



**ENEBAKK KOMMUNE**

---



# **Vedlikeholdsplan Formålsbygg og anlegg**

**Planperiode 2018 – 2021**

## Forord

«Vedlikeholdsplan formålsbygg og anlegg 2018-21» er utarbeidet av Driftsenheten i samarbeid med rådgiver Haakon Thomas Sollie fra Sweco, stabskoordinator TES og kommunalsjefen TES. Driftsenheten har gjennomført omfattende registreringer som grunnlag for planen som supplement til resultater fra årlige lovpålagte kontroller for utvalgte bygningsselementer, og kunnskap fra tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter.

Planen bør sees på som en første generasjons plan. Tatt i betraktning betydningen av å få fram en vedlikeholdsplan til behandling, vurderer rådmannen at tilstandskartlegging og beskrivelsene av byggene sammen med resultatene fra lovpålagte kontroller og tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter gir et tilstrekkelig grunnlag for prioriteringen av de mest nødvendige tiltakene i vedlikeholdsplanen. Tilstandsvurderingene vil bli supplert fortløpende. Dette vil kunne gi grunnlag for suppleringer og endringer av tiltak, prioriteringer og kostnadsoverslag.

Enebakk, 10.01.2018

Kjersti Øiseth  
rådmann

## INNHOUDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Forord .....  | 2  |
| 1. VEDLIKEHOLDSSTRATEGI .....   | 4  |
| 2. KARTLEGGING AV BYGGENES TILSTAND .....   | 5  |
| 2.1. Valg av arbeidsmetode .....  | 5  |
| 2.2. Lovpålagte kontroller .....  | 6  |
| 2.3. Vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført: .....   | 6  |
| 2.4. Gjennomføringen av kartleggingen .....   | 7  |
| 2.5. Status for tilstandskartleggingen .....  | 7  |
| 2.6. Resultater av tilstandskartleggingen .....   | 8  |
| 3. OVERSIKT OVER BYGGENE I PLANEN .....   | 8  |
| 4. UTENDØRSANLEGG .....   | 9  |
| 4.1 Dammer .....  | 9  |
| 4.2 Anlegg for lek og idrett .....  | 10 |
| 5. VEDLIKEHOLDSBEHOV .....  | 10 |
| 6. ØKONOMISKE RESSURSER .....   | 17 |
| 7. MÅL FOR STANDARD PÅ BYGG OG ANLEGG .....   | 17 |
| 8. HANDLINGSPLAN FOR VEDLIKEHOLD AV BYGG OG ANLEGG .....  | 18 |
| 8.1. Handlingsplan alternativ 1 .....   | 19 |
| 8.2. Handlingsplan alternativ 2 .....   | 19 |
| 8.3. Handlingsplan alternativ 3 .....   | 20 |
| 9. REVIDERING AV PLANEN .....   | 20 |
| 10. DRIFTSENHETENS ARBEID .....   | 21 |
| 10.1 Bemanning og organisering .....  | 21 |
| 10.2 Samfunnsansvar i drifts- og vedlikeholdsarbeidet .....   | 21 |
| 10.3 Organisering av FDV- arbeidet .....  | 21 |
| VEDLEGG: .....  | 22 |
| 1. Tilstandsrapport   |    |
| 2. Detaljert statusbeskrivelse for hvert enkelt bygg med beskrivelse av foreslåtte tiltak (Status- og tiltaksbeskrivelse) |    |
| 3. Tilstandsrapport Frørenseriet  |    |
| 4. Detaljert status for gjennomføring av tilstandskartleggingen   |    |

## 1. VEDLIKEHOLDSSTRATEGI

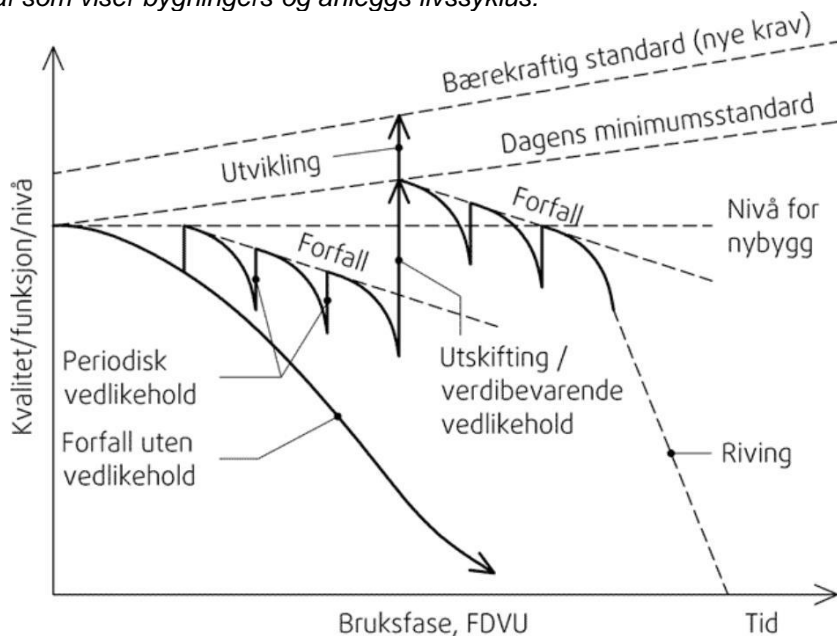
Investering i nybygg, ombygninger, og årlig forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger er forbundet med store verdier og kostnader over tid. Det er viktig at ressursene forbundet med dette blir tilpasset ambisjonsnivået til kommunen, samtidig som den ønskelige kvaliteten blir opprettholdt. Investeringene i anlegg er betydelig mindre, men også for disse er det viktig å ivareta de nedlagte investeringene.

Eiendomsforvaltning i kommunen er en viktig støttefunksjon for den tjenesteyting og kjernevirksomhet som kommunen driver. God og fornuftig eiendomsforvaltning består i å forvalte ressursene på en forsvarlig, verdibevarende og kostnadseffektiv måte. Samtidig skal kommunen sørge for at brukerne har tilstrekkelig gode, praktiske bygg med god kvalitet på luft, varme og lysforhold. Byggene skal inneha en kvalitet som ivaretar kjernevirksomhetens behov og utvikling, og oppfylle de til enhver tid gjeldende krav i lover og forskrifter.

Bygg og anlegg skal være en ramme rundt brukerne som ivaretar deres helse, miljø og sikkerhetsbehov på en forsvarlig måte og som igjen fremmer kvaliteten på utøvelsen av primærfunksjonene.

Kommunen ivaretar innbyggernes ressurser, da eiendommer er bygd opp over tid og har store verdier. Interessen for en bygnings livssyklus kostnader er økende. Kommunen skal vurdere kostnader ved bruk av bygningen - kostnader som påløper både årlig og periodisk for å opprettholde funksjonell og teknisk standard, er viktig.

Graf som viser bygningers og anleggs livssyklus:



Tilstrekkelig grad av løpende og forebyggende vedlikehold er nødvendig for å sikre forvaltning av bygningsmasse og anlegg på en kostnadseffektiv måte, samt gi politikerne et godt beslutningsgrunnlag i budsjettprosessen.

En vedlikeholdsplan har som hovedmål å bidra til at vedlikehold, plan og budsjett sees i sammenheng. Dette betyr at planen skal være et virkemiddel for å nå kommunens målsettinger for god og forutsigbar eiendomsforvaltning.

Utarbeidelse av vedlikeholdsstrategi er eiers ansvar. Eiendommene må tilfredsstillende bruksmessige krav, og overordnede målsettinger for bygningsmassen i kommunen.

