



PLAN FOR VEDLIKEHOLD AV MÅSELV KOMMUNES FORMÅLSBYGG 2024-2027

Vedlikehold 2024-2027 og håndtering av vedlikeholdsetterslep

Innhold

1. Bakgrunn	2
1.1 Eksisterende plan for bygg.....	2
1.2 Vedlikeholdsbehov og prisestimat.....	2
1.3 Totalrenovering, nybygg og etterslep.....	2
1.4 Tiltak og tid.....	3
1.5 Fordeling av tiltak og uforutsette hendelser	3
2. Fordeling av kostnader og tiltak TG2-3.....	3
2.1 Strømforbruk.....	4
3 Bygg med anbefalte tiltak TG2-3.....	5
3.1 Måselv Kommunehus.....	5
3.2 Karlstad oppvekstsenter	5
3.3 Bjørkeng oppvekstsenter	6
3.4 Mellombygd kultur- og oppvekstsenter	6
3.5 Olsborg skole.....	6
3.6 Fagerlidal skole	7
3.7 Bardufoss ungdomsskole	7
3.8 Andslimoen barnehager.....	7
3.9 Heggelia barnehager	8
3.10 Olsborg barnehage.....	8
3.11 Fagerli miljøtjeneste	8
3.12 Øverbygd Syke- og Aldershjem	9
3.13 Gimlehallen	9
3.14 Øverbygd brannstasjon.....	9
3.15 Helsesenteret.....	10
3.16 Bygningsmasse Øverli	10
3.17 Helsetunet.....	10
3.18 Trollhaugen	11
3.19 Høgtun kulturklynge	11
3.20 MSAH	11
4. Konklusjon.....	12
5. Uprioritert liste over nødvendige tiltak	13

1. Bakgrunn

Målselv kommune eier i dag om lag 45 000 m² med formålsbygg. Dette inkluderer skoler, barnehager, idrettsbygg, kulturbygg, helsebygg og administrasjonsbygg. Byggene er i varierende alder, fra etterkrigstiden til nybygg. Det er en kjensgjerning at vedlikeholdsetterslepet på mange av disse byggene er stort. Etterslep på vedlikehold betyr at byggene er utrivelige og i enkelte tilfeller uegnet for brukerne, kostnadene for vedlikehold øker raskere og strømutgiftene er unødvendig høye. Desto større etterslepet på et bygg er, jo høyere driftskostnader kan vi forvente.

I 2023 har det blitt satt søkelys på å avdekke hva dette etterslepet faktisk innebærer, slik at man kan utarbeide en plan for hvordan vedlikeholdsbehovet i kommunen skal håndteres. Det er gjennomført en vedlikeholdsbefaring på samtlige formålsbygg, der behovene er vurdert på en skala fra 1-3, der 3 er de mest alvorlige avvikene.

1.1 Eksisterende plan for bygg

Denne planen legger frem en plan for brannslukking på formålsbygg fra 2024-2027. En svakhet med denne vedlikeholdsplanen er at det ikke eksisterer noen helhetlig plan for hvor lenge de enkelte bygg skal være i bruk. Uten noe vedtak på hvilke bygg vi skal fortsette å drifte tar denne planen utgangspunkt i at byggene skal brukes i uoverskuelig fremtid, og vedlikeholdes deretter. Det er derfor ikke tatt med i planen om bygg bør kondemneres, kun hva som bør gjøres for å fortsette med dagens bruk av byggene.

Uten en overordnet plan for levetiden til byggene i kommunen risikerer vi å bruke større summer på vedlikehold i bygg som innen kort tid blir erstattet av nybygg eller vedtatt stengt. Dette til orientering.

1.2 Vedlikeholdsbehov og prisestimat

Det er viktig å merke seg at behovene og prisestimatene som legges frem i denne rapporten kun tar for seg 1 til 1 utskiftinger, og kun de mest nødvendige tiltakene. Dette vil si at tiltakene i denne rapporten kun er egnet for å opprettholde dagens bruk av byggene, som igjen betyr at dersom det ønskes en forbedring av byggene fra dagens standard vil kostnadene øke betraktelig. Grunnen til at denne tilnærmingen er valgt er grunnet tidsbehovet for å prosjektere løsninger som hever standarden på byggene og at kostnadene uansett vil være urealistiske. Det vil si at det er mange tiltak som kan, og kanskje burde gjøres på byggene som ikke har fått innpass i denne planen, da det er vurdert som tiltak vi ikke kan prioritere før de viktigste avvikene i etterslepet er lukket.

Prisestimatene er gjort med bakgrunn i en enkel 1-1 utskifting, med priser fra prisdatabase. Der det ikke foreligger eksisterende priser i prisdatabasen er prisestimatet vurdert på bakgrunn av erfaringer, tidligere kostnader for tilsvarende arbeider, og kostnader for materiell hos leverandører.

Tiltakene som skisseres er altså kun for å opprettholde dagens drift av byggene, og for de byggene som er i dårligst tilstand er det snakk om å utvide levetiden med 8-10 år før det gjennomføres totalrenovering eller nybygg.

