miljøfarlig avfall i samfunnet.

Veien videre

Her er jeg nødt til å gjenta det som jeg beskrev i fjor. Skal Saltdal kommune lykkes med de utfordringene som vokser fram vedrørende bygningsmassen, **må** det foretas kraftige strukturelle grep.

Hvordan kan en greie å balansere utgiftssiden bedre med tilgjengelige økonomiske rammer?

Innenfor byggforvaltning er det 3 viktige(store) poster som en bør ha fokus på for å finne ordninger som reduserer kostnadene totalt for virksomhetsområdet. Spesielt arealeffektivitet kan ha betydning for andre områder innen forvaltningen og kommunen.

En effektiv arealutnyttelse forutsetter en analyse av Saltdal kommunes behov både i dag og for framtiden. Kommunen eier i dag arealer som ikke benyttes til noe formål (Smia, Henrik Braseths vei, Stall, Stabbur, Grisfjøs, Rytterstua, Tiurveien 31) og vi har lokaler som benyttes for sjelden (Rognan Samfunnshus, bryggene). Selv om kostnadene ikke er så store på disse byggene, så forbruker de midler som kunne vært brukt til andre vedlikeholdsoppgaver.

1. **Arealeffektivitet** – Det bygningsareal Saltdal kommune benytter seg av, har størst betydningen på driftsbudsjettet. Kommunen bruker i dag i overkant av kr. 600,- pr/m²/år når en ser bort fra kapitalkostnadene. Det varierer fra ca. kr. 500,- - 850,- avhenger litt av de store postene, som rengjøring og energiforbruk på byggene.

«Arealeffektivitet er et mål på hvor godt en virksomhet utnytter sine arealer. Effektive lokaler gir lavere kostnader per ansatt, mindre belastning på miljøet og reduserer energi- og ressursforbruket». Sitat: Statsbygg, Arealeffektivitet



Figur 1: Eks. 606 kvm gir 23 kontorplasser, spiserom, 4 møterom og 3 toaletter + fellesarealer (26,4 kvm BTA pr ansatt)

Med en grundig gjennomgang av arealbruken og ei prioritering med hensikt å redusere arealene, vil en sannsynligvis kunne redusere vår formålsareal med 6 – 8 000 m². En slik reduksjon vil gi en gevinst på ca. kr. 6 – 10 mill. pr. år, inklusiv kapitalkostnadene.

Dersom en sammenligner seg med nasjonale tall, ser en at det er innenfor skole og kontorarealer det store potensiale finnes, når det gjelder arealeffektivitet. Se også *grunnlagstall fra SSB i vedlegg*.

Regjeringen ga i desember 2015 ut et rundskriv om normer for energi og arealbruk for statlige bygg. Dette rundskrivet fastsetter arealnormen til 23 kvm BTA pr. ansatt. Dette er å betrakte som en øvre grense!

Nå er det lettere å innfri denne arealnormen dersom en har mer enn 50 kontorer, men det gir likevel en god målestokk for hvor en ligger an i vår kommune. Dersom en holder det opp mot eks. vårt Rådhus, vil tallene for kommunen komme ut med ca. 41,5 kvm BTA pr ansatt. Totalt kan dette dreie seg om ca. 1000 – 1500 kvm.

Innenfor skolesektoren kan en sannsynligvis greie en besparelse på opp mot 3600 kvm, dersom en legger til grunn dagens elevtall i grunnskolen og benytter nasjonale størrelser på arealbruken. Landsgjennomsnittet er ca. 19.1 kvm pr. elev i 2014, og for Saltdal kommune er det 25,9 kvm pr. elev.

For helse- og omsorg(institusjonsplasser) vil det kunne være noe å hente. Saltdal kommune har flere små driftsenheter som er kostbare å drifte.

Men disse arealene må en se i sammenheng med utredningen om nytt helsehus og drift av omsorgstjenesten i sin helhet.

For å innfri besparelsene når det gjelder arealbruken, kreves det tydelige mål og plan for hvordan disse målene kan gjennomføres. Samlokalisering kan være en nøkkel i denne sammenheng.

Men det er her de store besparelsene ligger. Jo mindre areal Saltdal kommune benytter, jo enklere blir det å nå målene om driftsøkonomisk vedlikehold innen byggforvaltning.

2. **Renhold** – Saltdal kommune bryter arbeidsmiljølovens kapittel 4, slik vi drifter i dag.

Det ble i 2007 igangsatt arbeid med å utarbeide en ny renholdsplan. Dette arbeidet kom aldri til politisk behandling. I et notat fra 2009 skriver tidligere renholdsleder at de hadde et ønske om å kunne bringe en ny renholdsplan til politisk behandling i løpet av det året. Men forslag til ny renholdsplan ble aldri framlagt.

Det anses derfor svært påtrengende å få utarbeidet ny renholdsplan etter alle endringer som er vedtatt de siste 17 år. Her foreslår virksomhetsleder at det leies inn et eksternt firma, som da foretar denne utarbeidelsen av planen, og samtidig tar sikte på å gjøre denne planen digital. På denne måten vil da renholderne løftes opp på det nivået som i dag er representativt for bransjen.