Vedlikeholdsstrategien baseres på et verdibevarende vedlikehold, noe som betyr at eier opprettholder verdien på sine bygg og anlegg gjennom levetiden ved å sørge for tilfredsstillende vedlikehold.

Det forutsettes at kommunens drifts- og vedlikeholdsstrategi gjennomføres innenfor gjeldende lovverk, vedtatte planer og retningslinjer, samt innenfor vedtatte kostnadsrammer for Enebakk kommune.

Det er nødvendig å ta hensyn til de ulike fasene i et byggs og anleggs levetid:

- *Fase 1, normalt frem til ca. 10 års alder:  
I denne perioden er det normalt lite behov for vedlikehold da det meste ivaretas gjennom driften. Tilstandsgraden på de bygningsdeler/komponenter er oftest bra, men faller gradvis. Det som oppstår som uforutsett tas som løpende behov.*
- *Fase 2, dvs. frem til 20 – 30 års alder:  
I denne perioden begynner tilstandsgradene på bygningsdelene/komponentene gradvis å falle. For å unngå skadeutvikling, og dermed følgeskader, bør vedlikeholdet baseres på tilstandsanalyser pr 5. år. Tilstandsanalysen gjennomføres på grovt nivå (16-20 punkter pr bygning) som basis for vedlikeholdsplan den kommende 5-års perioden. Planen danner grunnlag for hvert års budsjett. Større oppgraderingstiltak, som ofte kan gå ut over et år, bør håndteres for seg.*
- *Fase 3, dvs. fra ca. 30 års alder:  
I denne perioden må en påregne de store tunge utskiftinger som følge av at bygningsdeler/komponenter har gått ut på dato. På samme måte som i fase 2 utarbeides det tilstandsanalyse som basis for tiltak for kommende år. Større oppgraderingstiltak, som ofte kan gå ut over et år, bør håndteres for seg.*

## 2. KARTLEGGING AV BYGGENES TILSTAND

### 2.1. Valg av arbeidsmetode

En vedlikeholdsplan kan baseres på den kunnskapen som bygningsforvalter besitter når planen utarbeides, eller det kan gjennomføres grundige bygningsregistreringer/-analyser av uavhengige konsulenter i tillegg.

En anbefalt og anerkjent metode for tilstandsanalyse er å følge Norsk Standard NS 3424 med sine tre analysenivåer:

- **Analysenivå 1:**  
Består av visuelle observasjoner, kombinert med enkle målinger. Planlegging av vedlikehold bør i første omgang utføres med grunnlag i dette analysenivået.
- **Analysenivå 2:**  
Dyptgående og detaljert nivå.
- **Analysenivå 3:**  
Tilstandsregistrering som omfatter bestemte bygningsdeler.

Fem tilstandsnivåer:

- Tilstandsgrad 0: Ingen Symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer f.eks. sammenbrudd, total funksjonssvikt e.l.
- Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt

Fire konsekvensnivåer:

- Konsekvensgrad 0: Ingen konsekvenser

- Konsekvensgrad 1: Små og middels konsekvenser
- Konsekvensgrad 2: Vesentlige konsekvenser
- Konsekvensgrad 3: Store og alvorlige konsekvenser

Eksempler på konsekvenser:

Sikkerhet, personskader, brannskader, innbrudd, verditap, mulige helseskader grunnet f.eks. mugg, stråling, radon mm, utslipp av klimagasser eller andre stoffer, støy, skader på overflater, energiforbruk, tap av kulturminne, driftsstans, økonomi (vedlikehold, utskiftning, følgekostnader), brudd på lover og forskrifter etc.

Det er alltid en utfordring når beslutningsgrunnlaget er bra nok. I vårt tilfelle er det et valg om knappe midler skal brukes til tilstandsanalyser eller vedlikeholdstiltak. Utføring av tilstandsanalyse etter ovenstående opplegg er forbundet med relativt store kostnader. For de formålsbyggene og anleggene som Driftsenheten forvalter kan det anslått en kostnad på ca. kr 1 350 000 -2 700 000 for å få dette utført av en privat konsulent basert på en standard pris pr. bygg. Det må imidlertid kunne forventes en kvantumsrabatt når tilstandsanalyse skal utføres på så mange bygg på en gang.

Det må gjøres et valg i forhold til hvor godt tilstanden på byggene skal være registrert før det utarbeides en vedlikeholdsplan. En vedlikeholdsplan for kommunens bygg har lenge vært et politisk ønske. Det presenteres derfor nå en plan for kommunens formålsbygg og anlegg basert på det kunnskapsgrunnlag som nå er opparbeidet. Dette er ikke fullstendig, og det legges derfor opp til en løpende oppdatering av vedlikeholdsplanen.

Driftsenheten har i dag en kompetent organisasjon, med ansatte med stor kunnskap om kommunens anlegg og formålsbygg. Det er også et ønske om å videreutvikle den kompetansen og kunnskapen som enhetens ansatte har. Videre foreligger det tilstandsvurderinger fra lovpålagte kontroller for utvalgte bygningselementer, og kunnskap fra tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter. Driftsenheten har derfor valgt å supplere dagens kunnskap med en tilstandsvurdering/registrering av alle kommunens formålsbygg og anlegg i egen regi. Dette gir enhetens ansatte et meget godt grunnlag for det oppfølgende drifts- og vedlikeholdsarbeidet.

Driftsenheten bruker dataprogrammet IK-bygg for vedlikehold, drift og forvaltning av bygningsmassen. Resultater fra lovpålagte kontroller, utførte vedlikeholdsprosjekter og tilstandsregistreringer blir lagt inn i dette programmet.

## 2.2. Lovpålagte kontroller

Det blir utført årlig lovpålagte kontroller på byggene av eksterne servicepartnere. Resultatene av disse blir også lagt inn i IK Bygg. Dette er følgende kontroller:

- Årskontroll og service ventilasjonsanlegg
- Årskontroll og service sprinkelanlegg
- Årskontroll brannvarslingsanlegg og ledesystem
- Årskontroll brannslanger og pulverapparater
- Årskontroll lekeapparater, gymsaler og idrettsanlegg
- Årlig kontroll av vannrenseanlegg

## 2.3. Vedlikeholdsprosjekter som er gjennomført:

Følgende prosjekter med stor betydning for vedlikehold av og kunnskap om kommunens formålsbygg er gjennomført de siste årene:

|             |  |
|-------------|--|
| 2008-2011   | Alle skoler, barnehager, sykehjem og administrasjonsbygg gjennomgikk en brannteknisk analyse. Avvik ble lukket.  |
| 2012-2013   | Det ble utført el-kontroll på alle formålsbygg.  |
| 2011-2013   | Alle skoler og barnehager ble radonkartlagt. Radonreduserende tiltak ble gjennomført.  |
| 2016        | Rådhus og sykehjem ble radonkartlagt.  |
| 2013 - 17   | Enebakk kommune inngikk desember 2013 en avtale med GK Norge AS om EPC (Energy Performance Contracting) for 23 av formålsbyggene. I alt er det gjennomført tiltak på til sammen 23 bygg. |
| 2014 - 2016 | Driftsenheten tok i bruk IK-bygg som sitt toppsystem til forvaltning, drift og vedlikehold. I 2015-2016 ble det gjennomført internopplæring av driftspersonellet.                        |

## 2.4. Gjennomføringen av kartleggingen

Programmet IK-bygg er brukt direkte til Driftsenheten egne tilstandsvurdering/registrering av alle kommunens formålsbygg og anlegg. IK-bygg er bygget opp med spørsmål knyttet til bygget og bygningselementer samt organisering:

