



**ULVIK HERAD**



## **VEDLIKEHALDSPLAN 2019 - 2031**

11.10.2019

## Innhald

1. Innleiing	2
2. Kartlegging av bygningsmassen	3
3. Innspel mottatt frå brukarar	4
4. Fordeling av ansvar for drift og vedlikehald	4
5. Bakgrunn og omgrep	5
6. Nøkkeltal, løyvingar og budsjett	6
7. Justering av budsjett frå år til år	7
8. Rullerande vedlikehaldsplan	7
9. Teknisk eining	8
10. Usikkerheit knytt til planen	9
11. Kriteria	10
12. Handlingsplan	11

## 1. Innleiing

Administrasjon har fått i oppdrag om å lage ein vedlikehaldsplan for alle bygg som vert forvalta, drifta og vedlikehaldne av heradet. Denne vedlikehaldsplanen vil gjelde for 12 år, i perioden 2019-2031. Det er samstundes planlagt og igangsett arbeid som vil bli utført i løpet av 2019. I denne vedlikehaldsplanen er det laga eit tydeleg skilje mellom tiltak og kostnader knytt til vedlikehaldsbehov og utviklingsbehov/investering.

Den kommunale bygningsmassen er i hovudsak i god stand. Felles for dei fleste bygg er at dei har hatt ein annan, eller endra, bruk enn bruken dei opphavleg var tiltenkt. Dette har gjennom ein årrekke medført utvidingar, ombyggingar og andre tilpassingar av bygga etter kvart som behova har endra seg. Denne utviklinga gjer at mange av bygga no er lite praktiske for brukarane, samstundes som dei er tunge å drifte på den tekniske sida.

Kartlegginga vil leggja grunnlag for dei økonomiske og byggfaglege prioriteringane ein må gjera framover for å ha ei best mogleg forvaltning av bygningsmassen – og midlane ein har til rådvelde. Med ein til, ei kvar tid, oppdatert vedlikehaldsplan er det betre føresetnader for å kunne drifte bygga best mogleg økonomisk, samstundes som brukarane har mest mogleg funksjonelle lokale. Det er også eit viktig skilje at utviklingskostnadar kan lånefinansierast som ei investering, medan dette ikkje er lovleg for kostnader til drift og vedlikehald.

Kartlegginga som er gjennomført i samband med planen er gjennomført med tanke på vedlikehald av **eksisterande** bygningsmasse, og omfattar ikkje eventuelle nye ombyggingar eller utvidingar. Dette må eventuelt fremjast som eige prosjekt.

### Bygg som ikkje er omfatta av planen:

Ulvik herad vart i rapporten frå Telemarksforsking rådd til å redusere kommunal bygningsmasse.

I vedlikehaldsplanen er **Lekve skule** lagt inn i raudt, med kr. 0.- i framtidige vedlikehaldsutgifter, då ein vil tilrå å sanere bort dette bygget for å frigi areal til barnehagedrift. **Bagnstrond skule** er ikkje omfatta av vedlikehaldsplanen, då ein vil tilrå å starte ein prosess for å avhende/overdra bygget til moglege interessentar. Eventuelle tiltak for avhending/sanering vil bli fremja som separate saker for vedtak.

**Finse skule** ligg delvis inne i planen, med utvendig maling om nokre år, medan **Elvatun** er innarbeidd i vedlikehaldsplanen. Begge desse bygga bør ein gjere ei nærare vurdering av forvaltninga av, og sjå på alternative driftsformer. **Ulvik sjuke- og aldersheim** (USA bygg) vil gå ut av vanleg drift frå 01.01.2020 og dermed er den bygningen ikkje omfatta av denne planen. Nye **Ulvik Omsorgstun** vil som eit nytt bygg bli med i planen, men det er berre sett av midlar til forvaltning og drift, ikkje vedlikehald.

**Ulvik campingplass** er ikkje omfatta av planen av di leietakar har drift- og vedlikehaldsplikt. Eventuelle investeringstiltak for avhending/sanering vil bli fremja som separate saker for vedtak.