Digitalisert renhold

I de kommunene der renholdet er oppgradert, har de tatt i bruk digitale verktøy. Det innebærer at tegningene til de bygg som skal rengjøres er lagt inn i eget renholdsprogram, som deretter danner grunnlaget for renholdsplanen.

Det vanligste er at renholderne benytter et skjermbrett der de henter opp rengjøringsrutinene. På tegningen er det angitt både hvilke rom som skal vaskes den dagen og hvilket renhold som skal utføres. Der det er flere roder, kan disse defineres i planen og hyppighet for renholdet.

Denne typen renhold gjør det også lettere å lære opp vikarer og registrere avvik og dokumentere renholdsrutiner.



De vasker med skjermbrett



Robot-renhold

Som nevnt flere steder i denne vedlikeholdsplanen utgjør renhold den største enkeltposten på vårt budsjett. Det er derfor vanlig å planlegge renhold med robot i nye bygg der det er større åpne arealer. Vi har selvfølgelig bygninger i dag der dette kunne vært et alternativ, men det er begrenset til gymsalene og idrettshallen.

Også Saltdal kommune har ansvar for å løfte renholderne til det nivået en kan forvente for denne bransjen.

Andre kommuner som har gått over til digitale løsninger har erfaringer med besparelser på renhold og i tillegg en forbedret arbeidsdag for renholderen.



3. **Energi** – Saltdal kommune eier i dag mange bygninger som bruker svært store mengder energi. Det vil være stor gevinst i å utvikle byggene for å redusere energibehovet. Dette kan gjøres på flere måter.

- Oppgradere de tekniske installasjonene til dagens nivå når det gjelder smartteknologi.
- Skifte belysning til LED-armaturer.
- Oppgradere bygningskroppen til passivhus eller lavenergistandard.

En kan selvfølgelig gjøre alle disse tingene i samme bygget.

Enova har flere tilskuddordninger for kommunene til eksisterende bygninger når det gjelder forskjellige energisparende tiltak.

Saltdal kommune kan spare **2.26 GWh** til en verdi av **1.58 mill. kr.** hvert år.

Enova har i dialog med hver enkelt kommune laget en oversikt over forbruk og areal i egne formålsbygg for året 2010. I perioden 2010 til 2015 har Enova sett nærmere på hvilken energireduksjon den enkelte kommune har oppnådd gjennom sine omsøkte Enovaprojekter.

Til slutt har vi sett på resultatene som er oppnådd i EPC prosjekter, og brukt dette for å vurdere hva som er økonomisk lønnsomt for den enkelte kommune. Den enkelte kommunes gjenværende potensial for energireduksjon er differansen mellom det som er lønnsomt for den enkelte kommune og de energireduksjons-prosjekter de allerede har gjennomført.

Figur 2: Hentet fra Enova sine beregninger 18.7.2017

EPC (Energy Performance Contracting)- kontrakt har mange kommuner benyttet seg av, og det har gitt gode gevinster for flere av kommunene. Utfordringene med EPC-kontraktene er å finne balansen mellom hva samarbeidene entreprenør og kommunen skal sitte igjen med etter investeringene.

Det er derfor viktig å ha med seg gode rådgivere i utarbeidelsen av EPC-kontrakten, slik at kommunene finner de beste løsningene både på prosjekt og gevinst i avtalen.

Saltdal kommune har allerede vært igjennom en energikartlegging i 2014 der Norsk Grønderutvikling AS framla en rapport som gikk til politisk behandling. Den foreslåtte planen på energisparende tiltak, ble da i sin helhet vedtatt (formannskap PS 112/15 og kommunestyret PS 67/15). Totalt kr. 56,7 mill.

Rapporten gir en meget god oversikt over hvilke bygninger som bør prioriteres ved en evt. EPC-kontrakt.

Hittil har denne planen vært skjøvet ut i tid ved hver budsjettforhandling.

I dag finnes en egen standard utformet for EPC-avtaler NS 6430:2014 «Alminnelige kontrakts bestemmelser for energisparing (EPC)».

«EPC er mest aktuelt for kommuner som har mål om gjennomføring.»

Sitat: Kjell Gurigard

To linker som gir god informasjon om EPC-kontrakter.

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/historier/epc-gir-resultater-for-tingvoll-kommune/>

<https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/tema/epc-modellen-gir-selvfinansierende-oppgradering-av-kommunal-eiendom/>

Tidligere vedtak

Saltdal kommune har tidligere gjort vedtak både på investeringer og hvordan bygningsmassen skal forvaltes.

- Strategisk plan for vedlikehold av kommunens bygningsmasse
- Opptrappingsplan vedlikehold
- Tiltaksplan ENØK-tiltak, 6 årsplan

Virksomhetsområdet

Det ble i budsjettet for 2017 vedtatt flere store prosjekter som ble tillagt byggforvaltningen. Her kan nevnes, Bårehus, etablering av nødstrømsaggregater, skifte av ventilasjonsaggregater ved Røklund skole og nytt helse og omsorgssenter, som ble tillagt byggforvaltningen. I tillegg har virksomhetsleder vært involvert i Slipen Scene, Velferdsteknologisk plattform, m.m.