- 0 – ANSVAR OG GJENNOMFØRING
- 1 – BYGNING
- 2 – INNEMILJØ
- 3 – UNIVERSELL UTFORMING
- 4 – BRANN OG BEREDSKAP
- 5 – YTRE MILJØ OG UTEOMRÅDER
- 6 – OFFENTLIGE PÅLEGG
- 7 – VED BYGGGEARBEIDER

Tilstandsvurderingen er relatert til den enkelte bygnings hoveddeler. Under disse hoveddelene er det besvart en rekke tilhørende spørsmål knyttet til følgende sjekkpunkter;

- Hvilke ventilasjonsanlegg har mange feilmeldinger?
- Inneklima
- Hvilke bygg har høyest strømforbruk?
- Hvor har vi lekkasjer på vannledning, tak m.m.?
- Fukt og råte?
- Brannsikkerhet
- Radon
- El-sikkerhet

## 2.5. Status for tilstandskartleggingen

Tilstandskartleggingen er et svært omfattende arbeid, som utføres ved siden av de daglige gjøremålene for enhetens ansatte. Enheten har derfor ikke kommet helt i mål med alle registreringer. Prosenttallene under angir hvor stor del av de aktuelle registreringene for de enkelte temaene/bygningsdelene som er utført. Noe av grunnen til at prosenttallene er forholdsvis lave er at synspunkter/registreringer fra brukerne i liten grad har blitt innhentet foreløpig. Videre er det de viktigste bygningsdelene/-elementene som er registrert i første omgang. Som vedlegg 4 følger en detaljert oversikt hvor ovenstående tall er relatert til de ulike typene av formålsbygg.

- 1 – BYGNING – 76 %
- 2 – INNEMILJØ – 51 %
- 3 – UNIVERSELL UTFORMING – 62 %
- 4 – BRANN OG BEREDSKAP – 52 %
- 5 – YTRE MILJØ OG UTEOMRÅDER – 46 %

## 2.6. Resultater av tilstandskartleggingen

I forhold til NS 3424 dekker tilstandsvurderingene fra de lovpålagte kontroller for utvalgte bygningselementer, kunnskap fra gjennomførte vedlikeholdsprosjekter og Driftsenhetens egen tilstandsvurdering/registrering analysenivå 1 og 3. Som en oppfølging av vedlikeholdsplanen vil det bli foretatt grundigere analyser på analysenivå 2 for bygningselementer/bygg der dette anses nødvendig, se kapittel 9.

Tilstandsrapporten følger som vedlegg 1. Her er bygningenes tilstand anmerket i tabell, markert med hvit (oppfylder krav og forskrifter), **gul** (merknader, men oppfylder til dels krav og forskrifter eller andre nødvendige tiltak som må gjennomføres i løpet av 3-4 år) og **rød** (avvik fra krav og forskrifter, eller andre absolutt nødvendige tiltak som må gjennomføres i løpet av 1-2 år). IK-bygg avviker således noe fra NS 3424 ved at det er brukt 3 kategorier for tilstandsnivåer i IK-bygg, mens NS 3424 operer med 4 nivåer.

Tilstandskartleggingen er supplert med en beskrivelse av hvert enkelt bygg (vedlegg 2). I disse beskrivelsene er medtatt fotografi av bygget, utførte registreringer og vedlikeholdstiltak de seneste årene og omtale av behov for nye tiltak.

For Frørenseriet er det tidligere utført en egen grundigere tilstandsanalyse (vedlegg 3). Analysen konkluderer med at forfallet for bygget er kommet så langt at det ikke er regningsvarende å sette det i stand. Dette også sett i forhold til at kommunen ikke har noe stort behov for bygget. Det er derfor lagt opp til at bygget bevares så lenge det er sikkerhetsmessig forsvarlig, og at det deretter rives. Bygget leies i dag ut som lagerlokale.

For den gamle og den nye brannstasjonen er det ikke utført noen tilstandskartlegging eller beskrivelse. Den gamle brannstasjonen er under omregulering og planlegges lagt ut for salg med det første. Den nye brannstasjonen ble tatt i bruk i 2017, og antas således ikke å ha noen behov for vedlikeholdstiltak i planperioden. Tilstandskartlegging vil bli foretatt på et senere tidspunkt.

Tatt i betraktning betydningen av å få fram en vedlikeholdsplan til behandling, vurderer man at tilstandskartlegging og beskrivelsene av byggene sammen med resultatene fra lovpålagte kontroller og tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter (se de to foregående underkapitlene) gir et tilstrekkelig grunnlag for prioriteringen av de mest nødvendige tiltakene i vedlikeholdsplanen. Tilstandsvurderingene vil bli supplert fortløpende. Dette vil kunne gi grunnlag for endringer av prioriteringene.

## 3. OVERSIKT OVER BYGGENE I PLANEN

Vedlikeholdsplanen omfatter kommunens formålsbygg. Følgende bygg er kartlagt av Driftsenheten (tallene angir antall m<sup>2</sup>):

|   |                                    | Skole | Adm. Bygg | Idrett | Barnehage | Kultur | Næring | Omsorg | Sykehjem | Sum Areal |
|---|------------------------------------|-------|-----------|--------|-----------|--------|--------|--------|----------|-----------|
| 1 | Stranden skole                     | 2 600 |           |        |           |        |        |        |          |           |
| 2 | Hauglia Skole                      | 2 940 |           |        |           |        |        |        |          |           |
| 3 | Rådhuset                           |       | 2 920     |        |           |        |        |        |          |           |
| 4 | Gml. Kirkebygden skole, midtbygget |       |           |        |           | 400    |        |        |          |           |
| 5 | Gml. Kirkebygden skole, aulabygget |       |           |        |           | 600    |        |        |          |           |
| 6 | Mjærhallen                         |       |           | 1 670  |           |        |        |        |          |           |
| 7 | Flatebyhallen                      |       |           | 4 110  |           |        |        |        |          |           |
| 8 | Ytre Enebakk barnehage A           |       |           |        | 280       |        |        |        |          |           |
| 9 | Ytre Enebakk barnehage B           |       |           |        | 650       |        |        |        |          |           |



|    |                            |               |              |              |              |              |              |              |              |               |
|----|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| 10 | Kirkebygda barnehage A     |               |              |              | 485          |              |              |              |              |               |
| 11 | Kirkebygda barnehage B     |               |              |              | 255          |              |              |              |              |               |
| 12 | Flateby barnehage          |               |              |              | 486          |              |              |              |              |               |
| 13 | Flateby barnehage (ny)     |               |              |              | 633          |              |              |              |              |               |
| 14 | Enebakk ungdomsskole       | 7 590         |              |              |              |              |              |              |              |               |
| 15 | Mjær ungdomsskole          | 2 315         |              |              |              |              |              |              |              |               |
| 16 | Kirkebygda skole           | 2 380         |              |              |              |              |              |              |              |               |
| 17 | Bjerkely skole             | 1 000         |              |              |              |              |              |              |              |               |
| 18 | Enebakkhallen              |               |              | 1 782        |              |              |              |              |              |               |
| 19 | Gamle Rausjø skole         |               |              |              |              | 100          |              |              |              |               |
| 20 | Gamle herredshus           |               |              |              |              | 600          |              |              |              |               |
| 21 | Bygdetunet                 |               |              |              |              | 200          |              |              |              |               |
| 22 | Engerholm husmannsplass    |               |              |              |              | 200          |              |              |              |               |
| 23 | Enebakk sykehjem, Kopås    |               |              |              |              |              |              |              | 2 300        |               |
| 24 | Enebakk sykehjem, Ignagard |               |              |              |              |              |              |              | 2 800        |               |
| 27 | Gaupeveien bokollektiv     |               |              |              |              |              |              | 550          |              |               |
| 28 | Solgården                  |               |              |              |              |              |              | 500          |              |               |
| 29 | NAV/Familien hus           |               |              |              |              |              | 1 600        |              |              |               |
| 30 | Bibliotek/legesenter       |               |              |              |              |              | 607          |              |              |               |
| 31 | Heier driftstasjon         |               |              |              |              |              | 400          |              |              |               |
| 32 | Sløssåsen bokollektiv      |               |              |              |              |              |              | 400          |              |               |
| 33 | Ytre Enebakk skole         | 7 500         |              |              |              |              |              |              |              |               |
| 34 | Kulturpaviljong            |               |              |              |              | 234          |              |              |              |               |
| 35 | Frøenseriet                |               |              |              |              |              | 139          |              |              |               |
| 36 | Ny brannstasjon            |               |              |              |              |              | 523          |              |              |               |
| 37 | Gml. brannstasjon          |               |              |              |              |              | 505          |              |              |               |
|    | <b>Sum</b>                 | <b>26 325</b> | <b>2 920</b> | <b>7 562</b> | <b>2 789</b> | <b>2 334</b> | <b>3 774</b> | <b>1 450</b> | <b>5 100</b> | <b>52 254</b> |

