



FORVALTNING, DRIFT,
VEDLIKEHOLD OG UTVIKLING
AV KOMMUNENS BYGG

2022-2025

Innhold

Innledning	3
Forvaltning	4
Mål og strategi	4
Store verdier – stort ansvar	5
Arealeffektivitet	6
Tilstandsanalyse av bygningsmassen	9
Drift	11
Digital plattform – Facilit	11
Driftssenteret	11
Byggdriftsseksjonen	11
Teknisk driftsseksjonen	12
Avviksmeldinger	12
Vedlikehold	13
Anbefalt vedlikeholds nivå	13
Vedlikeholdsfond	14
Vedlikeholdsprosessen	14
Vedlikeholdsplanen	15
Utvikling	18
Investeringer i eksisterende bygningsmasse	18
Energieffektivisering	20
Avslutning	24

Innledning

Bodø kommunes plan for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av kommunens bygg rulleres årlig og gir innsyn i tilstand og planer for kommunens bygningsmasse. Planen viser også hvilke mål og fokusområder som er aktuelle for planperioden.

2021 var også for FDVU-kontoret et spesielt år. Covid-19-situasjonen de siste to årene har medført at kontoret har måttet snu fokus fra planlagt vedlikehold til drift og smittevernstiltak. Denne omprioriteringen kombinert med mindre gjennomføringsevne ved entreprenører, samt pålegg om hjemmekontor for prosjektledere og byggforvaltere har medført at kontoret ikke har kunnet gjennomført alle planlagte prosjekter i 2021. For å styrke planlagt vedlikehold og utvikling, har seksjonen for vedlikehold fokus på å samle fagmiljø og utvikling av nye kostnadseffektive metoder for planlagt vedlikehold av alle kommunale bygg.

Det er første halvår 2022 gjort en analyse av anbefalt forvaltning-, drift- og vedlikeholds nivå for tjenestebygg sammenlignet med budsjetterte midler. Som utgangspunkt for analysen benyttes erfaringstall fra Norsk prisbok (livssyklus kostnader for byggverk – NS3454). Konklusjonen er at nivået på «avsetning til framtidig vedlikehold» for bygningsmassen er noe lavere enn anbefalt nivå. Dette belyses nærmere på side 13.

Drift og vedlikehold av kommunale bygg er en viktig oppgave for Bodø kommune. Det arbeides med en omstrukturering og videreutdanning av dagens byggdrifere og vedlikeholdspersonell. Dette betyr at det etableres ambulerende/mobile teknikere som er spesialister innen sitt fagfelt. I 2021 fikk 20 ansatte gjennomført teorien for fagbrev som byggdrifere og i 2022 vil de resterende også gjennomgå dette. Målet er at alle byggdrifere i kommunen skal ha fagbrev innen utgangen av 2023.

Miljøaspektet står sentralt i vedlikeholdsarbeidet. De siste årene har man, i tillegg til oppgradering av tekniske anlegg, også begynt å se på energiproduksjon og mer utstrakt bruk av energibrønner. En videre satsning innen dette er ønskelig for at kommunen skal oppnå målene som er satt i klima- og energiplanen, samt bygge opp under utmeldte intensjoner til EU om å bli en av EUs 100 klimanøytrale og smarte byer innen 2030. Det jobbes kontinuerlig med å redusere energikostnadene i kommunale bygg. Reduksjonen kommer som følge av både investeringer i nye tekniske løsninger, driftseffektiviseringstiltak og tett oppfølging utført av driftspersonell. I miljøaspektet fokuseres det i tillegg på gjenbruk og resirkulering.

Nytt fra 1. januar 2022 er at forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av boliger er overført fra helse- og omsorgsavdelingen til utbyggings- og eiendomsavdelingen. Med denne overføringen ønsker man å samle fagmiljøer for å få et bedre vedlikehold og mindre sårbarhet. Planen for 2022 er at tilstandsnivå og organisering av porteføljeforvaltningen av boligene skal utredes, både operativt og strategisk. Kommunen har en eldre boligportefølje, og deler av denne møter ikke fremtidens behov. Målet for de neste fire årene er å få en forvaltning som sikrer at kommunen selger ukurante boliger og tilfører fremtidsrettede boliger.

Bodø, 11.05.2022



Jesper Brodersen
Leder, FDVU-kontoret

Forvaltning

Forvaltning omfatter alle oppgaver i tilknytning til ledelse og administrasjon av en eiendom. Det gjelder budsjett og regnskap, planarbeid, personalledelse, ansvar for helse, miljø og sikkerhet (HMS) og andre forhold som er regulert gjennom lover og forskrifter.

Mål og strategi

Utbyggings- og eiendomsavdelingens hovedoppgave er å forvalte og utvikle kommunens areal- og eiendomsportefølje. Hovedfokus for avdelingen fremover er å utvikle eiendomsporteføljen i en retning som bidrar til at Bodø kommune når sine overordnende mål for tjenesteproduksjon, kvalitet og arealeffektiv drift.