Administrasjonen

Med den økningen av tilsynene og de vedtatte tiltakene så medfører dette betydelige større arbeidsmengde for virksomhetsleder. Spesielt når prosjekter skal planlegges, beskrives, initieres, følges opp for så å avsluttes. I alle leddene er det stor arbeidsmengde som er fastsatt i lovverket og i norske standarder som **skal** utføres av byggherren. Med dagens bemanning er det ikke tilstrekkelige ressurser til å håndtere denne arbeidsmengden.

Flere av oppgavene kan selvfølgelig overlates til rådgivende firmaer og baseres på prosjektnivå. Erfaringene viser at dette ikke er vellykket med tanke på kvalitet og måloppnåelse. I tillegg vil dette innebære økte kostnader på prosjektene.

Vaktmestere

Virksomhetsområdet har i dag 9,7 stillinger som skal ivareta ca. 50 000 kvm formålsbygg. Av dette benyttes ca. 1,2 stilling til hjelpemiddelsentralen i kommunen. Det tilsvarer ca. 5900 kvadratmeter pr vaktmester. Det er for mye areal når en har en bygningsmasse med slike forfall som våre bygg representerer.

1 vaktmester deltar i tillegg på brøyting vinterstid. Det reduserer også på tilgjengelig personell, og bidrar til høyere arbeidspress i en periode da alt av varme og ventilasjon **må** fungere.

Håndverker

Saltdal kommune har i dag kun 1 håndverker. Med vårt behov ville det ikke vært problemer med å fylle 3 stillinger med tilstrekkelige oppgaver. Det bør være et mål at vi håndterer små vedlikeholdsoppgaver selv, og leier inn eksterne håndverkere til større ombygninger eller omfattende vedlikehold. Eksterne håndverkere har en kostnad fra på kr. 600,- pr time eks mva. Den totale kostnaden for egne håndverkere vil være i overkant av kr. 340,- pr. time inklusive alle kostnadene.

En annen side ved det er HMS. I mange situasjoner ville det vært bedre med minimum 2 håndverkere, både med tanke på sikkerhet og tunge løft. Dører og vinduer er tunge gjenstander, som det ofte trengs 2 stk. for å håndtere. Ved oppføring av stillas er det sikrere og hurtigere å være 2. Ved varme arbeider **skal** det være 2 stk. tilstede.

I disse situasjonene er det vaktmesterne som må bistå håndverkeren når slik arbeidssituasjoner oppstår.

Renholdere

Virksomhetsleder har mistanke om at det er skjev belastning innen renholdet i kommunen. En gjennomgang av renholdsarealene er nok nødvendig for å få tilstrekkelig oversikt. Det ville derfor vært hensiktsmessig å innføre en digital renholdsplan i denne sammenheng.

Sannsynligvis vil det også kunne avdekkes en effektivisering som vil kunne gi besparelse på lang sikt.

Kritiske utfordringer

Ventilasjon

Kravet om ventilerte arbeidslokaler kom på 70-tallet.

Ved alle skolene våre er det ventilasjonsanlegg som er gått over den økonomiske levetiden. Flere av anleggene er i dårlig forfatning, lav gjenvinningsgrad og begrenset styring.

Alle disse forhold påvirker kostnadene for driften av anleggene.

På begge skolekjøkken er avtrekkene over stekeovnene ledet inn på ventilasjonsanleggene. Dette medfører at ventilasjonskanalene tilføres fett som gjør at kanalene tilsmusses fortere og gir grobunn for bakterier og soppvekst.

Når vi da kjenner til at ventilasjonsanleggene ikke rengjøres som de burde vært, kan en anta at det ikke er godt miljø i kanalene i dag.

Alle anleggene trenger rengjøring. Byggforsk sine anbefalinger gitt i rundskriv 752.250 og 752.251 gir veiledning både når det gjelder kartlegging av rengjøringsbehov, hyppighet for rengjøring for de forskjellige arealene og hvilke rengjøringsmetoder som bør brukes.

Saltdal kommune fikk i vår kartlagt flere bygg for rengjøringsbehovet når det gjelder ventilasjonsanleggene. Rapportene som foreligger er entydige, alle anlegg bør rengjøres.



Bilde 1: Fra skolekjøkken før det ble rengjort

Forhold av betydning for inneklima er regulert i flere ulike lovverk og da spesielt de nevnte paragrafer:

- Plan og bygningsloven §§ 1-1, 29-3, 29-5 til 29-7 og 31-2
- Forurensingsloven
- Strålevernloven
- Folkehelseloven, § 8
- Opplæringsloven
- Arbeidsmiljøloven kap.4 § 4 pkt.1 og 2, kravene til fysiske arbeidsmiljøet.

Og bla. følgende forskrifter:

- Arbeidsplassforskriften § 2-12, Klima, ventilasjon og luftkvalitet mv.
- Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler, § 19 Inneklima og luftkvalitet

Linker:

<https://lovdata.no/lov/2011-06-24-29/%C2%A78>

<https://lovdata.no/lov/2005-06-17-62/%C2%A74-4>

<https://lovdata.no/forskrift/2011-12-06-1356/%C2%A72-14>

<https://lovdata.no/forskrift/1995-12-01-928/%C2%A719>

Vinduer

Svært mange av våre formålsbygg har dårlige vinduer. De er råtne i karm og ramme. De fleste vinduene er gamle med stort energitap. Saltdal kommune hadde fått en god energigevinst ved å skifte ut vinduene ved flere bygg.