## 4. UTENDØRSANLEGG

I tillegg til formålsbyggene omfatter denne vedlikeholdsplanen anlegg i tilknytning til de enkelte byggene, dammer og kommunale, frittliggende anlegg for lek, fysisk aktivitet og idrett. Kommunale veier og avløpsanlegg behandles i egne planer. Det samme gjelder rene grønntanlegg og anlegg for friluftsliv. Anlegg i tilknytning til de enkelte byggene, f.eks. lekeapparater på skoler og i barnehager har blitt kartlagt sammen med det tilhørende bygget. Frittstående anlegg har ikke vært gjenstand for en tilsvarende systematisk kartlegging. For disse har det kun vært utført en enkel tilstandsvurdering. Resultatene av denne presenteres i det følgende:

### 4.1 Dammer

Kommunen har ansvaret for to vassdragsdammer; Steinkistedammen og dam ved Vestby bru.

Steinkistedammen er gjenoppbygget i perioden 2015-2016, og har ikke noe behov for vedlikehold de nærmeste årene, kun et enkelt driftstiltak i form av rydding av søppel og kvist og kvast som samler seg opp foran dammen.

Dammen ved Vestby bru har noe lekkasjer under damkonstruksjonen, men ikke av alvorlig art. Derimot er det behov for å skifte ut plankene i reguleringsluken. Dette foreslås prioritert i 2018. Det er bevilget midler til en utredning av på sikt å bygge om reguleringsluken til et anlegg som kan brukes til å utøve en aktiv regulering av vannstanden i Våg. Dette på bakgrunn av tidvis store utfordringer med vannstanden oppstrøms i vassdraget. Dette krever imidlertid en større utredning som må godkjennes av NVE.

Forvalteransvaret for dammene er administrativt tillagt Enhet for natur, geodata og byggesak v/skog- og friluftforvalter, mens Driftsenheten har ansvaret for mindre løpende drifts- og vedlikeholdstiltak.

## 4.2 Anlegg for lek og idrett

Kommunen har ansvar for 3 ballbinger og 2 skateparker. Ballbingene er plassert på Streifinn (Flateby), Kirkebygden barneskole og Ytre Enebakk barneskole. Den siste er demontert i forbindelse med byggingen av den nye barneskolen. Skateparkene er på Streifinn (Flateby) og en i nær tilknytning til Ytre Enebakk barneskole.

Skateparkene består av relativt vedlikeholdsfrie betongelementer, kun ettersyn er nødvendig.

Ballbingene er bygget opp av galvanisert rundstål eventuelt aluminium, impregnerte trebord og kunstgress. Nettet er av ordinært fotballnett kvalitet. I all hovedsak består vedlikeholdet av ballbingene i å holde spillearealet fritt for søppel og organisk materiale samt børsting av kunstgressfiberne. Ved normalt bruk og vedlikehold kan man forvente opp mot 12 års levetid på en kunstgresset. Ballbingene i Enebakk er nå ca. 10 år og vil bli gjenstand for vurdering og eventuelt forslag om oppgradering ved rullering av vedlikeholdsplan for 2020-2023. Lysanlegg tilknyttet anleggene er blitt oppgradert til LED-lys de siste 2 år.

## 5. VEDLIKEHOLDSBEHOV

Ut i fra tilstandskartlegging og beskrivelsene av byggene, sammen med resultatene fra lovpålagte kontroller og tidligere gjennomførte vedlikeholdsprosjekter, samt en enkel vurdering av anleggene, har Driftsenheten prioritert de mest nødvendige vedlikeholdstiltakene. For tiltakene som det anses nødvendig å utføre i 2018 eller 2019 er det også utført en enkel kostnadsberegning for det enkelte tiltak basert på erfaringstall. Dette er foreløpig ikke gjort for tiltak som planlegges utført i 2020 eller 2021. I nedenstående oversikt er derfor det spesifiserte vedlikeholdsbehovet for disse årene, med noen unntak, angitt til kr 0. Nedenfor er vedlikeholdsbehovet oppsummert basert på ovenstående forutsetninger.

Av hensyn til summeringsbehovene er oversikten over vedlikeholdsbehov nedenfor delt i 4 tabeller. Det er skilt mellom de mest nødvendige tiltakene i f.t. krav og forskrifter; **rød** og **gule** tiltak i en tabell og hvite i en annen samt mellom tiltak som kan finansieres over investeringsbudsjettet på den ene siden og tiltak som må tas over driftsbudsjettet på den andre.

Fargene i tabellene angir følgende:

- **Rød:** Absolutt nødvendig vedlikeholdstiltak for å oppfylle krav og forskrifter eller hindre store skader på bygg og anlegg.
- **Gul:** Nødvendig vedlikeholdstiltak for at krav og forskrifter skal fullt ut oppfylles eller forhindre skader på bygg og anlegg i nær fremtid.

- Hvit: Alminnelig vedlikehold (Nødvendig vedlikeholdstiltak for å ta vare på byggets verdi eller brukerbehov).

| Budsjett: 'Investering'            | 2017        | 2018        | 2019        | 2020     | 2021     | Kommentar  |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------|----------|--|
| Alle kostnader i 1000 kr           |             |             |             |          |          |  |
| <b>Skoler</b>                      | <b>1640</b> | <b>1122</b> | <b>416</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Stranden skole                     | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Hauglia skole                      | 40          | 0           | 0           | 0        | 0        | Varmekabel taknedløp   |
| Bjerkely                           | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Kirkebygden skole                  | 150         | 102         | 0           | 0        | 0        | Kanalrens ventilasjon  |
| Ytre Enebakk barneskole            | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Mjær ungdomsskole                  | 0           | 0           | 416         | 0        | 0        | Resterende vinduer byttes  |
| Enebakk ungdomsskole               | 1450        | 1020        | 0           | 0        | 0        | Nye gulvbelegg   |
| <b>Barnehager</b>                  | <b>0</b>    | <b>420</b>  | <b>0</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Flateby barnehage                  | 0           | 31          | 0           | 0        | 0        | Ny alarm   |
| Flateby barnehage ( NY )           | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Kirkebygda barnehage bygg A        | 0           | 26          | 0           | 0        | 0        | Ny alarm   |
| Kirkebygda barnehage bygg B        | 0           | 255         | 0           | 0        | 0        | Rehab overvannsanlegg  |
| Ytre Enebakk barnehage bygg A      | 0           | 77          | 0           | 0        | 0        | Nytt låssystem og alarm  |
| Ytre Enebakk barnehage bygg B      | 0           | 31          | 0           | 0        | 0        | Ny alarm   |
| <b>Idrettsbygg</b>                 | <b>0</b>    | <b>153</b>  | <b>0</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Flatebyhallen                      | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Mjærhallen                         | 0           | 153         | 0           | 0        | 0        | Bytte vinduer  |
| Enebakkhallen                      | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| <b>Kulturbygg</b>                  | <b>0</b>    | <b>612</b>  | <b>2153</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Gml Kirkebygden skole (Aulabygg )  | 0           | 0           | 1425        | 0        | 0        | Vinduer, utv. panel, ventilasjon, brannvarsling.                         |
| Gml Kirkebygden skole (Midtbygget) | 0           | 0           | 728         | 0        | 0        | Brannsystem og ventilasjon   |
| Gml Rausjø skole                   | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Gml Herredshuset                   | 0           | 612         | 0           | 0        | 0        | Mont. nye dører med brannkrav, rømningstrapp, nytt brannvarslingsanlegg. |
| Bygdetunet (Våningshus)            | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Bygdetun (Stabbur)                 | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Engerholm (Husmannsplass)          | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| Engerholm (Låve og stall)          | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |
| <b>Rådhus / Admin.bygg</b>         | <b>0</b>    | <b>500</b>  | <b>624</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Rådhuset                           | 0           | 500         |             | 0        | 0        | Ny heis  |
|                                    |             |             | 624         |          |          | Bytte resterende vinduer   |
| Kulturpaviljong                    | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |  |