FDVU-kontorets mål er å ytterligere profesjonalisere og digitalisere drift av kommunens bygg. Følgende KPIer (Key Performance Indicators) og fokusområder skal bidra til å nå dette målet:

KPI	Type	Målemetode
Arealbruk og effektivitet	Effektivitet	Antall m ² eid/leid i forhold til nøkkeltall
Kostnad per m ² per formålsbygg	Effektivitet	Beregnes ut fra regnskapstall
Tilstandsvurdering	Kvalitet	Vurderes som en del av arbeidet med vedlikeholdsplan
Lukketid helpdesk-meldinger	Effektivitet	Under 1 mnd. lukketid
Energibruk ift. 2009-nivå	Effektivitet	Faktisk forbruk

Fokusområder
Jobbe aktivt med virksomhetene for å redusere areal og/eller øke produktivitet/effektivitet på dagens arealer.
Ta i bruk ledige arealer til egen tjenesteproduksjon framfor innleide arealer.
Utvikle og tilpasse ressurser og kompetanse som møter framtidige behov.
Fortsette å styrke samarbeidet med utbyggingskontoret – overlevering og valg av løsninger.
Samhandle med renhold for å registrere avvik, samt samhandle med tanke på vedlikehold av bla. gulv.

Store verdier – stort ansvar

Den samlede eiendomsmassen eid av Bodø kommune er på ca. 292 000 m² bruttoareal. Arealene fordeler seg på følgende byggkategorier:

Byggkategori	Eid areal	Innleid areal	Utleid areal	Totalt areal til tjenesteproduksjon
Barnehagebygg	13 506	2 499	410	15 595
Idrettsbygg	17 612		1 842	15 770
Kontorbygg	20 046	2 048	465	21 628
Kulturbygg	7 464	1 914	3 984	5 394
Skolebygg	128 320	4 828	-	133 148
Sykehjem	34 609	-	81	34 528
Andre helsebygg	13 427	2 894	1 033	15 288
Barne- og familiebygg	2 796	4 020	-	6 816
Brannstasjoner	473	5 805	1 493	4 786
Øvrige bygg	23 410	3 103 *	1 632	24 880
Boliger **	30 058	5 408	-	35 466
Totalsum	291 720 m²	32 519 m²	10 940 m²	313 298 m²

* Hovedsakelig lagerbygg

** Boliger inkluderer ikke boliger eid av Bodø kommunale boligstiftelse (BKBS).

I tillegg til den eide eiendomsmassen, leier Bodø kommune inn ca. 33 000 m² bygg. Bodø kommune har også drift- og vedlikeholdsansvar for Tusenhjemmet AS og Stormen KF, til sammen 20 679 m².

Arealeffektivitet

Arealeffektivitet er et mål på hvor effektivt man utnytter bebygde arealer. Bodø kommune har en uttalt ambisjon om å øke arealeffektiviteten i eiendomsmassen. Her vil arbeidet med arealeffektivitet være grunnet i behovene til de ulike tjenesteområdene og deres endringsmulighet.

For å støtte beslutningsprosesser har Bodø kommune en ambisjon om å gjennomføre en ABC-kartlegging av eiendomsporteføljen innen 2023. Kartleggingen vil vise hvordan man, sett fra et eiendomsperspektiv, bør ivareta porteføljen, samt gi et grunnlag for diskusjonen om utvikling av tjenester i kommunens bygg. For å kategorisere eiendomsporteføljen har man satt opp tre hovedkategorier:

A = Utvikling og vedlikehold	→ Ambisjon å beholde i 50 år
B = Vedlikehold	→ Ambisjon å beholde i 10 – 25 år
C = Planlegg for rivning eller salg	→ Ambisjon å avhende innen 10 år

I arbeidet med arealeffektivitet er det viktig å kartlegge kommunens ledige arealer. Når kartleggingen er gjort, ser man på hva som skal gjøres videre med de ledige arealene. Når man skal vurdere videre bruk av bygg, har man flere muligheter:

- Ta i bruk ledige arealer til egen tjenesteproduksjon
 - Samlokalisering av tjenester
 - Sammenslåing av tjenester
 - Optimalisering av arealer
 - Gjenbruk
- Utleie

Dersom bygg er uegnet til tjenesteproduksjon ser man på muligheten for:

- Avhending
 - Sanering
 - Salg

Arealkartlegging

Bodø kommune jobber aktivt med virksomhetene for å redusere areal, samt å øke produktivitet/effektivitet på dagens arealer.

I forbindelse med kartlegging av ledige arealer innenfor skole- og barnehagesektoren i 2021, ble et potensielt mulig areal på mellom 10 000 m² og 14 000 m² identifisert. Mulige tiltak for å redusere areal er å slå sammen skoler og barnehager der behovet for skole- og barnehageplasser kan overføres til nærliggende enheter og avhende bygningsmasse man ikke ser på som formålstjenlig å utvikle eller vedlikeholde.

Det gjøres i 2022 et større arbeid i helse- og omsorgssektoren innenfor prosjekt Smart Helse. Det er per nå for tidlig å si hvorvidt Smart Helse-arbeidet vil føre til tiltak som vil påvirke bygningsmassen i stor grad, men her vil resultatet bli mer effektiv drift med god kvalitet. Dette vil medføre optimal arealutnyttelse i tjenestene.

Gjenbruk av arealer til egen tjenesteproduksjon

Det anses som hensiktsmessig og kostnadsreduserende, sett fra et eiendomsperspektiv, at Bodø kommune i størst mulig grad plasserer varig tjenesteproduksjon i egen bygningsmasse.