Prisestimat justeres med forventet prisstigning på den aktuelle handlingsplanen hvert år. Denne planen benytter seg av 2023-tall.

1.3 Totalrenovering, nybygg og etterslep

Målselv kommunes totale vedlikeholdsetterslep er vesentlig høyere enn de 55 millionene som skisseres i denne vedlikeholdsplanen. Flere bygg har behov for totalrenoveringer, og enkelte er så gamle at nybygg er mer realistisk å gjennomføre. Hva det reelle vedlikeholdsetterslepet til Målselv kommune er blir det vanskelig å gi noe nøyaktig tall på, men det er ikke urealistisk at det ligger

mellom 500 000 000 og 1 000 000 000 NOK. Kostnadene for tiltakene som skisseres her gir ingen indikasjon på hvorvidt totalrenovering eller nybygg er hensiktsmessig. Byggenes generelle tilstand nevnes i kapittel 3.

1.4 Tiltak og tid

Det er på formålsbyggene samlet en liste større og mindre tiltak med et samlet prisestimat på vel 87 000 000 NOK. Dette tallet er i overkant stort, og vedlikeholdsplanen tar derfor utgangspunkt videre i avvik med tilstandsgrad 2 og 3. Dette gir oss anbefalte tiltak med et prisestimat på 54 597 000 NOK. Dersom driftsformen til Høgtun kulturklynge endres vil avvikene derfra plukkes ut av denne planen, og vi sitter da igjen med en totalsum på 47 300 000 NOK. Avvik med TG1 er vurdert slik at de ikke er akutte, og kan utsettes til neste vedlikeholdsperiode.

Denne planen legger frem forslag på å lukke avvik med TG2 og 3 i perioden 2024-2027 på formålsbyggene listet opp under. Dette gir en gjennomsnittlig årlig sum i ekstra vedlikehold på 13 560 000 NOK, 11 951 000 NOK dersom Høgtun kulturklynge plukkes ut. Det bør utarbeides ny plan for 2028 og videre, og da bør det foreligge en helhetlig bygningsplan.

1.5 Fordeling av tiltak og uforutsette hendelser

I mangel på en helhetlig bygningsplan for levetiden til de enkelte bygg og en vedlikeholdsplan som først og fremst legger opp til brannslukking gis det ingen direkte planer for gjennomføringen av tiltakene som listes opp her. Det vurderes som mest hensiktsmessig å fordele tiltakene på de årlige handlingsplanene.

Ved uforutsette behov som krever vesentlige investeringer vil det i de enkelte tilfeller vurderes om det er mest hensiktsmessig å endre handlingsplan for inneværende år, justere handlingsplan for neste år eller søke ekstraordinære midler.

2. Fordeling av kostnader og tiltak TG2-3

Tiltakene som anbefales i TG2-3 går i hovedsak på utslitte bygningsdeler. I tillegg er det slik at gamle lysrør ikke lenger er på markedet og vi må nå gå over til LED-belysning. Mange av tiltakene vi uansett må gjøre på byggene vil redusere driftskostnadene ved å energieffektivisere byggene.

Den største posten går på yttervegger og vindu. Målselv kommune har mange svært gamle vindu som ikke lenger opprettholder sin funksjon. I tillegg er ytterveggene svært dårlige med mangelfull isolasjon og vindsperre. Tiltakene i denne gruppen vil forbedre bygget betraktelig for brukerne og samtidig senke driftskostnadene. I posten for innvendig renovering ligger det en rekke tiltak som går på utslitte bygningsdeler innvendig. Dette inkluderer gulvbelegg, dører, renovering av toalett og nye kjøkken på både helsebygg og skoler. Disse avvikene er viktige for at byggene skal kunne fortsette å brukes, og er vesentlige opp mot tilsynsmyndigheter.

I tillegg planlegges det med utskifting av ventilasjonsanlegg, tekking og utskifting av tak og utbedring av problemer i forhold til brannsikkerhet. Liste over tiltak for det enkelte bygg i kapittel 3. Full liste over tiltak kan ses i kapittel 5.

Tiltaksgruppe	Estimert kostnad 2024-2027
Yttervegg/vindu	17 359 000
Utskifting til LED	12 300 000
Innvendig renovering	10 615 095
Tak	7 082 940
Ventilasjon/styring	3 845 000
Brannsikkerhet	1 350 000
Diverse	1 710 000
Sum	54 262 000

2.1 Strømforbruk

I tillegg til at mange av kommunens bygg er i dårlig stand har de også et høyt strømforbruk. Tilstand og strømforbruk henger naturligvis sammen, og mange av tiltakene som uansett må gjøres vil også være energibesparende for kommunen og resultere i reduserte driftskostnader.