|   |             |             |             |            |          |                                       |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|----------|---------------------------------------|
| <b>Sykehjem</b>                           | <b>0</b>    | <b>1428</b> | <b>936</b>  | <b>318</b> | <b>0</b> |                                       |
| Enebakk sykehjem (Kopås)                  | 0           | 1326        |             |            | 0        | Bunnledning og drens må rehabiliteres |
|   |             |             | 936         |            |          | VVS 3. etg rehabiliteres              |
|   |             |             |             | 318        |          | Brannløser skiftes                    |
| Ignagard sykehjem                         | 0           | 102         |             | 0          | 0        | Utbedring el.skap                     |
|   |             |             | 208         |            |          | Varmekabel, asfalt varemottak         |
| <b>Omsorgsbygg</b>                        | <b>700</b>  | <b>612</b>  | <b>624</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b> |                                       |
| Sløssåsen bokollektiv                     | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        |                                       |
| Gaupeveien bokollektiv                    | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        |                                       |
| Doktorbolig/Solgården                     | 700         | 612         | 624         | 0          | 0        | Oppdat. Brannkrav. Taktekking         |
| <b>Næringsbygg</b>                        | <b>600</b>  | <b>204</b>  | <b>2081</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> |                                       |
| Nav/Familiens hus                         | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        |                                       |
| Heier veistasjon                          | 0           | 204         | 2081        | 0          | 0        | Epoxy gulv. Mont. ventilasjon         |
| Bibliotek og Legesenter                   | 600         | 0           | 0           | 0          | 0        | Rehabilitering av Biblioteket         |
| Enebakk brannstasjon                      | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        |                                       |
| <b>Annet</b>                              | <b>0</b>    | <b>50</b>   | <b>0</b>    | <b>0</b>   | <b>0</b> |                                       |
| Grusbakken                                | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        |                                       |
| Breislørene – Tømmerkoie ved Breislormyra |             | 50          |             |            |          | Taktekking                            |
| <b>Badeanlegg / svømmehaller</b>          | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>   | <b>0</b> |                                       |
| Enebakk kommune, svømmebasseng            | 0           | 0           | 0           | 0          | 0        |                                       |
| <b>Totalt for budsjett</b>                | <b>2940</b> | <b>5101</b> | <b>6834</b> | <b>318</b> | <b>0</b> |                                       |

| Budsjett: 'Drift'        | 2017     | 2018        | 2019        | 2020     | 2021     | Kommentar                 |
|--------------------------|----------|-------------|-------------|----------|----------|---------------------------|
| Alle kostnader i 1000 kr |          |             |             |          |          |                           |
| <b>Skoler</b>            | <b>0</b> | <b>2700</b> | <b>2860</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |                           |
| Stranden skole           | 0        | 15          | 832         | 0        | 0        | Rassikring/bygget males   |
|                          |          | 150         |             |          |          | Utbedr. skade på grunnmur |
|                          |          | 500         |             |          |          | Utskift panel             |
|                          |          | 600         |             |          |          | Utbedr. Tak 1900 bygg     |
|                          |          | 10          |             |          |          | Utbedr. Trapp             |
|                          |          | 100         |             |          |          | Utskift dører             |
| Hauglia skole            | 0        | 300         | 468         | 0        | 0        | Taktekking / Bygg males   |

|                                    |            |             |            |          |          |  |
|------------------------------------|------------|-------------|------------|----------|----------|--|
|                                    |            | 200         |            |          |          | Eldste trinn males                     |
| Bjerkely                           | 0          | 26          | 520        | 0        | 0        | Bytte alarm / bygget males             |
| Kirkebygden skole                  | 0          | 50          | 0          | 0        | 0        | Flere elstikk / Ny stoppekran          |
| Ytre Enebakk barneskole            | 0          | 0           | 0          | 0        | 0        |  |
| Mjær ungdomsskole                  | 0          | 137         | 1040       | 0        | 0        | Div drift / bytte rest. Panel          |
| Enebakk ungdomsskole               |            | 612         | 0          | 0        | 0        | Bygg males                             |
|                                    |            |             |            |          |          |  |
| <b>Barnehager</b>                  | <b>77</b>  | <b>1110</b> | <b>52</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Flateby barnehage                  | 0          | 61          | 0          | 0        | 0        | Div. forbedringer el.                  |
| Flateby barnehage ( NY )           | 0          | 204         | 0          | 0        | 0        | Bygget males                           |
| Kirkebygda barnehage bygg A        |            | 346         | 0          | 0        | 0        | Bygget males / Oppdat. Kursfortegnelse |
| Kirkebygda barnehage bygg B        | 27         | 112         | 0          | 0        | 0        | Div. utbedringer.                      |
| Ytre Enebakk barnehage bygg A      | 0          | 285         | 52         | 0        | 0        | Innvendig oppussing / issmelteanl.     |
| Ytre Enebakk barnehage bygg B      | 50         | 102         | 0          | 0        | 0        | Utbedre overvannsanlegg.               |
|                                    |            |             |            |          |          |  |
| <b>Idrettsbygg</b>                 | <b>10</b>  | <b>483</b>  | <b>312</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Flatebyhallen                      | 0          | 153         | 0          | 0        | 0        | Tilstandsrapport tak / ny hoveddør     |
| Mjærhallen                         | 10         | 250         | 312        | 0        | 0        | Bygget males / Oppussing               |
|                                    |            | 50          |            |          |          | Utbedring el.                          |
|                                    |            | 30          |            |          |          | Ny alarm                               |
| Enebakkhallen                      | 0          | 0           | 0          | 0        | 0        |  |
|                                    |            |             |            |          |          |  |
| <b>Kulturbygg</b>                  | <b>383</b> | <b>1232</b> | <b>447</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Gml Kirkebygden skole (Aulabygg )  | 50         | 0           | 239        | 0        | 0        | Dører, kledning, VVS                   |
| Gml Kirkebygden skole (Midtbygget) | 3          | 413         | 208        | 0        | 0        | Utv. Maling / gulvbelegg               |
| Gml Rausjø skole                   | 330        | 0           | 0          | 0        | 0        | Tiltak utført                          |
| Gml Herredshuset                   | 0          | 819         | 0          | 0        | 0        | Bygget males opp utv.                  |
| Bygdetunet (Våningshus)            | 0          | 0           | 0          | 0        | 0        |  |
| Bygdetun (Stabbur)                 | 0          | 0           | 0          | 0        | 0        |  |
| Engerholm (Husmannsplass)          | 0          | 0           | 0          | 0        | 0        |  |
| Engerholm (Låve og stall)          | 0          | 0           | 0          | 0        | 0        |  |
|                                    |            |             |            |          |          |  |
| <b>Rådhus / Admin. bygg</b>        | <b>230</b> | <b>102</b>  | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Rådhuset                           | 230        | 102         | 0          | 0        | 0        | Taktekking                             |
| Kulturpaviljong                    | 0          | 0           | 0          | 0        | 0        |  |
|                                    |            |             |            |          |          |  |
| <b>Sykehjem</b>                    | <b>0</b>   | <b>986</b>  | <b>208</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |  |
| Enebakk sykehjem (Kopås)           | 0          | 347         |            | 0        | 0        | Vindskier, eternittplater, vannbord    |
|                                    |            |             | 208        |          |          | Himling                                |

