



DRAMMEN
KOMMUNE

Drammen Eiendom KF

Vedlikeholds- og oppgraderingsplan 2016



Marienlyst skole

Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	3
1.1	STORE VERDIER, STORT ANSVAR	3
1.2	DÅRLIG VEDLIKEHOLD ER DÅRLIG ØKONOMI	3
1.3	VEDLIKEHOLD OG OPPGRADERING	3
1.4	PLANPROSESS FOR BUDSJETT 2016.....	4
2	BUDSJETT 2016.....	4
2.1	VEDLIKEHOLDSBUDSJETT FORDELT PÅ TILTAK 2016 (TALL EKS. MVA.)	5
2.2	INVESTERINGSBUDSJETT 2016 (TALL INKL. MVA.)	5
2.3	EKSEMPLER PÅ VEDLIKEHOLDSTILTAK I DRIFTSBUDSJETT	5
2.3.1	Skoler.....	5
2.3.2	Helse- og omsorgsbygg.....	5
2.3.3	Barnehager	6
2.3.4	Kultur, fritidseiendommer, administrasjonsbygg og øvrige bygg.....	6
2.3.5	Boliger.....	7
2.4	EKSEMPLER PÅ INVESTERINGSTILTAK 2016 (TALL INKL. MVA.)	7
2.4.1	Skoler.....	7
2.4.2	Helse- og omsorgsbygg.....	8
2.4.3	Barnehager	8
2.4.4	Boliger.....	8
3	ENERGITILTAK	9

1 INNLEDNING

Å sikre riktig vedlikehold av kommunale bygninger er en av hovedutfordringene for Drammen Eiendom KF. Målet er å ta vare på verdien av bygningsmassen, og sørge for at brukerne får tilfredsstillende bygninger og lokaler. Styret i Drammen Eiendom KF vedtok ny vedlikeholdsstrategi i 2015, hvor den årlige vedlikeholdsplanen er et viktig element.

Store verdier, stort ansvar

Drammen Eiendom KF har ansvaret for til sammen ca. 369 000 m² bygningsmasse fordelt slik:

Skolebygg:	113 000 m ²
Barnehager:	19 000 m ²
Bo og servicesentre:	34 000 m ²
Boliger - egne:	34 000 m ²
Boliger i BBL:	30 000 m ²
Administrasjonsbygg:	33 000 m ²
Idrettsanlegg / kulturbygg:	47 000 m ²
Øvrige bygninger:	59 000 m ²



Askollen BSS

Drammen Eiendom KF har en stor og kompleks bygningsmasse med mange behov og utfordringer. Det er derfor viktig å ha et godt planlagt vedlikeholdsprogram.

Dårlig vedlikehold er dårlig økonomi

Forsømt vedlikehold over tid genererer store investeringsbehov den dagen utbedringene endelig utføres. Dårlig vedlikehold fører også til økt misnøye fra leietakere og brukere, og lokaler med dårlig inneklima skaper helseplager med påfølgende sykefravær. Samtidig som det i samfunnet generelt forventes en økende standard, skjerpes også tilsynsmyndighetenes krav til funksjonalitet, inneklima og energibruk.

Vedlikehold og oppgradering

Den gjennomsnittlige standarden på eiendomsmassen er høynet betydelig de siste årene. Dette skyldes i første rekke at man bevisst har prioritert overskudd og tilgjengelige midler til økt årlig vedlikehold, og flere eiendommer er enten rehabilitert eller solgt. Drammen Eiendom KF har spesielt prioritert oppgradering og vedlikehold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, samt tiltak som begrenser følgeskader.

Det må også bemerkes at investeringsmidler som følger større oppgraderingstiltak i mange tilfeller reduserer behovet for vedlikehold, og i noen tilfeller vil det være formålstjenlig å utsette vedlikeholdet i påvente av slike prosjekter. På den måten frigis midler til andre nødvendige vedlikeholdstiltak.

Planprosess for budsjett 2016

For hvert bygg er det et driftsteam som består av driftsansvarlig, vedlikeholdsansvarlig og teknisk ingeniør som sammen lager tiltakslister for det enkelte bygg og eiendom.

