



HEMSEDAL KOMMUNE

Plan for vedlikehold og investering - Eigedomsavdelinga.



INNHALD

1	INNLEIING.....	3
2	TILRÅDING OG STATUS OPPGÅVER 2017.....	3
3	EIGEDOMSAVDELINGA. Organisering og kompetanse.....	4
4	ENDRING/UTVIKLING FRÅ 2002 -2017.....	5
5	HOLTE FDV NØKKELEN.....	7
6	FACILIT FDV	10
7	STATUS BYGNINGSMASSEN 2018 -2021	12
8	OPPSUMMERING.....	26
9	TILRÅDING 2018.....	27

1 INNLEIING

Kor mykje ressursar bør det setjast av årleg til drift og vedlikehald av bygningsmassen?

Kva standard ynskjer kommunen på bygningsmassen, alder, tekniske installasjonar, er døme som har betydning for rammebehovet. Det er ikkje lett å koma med eksakte tal, men med denne planen, vil eigedom så godt det let seg gjera å vise til behov og normtal.

Eigedom vil i punkta nedanfor seie litt om:

- Tilråding og status oppgåver 2017
- Eigedomsavdelinga. Organisering og kompetanse.
- Endringar/utvikling frå år 2000-2017.
- Holte FDV nøkkelen (forvaltning, drift og vedlikehald) – Hemsedal vs andre kommunar.
- Facilit FDV. Presentasjon av Facilit FDV med registreringar av tilstand/avvik med meir av bygningsmassen.
- Status bygningsmassen 2018-2021, inklusive uttale frå verksemdene.
- Oppsummering
- Tilråding 2018.

2 TILRÅDING OG STATUS OPPGÅVER 2017

Nedanfor fylgjer oversikt over tilrådinga for 2017, samt status ved årets slutt:

1) Eigedomen Båstø bør ut i fra ei eigedomsfagleg vurdering leggast ut for sal snarleg.

Det er ikkje politisk ynskje om å selja eigedomen i løpet av 2017, eller dei fyrste år(a) framover. Eigedom har gjennomført brannøving på fjøs, samt grunnarbeid, oppretting og nytt taktekke mm på stabbur. På grunn av sikkerheit, var det svært viktig å gjennomføre desse tiltaka.

2) Eigedomen Skadvin bør seljast. Før sal, bør ein sjå på potensiale for å omregulere eigedommen til fleirmannsbustad. Plan og Ressurs skal behandle dispensasjonssøknad om tomannsbustad på eigedomen i Novembermøte. Deretter vert det vidare administrativ og politisk arbeid i høve vedtak.

3) Timrastugo på Sletto og Bjerkheimbygget vert lagt ut for sal på fylgjande vilkar:

A) Bygga vert gjeve bort til fyrst og fremst lokale interessentar, som i størst mogleg grad ynskjer å ivareta bygga.

B) Interessent må oppfylle fylgjande minimumskrav:

- 1. Bygg inkludert grunnmur skal fjernast, samt utføre alt naudsynt arbeid inkludert tilsåing av areala.**
- 2. Interessent må verta samd med grunneigar om tid for gjennomføring.**

Ikkje gjennomført. Bygga står framfor fleire kostbare og omfattande tiltaksbehov. Er det politisk vilje og økonomi til å setja av midlar og ivareta bygga i høve alle investering og driftsbehov kommunen har? Politiske avklaringar bør på plass i 2018

4. Det skal ikkje prioriterast større vedlikehaldsressursar til Slettohuset og Grøthehuset. Bygga kan brukast med små vedlikehaldsressursar inntil påkrevd rivingsbehov.

Vert fylgd. Ved gjennomføring av skulesentraliseringsvedtak, må Grøthehuset rivast.

5. Bygdheim – må vurderast i samband med gjennomføring av skulesentralisering.

Utført.

6. Tuv skule – etterbruk må avklarast/ vurderast i høve sambruk barnehage/ sikre dei kulturelle verdiane.

Ikkje avklart. Skulebygget bør rivast etter at skulesentraliseringa er gjennomført. Dette til fordel for og plass framtidige utbyggingsbehov barnehage. Dessutan høge driftskostnader, som bør overførast til nybygg.

7. Ulsåk barnehage skal rivast etter at Ulsåk skule er bygd om til barnehagedrift

Eigedom set ikkje av vedlikehaldsmidlar på bygget med utgangspunkt i at bygget skal rivast om nokre år.

8. Vedlikehaldsramme til eigedom må aukast i tråd med HOLTE FDV nøkkelen til 2.726.000,- .

Dette må innarbeidast i løpet av økonomiplan 2018-2021

Ramma vart auka med 200.000,- i 2017. Ingen auke 2018.

Følgjande driftstiltak skal prioriterast 2017:

- **Brann, nødllys, ledelys. Avvik og behovstiltak pr 2017 på bygningsmassen.**
Alle tiltak utført
- **VVS beredere mm. Utbetring av avvik og behovstiltak. Skifte av beredere eldre enn 30 år.**
Nesten alle skifta ut. Nokre vert skifta etter fråflytting/skifte av leigetakar.
- **Oppgradering lys og varme (radiatorer) Bygdaheimen fra 1978.**
Alt innan VVS er utført, samt delar av lystiltaka.
- **Skifte/oppgradering av skyvedørssystem til lagerrom Trøimshallen.**
Ikkje utført. Oppgradering av golv (Sliping og behandling) vart prioritert i staden for dette.
- **Utbetring av avvik Båstø. Oppretting, utskifting og nytt taktekke Stabbur, samt sikre/ rive fjøs – innhenta kostnadsoverslag kr. 250.000,-.**
Vert ferdigstilt i November
- **Nytt kjøkken Røggelia barnehage Tuv. 30 år.**
Vert utført i Desember.

9. Årleg investeringsramme (utvikling) vert etablert i samsvar med HOLTE FDV utviklingsnøkkelen til Kr. 2.700.000,- Eigedom legg årleg fram ei prioritert liste over tiltak midlane skal brukast til i samband med økonomiplanarbeidet. Eigedom har følgjande prioritering i 2018.

- **VVS oppgradering Bygdaheimen - Avløpsnett mm med fleire avvik.**
Utført
- **SD- anlegg bygg.**
Utført
- **Avvik brannstasjon + verkstad/lageretablering i bygget for teknisk drift og eigedom (1.764.000,-)**
Avvik brannstasjon utført. Lager/verksted for teknisk er utsett til 2018. Dette på grunn av seinare politisk vedtak om bygningsmessige endringar av legesenter.

10. EPC (Energisparing)

Diverre er entreprenør forseinka i høve gjennomføring. Tiltaka vert utført i perioden Juli 2017- Juli 2018. Ferdigstilling vert dermed ca ½ seinare enn planlagt. Dette får konsekvensar i høve utbetaling frå ENOVA, samt at kun ¾ av energisparinga er lagt inn i driftsbudsjett 2018. Truleg er også dette litt for høge tal. Resterande reduksjon vert lagt inn i budsjett 2019.

3 EIGEDOMSAVDELINGA (organisering og kompetanse)

Eigedomsavdelinga består i dag av 16 fast tilsette. Leiar, 4 stk vaktmeisterar og 11 reinhaldarar.

Organisering reinhald:

Dei siste åra har det vore fleire ny tilsettingar på reinhaldssida. Fleire tilsette med mange års erfaring har gått av med pensjon. Dagens tilsette ynskjer 100 % stilling, noko som gjer at det er langt færre tilsette enn for 10-15 år sidan. På reinhaldssida arbeider personalet i mindre team og etter Renplanprinsippet. Renplan er eit reinhaldsprogram (data) som vert brukt av alle Hallingdalskommunane utanom Flå.

Hemsedal kommune har utvikla Renplan mest, m.a. i høve av at Hemsedal utfører hovudreint onsdagar gjennom heile året. Alt reinhald som ikkje skal utførast dagleg, vert ikkje lagt til onsdag. Dermed kan store delar av personalet utføre hovudreint på midtvekedagen. I motsetning til andre kommunar, treng Hemsedal dermed minimalt med ferievikarar på sumaren.

Organisering vaktmeister:

Vaktmeisterpersonalet vert fordelt på 3 ulike funksjoner

<u>VEDLIKEHALD</u>	<u>KONTROLL</u>	<u>SERVICE</u>
Bygningsmessige oppgaver/ prosjekter. (2 stk)	<ul style="list-style-type: none"> • Facilit FDV og Holte FDV/Budsjett nøkkel • Hjelpemidler og trygghetsalarmer • Tilsynsoppgaver på bygg. • Enkle vedlikeholdsoppgaver (ute/inne) • Oppfølging av data (outlook) Faktura mm. • Tilgjengeleg mobil. • Samarbeid ved behov med vaktmester, servicefunksjon • Sjekk av kjøretøy. 	<p>Utføre oppgaver for/ynskja av verksemdene.</p> <p>Samarbeider ved behov med vaktmester "kontrollfunksjon."</p>

Vedlikehold: 2 personar arbeider i størst moglege grad uforstyrra med vedlikeholdsprosjekt.