## 2. Kartlegging av bygningsmassen

Ulvik herad forvaltar, driftar og vedlikeheld eit samla areal på bortimot om lag 17 000 m<sup>2</sup> BTA. Mellom anna Gamle heradshuset, Sentrumsbygget, Brakanes skule m/symjehall og fleirbrukshall, Ulvik barnehage, Ulvik sjuk- og aldersheim, Elvatun og Finse skule, i tillegg til bustader som ofte har fleire bygg.

Tabellen viser oversikt på Ulvik herad sine bygg og størrelsar:

<b>Bygg</b>	<b>Areal</b>
Sentrumsbygget	2850
Ulvik barnehage	680
Brakanes skule	
50-bygget	1400
70-bygget	830
80-bygget	540
90-bygget	780
Symjehall	540
Fleirbrukshall	887
Ulvik omsorgstun	2933
Ulvik sjukeheim, 70-bygget	1670
Ulvik sjukeheim, 90-bygget	300
Kommunale bustader inkl Finse skule	1955
Kommunal næringsverksemd (Lekve skule)	310
Innleigde lokale, bibliotek	
Idrettsanlegg, Holmen	
Samfunnshus (Elvatun)	490
<b>Sum</b>	<b>17050</b>

I løpet av 2018-2019 er det gjennomført tilstandsregistrering for alle bygg. Desse rapportane har vore gjenstand for stor interesse og avdekka eit samla behov på til saman **21,5 millionar** kroner over ein 12 års periode.

### 3. Innspel mottatt frå brukarar

**Brakanes skule** er vurdert som kommunalt bygg med størst behov på vedlikehaldstiltak. Skulen har blitt bygd i fleire trinn frå 1950 og største utfordringar kjem som regel i kontakt mellom to trinn. Her har ein har vurdert at tiltak som bør få størst prioritet, er golvkonstruksjon og taket på 50-bygget, tak-lekkasje på flatt Q-dekke- tak mot 70-bygget og utskifting av vindauge på 90-bygget. I tillegg til utskifting av kjøkeninnreiing i mat og helse, vedlikehald av ballbingen og lydisolering.

**Ulvik barnehage** vart bygd på 1980 talet. Avdelingane ber preg av stor slitasje og behov for vedlikehald og fornying. Det gjeld maling, golvbelegg, lydemping og utskifting av vindauge og dører. Ute er det behov for vedlikehald av gjerde, port og byte av fallunderlag under husker og klatrestativ. Det er behov for tilrettelegging av betre internett- tilgang til bygget.

I **Sentrumsbygget** er det lydisolering og ventilasjonsanlegget som er gjeve 1. prioritet. I eit større perspektiv er tiltak på legekantoret nødvendig. Brannvarslingssystem er og nemnt som det enkelttiltaket som vil løyse brannsikringsutfordringa.

### 4. Fordeling av ansvaret for drift og vedlikehald

Ulvik herad står som formell eigar for om lag 17 000 m2 bygningsmasse.

Likevel er det skilnandar i korleis ansvarsfordelinga er knytt til drift og vedlikehald mot ulike leigetakar. For Sentrumsbygget, Brakanes skule, barnehagen og sjukeheimen er det heradet som har ansvaret for drift og vedlikehald av bygningsmassen samt for de tekniske anlegg.

Brukar/leigetakar har ansvar for inventar og enklare installasjonar. For idrettsbygg og anlegg på Holmen er det Ulvik idrettslag som er leigetakar, men heradet som driftar og vedlikehald bygningsmassen og anlegget. Dette ansvaret vart overtatt frå Hjeltnes vidaregåande skule den 01.01.2018.

Ulvik kirkelige fellesråd i varetek vedlikehald i samband med kyrkjebygg.

Brannvesenet står sjølve som leigetakar hjå private, og Ulvik herad utfører ingen drift og vedlikehald av lokalar eller tekniske anlegg.

For dei andre enkeltstående leigeforhold, er det Ulvik herad som har ansvar for drift og vedlikehald av bygningsmassen og dei tekniske anlegga.