Bygg	BRA	Forbruk år kwh	Forbruk kwh/m2
Olsborg skole	3 389	616 373	182
MKOS	2 623	659 017	251
Karlstad skole	1 433	326 681	228
Bardufoss ungdomsskole	3 883	494 699	127
Fagerlidal skole	4 110	804 222	196
Bjørkeng oppvekstsenter	2 608	748 048	287

Blant skolene er det kun Bardufoss ungdomsskole som har et strømforbruk i nærheten av et forbruk per kvadratmeter som er innenfor det teknisk forskrift setter som krav for nybygg. For skoler er dette kravet 110 kWh/m² per år for skolebygg. Det er naturligvis ikke realistisk at bygg fra 60-tallet skal være like energieffektive som ett nybygg, men vi ser resultatet av nybygg og totalrenovering som ble gjort på Bardufoss ungdomsskole i 2011. På Bjørkeng oppvekstsenter har den eldste delen av skolen mot Gimlehallen omtrent ingen isolasjonseffekt igjen, og dette gjør naturligvis utslag på strømforbruket. Det går igjen i kommunen at det trengs omfattende utskifting av vindu og etterisolering av yttervegger.

3 Bygg med anbefalte tiltak TG2-3

3.1 Målselv Kommunehus

Byggeår: 1963/1976.

Bygget er klart for totalrenovering eller nybygg, og har vært det en god stund. Bærer preg av manglende vedlikehold. Solid betongkonstruksjon og tørr kjeller gjør at totalrenovering kan være aktuell til tross for alder. Bygget har en god del vedlikeholdsbehov som er nødvendige å gjennomføre for å opprettholde dagens bruk. Kan forvente at større tiltak må gjennomføres innen 10 år.

Anbefalte minimumstiltak Kommunehuset 2024-27:

Gammeldel:

Oljetank i kjeller må tømmes	25 000
Himlingsplater inneholder asbest og bør skiftes	675 000
Lysarmatur må skiftes til LED	400 000
Ventilasjonsanlegg fra 2000. Styring fungerer ikke og må utbedres	125 000
Uklart branskiller i foajé etter ombygging	350 000
Taktekking fra 1978, må skiftes. Etterisolering bør vurderes.	200 000

Nydel:

Utbedre kapasitet strøm, ny kabel fra trafo til brakka	250 000
Lysarmatur må skiftes til LED	850 000
Panelovner med termostat, fungerer dårlig.	210 000
Dør videokonferanserom er ikke branndør	12 000
Råte på rømningsveidører yttervegg	60 000
Betong med 75mm glava, bør etterisolerers.	1 875 000
Vindu fra byggeår, overmodne for utskifting.	2 085 000

Totalsum: **7 117 000**

3.2 Karlstad oppvekstsenter

Byggeår: 1969/2000

Størstedelen av bygget har stått siden 1969 med knapt noe vedlikehold. Bygget er overmodent for totalrenovering/nybygg. Forholdsvis godt og kompakt bygg der det er mulig at totalrenovering er hensiktsmessig. Kan forvente at større tiltak må gjennomføres innen 10 år.

Anbefalte minimumstiltak Karlstad skole 2024-27:

Skolen mangler et fungerende brannalarmanlegg	400 000
Trenger ny tekking gymsal. Skolefløy og nydel ok til minimum 2030.	151 440
Samtlige innerdører originaldel bør skiftes	515 000
Vinduer fra byggeår, flere punkterte. Oppbrukt	505 000
Vegger fra byggeår, behov for etterisolering skolefløy	1 100 000
Noe behov for dimming	75 000

Totalsum: **2 746 440**

3.3 Bjørkeng oppvekstsenter

Byggeår 1960/1963/1969/1998/2011/2021.

Deler av skolen er svært gammel og nedslitt. Bygget bærer preg av påbygg i flere trinn uten tilstrekkelig vedlikehold på eksisterende bygningsmasse. Det er lite sannsynlig at totalrenovering er hensiktsmessig på dagens bygg med så mange påbygg. Totalrenovering av deler av bygget og sanering av andre kan vurderes, men må prosjekteres. Kan forvente at større tiltak må gjennomføres innen 10 år.

Anbefalte minimumstiltak Bjørkeng oppvekstsenter 2024-27:

Jentetoalett i korridor trenger full renovering av vegger, gulv og båser.	175 000
Størstedelen av skolen må oppgraderes til LED.	1 000 000
Utgang sørvest snør ned, behov for overbygg	250 000
Vindu på fløy parallelt med vei, gamle vindu, de eldste fra 50- og 60-tall.	640 000
Behov for etterisolering på de eldre delene av skolen.	1 040 000

Totalsum: **3 105 000**

3.4 Mellombygd kultur- og oppvekstsenter

Byggeår: 1969/1984

Originaldel fra 60-tallet fremstår oppbrukt, påbygg fra 80-tallet også slitt. Totalrenovering vil trolig ikke være hensiktsmessig da bygget generelt er dårlig og lite arealeffektivt. Selv med en totalrenovering vil bygget ha begrenset levetid. Større tiltak vil være nødvendig innen 10 år.