Kontroll: Vedkommande er den som vert kontakta ved «akutte» behov. I denne funksjonen ligg alt av dokumentasjonsoppgaver jmf tilsynskrav, fakturabehandling osv. Dessutan ligg hjelpemiddelarbeidet «ute på bygda» til funksjonen.

Service: 1 av 4 årsverk vert brukt til serviceoppgaver for verksemdene. På faste dagar og tider reiser vaktmeister til dei ulike stadane og utfører oppgaver etter ynskje frå verksemdene. Dette er ei organisering som er svært godt likt av dagens personell. Personellet vert fordelt mellom dei ulike funksjonane etter ynskje, kompetanse osv. Organiseringa har også vekt interesse frå mange andre kommunar, og vert kalla for «Hemsedalsmodellen» på nettsidene til Norsk Kommunalteknisk Foreining

Kompetanse:

Reinhald: 8 av 11 har fagbrev. Fagkunnskapen er høg, inklusive dyktig fagansvarleg reinhaldar.

Kompetanse vaktmeister: Svært høg og allsidig bakgrunn hjå personalet, som kan verta ei utfordring å erstatte, når 2 av 4 går av med AFP/pensjon i løpet av dei neste 1,5 åra.

Vaktordning: Bygningsmassen aukar, bruken aukar, bygga vert meir «tekniske» etc., noko som gjer at behov/ynskje om vaktmeistertjenester utanom arbeidstid er aukande. Kommunen har ingen vaktordning på eigedom. Det har ikkje ført til «kritiske» hendingar til no, men kommunen er svært sårbar her.

Konklusjon: Eigedom har ein effektiv organisering med høg kompetanse, men bør vurdere etablering av vaktordning.

4 ENDRINGAR/UTVIKLING FRÅ ÅR 2000-2018

Utvikling i høve økonomi:

Før eigedomsavdelinga vart oppretta var ansvar for budsjett drift og vedlikehald av bygningsmassen fordelt ute på dei ulike verksemdene. Ved oppretting av eigedomsavdelinga vart budsjettmidlane overført til eigedom. Diverre vart ikkje alle midlane overført,- verksemdene beheld ein del av ressursane, seinare brukt til aktivitet i verksemdene. Desse midlane har jamleg vorte redusert i samband med årleg budsjettarbeid/prosessor, oftast i år med nedskjeringar. I perioden 2002-2018 har det forutan 3 gonger vorte gjeve 2 % auke av vedlikehaldsramma. Dette har vore ein langt lågare prosentvekst enn generell byggekostnadsindeks på 63,34 %. Budsjettdirektiv 2018 viser til ingen auke av vedlikehaldsramme. På grunn av nedskjeringar, var det reduksjon av vedlikehaldsramma i 2008 og 2012, samla på 515.000,- Det vart gjeve ei auke av vedlikehaldsramme på 200.000,- frå 2017. Nedskjeringar og manglande kompensasjon for auka byggekostnadsindeks, gjer at handlingsrom/kjøpekraft er redusert med ca 30 %.

Utvikling i høve bygningsmasse:

Det har vore bygd fleire nye bygg/utviding av bygningsmassen, utan auke på vedlikehaldsramme. Bygging av Helsesenteret, utviding av HBU og omsorgsbustader Bygdaheimen, er døme på dette. Nokre av barnehageutvidingane er døme på det motsette. Hemsedal kommune har mykje «relativt» ny bygningsmasse, noko som truleg har vore ei kvilepute og argument for at vedlikehaldsramme ikkje treng aukast. Fleire bygg vart bygd/ombygd frå 80- 2000 talet. I desse bygga vart det jamføre dagens normer og

krav etablert brannvarslingsanlegg, rømningslys/ledelys etc, (ikkje sjølvlysande skilt som i gamle dagar) ventilasjonsanlegg, heis osv. Dette er installasjonar med årleg krav til service og utskiftingar. Batteripakker mm må skiftast 4. kvart år på lede og nødlys. Service og filterskifte bør årleg gjennomførast på ventilasjonsanlegga. Dette er døme på «nye» årlege faste kostnader.

Generell levetid på tekniske anlegg er 25 år. For nokre anlegg kan det gå lengre tid, på andre område eksempelvis nødlys i avsnitt ovanfor, er det langt kortare levetid. Eigedomsavdelinga har byrja med, og står framfor eit stadig aukande tal på utskiftingar. Eigedomsavdelinga har i dag 34 ventilasjonsanlegg. Antatt levetid er 25 år. Kommunen skal dermed skifte ca 1,5 anlegg pr år, noko som utgjer eit større årleg beløp.

Utvikling tilsynsorgan:

Talet på tilsynsorgan og utgiftene ved deira årlege tilsyn, samt krav til oppgåver i etterkant av tilsyna, har auka. Miljøretta helsevern, Mattilsyn, Arbeidstilsyn, branntilsyn, el-tilsyn, service og tilsyn heis, tilsyn/service LPG (gassanlegg), service og tilsyn brannalarm/nødlys/ledelys, service og tilsyn brannslukkings apparat/slanger etc er døme på serviceoppgåver og tilsynsorgan.

Utvikling i høve bruk:

Bruken av bygningsmassen har auka jamleg. Eksempelvis er talet på grupper innafor Idrettslaget meir enn dobla det siste 10 året. Dette ofte med krav/ynskje om tilgang til kommunens bygg for utøving av deira aktivitet. Auka bruk fører til auka slitasje og reinhald.

Eigedom registrerer ein aukande haldningsendring og ikkje respekt for ivaretaking av bygga, blant anna med auka hærverk og dermed auka utgifter/tidsbruk til utbetring av dette.

Utvikling «revisjon»/regelverk drift- versus investering:

Fleire større utskiftingar og/eller vedlikeholdstiltak har tidlegare vorte finansiert ved bruk av investeringsmidlar. Investeringar gjeld kun nybygg/ anlegg/installasjonar ein ikkje har i dag, eller eventuelt til «vesentlege» oppgraderingar. Utskifting frå datidens standard til dagens standard vert ikkje sett på som vesentleg oppgradering/kvalitetsendring. God kommunal regnskapsskikk viser til fylgjande:

1. Påkostning skiller seg fra vedlikehold ved at utgifter til påkostning er av investeringsmessig karakter. I merknadene til regnskapsforskriften § 7 presiserer Kommunal- og regionaldepartementet at løpende vedlikeholdsutgifter skal utgiftsføres i driftsregnskapet, mens påkostninger skal utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres i balanseregnskapet. Det er grunn til å påpeke at avgrensningen mellom vedlikehold og påkostning kun vedrører varige driftsmidler.

2. Skillet mellom påkostning og vedlikehold bygger på definisjonene av vedlikeholdskostnader og utviklingskostnader i Norsk Standard (NS 3454) Livssyklus-kostnader for byggverk.

3. Utgifter som ikke kan klassifiseres som påkostning (investeringsutgift) etter denne standarden, skal klassifiseres som vedlikehold (driftsutgift).

4. Praktiseringen av skillet mellom påkostning og vedlikehold, vil til en viss utstrekning måtte baseres på faglig skjønn i det enkelte tilfellet. Dette skjønnnet må utøves innenfor de rammer lov, forskrift og denne standarden setter.

Punkt 4 viser til bruk av faglig skjønn. Det har vore ei streng tolking av regelverk/grenser i Hemsedal samanlikna med fleire andre kommunar.

Konklusjon:

● I perioden frå 2000 til 2018 er det ei rekke døme på at vedlikehaldsramme og handlingsrom til vedlikehald av bygningsmassen har vorte redusert og/eller har vorte meir ressurskrevjande.

5 HOLTE FDV NØKKELEN

HOLTE FDV (forvaltning, drift og vedlikehald) kalkulasjonsnøkkel er den mest brukte kalkulasjonsnøkkelen i kommune- Norge. Dette både i høve kalkulering av drift og vedlikehaldsramme, men også for utarbeiding av kostnadskalkyler nybygg og ombygging. HOLTE er også eit svært mykje brukt verktøy for entreprenørar og deira utarbeiding av pristilbod til offentleg og privat sektor. Ei nettverksgruppe beståande av dei fleste småkommunane i Buskerud har starta eit samarbeid her. Fyrst innafor området vedlikehaldsramme/budsjett i våre kommunar. Etter innleiande kurs hjå Holte AS i Oslo, har me kvar for oss og under fellessamlingar utarbeida felles grunnlag for å få eit «heilt» likt utgangspunkt, og gode samanliknbare tal mellom kommunane.

Oversikta tek for seg bygg for bygg, der nokre vurderingar er gjort, men andre står att.

På nokre bygg bør det gjerast ei administrativt og politisk vurdering inklusive vedtak, eksempelvis kva kommunen vil med **Båstø, Skadvineigedomen, Veslehødn og timrastugo Sletto**.

Bygga er plassert i 3 kategoriar (fargekode), i høve dagens prioritering av vedlikeholdsmidlar.

Holte FDV bygger på Lav, Middels og Høykostnader. Nettverksgruppa har vurdert det til at me på samtlege bygg legg oss på lav. Blant anna fordi me har vurdert kostnadane til å vera noko lågare i Hallingdal/Numedal enn i byane. Gruppa har også vurdert om me skal legge oss på «lav» for bygg 0-20 år, «middels» for bygg 20-50 år, og «høg» på eldre bygg. Dette ville krevje årlege «større» oppdateringar/endingar for kvar kommune, og kanskje gjera seinare samanlikningar/debattar i gruppa vanskelegare.

