

# Tilstandsrapport og handlingsplan for kommunale bygg

---

Bygg og eiendom/teknisk etat



Innhold:

Oversikt kommunens bygninger og uteområder	Side 1
Investeringer	Side 2
Usikkerhet og reservebehov	Side 3
Tilstandsvurdering	Side 3
Tilstandsrapport skoler	Side 5
Tilstand andre bygg	Side 10
Kostnadsberegning for tiltak	Side 12

## Oversikt kommunens bygninger og uteområder

Den samlede bygningsmassen i Verdal kommune er nesten 85 000 m<sup>2</sup> bruttoareal. Arealene fordeler seg på følgende byggkategorier:

- Administrasjonsbygg  
Rådhuset 2872 m<sup>2</sup> + Helsehuset 2190 m<sup>2</sup> + Herredshuset 1135 m<sup>2</sup> + Vektergata 7 og 9 -1640 m<sup>2</sup> + Vektergata 5 - 1600 m<sup>2</sup> + Kinobygget 3167 m<sup>2</sup>  
Sum 12 604 m<sup>2</sup>
- Barnehager  
Vinne 353 m<sup>2</sup> + Kanutten 542 m<sup>2</sup> + Ørmelen 640 m<sup>2</sup> + Reinsholm 859 m<sup>2</sup> + Forbregd/Lein 807 m<sup>2</sup> + Leksdal 342 m<sup>2</sup> + Vuku (leier lokaler)  
Sum 3 973 m<sup>2</sup>
- Skoler  
Garnes skole/bhg/samfunnshus 1905 m<sup>2</sup> + Ness skole og bhg 2431 m<sup>2</sup> + Vinne 3672 m<sup>2</sup> + Ørmelen 4937 m<sup>2</sup> + Verdalsøra b- og u-skole 16643m<sup>2</sup> + Stiklestad 2923 m<sup>2</sup> + Leksdal 1286 m<sup>2</sup> + Vuku 5722 m<sup>2</sup> + Volden 525 m<sup>2</sup>  
Sum 40 044 m<sup>2</sup>
- Helsebygg  
Ørmelen bo- og helsetun 4805 m<sup>2</sup> + Stekke bo- og servicesenter 4725 m<sup>2</sup> + Psykiatriboliger Kvisla 372 m<sup>2</sup> + Verdalsøra bo- og helsetun 4500 m<sup>2</sup> + Ringveg nord 920 m<sup>2</sup> + Reinsholm 350 m<sup>2</sup> + Lysgård 407 m<sup>2</sup> + Vuku bo- og servicesenter 2580 m<sup>2</sup> + Prost Brants veg 6 – 484 m<sup>2</sup> + Veslefrikk bofellesskap, ferdig 2015 – 600 m<sup>2</sup> + Frisklivssentralen 1069 m<sup>2</sup>  
Sum 20 812 m<sup>2</sup>
- Idrett/kulturareal  
Arken 692 m<sup>2</sup> + Møllegata 306 m<sup>2</sup> + Idrettsplassen 492 m<sup>2</sup> + Verdalsøra kapell 1001 m<sup>2</sup> + 634 Granvegen 9, skal rives i 2014 – 634 m<sup>2</sup>  
Sum 4 035 m<sup>2</sup>
- Kommunaltekniske bygg  
Renseanlegg 1075 m<sup>2</sup> + Uteavdelingen 914 m<sup>2</sup> + Renseanlegg vann 570 m<sup>2</sup> + Brannstasjon 717 m<sup>2</sup>  
Sum 3 276 m<sup>2</sup>

Totalsum 84 744 m<sup>2</sup> bruttoareal

Verdal kommune eier og forvalter nesten 85 000 m<sup>2</sup>. Bygninger eid av kommunale foretak/AS inngår ikke i dette grunnlaget.

Som byggherre, eiendomsforvalter og eiendomsutvikler, er enheten Teknisk drift og avdelingen Bygg og eiendom kommunens sentrale aktør i bygge- og eiendomssaker. Enheten forvalter og utvikler kommunal eiendom, gjennomfører deler av kommunens investeringsprogram, forestår utvendig periodisk vedlikehold, forvalter service og håndterer kjøp, salg og utleie av grunn og boliger.