For å gjøre de rette prioriteringene foretas det befaringer og møter med de fleste leietakere for å informere om, og ivareta deres ønsker og behov i tiltaksplanen. Basert på faglig vurdering og våre økonomiske rammer blir så planene forankret hos virksomhetslederne og deres respektive kommunaldirektører.

2 BUDSJETT 2016

Planen omfatter både vedlikeholdsmidler og investeringsmidler til oppgradering av eiendommene. I 2015 har vi også arbeidet med tilstandsvurderinger av skoler og barnehager og dette har også vært nyttig i vår planlegging.

Ifølge økonomiplanen for 2016 er det totale budsjettet til vedlikehold på kr 38,0 mill. eks. mva. mens budsjettet til investeringsmessige oppgraderinger er på kr. 36,5 mill. inkl. mva. Oppgraderingsmidlene er investeringsmidler som i hovedsak benyttes til oppgradering og rehabilitering av eksisterende eiendommer, samt viktige tilpassninger for brukerne av bygget.

Av de nevnte 36,5 mill. er det avsatt kr. 5 mill. som er øremerket endringer, ombygginger og nye tiltak som skal finansieres i form av husleieøkning, og kr. 31,5 mill. som finansieres i husleiens avskrivningselement for å ta større rehabiliteringer og oppgraderinger.

Budsjett er fordelt som følger:

Område Vedlikehold (eks. mva)	Mill. kr.
Vedlikehold ordinære bygg	22,4
Vedlikehold boliger	15,6
Sum vedlikehold eks mva	38,0

Område Investeringer (Inkl. mva)	Mill. kr.
Barnehager	3,0
Kultur & fritid	4,0
Ledelse organisasjon	0,5
Pleie og omsorg	6,0
Skole	8,0
Sosiale tjenester	8,0
DEKF ufordelte myndighetskrav ➤ Tekniske anlegg	7,0
Sum oppgradering inkl mva	36,5

Planene fordeler seg på ca 500 tiltak, og budsjettmessig er det avsatt en reserve for akutte hendelser som kan oppstå, som for eksempel ekstraordinære myndighetskrav og havari på tekniske anlegg, samt tiltak på ombygginger og endringer hvor virksomheten må foreta mer planlegging.

Budsjettet er basert på foreløpige anslag, og endelige kostnader per tiltak vil først være klare etter anbud og slutføring av de ulike tiltakene. Eventuelle avvik vil håndteres innenfor eksisterende rammer.

Vedlikeholdsbudsjett fordelt på tiltak (tall eks. mva.)

Vedlikeholdsbudsjettet er på kr. 38,0 mill.

Fordelingen av disse vedlikeholdsmidlene er som følger:

- 7,0 mill. til utvendig vedlikehold for å unngå følgeskader
- 11,0 mill. til innvendig vedlikehold for å utbedre slitasje og ivareta leietakers trivsel
- 4,4 mill. til tekniske anlegg, samt til havarier på vann, avløp og varmeanlegg
- 15,6 mill. til indre vedlikehold av boliger

Indre vedlikehold av boligmassen skjer i hovedsak fortløpende i forbindelse med leietakerskifte.

Økte rammer de siste årene har gjort det mulig å forbedre vedlikeholdet gjennom stadig flere tiltak, som igjen betyr mye for leietakers trivsel og opplevelse av arbeidsplassen.

Investeringsbudsjett (tall inkl. mva.)

På investeringsbudsjettet er det innenfor oppgradering av bygningsmassen satt av kr. 36,5 mill.

Det er avsatt kr. 31,5 mill. til rehabilitering- og oppgraderingstiltak med betydelig vedlikeholdselement i seg. Flere av tiltakene vil også ha inneklimate og energisparende effekt grunnet skifte til lavenergivinduer og forbedrede tekniske løsninger. Dette er rehabiliteringer og oppgraderinger som finansieres via avskrivningene.

Det er avsatt kr. 5,0 mill. som finansieres gjennom husleiekorrigeringer til ombygninger, funksjonsendringer og spesielle tilpasninger som gjøres for å tilrettelegge for driften til virksomhetene. Dette er tiltak for foreksempel rullstolbrukere, hørselshemmede osv.