|                                  |             |             |             |          |          |                                   |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------|----------|-----------------------------------|
| Ignagard sykehjem                | 0           | 639         | 0           |          | 0        | Pasientrom males, div vedlikehold |
|                                  |             |             |             | 424      |          | Bygget males                      |
| <b>Omsorgsbygg</b>               | <b>395</b>  | <b>663</b>  | <b>624</b>  | <b>0</b> | <b>0</b> |                                   |
| Sløssåsen bokollektiv            | 0           | 612         | 0           | 0        | 0        | Badene pusses opp                 |
| Gaupeveien bokollektiv           | 375         | 0           | 624         | 0        | 0        | Badene pusses opp                 |
| Doktorbolig/Solgården            | 20          | 51          | 0           | 0        | 0        | Utbedring el. Kontroll            |
| <b>Næringsbygg</b>               | <b>240</b>  | <b>612</b>  | <b>0</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> |                                   |
| Nav/Familiens hus                | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |                                   |
| Heier veistasjon                 | 50          | 612         | 0           | 0        | 0        | Taktekking og maling utv.         |
| Bibliotek og Legesenter          | 190         | 0           | 0           | 0        | 0        | Utskiftning av utv. panel         |
| Enebakk brannstasjon             | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |                                   |
| <b>Annet</b>                     | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> |                                   |
| Grusbakken                       | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |                                   |
| <b>Badeanlegg / svømmehaller</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> |                                   |
| Enebakk kommune, svømmebasseng   | 0           | 0           | 0           | 0        | 0        |                                   |
| <b>Totalt for budsjett</b>       | <b>1336</b> | <b>7888</b> | <b>4503</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |                                   |

| Alminnelig vedlikehold 'Investerings' | 2017       | 2018     | 2019     | 2020             | 2021     | Kommentar                         |
|---------------------------------------|------------|----------|----------|------------------|----------|-----------------------------------|
| Alle kostnader i 1000 kr              |            |          |          |                  |          |                                   |
| <b>Skoler</b>                         | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |                                   |
| Stranden skole                        | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Hauglia skole                         | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Bjerkely                              | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Kirkebygden skole                     | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Ytre Enebakk barneskole               | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Mjær ungdomsskole                     | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Enebakk ungdomsskole                  | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| <b>Barnehager</b>                     | <b>250</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |                                   |
| Flateby barnehage                     | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Flateby barnehage ( NY )              | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Kirkebygda barnehage bygg A           | 250        | 0        | 0        | 0                | 0        | Gulvbelegg skiftes                |
| Kirkebygda barnehage bygg B           | 0          | 0        | 0        | 0                | 0        |                                   |
| Ytre Enebakk barnehage bygg A         | 0          | 0        | 0        | KIU <sup>1</sup> | 0        | Rehabilitering av overvannsanlegg |

|                                    |            |            |          |                        |          |                          |
|------------------------------------|------------|------------|----------|------------------------|----------|--------------------------|
| Ytre Enebakk barnehage bygg B      | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| <b>Idrettsbygg</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |                          |
| Flatebyhallen                      | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Mjærhallen                         | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Enebakkhallen                      | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| <b>Kulturbygg</b>                  | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |                          |
| Gml Kirkebygden skole (Aulabygg )  | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Gml Kirkebygden skole (Midtbygget) | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Gml Rausjø skole                   | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Gml Herredshuset                   | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Bygdetunet (Våningshus)            | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Bygdetun (Stabbur)                 | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Engerholm (Husmannsplass)          | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Engerholm (Låve og stall)          | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| <b>Rådhus / Admin.bygg</b>         | <b>0</b>   | <b>450</b> | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |                          |
| Rådhuset                           |            | 250        |          |                        |          | Parkett KST              |
|                                    |            | 200        |          |                        |          | Nye håndløpere trappeløp |
| Kulturpaviljong                    | 0          | 0          | 0        | 0                      |          |                          |
| <b>Sykehjem</b>                    | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |                          |
| Enebakk sykehjem (Kopås)           | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Ignagard sykehjem                  | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| <b>Omsorgsbygg</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |                          |
| Sløssåsen bokollektiv              | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Gaupeveien bokollektiv             | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Doktorbolig/Solgården              | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| <b>Næringsbygg</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |                          |
| Nav/Familiens hus                  | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Heier veistasjon                   | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Bibliotek og Legesenter            | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| Enebakk brannstasjon               | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| <b>Annet</b>                       | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |                          |
| Grusbakken                         | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| <b>Badeanlegg / svømmehaller</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |                          |
| Enebakk kommune, svømmebasseng     | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |                          |
| <b>Totalt for budsjett</b>         | <b>250</b> | <b>450</b> | <b>0</b> | <b>KIU<sup>1</sup></b> | <b>0</b> |                          |

| Alminnelig vedlikehold 'Drift'     | 2017       | 2018       | 2019     | 2020             | 2021     | Kommentar   |
|------------------------------------|------------|------------|----------|------------------|----------|---|
| Alle kostnader i 1000 kr           |            |            |          |                  |          |   |
| <b>Skoler</b>                      | <b>0</b>   | <b>600</b> | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |   |
| Stranden skole                     | 0          | 600        | 0        | 0                | 0        | Takbelegg og takstein   |
| Hauglia skole                      | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Bjerkely                           | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Kirkebygden skole                  | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Ytre Enebakk barneskole            | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Mjær ungdomsskole                  | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Enebakk ungdomsskole               | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| <b>Barnehager</b>                  | <b>200</b> | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |   |
| Flateby barnehage                  | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Flateby barnehage ( NY )           | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Kirkebygda barnehage bygg A        | 200        | 0          | 0        | 0                | 0        | Maling av bygget  |
| Kirkebygda barnehage bygg B        | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Ytre Enebakk barnehage bygg A      | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Ytre Enebakk barnehage bygg B      | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| <b>Idrettsbygg</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |   |
| Flatebyhallen                      | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Mjærhallen                         | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Enebakkhallen                      | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| <b>Kulturbygg</b>                  | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |   |
| Gml Kirkebygden skole (Aulabygg )  | 0          | 0          | 0        | KIU <sup>1</sup> | 0        | Bytte av vinduer, ytterdører og utvendig kledning. Bygget males |
| Gml Kirkebygden skole (Midtbygget) | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Gml Rausjø skole                   | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Gml Herredshuset                   | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Bygdetunet (Våningshus)            | 0          | 0          | 0        | KIU <sup>1</sup> | 0        | Male bygningene   |
| Bygdetun (Stabbur)                 | 0          | 0          | 0        | KIU <sup>1</sup> | 0        | Male bygningene   |
| Engerholm (Husmannsplass)          | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Engerholm (Låve og stall)          | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| <b>Rådhus / Admin. bygg</b>        | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |   |
| Rådhuset                           | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| Kulturpaviljong                    | 0          | 0          | 0        | 0                | 0        |   |
| <b>Sykehjem</b>                    | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>         | <b>0</b> |   |