### Utvendig vedlikeholdsareal – plen og lekeområder:

- Administrasjonsbygg og uteavdelingen  
Sum 10 500 m<sup>2</sup>
- Barnehager  
Sum 17 000 m<sup>2</sup>

- Skoler  
Sum 76 500 m<sup>2</sup>
- Helseinstitusjoner  
Sum 21 000 m<sup>2</sup>
- Idrettsplassen på Øra  
46 500 m<sup>2</sup>

Totalsum 171 500 m<sup>2</sup>

## Investeringer

Det gjøres fortløpende investeringer i eksisterende bygningsmasse i Verdal Kommune. Disse tiltakene inngår ikke i tradisjonelt vedlikehold som dekkes over driftsbudsjettet, eller faste utgifter som serviceavtaler på ventilasjon, heis, brannsikring og andre faste utgifter på strøm, kommunale utgifter o.l. Tiltak kommer som en følge av pålegg og krav fra myndighetene, samt spesielt behov for utskiftninger/modernisering, og er såpass store beløp at de ikke kan gjøres på vanlig driftsbudsjett. I følge regelverket er utskifting av materialer og komponenter i byggets levetid definert som vedlikehold. Oppgradering til høyere standard og annen funksjonalitet er definert som investering.

### Skole:

Store investeringer er gjort på Verdalsøra skole og oppgradering av Vuku skole, ferdigstilt i 2011-12 – til sammen ca. 440 mill. kr.

Det er høsten 2014 utarbeidet en mulighetsstudie for skolene i Verdal. Denne vil bli framlagt til politisk behandling vinteren 2015. Prioritering av investeringer innenfor skolesektoren i de nærmeste år vil bli vedtatt ved behandlingen av denne saken.

Det ble for 2014 vedtatt 2 mill. kr til investering på skolesiden.

### Barnehager:

Det blir investert på uteområdet i Vinne barnehage for 0,6 mill kr i år, det er største prosjektet. Det ble for 2014 vedtatt 1 mill. kr til investering på barnehagesiden.

### Andre bygg:

Det pågår nå investeringer på Verdal bo- og helsetun (VBH), det er brannteknisk oppgradering, velferdsteknologiske løsninger og ombygging. Det er siden 2012 investert 12 mill. kr på VBH, en god del av dette var støtte fra Husbanken.

Det ble i 2014 investert i reserveløsning for strøm på Vuku bo- og helsetun i år for en halv million. Det ble i 2014 satt av investeringsmidler til Vektergata 7-9 (4 mill kr).

Det ble for 2014 vedtatt 1 mill. kr til investering for andre bygg.

Behovet er stort for de nærmeste årene.

## Usikkerhet og reservebehov

Det vil alltid være behov for en reserve til uforutsette tiltak. Vi har hvert år havari på komponenter for tekniske installasjoner og andre uforutsette forhold som utgjør betydelige kostnader. Dette er hendelser som ikke kan planlegges.

Det finnes ikke gode nøkkeltall på størrelsen av uforutsette tiltak i Norge, men anbefalte nivå i Sverige (anbefalt nivå for skoler fra årskostnadene til REPAB) ligger på 19 NOK/m<sup>2</sup>. Dersom det avsettes mindre enn dette til akutte tiltak, vil det sannsynligvis bli behov for vridning fra planlagt til akutt vedlikehold.

Behovet for reserver er ut fra anbefalte nivå  $\approx$  1,6 mill. kr

## Tilstandsvurdering

### Oppgradering eldre bygg - etterslep:

Det viser at bygg som er 40 år krever betydelig oppgradering for å opprettholde standarden ut fra beregnet levetid. Alle bygningsdeler bør gjøres noe med – hvis det ikke er rehabilitert siden det ble bygget. Det er også selvsagt andre krav som kommer inn som gjør en oppgradering nødvendig – Tekniske krav (TEK 10), universiell utforming og branntekniske krav som eksempel.

Fra og med ferdigstilling av et bygg starter et forfall, spesielt på et offentlig bygg. Materialer og komponenter har begrenset levetid og må skiftes ut når de er utslitt.

Norsk Kommunalteknisk forening (NKF) har beregnet levetiden for bygningsdeler.

Dette gir grunnlag for vedlikeholdsbehovet og kostnader i tida framover.

