

## GILDESKÅL EIENDOM KF SØKNAD EKSTRABEVILGNING VEDLIKEHOLD

---

Saksbehandler: Helge D. Akerhaugen Arkiv: 153  
Arkivsaksnr.: 15/304

---

**Saksgang:**

Sak nr:	Utvalg	Møtedato
16/15	Formannskapet	27.04.2015
13/15	Kommunestyret	12.05.2015

---

Det vises til:

**Bakgrunn for saken:**

Det vises til rapport «Etterslep på kommunale bygg i Gildeskål kommune» fremlagt i kommunestyret 2. oktober 2014 og Gildeskål Eiendom sitt budsjett 2015 fremlagt i kommunestyret den 18. desember 2014 (særskilt side 4 og 5) samt Rådmannens budsjettforslag for kommunen lagt frem i kommunestyret 18. desember 2014 der også Gildeskål Eiendom er omtalt.

I Gildeskål Eiendoms budsjett var budsjettforslaget kr. 15.737 mill inklusive egne inntekter. Rådmannens og kommunestyres vedtak ble kr. 9.350 Mill altså en nedtrekk på hele kr. 6.387 Mill. Således økes etterslepet på kommunale bygg med hele 6.387 Mill i tillegg til de etterslep som fremkommer i rapporten « etterslep på kommunale bygg i Gildeskål kommune» på vel 30 Mill kroner. I rådmannens budsjettforslag heter det:»...*man kommer tilbake og vurderer dette på nytt etter avlegging av årsregnskap 2014*»

**Vurdering:**

Rådmannen støtter seg på Gildeskål Eiendom KF når det gjelder de faglige vurderingene og behov og omfang av vedlikeholdsbehovet. I vedlegget til denne saken er hver enkelt eiendom satt opp med type vedlikehold og kostnad i detalj. Oversikten gir et godt grunnlag for å vurdere eiendommene og vedlikeholdet for hver eiendom særskilt. Totalkostnaden for å dekke opp det som er betegnet «vedlikeholdsbehov 2015» er på 3,2 MNOK.

Gildeskål Eiendom KF fikk, som kommunens virksomheter for øvrig, et mindre budsjett enn de selv foreslo for rådmannen i budsjettbehandlingen for 2015. Denne saken som nå foreligger er derfor en budsjettendringssak der det søkes om økt budsjetttramme for 2015.

I regnskapssaken, Årsregnskap 2014 for Gildeskål kommune, foreslår rådmannen at hele overskuddet skal disponeres som en avsetning til disposisjonsfond. Rådmannen legger således opp til at kommunestyret skal gjøre en større vurdering og se hele kommunens behov under ett på et senere tidspkt.

I nærværende sak om etterslep på vedlikehold går det frem av bygningslisten at flere av byggene som det søkes om vedlikeholdsmidler til er bygg som kan få endret bruk avhengig av

det kommunestyret beslutter i saken «Fortettet omsorg og service». Bygninglisten inneholder skoler og omsorgsbygg. Disse kan både bli avhendet eller bygget ut som et resultat av vedtak om «fortettet omsorg og service». Rådmannen mener derfor det vil være uheldig om kommunestyret nå vedtar å vedlikeholde et bygg som kanskje skal ha en annen funksjon eller brukes på en annen måte om kort tid. Det vil også være viktig for kommunestyret å ha størst mulig disposisjonsfond tilgjengelig når de politiske vurderinger og valg knyttet til «fortett omsorg og service» skal gjøres.

Rådmannen mener derfor at det ikke er riktig å gjennomføre en tilleggsbevilgning til Gildeskål Eiendom nå for å gjennomføre vedlikehold på de omtalte kommunale bygninger. Saken bør avvendes inntil det er avklart hvordan bruken av bygningene vil bli i fremtidig kommunale struktur.

**Forslag til vedtak:**

1. Søknaden fra Gildeskål Eiendom KF om vedlikeholdsmidler på 3,2 MNOK avslås

GILDESKÅL KOMMUNE

Inndyr den 20.04.2015

  
Helge D. Akerhaugen  
Rådmann

**Formannskapets behandling den 27.04.2015 som sak nr.: 16/15:**

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapets innstilling:**

1. Søknaden fra Gildeskål Eiendom KF om vedlikeholdsmidler på 3,2 MNOK avslås

Til:

Gildeskål Kommune

v/ Rådmannen

fra:

Gildeskål Eiendom KF

8140 Inndyr

Dato: 22. januar 2015.