I 2021 utførte kommunen flere prosjekter hvor man gjenbruker ledige arealer:

Samlokalisering i Vollveien 30

I starten av 2021 ble samlokaliseringen av Notveien aktivitetssenter (leieforhold) og Symra dagsenter i tidligere Vollen sykehjem ferdigstilt. Det nye aktivitetstilbudet har fått navnet «Miljøfabrikken» og samlokaliseringen har gitt flere positive effekter. Man har fått et samlet fagmiljø av personer som arbeider med samme målgruppe og lokalet gir mulighet til å gi tilbud til flere tjenestemottakere. Det gjør det mulig å se ressursutnyttelse på tvers, tilby flere aktiviteter til ulike grupper, samt å gi én tjeneste på samme lokasjon. Miljøfabrikken jobber med felles turnus for å kunne oppgavefordere ressurser på en mer hensiktsmessig måte. Tilbakemeldingene er at de samhandler og drifter mer og mer som én tjeneste, ved å se felles behov på huset, felles vikarer, samt aktiviteter på tvers. Det er redusert et areal på 1 068 m² og tatt i bruk 1 414 m² som tidligere stod ledig.

Nettoareal	Symra	Notveien	Vollveien	Endring
Korridorer	136 m ²	19 m ²	323 m ²	168 m ²
Personalareal	56 m ²	20 m ²	134 m ²	58 m ²
Brukerareal	380 m ²	320 m ²	779 m ²	79 m ²
Bruker-WC/garderober	66 m ²	20 m ²	85 m ²	Ingen endring
Lager	23,5 m ²	19 m ²	89 m ²	46 m ²
Samlet areal	662 m²	404 m²	1 414 m²	347 m²

Etablering av lokaler til Tverlandet fritidsklubb ved gamle Tverlandet skole

I 2021 og 2022 har Bodø kommune, i samarbeid med Tverlandet fritidsklubb, jobbet med å etablere fritidsklubb i lokalene til gamle Tverlandet skole. Dette har ført til at man har avsluttet en leieavtale, samt at man får tatt i bruk egne lokaler. I tillegg bidrar dette til et utvidet fritidstilbud i et område i vekst.

Videre i 2022 vil man jobbe med flere slike prosjekter:

Optimalisering av Rådhuset

Rådhuset har åpent landskap og «clean desk», og dette arbeidsmiljøkonseptet, sammen med endringer i arbeidsmønster, gir større muligheter til å utnytte arealene bedre. Man har derfor startet intern undersøkelse for å se hvilke enheter som kan flyttes til rådhuset, for å oppnå arealeffektivisering, samt oppsigelser av leieavtaler.

Utleie

Bodø kommune har utleie ved flere bygg. Det er både mindre og kortvarige kontrakter, og større kontrakter over lengre tid.

Gjenbruk av Dronningens gate 15

Det finnes en rekke aktiviteter og tjenester som er delvis eid og/eller finansiert av Bodø kommune. Dette er aktører som Bodø 2024, Visit Bodø, Bodø Sentrumsforening, Bodø Næringsforum og turistinformasjonen. Aktørene er alle rettet mot kultur, næringsliv og turisme og det finnes store synergier ved å samlokalisere disse enhetene. Arbeidet med å revitalisere Dronningens gate 15, et flott sentrumsnært lokale som har stått ledig siden 2016, medfører at nye leietakere flytter inn våren 2022.

Bygg til avhending

Bygg som verken egner seg for bruk til egen tjenesteproduksjon, utleie eller gjenbruk, vurderes avhendet. Dette kan skje gjennom salg eller sanering (tomt gjenstår). Eksempelvis er Kongens gate 16 solgt, og Symra dagsenter og Herredshuset er besluttet solgt. Hellevik gamle skole og Støver skole hus 1 saneres.

Reduksjon av innleid areal

Administrasjon og oppfølging av leieavtaler var inntil 2019 fragmentert over flere avdelinger i kommunen, og ble fra 01.01.2020 flyttet til UE-avdelingen. Bodø kommune har de siste årene fått god oversikt over inn- og utleieavtaler, og etter hvert vil det være mulig å ta ut gode rapporter som viser endringer i leieforhold fra år til år.

Oversikten nedenfor viser innleid areal sett opp mot eid areal:

Byggkategori	Eid areal	Leid areal	Totalt	Leieandel
Barnehagebygg	13 506	2 499	16 005	16 %
Idrettsbygg	17 612		17 612	0 %
Kontorbygg	20 046	2 048	22 094	9 %
Kulturbygg	7 464	1 914	9 378	20 %
Skolebygg	128 320	4 828	133 148	4 %
Sykehjem	34 609	-	34 609	0 %
Andre helsebygg	13 427	2 894	16 321	18 %
Barne- og familiebygg	2 796	4 020	6 816	59 %
Brannstasjoner *	473	5 805	6 278	92 %
Øvrige bygg	23 410	3 103	26 513	12 %
Boliger	30 058	5 408	35 466	15 %
Totalsum	291 720 m²	32 519 m²	324 238 m²	10 %

* Leid areal på brannstasjon inkluderer OPS-avtale ved Bodø brannstasjon.

I løpet av det siste året har flere leieavtaler blitt avsluttet, eksempelvis i Tryggestadgården, Dronningens gate 42, Notveien 9b, Storgata 27/29 og Sjøgata 3. Det har blitt inngått en ny leieavtale til fritidsformål i Svømmehallen Scene.

Det gjøres også leietakertilpasninger i bygg med lengre innleiekontrakter. Blant annet ses det nærmere på Bodø voksenopplæring som i dag har for store lokaler for deres behov. Her undersøker man muligheten for å tilpasse lokaler, og samtidig redusere voksenopplæringens arealer. Ca. 400 m² vil kunne tas i bruk av øvrige kommunale enheter som arbeider på kontor.

Tilstandsanalyse av bygningsmassen

Tilstandsanalyse er et verktøy til å få oversikt over eiendomsmassen i forhold til et gitt analysenivå. Dette gir kontoret mulighet til å prioritere ressursene der det vil gi størst effekt.

