

Arkivsak-dok. 056 - 19

Saksbehandler: Leif Arne Andreassen

Behandles av:
Sandnes Eiendomsselskap KF

Møtedato:
03.04.2019

Orienteringssak, bruk av planlagte vedlikeholdsmidler 2019

Saksopplysninger:

I styresak 039 – 19, «Oppdatert driftsbudsjett 2019» ble det avsatt 19,7 mill kr til planlagt vedlikehold i 2019. Denne sak beskriver hvordan midlene er tenkt benyttet.

Vurdering:

Tiltakene på planlagt vedlikehold prioriteres ut fra tilstandsrapporter utarbeidet i 2017/2018 ref. styresak 126-18.

Bygningsansvarlige har på bakgrunn av tilstandsrapport foreslått tiltak som de anser viktige å få lukket på grunnlag av tilstandsgrad og konsekvensgrad. I tillegg er det et behov for å få prioritert noen utskiftinger / utbedringer av overflater for å bedre hygien og lette renhold på noen få bygg.

Det er fordelt midler på til sammen 9,9 MNOK på bygningsansvarlige og brann- og renholdsansvarlig.

På boliger er vedlikeholdet økt fra 2 MNOK i 2018 til 3,8 MNOK, noe som i hovedsak skyldes et tiltak på et bygg. I tillegg er det satt av 3,6 MNOK på tekniske utbedringer for primært å ivareta innelima i våre bygg. Dette er mangler som er påpekt i tilstandsrapportene og er påkrevd å få utbedret.

Det er holdt av 1,5 MNOK som reserve for dersom det avdekkes skjulte feil eller mangler som ikke er tatt høyde for i tilstandsrapportene. Dersom det viser seg å ikke være behov for reservene innen månedsskiftet oktober- november vil disse gå til andre prioriterte oppgaver i henhold til tilstandsanalysene.

Følgende tiltak er prioritert ut fra ovenstående:

Bygningsmessige arbeider og brannsikringstiltak blir gjort på følgende bygg:

- Oalsgt 12 fasade og endevegg blir malt og trapperom får i tillegg utbedringer av pussene. Tilstand verre enn først antatt, det er satt av ca 1,5 MMOK.
- Alarmsendere div bygg planlagt og pålagt utskifting (overføring av brann, innbrudd og heisalarmer)
- Hanamyrveien, utv. maling.
- Høle skole manglende brannnettinger, maling utv. og utbedring rømningsveier
- Lunde Boas gulv kjøkken, utbedres pga krav fra mattilsynet.
- Lura skole, utvendige trapper. Risiko for fall og skader for brukerne.
- Lura skole utbedring utv. trapper og innv. vegger på grunn av lydgjennomgang. Vinduer må skiftes.
- Div. utbedringer av overflater utfra hygiene og renhold på noen bygg
- Maudland, utvendige trapper. Risiko for fall
- Øygard basseng. Utbedring filter for å sikre vannkvaliteten.
- Riska skole. Brannnettinger, utvendig maling og utbedring varmesentral.
- Diverse lekkasjer på tak og i vegger på følgende bygg:
 - Bygg 12, Vatne. Store lekkasjer
 - Trones skole sør
 - Giske ungdomsskole
 - Skifte noen vinduer og dører på Sørbø og Buggeland skole.
 - Myklaberget barnehage utbedringer/utskiftinger av takrenner og nedløp slik at vi ikke får skade på bygningskroppen
 - Brueland barnehage, utbedringer/tiltak på takterrasse.

Ventilasjonsutbedringer

- Lurahammaren skole blir ombygget fra diffus innblåsing for å bedre innklimaet,
- Smeaheia skole trinn 2. Støy i ventilasjonsanlegget som må utbedres, går utover brukerne.
- Lundehaugen ungdomsskole, mangler på avtrekksskap.

Sanitær og rør anlegg varme

- Stangeland skole, utbedring av dusjarmaturer. Fungerer ikke etter hensikten lenger inkl. en bedre legionella sikring av dusjene.
- Buggeland, utfordringer med temperaturer i klasserom. Utbedring av varmeanlegg
- Sanitæranlegg Lundehaugen ungdomsskole
- Tilpasninger på varmeanlegg på diverse bygg for å ivareta driftsregularitet (varme) og styring.

Elektro, det er påpekt en del feil / utbedringer som må ivaretas både på hoved- og underfordelinger på flere bygg. Dette for å ivareta sikkerhet til personell og brukerne og ikke minst minske brannfaren.

- Stangeland skole, mangler i hovedtavle.
- Trones sør, utbedringer på elektro og nødlis.
- Oppgradering av et av hovedsystemene for styring av tekniske anlegg.
- Høyland, utbedring av hovedfordelinger og lamper som er utrangerte.
- Lura skole. Mangler i hoved- og underfordelinger.
- Lunde Boas, mangler på hoved- og underfordelinger.

- Lundehaugen ungdomsskole. Underfordelinger og varmeløsning må oppgraderes på grunn av høye overflatetemperaturer. Branntekniske utbedringer som er påpekt i brannrapport.
- Sandnes kulturhus. Problemer med rømmingsdører og en pumpekum som må utbedres grunnet fare for oversvømmelse. Kan ikke avvente rehabiliteringen.
- Boliger. Disse ble stort sett malt i forbindelse med tiltakspakkemidler, men noen gjenstår. Hovedsak nå er bygget i Oalsgata hvor trapperom innvendig og utvendig må utbedres pga av fare for puss som faller ned, samt utbedring lekkasjer. Fasaden ut mot Oalsgata males inkl. i-pussing. Utskiftinger av innredninger og oppussinger i forbindelse med inn og utflyttinger hvor sikkerhet rundt elektriske installasjoner, brann og rømming prioriteres.

Ved gjennomføring av tiltakene vil disse bli lukket i tilstandsrapporten. Dette medfører at vi har en fortløpende oversikt over hva som gjenstår og kostander med dette.

I løpet av høsten vil det bli gjennomført nye befaringer / samtaler med leietakere og drifter. Tilstandsrapportene vil i etterkant bli oppdatert og justert med evt nye avvik eller endringer på tilstand. Dette blir en del av det faste årshjulet til bygningsansvarlige. På denne måten vil en ligge i forkant for å planlegge vedlikeholdet og oppdaterte tilstandsrapporter kan benyttes i forbindelse med økonomiplanarbeidet.

Forslag til vedtak:

- Styret tar saken til informasjon

Sandnes Eiendomsselskap KF, 27.03.2019

Torbjørn Sterri
daglig leder