## **Søknad om midler til vedlikehold for kommunale bygg i Gildeskål kommune.**

### **1. Innledning**

Viser til rapport «Etterslep på kommunale bygg i Gildeskål kommune» datert september 2014 og Gildeskål Eiendom sitt budsjett 2015 datert 4. november 2014 (særskilt side 4 og 5) samt Rådmannens budsjettforslag fra november 2014 (side 35 og 36) som omhandler Gildeskål Eiendom.

I Gildeskål Eiendoms budsjett var budsjettforslaget kr. 15.737mill inklusive egne inntekter. Rådmannens og kommunestyres vedtak ble kr. 9.350 Mill altså en nedtrekk på hele kr. 6.387 Mill. Således økes etterslepet på kommunale bygg med hele 6.387 Mill i tillegg til de etterslep som fremkommer i rapporten « etterslep på kommunale bygg i Gildeskål kommune» på vel 30 Mill kroner.

### **2. Kritisk vedlikehold må gjennomføres**

Gildeskål kommune har med sitt vedtak 15. desember 2014 kun gitt midler til vanlig drift som er kr. 650 per kvadrat. Dette dekker ikke akutt vedlike vedlikehold som fremkommer i vårt budsjettforslag på side 4 og 5. I Gildeskål Eiendom KF sin budsjett side 3 og 4 forklares det

hva disse pengene skal benyttes til samt hvordan det beregnes etter FDVU standarden. Se vedlegg 1.

På grunn av en rekke eldre bygg har vi fått en rekke pålegg og utbedringer som er kritiske for normal drift. De offentlige myndigheter som Arbeidstilsynet, Salten Brann og Det stedlige El tilsyn er stadig oftere på besøk i vår kommune. De gir pålegg og krav om utbedringer som har tidsfrister. Brudd på tidsfrister kan gi bøter og stengevarsel. Dette må vi unngå ved å ha en plan på de forbedringer som må gjøres. Det har Gildeskål Eiendom KF men vi får ikke tilført midler for å ivareta de pålegg og akutte vedlikehold som må gjøres.

Jeg siterer fra Rådmannens budsjettforslag for 2014 side 34:

«Rådmannen foreslår med bakgrunn i det kritiske behovet for nedtrekk i 2015, å holde tilskuddet for kommende år uforandret på 9 350 000 kroner. Dette gir dem en total ramme inkludert egne inntekter slik presentert i budsjettet på 15.965 MNOK. Dette utgjør en netto FDVU per kvadratmeter på underkant av 650 kroner per m<sup>2</sup>.

Rådmannen erkjenner at et slikt forslag vil i praksis sette alle vedlikeholdsprosjekter i foretaket på vent. Slik presentert har foretaket 3.2 MNOK planlagte kritiske vedlikeholdstiltak for 2015 innenfor omsøkt beløp på 15.7 MNOK. Rådmannen forstår at det er vanskelig å arbeide under en presset økonomi over år, og mener at det bør arbeides med å finne midler i løpet av 2015 til nødvendig vedlikehold. Rådmannen foreslår derfor å komme tilbake med en vurdering om det finnes muligheter etter vi har avsluttet regnskapet for 2014, og evt. vurderer bruk av frie fondsavsetninger i 2015 til kritisk vedlikehold.

Rådmannen mener likevel at den avkortede bevilgningen ikke vil være kritisk for de driftsomkostninger GE vil ha for 2015»

For Gildeskål Eiendom er det kritisk da vi må ivareta de pålegg som vi har og de må utføres. Hvis vi ikke får tilført ekstra midler vil dette gå utover normal drift. Gildeskål Eiendom vil ikke klare å utføre de pålegg og drive med normal drift. Påleggene kommer først. Gildeskål Eiendom hadde egne fondsmidler i 2012 men de gikk «med» i Myrvang Studentbygg. Vi har brukt alle fondsmidler til akutt vedlikehold/etterslep så de nevnte fondsmidler som nevnes av rådmannen er brukt.

For ikke å komme i en situasjon hvor påleggene og krav om utbedringer med korte tidsfrister og derved dyre løsninger så søker Gildeskål Eiendom herved om at kommunestyret innvilger kr. 3 242 000 som vist i vårt budsjettforslag som vedlagt samt i Rådmannens innstilling for 2015.