## 5. Bakgrunn og omgrep

Kostnader knytt til forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling (FDVU) for eksisterande eigedomsmasse kan grovt sett delast opp i fylgjande faktorar:

Forvaltning <ul style="list-style-type: none"><li>• Skatt og avgifter</li><li>• Forsikringar</li><li>• Administrasjon</li></ul>	Vedlikehald <ul style="list-style-type: none"><li>• Planlagt vedlikehald</li></ul>
Drift <ul style="list-style-type: none"><li>• Løpande drift</li><li>• Reinhold</li><li>• Energi</li></ul>	Utvikling <ul style="list-style-type: none"><li>• Tilpasse og utvikle eigdommen iht. endra bruk og behov</li></ul>

Det varierer frå kommune til kommune korleis kostnadane til FDVU vert fordelt mellom dei ulike etatane, KS og eventuelt private. Sjølv om den organisatoriske samansetninga kan være noelunde lik frå ein kommune til ein annan kan det likevel vera store skilnadar til kvar dei enkelte kostnadene vert ført. Det er difor ikkje alltid like enkelt å samanlikne kostnadstal for Ulvik herad opp mot andre kommunar. Det vert her essensielt og samtidig vurdere kostnadstal opp mot dei andre faktorane.

For heradet er det Ulvik herad v/teknisk som er formell eigedomsforvaltar og som dermed har blitt tildelt ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehald (FDV). Dette gjeld og kostnader knytt til FDVU som eigedomsforvaltninga har ansvar for, inklusive ansvaret for kostnader knytt til forsikring og energi. Det same gjeld kostnader knytt til FDVU og kostnader knytt til forsikring, administrasjon, løpande drift og planlagt vedlikehald.

Andre kostnader som skatt, avgifter og reinhald vert dekkja av Ulvik herad. Kostnader knytt til utvikling (U i FDVU) av bygningsmassen vil normalt fylgje av ei investering. Avhengig av omfang vil denne for investering bli handtert av Ulvik herad.

Utgifter til drift og vedlikehald kan ikkje førast som ei investering. Det er difor viktig at arbeid knytt til drift og vedlikehald vert ført på eigne budsjett, eller på dei eventuelle prosjekta kor planlagt vedlikehald utførast samtidig med eventuelle ombyggingar.

## 6. Nøkkeltal, løyvingar og budsjett

Med bakgrunn i at det no ligg føre ei komplett tilstandskartlegging og etterslepberekning av bygningsmassen, vert denne lagt til grunn ein å leggje denne til grunn i berekningar. Vidare er det nytta nøkkeltal for FDV-kostnader. Med bakgrunn i korleis Ulvik herad har fordelt de samla FDV-kostnadane til bygningsmassen er det trekt ut fylgjande kostnader som vert dekkka inn over teknisk sitt budsjett:

- Løpande vedlikehald
- Inn- og utvendig vedlikehald
- Tekniske anlegg
- Spesifiserte tiltak

Som eit utgangspunkt er det laga ei kostnadsoversikt basert på dei kostnadar som må dekkast av budsjettet til Ulvik herad v/teknisk. Kostnadsoversikten er basert på erfarings- nøkkeltal. Desse nøkkeltala er rettleiande basert på ei rekkje føresetnadar. Det er viktig å poengtere at det kan vera større eller mindre avvik frå desse nøkkeltala, t.d grunna alder på bygga, kompleksitet, verneverdige bygg etc.

Desse nøkkeltala gjev eit samla beløp på 21,5 millionar. Her er normale kostnader knytt til løpande drift og planlagt vedlikehald inkludert.

Det er her lagt til grunn at innmeldt vedlikehaldsbehov skal utførast i inneverande vedlikehaldsplan, det vil seia innan ein periode på 4 år. Kostnadar knytt til innmeldt vedlikehaldsbehov er dermed delt på 4 for å finne det årlege beløp som bør avsettast til planlagt vedlikehald.