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad (TG) er et uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til referansenivået.

TG vurderes fra en skala 0 til 3:

- TG 0 = Ingen symptomer på avvik.
- TG 1 = Normal slitasje, avvik er ikke av vesentlig karakter.
- TG 2 = Byggverket er nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak.
- TG 3 = Byggverk eller byggdelen har total eller nært forstående funksjonssvikt, eller behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
- TGIU = Bygningsdel / objektet er ikke synlig, og TG kan ikke vurderes fra nabokonstruksjon.

Universell utforming

Universell utforming (UU) handler om å utforme samfunnet slik at så mange som mulig kan delta aktivt uavhengig av funksjonsevne. Målet er at universelt utformede løsninger skal kunne brukes av alle, slik at spesialløsninger unngås. UU vurderes på en skala fra 0 til 3:

- UU 0 = Ingen mangler. Bygget brukes til allmenn ferdsel og tjenester, er helt nytt og oppfyller alle krav for universell utforming.
- UU 1 = Mindre/moderate mangler. Bygget brukes til allmenn ferdsel og tjenester, og oppfyller minstekrav for universell utforming.
- UU 2 = Vesentlige mangler. Bygget brukes til allmenn ferdsel og tjenester, men oppfyller kun noen krav for universell utforming.
- UU 3 = Store mangler. Bygget brukes til allmenn ferdsel og tjenester, men oppfyller ingen krav for universell utforming.
- UUUU = Bygget ligger i uegnet terreng, er ikke i bruk, eller har ingen funksjon nødvendig for å oppfylle likestillingskrav.

Vurdering av bygningsmassen

Bodø kommune jobber kontinuerlig med tilstandsvurderinger og universelle utformingsvurderinger for bygningsmassen. Nytt fra i år er at tilstandsvurdering og universell utformingsvurdering blir nå vektet. Det vil si at der store og små bygg tidligere ble vektet likt, er det nå justert for antall m² per bygg. Den tidligere feilkilden i at små bygg med lav tilstandsgrad ble vurdert på lik linje med store bygg, er nå borte. Den nye vektingen gir derfor en bedre beskrivelse av reell tilstandsgrad og universell utformingsgrad.

Byggtype	TG 2020	UU 2020	TG 2021	UU 2021	TG 2021 Vektet	UU 2021 Vektet
Barnehagebygg	0,96	2,00	0,91	1,86	0,89	1,71
Idrettsbygg	1,33	1,99	1,33	1,99	1,28	1,45
Kontorbygg	1,14	1,82	1,14	1,82	0,67	1,11
Kulturbygg	1,18	2,40	1,28	2,41	1,16	2,08
Skolebygg	1,02	1,94	0,98	1,87	0,87	1,56
Sykehjem	1,11	1,08	1,11	1,08	1,06	0,92
Andre helsebygg	1,20	1,65	1,12	1,50	1,23	1,40
Barne- og familiebygg	-	-	0,54	2,32	0,35	0,96
Brannstasjoner	1,00	2,59	1,00	2,59	1,00	2,72
Øvrige bygg	0,56	2,04	0,75	2,04	0,21	0,98
Gjennomsnittlig grad	1,03	1,88	1,02	1,82	0,87	1,49

Tilstandskartleggingen gir en vektet gjennomsnittlig tilstandsgrad på 0,87. Forbedring i tilstandsgrad skyldes flere faktorer. Den største faktoren er vektingen som nå er gjort. I tillegg påvirkes tilstandsgraden av blant annet overlevering av nye bygg, rehabilitering av eksisterende bygg, og andre planlagte vedlikeholdsoppgaver og moderniseringstiltak.

Universell utformings-kartleggingen gir et vektet gjennomsnitt på 1,49, noe som tilsier at man fortsatt har en vesentlig oppgave foran seg for å gjøre de eldre byggene bedre innenfor dette området. I forbindelse med byggenes vedlikeholdsår, bestilles og utføres det grundig kartlegging av universell utforming, og nødvendige tiltak tas inn i vedlikeholds- og utviklingsprosjektet.

Drift

Drift omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygningen skal fungere mest mulig funksjonelt, teknisk og økonomisk. Dette omfatter generell drift og ettersyn av bygningsdeler og installasjoner, styring av energibruk og inneklima, renhold, avfallshåndtering, vakt og sikring; kort sagt de tjenester og rutiner som må utføres til daglig for å tilfredsstille byggets og brukernes behov.

Digital plattform - Facilit

Bodø kommune benytter Facilit som styringsverktøy for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens bygg. Tilgangen til denne plattformen er tilgjengeliggjort for eiere, virksomheter og andre eksterne aktører som leverer tjenester og gjennomfører tilsyn. Plattformen ivaretar behovet for løpende kontroll, innmelding av behov, dokumentasjon på utført arbeid og planlagt vedlikehold over tid. Den ivaretar samtidig lovpålagte kontroller og underlag som i forbindelse med tilsyn vil dokumentere tilstand og planlagte/gjennomførte tiltak på bygningsmassen. Plattformen legger også til rette for en bedre kommunikasjon mellom FDVU-kontoret som forvalter og byggets brukere.

Driftssenteret

Driftssenteret består av ett årsverk og er det koordinerende bindeleddet mellom byggdriftsseksjonen og teknisk driftsseksjonen, og har ukentlig oppfølging med seksjonene, med gjennomgang av avvik og oppgaver relatert til drift og løpende vedlikehold av bygg og tekniske anlegg. Driftssenteret må vite litt om alt, og har en viktig funksjon i å både belyse utfordringer som oppstår, og å sørge for at riktige fag blir koblet på til riktig tid.