Anbefalte minimumstiltak MKOS 2024-27:

Originaldel:

Generelt mye gammelt gulvbelegg som bør skiftes, en del med antatt asbestlim	448 000
Vindu fra byggeår i størstedelen av gammeldel, 1964. Utgått.	1 520 000
Må skiftes til LED innen rimelig tid	550 000
Ny tekking tak	946 500
Behov for etterisolering	1 255 000

Nydel:

Enkelte armatur skiftet til LED, resterende må skiftes.	400 000
---	---------

Totalsum: **5 119 500**

3.5 Olsborg skole

Byggeår: 1962/1998/2010

Sett bort ifra adm-fløy fra 2010 er hele bygget klar for totalrenovering. Rimelig grei kvalitet på bygget så totalrenovering kan være å foretrekke fremfor nybygg. Også her kan det forventes at større tiltak vil tvinge seg frem innen 10 år.

Anbefalte minimumstiltak Olsborg skole 2024-27:

Linoleumsflis kjøkken	350 000
Behov for renovering av skolekjøkken, inventar oppbrukt	1 000 000
Lys må skiftes til LED-armatur innen rimelig tid	1 500 000

Totalsum: **2 850 000**

3.6 Fagerlidal skole

Byggeår: 1967/1996/2006

Gammelfløy mot Andselv fra 1967 overmoden for riving/totalrenovering. Nordre fløy i to etasjer fra 67/98 nærmer seg tid for totalrenovering eller riving. Må vurderes nærmere hva som er mest hensiktsmessig. Nybygg/totalrenovering vil tvinge seg frem for deler av bygget innen relativt kort tid.

Anbefalte minimumstiltak Fagerlidal skole 2024-27:

Nytt SD-anlegg	775 000
Dårlig lufting på fløy fra 94, medfører ising og ødelagte takrenner.	1 000 000
Nye takrenner når kondensproblemer er løst.	100 000
Foldedør gymsal fungerer ikke, må ha løsning med gulvskinne	300 000
Vindu fra 1966 gammelfløy	665 000
Knuste vindu med innebygd solavskjerming byttes	350 000
Behov for etterisolering og kledning gammelfløy	650 000
Ny utvendig kledning nydel	265 000

Totalsum: **4 105 000**

3.7 Bardufoss ungdomsskole

Byggeår: 1974/2011

Totalrenovering og påbygg i 2011. Bygget fremstår godt, eneste skolebygg som ikke har behov for totalrenovering i nær fremtid. Viktig å følge opp vedlikeholdet slik at vi kan ha bygget lengst mulig. Neppe aktuelt med totalrenovering etter 2040-50.

Anbefalte tiltak Bardufoss ungdomsskole 2024-27:

Behov for ny adgangskontroll, finnes ikke deler til å reparere eksisterende	750 000
Må skiftes til LED innen rimelig tid. Arbeidsrom lærere skiftes 2023.	1 400 000
En del innvendige dører oppbrukte	195 000

Totalsum: **2 345 000**

3.8 Andslimoen barnehager

Byggeår Gulstua: 1989

Byggeår Rødstua: 1992

Både Gulstua og Rødstua er klare for større renovering ved normalt vedlikehold. Ny barnehage står på investeringsplan og det er derfor kun lagt inn et minimumsbehov for disse byggene. Byggene er i ok tilstand.

Anbefalte minimumstiltak Andslimoen barnehager 2024-27:

Gulstua

Behov for maling	120 000
Behov for rens av vent. anlegget	75 000

Rødstua

Stort behov for maling	120 000
Behov for rens av vent. anlegget	45 000

Totalsum: **360 000**

3.9 Heggelia barnehager

Heggelia barnehage: 1974

Noraførr barnehage: Usikkert

Begge barnehagene i Heggelia er overmodne for en større renovering. Ligger kun inne med minimumsbehov i vedlikeholdsplanen da ny barnehage står på investeringsplan.

Anbefalte minimumstiltak Heggelia barnehager 2024-27:

Heggelia barnehage

Stort malingsbehov	125 000
Behov for nytt tak og undertak, samt takrenner på hele bygget	990 000
Behov for dører med innsynsmulighet. Primært skyvedør stellerom	25 000
En del vindu fra 1981 som bør skiftes	160 000

Noraførr barnehage

Stort malingsbehov	130 000
2 stk. dører med glassfelt for innsyn	40 000

Totalsum: **1 470 000**

3.10 Olsborg barnehage

Byggeår: 2006/2018

Barnehage i god stand. Noe slitasje, men det står seg godt til neste vedlikeholdsperiode. Kan forvente behov for totalrenovering etter 2040.

Anbefalte minimumstiltak Olsborg barnehage 2024-27:

Skiftes til LED	400 000
-----------------	---------

Totalsum: **400 000**

3.11 Fagerli miljøtjeneste

Byggeår: 2019

Nybygg fortsatt innenfor garanti. Bygget har noen mangler i prosjektering som bør utbedres. Kan forvente behov for totalrenovering i 2050-2060.

Anbefalte tiltak Fagerli miljøtjeneste 2024-27:

Behov for overbygg nødutganger nord og sør	250 000
Plastmo takplater over innganger kan ikke sikres for snøras, må skiftes	80 000
Dører med terskel uegnet for dette bygget	200 000
Ikke tilstrekkelig beskyttelse på veggene, store skader	400 000

Totalsum: **930 000**

3.12 Øverbygd Syke- og Aldershjem

Byggeår: 1989/1991/2001

Trinn 1 og 2 fra 89 og 91 er nå klare for totalrenovering ved normalt vedlikehold. Mange bygningsdeler er utslitte nå og i årene fremover. Større tiltak vil sikre drift i 30-40 år til.