Innmeldt vedlikehaldsbehov er henta ut frå berekna etterslep utført i forbindelse med tilstandskartlegginga. Dette er ikkje å betrakte som den absolutte tilstanden på bygga, denne vil endre seg over tid. Vi må difor leggje til grunn at det vil dukke opp nye vedlikehaldsbehov utover det som er oppgitt i tabellane. Denne usikkerheita er innarbeida i talgrunnlaga. Utover dette vert det påpeika at det i samband med berekninga ikkje er lagt til grunn noko post for uføresette hendingar som kan oppstå. Eksempelvis kan dette være lekkasjar, tekniske anlegg som vert slitt over tid, det kan oppstå behov for utbetring av fasadar på eit tidlegare tidspunkt ein forutsett etc. I denne samanheng er det normalt å nytta ein oppjustert faktor på 20 %.

## **7. Justering av budsjett frå år til år**

Det vert tilrådd at budsjettavsetning for drift og vedlikehald vert justert etter kvart som tilstanden på bygningsmassen vert kartlagt. Først etter at det ligg føre tilstandskartlegging av heile bygningsmassen vil heradet kunne ha ei tilnærma reell oversikt over vedlikehaldsbehovet samt behov for utbetringar/ ombygging/nybygg som ikkje er å rekne som vedlikehald. Tilstandsrapportane skal reviderast kvart 4. år, men det er viktig at kostnader for planlagt vedlikehald vert indeksregulert kvart år.

Erfaringa er at konsumprisindeks justeringar (KPI) ofte vert nytta feil i eigedomsforvaltning. KPI viser prisutviklinga på varer og tenester og kan variere mykje etter kva varer og tenester den omfattar. Prisstigning for teknisk sektor kan ikkje samanliknast med ordinær justering. KPI for teknisk sektor har dei siste år lagt vesentleg over ordinær prisstigning. Dersom vedlikehaldsbudsjettet vert justert ut frå ordinær KPI vil det reelt medføre ein reduksjon i vedlikehaldsbudsjettet. Det vert tilrådd at ein nyttar KPI for teknisk sektor når vedlikehaldsbudsjettet skal justerast frå år til år.

## **8. Rullering av vedlikehaldsplanen**

Tilstandskartlegginga av bygningsmassen vil reviderast kvart 4. år, og basert på dette vil vedlikehaldsplanen og reviderast i samsvar med dei funna som er avdekka i tilstandskartlegginga. Vedlikehaldsplanen skal justerast kvart år i samband med årleg budsjettarbeid. Brukera av bygga skal med dette kunne sjå kva som skal gjerast med kvart enkelt bygg, og når arbeidet er planlagt gjennomført. For at Ulvik herad skal kunne gjennomføre ein mest mogleg hensiktsmessig, kostnadseffektiv og ressurseffektiv vedlikehaldsplan vil kvart enkelt bygg få gjennomført sitt planlagde vedlikehald i løpet av eit av dei påfylgjande 4 åra i den samla vedlikehaldsplanen.

Kvart år vil det gjennomførast brukarmøte der representant for teknisk eining har eit møte med brukarane, der mellom anna tilstanden på bygget vert gjennomgått.



## 9. Teknisk eining

Det er pr i dag Ulvik herad v/teknisk eining som har byggeigarrolla for dei bygga denne vedlikehaldsplanen omtalar.

Denne eininga består av ein fagansvarleg med ansvaret for både eigendomsdrift og investeringar.

Vidare ein driftsleiar og tre vaktmeistra som foretar mindre investeringsprosjekt og vedlikehaldsoppgåver. I tillegg er det deler av to saksbehandlarstillingar, ein innanfor plan- og byggesak og ein innanfor arealforvaltning samt deler av ein regnskapsstilling som i hovudsak arbeidar med fakturabehandling.

I dag er det fire ulike former for tilsyn av bygg, basert på ulike fagområda og kompetanse:

- Teknisk driftspersonell
- Brannteknisk personell
- Brukar
- Eksterne sørvisavtalar

Teknisk driftspersonell må vera godt utdanna personell med fagbrev og ha brei kompetanse innan bygg og tekniske installasjonar.

Brannteknisk personell skal foreta kontroll og ettersyn av brannalarmanlegg, sløkkjeutstyr og ledelys, dei skal òg gjennomføre periodevis kontroll, blant annet saman med brannvesen og brukar. Alt brannteknisk personell skal gjennom kursprogram før dei er operative.