Endel vinduer på Saltdal sykehjem har en uheldig utforming. I C fløya er det åpningsbare del ved siden av vinduet, men denne lar seg vanskelig lukke i flere tilfeller. Se bilde til høyre. Her er energitapet svært stort i kalde perioder. I tillegg har selve vinduet lav energiklasse. Her er energipotensialet stort ved ei utskifting av vinduene.

Knaggen har i tillegg til det dårlige taktekket, store utfordringer på vinduene. Vinduene er fra etableringen i 1968, og har åpningsvinduer øverst som er vanskelig å lukke ordentlig. Det er stort varmetap gjennom disse vinduene.



Bilde 2: Rådhuset, TG 3(tilstandsgrad)

Alle skolene har gamle vinduer som er fra byggets opprinnelse. Vinduene sammen med ventilasjonsanleggene er det viktigste å gjøre oppgraderinger på. Ikke alle utskiftingene vil gi lønnsom investering. Det beskrives i ENØK-rapport fra 2014.

Alle disse byggene nevnt over, er med i ENØK-rapporten som er utformet av Nordnorsk Gründerutvikling AS i 2014. Se referansekilde.

Gulvbelegg

Som tidligere kjent er mange formålsbygninger i Saltdal over 30 år (ca. 90 %). De fleste av disse har det ikke vært skiftet gulvbelegg. De tekniske kvalitetene og egenskapene på gulvbelegg, har forandret seg stort på disse årene.

I dag planlegges byggene etter den med spesielle egenskaper og kvaliteter på gulvbelegg som et ledd i HMS og komforten til arbeidsstedet. I barnehage og skole benyttes det i dag gulvbelegg som har støydempende egenskaper for å hindre uønsket støy.

De slitte beleggene på mange av gulvene er i tillegg en ekstra belastning for våre renholdere. Beleggene krever oftere vedlikehold og boning for å lette renholdet.



Bilde 3: Fra Saltdal sykehjem, skåten lar seg ikke lukke.

Skolekjøkkener

Det er 2 skoler i dag som har egne skolekjøkken. Rognan barneskole har valgt å ha sambruk med Rognan ungdomsskole. Skolekjøkkenene på både Røkland skole og Rognan ungdomsskole er nedslitte. Begge trenger sårt til oppgradering.

Ved besøk av mattilsynet vil Saltdal kommune få utfordringer med å holde disse kjøkkenene åpne.

Vedlikehold/påkostninger(oppgraderinger)

Tidligere år har det vært budsjettert vedlikeholdsetterslep på investeringsmidler. Dette har nå revisjonen sagt vi ikke kan fortsette med. Derimot har vi nådd fram med at noe av etterslepet kan føre på investeringer dersom det bærer preg av påkostninger/oppgraderinger.

De siste årene har det vært flere tilsyn på våre bygg enn tidligere. Det er også varslet større tilsynsaktivitet i de kommende årene. Dette har sitt utspring fra erfaringene som tilsynsmyndighetene gjør på offentlige bygg og ser hvilken tilstand byggene er i.

Pålegg som Saltdal kommune får fra disse tilsynene, skyldes i hovedsak som følge av manglende vedlikehold over en periode. Så de kravene om utbedringer som kommer, er lovpålagte driftsoppgaver som ikke er ivare tatt.

Da blir det ekstra utfordrende når bevilgningene gis over investeringsbudsjettet og ikke driftsbudsjettet.

I henhold til kommunal regnskapsstandard er det ikke anledning til å bruke investeringsmidler(låneopptak) til å gjennomføre vedlikehold.

Dette medfører at virksomhetsområdet ikke får lukket de avvik som kommunen pålegges uten at det sprenger budsjettrammene. Da er det for beskjedent å øke posten for vedlikehold med noen hundre tusen.

Saltdal kommune kan derfor ikke budsjettere med investeringsmidler til avvik, men må sette av midler til driftstiltak. Dette vil også bringe oss nærmere en driftsform der vedlikeholdet bygger på planlagt og periodisert vedlikehold. Driftsrammen må derfor økes betraktelig mer, i henhold til tidligere vedtatte opptrappingsplan (Sak PS 23/15).

Bygningenes tilstand

«Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning» definere at tilstandsgrad på våre bygninger skal være TG 1 – svake symptomer på avvik.

Nå er det noen få bygninger (antageligvis bare 1) som tilfredsstiller denne tilstandsgraden. Det er spesielt de viktigste formålbyggene våre som ikke når opp til definert tilstandsgrad. Skoler, Sykehjemmet, Rådhuset, med flere. Noen bygg har også problemer med fundamentet.

Forfallet går fortere og fortere. Utfordringene nå er at mange av bygningene har svikt på viktige bygningsdeler som tak og vinduer. Vi sliter med lekkasjer inn i bygningene som påfører byggene sekundærskader i konstruksjonen innvendig. Vi vet også at skifte av vinduer og tak er kostnader som er dyre.