Anbefalte minimumstiltak ØSO 2024-27:

Uklart brannskille ved foldevegg i rømningsvei mot hovedinngang.	200 000
Nytt storkjøkken	2 500 000
En del skiftet til LED, gjenstår en del spesielt i trinn 3-del	500 000
Behov for overbygg over ambulanseinngang, vanskelig å holde snøfritt	150 000
Konverteres til moderne SD-anlegg	250 000
Anlegg fra 89 og 92 bør skiftes ved normalt vedlikehold	1 200 000

Totalsum:

4 800 000

3.13 Gimlehallen

Byggeår: 1978

Godt bygg som har stått seg vesentlig bedre enn alderen og vedlikeholdet tilsier. Bygget er likevel klart for totalrenovering/nybygg. Kan anta at større tiltak tvinger seg frem de neste 10 år.

Anbefalte minimumstiltak Gimlehallen 2024-27:

Skrusikring i klubben, 12 kurser.	20 000
Utbedring garderober	1 500 000
Hele bygget må oppgraderes til LED innen rimelig tid	1 400 000
Behov for hette/deksel ved luftinntak på ventilasjon	45 000
Vindu ved inngangsparti er oppbrukte og bør skiftes.	80 000
Råteskader i yttervegg svømmehall.	1 500 000
Vanntilførsel bygg trenger omfattende utskifting	500 000

Totalsum: **5 045 000**

3.14 Øverbygd brannstasjon

Byggeår: 1994

Ved normalt vedlikehold bør totalrenovering av Øverbygd brannstasjon planlegges nå. Bygget fremstår ok, men er klart for større tiltak de neste 10 år.

Anbefalte minimumstiltak Øverbygd brannstasjon 2024-27:

Skifte varmtvannsbereder	40 000
2 stk. bad på rom modne for oppussing.	150 000
Hele bygget må skiftes til LED	350 000

Totalsum: **540 000**

3.15 Helsesenteret

Byggeår: 1987

Bygg klar for totalrenovering etter normalt vedlikehold. Ved å gjennomføre totalrenovering nå vil bygget være klart for 30-40 nye år. Mange bygningsdeler er klare for utskifting. Dette er alderen på bygg der større tiltak bør gjennomføres.

Anbefalte minimumstiltak Helsesenteret 2024-27:

Skrusikringer sikringsskap kjeller	50 000
Gulvbelegg fra 1987, en del fraglidning. Noen skader	102 000
Noe ombygging med tanke på lyd (taushetsplikt) nødvendig	50 000
Konverteres til moderne SD-anlegg.	250 000
Hele bygget trenger ny takstein.	3 015 000
Ventilasjonsanlegg fra 1987, klar for utskifting.	600 000
Enkelte kontor mangler tilluft.	20 000
Brannjør helsestasjon skiftes	30 000

Totalsum:

4 117 000

3.16 Bygningsmasse Øverli

Byggeår: 2010/2016

Bygningsmassen på Øverli er stort sett i god stand. Noe normal slitasje har oppstått som forventet. Behov for større tiltak vil melde seg etter 2040.

Anbefalte minimumstiltak bygningsmasse Øverli 2024-27:

Gulvbelegg stue BOA 20D skadet og skiftes	60 000
Vindusføring i mdf er utslitte en del steder.	55 000
Trenger en del utskifting til LED	450 000
Behov for beising av platter og en del maling av yttervegg	150 000

Totalsum: **715 000**

3.17 Helsetunet

Byggeår: 2006/2019

Bygget har noen problemer knyttet til reklamasjonssaker, men fremstår ellers bra. Noe slitasje i del fra 2006. Kjøkken i nybygg er uegnet for industribruk og må skiftes. Totalrenovering må påregnes i 2040-60.

Anbefalte minimumstiltak Helsetunet 2024-27:

Avdelingskjøkken uegnet, blotner opp	500 000
Samtlige plattinger har behov for beising	115 000
Utendørs solavskjerming fungerer dårlig stue og kjøkken	75 000
Skiftes til LED	550 000
Konverteres til moderne SD-anlegg	250 000

Totalsum: **1 490 000**

3.18 Trollhaugen

Byggeår: 1932

Bygg som forventet fra 30-tallet. Trenger utskifting av tak.

Anbefalte minimumstiltak Trollhaugen 2024-27:

Sannsynlig at taket er utett eller vil være utett innen kort tid. Skiftes.	550 000
--	---------

Totalsum: **550 000**

3.19 Høgtun kulturklynge

Byggeår: 1966/93

Originaldel fra 1966 overmoden for totalrenovering etter taklekkasje. Påbygg til hovedbygg og kompetansesenter fra 1993 er snart klart for totalrenovering ved normalt vedlikehold. Driftsformen til Høgtun kulturklynge er uavklart ved utarbeidelse av denne planen, og fjernes fra vedlikeholdsplan dersom prosjektet skal drives videre som eget AS.