Med å legge oss på låg, vurderer med det til å vera svært «edruelig», kanskje for lågt i høve «realistiske» behov. På nokre område, markert med grå farge, har me gjort endingar/justeringar som alle har redusert rammebehovet ytterlegare. Eksempelvis er Holte kode 2311 kaldgarasje brukt på ein del bygg Bygdheim og Båstø. Spørsmålet er om dette er rettmessig plassering.

Holte FDV samanlikna med tal Hemsedal kommune:

Lenger ned fylgjer tabell/oversikt over vedlikehaldsramme, samt rammebehov i høve Holte FDV for Hemsedal kommune. Tabellen viser:

- Kommunens bygningsmasse har eit samla bruksareal på ca.26.000 m².
- Holte FDV viser til at ein årleg bør ha kr. 2.726.000,- til vedlikehald av bygga.
- Eigdomsavdelinga har for år 2018 kr 1.790.000,- noko som gjev ein dekningsgrad på ca 66 %.
- Regnskapstal viser til at eigedom dei siste åra har eit årleg behov for ca kr. 1.650.000,- til «faste» vedlikehaldsbehov på bygningsmassen. «Ynskjelege vedlikehaldstiltak» er det lite ressursar til.
- Holte viser til at det bør setjast av ca 1 million meir i året til vedlikehald. A) Nedskjeringar på 515.000, B) Nybygg utan auke av vedlikehaldsressursar og C) Manglande kompensasjon auka byggekostnadsindeks frå 2000 talet har skapt dette avviket.
- Bygga i tabellen nedanfor har fått grøn, gul eller raud farge. Fargekode viser kva ressursprioriteringar eigedom har gjort på bygga. Raud farge betyr ingen midlar, bygga står til forfall.
- Holte har delt vedlikehald i 1. Vedlikehald (kr. 1.917.000,-) og 2. Reparasjon(kr. 808.000,-) Reparasjonsressursane er relativt små pr m² på bygga. Dette forutan skule og idrettsbygg. Dette er også erfaringar Hemsedal har gjort. Kommunen hadde i 2015 kostnader på ca. 200.000,- etter hærverk, skade og øydeleggingar på nettopp skule og idrettsbygg.

HEMSEDAL KOMMUNE - RAPPORTERING FDV BYGG 2016												
Grunnlagsdata - rammer for systematisk sikkerhetsarbeid i våre kommunale bygg												
PRI.	BYGG	Brutto areal	Holte FDV-kode	Holte Vedlikehold		Holte Reparasjon		Sum HOLTE Vedlikehald		Budsjett vedlikehald 2016		
				Vedlikeh. pr m2 (lav)	Sum årlig vedlikeh.-behov	Reparasj. pr m2 (lav)	Sum årlig reparasj.-behov	Sum pr m2	Sum vedlikeh.	Sum pr m2	Sum vedlikeh.	Dekningsgrad %
	Kommunehus	3 300	3111	79,67	262 911	12,47	41 151	92	304 074	69	227 358	74,8
	Helsesenter/legekontor	950	7212	80,70	76 665	13,04	12 388	94	89 066	69	65 452	73,5
	Ulsåk barnehage	350	6111	70,52	24 682	13,66	4 781	84	29 477	69	24 114	81,8
	Ulsåk oppvekstsent. Skule	1 426	6122	89,59	127 755	77,54	110 572	167	238 405	69	98 246	41,2
	Ulsåk oppvekst. B.hage	434	6111	70,52	30 606	13,66	5 928	84	36 548	69	29 901	81,8
	Tuv oppvekstsent. Skule	930	6122	89,59	83 319	77,54	72 112	167	155 508	69	64 074	41,2
	Tuv oppvekst. B.hage	490	6111	70,52	34 555	13,66	6 693	84	41 262	69	33 759	81,8
	HBU (Skule)	3 036	6122	89,59	271 995	77,54	235 411	167	507 484	69	209 170	41,2
	HBU (Bibliotek)	490	6612	45,18	22 138	14,02	6 870	59	29 022	69	33 759	116,3
	HBU (Kyrkjestugo)	724	6611	52,70	38 155	21,25	15 385	74	53 561	69	49 881	93,1
	Bygdaheimen (Pleie)	3 870	7211	64,30	248 841	4,81	18 615	69	267 461	69	266 629	99,7
	Bygdaheimen (omsorgsb.)	680	7212	80,70	54 876	13,04	8 867	94	63 756	69	46 850	73,5
	Trygdebustad 1	180	1111	105,74	19 033	11,94	2 149	118	21 194	69	12 401	58,5
	Trygdebustad 2	240	1111	105,74	25 378	11,94	2 866	118	28 255	69	16 535	58,5
	Bråtenjorde	450	1111	105,74	47 583	11,94	5 373	118	52 968	69	31 003	58,5
	Garderobebygget	850	6511	64,65	54 953	77,54	65 909	142	120 939	69	58 562	48,4
	Hugnadheim	700	6611	52,70	36 890	21,25	14 875	74	51 786	69	48 228	93,1
	Trøimshallen (Idrett)	1 650	6511	64,65	106 673	77,54	127 941	142	234 691	69	113 679	48,4
	Trøimshallen (Lensmann)	150	3111	79,67	11 951	12,47	1 871	92	13 833	69	10 334	74,7
	Helselaghuset	600	6611	52,70	31 620	21,25	12 750	74	44 391	69	41 338	93,1
	Kom. Bustad Elgvegen	230	1211	85,10	19 573	10,78	2 479	96	22 063	69	15 846	71,8
	Kom. Bustad Furuvegen	230	1211	85,10	19 573	10,78	2 479	96	22 063	69	15 846	71,8
	Kom. Bustad Øyvegen	230	1211	85,10	19 573	10,78	2 479	96	22 063	69	15 846	71,8
	Skogvegen 17	380	1112	94,40	35 872	12,54	4 765	107	40 650	69	26 181	64,4
	Sletto 1	60	1111	105,74	6 344	11,94	716	118	7 073	69	4 134	58,4
	Sletto 2	64	1111	105,74	6 767	11,94	764	118	7 543	69	4 409	58,5
	Grøthehuset	210	1113	88,34	18 551	11,82	2 482	100	21 045	69	14 468	68,7
	Skadvin	150	1111	105,74	15 861	11,94	1 791	118	17 664	69	10 334	58,5
	Bygdheim. Bustad	100	1111	105,74	10 574	11,94	1 194	118	11 780	69	6 890	58,5
	Bygdheim. Fjøs	230	2311	34,17	7 859	2,40	552	37	8 414	69	15 846	188,3
	Bygdheim. Stabbur	50	2311	34,17	1 709	2,40	120	37	1 831	69	3 445	188,1
	Prestebustad	335	1111	105,74	35 423	11,94	4 000	118	39 435	69	23 080	58,5
	Brannstasjon	900	2121	51,01	45 909	6,41	5 769	57	51 684	69	62 007	120,0
	Båstø. Hus	78	1111	105,74	8 248	11,94	931	118	9 191	69	5 374	58,5
	Båstø. Hytte	65	1111	105,74	6 873	11,94	776	118	7 661	69	4 478	58,5
	Båstø. Stabbur	50	2311	34,17	1 709	2,40	120	37	1 831	69	3 445	188,1
	Båstø. Fjøs	330	2311	34,17	11 276	2,40	792	37	12 071	69	22 736	188,4
	Mølla	150	2311	34,17	5 126	2,40	360	37	5 488	69	10 334	188,3
	Bustad Ulsåk skule	115	1111	105,74	12 160	11,94	1 373	118	13 545	69	7 923	58,5
	Koie Eikredammen	40	2311	34,17	1 367	2,40	96	37	1 465	69	2 756	188,1
	Garasjebygg. Samla	470	2311	34,17	16 060	2,40	1 128	37	17 190	69	32 381	188,4
	Off. toalett. Rukandefoss	14	2311	34,17	478	2,40	34	37	514	69	965	187,5
	Garasje idrettsplassen				0		0	0	0			
	Kretshus Grøndalen + Lio				0		0	0	0			
	Mindre skur skule/b.hagar				0		0	0	0			
	SUM TOTAL	25 981			1 917 462		807 710		2 725 947		1 790 000	66

Nedanfor følger Holte FDV behov i høve midlar som må setjast av til årleg utskifting for å oppretthalde dagens standard på bygningsmassen. Tabellen viser at det her er eit årleg behov på ca kr. 2,7 millionar. Tabellane viser dermed at Hemsedal kommune har eit årleg behov på 5.400.000,- til vedlikehald og utskifting, for å oppretthalde dagens standard på bygningsmassen. Dersom eigedomsavdelinga hadde hatt

denne ramme, ville det slik sett berre vore nybygg, vesentlege oppgraderingar og eventuelle større avvik, som vert/skal behandlast i årleg økonomiplan.