Byggdriftsseksjonen

Byggdriftsseksjonen består av 35 årsverk, og gjennomfører drift- og løpende vedlikeholdsoppgaver som er nødvendige for kommunens bygningsmasse.

I 2021 ble Facilit rullet ut til alle virksomheter i kommunen, noe som har ført til at fokuset har vært på håndtering av aviksmeldinger meldt av virksomhetene. I tillegg er det etablert faste periodiske oppgaver for bygg og tekniske anlegg. Tanken bak de periodiske oppgavene er at man alltid skal arbeide forebyggende, og hindre akutt vedlikehold i så stor grad som mulig, samt etterleve lovpålagte krav. I tillegg til avvik og periodiske oppgaver, utfører også byggdriftsseksjonen periodisk vedlikehold i større grad enn tidligere. Dette gjør at man kan fokusere på de store oppgavene i vedlikeholdsåret, da mange av de mindre planlagte vedlikeholdsoppgavene er håndtert.

Byggdriftsseksjonen er i stadig utvikling, og har de siste årene jobbet med innføring av sonedrift. Inndeling i soner gir flere positive effekter, i form av større faglig miljø, fleksibilitet, mindre sårbarhet ved fravær med mer. Videre er det jobbet mye med kartlegging av arbeidsoppgaver for å finne grensesnittet mellom byggdrifteroppgaver og virksomhetsoppgaver. Det er viktig at ressursene blir benyttet på riktig plass. Det har også vært fokus på faglig opplæring av tekniske anlegg, blant annet brannvarsling, ventilasjon og varmeanlegg. Dette gjøres i et samarbeid mellom byggdriftsseksjonen og teknisk driftsseksjonen.

Seksjonen fått et kompetanseløft da halvparten av de ansatte gjennomførte teoretisk fagprøve i forbindelse med fagbrev som byggdrifter i 2021 og resten av de ansatte gjennomfører dette våren 2022. Videre skal de ansatte opp i praktisk eksamen, hvor bestått gir fagbrev som byggdrifter.

Teknisk driftsseksjonen

Teknisk driftsseksjonen består av 14 årsverk, og har både teknikere og fagansvarlige på elektro, brann, VVS, ventilasjon, adgangskontroll og SD-anlegg.

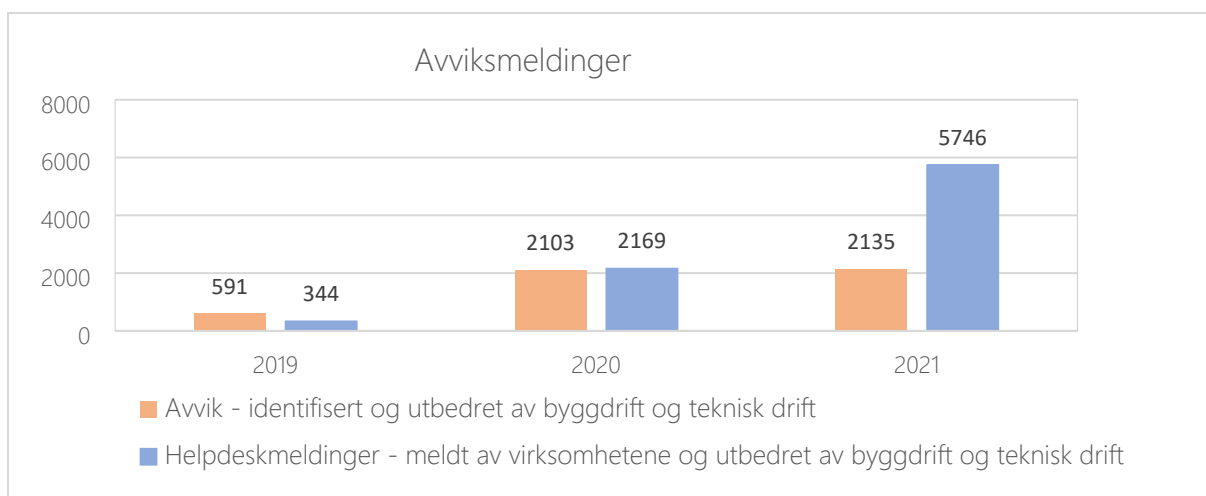
Teknikerne gjennomfører periodiske oppgaver på alle tekniske fag for å forebygge og forlenge levetiden på tekniske installasjoner på kommunens bygg. De har kontinuerlig avvikshåndtering, samt overvåkning og agering på alarmer fra SD-anlegg, alarmsendere og lignende. Teknikerne gjennomfører også mindre prosjekter og oppgraderinger generert av behov for utskiftinger, eksempelvis varmepumper opp til en viss størrelse.

Fagansvarlige har daglig oppfølging av teknikere, og vurderer om avvik fra Facilit skal løses av interne ressurser eller gjennom rammeleverandører. De har også overvåkning og agering på alarmer fra SD-anlegg og adgangskontrollsystem. I tillegg gjøres løpende vurderinger for behov for oppgradering eller utskifting av tekniske anlegg, samt løpende kartlegging av tekniske anlegg i kommunens bygningsmasse. Fagansvarlige utarbeider beskrivelser og minikonkurranser for interne fagspesifikke prosjekter (adgangskontroll, elektro, brannalarm, automasjon / KNX, varmepumper, varmesentraler, ventilasjonsanlegg med mer), samt har samhandling med eksterne leverandører. I større prosjekter bidrar både fagansvarlige og teknikere med fagkunnskap, både internt og i prosjekter utført av utbyggingskontoret.