Når det får lov til å gå så langt at bygningene påføres sekundære skader, så er det kjent blant bygningskyndige, at skadene ofte blir uoversiktlig og man finner skjulte skader som avdekkes ved åpning av de synlige skadene. Det skyldes at når vann trenger inn i bygningskroppen, søker det vei der det lettest kommer fram. Dersom vanntilførselen står på lenge nok, vil det da spre seg også der det tar tid å komme inn.



Slike skader er også krevende i forbindelse med renoveringer der det er eksterne som utfører oppdraget. Slike skjulte skader medfører ekstratiltak i forhold til HMS og bidrar derfor til at prosjektene blir vanskeligere å holde innenfor kostnadsrammene da det ofte blir endringsarbeider som tilkommer.

Vannskader fører til flere typer skader som sopp og råter. Den som påvirker oss mennesker mest er nok flere typer sopp med svart eller brunt utseende. Flere av disse produserer giftstoffer (mykotoksiner). Men vi har også hussopp som ødelegger treverk. Se bildene nedenfor. Bildene er fra Bryggene.



Bilde 4: Hussopp i Bryggene.



Miljømessige aspekteret i dette er at byggebransjen står for nesten 40 % av samfunnet miljøutfourensning. Da påhviler det eierne av bygningene å ivareta disse på best mulig måte. Det er med andre ord dårlig miljøpolitikk å la bygningene forfalle.

Det er heller ikke god miljøpolitikk å la byggene står i sin opprinnelige energiklasse. Dette medfører betydeligere større energiforbruk og miljøpåkjenning i form av behov for større kraftverk.

Bilde 5: Svill og staver råtnet.

Knaggen

Taket på Knaggen har ved flere budsjettbehandlinger vært ført opp som et behov, men er strøker hver gang. Taktekkets tilstand: TG 3.

Nå er det viktig å påpeke de følgeskadene det er i ferd med å påføres bygget.

Taktekket har ligget siden bygget ble oppført 1968. Dette lekker nå flere steder og spillblekk er modent for skifte.

Dersom dette fortsetter, vil det ikke være mange år før brukerne av bygget begynner å pådra seg helseplager som skyldes soppsporer fra fuktskadene.

Bygget tålet kort sagt ikke flere år med de lekkasjene som er i dag!



Bilde 6: Knaggen

Hva fikk virksomhetsområdet gjort i 2017.

Flere større brannavvik er lukket i løpet av året. Alle paviljongene på Vensmoen som ikke hadde godkjent brannslange har nå fått montert slange som tilfredsstiller dagens krav.

Vi fikk ombygd en leilighet for en funksjonshemmet som dessverre har måttet vente på dette i flere år. Utfordringen har hele tiden vært prioriteringene som følge av lave rammer.

Skiftet noen gulvbelegg på alle skolene. Det er også skiftet belegg i Rognan barnehage. Dette var svært påkrevd der det er gjort.

Vi fikk også utbedret gulvene i begge kjølerommene på hoved kjøkkenet ved Saltdal sykehjem. Begge var skadd av fukt og råte, til tross for kun 17 år. Det var ikke tatt hensyn til bygget ved valg av materiale.

Skiftet avløpspumpene på Knaggen. Disse pumpene har stått i 48 år, der den ene pumpen hadde stoppet i fjor. Dersom den siste pumpen hadde stoppet ville vi måtte stenge Knaggen.

Vi fikk også pusset opp og malt restauranten i Saltdal idrettshall. Men dette hadde vi ikke greid uten den hjelpen vi fikk fra Rognan IL som stod for malearbeidet.

Svært mange planlagte tiltak måtte dessverre stoppes fordi det dukket opp akutte utfordringer som måtte prioriteres foran.

Energisparende tiltak.

Virksomhetsområdet måtte bytte ut en stor varmtvannsbereder på Rognan ungdomsskole. Denne er nå erstattet med en varmeveksler for å redusere energiforbruket. I tillegg ble investeringskostnadene lavere. Forventet besparelse 60 – 150 000 kWh.

Det nye ventilasjonsanlegget ved Røklund skole for gymsal og garderobes. Forventer en besparelse på energiforbruket på ca. 50 - 100 000 kWh.

Oppgradert endel lyskilder til LED-armaturer i flere bygg der vi hadde pålegg om tiltak. Her forventes en besparelse på ca. 40 – 100 000 kWh.

Totalt vil alle iverksatte tiltak sannsynligvis gi en energigevinst på ca. 300 000 kWh i 2018.

Det ble rengjort ventilasjonsanlegg med aggregat og kanaler i 2 bygninger. Saltdal sykehjem ble alle aggregat rengjort og Røklund skole der vi skulle bytte aggregater. Dette er et tiltak som forbedrer innemiljøet, men vil det også gi energisparende effekt på ca. 10 – 15%.

Prioritert vedlikeholdsplan

I denne vedlikeholdsplanen er det vektlagt oppgaver som er gjort på bakgrunn av svært streng prioritering med tanke på sikkerhet og HMS.