Bygningsdel	Levetid i år
Yttertak – papp	20
Yttervegger	40
Vinduer	35
Dører	30
Innervegger	10
Himlinger	15
Gulv	20
El.anlegg	40
Ventilasjon	25
Våtrom	20
Heis	25

Da kommunens vedlikeholdsbudsjett har vært holdt på et lavt nivå over lang tid, er det et stort etterslep på mange bygg – både skoler, barnehager og administrasjonsbygg.

Vedlikeholdsetterslep har store økonomiske konsekvenser – enten ved at bygget får kortere levetid eller ved at det kreves mer ressurser for istandsetting/rehabilitering.

Tall fra «Vedlikehold i kommunesektoren» (KS 2008) viser ulike tall avhengig av utgangspunktet og oppgraderingsbehovet. Tallene spriker fra erfaringstall på 5 000 kr/m<sup>2</sup> – 15 000 kr/m<sup>2</sup>, 15 % av nybyggingspriser til 50 %. Nybyggingspriser er i 2014 ≈ 30 000 kr/m<sup>2</sup>.

Skal vi tenke framtidsrettet og etter TEK10, og se på vedlikeholdsbudsjettet de siste 30 årene, må vi nok ta høyde for at full oppgradering blir 15 000 kr/m<sup>2</sup> på flere bygg.

Gjeldende forskrift (TEK10) er referansepunktet til standarden som skolene bør være på. Siden dette er gamle bygg er skolene ikke etter standarden TEK10, men det er heller ingen krav om at gamle bygg skal være det. Oppgradering til TEK10 sier noe om standarden nåværende og framtidens skole bør være på – det gjelder for eksempel kravene til tekniske krav, universell utforming, uteareal, energibruk, innelima, krav til bygningsdeler, brannsikkerhet.

Det er også et etterslep på den branntekniske delen av bygg, det er pålagte tiltak fra brannvesenet som må prioriteres.

For eksakte beløp må det utarbeides en tilstandsrapport for hvert bygget, og det må innhentes anbud på arbeidet.

#### Vedlikeholdskostnader:

Rehabilitering og ombygging fører til omfattende utskifting av gulv, himlinger, vinduer, dører, elektrisk anlegg, heiser, takoverflater, ventilasjonsanlegg m.m. I følge regelverket er utskifting av materialer og komponenter i byggets levetid definert som vedlikehold. Oppgradering til høyere standard og annen funksjonalitet er definert som investering.

For å opprettholde en bygnings opprinnelige nivå, kreves en årlig vedlikeholdsinnsats. I KS-rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren» ble det anslått et årlig vedlikeholdsbehov per kvm til kr 100 ved 30 års levetid på bygget, og kr 170 ved 60 års levetid (inkludert nødvendige oppgraderinger). Vedlikeholdskostnader løper fra ferdigstillelse av bygget, til det rives eller avhendes.

Med utgangspunkt på 30 års levetid og 100 kr/m<sup>2</sup> gir det er årlig vedlikeholdsbehov på nesten 8,5 mill. kr for alle byggene – etter at bygningene er oppgradert til tilfredsstillende standard. For å oppnå tilfredsstillende standard med ombygginger/tilpasninger etter dagens krav må investeringsbudsjettet utvides betraktelig.

Vi har i dag budsjett som gir ≈ 60 kr/m<sup>2</sup> som skal dekke både vedlikehold og være reservebehov. 1/3 av dette må påberegnes til uforutsette tiltak.

Behovet for å øke vedlikeholdsbudsjettet er stort, og det er det verdibevarende og jevnlig vedlikeholdet som er økonomisk best. Forskyvning av tiltak kan gi følgeskader og høyere kostnader på sikt. «Brannslukning» gir et mer kostbart vedlikehold fordi manglende strategi gir ingen vedlikeholdsplan, dvs at det blir lite planmessig vedlikehold som i sin tur fører til akkumulert etterslep og dårlig kapitalforvaltning.

Mindre vedlikehold som maling, reparasjon som vaktmestre gjør, mindre snekkerarbeid, bytte av komponenter o.l. er ikke med på lista, men er inkludert i driftsbudsjettet.

## Tilstandsrapport skoler

Tilstand:

Det er utarbeidet tilstandsrapport på samtlige skolebygg i forbindelse med Mulighetsstudie skoler i Verdal. Tilstandsanalysen er utarbeidet etter Norsk Standard 3424 etter befaring, opplysninger fra huseier, leietaker og visuell registrering. Det er Arcon Prosjekt som har utarbeidet rapporten.