Anbefalte minimumstiltak Høgtun kulturklynge 2024-27:

Deler til brannalarmanlegg er ikke å få tak i	400 000
Fuktskader i himling og gulvbelegg fra taklekkasje gammeldel	2 008 095
Må skiftes til LED	1 800 000
Vindskier på internat skiftes	50 000
Vindu i originaldel fra byggeår, utgått	1 100 000
Vinduskarmer fra byggeår internat, nyere glass. Moden for utskifting	785 000
Trenger utskifting av utvendig panel gammeldel	222 000
Kledningsplater i betong på tak må skiftes ut nydel	92 000

Totalsum: **6 457 095**

3.20 MSAH

MSAH leies i dag ut til Mottak Nord. Som utleier har Målselv kommune et ansvar for å opprettholde en viss standard på bygget. MSAH var i utgangspunktet saneringsklart, men er nå i full drift og vil etter all sannsynlighet fortsette å være det fremover. Bygget har store vedlikeholdsbehov, og det er ikke overraskende om både ventilasjonsanlegg og tak må skiftes ut i løpet av kort tid. Det ligger ikke noe planlagt vedlikehold for MSAH inne da det foreligger salgsvedtak på bygget. Dette til orientering.

4. Konklusjon

Denne vedlikeholdsplanen er først og fremst utarbeidet for å synliggjøre behovet som er blant Målselv kommunes formålsbygg. Vedlikeholdet har blitt nedprioritert over mange år og store deler av bygningsmassen er nå oppbrukt. Med de midlene som har blitt bevilget de senere år er det nå kort tid før flere bygg må stenges. Ved normalt vedlikehold bør det bevilges nærmere 9 000 000 årlig til utskiftninger av utslitte bygningsdeler. Med et etterslep slik det er i kommunen i dag er dette tallet langt høyere. Det skisseres derfor et behov på nærmere 14 000 000 årlig de neste 4 år i denne planen kun for å holde byggene åpne.

Utskiftninger	m2	kr/m2	Årlig sum
Skole	18 046	240	4 335 732
Barnehage	3 174	180	570 463
Helsebygg	12 025	160	1 924 000
Kontorbygg	7 000	206	1 439 760
Idrettsanlegg	4 705	154	725 276
Sum	44 950		8 995 231

Tabellen over viser et overslag på årlige kostnader for normalt planlagte utskiftninger. Dette er normtall fra prisdatabase for en bygningsmasse uten vedlikeholdsetterslep.

En fullverdig vedlikeholdsplan må utledes fra en eiendomsstrategi. Det er kun med det grunnlaget det kan planlegges mest mulig rasjonelt vedlikehold. Eiendomsstrategien bør inneholde når det skal gjennomføres totalrenoveringer og når bygget skal avhendes, strategien gjelder for alle fasene i livsløpet til et bygg. En slik plan kan naturligvis justeres gjennom byggets levetid. Dette er spesielt viktig for de nyere byggene våre, for å sikre at vi får best mulig bygg og mest mulig for de investeringene som gjøres. For den eldre bygningsmassen er det urealistisk at etterslepet blir lukket før byggene er saneringsklare. Vedlikeholdsetterslepet i Målselv kommune kan kun lukkes med målrettet arbeid over lang tid. Dette arbeidet starter med en eiendomsstrategi for bygningsmassen.

I tidsperioden 2024-2027 anbefales det sterkt at de anbefalte tiltakene gjennomføres. Det må forventes at bevilgningene til bygningsmassen vil fortsette å ligge på et høyt nivå også etter 2027, og sannsynligvis må større investeringer gjennomføres.

Målselv kommune har også en større bygningsmasse med boliger for utleie. Denne planen sier ingenting om vedlikehold av disse, men også her er det et stort etterslep som må rettes opp i. En eiendomsstrategi kan godt inkludere kommunens boliger, men midler for vedlikehold bør hentes inn med en forutsigbar andel av leieinntektene.