|                                  |            |            |          |                        |          |
|----------------------------------|------------|------------|----------|------------------------|----------|
| Enebakk sykehjem (Kopås)         | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| Ignagard sykehjem                | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| <b>Omsorgsbygg</b>               | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |
| Sløssåsen bokollektiv            | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| Gaupeveien bokollektiv           | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| Doktorbolig/Solgården            | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| <b>Næringsbygg</b>               | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |
| Nav/Familiens hus                | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| Heier veistasjon                 | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| Bibliotek og Legesenter          | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| Enebakk brannstasjon             | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| <b>Annet</b>                     | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |
| Grusbakken                       | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| <b>Badeanlegg / svømmehaller</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b> | <b>0</b>               | <b>0</b> |
| Enebakk kommune, svømmebasseng   | 0          | 0          | 0        | 0                      | 0        |
| <b>Totalt for budsjett</b>       | <b>200</b> | <b>600</b> | <b>0</b> | <b>KIU<sup>1</sup></b> | <b>0</b> |

<sup>1</sup> KIU = Kostnadsoverslag ikke utført

Tilstandsvurderingene vil bli supplert fortløpende. Dette vil kunne gi grunnlag for endringer av vedlikeholdsbehov og prioriteringer.

## 6. ØKONOMISKE RESSURSER

Driftsenhetens totale driftsbudsjett for bygg og anlegg var i 2017 på kr 20,291 mill. Av dette utgjør kr 6,8 mill frie vedlikeholdsmidler. Erfaringene viser at av dette igjen må ca. kr 1 mill settes av til akutte vedlikeholdstiltak og nødvendige ombygninger som følge av endret bruk osv. som oppstår i løpet av året. For 2017 utgjorde de akutte tiltakene ca. kr 400 000 over drift og ca. kr 600 000 over investering.

Dette gir ca. **kr 6,4 mill** til gjennomføring av planlagte vedlikeholdstiltak over driftsbudsjettet. I tillegg var kr 3,9 mill av de planlagte tiltakene på byggene i 2017 av en slik art at de innebærer en reell oppgradering av bygget slik at de ble belastet investeringsbudsjettet.

## 7. MÅL FOR STANDARD PÅ BYGG OG ANLEGG

Det må være samsvar mellom målene for standard på bygg og anlegg og de ressursene som bevilges. Det er derfor utarbeidet tre alternative målformuleringer med angivelse av hvilke tiltak som er nødvendige å gjennomføre for å oppfylle disse målformuleringene. (Alternativ 1 er det mest ambisiøse.)

### Alternativ 1:

Formålsbygg og anlegg skal

- tilfredsstillende gjeldende regelverk,
- bevare bygningenes verdi,
- være en ramme rundt brukerne som ivaretar deres helse, miljø og sikkerhet (HMS) på en måte som fremmer kvaliteten på utøvelsen av arbeidsoppgavene og ivaretar virksomhetens behov og utvikling

### Alternativ 2:

Formålsbygg og anlegg skal vedlikeholdes best mulig ut i fra de midlene som til enhver tid er til rådighet.

Prioriteringen av disse er:

1. Oppfyllingen av lovpålagte krav
2. Nødvendig brukertilpasning
3. Best mulig verdibevarende vedlikehold
4. Prioritering av bygg som er i daglig bruk

### Alternativ 3:

Sikre gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsoppgaver på prioriterte bygg..

### Konsekvenser av alternativene

*Alternativ 1* vil sikre at byggenes verdi tas vare på, at forskriftskrav oppfylles og at brukerne har hensiktsmessige bygg for å utøve sin virksomhet. Det kan ikke påregnes at byggene er optimale i forhold til brukernes behov. Videre må det kunne påregnes et etterslep på vedlikehold som ikke har betydning for bevaring av byggenes verdi.

Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreslå et *mer ambisiøst mål* for vedlikehold av byggene ut i fra kommunens økonomiske situasjon.

*Alternativ 2* vil i tillegg til mulige negative konsekvenser av alternativ 1 ha mindre midler for løpende brukertilpasninger. Videre vil det bli videreført/oppstå et etterslep i nødvendig vedlikehold som fører til at byggenes verdi forringes, og at de derfor raskere må erstattes med nye bygg enn i alternativ 1. Bygg som ikke er i daglig bruk, f.eks. Bygdetunet, vil bli nedprioritert i f. t. andre bygg.

*Alternativ 3* vil kun ha midler til lovpålagte tiltak samt akutte behov.

## 8. HANDLINGSPLAN FOR VEDLIKEHOLD AV BYGG OG ANLEGG

Forslaget til handlingsplan er utarbeidet i 3 alternativer, tilpasset de alternative målene i kapittel 7. Selv om det bare er utført kostnadsberegninger for de tiltakene som ønskes utført i 2018 og 2019 er tiltaksplanen satt opp for en 4 års periode. Dette for at den skal være tilpasset økonomiplanperioden. Midler brukt til vedlikehold og oppgraderinger av bygg og anlegg i 2017 er medtatt til sammenligning.

Beskrivelser av tiltakene, se vedlagte statusbeskrivelse med tiltaksplan for hvert enkelt bygg og den samlede oversikten over vedlikeholdsbehov i kapittel 5. Kostnader for det enkelte tiltaket er angitt i kapittel 5. Tallene i nedenstående tabeller er indeksregulert med 2 % pr år i forhold til de beregnede kostnadene i kapittel 5.

Fargene i tabellene angir følgende:

- **Rød:** Absolutt nødvendig vedlikeholdstiltak for å oppfylle krav og forskrifter
- **Gul:** Nødvendig vedlikeholdstiltak for at krav og forskrifter skal være fullt ut oppfylt
- **Hvit:** Alminnelig vedlikehold (Nødvendig vedlikeholdstiltak for å ta vare på byggets verdi eller brukerbehov)

### 8.1. Handlingsplan alternativ 1

| Investeringsbudsjett            | 2017      | 2018      | 2019      | 2020    | 2021    |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| Røde tiltak                     | 400 000   | 2 307 000 | 4 234 000 | 0       | 0       |
| Gule tiltak                     | 2 000 000 | 3 244 000 | 2 808 000 | 0       | 0       |
| Alminnelige tiltak              |           | 395 000   | 1 172 000 | 318 000 |         |
| Foreløpig ikke planlagte tiltak |           |           |           |         |         |
| Akutte tiltak                   | 600 000   | 600 000   | 600 000   | 600 000 | 600 000 |
| SUM:                            | 3 000 000 | 6 546 000 | 8 814 000 | 918 000 | 600 000 |

| Driftsbudsjett                  | 2017 | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|---------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Røde tiltak                     |      | 2 290 000 | 832 000   | 0         | 0         |
| Gule tiltak                     |      | 5 598 000 | 3 671 000 | 424 000   | 0         |
| Alminnelige tiltak              |      | 1 624 000 | 923 000   |           |           |
| Foreløpig ikke planlagte tiltak |      |           | 1497 000  | 5 576 000 | 6 000 000 |
| Akutte tiltak                   |      | 400 000   | 400 000   | 400 000   | 400 000   |
| SUM:                            |      | 9 912 000 | 7 323 000 | 6 400 000 | 6 400 000 |