Tilstandsgrad TG	Symptoner	Betydning
0	Ingen symptomer	Funksjonell standard ok Teknisk standard ok Innemiljømessig standard ok
1	Svake symptomer	Funksjonell standard med noen svakheter Teknisk standard med svakheter, men ingen utbedringspålegg Innemiljømessige krav med visse svakheter
2	Middels kraftige symptomer	Funksjonell standard med betydelige svakheter Behov for viktige tekniske utbedringer Innemiljømessige krav med vesentlige svakheter
3	Kraftige symptomer	Betydelig manglende funksjonalitet Betydelige tekniske utbedringspålegg Innemiljømessige krav ikke tilfredsstillende

Konsekvensgrad KG	Symptoner	Konsekvenser som legges til grunn
0	Ingen symptomer	Sikkerhet (bæreevne, brann)
1	Svake symptomer	Helse/miljø (luftkvalitet, støynivå)
2	Middels kraftige symptomer	Estetikk (overflater) Økonomi (vedlikehold, utskiftning)
3	Kraftige symptomer	

### Tilstandsrapport brannteknisk for skoler

Med utgangspunkt i eksisterende branntekniske tilstandsrapporter, har Norconsult utarbeidet en tiltaksplan for skoler i forhold til brannsikkerhet. Bygg og eiendom har i år prioritert arbeidet med å kartlegge og lage tiltaksplaner for brannsikkerhet i kommunens bygninger.

Vi arbeider også med de andre bygningene, men det er skolene som ble prioritert først.

Det er helt klart store mangler på den branntekniske delen av bygningene, noe som medfører store kostnader de nærmeste årene.

Det er utarbeidet et grovt kostnadsoverslag, de reelle kostnadene for arbeidet vil ikke bli avklart før det blir innhentet tilbud på arbeidet.

Tiltak for brannsikkerhet utgjør et krav som vi må gjøre i løpet av en 10-årsplan for alle kommunens bygg.

### **Garnes:**

Byggeår på skole 1976-77, grendehusdelen med SFO og grendehus bygget 1998. Noe oppgradering ble gjort på skoledelen i 1998.

#### Tilstand:

TG 1

KG 1

#### Oppgradering:

Oppgradering til dagens tekniske krav for skoler, TEK 10 – kostnadsoverslag fra Arcon Prosjekt.  
26 mill. kr – 13 800 kr/m<sup>2</sup>.

#### Branntekniske krav:

Kostnadsoverslag på hele bygget – 1,2 mill kr.

Størst kostnad (0,6 mill kr) til brannalarmanlegg kat. 2 med direktevarsling til brannvesen.

### **Leksdal:**

Byggeår på skole 1976-77, tilbygg med SFO bygget 1998. Noe oppgradering ble gjort på skoledelen i 1998.

#### Tilstand:

TG 1-2

KG 1

#### Oppgradering:

Oppgradering til dagens tekniske krav for skoler, TEK 10 – kostnadsoverslag fra Arcon Prosjekt.  
11 mill. kr – 8 700 kr/m<sup>2</sup>.

#### Branntekniske krav:

Kostnadsoverslag på hele bygget – 0,7 mill kr.

Størst kostnad (0,25 mill kr) til brannalarmanlegg kat. 2 med direktevarsling til brannvesen.

## **Ness:**

Skole med byggeår 1984-86, barnehage i kjelleren.  
SFO og småskoletrinn i eget hus med byggeår 1900, tilbygg 1950-60.

SFO-bygget

Tilstand:

TG 2

KG 2

Ness skole:

TG 1-2

KG 1

Oppgradering:

Oppgradering til dagens tekniske krav for skoler, TEK 10 – kostnadsoverslag fra Arcon Prosjekt.  
28 mill. kr – 15 400 kr/m<sup>2</sup>.

SFO-bygget anses ikke egnet til undervisningsbygg etter dagens lover, forskrifter og bestemmelser.

Branntekniske krav:

Kostnadsoverslag på begge skolebygningene – 1,2 mill kr.

Størst kostnad (0,67 mill kr) til brannalarmanlegg kat. 2 med direktevarsling til brannvesen. Begge byggene.

## **Stiklestad skole:**

Stiklestad skole består av tre byggetrinn:

Byggetrinn 1 fra 1971, byggetrinn II fra 1987 og byggetrinn III fra 1998.