Det er ikke tatt hensyn til bygget tiltrengte vedlikehold hverken innvendig eller utvendig. For 2018 har jeg vært tvunget å kun hensynta de offentlige pålegg som foreligger. Vedlikeholdsposten vil uansett ikke kunne dekke alle pålegg.

For de pålegg som virksomhetsområdet ikke greier å håndtere innenfor rammen, vil det søkes om utsettelse til 2019. Det er svært usikkert om en slik utsettelse vil bli akseptert av tilsynsmyndigheten. Dersom den ikke aksepteres risikerer kommunen døgnbøter inntil avvikene er lukket.



Referanser/kilder

1. Strategisk plan for Saltdal kommunes bygningsforvaltning.
2. Direktoratet for forvaltning og IKT «Tidlig LCC», <https://tidliglcc.difi.no/pagePres.aspx>
3. Statistisk sentralbyrå, <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/statistikker/eiendom/kostra/aar/2015-06-19?fane=tabell&sort=nummer&tabell=231383#tab-tabell>
4. Enova, <https://www.enova.no/bedrift/bygg-og-eiendom/eksisterende-bygg/>
5. Enova i samarbeid med KS, VEILEDNING I EPC-PROSESSEN
6. Statsbygg, Arealeffektivitet, <http://www.statsbygg.no/Oppgaver/Radgivning-og-utvikling/Arealeffektivitet/>
7. Regjeringen.no, «Rundskriv om normer for energi- og arealbruk for statlige bygg»
8. Regjeringen.no, Kommunal regnskapsstandard nr. 4
<https://www.regjeringen.no/globalassets/upload/kkd/kirke/v-17b-2009-statsbudsjettet2010-vedlegg2.pdf>
9. Rapport «Forprosjekt ENØK Saltdal kommune» 2014, Norsk Gründerutvikling AS
10. Lovdata
 - a. Grunnloven § 19; <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1814-05-17?q=Grunnloven>
 - b. Plan og bygningsloven, kap 31, <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71?q=PBL>
 - c. Arbeidsmiljøloven, <https://lovdata.no/lov/2005-06-17-62/%C2%A74-4>
 - d. Arbeidsplassforskriften, <https://lovdata.no/forskrift/2011-12-06-1356/%C2%A72-14>
 - e. Forskriften om miljørettet helsevern i barnehager og skoler, <https://lovdata.no/forskrift/1995-12-01-928/%C2%A719>
11. Miljødirektoratet
http://www.miljodirektoratet.no/no/Tema/Avfall/Avfallstyper/Bygg_og_anleggsavfall/

Vedlegg

Grunnlagstall fra SSB for gjennomsnitt utenom Oslo og KOSTRA-gruppe 2

	Uten Oslo	K-gr. 2
Kostnader til eiendomsforvaltning per innbygger og kvadratmeter, kroner	2016	2016
Netto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per innbygger	4925	5540
Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	1034	918
Utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	531	492
Herav utgifter til renholdsaktiviteter per kvm ¹	159	157
Herav energikostnader for kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	111	122
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	95	92

Bruttoareal per innbygger/brukere, m2	2016	2016
Samlet areal på førskolelokaler, i kvm per barn i kommunale barnehage	11,6	13,4
Samlet areal på skolelokaler, i kvm per elev	17,4	20,8
Samlet areal på institusjonslokaler i kvadratmeter per innbygger 80 år og o ..	21,7	29,4

Grunnlagstall Saltdal kommune

De samme tall gjeldende for Saltdal kommune	2016
Netto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per innbygger	5394
Korrigerte brutto driftsutgifter til kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	654
Utgifter til driftsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	521
Herav utgifter til renholdsaktiviteter per kvm ¹	192
Herav energikostnader for kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	95*
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter per kvadratmeter	67
Samlet areal på førskolelokaler, i kvm per barn i kommunale barnehage	15,7
Samlet areal på skolelokaler, i kvm per elev	25,4
Samlet areal på institusjonslokaler i kvadratmeter per innbygger 80 år og o ..	51,9
Formålsarealer i kommunen	51841
Skolearealer	13707
Kontorarealer	5477
Barnehage-/førskolearealer	3318
Institusjonsarealer (Sykehjemmet, omsorgsboligene Rognan og Pav. Vensmoen)	13145
Antall barnehage/førskole plasser	153
Antall grunnskoleelever	528
Innbyggere med institusjonsplass	121

* Energiutgiftene basert på egne tall etter forbruk mot arealet viser kr. 160,00 i gjennomsnitt pr/m2.

Disse tallene har stor grad av usikkerhet, men er likevel en liten pekepinne på hvor en bør begynne å redusere arealene.

Beregninger

Driftskostnader

Dersom en legger til grunn følgende kostnader i beregningen av utgiftene til driftskostnadene:

Arealer formålsbygg: ca. 50 000 m²

Virksomhetsområdets budsjett 2017.