HEMSEDAL KOMMUNE - RAPPORTERING FDV BYGG 2016													
Grunnlagsdata - rammer for systematisk sikkerhetsarbeid i våre kommunale bygg													
BYGG	Brutto areal	Holte FDV-kode	Holte Utvikling		Budsjett Utv/inv 2016		SumHolte	Vedlikehold 2016		Holte FDV(U)		FDV(U) 2016 Hemsedal	
			Utvikling pr m2 (lav)	Sum årlig utviklingsbehov	600 000		Vedlikeh	1 583 000		TOTALBEHOV pr år		2 183 000	
					Sum pr m2	Dekn.- grad %	Sum vedlikeh	Sum pr m2	Dekn.- grad %	Totalsum pr m2	Totalsum behov pr år	Sum pr m2	Dekn.- grad %
Kommunehus	3 300	3111	111,56	368 148	23	22	304 074	61	48	203,70	672 222	84	40
Helsesenter/legekontor	950	7212	119,05	113 098			89 066			212,79	202 164		
Ulsåk barnehage	350	6111	98,34	34 419			29 477			182,52	63 896		
Ulsåk oppvekstsent. Skule	1 426	6122	130,70	186 378			238 405			297,83	424 783		
Ulsåk oppvekst. B.hage	434	6111	98,34	42 680			36 548			182,52	79 228		
Tuv oppvekstsent. Skule	930	6122	130,70	121 551			155 508			297,83	277 059		
Tuv oppvekst. B.hage	490	6111	98,34	48 187			41 262			182,52	89 449		
HBU (Skule)	3 036	6122	130,70	396 805			507 484			297,83	904 289		
HBU (Bibliotek)	490	6612	66,46	32 565			29 022			125,66	61 587		
HBU (Kyrkjestugo)	724	6611	79,01	57 203			53 561			152,96	110 764		
Bygdaheimen (Pleie)	3 870	7211	79,26	306 736			267 464			148,37	574 200		
Bygdaheimen (omsorgsb.)	680	7212	119,05	80 954			63 756			212,79	144 710		
Trygdebustad 1	180	1111	147,30	26 514			21 194			264,98	21 341		
Trygdebustad 2	240	1111	147,30	35 352			28 255			264,98	63 607		
Bråtenjorde	450	1111	147,30	66 285			52 968			264,98	119 253		
Garderobebygget	850	6511	84,36	71 706			120 939			458,95	192 645		
Hugnadheim	700	6611	79,01	55 307			51 786			152,96	107 093		
Trøimshallen (Idrett)	1 650	6511	84,36	139 194			234 691			458,95	373 885		
Trøimshallen (Lensmann)	150	3111	111,56	16 734			13 833			203,7	30 567		
Helselaghuset	600	6611	79,01	47 406			44 391			152,96	91 797		
Kom. Bustad Elgvegen	230	1211	112,94	25 976			22 063			208,82	48 039		
Kom. Bustad Furuvegen	230	1211	112,94	25 976			22 063			208,82	48 039		
Kom. Bustad Øynevegen	230	1211	112,94	25 976			22 063			208,82	48 039		
Skogvegen 17	380	1112	128,63	48 879			40 650			235,57	89 529		
Sletto 1	60	1111	147,30	8 838			7 073			264,98	15 911		
Sletto 2	64	1111	147,30	9 427			7 543			264,98	16 970		
Grøthehuset	210	1113	117,36	24 646			21 045			217,52	45 691		
Skadvin	150	1111	147,30	22 095			17 664			264,98	39 759		
Bygdheim. Bustad	100	1111	147,30	14 730			11 780			264,98	26 510		
Bygdheim. Fjøs	230	2311	58,79	13 522			8 414			95,36	21 936		
Bygdheim. Stabbur	50	2311	58,79	2 940			1 831			95,36	4 771		
Prestebustad	335	1111	147,30	49 346			39 435			264,98	88 781		
Brannstasjon	900	2121	59,29	53 361			51 684			116,71	105 045		
Båstø. Hus	78	1111	147,30	11 489			9 191			264,98	20 680		
Båstø. Hytte	65	1111	147,30	9 575			7 661			264,98	17 236		
Båstø. Stabbur	50	2311	58,79	2 940			1 831			95,36	4 771		
Båstø. Fjøs	330	2311	58,79	19 401			12 071			95,36	31 472		
Mølla	150	2311	58,79	8 819			5 488			95,36	14 307		
Bustad Ulsåk skule	115	1111	147,30	16 940			13 545			264,98	30 485		
Koie Eikredammen	40	2311	58,79	2 352			1 465			95,36	3 817		
Garasjebygg. Samla	470	2311	58,79	27 631			17 190			95,36	44 821		
Off. toalett. Rukandefoss	14	2311	58,79	823			514			95,36	1 337		
Garasje idrettsplassen				0			0				0		
Kretshus Grøndalen + Lio				0			0				0		
Mindre skur skule/b.hage				0			0				0		
SUM TOTAL	25 981			2 672 901	23	22	2 725 948				5 398 849		

Konklusjon:

- Det er eit årleg ressursbehov på 5.400.000,- til vedlikehald og utskifting, for å kunne oppretthalde dagens standard på bygningsmassen. Etterslep ikkje inkludert.
- Vedlikehaldsramme for 2017 er 1.790.000,- Dette held knapt til årlege faste vedlikehaldskostnader. Det lite vedlikehaldsmidlar til å vera i «forkant».
- Faste årlege behov som eksempelvis service og utskifting av filter ventilasjonsanlegg, kan verta utsett.

6 FACILIT FDV

Nedanfor ser ein forsida på vårt Facilit FDV program

The screenshot shows the Facilit FDV web application interface. At the top left is the Hemsedal kommune logo. To its right, the text reads: "FDVU-System Hemsedal", "Dokumentasjon, drift og vedlikehold", "Kontaktperson Odd Magne Anderdal", "E-post odd.magne.anderdal@hemsedal.kommune.no", and "Telefon 97058812". A search bar is located at the top right. The main content area features a bar chart titled "Avviksstatus" with the following data:

Avviksstatus	Antall
Opprettet	12
Avsluttet	8

Below the chart are three main navigation buttons: "Fasilitet", "Plan", and "Mine lister". A sidebar on the left contains a menu with categories like "Fasilitet", "Elendom", "Anlegg", "Grunneiendom", "Bygning", "Rom", "Objekt", "Seksjon", "Aktivitet", "Aktør", "Avtale", "Økonomi", "Bok", "Rapporter", "Dokument", and "Innstillinger".

I Facilit ligg alt av dokumentasjon. Her kan ulike tilsynsorgan gå inn og sjekke status.

Plan: Under fanen Plan ligg alle faste eigedomsmessige (månadlege, kvartalsvise, halvårlege, årlege) kontroll/tilsynsoppgåver, samt service og vedlikehaldsoppgåver jamføre krav til dette.

Det er ei «kodebrikke» for kvart bygg, der vaktmeisterane ved bruk av mobil, kan logge seg inn og sjå kva oppgåver som skal gjennomførast, registrere utførte oppgåver, avvik etc. Facilit FDV er dermed brukarvennleg og lite tidkrevjande.



The screenshot shows the 'Plan' page in the Facilit FDV application. It features a calendar for January 2016 and a table of tasks for the facility '527 Tuv barnehage'. The tasks are as follows:

Navn	Prioritet	Fag	Bygning
Egenkontroll av håndsløkkeapparater		Brann	527 Tuv barnehage
Lekmannskontroll av el-anlegg		Brann	527 Tuv barnehage
Kontroll av brannklassifiserte dører		Brann	527 Tuv barnehage
Redonnmåling		Bygg	527 Tuv barnehage
Sjekk snemengde på tak		Bygg	527 Tuv barnehage
Kontroller av rømningsveiene		Brann	527 Tuv barnehage
Egenkontroll av husbrannstenger		Brann	527 Tuv barnehage
Kontroll av nødlyssarmaturer		Brann	527 Tuv barnehage

The interface also includes a sidebar with navigation options and a search bar at the top.

Ovanfor ser ein kontrolloppgåvene for vaktmeister ved Tuv barnehage for Januar måned. Ei oppgåve vart ikkje utført. (denne månaden)

Avvik: 1) Avvik vert enten registrert/avdekket under dei faste kontrollrundane og gjennomgang av punktlister eksempelvis jamføre krav branntilsyn. 2) Avvik vert registrert etter skade, varsling frå verksemdene, eller 3) Fyrst og fremst avdekket under vaktmeisters «daglege» tilsyn.

Fasilitet: Her er det ei rekke av mogleghetar, der eigedom ikkje har benytta seg av alle.

Nummer	Navn	Fasilitet	Plassering	Objekttype
23301	dører utv.	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	hele bygget	
23301	Vinduer Gul/grønn base.	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	heile murbygget grønn/gul base	
23302	vinduer læreravd ser	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	vegg ser	
23303	vinduer	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	bygg B-kantine	
23304	vinduer	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	blå base	
23305	vinduer	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	bibliotek	
23305	vinduer	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule		
234	Yttervegger læreravdeling	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	yttervegger lærer avdeling.	
23401	Yttervegger gul og grønn base	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	Yttervegger heile bygget.	
24301	vinduer innv	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	hele bygget	
24302	dører innv	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	hele bygget	
26501	Taktekning murbygget.	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	Tak murbygg	
26502	Taktekning læreravdeling	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	Tak lærer avdeling	
3301	brannslanger	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	skole /bibliotek/kyrkjestugo	
36501	Ventilasjonsaggregat	520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule	Tekniskrom kjettle	

Ovanfor ser ein nokon av registreringane som er gjort ved Hemsedal Barne og Ungdomsskule. Den eine registreringa 36501 Ventilasjonsaggregat er opna opp for litt meir informasjon.