Fremover jobber seksjonen for å øke sin uavhengighet til leverandører på automasjon / KNX, samt behovsstyrt ventilasjon ved å utdanne egne teknikere og fagansvarlige innenfor fagfeltet. Dette gjør seksjonen i stand til å håndtere egne moderne bygg og styringssystem med tanke på feilsøking, utskifting og oppgradering. Seksjonen jobber også med å øke og spre kunnskap om energieffektive energikilder som man ønsker å benytte ved nye prosjekter, investeringer og nybygg, eksempelvis brønnparker, varmepumper, solceller og solfangere.

Aviksmeldinger

Etter at Facilit ble innført, har man fått inn både gode rutiner og god oversikt for aviksmeldinger. Fra statistikken nedenfor kan man se at antall avvik identifisert av byggdrift- og teknisk driftsseksjonen har stabilisert seg, mens helpdeskmeldinger (innmeldt av virksomhetene) har økt betraktelig det siste året.



Vedlikehold

Vedlikehold er oppgaver som er nødvendige for å opprettholde et fastsatt kvalitetsnivå for bygningen og de tekniske installasjonene og dermed sikre at bygningen som helhet fungerer etter hensikten.

Bodø kommune arbeider for å systematisk vedlikeholde, utvikle og modernisere alle kommunale bygg.

Velholdte og tilpassede bygg gir et godt grunnlag for effektiv og god tjenesteproduksjon. En bevisst satsing på å kartlegge det faktiske behovet for vedlikehold og utvikling, samt bedre planlegging av tiltak, har ført til økt og bedre vedlikehold i kommunens bygningsmasse. En målrettet, effektiv og profesjonell drift av bygg har også bidratt til den positive utviklingen.

Anbefalt vedlikeholds nivå

Som utgangspunkt for beregning av forvaltning-, drift- og vedlikeholds nivå for tjenestebyggene benyttes erfaringstall fra Norsk prisbok (livssyklus kostnader for byggverk – NS3454). I de tilfeller Norsk prisbok ikke har erfaringstall for riktig type bygg, og det ikke er mulig å finne et nært tilsvarende bygg, vil man måtte gjennomføre nærmere analyser. For Bodø kommune oppstår behovet for nærmere analyse for svømmehaller, især Spektrum. Svømmehaller er i nåværende analyse lagt inn som flerbrukshall, selv om man vet at svømmehaller har et større vedlikeholdsbehov. Dette vil analyseres nærmere på et senere tidspunkt.

Nivå for boligmassen er under utredning, og parkeringshuset i Kvartal 99 holdes utenfor.

I henhold til NS3454 er forvaltning, drift og vedlikehold følgende:

- Forvaltning innebærer kostnader til skatter og avgifter, forsikringer, eiendomsledelse og administrasjon.
- Drift innebærer kostnader til ettersyn og kontroller som er nødvendig for at bygningsdeler og byggverket skal fungere som planlagt og oppfylle lov og forskriftskrav. Eksempelvis service og oppfølging av teknisk anlegg, snørydding, lyskildeskift og brannsikring.
- Vedlikehold innebærer kostnader til forebyggende/planlagte tiltak for at bygningsdelens funksjon skal opprettholdes innenfor antatt levetid. Dette innbefatter mindre utskiftninger, overflatebehandling og mindre reparasjoner som normalt utføres sjeldnere enn hvert år.

Reparasjon av skader og vann/avløp er også med i beregningene nedenfor. Renovasjon for oppvekst- og kulturbygg er ikke inkludert i beregningene, da budsjettet ble overført til virksomhetene i 2020.

For dagens eide og leide bygningsmasse, anbefaler NS3454 90 millioner kroner per år til forvaltning, drift og vedlikehold. For Bodø kommune gjelder følgende for 2022:

	Anbefalt nivå	Budsjett	Differanse
Forvaltning, drift og vedlikehold	90 000 000	82 000 000	8 000 000

For å gi et helhetlig bilde av bevilgede midler forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens bygg, må man også se på utskifting- og utviklingskostnader. I henhold til NS3454 er utskifting og utvikling definert som følgende:

- Utskifting av bygningsdeler for å opprettholde byggverkets verdi samt kostnader til utviklingstiltak for å imøtekomme krav fra brukere, marked og myndigheter og som øker byggets verdi.

Større utskifting av eksempelvis fasadekledning, vinduer, ventilasjonsanlegg eller lignende, som samtidig medfører en standardøkning, gjøres gjennom kommunens investeringsramme for tiltak i eksisterende bygg med tilhørende teknisk anlegg. Det gjøres oppmerksom på at utskifting som ikke medfører økning i standard, må dekkes gjennom driftsbudsjettet fordi det ikke faller inn under regelverket for investeringer.