5. Uprioritert liste over nødvendige tiltak

Bygg	Tiltak	Prisestimat 2023	Tiltakstype
Bjørkeng oppvekstsenter	Behov for etterisolering på de eldre delene av skolen.	1 040 000	Yttervegg
Fagerlidal skole	Behov for etterisolering og kledning gammelfløy	650 000	Yttervegg
Fagerlidal skole	Ny utvendig kledning nydel	265 000	Yttervegg
Gimlehallen	Råteskader i yttervegg svømmehall.	1 500 000	Yttervegg
Høgtun kulturklynge	Trenger utskifting av utvendig panel gammeldel	222 000	Yttervegg
Høgtun kulturklynge	Kledningsplater i betong på tak må skiftes ut nydel	92 000	Yttervegg
Karlstad oppvekstsenter	Vegger fra byggeår, behov for etterisolering skolefløy	1 100 000	Yttervegg
Kommunehus nydel	Betong med 75mm glava, bør etterisoleres.	1 875 000	Yttervegg
MKOS originaldel	Behov for etterisolering	1 255 000	Yttervegg
Bjørkeng oppvekstsenter	Vindu på fløy parallelt med vei, gamle vindu, de eldste fra 50- og 60-tall.	640 000	Vindu/dør utvendig
Fagerlidal skole	Vindu fra 1966 gammelfløy	665 000	Vindu/dør utvendig
Fagerlidal skole	Knuste vindu med innebygd solavskjerming byttes	350 000	Vindu/dør utvendig
Gimlehallen	Vindu ved inngangsparti er oppbrukte og bør skiftes.	80 000	Vindu/dør utvendig
Heggelia barnehage	En del vindu fra 1981 som bør skiftes	160 000	Vindu/dør utvendig
Høgtun kulturklynge	Vindu i originaldel fra byggeår, utgått	1 100 000	Vindu/dør utvendig
Høgtun kulturklynge	Vinduskarmer fra byggeår internat, nyere glass. Moden for utskifting	785 000	Vindu/dør utvendig
Karlstad oppvekstsenter	Vinduer fra byggeår, flere punkterte. Oppbrukt	505 000	Vindu/dør utvendig
Kommunehus nydel	Råte på rømningsveidører yttervegg	60 000	Vindu/dør utvendig
Kommunehus nydel	Vindu fra byggeår, overmodne for utskifting.	2 085 000	Vindu/dør utvendig
MKOS originaldel	Vindu fra byggeår i størstedelen av gammeldel, 1964. Utgått.	1 520 000	Vindu/dør utvendig

Bardufoss ungdomsskole	En del innvendige dører oppbrukte	195 000	Vindu/dør innvendig
Fagerli miljøtjeneste	Dører med terskel uegnet for dette bygget	200 000	Vindu/dør innvendig
Fagerlidal skole	Foldedør gymsal fungerer ikke, må ha løsning med gulvskinne	300 000	Vindu/dør innvendig
Heggelia barnehage	Behov for dører med innsynsmulighet. Primært skyvedør stellerom	25 000	Vindu/dør innvendig
Helsesenteret	Brannjør helsestasjon skiftes	30 000	Vindu/dør innvendig
Karlstad oppvekstsenter	Samtlige innerdører originaldel bør skiftes	515 000	Vindu/dør innvendig
Kommunehus nydel	Dør videokonferanserom er ikke brannjør	12 000	Vindu/dør innvendig
Noraførr barnehage	2 stk. dører med glassfelt for innsyn	40 000	Vindu/dør innvendig
Gimlehallen	Behov for hette/deksel ved luftinntak på ventilasjon	45 000	Ventilasjon
Gulstua	Behov for rens av vent. anlegget	75 000	Ventilasjon
Helsesenteret	Ventilasjonsanlegg fra 1987, klar for utskifting.	600 000	Ventilasjon
Helsesenteret	Enkelte kontor mangler tilluft.	20 000	Ventilasjon
Rødstua	Behov for rens av vent. anlegget	45 000	Ventilasjon
ØSO	Anlegg fra 89 og 92 bør skiftes ved normalt vedlikehold	1 200 000	Ventilasjon
Fagerli miljøtjeneste	Plastmo takplater over innganger kan ikke sikres for snøras, må skiftes	80 000	Tak
Fagerlidal skole	Dårlig lufting på fløy fra 94, medfører ising og ødelagte takrenner.	1 000 000	Tak
Fagerlidal skole	Nye takrenner når kondensproblemer er løst.	100 000	Tak
Heggelia barnehage	Behov for nytt tak og undertak, samt takrenner på hele bygget	990 000	Tak
Helsesenteret	Hele bygget trenger ny takstein.	3 015 000	Tak
Høgtun kulturklynge	Vindskier på internat skiftes	50 000	Tak
Karlstad oppvekstsenter	Trenger ny tekking gymsal. Skolefløy og nydel ok til minimum 2030.	151 440	Tak
Kommunehus gammeldel	Taktekking fra 1978, må skiftes. Etterisolering bør vurderes.	200 000	Tak

MKOS originaldel	Ny tekking tak	946 500	Tak
Trollhaugen	Sannsynlig at taket er utett eller vil være utett innen kort tid. Skiftes.	550 000	Tak
Fagerlidal skole	Nytt SD-anlegg	775 000	Styring
Helsesenteret	Konverteres til moderne SD-anlegg.	250 000	Styring
Helsetunet avd. Mårtind	Konverteres til moderne SD-anlegg	250 000	Styring
Kommunehus gammeldel	Ventilasjonsanlegg fra 2000. Styring fungerer ikke og må utbedres	125 000	Styring
Kommunehus nydel	Panelovner med termostat, fungerer dårlig.	210 000	Styring
ØSO	Konverteres til moderne SD-anlegg	250 000	Styring
Bjørkeng oppvekstsenter	Utgang sørvest snør ned, behov for overbygg	250 000	Overbygg
Fagerli miljøtjeneste	Behov for overbygg nødutganger nord og sør	250 000	Overbygg
ØSO	Behov for overbygg over ambulanseinngang, vanskelig å holde snøfritt	150 000	Overbygg
Bygningsmasse Øverli	Behov for beising av platter og en del maling av yttervegg	150 000	Maling/Beising
Gulstua	Behov for maling	120 000	Maling/Beising
Heggelia barnehage	Stort malingsbehov	125 000	Maling/Beising
Helsetunet	Samtlige plattinger har behov for beising	115 000	Maling/Beising
Noraførr barnehage	Stort malingsbehov	130 000	Maling/Beising
Rødstua	Stort behov for maling	120 000	Maling/Beising
Bardufoss ungdomsskole	Må skiftes til LED innen rimelig tid. Arbeidsrom lærere skiftes 2023.	1 400 000	Lys
Bjørkeng oppvekstsenter	Størstedelen av skolen må oppgraderes til LED.	1 000 000	Lys
Bygningsmasse Øverli	Trenger en del utskifting til LED	450 000	Lys
Gimlehallen	Hele bygget må oppgraderes til LED innen rimelig tid	1 400 000	Lys
Helsetunet avd. Mårtind	Skiftes til LED	550 000	Lys