Nedanfor fylgjer enda meir informasjon om til dømes utskiftingsdato . Generell levetid på tekniske anlegg er 25 år. Eigedom har lagt inn levetid ventilasjonsanlegg til 30 år. Så er spørsmålet om eigedom har vore vel optimistisk. Oftast har det vist seg å gå bra, men i andre tilfelle er det feil.

Objekt: 36501 Ventilasjonsaggregat

Tilhever: 2221 Skulebygg → 520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule

Form data:

- Fasilitet: 520 Hemsedal Barne og Ungdomsskule
- Nummer: 36501
- Navn: Ventilasjonsaggregat
- Merkinad: Alder 2004. Novema 21000 m/3
- Ekstern Id:
- Antall:
- Plassering: Tekniskrom kjettle
- Anskaffelsespris:
- Anskaffet dato: 12.01.2004
- Utgår dato: 12.01.2034
- Garanti utgår:
- Nemnde:
- Enhet:
- Administrativ 1:
- Objekttype:
- NS 3451: 365 Luftbehandlingsutstyr
- Fag: VVS

Då eigedom har gjort alle registreringane under område objekt, vil all dokumentasjon i høve det som Holte FDV kaller utskiftingskostnader vera på plass, og det som revisjon ikkje aksepterer som investering.

Konklusjon:

Facilit FDV er eit brukarvennleg FDV system brukt i mange kommunar.

7 STATUS BYGNINGSMASSEN 2018 - 2021

Eigedom vil nedanfor kortfatta presentere registrerte 1. Avvik, 2. Behov, 3. Vurdering 4. Særskilte utfordringar på bygga. På nokre formålsbygg, har også verksemda kome med sine vurderingar.

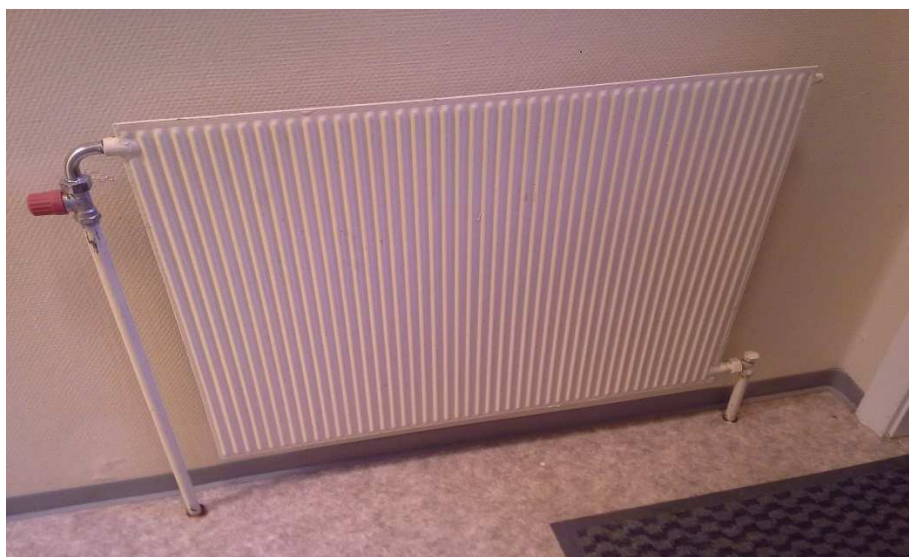
Kommunehuset (500)

Avvik

- Skifte av eldre ytterdører frå 1965

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm/syklus

- Kledning og isolasjon: Kuldekrevjande bygg. Kun 10-15 cm isolasjon i vegger. Tak vert utbetra i EPC.
- Skifte av eldre lysarmatur til LED.
- Beise bygget 2020
- Skifte av batteri alle nødlis 2019 (kvart 4 år)
- Protanduk tak samfunnshuset 30 år i 2018.
- Skifte av 50 år gamle radiatorar og røyrssystem.



Vurdering

- Snart 30 år gamle vindauger.
- Etablere lysstyring etter røyrslø minimum på fellesareal.
- Oppgradering teknisk rom
- Oppgradering av kantinekjøken. Kultursal, hall, og kantine vart pussa opp i 2015.
- Innvendig oppgradering: Skifte av innvendige dører, golvbelegg, maling etc.
- Tidlegare dusj og garderobeareal. Ønske om etablering garderobar, lager, sminkerom mm kulturskolen.

Særskilte utfordringar

- Bygget er ikkje bygd/tilrettelagt for dagens lydkrav. Sensitive opplysningar «kan» vert spreidd mellom

kontor. Pr i dag har Helse 8 kontor plassar i bygget, med ekstra avvik i høve krav rundt lyd. Denne fløya er ikkje lett tilgjengeleg for rullestolbrukarar. Det er kronglete for brukarar å kome til toalett, venterom- i korridor. Hallingdal barnevern har mellombels fått kontor på Bygdaheimen.

Helsesenteret 532

Avvik

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Oppdatering/Ny brannsentral 2018.
- Skifte av batteri nøddlys 2020. (Kvart 4 år)

Vurdering

- 14 år gammalt bygg. Aukande behov for tiltak om 6 år og framover.

Særskilte utfordringar

- Helse har i dag 8 kontor plassar på kommunehuset og 2 kontor plassar/behandlingsrom på bygdaheimen. Det er under vurdering korleis helse og omsorgstenestene bør plasserast i framtida. Ved samlokalisering til helsesenteret vil noverende og framtidig behov vere ca 22 nye kontor/behandlingsrom, samt møterom, venterom, garderobe, teknisk rom etc. Minimum 300 m2. Det er også behov for ombygging av legekantor og ambulanse.

Helse og omsorgsetatens vurdering

Det er lite heldig løysing at tilsette i dei ulike einingane ikkje kan vere samla på ein stad. Til meir ein kan samle dei ulike teneste i helse og omsorg til lettare er det å få til godt tverrfagleg samarbeid og nytte ressursar på tvers. Det er ingen funksjonelle møterom på helsesenteret. Det er lite lagerrom. Det er krav om at medisin som helsestasjon nyttar skal vere i eit eige låst rom. Lokala til fysioterapeutane er ikkje lydette. Dei kommunale fysioterapeutane brukar kontor til behandlingsrom. Det er lite tilfredstillande akustikk i treningsrom. I periodar er det lite plass på venterom. Det er behov for ombygging- betre romfordeling på legekantor. Legebil har behov for garasjeplass.

Ulsåk barnehage 526

Avvik

Sjå tekst nedanfor

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm (Kor lenge skal bygget bestå i høve prioritering/gjennomføring av tiltak?)

- Eldre bygg med fleire tiltaksbehov i høve vindaug, kledning, isolasjon og belysning. Men ikkje meir kritisk enn at bygget (bygningsteknisk) kan bestå inntil 5 år utan tiltak jamføre «rivingsvedtak».
- Kjøkenfasilitetar. Miljøretta helsevern skal ha tilsyn i 2017. Det kan koma avvik/tiltaksbehov her.

Vurdering

- Det er ynskjeleg med nytt og høgare gjerde (3 meter?) rundt oppvekstsenteret. Gjeld spesielt mot syd, (Rv 52) vest, (delar av område mot Engene) og mot aust. (Nedre del)

Særskilte utfordringar

- Svært upraktisk bygg for barnehagedrift, inklusive lite/dårleg kjøkenmogelegheit og kontor plass. Bygningsteknisk svært energikrevjande bygg. Kva skal gjennomførast av tiltak i høve levetid? Kor lenge skal bygget bestå?

Oppvekstetatens vurdering

Ein av rammefaktorane for å drive ein god barnehage, er sjølve bygget. Krikken og Geiteberget har over fleire år vorte beskrive som svært dårleg eigna hus. Det er lydtt, kjøkkenet gir ikkje innsyn til barnegruppa, det manglar garderobe, grupperom og kontor. Vi ventar på snarleg avvikling av desse bygga. Styrar og

assisterende styrar flytta inn i kontorbrakke hausten 2016. Dei må bruke denne til skulen flytter til HBU. Her er det også høve til ha spesialpedagogisk grupper som treng å vera uforstyrra.

Ulsåk oppvekstsenter 521-906

Avvik

- IKT utfordringar. Det trådløse nettet er for dårleg i høve dagens bruk. Utfordringar i høve kapasitet og svært ustabil nett.

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Skifte av eldre lysaramtur. Energikrevjande T8 hengelamper (støv) Til LED med styring etter rørsle.



- Fleire byggetrinn. Eldste frå 50 talet med kun 10-15 cm isolasjon i yttervegg.
- Skifte av batteri alle nødlis 2018 -2022. (Kvart 4 år)
- Det er behov for oppgradering av elektrisk anlegg frå 1956 og 1982. (2 fyrste byggetrinna)
- Ventilasjon gymsal Ulsåk. Eige anlegg styrt etter CO2 og rørsle.