Med vennlig hilsen

Roger Andreassen

Daglig leder





# Gildeskål Eiendom

## Budsjett 2015

# Gildeskål Eiendom KF

## Formål:

1: Foretakets formål er å være ett redskap for gjennomføring av Gildeskål kommunes eiendomspolitikk og å sikre at kommunen har hensiktsmessige bygg for sin virksomhet og tjenesteyting. Foretaket skal sørge for effektiv ivaretagelse av bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av disse bygninger.

2: Foretaket skal gjennom bygging, kjøp, leie, salg og rehabilitering av eiendommer sørge for at eiendomsmassen utvikles i samsvar med kommunens forutsetninger for service nivå og utvikling i kommunen.

3. Foretaket kan delta på eiersiden i andre selskaper når det ligger innenfor foretakets formål og de rammer kommuneloven og eventuelt andre lover/forskrifter angir for kommunens deltagelse i selskaper/forretningsdrift.

Foretaket kan også leie inn eiendomsmasse og inngå fremleiekontrakt når dette tjener de formål foretaket skal ivareta.

4: Disponering av eiendommer som er redskap i kommunal virksomhet skal ivaretas av de aktuelle fagetater i kommunene.

5: Foretaket kan påta seg andre oppgaver som kommunestyret pålegger foretaket



## Fastsettelse av husleie

Nøkkeltall er i utgangspunktet basert på større konsentrerte eiendomsmasser. Dette vil for Gildeskål ikke være helt tilfredsstillende, med store avstander og relativt lite areal.

Likevel ser vi at dette kan være tilstrekkelig selv om reduksjon av etterslep vil ta lengre tid.

Det er imidlertid svært viktig at dette blir overholdt slik at eiendomsmassen blir forsvarlig vedlikeholdt.

Eiendommer og bygg skal ha lang levetid gjerne 60-90 år derfor er også eiendomsforvaltningen basert på langsiktighet og forutsigbarhet.

For å unngå store investeringer og kapitalbelastninger i fremtiden er det derfor viktig å ha tilstrekkelige midler for vedlikehold.

## Hva er FDVU?

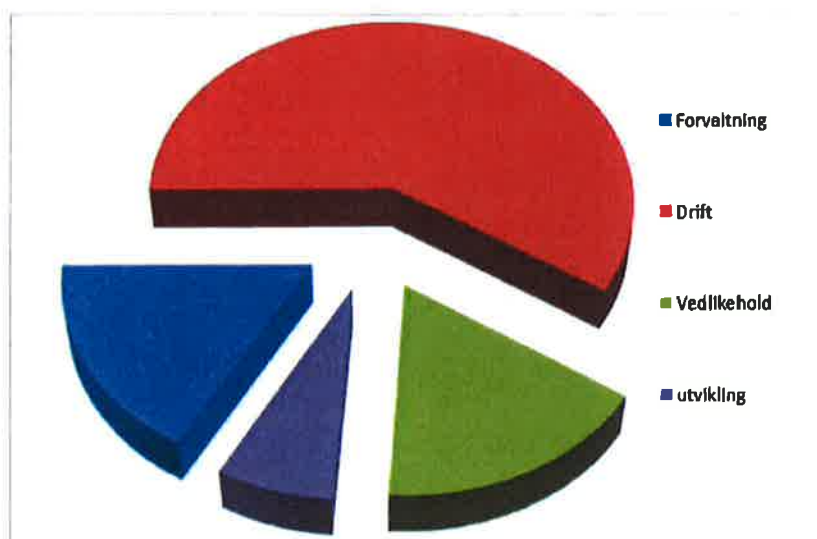
Eiendomsforvaltning er delt i forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling

Disse kostnadene og hva de innebærer, defineres som følger:

- **Forvaltning:** Omfatter kostnader i forbindelse med ledelse og administrasjon av eiendommer. Leiertakeradministrasjon, arealdisponering, forsikringsavtaler, økonomisk analyse, regnskap, budsjett, nøkkeltallsanalyse, HMS, personalansvar, og andre forhold regulert gjennom lover og forskrifter.
- **Drift:** Utførelse av de oppgaver som må gjøres for att bygget skal fungere, teknisk og økonomisk. Det omfatter løpende drift, planlegging av arbeidsoppgaver, serviceavtaler, generell drift og oppsyn med bygninger og installasjoner. SD(sentral driftskontroll) anlegg, energi, renhold, avfallshåndtering, vakt og sikring.
- **Vedlikehold:** Forebyggende, planlagt, periodisk arbeid som utføres jevnlig for å hindre forfall som følge av normal slitasje(maling, boning). Løpende vedlikehold(tilfeldig vedlikehold) omfatter arbeid som ikke er planlagt men som må gjøres for å rette uforutsigbare forhold (hærverk, innbrudd etc.)  
Opprettholder ett fastsatt kvalitetsnivå på bygninger og tekniske installasjoner. Sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten innenfor en gitt brukstid. Utskiftninger av bygningsdeler og komponenter som har kortere levetid enn bygget defineres som vedlikehold.(f.eks. vinduer)
- **Utvikling:** Utvikle og oppgradere en bygning over tid i forhold til brukere, myndigheter, marked og dagens krav.(f. eks. nytt brannvarslingsanlegg, bedre ventilasjon etc.)  
Oppussing kan defineres her avhengig av intensjonen.

## Faste kostnader og variable kostnader

- **Faste kostnader:**  
Forvaltningskostnader, driftskostnader og utviklingskostnader er å anse som faste kostnader. Dette er kostnader som må til for at byggene skal være lov å bruke, og fungere etter hensikten. Kostnadene er for eksempel. forsikringer, lønn, skatter og avgifter, renhold, energi, serviceavtaler og offentlige pålegg. Disse kostnader utgjør mer en 80 % av totalkostnadene.
- **Variable kostnader:**  
Ordinære vedlikeholdsoppgaver som reparasjoner av tak, nedløp, maling, og utskiftninger av bygningsdeler som har betydelig kortere levetid en selve bygget.



Figuren viser fordeling av FDVU kostnadene som husleien består av.

Utgifter (inkl. lønn)	%- vis FDVU/100	Areal (m2)		
FDVU kostnader inkl. indeksregulering		24460	kr 899	kr 21 994 187
Pepper		120		kr 107 903
VA garasje		159		kr 142 971
Brannstasjon		120		kr 107 903
<b>Sum</b>		<b>24859</b>		<b>kr 22 352 964</b>



Forvaltning	17,00 %	kr 3 800 004
Drift	60,00 %	kr 13 411 779
Vedlikehold	17,00 %	kr 3 800 004
Utvikling	6,00 %	kr 1 341 178

**Sum utgifter** **kr 22 352 964**

**Inntekter**

Politi, tannlege, likningskontor	kr 360 000	
Hybelhus, Myrvang	kr 370 000	
Nygårdsjøen og Sandhornøy eldrecentre	kr 1 000 000	
Boliger	kr 1 150 000	
GIBOS	kr 1 000 000	
Utleie Gildeskål kulturhus	kr 350 000	
Vaktmester /miljøarbeider Myrvang	kr 360 000	
Salg av tjenester, vaktmestertjenester	kr 100 000	
sum	kr 4 690 000	-kr 4 690 000

Fradrag renhold GIBOS -kr 925 000

Momskompensasjon -kr 1 000 000

**Netto driftsutgifter 2014** **kr 15 737 964**

---

**Beskrivelse av variable kostnader, vedlikehold (FDVU) 2015**

<b>Inntekt</b>	17 % av FDVU	kr 3 800 004
<b>Planlagt andel akutt vedlikehold</b>	50 %	<b>kr 1 900 002</b>

**Gildeskål Eiendom utleie**

12 takstiger Salten Brann pålegg	kr 90 000
10 Stk Brannslukkere pålegg	kr 18 000

Myrland Tak kr 150 000

**Inndyr barnehage**

Utskifting av ytterdører/terrasser i barnehage, Inndyr kr 90 000

**Inndyr skole**

Skifte av batteri nødlys kr 30 000

**Kommunehuset**

Fasadearbeid, kommunehus - vinduer 2 etasjer front	kr 0	ref" Etterslep" nr. 11 (30%
Dreneringsarbeid, kommunehus	kr 500 000	Vannlekkasjer inn i bygget
Skifte av dører iht brann, kommunehus	kr 250 000	Pålegg
Utskifting av lysarmaturer, kommunehuset	kr 70 000	Pålegg
Røykluker pålegg	kr 85 000	Pålegg
inspeksjonsluke til tak fra 2 etg til tak	kr 30 000	
Tak inngansparti sør	kr 40 000	