Bygget fra 1971 – bygning i plasstøpt betong 3 etg. Bygningen er preget av over 40-års bruk og har i sin helhet behov for rehabilitering. Overflater på gulv, vegger og tak, yttervegger og vinduer har behov for restaurering og rehabilitering.

Tilstand:

TG 2 for bygget fra 1971, TG 1 for tilbygg fra 1987 og 1997

KG 1-2

Oppgradering:

Oppgradering til dagens tekniske krav for skoler, TEK 10 – kostnadsoverslag fra Arcon Prosjekt.  
41 mill. kr – 16 300 kr/ m<sup>2</sup>.

Branntekniske krav:

Kostnadsoverslag på skolebygningen – 1 mill kr.



## **Verdalsøra b- og u-skole:**

Skole fra 2010-11

### Tilstand:

TG 0

KG 0

### Oppgradering:

0

### Branntekniske krav:

0

## **Vinne skole:**

Skolen byggeår på skole 1976-77, SFO-bygget 1997.

SFO-bygget

### Tilstand:

TG 0-1

KG 0-1

Vinne skole:

TG 1-2

KG 1-2

### Oppgradering for begge bygningene:

Oppgradering til dagens tekniske krav for skoler, TEK 10 – kostnadsoverslag fra Arcon Prosjekt.  
47 mill. kr – 14 100 kr/ m<sup>2</sup>.

### Branntekniske krav for begge bygningene:

Størst kostnad (1,2 mill kr) til brannalarmanlegg kat. 2 med direktevarsling til brannvesen.  
Kostnadsoverslag på skolebygningen 2,7 mill kr.

## **Volden skole:**

Hovedbygget fra 1976, tilbygg fra 1997 med kontorrom og sosiale rom. Oppgradering etter brann i 2012 på et klasserom, og bl.a nytt ventilasjonsanlegg for hele skolen.

### Tilstand:

TG 1-2

KG 1

### Oppgradering:

Oppgradering til dagens tekniske krav for skoler, TEK 10 – kostnadsoverslag fra Arcon Prosjekt.  
5,3 mill. kr – 10 200 kr/ m<sup>2</sup>.

### Branntekniske krav:

Kostnadsoverslag på skolebygningen – 0,17 mill kr.

## **Vuku b- og u-skole:**

Vuku oppvekstsenter har gjennomgått ombygging – tilbygging og rehabilitering – i perioden 2005-11. Overflater innvendig på gulv, vegger og himlinger er av forholdsvis ny dato og synes ikke å ha behov for utbedringer i kommende år. Ventilasjonsanleggene er også montert i perioden 2004-11.

Barneskole:

Tilstand:

TG 1-2

Ungdomsskole:

Tilstand:

TG 0-1

Barne- og ungdomsskole:

KG 1

Oppgradering for begge bygningene::

Oppgradering til dagens tekniske krav for skoler, TEK 10 – kostnadsoverslag fra Arcon Prosjekt. 15,5 mill. kr – 14 100 kr/m<sup>2</sup>.

Branntekniske krav for begge bygningene:

Kostnadsoverslag på skolebygningene – 1 mill kr.

## **Ørmelen skole:**

Hovedbygget fra 1974 og tilbygg fra 1980. det ble gjort en del oppussinger etter brann i 2004. Gymbygget og SFO-bygget er i dårlig stand, og det er planer om nybygg.

Tilstand:

TG 1-2

KG 1-2

Oppgradering:

Oppgradering til dagens tekniske krav for skoler, TEK 10 – kostnadsoverslag fra Arcon Prosjekt. 72,1 mill. kr – 14 600 kr/m<sup>2</sup>.

Branntekniske krav:

Størst kostnad (1,1 mill kr) til brannalarmanlegg kat. 2 med direktevarsling til brannvesen.

Kostnadsoverslag på hovedbygningen – 2 mill kr.

Kostnadsoverslag på gymsal- og SFO-bygningen ikke tatt med.

## **Tiltak skoler:**

Vi avventer til strukturdebatten for skolene er ferdig. Da kommer vi tilbake til kostnadsberegninger og prioriteringer for tiltak på skolene.

Større investeringer eller større vedlikeholdsoppgaver bør ikke gjøres før debatten er ferdig og vedtak er fattet.