Med dagens eide bygningsmasse, anbefaler NS3454 89 millioner kroner per år til utskifting og utvikling. For Bodø kommune gjelder følgende for 2022:

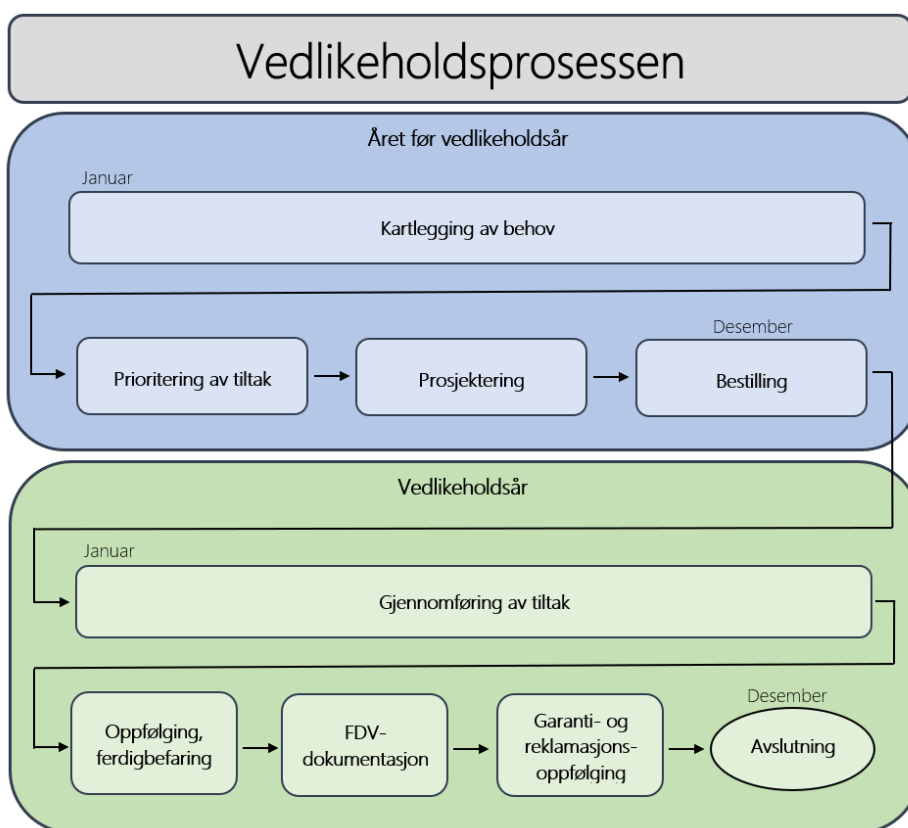
	Anbefalt nivå	Investeringsramme	Differanse
Utskifting og utvikling	89 000 000	44 000 000	45 000 000

Vedlikeholdsfond

Bodø kommunes vedlikeholdsfond ble opprettet i 2020. Ved inngangen av 2022 var saldo på vedlikeholdsfondet 6,7 millioner kroner. I 2020 ble det tilført 3 millioner kroner og i 2021 ble det tilført 3,7 millioner kroner.

Vedlikeholdsprosessen

Vedlikeholdsprosessen er i endring, og man går fra å gjennomføre vedlikeholdsprosjekter på alle bygg hvert år, til å innføre vedlikeholdsintervaller med større prosjekter hvert åttende år for de enkelte bygg. Dette gir mulighet til å arbeide mer målrettet og grundig per lokasjon.



Når man kartlegger behovet grundig, gir dette mulighetsrom for å sette opp arbeidspakker. Arbeidspakker er en prioritert oppdeling av nødvendige tiltak. Bodø kommune har kommet i gang med dette arbeidet og ser at grundigheten i kartlegging og planlegging skaper positive effekter for kommunen.

Vedlikeholdsplanen

Bodø kommune har ut fra en åtteårs-periode vurdert hvilke bygg kontoret skal behandle sett fra et eiendomsfaglig perspektiv. Gjennomføringsåret baserer seg på flere kriterier, som blant annet politiske føringer, tilstandsgrad på bygget, antall kvadratmeter, kompleksitet, universell utformingsgrad og brukertilfredshet i byggene. Ved å vurdere disse forholdene samlet håper Bodø kommune å arbeide med de byggene som har størst behov for tiltak.

Nedenfor viser en oversikt over byggenes vedlikeholdsår. Byggene er balansert ut i henhold til overnevnte kriterier, og en gjennomføringsplan er satt opp basert på FDVU-kontorets kapasitet. Noen få bygg har vedlikeholdsår to ganger i løpet av åtteårsperioden, og årsaken til dette er at man allerede nå ser at det ikke vil være mulig å gjennomføre tiltak på hele bygningsmassen i samme år.

Vedlikeholdsplan oppsummert:

	Vedlikeholdsår								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Administrasjonsbygg	1	0	1	0	0	0	1	1	4
Barnehage	3	1	3	1	3	2	2	2	17
Skolebygg	4	5	3	4	3	3	4	1	27
Helsebygg	2	3	3	2	3	2	2	1	18
Kulturbygg	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Idrettsbygg	2	0	0	1	0	0	0	2	5
Andre bygg	1	1	1	1	2	1	0	1	8
Totalt antall bygg	13	10	11	10	11	8	9	8	80

Administrasjonsbygg

	Vedlikeholdsår								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Bodø rådhus							X		
Dronningens gate 15	X								
Herredshuset					Avhendes				
Misvær adm.bygg			X						
Teamgården									X
Totalt	1	0	1	0	0	0	1	1	

Barnehager

	Vedlikeholdsår								
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
Asphaugen barnehage			X						
Barnas hus barnehage					X				
Engmark barnehage									X
Gamle Misvær barnehage					Avhendes				
Gjæran barnehage avd. Messiosen							X		
Gjæran barnehage avd. Osphaugen		X							
Hunstad Øst barnehage					X				
Jentoftsletta barnehage						X			
Kjerringøy barnehage	X								
Løding barnehage avd. Maurtua			X						
Mørkvedbukta barnehage					X				
Mørkvedmarka barnehage							X		
Nye Misvær barnehage									X
Rønvik barnehage						X			
Saltstraumen barnehage	X								
Sentrum barnehage avd. Vestbyen			X						
Skivik barnehage	X								
Stokkvika barnehage				X					
Totalt	3	1	3	1	3	2	2	2	