Ulvik herad har inngått diverse sørvisavtaler med leverandør på tekniske installasjonar.

## 10. Usikkerheit knytt til planen

Det knytt seg usikkerheit rundt kostnader og tiltak for alle bygg som er inkludert i denne vedlikehaldsplanen. Bakgrunn for de økonomiske berekningane er bygget på ein grov berekning og registrering. Det vert presisert at eit vedlikehaldsbehov er å oppfatte som de planlagde tiltaka som er nødvendige for å oppretthalde byggverket på eit fastsett kvalitetsnivå.

Følgjande bygningsdelar er lagt til grunn i tilstandskartlegginga:

- Grunn og fundament og bæresystem
- Vindauge og dører
- Utvendig kledning og overflater
- Yttertak takrenner og nedløp
- Innvendig kledning og overflater, golv-vegger-himlinger
- Fast inventar
- Sanitær
- Varme
- Kjøling
- Brannsløkking
- Luftbehandling ventilasjon
- Elkraft generelt anlegg/fordeling
- Elkraft: Lys varme, drifts- teknisk
- Tele- automasjon svakstrømanlegg
- Heisar
- Avfall
- Utandørs VAR og elektriske anlegg
- Drenasje, terrengbehandling

## 11. Kriteria

Tilstandsregistrering var basert på visuelle undersøkingar, som kan supplerast med enkle målingar. Lett tilgjengeleg teikningsdokumentasjon kan nyttast til vurderingar.

Tilstandsgradar er baserast på ei vurdering av eitt eller fleire symptom på skader, feil eller manglar ved ein konstruksjon. NS 3424 omtalar fire tilstandsgrader:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptom
- Tilstandsgrad 1: Svake symptom
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptom
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptom (omfattar også samanbrot og total funksjonssvikt)

## 12. Handlingsplan

		2019-2031													m2
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Areal
1	Haugesenteret	50	63	70	100	65	65	65	65	280	65	65	65	65	885
2	Sentrumsbygget	303	1235	342,5	250	530	269	209	209	209	209	209	209	209	2850
3	Ulvik barnehage	65	146	101	87	150	75	75	75	75	75	75	75	75	680
4	Brakanes skule														
	50-bygget	243	2479	190	902	58	154	154	154	154	154	154	154	154	1400
	70-bygget	35	20	485	720	60	91	91	91	91	91	91	91	91	830
	80-bygget	86	30	345	565	15	59	59	59	59	59	59	59	59	540
	90-bygget	60	60	15	65	445	86	86	86	86	86	86	86	86	780
	symjehall	10	85	85	85	405	59	59	59	59	59	59	59	59	540
	fleirbrukshall	10	10	10	20	20	20	30	30	30	30	30	30	30	887
	heile skulen	0	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
5	Ulvik Sjukeheim														
	Ulvik omsorgstun	10	10	10	10	20	20	20	20	20	20	20	20	20	2933
	Ulvik sjukeheim, 70-bygget	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1670
	Ulvik sjukeheim, 90-bygget	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	300
6	Kommunale bustader inkl Finse skule	65	231	215	422	236	110	110	110	30	30	30	30	30	1955
7	Kommunal næringsverksemd (Lekve skule)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310
8	Innleigde lokaler, bibliotek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
9	Kaiar (omfatta av handlingsplan kom.veg)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
10	Parkanlegg/leikeplassar	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
11	Idrettsanlegg, Holmen	68	50	50	50	44	34,95	34,95	34,95	34,95	34,95	34,95	34,95	34,95	
12	Samfunnshus (Elvatun)	10	40	110	10	10	10	10	10	300	10	10	10	10	490
	<b>Sum</b>	<b>1035</b>	<b>4669</b>	<b>2049</b>	<b>3306</b>	<b>2078</b>	<b>1074</b>	<b>1024</b>	<b>1024</b>	<b>1449</b>	<b>943,9</b>	<b>943,9</b>	<b>943,9</b>	<b>943,9</b>	<b>17050</b>
										<b>Sum for perioden i heile 1000kr</b>				<b>21 482</b>	