Eksempler på vedlikeholdstiltak i driftsbudsjett

Midlene er fordelt etter behov, på utvendige og innvendige tiltak.

2.1.1 Skoler

Til skolene er det avsatt kr. 7,6 mill.



Hele Skoger skole skal males utvendig.

2.1.2

2.1.3 Helse og omsorgsbygg

Til helse og omsorgsbygg er det avsatt kr.5,6 mill.



På landfalløya BSS blir det nye kjøkkeninnredninger og nytt belegg på avdelingskjøkkener.

2.1.4 Barnehager

Til barnehagene er det avsatt kr. 2,9 mill.



På Gulskogen barnehage avd. Rødgata skal det legges ny takpapp, skiftes takrenner og oppgradere sikringsskapet.

2.1.5 Kultur, fritidseiendommer, administrasjonsbygg og øvrige bygg

Til disse bygningene er det avsatt kr. 2,4 mill.



På Killingen skal det byttes kledning på uthuset, og i det gamle hovedhuset skal sikringsskapet oppgraderes..

2.1.6 Boliger

Det er budsjettet med kr. 15,6 mill. til boligene, primært til oppussing etter leieboerskifte. I tillegg er det satt av kr. 1,3 mill. til diverse utvendige tiltak.



I Treschows gate 12 skal fasadene males.

Eksempler på investerings tiltak (tall inkl. mva.)

2.1.7 Skoler

I investeringsbudsjettet er det avsatt kr. 8,0 mill. til skolene, hvor av kr. 6 mill. er ordinære avskrivingsmidler, mens resterende kr. 2 mill. er avsatt til tiltak som vil kreve husleie.



Mange vinduer i klasserommene på Galterud skole skal skiftes ut. Flere innerdører skal også byttes.



Garderobene i gymsalbygget på Åskollen skole skal oppgraderes.

2.1.8 Helse- og omsorgsbygg

I investeringsbudsjettet avsatt kr. 6 mill. til helse og omsorgsbygg, hvor av kr. 2 mill. er ordinære avskrivingsmidler, mens kr. 4 mill. er avsatt til tiltak som vil kreve husleie.



Oppgradering av utomhus og takteking av den gamle bygningsmassen på Fredholt BSS.

2.1.9 Barnehager

For barnehagene er det avsatt kr. 3,0 mill. i investeringsbudsjettet, hvor av kr. 2,5 mill. er ordinære avskrivingsmidler, mens kr. 0,5 mill. er avsatt til tiltak som vil kreve husleie.



I Sørbyløkka barnehage skal det legges nytt takdekke på nordfløyen.

2.1.10 Kultur, fritidseiendommer, administrasjonsbygg og øvrige bygg

Til disse bygg er det avsatt kr. 4,0 mill. i investeringsbudsjettet, hvor av kr. 3,5 mill. er ordinære avskrivingsmidler, mens kr. 0,5 mill. er til tiltak som vil kreve husleie.



Hytten på Goliaten skal få rehabilitert taket.

2.1.11 Boliger

For boliger er det avsatt kr. 8 mill. til utvendige og innvendige tiltak.



I Arups gate 1. skal det skiftes vinduer og inngangsdører.

3 Energiltak

I 2016 er det avsatt kr. 7 mill. til oppgraderinger av tekniske anlegg

Våren 2016 ferdigstilles arbeidet med å erstatte gamle ventilasjonsaggregater med nye moderne energieffektive aggregater på fire av våre Bo og Servicesentre. Dette gir også bedre inn klima og aggregatene blir installert med kjølemuligheter. På to av disse stedene vil eksisterende energibrønner bli benyttet for å få til gratis frikjøling.

For å ivareta brannsikkerheten, og ytterligere øke personsikkerheten, er det også planlagt å fortsatt benytte midler til oppgradering av gamle elektrotavler og nødlysanlegg. På Marienlyst Energisentral og Nærvarmenett skal det foretas en renovering med tiltak til forbedring av både nærvarmenettets virkningsgrad og isproduksjonens driftssikkerhet. Disse tiltakene finansieres som avskrivingsmidler.

9. februar 2016.

Geir Andersen
Teknisk leder