Vurdering

- Dårlige innerdører frå 1956.
- Vindauge vestfløy 40 år i 2022.
- Vindauge midtfløy 30 år i 2020.

Særskilte utfordringar

- Flexit ventilasjonsanlegg Totten, med ofte driftstans.
- Fleire tiltak ovanfor burde gjennomførast no, men fornuftig at vert gjennomført i samband med ombygging av bygget til kun barnehagedrift. (jmf skulestrukturvedtak)

Oppvekstetatsens vurdering avd skule:

Bygget er eigna som skule for 1.-4. trinn. Men skulen ville vorte for liten og med for få rom, med ein middels vekst tilsvarande 40 barn på kvart trinn. Ei ombygging ville måtte gjennomførast dersom ikkje det hadde vorte fatta vedtak om sentralisering. Når barnehagen er inne med utvida avdeling i kjellaren (Nibbe), er det knappe marginar på areal for dei elevane som går der no. Enkelte kull er så store at dersom det kjem innflytting må ein vurdere fortløpande om ein må ty til Tuv skule. Tuv skule har heller ikkje kapasitet til mange fleire. Anbefalt norm for toalett er 20 medan Ulsåk vil få 26 barn per toalett. Garderobane er flytt inn i gangen. Gangen vart fram til 2015, nytta som undervisningsrom til gruppearbeid/hjelp til enkeltelevar.

Tuv oppvekstsenter 522/527

Avvik

- IKT utfordringar. Datanettverk er for dårleg i høve dagens bruk. Utfordringar i høve kapasitet og ustabil

nett.

- Lysarmatur skuledelen frå 1980. Norm for utskifting er 30 år. Her er det 6 år over tida. Byggets framtid?

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Lysarmatur barnehageavdeling Røggelia og Grendastugo mm 30 år i 2016
- Skifte av batteri alle nødlys 2020. (Kvart 4 år)
- 30 år gamal kjøkeninnredning. Slitt mm. Miljøretta helsevern varslar tilsyn 2017.
- Ventilasjonsanlegg kroken 30 år i 2018

Vurdering

- Innvendige dører skulebygget minimum 40 år. Kva tenker me om bygget framover?
- Innvendige dører Røggelia 30 år. Innvendig oppgradering?
- Vindauge Røggelia 30 år.
- Nytt kjøken SFO. Når kjem sentraliseringa?
- Skulebygg frå 50 talet med 10-15 cm isolasjon mm. Kva skjer med bygget i høve skulestrukturvedtaket?
- Ny brannvernforskrift 2016-2017 kan føre til tiltaksbehov skuledelen. 3 klasserom i 2 etasje, der alternativ rømingssveg er ut vindauge. Det kan verta krav til betre løysing her.

Særskilte utfordringar

- Radonproblematikk skuledelen
- Fleire behov for tiltak skuledelen, men ikkje meir kritisk enn at det kan bestå inntil 5 år jamføre skulestrukturvedtak og eventuelt riving av bygget. Mogeleg utfordring i høve ny brannvernforskrift/krav til skulebygget.

Oppvekstetatenes vurdering

Skulen er altfor liten. Det er ikkje nok rom til å drive pedagogisk variert undervisning, tilpassa opplæring og opplæring for barn med fleispråkleg bakgrunn. Denne våren fekk skulen låne Grendastugu. På grunn av det vart det frigjeve rom der, fekk styrar og rektor kvar sine kontor. Det var eit stort behov å kunne ta imot barn, foreldre, PPT og andre utan at kollega måtte forlate arbeidsplassen. Garderobesituasjonen er for trong med så mange elevar spesielt vinterstid med skiftetøy til skule og SFO-aktivitet utandørs. Skulen og Teknisk avdeling arbeider no med å få betra trafikksituasjonen som ikkje er god. Det er for lite plass til å setje frå seg bilen ved hente- og bringetider. Det er vanskeleg å hindre at farlege situasjonar oppstår med gåande, syklende og bilar/bussar som kjem til skulen frå ulike kantar.

HBU 520

Avvik

- IKT utfordringar. Det trådløse nettet er for dårleg i høve dagens bruk. Utfordringar i høve kapasitet og svært ustabil nett.
- Lekkasjeproblematikk i tak biblioteket

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Skifte av 40 år gamle vindauge (År 2020) i personal og kontorfløya
- Skifte av 40 år gamle vindauge blå base. (År 2019)
- Skifte av batteri nødlys 2021. (Kvart 4 år)
- Oppdatering/ny brannsentral. Avvik i høve plassering. Bør kanskje vente til det nye skulebygget kjem.
- KNX anlegg. Naudsynt vedlikehald/oppgradering av anlegg som styrer varme og lys.
- Bygget må beisast i 2020
- Isolering av loftsrom blå base/kyrkjestugo. I dag for lite og svært øydelagt isolasjon.



Vurdering

- Yttervegg personal/kontordelen 40 år i 2020
- Yttervegger «murbygget» 40 år (år 2016) Tilleggsisolering?
- Ynskjeleg med oppgradering av uteområde. Sjå´s saman med skulestruktursaka?
- Det er behov for kontor plass personalet. (Ikkje «bygningmessig» avvik, men avvik for HBU)

Særskilte utfordringar

- Lekkasjeproblematikk i tak biblioteket.

Oppvekstetatens vurdering

Det er eit stort ynskje å få fleire grupperom til kvart trinn. Nokre av basane er bygd slik at du må gå gjennom eit klasserom for å kome til neste. Denne vandringa er forstyrrande i undervisning for elevar og lærar. Skulen har generelt for lite grupperom også til tilsette som møter foreldre, PPT og andre instansar. I dag bruker sosiallærer eit rom i Kyrkjestugu. Det er ikkje ynskjeleg. Sosiallærer bør vera der elevane er. Grøttheuset vert brukt til undervisning for fleirspråklege og kjellaren på Grøttheuset til elev med behov for einerom. Det er ikkje ynskjeleg å vera vekke frå skulen i eigne hus korkje fagleg eller sosialt.

Bygdaheimen inkl omsorgsbustader 530 og 602

Avvik

- Nødstrømsaggregat bygdaheimen jmf nye krav til dette.

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Mange stader med belysning frå 1978. Norm seier utskifting etter 30 år.
- Vindauge øst og nordvegg 40 år i 2018.
- Skifte av ledelys (Inkl armatur)
- Skifte av batteri nødlys 2020 (kvart 4 år)
- Skifte av batteri markeringslys 2020

Vurdering

- Midtfløy. Pussa mur frå 1954. Kledning og tilleggsisolering vurderes.
- Østfløy pussa mur frå 1978. Kledning og tilleggsisolering vurderes.

Helse og omsorgsetatens vurdering

Problem med støy frå ventilasjon. Vaktrom på kår har dårlege tilhøve i høve til luft og varme. Bårerom burde vore pussa opp og utvida. Det er eit lite funksjonelt hjelpemiddellager. Det burde vore laga eit avskjerma men tilgjengeleg område ute, der pasientar på korttidsopphald kan røyke. Lite areal til garderobe.

Trygdebustader 601

Avvik

Ingen

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- 35 år gamle varmtvassberedere. Nokre er skifta. Resten vert teke etter ut/fråflytting.

Vurdering

- 35 år gamle bygg. Kledning, isolering, vindauge etter datidens krav. Behov for større utvendige og ikkje minst innvendige oppgraderingar. Kva med bygga's framtid?

Særskilte utfordringar

- Dette er trygde og ikkje omsorgsbustader. Det er valgt tekniske løysingar i bygget som krev at brukarane må klare seg sjølve. Eksempelvis er det ikkje brannskilje mellom einingane. Diverre opplever eigedom til tider at bygga vert brukt av for «krevjande» brukarar i høve bygningstype.

Helse og omsorgsetatens vurdering

Tilfredstiller ikkje krav til omsorgsbustad. Generelt behov for oppussing. Fleire bustader er lite tilpassa for rullestol. Dårlig utebelysning. Bebruarar trivs med å bu der.

Bråtenjorde 606

Avvik

Ingen

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- 34 år gammalt bygg. Behov for utskifting av vindauge, verandadører.
- 34 år gamle varmtvassberedere. Vert skifta etter ut/fråflytting

Vurdering

- 34 år gammalt bygg med spesielt behov for oppgradering av kjøken og bad.
- Dårlig fungerande villavent anlegg. Ein del klage på luftkvalitet.

Helse og omsorgsetatens vurdering

Det er behov for generell oppussing, spesielt kjøkken og bad. Det er ikkje tilfredstillande vaktrom/ kvilande opphaldsrom i høve til tal på tilsette. Det er heller ingen kontorplass for administrasjon. Det er ingen tilfredstillande garderobeplass. Sannsynlegvis vil behov for fleire heildøgnsbustader og avlastningsbustad for yngre personar med nedsett funksjonsevne auke i næraste framtid. Behov for bytting av verandadør i fellesareal. Dårlig nettforbindingse- breibånd.

Garderobebygget 554

Avvik

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Skifte av batteri nødlys 2020 (kvart 4 år)
- Bygget må beisast i 2017. Kommunen kjøper beis. Laga utfører. Diverre ikkje ferdigstilt 2017.