## Tilstand andre bygg

Det er ikke gjort ekstern tilstandsvurdering av de andre byggene. Det er nødvendig for å få en vurdering av den byggetekniske standarden, og hvilke tiltak som er nødvendig for å få bygget opp til dagens kvalitetsstandard. Tilstandsvurderingene for byggene er gjort av bygg og eiendom.

Det arbeides med en konsulentrapport om branntekniske tiltak for alle byggene. Det er allerede gjort en vurdering av skolene. Erfaringstall fra skolerapporten som gjelder branntekniske tiltak for bygg fra 70-tallet tilsier at vi kan forvente minst 7-8 mill kr i branntekniske tiltak for de andre byggene.

### Barnehager:

- Leksdal barnehage er gammelskolen i Sør-Leksdal, et eldre bygg fra tidlig 1900-tall som ikke er planlagt som barnehage. Noe oppgradert de senere årene. Det er utfordrende å gjøre eldre bygg egnet til barnehager etter dagens lover, forskrifter og bestemmelser.
- Kanutten barnehage er et eldre bygg som ikke er planlagt som barnehage. Det er utfordrende å gjøre eldre bygg egnet til barnehager etter dagens lover, forskrifter og bestemmelser.
- Forbregd/Lein barnehage er bygget i 1992.
- Ørmelen barnehage er fra 1974, noe oppgradering og tilbygg fra 2005.
- Vinne barnehage ble bygget i 1982, tilbygg fra 2005.
- Reinsholm barnehage ble bygget i 2004, og er i bra teknisk stand.

### Tiltak barnehager:

Det legges opp til en debatt om strukturen på de kommunale barnehagene i kommunen. Større investeringer eller større vedlikeholdsoppgaver bør ikke gjøres før debatten er ferdig og vedtak er fattet.

Vi avventer til strukturdebatten er ferdig. Da kommer vi tilbake til kostnadsberegninger og prioriteringer for tiltak på barnehagene.

### Helsebygg og kulturbygg:

- Vuku bo – og servicesenter har et eldre bygg, et bygg fra 1974 og nytt tilbygg fra 2006. Det er utfordrende å gjøre eldre bygg egnet til helseinstitusjoner etter dagens lover, forskrifter og bestemmelser. Både for gammelenden og bygget fra 1974 er det nødvendig med oppgraderinger.
- Verdalsøra bo- og helsesenter er det arbeidet mye med velferdsteknologi, brannteknisk og energi de siste årene. Det skal oppgraderes noe på Ørmelen bo- og helsesenter de neste årene. Begge bo- og helsesentrene er bygget om og fått tilbygg siden de var eldrehjem og sykehjem.
- Arken er et eldre bygg som har en del funksjonelle utfordringer for brukerne. Det er nødvendig med oppgradering for hele bygget.
- For en del av omsorgsleilighetene og andre helserelaterte bygg med leiligheter som ble bygget på 90-00 tallet, har kommunen inntekt fra månedlig husleie. Det er ønskelig fra bygg- og eiendom at noe av disse inntektene øremerkes til oppussing av leiligheter og bygg. Dette for å sikre en jevnlig heving av hus-standard.

### Administrasjonsbygg:

- Rådhuset ble bygget på 70-tallet i to etapper. Paviljongen er et eldre en-etajers bygg som har dårlig standard.
- Helsesenteret er bygg fra 1974, påbygg 3.etg og noe ombygging ble gjort på 90-tallet.
- Herredshuset bygning fra 1919, Herredshus/kommunalt hus fra 1938. Før det Folkets hus. Noe ombygging innvendig og tilpasning de siste tiårene.
- Vektergata 7 og 9 og kinobygget er nyere bygg som er tatt i bruk/ombygd og blir tatt i bruk. God standard som bør opprettholdes med jevnlig vedlikehold.

### Kommunaltekniske bygg:

- Brukes i mindre grad som personalbygg, bortsett fra driftsbygget til uteavdelingen og brannvesenet på Tinden.  
Det er en mulighet å bygge kontor og møterom for vaktmestrene i 2.etg som har behov for en felles møteplass, og brannmannskapet som har behov for nye kontorer. Det er i dag en tom etasje på 325 m<sup>2</sup>.