6270 Vaktmestertjenester	4 427 000,-	(Fratrekk for ca. 1,2 stilling (650 000,-) som benyttes til hjelpemiddelsentralen)
6290 Driftskostnader	910 000,-	

Det gir følgende forbruk pr. m²: kr. 5 337 000 / 50 000 m² = kr./m² 107,-

Etter DIFI tidlig LCC. <https://tidliglcc.difi.no/pagePres.aspx>

DIFI anser å være nødvendig for å drifte arealene som en snittkostnad på ca. kr./m² 95,-

Det tilsier: kr. 95 * 50 000 m² = 4 750 000,- kr. pr. år

Det betyr Saltdal kommune har et merforbruk på disse kostnadene på ca. kr. 600 000,- pr. år.

Vedlikeholdskostnader

Når det gjelder vedlikehold har jeg valgt å legge snekkerstillingen til disse kostnadene.

Arealene er de samme

Virksomhetsområdets budsjett 2017

6280 Snekkertjenester	665 000,-
6291 Vedlikehold	1 000 000,-

Det gir følgende forbruk pr. m²: kr. 1 665 000,- / 50 000 m² = kr./m² 33,-

Etter DIFI tidlig LCC. <https://tidliglcc.difi.no/pagePres.aspx>

DIFI anser å være nødvendig for å drifte arealene som en snittkostnad på ca. kr./m² 230,-

Det tilsier: kr. 230 * 50 000 m² = 11 500 000,- kr. pr. år

Det betyr at Saltdal kommune har en underdekning for disse kostnadene på kr. 9 835 000,- pr. år.

Det som er viktig å ha med seg i dette regnestykket er at kostnadene brukt i DIFI tidlig LCC beregninger forutsetter at bygningene vedlikeholdes og utvikles i henhold til prosjekterte planer.

Våre bygninger har allerede pådratt seg store etterslep som i dag utløser betydelig andel akutte og ikke planlagte tiltak. Bygningsdeler og installasjoner er overløpt økonomiske levetid, og noen ganger det dobbelte.

Vedlikeholdstiltak

Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2018		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2019		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2020		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Tekniske bygg i 2020		kr	-		
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antatte kostnader eks mva</i>		<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>
<i>Aggregathus Furuflata</i>	Oppgradere garasje med gulv, bredere port for utleie	kr	-	-	
<i>Svømmehallen</i>					
<i>Teknisk verksted Vensmoen</i>	Montere nytt ventilasjonsanlegg med gjenvinner	kr	-	-	
<i>Aggregathus Fløyveien</i>	Nytt taktekke	kr	-		

Planlagte for skolene i 2018		kr	950 000,00		
Planlagte for skolene i 2019		kr	-		
Planlagte for skolene i 2020		kr	-		
Planlagte for skolene i 2021		kr	-		
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks mva	Søknadspliktig	Merknader	
Røklund skole	Taket over hovedinngang er tilgrodd, rengjøring		-		
	Fundament, kledning og tak for utebod ved fotballbane		ja	Ungdomsrådet bidrar med kr. 17 000,- i tillegg.	
	Belegg på SFO i et rom er sprukket/ødelagt - varmeskadd		-		
	Gammelskola mangler maling.		-		
	Vinduene i Svømmehallen er ødelagte.		-		
	Vindu i formingsalen er sprukket		-	Reklamasjonarbeid, som vi risikerer å ta kostnaden for.	
	Veggene i garderobene bør bytte materiale. Trepanel.		-	Våtromsplater inkl. arb.kostnader	
Rognan barneskole	Flere steder er det ikke tilfredstillende brannsikret gjennomføringer mellom branncellene.		-	kabelgjennomføringer, rørgjennomføringer	
	Paviljongen trenger maling utvendig		-		
	Lysarmaturene som er brukt på toalettene er ikke egnet.		-		
	Garasje/utebod er i ferd med å bli undergrad, bør fundamenteres på rungmur.		-		
	Utskifting av radiatorer i deler av skola.		-		
	Mange vinduer på sørsiden av nyskloa er punktert. Bør skiftes.		-		
	Vinduer ødelagt pga. innbrudd på nyskola. 4 stk		-		
	El-avvik fra 2017	kr	200 000,00		
Rognan ungdomsskole	Bedre belysning på toalettene.		-		
	Gjerdet trenger vedlikehold.		-	Det er nødvendig å opprettholde avskjerming mot trafikert vei.	
	Skifte av 5 slagvinduer		-		
	Gulvbelegg i en del klasserom. 3 x 72 m2		-		
	Maling utvendig		-		
	El-avvik fra 2017	Kr	750 000,00		

Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2018		kr	50 000,00		
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2019		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2020		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for barnehager i 2021					
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antatte kostnader eks mva</i>		<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>
<i>Rognan barnehage</i>	El-avvik fra 2017	Kr	50 000,00		
	Gulvene til lekerommene i andre etg. Avgir mye støy. Støytiltak nødvendig.	kr		-	Her trenger vi rådgivning for å finne god løsning.(Støyplater)
<i>Høyjarfall barnehage</i>	Sentralstøvsuger fungerer ikke riktig, må startes manuelt.	kr		-	Elektrikker. Eller ny sugeenhet.
	Lekeapparater trenger vedlikehold.	kr		-	
	Renner mangler overband og brytes ned av is og snø på vinteren	kr		-	Reparasjon og utskifting av ødelagte fester.
<i>Saltnes barnehage</i>	Bedre belysning på toalettene. 5 stk	kr		-	
	Bytte ytterdør, lekker og ødelagt av innbruddforsøk.	kr		-	
	Ny kjøkkeninnredning	kr		-	Alternativt bytte sokler og fronter der sargene er i orden. 1/3 pris.
<i>Knekthågen barnehage</i>	Utskifting av verandadører 3 stk	kr		-	Energigevinst
	Overbygg til søppeldunkene	kr		-	Forenklet byggemelding? - Brannavik
	Oppussing av generelle flater og utskifting av slitte skap	kr		-	
<i>Trollskogen barnehage</i>					