### 8.2. Handlingsplan alternativ 2

| Investeringsbudsjett            | 2017      | 2018      | 2019       | 2020      | 2021    |
|---------------------------------|-----------|-----------|------------|-----------|---------|
| Røde tiltak                     | 400 000   | 1 300 000 | 5 241 000  | 0         | 0       |
| Gule tiltak                     | 2 000 000 | 0         | 6 052 000  | 0         | 0       |
| Alminnelige tiltak              |           | 200 000   |            | 1 685 000 |         |
| Foreløpig ikke planlagte tiltak |           |           |            |           |         |
| Akutte tiltak                   | 600 000   |           | 600 000    | 600 000   | 600 000 |
| SUM:                            | 3 000 000 | 1 500 000 | 11 893 000 | 918 000   | 600 000 |

| Driftsbudsjett                  | 2017 | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|---------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Røde tiltak                     |      | 1 890 000 | 1 932 000 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Gule tiltak                     |      | 4 598 000 | 4 321 000 | 4 000 000 | 3 800 000 |
| Alminnelige tiltak              |      |           |           |           |           |
| Foreløpig ikke planlagte tiltak |      |           |           |           |           |
| Akutte tiltak                   |      | 400 000   | 600 000   | 800 000   | 1 000 000 |
| SUM:                            |      | 6 888 000 | 6 853 000 | 6 800 000 | 6 800 000 |

### 8.3. Handlingsplan alternativ 3

| Investeringsbudsjett            | 2017      | 2018      | 2019      | 2020    | 2021    |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|
| Røde tiltak                     | 400 000   | 825 000   | 2 900 000 | 0       | 0       |
| Gule tiltak                     | 2 000 000 | 4 300 000 | 2 970 000 | 0       | 0       |
| Alminnelige tiltak              |           | 395 000   | 1 172 000 | 318 000 |         |
| Foreløpig ikke planlagte tiltak |           |           |           |         |         |
| Akutte tiltak                   | 600 000   | 600 000   | 600 000   | 600 000 | 600 000 |
| SUM:                            | 2 400 000 | 5 520 000 | 7 042 000 | 918 000 | 600 000 |

| Driftsbudsjett                  | 2017 | 2018      | 2019      | 2020      | 2021      |
|---------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Røde tiltak                     |      | 1 325 000 | 800 000   | 1 200 000 | 1 200 000 |
| Gule tiltak                     |      | 3 030 000 | 2 780 000 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Alminnelige tiltak              |      |           |           |           |           |
| Foreløpig ikke planlagte tiltak |      |           |           |           |           |
| Akutte tiltak                   |      | 400 000   | 400 000   | 400 000   | 400 000   |
| SUM:                            |      | 4 755 000 | 3 980 000 | 4 100 000 | 4 100 000 |

Det forutsettes at det ikke tilføres ressurser til planlagt verdibevarende vedlikehold. Det er kun avsatt et begrenset beløp til gjennomføring av oppdukkende akutte tiltak. Driftsbudsjettet utover dette er det ikke gitt rom for mer enn faste løpende kostnader.

Her er det ikke laget plan for vedlikehold. Konsekvensen blir at man ved akutte hendelser må midler omprioriteres.

## 9. REVIDERING AV PLANEN

Planen revideres og rulleres i forbindelse med den årlige kartlegging/tilstandsregistreringen. I denne prosessen vil utførte tiltak bli oppdatert og nye tiltak identifisert. Se årshjul for internkontroll IK-bygg i kap. 10.3.

Eksterne må engasjeres for å utføre vurderinger av bæring og grunnforhold på bygg hvor det er behov for det.

Det anbefales at rådmannen gis fullmakt til årlige revideringer av planen på bakgrunn av den fortløpende supplering av tilstandsvurderingene. Vedlikeholdsplan formålsbygg og anlegg 2020-23 planlegges lagt fram til politisk behandling. Dette på bakgrunn av at tiltakene i 2021 og 2022 ikke er spesifisert i den planen som nå er framlagt.

## 10. DRIFTSENHETENS ARBEID

### 10.1 Bemanning og organisering

Tom Haugvaldstad er enhetsleder for Driftsenheten. Enhetens arbeid med formålsbygg ivaretas av enhetens styringsgruppe som består av enhetsleder, arbeidsleder Bjørn Morten Lauritzen, byggmester Marius Hansen og arbeidsleder/vei Dag Winther. Byggmester Marius Hansen, har ansvaret for utførelse og oppfølging av de større vedlikeholds- og utbedringsarbeidene som utføres i egen regi.

Styringsgruppen har sammen med enhetsleder ansvaret for den vedlikeholdsplanen som nå legges fram til behandling.

### 10.2 Samfunnsansvar i drifts- og vedlikeholdsarbeidet

Vedlikeholdsplanen inneholder følgende punkter for å sikre ivaretagelse av miljø, sosial dumping og sosialt ansvar:

- Riktig drift av tekniske anlegg. Varme og kjøleanlegg- ventilasjonsanlegg
- Intervallbasert ettersyn av bygningselementer og faste installasjoner
- Rutiner for bruk av miljøvennlige produkter
- Renholdsplaner og rutiner/renholdsplaner (ivaretas av Renholdsenheten).
- Tydelige ansvarsfordelinger
- Rapporteringsrutiner
- Stoffkartotek
- Rutiner for å sikre at det ikke forekommer sosial dumping knyttet til etablering av ramme og vedlikeholdskontrakter.

Det ligger faste drifts- kontrollrutiner i IK- bygg som driftspersonellet utfører etter faste intervaller. Dette er rutiner som sikrer riktig drift av alle bygningselementer. Disse kommer som tillegg til de årskontrollene som utføres på byggene gjennom etablerte serviceavtaler. Herunder også rapporteringsrutiner etter oppfølging av avvik og feil som fremkommer av servicereporter.

Kommunen har anskaffet dataprogrammet ECO online. Vårt stoffkartotek er lagt inn i dette programmet.

Vedrørende rutiner for å sikre mot sosial dumping ligger dette i våre rutiner ifm. anskaffelser. Ansvar for dette tilligger kommunens innkjøpsansvarlig å ivareta under utarbeidelsen av konkurransegrunnlag.

### 10.3 Organisering av FDV- arbeidet

Følgende funksjoner skal være dekket:

- Ansvarlig for brannsikkerhet
- Ansvarlig for HMS- helse, miljø og sikkerhet
- Ansvarlig for vernetjenesten
- Driftsansvar og -oppgaver, herunder renovasjon, lys, temperatur og utomhusanlegg, snørydding og ventilasjon.
- Forvalteransvar - oppfølging av serviceavtaler, rammeavtaler og leieavtaler.

Driftsenheten har drifts- og forvaltningsansvaret for Enebakk kommunes formålsbygg. Det er driftsenheten som ivaretar at bygget tilfredsstillende brannkrav som stilles til det respektive bygg.

Samt at brukerne i bygget innehar tilstrekkelig brannopplæring ihht. bruken av bygget. HMS- ansvaret er delt mellom brukerne og Driftsenheten. Brukerne har egen verneorganisasjon som ivaretar bruken og de ansatte ved bygget. Driftsenheten har på lik måte en egen verneorganisasjon som ivaretar driftspersonellet og driften av bygget. Det gjennomføres årlig vernerunde av begge parter.

Driftsenheten ivaretar driftsansvaret med de oppgaver som blant annet er listet over. Driftsenheten innehar også forvalterrollen for formålsbyggene.



## VEDLEGG:

5. Tilstandsrapport
6. Detaljert statusbeskrivelse for hvert enkelt bygg med beskrivelse av foreslåtte tiltak (Status- og tiltaksbeskrivelse)
7. Tilstandsrapport Frørenseriet
8. Detaljert status for gjennomføring av tilstandskartleggingen