### **Bør prioriteres:**

- Utbedring og skifte av gamle vinduer (eldre enn 35 år jfr tabell s.3) pga vedlikehold og energisparing. Nye vinduer kan redusere varmetapet betraktelig og bedrer inneklimate
- å skifte gamle ventilasjonsanlegg (eldre enn 25 år jfr tabell s.3) bedrer inneklimate og er energiøkonomisk
- Utbedre og vedlikeholde eksisterende bygg slik at de holder en funksjonell og kvalitetsmessig god standard. Da må det settes av midler til jevnlig vedlikehold, både til vaktmestere og til materielt vedlikehold
- å utbedre de branntekniske kravene

Beregning av etterslep på vedlikehold for eldre bygg beregnes ut fra erfaringstall på 5 000 kr/m<sup>2</sup> – 15 000 kr/m<sup>2</sup>.

For å gi et forsiktig kostnadsbilde er det  $\approx 10\,000\text{ m}^2$  av bygningsmassen andre bygg enn skolene som er eldre enn 1990-tallet. Da er ikke helseinstitusjonene tatt med da de jevnlig er oppgradert. Vi snakker da om etterslep på vedlikehold for eldre bygg (skoler utenom) beregnes til 50 mill kr – 150 mill kr hvis de skal oppgraderes til dagens standard og krav (TEK -10).

For omsorgsleilighetene og Lysholm, Reinsholm, Ringveg nord, Kvisla, Prost Brants veg burde det vært øremerket midler av husleia til oppussing av leiligheter og bygg. 100 kr/m<sup>2</sup> ved 30 års levetid på bygget og  $\approx 8000\text{ m}^2$  bygg med leiligheter der vi har husleie. Øremerket midler bør være 800' i året.

Erfaringstall fra skolerapporten som gjelder branntekniske tiltak for bygg fra 70-tallet, tilsier at vi kan forvente minst 7-8 mill kr i branntekniske tiltak for de andre byggene.

## Kostnadsberegning for tiltak

Kostnadsberegningene er basert på tilbakemeldinger fra vaktmestrene og brukerne av byggene, konsulentrapporter og befaringer. Det er branntekniske tiltak, energitiltak og tiltak som bedrer innemiljøet som bør prioriteres ut fra de knappe midlene vi har.

Ut fra lista må vi prioritere tiltakene etter budsjettet som vedtas hvert år. Hvis vi som følge av eksterne krav eller politiske vedtak skal gjøre ombygging, gjør vi flere tiltak/oppgraderinger samtidig på bygget.

Derfor blir det forandringer på denne lista etter at eksterne krav eller politiske vedtak forandrer rammene til teknisk etat.

Skoler og barnehager:

Vi avventer til strukturdebatten for skolene og barnehagene er ferdig. Da kommer vi tilbake til kostnadsberegninger og prioriteringer for tiltak på byggene.

Større investeringer eller større vedlikeholdsoppgaver bør ikke gjøres før debatten er ferdig og vedtak er fattet.

### Anslåtte kostnader til

#### Administrasjons-, helse-, kultur- og kommunaltekniske bygg

Eiendomsnavn – prioriteringer av tiltak	2015 - 2019
<b>Rådhuset</b>	
Bytte vinduene fra 70-tallet	1000'
Vedlikehold av teglstein på hjørnene av bygget	150'
Bytte solskjerming fra 70-tallet, motor, duk og stenger skiftes	250'
Et nytt ventilasjonsanlegg	250'
	Totalt 1 650'
<b>Helsesentret</b>	
Et nytt ventilasjonsanlegg	250'
Tilrettelegge for bruk av kjeller – utbedring brann, el, diverse	250'
	Totalt 500'
<b>Herredshuset</b>	
Vedlikehold av vinduer	500'
Puss av mur utvendig	500'
Ventilasjonsanlegg byttes	600'
Innvendig oppgradering – flere rom/oppussing/heis	2 500'
	Totalt 4 100'
<b>Kom.bygg Tinna</b>	
Ombygging 2.etg – storrom, kontorer, ventilasjon	600'
	Totalt 600'

Institusjoner	
Verdal bo- og helsesenter	
Ørmelen bo- og helsesenter: Brannteknisk utbedringer (erfaringstall)	800'
Vuku bo- og helsesenter: Nødstrømsaggregat (gjort 2014) Brannteknisk utbedringer (erfaringstall)	800'
	Totalt 1 600'