Vurdering

- 30 år gamle vindauge. Langt ifrå dagens u verdi.

- Bygget vart i sin tid bygd på dugnad, og har i dag fleire middels alvorlege avvik. Taktekking, isolasjon, sprekker i mur, elektro mm. Det er eit stadig aukande behov/ynskje om ei større reovering av bygget.



Nytt dugnadsbygg på idrettslassen. Garasjebygg. Bygd hausten 2015, men ikkje ferdigstilt enda.

Hugnadheim 558

Avvik

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Skifte av batteri nødlys 2019
- Ventilasjonsaggregat frå 1985. 32 år. Må/bør skiftast ut 2017
- Bygget må beisast i 2017. Kommunen kjøper beis. Laga utfører. Diverre ikkje ferdigstilt 2017.
- Takstein frå medio 80 talet. Den er dårleg, der mykje stein må bytast ut årleg etter vintersesong. Tungvint arbeid m lift mm. Ynskje og behov om nytt taktekke.



Vurdering

- Bygget vart «bygd» i 1985, der det i ettertid har vorte brukt svært lite vedlikeholdsmidlar. Kommunen står framfor større vedlikeholdsbehov som td utskifting av vindauge, dører, elektro og vvs, samt ynskje om innvendig oppussing.

Trøimshallen 556

Avvik

- Ingen

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- El-ovner i bygget + 16 stk stråleovner (2100 W) oppunder tak i hallen. Desse vil vera 25 år i 2020.
- 4 stk ventilasjonsaggregat som vil vera 25 år i 2020
- 2 stk varmtvassberedere underetasje. 25 år i 2020
- Skifte av batteri nødllys 2020 (Kvart 4 år)
- 8 stk skyvedører i hallen til lagerrom langsida. Hard medfart. Skifte ut dører, skinner mm. Det er også manglande lagerplass

Vurdering

- Utskifting av el.belysning som vil vera 25 år i 2020
- Hovedsikringssskap 25 år i 2020.

Heselaghuset 531

Avvik

- Pumper til varmeanlegg frå 1975 (41 år) Normal levetid 30 år

- Takstein frå 1975. «Sprø» og ikkje lagervare på ny stein. Årleg større skade i gradene. Nytt taktekke.

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Utskifting av vindauge frå 1975. Spesielt dei store stovevindauga.

Vurdering

- Bygget frå 1975 med 41 år gamal kledning, dører, isolasjon mm etter datidens krav. Komande behov for fleire oppgraderingar.

Elgvegen 15 607

Avvik

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

Vurdering

- Bygget er 21 år. Me nærmar oss utskiftingar som bør gjerast jmf levetidsnormer etter 25-30 år.
- Kommunalt bygg som har vorte brukt av svært mange ulike leigetakarar med ulike eigarkjensle til bygget. Me står framfor ikkje minst større innvendig oppgraderingsbehov. (Bad, kjøken, belegg mm)

Furuvegen 7 608

Avvik

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

Vurdering

- Bygget er 21 år. Me nærmar oss utskiftingar som bør gjerast jmf levetidsnormer etter 25-30 år.
- Kommunalt bygg som har vorte brukt av svært mange ulike leigetakarar med ulike eigarkjensle til bygget. Me står framfor ikkje minst større innvendig oppgraderingsbehov. (Bad, kjøken, belegg mm)

Øynevegen 10**Avvik****Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm****Vurdering**

- Bygget er 21 år. Me nærmar oss utskiftingar som bør gjerast jmf levetidsnormer etter 25-30 år.
- Kommunalt bygg som har vorte brukt av svært mange ulike leigetakarar med ulike eigarkjensle til bygget. Me står framfor ikkje minst større innvendig oppgraderingsbehov. (Bad, kjøken, belegg mm)

Skogvegen 17**Avvik****Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm**

- Beising av bygget 2018

Vurdering

- Bygg frå 70 talet og med datidens krav til isolasjon i vegg og tak. Svært energikrevjande bygg.
- Behov for oppgradering av 2 stk leiligheter. (2 stk er pussa opp)

Timrastugo Sletto 652**Avvik**

- Lekkasje og roteproblematikk tak.
- Roteproblematikk i vegger
- Fyringsforbud.
- Tilbygg (innehaldande kjøken, wc og gang) «sklir» meir og meir frå hovedbygg.

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Behov for utskifting/tiltak på alle område jamføre levetidsnormer.



Vurdering

- Bygg som står til forfall utan vedlikehaldsmidlar.

Dersom kommunen skal behalde bygget, er det eit større og kostnadskrevjande oppussingsbehov.

Sentrale utfordringar

- Kva tankar har kommunen om bygget. Stå der det står? Flyttast til Bygdaheimen? Skal heile bygget ivaretakast, eller kun timradelen? Det har tidlegare vore fleire interessentar i høve «kjøp» av bygget.

Hus Sletto 652

Avvik

- Svært mange avvik jamføre levetidsnormer. (Vindauge, taktekke, isolasjon, elektro, vvs mm)

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Svært mange avvik jamføre levetidsnormer.

Vurdering

- Ved neste kyrkjegardsutviding skal bygget rivast. Når kjem dette behovet? Eigedom har med dagens ramme og «rivingsvedtak» vurdert det til uaktuelt å prioritere større vedlikehaldsmidlar til bygget.
- Taktekke innehaldande asbest frå 50 talet. Det er kun eit tidsspørsmål før me får lekkasjeproblematikk.

Sentrale utfordringar

- Slettohuset er midlertidig tatt i bruk som dagsenter for psykisk helse sidan hausten 2015. Klage på kaldt bygg og oppussingsbehov, men skal det setjast av/prioriterast vedlikehaldsressursar til dette bygget jamføre «rivingsvedtak»?

Grøtheuset 622

Avvik

Svært mange avvik jamføre levetidsnormer. (Vindauge, taktekke, isolasjon, elektro, vvs mm)

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Svært mange behov jamføre levetidsnormer. Mest kritisk er: Taktekke (shingel) frå 70 talet, tidsspørsmål

før lekkasjeproblematikk. Eldre VVS/varmeanlegg (radiatorvarme) også frå 70 talet.



Vurdering

- Bygg som «må» rivast ved gjennomføring av skulesentraliseringsvedtaket. Bygg i stadig dårlegare forfatning med omfattande vedlikehaldsbehov.

Sentrale utfordringar

- Når vert skulesentraliseringsvedtaket gjennomført? HBU brukar bygget til undervisning i dag, med aukande behov/ynskje om oppgraderingar. Stadig aukande fare for at bygget må stengast på kort varsel td i høve dårleg taktekke frå 70 talet.

Skadvin 528



Avvik

- Svært mange avvik jamføre levetidsnormer. (Vindauge, taktekke, isolasjon, elektro, vvs, dreneringsproblem mm)

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Svært mange behov jamføre levetidsnormer. Mest kritisk er: Taktekke (shingel) frå 70 talet, tidsspørsmål før lekkasjeproblematikk. Rote/muggskade pga dreneringsutfordringar.

Vurdering

- Eigedommen bør seljast snarast råd og eigedom ikkje bruke vedlikehaldsressurar på bygget.

Sentrale utfordringar

- Kva tankar har kommunen om eigedommen? Det er eit tidlegare vedtak om sal.

Plan og Ressurs skal behandle dispensasjonssøknad etablering av tomannsbustad i Novembermøte 2017. Viktig med administrativ og politisk framdrift etter vedtak i Plan og Ressurs. Bygget står kun til forfall. Det er fleire som har meldt si interesse om kjøp av eigedommen. (Private og entreprenørar)

Bygdheim 523**Avvik**

- Svært mange avvik jamføre levetidsnormer. (Vindaug, taktekke, isolasjon, elektro, vvs mm)

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Svært mange behov jamføre levetidsnormer. Mest kritisk er: Utbetring av lekkasje/roteproblematikk i bustadbygget. Det er ynskje om legging av nytt taktekke, (plater) men utfordring i høve at bygget er SEFRAK registrert. I kor stor grad skal kommunen ta omsyn til det?

**Vurdering**

- Eigedommen består av 3 bygg (Hus, stabbur og fjøs) med stadig fleire og kostnadskrevjande vedlikehaldsbehov.

Sentrale utfordringar

- SEFRAK registrert bygg. Etablert som «tusenårsstaden» med ynskje om å behalde den «Gamle garden» integrert som ein del av HBU. Vert minimalt brukt av HBU i dag, forutan som nødvendig uteområde for borna. Vert bygga rivd ved gjennomføring av skulesentraliseringsvedtak?

Oppvekstetaten vurdering

Asplan Viak såg verdien av Bygdheim som ei lunge i det travle, moderne. Det er mange elevar som likar seg i omgjevnadane. Arkitekten såg moglegheiter med låven som eit tilskot til aktivitetsområde for skulen. Korleis kan sjølve stugu bli brukt på ein hensiktsmessig måte? Dette kan bli noko arkitekten vil kunne vurdere.

Prestebustad 623

Avvik

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

Vurdering

- Bygg frå tidleg 2000 talet. Ingen større behov enda. Fekk ein del innvendig oppussing før nyttilsetjing 2015. Ynskje om oppgradering av uteområde.