Planlagte for skolene i 2018		kr	950 000,00		
Planlagte for skolene i 2019		kr	-		
Planlagte for skolene i 2020		kr	-		
Planlagte for skolene i 2021		kr	-		
Prosjektnavn	Beskrivelse	Antatte kostnader eks <i>mva</i>		Søknadspliktig	Merknader
Røklund skole	Taket over hovedinngang er tilgrodd, rengjøring	kr	-	-	
	Mangler trapp ved rømningsvei gymsal	kr	-	-	HMS
	Fundament, kledning og tak for utebod ved fotballbane	kr	-	ja	Ungdomsrådet bidrar med kr. 17 000,- i tillegg.
	Belegg på SFO i et rom er sprukket/ødelagt - varmeskadd	kr	-	-	
	Gammelskola mangler maling.	kr	-	-	
	Vinduene i Svømmehallen er ødelagte.	kr	-	-	
	Vindu i formingsalen er sprukket	kr	-	-	Reklamasjonarbeid, som vi risikerer å ta kostnaden for.
	Veggene i garderobene bør bytte materiale. Trepanel.	kr	-	-	Våtromsplater inkl. arb.kostnader
Rognan barneskole	Flere steder er det ikke tilfredstillende brannsikret gjennomføringer mellom branncellene.	kr	-	-	kabelgjennomføringer, rørgjennomføringer
	Paviljongen trenger maling utvendig	kr	-	-	
	Lysarmaturene som er brukt på toalettene er ikke egnet.	kr	-	-	
	Garasje/utebod er i ferd med å bli undergrad, bør fundamenteres på rungmur.	kr	-	-	
	Utskifting av radiatorer i deler av skola.	kr	-	-	
	Mange vinduer på sørsiden av nyskloa er punktert. Bør skiftes.	kr	-	-	
	Vinduer ødelagt pga. innbrudd på nyskola. 4 stk	kr	-	-	
	El-avvik fra 2017	kr	200 000,00		

<i>Rognan ungdomsskole</i>	Bedre belysning på toalettene.	kr	-	-
	Gjerdet trenger vedlikehold.	kr	-	-
	Skifte av 5 slagvinduer	kr	-	-
	Gulvbelegg i en del klasserom. 3 x 72 m2	kr	-	-
	Maling utvendig	kr	-	-
	El-avvik fra 2017	kr	750 000,00	

Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2018		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2019		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2020		kr	-		
Planlagte vedlikeholdstiltak for Helse og Sosial i 2021		kr	-		
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antatte kostnader eks mva</i>	<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>	
<i>Saltdal sykehjem</i>	Nye belegg på fellesstue og rommene med gangen. 650 m2	kr	-	-	
<i>Heimly</i>	Rense av ventilasjonsanlegg	kr	-	-	
<i>Omsorgsboligene Osveien 54</i>	Redusere temp i tekniskrom, ventil med vifte			-	
	Bytte de toalettene som ikke fungerer			-	
<i>Knaggen</i>	Ferdigstille de monterte ytterdørene			-	Ikke ferdig foret/pusset mot karmene.
<i>Fløyveien 12</i>	Ny kjøkkeninnredning	kr	-	-	
<i>Fløyveien 14</i>	Brannetting rundt gjennomføringer i himling			-	
	Skifting av dører innvendig. 10 stk	kr	-	-	
<i>Fløyveien 16</i>	Skifting av kjøkkeninnredning	kr	-		
<i>Fløyveien 18</i>	Brannetting gjennom etasjeskille			-	
	Skifting av innerdører 10 stk	kr	-	-	
<i>Fløyveien 20</i>	Maling av vinduer	kr	-	-	

	Male dørkarmen og reparere/skifte listverk	kr	-		
Fløyveien 24	Maling av vinduene	kr	-	-	
Fløyveien 26					
Fløyveien 51					
Saltdal helsesenter	Lyddempe ventilasjon. Transporterer lyd!	kr	-	-	HMS- Taushetsbelagt informasjon når andre rom.

Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2018		kr	-		
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2019		kr	450 000,00		
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2020		kr	-		
Planlagt vedlikehold for Rådhuset i 2021		kr	-		
<i>Prosjektnavn</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antatte kostnader eks mva</i>	<i>Søknadspliktig</i>	<i>Merknader</i>	
	Rømningstrapp fra andre etg.	kr	-	ja	AMU-vedtak
	Ny lås i hoveddør.	kr	-	-	
	El-avvik fra 2017	kr	450 000,00	-	