Høgtun kulturklynge	Må skiftes til LED	1 800 000	Lys
Karlstad oppvekstsenter	Noe behov for dimming	75 000	Lys
Kommunehus gammeldel	Himlingsplater inneholder asbest og bør skiftes	675 000	Lys
Kommunehus gammeldel	Lysarmatur må skiftes til LED	400 000	Lys
Kommunehus nydel	Lysarmatur må skiftes til LED	850 000	Lys
MKOS nydel	Enkelte armatur skiftet til LED, resterende må skiftes.	400 000	Lys
MKOS originaldel	Må skiftes til LED innen rimelig tid	550 000	Lys
Olsborg barnehage	Skiftes til LED	400 000	Lys
Olsborg skole	Lys må skiftes til LED-armatur innen rimelig tid	1 500 000	Lys
ØSO	En del skiftet til LED, gjenstår en del spesielt i trinn 3-del	500 000	Lys
Øverbygd brannstasjon	Hele bygget må skiftes til LED	350 000	Lys
Helsetunet	Avdelingskjøkken uegnet, blotner opp	500 000	Kjøkken
Olsborg skole	Behov for renovering av skolekjøkken, inventar oppbrukt	1 000 000	Kjøkken
ØSO	Nytt storkjøkken	2 500 000	Kjøkken
Bjørkeng oppvekstsenter	Jentetoalett i korridor trenger full renovering av vegger, gulv og båser.	175 000	Innvendig renovering
Bygningsmasse Øverli	Vindusforing i mdf er utslitte en del steder.	55 000	Innvendig renovering
Fagerli miljøtjeneste	Ikke tilstrekkelig beskyttelse på veggene, store skader	400 000	Innvendig renovering
Gimlehallen	Utbedring garderober	1 500 000	Innvendig renovering
Helsesenteret	Noe ombygging med tanke på lyd (taushetsplikt) nødvendig	50 000	Innvendig renovering
Høgtun kulturklynge	Fuktskader i himling og gulvbelegg fra taklekkasje gammeldel	2 008 095	Innvendig renovering
Øverbygd brannstasjon	2 stk. bad på rom modne for oppussing.	150 000	Innvendig renovering
Bygningsmasse Øverli	Gulvbelegg stue BOA 20D skadet og skiftes	60 000	Gulvbelegg

Helsesenteret	Gulvbelegg fra 1987, en del fraglidning. Noen skader	102 000	Gulvbelegg
MKOS originaldel	Generelt mye gammelt gulvbelegg som bør skiftes, en del med antatt asbestlim	448 000	Gulvbelegg
Olsborg skole	Linoleumsflis kjøkken	350 000	Gulvbelegg
Gimlehallen	Skrusikring i klubben, 12 kurser.	20 000	Diverse EL
Helsesenteret	Skrusikringer sikringskap kjeller	50 000	Diverse EL
Helsetunet avd. Mårtind	Utendørs solavskjerming fungerer dårlig stue og kjøkken	75 000	Diverse EL
Kommunehus nydel	Utbedre kapasitet strøm, ny kabel fra trafo til brakka	250 000	Diverse EL
Bardufoss ungdomsskole	Behov for ny adgangskontroll, finnes ikke deler til å reparere eksisterende	750 000	Diverse
Gimlehallen	Vanntilførsel bygg trenger omfattende utskifting	500 000	Diverse
Kommunehus gammeldel	Oljetank i kjeller må tømmes	25 000	Diverse
Øverbygd brannstasjon	Skifte varmtvannsbereder	40 000	Diverse
Høgtun kulturklynge	Deler til brannalarmanlegg er ikke å få tak i	400 000	Brannsikkerhet
Karlstad oppvekstsenter	Skolen mangler et fungerende brannalarmanlegg	400 000	Brannsikkerhet
Kommunehus nydel	Uklart brannskille i foajé etter ombygging	350 000	Brannsikkerhet
ØSO	Uklart brannskille ved foldevegg i rømningsvei mot hovedinngang.	200 000	Brannsikkerhet
Sum		54 262 035	