

Arkivsaknr:	2019/44
Arkivkode:	
Saksbehandler:	John Olaf Johansen

### Saksgang

Plan og eiendomsutvalget  
Formannskapet  
Kommunestyret

### Møtedato

09.04.2019  
29.04.2019  
15.05.2019

## Vedlikeholdsplan kommunale bygg

### Rådmannens forslag til vedtak:

1. Orientering om bygningsmasse og vedlikeholdsbehov tas til etterretning.
2. Det legges frem sak om gjennomføring av vedlikeholdsplanen, hvilke tiltak og nødvendige ressurser, samt prinsipper for prioritering av tiltak i PEU møte den .....
3. Det legges frem sak om hvilke bygg som bør selges eller avhendes på annen måte.

### Vedlegg

- 1 Tilstandsanalyse kommunale bygg Gildeskål kommune 2019
- 2 Gildeskål kommunehus tilstandsrapport fra Cowi 07.12.2016
- 3 Bruer og kaier Inspeksjon 2016

Presentasjon:

Under den politiske behandlingen vil det bli en presentasjon av det elektroniske styringsverktøyet Facilit, og hvordan dette verktøyet kan brukes til å prioritere tiltak som skal legges inn i det årlige vedlikeholdsbudsjettet.

### **Bakgrunn for saken:**

Vedlikeholdsplan for kommunale bygg har vært en bestilling fra politikerne siden 2016/2017. Arbeidet med vedlikeholdsplanen startet høsten 2017. Fra administrasjonens side har det helt fra starten av vært et mål om å lage en vedlikeholdsplan med tilhørende verktøy for faktisk å få gjennomført planen. Verktøyet er Facilit FDVU system som ble kjøpt inn for en del år siden men kun brukt litt til og fra frem til høsten 2017. Det første som måtte gjøres var å oppdatere systemet for å få det klargjort til implementering av vedlikeholdsplanen. Denne klargjøringsjobben var ferdig til høsten 2018. Andre halvdel av 2018 ble brukt til å samle inn og prissette de oppgavene som vi kjente til.

Dette viste seg etterhvert å være svært omfattende oppgaver og rådmannen vurderte det som nødvendig å få inn profesjonell hjelp med vurderingen av eiendomsmassen. Norconsult ble engasjert gjennom vår innkjøpsavtale med SIIN. Kostnaden for denne tjenesten beløper seg til ca kr 600 000,-. Dette er ikke medtatt å årets budsjett og må derfor tas med i budsjettregulering til sommeren.

Norconsult har jobbet systematisk for å få klar en vurdering av bygningsmassen til politisk behandling i 1 kvartal 2019, slik rådmannen har varslet. Rapportene fra Norconsult er løpende lagt inn i Facilit og dataene er bearbeidet der.

Hovedtyngden av oppgavene på kort sikt har dreid seg først og fremst om problemene med varmeanlegget og automatikken på Gibos. Dette ble lagt inn i vedlikeholdsplan og budsjett for 2019.

Arbeidet med registrering av etterslep og løpende vedlikeholdskostnader på veier, broer, kaier og VA – anlegg er også startet opp. Dette er trinn to i vedlikeholdsplanleggingen etter at kartleggingen av bygningsmassen er ferdigstilt. Per mars 2019 jobbes det intenst med å få bearbeidet tallmaterialene.

### **Vurdering:**

Det som fremkommer i rapporten er et betydelig etterslep av vedlikeholdet. Kostnadene som synliggjøres for å ta inn etterslepet på bygningsmassen er fordelt over en fireårsperiode og lagt inn i Facilit. Vi har lagt inn prioritering på at lovpålagte oppgaver, og oppgaver som går på helse og sikkerhet skal prioriteres først. Det vi ser ut fra disse tallene, når vi nå har oversikt over bygningsmassen, er at tiltakene sannsynligvis må fordeles over mer enn fire år. Dette må bearbeides mer og drøftes nærmere i budsjettprosessen til høsten. Tiltakene som skal utføres må få en budsjettbevilgning for gjennomføring og en avklaring på når det skal gjennomføres.

Når det gjelder kartleggingen Norconsult har gjort av de tekniske anleggene så er dette først og fremst utført med fokus på å kartlegge åpenbare feil og slitasjeproblemer. Dette for å sikre videre drift på eksisterende anlegg. Norconsult sier i sin rapport at kostnader og driftsbesparelser med å fornye, eventuelt bytte ut deler av de tekniske anleggene bør det gjøres videre analyser på.

Det er et stort potensiale for å spare energi og bedre komforten i bygg der ventilasjonsanleggene begynner å bli 15 – 20 år gamle og bygget har vannbåren varme. Dagens teknologi i nye ventilasjonsaggregat har energieffektive løsninger som gjør at man i løpet av 2 – 3 år har tjent inn kostnaden med å bytte aggregat. Vi skal kartlegge videre behov for bytte av ventilasjon og andre forbedringer i byggene for å synliggjøre energibesparelser, økt driftssikkerhet og komfort.

Det er kjøpt inn et nytt SD anlegg (overvåkingssystem) på Gibos. Etter hvert skal alle bygg knyttes opp mot dette SD anlegget. Dette er et verktøy for å sikre forsvarlig og energiøkonomisk drift på anleggene.

### **Konklusjon:**

I første omgang presenteres nå det tallmaterialet kommunen har. Rådmannen ønsker en drøfting av veien videre med politisk nivå og få signaler om hva som ønskes prioritert av type bygg, type tiltak og evt om bygg skal avhendes for å redusere vedlikeholdsbelastningen totalt. Ny sak om gjennomføring av vedlikeholdsplanen, hvilke tiltak og nødvendige ressurser samt prinsipper for prioritering legges frem i juni eller til høsten. Tiltak i vedlikeholdsplanen som skal utføres fra 2020 må prioriteres politisk og budsjetteres som driftsutgifter senest i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2019.