Arkiv		Se investeringer
<b>Varmepumpe</b>		
Serviceavtale / service		kr 250 000
<b>GIBOS</b>		
Utbedring av nødlis pålegg		kr 200 000
Utskifting av defekte lysarmatur		kr 30 000
Renovering av eldrebolig, Inndyr	(1. stk pr år)	kr 0
Renovering av ordinære utleiebygg		kr 250 000
Utskifting Data til SD-logging HMTS		kr 20 000
Utskifting Data til adgangskontroll		kr 100 000
Skifte av batteri nødlis		kr 20 000
Utelys ny		kr 15 000
<b>Nygårdsjøen skole</b>		
Ferdigstilling av ventilasjon		kr 75 000
Rep. skifte av innbruddsalarm		kr 40 000
<b>Nygårdsjøen eldresenter</b>		
Nytt søppelrom		kr 50 000 Pålegg
Renovering av bad 5 stk, gammel fløy		kr 140 000 Ref "etterslep.." nr. 10
<b>Sandhornøy oppvekstsenter</b>		
Renovering av bad 5 stk, gammel fløy		kr 140 000 Ref "etterslep.." nr. 10
Ominnrede sløydsal		kr 60 000
Utskifting av lysarmaturer		kr 30 000
Ekstern el. kontroll og utbedring		kr 80 000
Utbedring ifm. branntilsyn		kr 100 000
Sandhornøy eldresenter		
Etablere plattform ved ventilasjonsaggregat		kr 20 000
Overbygg over nødutgang, sør		kr 10 000
<b>Sør-Arnøy skole</b>		
Bytte av lysarmatur, gammel fløy		kr 52 000
<b>Storvik skole</b>		
Malingsarbeid		kr 10 000 Må skiftes
Nye vinduer mot sør		kr 200 000 Må skiftes
Bordkledning mot sør		kr 40 000 Må skiftes
<b>Kulturhuset</b>		
El. arbeid		kr 65 000
Innvendig vedlikehold og klatrevegg/brannvegg		kr 150 000 Ferdigstilling av Kulturhuset
<b>Vedlikeholdsbehov 2015</b>		<b>kr 3 242 000</b>
<b>Etterslep som overføres til 2016</b>		<b>kr 1 341 998</b>

## Prosjekter og investeringsbehov utover FDVU i 2015

Brannteknisk utredning/pålegg Sørarnøy skole

Ventilasjonsanlegg Sør- Arnøy skole

Gibos nytt tak "gamle del"

lagerbygg/garasje Kulturhuset

Stedlig tilsyn strøm Kommunehuset

Statsarkivet på kommunehuset

Nygårdssjøen eldesenter

facilit - vedlikeholdsoppfølging og systemintegrasjon på kjøpt programvare

Sanhornøy skole -ventilasjonsanlegg

Fratrekk, Utvikling (FDVU) 6%

Inntekter, salg av eiendom i 2015

**Sum investeringsbehov 2015:**

## Etterslep/ prosjekt:

kr 600 000 Innsendes oktober 2014/ri  
"etterslep" nr. 4

kr 1 900 000 Innsendes oktober 2014/ri  
"etterslep" nr. 4

kr 2 500 000 Innsendes oktober 2014/ri  
"etterslep" nr. 5

kr 450 000 Innsendes ref "etterslep" r  
9

kr 200 000 Investeringsøknad i 2014  
Pålegg

kr 300 000 etablering av arkiv  
forutsetter opptak av  
grunnmur

kr 600 000 ref" Etterslep" nr. 10 (60%

kr 200 000

Ref "etterslep.." nr. 8 (50%

kr 1 900 000 Ref "etterslep.." nr. 6

-kr 1 341 178

-kr 1 000 000

**kr 6 308 822**

**kr 22 0406 786**

## Investeringsbehov 2015

### Brannteknisk utredning/pålegg Sørarnøy skole

Etter branntilsyn utført av Salten Brann IKS er det fastsatt i avvik hva som er prioriterte oppgaver for Gildeskål Eiendom. Med bakgrunn i disse avvikene er det nødvendig at Sørarnøy skole og barnehage, og rådhuset gjennomgår en sakkyndig brannteknisk utredning for å kartlegge tiltak herunder pålegg om brannceller i hele skolebygget. Dette gjelder også rømningsvei. **Antatt kostnad kr. 600.000.** Egen søknad om tiltaket innsendes som egen sak november 2014.

