



SANDNES
EIENDOMSELSKAP KF
– BYGGER BYEN

Arkivsak-dok. 126 - 18

Saksbehandler: Leif Arne Andreassen

Behandles av:
Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:
26.09.2018

Status vedlikeholdsetterslep etter tilstandsvurderinger av formålsbygg og boliger i SEKF

Bakgrunn for saken:

Det vises til SEKF sin strategiplan vedtatt i sak 95/17 vedrørende gjennomføring av tilstandsanalyser og porteføljestrategi for SEKF. Arbeidene er nå gjennomført og det legges frem en oppdatert status på vedlikeholdsetterslepet på formålsbyggene og boligene til SEKF. Overordnet rapport for arbeidet med tilstandsanalysen ligger vedlagt saken, vedlegg 1.

Saksopplysninger:

Det var per 31. desember i 2017 estimert et vedlikeholdsetterslep på ca. 900 millioner i bygningsporteføljen til SEKF. Etterslepet var basert på tilstandskartlegging utført i 2008, revidert i 2013 og beregnet da til 1.500 MNOK. Grunnen til nedjustering av etterslepet i 2017 var at det ble investert i flere nybygg i perioden 2014 – 2017 hvor enten eldre bygg ble totalrehabilitert eller erstattet av nybygg. Totalt utgjør dette 600 MNOK som følge av rehabilitering av eksisterende bygg og ca. 120 MNOK som følge av at gamle bygg ble erstattet med nye. I 2016 og 2017 ble det av kommunens tiltaksmidler på 141 MNOK prioritert 70,8 MNOK eks moms til bygg. Disse midlene er i stor grad også benyttet til å redusere vedlikeholdsetterslep. I samme periode har vedlikeholdsetterslepet for bygningsporteføljen økt med 200 MNOK grunnet manglende midler til vedlikehold. Totalt ga dette en beregnet etterslep på bygningsmassen på 900 MNOK per utgangen av 2017.

Tilstandsvurderinger vil være det viktigste verktøyet i arbeidet med å forvalte bygningsverdiene best mulig slik at en får gjennomført et godt planlagt vedlikehold, samt meldt opp forslag til oppgraderinger til investeringsbudsjettet. På denne måten vil en både kunne tilstrebe en god porteføljestyring, samt en god utnyttelse av tildelte midler.

På bakgrunn av nylig gjennomført tilstandskartlegging utført av SEKF og Rambøll, er vedlikeholdsetterslepet estimert til ca. **591 MNOK** for skoler, barnehager, kulturbygg og BOAS. I tillegg kommer en kostnad knyttet til universell utforming på ca. **94 MNOK** for disse bygningene.

Videre er det beregnet et etterslep på boliger til **41 MNOK**. Totalt gir dette et vedlikeholdsbehov på ca. **726 MNOK**.

Det presiseres at tilstandsvurderingen, slik den foreligger her, er basert på å tilbakestille bygget til **«opprinnelig» standard og ikke oppgradere det til de krav og standarder som gjelder i dag**, det være seg av teknisk eller bruksmessig art.

Det er heller ikke hensiktsmessig å benytte estimert kostnad for etterslep som basis for kalkyler for rehabiliteringer. Skal byggene opp på dagens krav eller funksjon må de da som oftest totalrehabiliteres. Dette blir i så fall gjennomført som egne investeringsprosjekt.

Estimert kostnad for vedlikeholdsetterslep per i dag om lag halvparten av beregnet kostnad fra 2008/2013. Etterslepet er likevel av en slik størrelse at dagens tildelte vedlikeholdsmidler ikke vil være tilstrekkelig for å lukke etterslepet. I 2017 ble det brukt 6,5 MNOK til planlagt vedlikehold dekket av driftsbudsjettet, mens det i 2018 var avsatt ca. 5,2 MNOK til planlagt vedlikehold. Det innebærer at etterslepet ikke kan lukkes uten at det bevilges betydelig ekstra midler til vedlikehold i tillegg til investeringer i form av rehabilitering eller nybygg. Som det fremgår av rapporten er det behov for noen millioner til ti-talls millioner per bygg for å rydde opp i det manglende vedlikeholdet.