Brannstasjon 570

Avvik

- 35 år gammalt bygg. Taktekke beståande av plater festa med spiker, der vær og vind i løpet av 35 år har ført til aukande bevegelse og lekkasjeproblematikk.

Behov 2017-2020 jamføre levetidsnorm

- Besing av bygget

Vurdering

- Det er ynskje om oppgradering av bil/bussgarasje, samt etablering av verkstad/lager i tidlegare garaselokale til Hemsedal energi, no lager eigedom. Med nytt verkstad/lager her (varmt) frigjer ein lokala bak scena kultursalen. Dessutan er ynskje om at dette skal verta eit felles lager/verkstad for eigedom og teknisk drift.

Sentrale utfordringar

- Svært mange eldre leddporter med skade, service og utskiftingskostnader.

Båstø 535

Avvik

- Skifte av taktekking og utbetring avvik pipe bustadhuset
- Svært mange avvik jamføre levetidsnormer. (Vindauge, taktekke, isolasjon, elektro, vvs mm)

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Fleire behov jamfør levetidsnorm.

Vurdering

- Garden består av hus, hytte og stabbur med fleire omfattande og kostnadskrevjande vedlikehaldsbehov.

Sentrale utfordringar

- Kva tankar har kommunen om eigedomen og bygningsmassen? Signala er at eigedomen vert seld, men når skjer dette? Det er behov for fleire tiltak ikkje minst på bustadhuset.

Mølla 551

Avvik

- Fleire avvik innafør området elektro.

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Fleire avvik jamføre levetidsnorm

Vurdering

- Taktekke vart skifta for eit par år attende. Bygget vert i dag brukt som kaldt lager, med få utbetningsbehov forutan innanfor elektro. Dette med utgangspunkt i dagens bruk.

Sentrale utfordringar

- Mølla er eit viktig/synleg/estetisk bygg for mange. Skal kommunen behalde og ivareta bygget, eller er det aktuelt å selja eigedomen/bygget? Kommunen har vorte kontakta av interessentar som ynskjer å kjøpe eigedomen.

Bjerkheimbygget (tidlegare veslehødn barnehage)



Avvik

- Svært mange avvik jamføre levetidsnormer. (Vindauge, taktekke, isolasjon, elektro, vvs, radon mm)

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

- Fleire store og kostnadskrevjande behov. Radontiltak, kuldeproblem, sprekkar i mur mm.

Vurdering

- Større og kostnadskrevjande oppussingsbehov. Eksempelvis med kostnadskrevjande behov i høve kulde/isolasjon og radonproblematikk.

Sentrale utfordringar

- Skal kommunen behalde dette bygget inntil Ulsåk skule. Har føresetnadene endra seg etter

skulesentraliseringsvedtaket? Eigedom og Ulsåk oppvekstsenter ynskjer å få bygget fjerna. Tidlegare har det vore interessentar om «kjøp» av bygget. (Flytte bygget)

Grøntanlegg

Avvik

Behov 2018-2021 jamføre levetidsnorm

Vurdering

- Offentleg toalett: Kva tankar har kommunen i høve offentleg toalett i sentrum og offentleg toalett Rukandefossen. Offentleg toalett Rukandefossen er eit eldre og slitt bygg/anlegg som ikkje er universelt utforma. Ikkje innlagt vatn, der reinhaldar må ta med seg vatn for reinhaldsutføringa. Kva tankar (langsiktig) skal kommunen ha i høve offentlege toalett.

Generelt formålsbygg

Vidare utvikling av SD anlegg i dei store formålsbygga. Effektiv og god kontroll av bygga, samt ressursbesparande tiltak for vaktmeistertenesta.

Konklusjon

Dagens vedlikehaldsramme fører til stadig aukande mengde avvik og etterslep på bygningsmassen

8 OPPSUMMERING

Konklusjon kapittel 2

Eigedom har ein effektiv organisering med høg kompetanse, men bør vurdere etablering av vaktordning.

Konklusjon kapittel 3

«I perioden frå 2000 til 2017 er det ei rekke døme på at vedlikehaldsramme og handlingsrom til vedlikehald av bygningsmassen har vorte redusert og/eller har vorte meir ressurskrevjande.

Konklusjon kapittel 4:

- Det er eit årleg ressursbehov på 5.400.000,- til vedlikehald og utskifting, for å kunne oppretthalde dagens standard på bygningsmassen. Etterslep ikkje inkludert.
- *Vedlikehaldsramme for 2017 er 1.790.000,- Dette held knapt til årlege faste vedlikehaldskostnader. Det lite vedlikehaldsmidlar til å vera i «forkant».*
- *Faste årlege behov som eksempelvis service og utskifting av filter ventilasjonsanlegg, kan verta utsett.*

Konklusjon kapittel 5:

- *Facilit FDV er eit brukarvennleg FDV system brukt i mange kommunar.*

Konklusjon kapittel 6

- *Dagens vedlikehaldsramme har over tid ført til stadig aukande mengde av avvik og etterslep på bygningsmassen.*

AsplanViak viser til eit investeringsbehov på over 300 millionar på nybygg skule/barnehage og helse, og arealauke på ca 8.000 m2.

A) Tankekors - Kva verdi har dermed dagens bygningsmasse på 26.000 m2,..... og

B) Kva tankar gjev dette i høve årleg ramme på ca 1.8 millionar til vedlikehald for ivaretaking av bygga.

Årleg vedlikehaldsramme må aukast med ca kr. 900.000,- i samsvar med HOLTE FDV for å kunne utbetre aukande mengde av avvik/behov.

- 1) Tidlegare budsjettreduksjonar
- 2) Differanse byggekostnadsindeks (63 %) samanlikna med auke vedlikehaldsramme per. 2003-2016(24 %)
- 3) Fleire nybygg rundt 2000 talet utan auke av vedlikehaldsramme
- 4) Langt meir tekniske bygg, med krav til ulik vedlikehald/utskifting, samt tilsynsorgan med krav frå desse.
- 5) Auka bruk, har skapt dagens avvik.

Punkta ovanfor viser at ramme og handlingsrom til vedlikehald var langt betre på 90 talet. Det må gjerast grep for å auke vedlikehaldsramme, samt oppretthalde årleg beløp sett av til investering/oppgradering av bygga. Rammer bør fylgje HOLTE FDV nøkkelen.

9 TILRÅDING ÅR 2018

- 1) **Eigedommen Båstø** bør ut i fra ei eigedomsfagleg vurdering leggjast ut for sal, men vert foreløpig ikkje lagt ut for sal. Tak bustadhus bør utbetrast i 2018.
- 2) **Eigedommen Skadvin**. Eigedommen vert lagt ut for sal i 2018. Dette som ein eller tomannsbustad.
- 3) **Timrastugo på Sletto og Bjerkheimbygget** vert lagt ut for sal på fylgjande vilkar:
 - A) Bygga vert gjeve bort til fyrst og fremst lokale interessentar, som i størst mogeleg grad ynskjer å ivareta bygga.
 - B) Interessent må oppfylle fylgjande minimumskrav:
 1. Bygg inkludert grunnmur skal fjernast, samt utføre alt naudsynt arbeid inkludert tilsåing av areala.
 2. Interessent må verta samd med grunneigar om tid for gjennomføring.
4. **Bygdheim og Grøthehuset** Det skal ikkje setjast av investerings- eller større beløp driftsmidlar på bygga. Ved gjennomføring av skulesentraliseringsvedtak skal bygga fjernast.
5. **Tuv skule**. Det skal ikkje setjast av investerings- eller større beløp driftsmidlar på bygget. Ved gjennomføring av skulesentraliseringsvedtak skal bygget rivast. Dette til fordel for framtidig barnehagebehov.
6. **Ulsåk barnehage** Det skal ikkje setjast av investerings- eller større beløp driftsmidlar på bygget. Ved gjennomføring av skulesentraliseringsvedtak skal bygget rivast.
7. Vedlikehaldsramme til eigedom må aukast i trad med HOLTE FDV nøkkelen til 2.726.000,- . Dette må innarbeidast i løpet av økonomiplan 2018-2021

8. Årleg investeringsramme (utvikling) i samsvar med HOLTE FDV utviklingsnøkkel på kroner 2.675.000,- . Eigedom legg årleg fram ei prioritert liste over tiltak midlane skal brukast til i samband med økonomiplanarbeidet. Eigedom har fylgjande prioritering i 2018.

Tiltak 1-5 har ei kostnadskalkyle på ca 6,2 millionar. Investeringsramme er 2,7 millionar. Politiske signal/attendemeldingar på bygga/tiltaka, er avgjerande for prioriteringsrekkefylgja.

1. Nytt taktekke brannstasjon
2. Nytt taktekke Hugnadheim
3. Oppgradering radiatorvarme kommune og samfunnshuset – trinn 1.
4. Nytt taktekke Båstø.
5. Nytt taktekke Helselaghuset + nye vindauge
6. Knytte fleire anlegg opp mot SD anlegg, eksempelvis varmestyring og oppgradering lys til LED

Sentrale tiltak som er vurdert men utsett:

7. Garderobelokale kulturskolen samfunnshuset. (2019, etter at verksted eigedom er flytta?)
8. Kantine/kjøken kommunehuset inkl inventar
9. Oppgradering ventilasjon Tuv barnehage