### Ventilasjonsanlegg Sørarnøy skole.

Skolen er uten ventilasjon og har hatt flere undersøkelser blant både blant elever og ansatte. Inneklima er ikke bra og må etter vår og Hemis vurdering forbedres. Dette kan kun gjøres med installasjon av et ventilasjonsanlegg og som vi har fått «prosjektert» i nøktern stil. **Pris kr. 1.900.000..** Egen søknad om tiltaket innsendes som egen sak november 2014.

### Nytt tak, GIBOS:

På grunn av en generell dårlig tilstand på hele taket tilhørende gammel fløy ved GIBOS, er det i løpet av kommende budsjettår en prioritert oppgave å bytte ut dette. En økning i akutte vedlikeholdsoppdrag i forbindelse med tetting av vannlekkasjer og utbedring av innvendige vann- og fuktskader viser at behovet for nytt tak er høyst til stede og at dette bør gjennomføres i løpet av 1. halvår 2015. Prosjektet er kalkulert til **kr. 2.700.00** og evaluert/prosjektert av ingeniørfirma. Egen søknad om tiltaket innsendes som egen sak november 2014.

### Nytt lagerbygg for plan og utvikling (VA) og Gildeskål Eiendom:

På grunn av salg av eiendom i 2013, tap av aggregathall som lagringsplass på Inndyr, samt kommunelagerets dårlige tilstand og begrensede kapasitet er det i løpet av 2015 behov for å få etablert et nytt lagerbygg for teknisk etat og Gildeskål Eiendom. Dette tenkes gjennomført på rimeligste måte i form av en rubbhall lokalisert ved kommunelageret på Inndyr eller ved Kulturhuset(forlengelse av bygget). Gildeskål kommune med foretak har en betydelig mengde maskiner og utstyr, scene og delelager samt kjøretøy som i et begrenset tidsperspektiv kan lagres utendørs men som over lengre tid tar skade av dette. Prosjektert til **kr. 450.000** ref «etterslep for kommunale bygg i Gildeskål kommune» som var framlagt i september 2014 til kommunestyret.

### Strømutbedring komunehuset.

Fra Det stedlige tilsyn har Gildeskål kommune fått et pålegg som omfatter over 80 strømpunkter som må utbedres for forsvarlig bruk av komunehuset. Anbud er innhentet og pris er **kr. 200.000** for hele bygget inklusiv Politiet and andre leietakere.

### Statsarkivet – pålegg

For å få et forsvarlig arkiv i kjelleren på komunehuset, som er gitt som pålegg i 2010, må en grave opp grunnmuren rundt komunehuset før en starter arbeidet med selve arkivet. Dreningsarbeidet koster kr. 500.000 og er lagt inn under akutt vedlikehold. Bli det strøket på akutt vedlikehold må investering som omtales her på **kr. 250.000** økes til kr. 750.000. Henviser til rapport fra Bygnings – brannteknisk rapport fra Cowi i oktober 2014.

### Prosjektstilling:

I forbindelse med kjøp av eiendomssystemet Facilit FDVU, som ble gjennomført i 2012, er det behov for en 30 % prosjektstilling å ivareta arbeid med implementeringen og sikre videre fremdrift i dette prosjektet. Implementeringsfasen er av leverandøren beregnet til 3- 4 år. **Kr. 200.000** per år inklusiv opplæring i 2 år.

Ventilasjonsanlegg Sandhornøy skole.

Skolen er uten ventilasjon og har hatt flere undersøkelser blant både blant elever og ansatte. Inneklima er ikke bra og må etter vår og Hemis vurdering må dette forbedres. Dette kan kun gjøres med installasjon av et ventilasjonsanlegg og som vi har fått «prosjektert» i nøktern stil. Pris kr. 1.900.000. Egen søknad om tiltaket innsendes som egen sak november 2014.

De kr. 3.242.000 er tiltak, som er etterslep for manglede vedlikehold over år, som så nå fremkommer som pålegg og akutt vedlikehold på side 5 i dokument, bør det finnes løsninger for i budsjettet. Vi må utføre disse uansett.