For øvrig vil noe av de tildelte vedlikeholdsmidlene for 2018 benyttes til å lukke noen av avvikene. Det er også meldt inn til økonomiplan 2019-2022 behov for oppgraderinger som også vil lukke noen av de kartlagte avvikene, ref. egen sak til styret i SEKF om forslag til drifts- og investeringsbudsjett.

I årene fremover vil tilstandsanalysene bli oppdatert årlig for å tydeliggjøre utviklingen av tilstanden på bygningene for fortløpende å kunne se hvor en har klart å lukke avvikene.

Hvordan er vurderingene gjennomført:

Vurderingene er gjennomført av SEKF sine egne bygningsansvarlige i tillegg til at det er leid inn konsulenter fra Rambøll. Dataene er/blir lagt inn i SEKF sitt nye forvaltningssystem FAMAC. Dette gjør at en kan ha en kontinuerlig oversikt over tilstanden på bygningsmassen, og en vil kunne rapportere fortløpende når avvik er lukket på byggene. Tilstandsanalysene blir et «levende dokument» hvorfra en fortløpende kan ta ut rapporter for å vite status for enkeltbygg, for byggkategorier eller for den totale bygningsmassen i selskapet.

Tilstandene er rapportert i henhold til nedenforstående oppsett der en kategoriserer byggene etter tilstandsgrad og konsekvensgrad. Tabellen nedenfor beskriver konsekvens og tilstand. En 3 på konsekvens og 3 på tilstand gir et kritisk avvik for eksempel bortfall av brannvarslingsanlegg, eller det er en umiddelbar fare for skade på brukere.

En vurderer tilstanden på komponenten og hvilken konsekvens den har for skade på omgivelsene. Røde anses som kritiske og skal lukkes raskest mulig. Gule må følges med nøye da de raskt kan bli kritisk, mens grønne kan være mer av estetikk og brukervennlighet karakter. Et eksempel: vindu ikke malt – grønt, vinduet kan ikke åpnes – gul, risiko for at vinduet faller ut og skader noen - rød.

Tabellen viser antall tilstander for kombinasjonene av tilstand og konsekvens

| | | | | | |
|------------|---|----------|----|----|---|
| Konsekvens | 3 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| | 2 | 0 | 6 | 12 | 2 |
| | 1 | 0 | 12 | 13 | 1 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 0 | 1 | 2 | 3 |
| | | Tilstand | | | |

Dette tydeliggjør viktigheten av midler til vedlikehold over driftsbudsjettet for å forhindre at tilstander skal komme i rød eller gul kategori.

Oppsummering:

Totale kostnader på vedlikeholdsetterslep per tilstand som er kalkulert for skoler, barnehager BOAS og Kulturbygg:

| Kategori | Røde | Gule | Grønne | Tekn. justeringer | Universell | Uteområde |
|-----------------|-------|-------|--------|-------------------|------------|-----------|
| Antall avvik | 484 | 573 | 681 | | | |
| Kostnader, MNOK | 260,5 | 187,7 | 74 | 46 | 94 | 22,8 |

I tillegg kommer boliger med 41 MNOK.

Totalsum for vedlikeholdsetterslepet er 633 MNOK i tillegg til 94 MNOK til universell utforming. Her vil det komme behov for ytterligere midler da det mangler tilstandskartlegging ift. universell utforming på 7 BOAS og 8 barnehager.

Totalt etterslep inkl. oppgradering iht. universell utforming er kalkulert til 726 MNOK pr 2018 i etterslep. Tiltakene i kategori rød og gul anbefales gjennomført i løpet av de neste fem årene, for universell utforming er kravet i lovverket at dette skal være gjennomført innen 2025.

Forslag til vedtak:

1. Styret tar saksutredningen for status tilstandskartlegging til orientering.
2. Rapporten danner grunnlag for utarbeidelse av porteføljestyring av SEKF sin bygningsmasse. Når denne er klar legges det frem sak til styret med oversikt over hvilke bygg en skal ha en høyere prioritering av vedlikeholdet på og hvilke bygg som evt foreslås rehabilitert / totalrehabilitert, rives eller selges.
3. Saken oversendes rådmannen for videre orientering til Bystyret for synliggjøring av behovet for fremtidig prioritering av vedlikeholdet av kommunens bygningsmasse.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 19.09.2018

Torbjørn Sterri
daglig leder

Vedlegg 1: Tilstandsrapport med vurderinger om vedlikeholdsbehovet innenfor de forskjellige kategorier.