1-ett vedlegg - Etterslep på kommunale bygg i Gildeskål kommune per 1/10-2014

Inndyr, 4 november 2014

Styret i Gildeskål eiendom

  
Jøran Knudsen

  
Heidi Meland  
Heidi Meland

  
Lasse Willumsen

  
Renate Johnsen



# Etterslep på kommunale bygg i Gildeskål kommune



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Status og etterslep på bygg pr. 1.10. 2014

- Sandhornøy Skole
- Sørarnøy Skole
- Sørarnøy Barnehage
- GIBOS
- Rådhuset
- Nygårdsjøen eldrecenter
- Sandhornøy eldrecenter
- Gildeskål Kulturhus
- Brannstasjon Inndyr
- Facilit oppfølging og dokumentasjon



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**



# Sandhornøy Skole



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen,  
og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Sandhornøy Skole

- Ventilasjonsanlegg mangler

Prosjektkostnad 2014: kr. 100 000,- (påbegynt)

I dette bygget er det foretatt luftmålinger og spørreundersøkelser.

Vi bør være i forkant.

- Investering 2014/2015 (anslag): kr. 1 800 000,-

- Totalt kr. 1 900 000,-



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Sørarnøy Skole

- Pålegg om brannteknisk oppgradering: Kr. 600 000,- (påbegynt kr. 100 000,-)

Ventilasjonsanlegg mangler. I dette bygget er det foretatt luftmålinger og spørreundersøkelser.

Vi bør være i forkant

- Anslag kostnad ventilasjonsbygg ifølge Sweco: Kr. 1 900 000,-

- Totalt kr. 2 500 000,-



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Sørarnøy Barnehage

- Barnehagen, som er i tilknytning til skolen, er ikke i tilfredsstillende stand. Lokalene har ikke gode løsninger verken på toalett, lekerom og manglende luftanlegg.
- Sørarnøy barnehage må få nye lokaler og nybygg er løsningen. Kommunene bør starte arbeidet med å erverve tomt i tilknytning til skolen og starte opp byggingen våren 2015 med ferdigstillelse 2016.
- Anslått pris kr. 3.8 mill



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Gibos



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen,  
og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**



# Gibos

- Nytt tak (gamle del). Ingen isolasjon, kondensproblemer /vannet renner ned på golvet.
- Kostnad:
  - Rivning av gammelt tak: Kr. 500 000,-
  - Nytt takteking: Kr. 2 100 000,-
  - Prosjektkostnad påbegynt kr. 100 000,-
  - Totalt kr. 2, 7 mill.

## Alternativt

Skråtak som øvrige bygg: Kr. 4 500 000,-



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Gibos

- 6 tomannsboliger ved Gibos
  - Bygd på 70-tallet. Salgsverdi lavere enn kostnad.
  - Anslag oppussing: Kr. 400 000,- /enhet, totalt kr. 6.000 000,-
  - De 6 eldreboligene ved Gibos, som er fra 1971, vil fortsatt ha kun 10 cm isolasjon og gammel grunnmur.
  - Driftsutgiftene/strøm vil fortsatt være høye.
  - Foreslår å rive de 6 byggene og bygge nytt.
- Utskifting av boliger til 12 nye enheter:
  - Total kostnad: Kr. 21 600 000,-
  - Stønad fra husbanken på 60% inkl. mva, kr. 12.960 000,-
  - Netto kostnad: Kr. 8.640.000,-
  - Netto kostnad/ enhet: Kr. 720 000,-
- Alle tall eks mva.



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**



# Gibos nødaggregat

- Nødaggregat for beredskap og helse.

Oversendt i administrasjonen 2. juni 2014 for behandling av kommunestyret.

Prisanslag kr. 1 638 400,- eks. mva inklusiv strøm til evakueringscenter  
/Kulturhuset herav kr. 100 000,- i prosjektkostnader



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen,  
og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Rådhuset



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Rådhuset

- Brannanlegg vedtatt i kommunestyret 19. juni 2014. Påbegynt.  
Kostnad: Kr. 500 000,-
- Heis. Kostnad: Kr. 1 200 000,-
- Nye vinduer kontorer. 160 vinduer. Kostnad: Kr. 1 400 000,-
- Ventilasjonsanlegg ikke installert. Kostnad kr. 3.200.000
  
- Total kostnad: Kr. 6.300 000,-



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen,  
og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Nygårdsjøen eldresenter



GildeSkål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av GildeSkål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**



# Nygårdsjøen eldrecenter

- 11 leiligheter. Nye altandører, vinduer, utvendig panel, nytt søppelrom, oppussing fellesareal og nye bad til alle leiligheter. (vannet renner ut av badet)
- Kommunen bør, for fortsatt ha et godt eldrecenteret, utbedre disse forhold.
- Anslått kostnad: Kr. 1 000 000,-



Gildeeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Sandhornøy eldresenter



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Sandhornøy eldresenter

- 10 leiligheter. Nye bad, vinduer, panel utvendig og oppussing fellesareal. Bygget er fra 1983.
- Hvis kommunen ønsker å opprettholde en god kvalitet på eldresenterene må disse forhold utføres.
- Kr. 800 000,-



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**



# Ny brannstasjon Inndyr

- Oversendt administrasjonen 9. juni 2014 for behandling av kommunestyret.
- Kostnad 475.000,- eks mva



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Gildeskål Kulturhus

- Lagerrom, garasje, dekke for gulvet ved arrangement, tilbygg for lift, scene, stillaser og annet maskinutstyr.
- Kr. 450 000,-



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Facilit oppfølging og dokumentasjon

- Programvaren er innkjøpt av kommunen som et oppslagsverk, administrasjonsprogram for alle bygg i kommune samt et vedlikeholdsverktøy for å følge opp alle kommunenes bygg.
- Programmet er i bruk hos Gildeskål Eiendom og bla. Bodø kommune, Meløy kommune, Fauske kommune.
- Vi trenger 30% stilling over 2 år for å få all dokumentasjon innlagt og dokumentert. Samt opplæring for at brukerne kan bruke allerede innkjøpt program.
- Kostnader kr. 400.000



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# Etterslep kommunale bygg

- Det er ikke bare veier som trenger oppgradering men også langvarig manglede investeringer på vitale deler av bygningsmassen.
- Det er risiko for pålegg fra offentlige myndigheter på Sørarnøy skole, Sørarnøy barnehage, Sandhornøy skole, Rådhuset og GIBOS (gamle del)
- Hver enkelt sak oversendes kommunestyret når de er ferdig behandlet hos GE. Akkurat slik som som de innsendte søknader på strømaggregat og ny brannstasjon.
- Unntak for oversendelse bes for Sandhornøy og Nygårdsjøen eldresenter da etterslepet tas over flere år av egne ansatte.
- Ved godkjenning vil alle investeringer bli inntatt i 5 årsplanen som vil være grunnlaget for budsjettet for Gildeskål Eiendom 2015.



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**

# prioriteringer

- |  |                   |                      |
|--|-------------------|----------------------|
| 1. Brannanlegg Rådhuset  | År 2014           | Godkjent/ påbegynt   |
| 2. Nødstrømanlegg GIBOS  | År 2014           | FS/godkjent/andud    |
| 3. Brannstasjon  | År 2014           | FS/godkjent/ høst    |
| 4. Sør- Arnøy skole med brann og luft                            | År 2014/ 2015     | Brann høst 2014      |
| 5. GIBOS nytt tak  | År 2015           | Anbud 2014           |
| 6. Sandhornøy skole luftanlegg                                   | År 2015-2016      | Anbud ifm pkt. 4     |
| 7. Sør- Arnøy ny barnehage                                       | År 2014- 2015     | Oppstart planlegging |
| 8. Facilit   | År 2015-2016-2017 | fra 1/1 2015         |
| 9. Gildeskål kulturhus   | År 2015           | Våren 2015           |
| 10. Sandhornøy, Nygårdsjøen eldresenter og nye leiligheter GIBOS | År 2015-2016-2017 | år 2015-2017         |
| 11. Rådhuset   | År 2015-2016-2017 | Vinduer, luft etc    |



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL**  
**EIENDOM**

# Konklusjon

- Gildeskål Eiendom ber kommunestyret bevilge kr. 30 mill. i påkrevet oppdateringer av disse bygg.
- Midlene vil bli brukt/investert over de 4 årene som er 2014, 2015, 2016 og 2017 med 7,5 mill per år.
- Av disse 30 mill er kr. 2,675 mill innlevert kommunen for beslutning allerede og herav kr. 0,5 mill(brannanlegg) er innvilget.
- Midlene bør tases fra «arvesølv» og investeres i overnevnte bygg. Beløpet utgjør 8% av opprinnelig «arvesølv».



Gildeskål Eiendom har som formål å ivareta eiendomsmassen, og er et redskap for gjennomføring av Gildeskål Kommunes eiendomspolitikk



**GILDESKÅL  
EIENDOM**