Skolebygg

	Vedlikeholdsår							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alberthaugen skole, avd. Linken				X				
Alstad barneskole		X						
Alstad ungdomsskole							X	
Aspåsen skole								X
Aspåsen skole - modulbygg				Uavklart				
Bankgata ungdomsskole						X		
Bliksvær skole				Avhendes				
Bodøsjøen skole							X	
Grønnåsen skole		X						
Helligvær skole	X							
Hunstad barneskole			X					
Hunstad ungdomsskole						X		
Kjerringøy skole	X							
Landegode skole							X	
Løpsmark skole inkl. Nordstrandahallen			X					
Misvær skole					X			
Mørkvedbukta skole					X			
Mørkvedmarka skole	X				X			
Nye Tverlandet skole							X	
Rønvik skole		X						
Saltstraumen skole	X							
Saltvern skole		X				X		
Skaug skole				X				
Skjerstad oppvekstsenter				X				
Støver skole hus 2				X				
Vatnlia leirskole / Bodø naturskole			X					
Østbyen skole		X						
Totalt	4	5	3	4	3	3	4	1

Helsebygg

	Vedlikeholdsår							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Alstad helsebygg		X						
Furumoen sykehjem		X						
Gamle Riksvei 18	X							
Hovdejordet sykehjem						X		
Junkerveien 49					X			
Krisesenteret								X
Miljøhuset - Vågønes							X	
Mørkved sykehjem				X				
Hålogalandsgata 131						X		
Rønvik legesenter		X						
Sentrum sykehjem				X				
Stadiontunet sykehjem			X					
Sølvsuper helse- og velferdssenter							X	
Symra dagsenter				Avhendes				
Vollveien 30					X			
Villa Vekst			X					
Tverlandet bo- og servicesenter	X				X			
Vollsletta sykehjem			X					
Totalt	2	3	3	2	3	2	2	1

Kulturbygg

	Vedlikeholdsår							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bratten aktivitetspark				X				
Framgården					Uavklart			
Fylkesmannsboligen/Hålogatun					Uavklart			
Gimle fritidslokale					Avhendes			
Godøyenes skolemuseum					Uavklart			
Hålogalandsgata 110 C - museum					Uavklart			
Knaplund gamle skole - museum					Uavklart			
Løp hovedgård					Uavklart			
Rønvik vel,Gjerdås					Uavklart			
Tidl. Bodøsjøen Barnehage					Uavklart			
Totalt	0	0	0	1	0	0	0	0

Idrettsbygg

	Vedlikeholdsår							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Bankgata flerbrukshall				X				
Bodø Spektrum	X							
Gamle Tverlandet skole								X
Hunstad ridehall					Uavklart			
Løding idrettsbygg					Uavklart			
Stordalen garderobe								X
Stordalshallen	X							
Totalt	2	0	0	1	0	0	0	2

Andre bygg

	Vedlikeholdsår							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Butikk Landegode					Leietakers ansvar			
Gamle riksvei 6 (inkl. modulbygget)					X			
Gartneri Kirkeveien					Flyttes til Vågønes gård			
Kjerringøy brannstasjon						X		
Misvær brannstasjon				X				
Parkeringshuset Kvartal 99								X
Salten krematorium	X							
Speiderveien 3					X			
Sørvær brannstasjon		X						
Vågøynes Gård			X					
Totalt	1	1	1	1	2	1	0	1

Utvikling

Utvikling omfatter arbeider som fører til oppgradering eller utvikling av en bygning, det vil si at den øker sin verdi gjennom tilpasning til nye krav fra brukere og myndigheter. Dette bidrar til å forlenge bygningens tekniske, funksjonelle og økonomiske levetid.

Investeringer i eksisterende bygningsmasse

Tiltakene fremstår som følge av pålegg og krav fra myndighetene, endrede krav til bygningenes funksjonalitet, samt behov for utskiftinger/modernisering. Listen nedenfor viser planlagte investeringer i eksisterende bygningsmasse i Bodø kommune. Nybygg og større rehabiliteringer gjennomføres av utbyggingskontoret, og er ikke inkludert i denne oversikten.

9233 – Uteområder skoler og barnehager

Arbeidet med skolenes og barnehagenes uteområder foregår fortløpende for å lukke avvik og oppgradere uteområder som har behov for det. Det er et stort etterslep ved enkelte skoler og barnehager. Uteområdene har en hard bruk og lekeapparatene er utsatt for slitasje.

9236 – Brannoppgradering

Brannteknisk oppgradering i kommunale tjenestebygg. Myndighetskrav om rømning og brannsikrende tiltak må fortsatt ivaretas, herunder utskifting av nødlis- og brannvarslingsanlegg, etablering av brannskille/brannceller, merking av bygg og etablering og merking av rømningsdører- og veier.

9238 - Oppgradering av el-anlegg

Oppgradering av elanleggene består i utskifting/oppgradering av hovedtavler, underfordelere, nødlis-anlegg og brannsentraler. Oppgradering av installasjon i henhold til forskriftskrav, typisk eksempel er etablering av jording der dette mangler, samt oppgradering av varme og belysningsutstyr.

9249 - Tilpasninger i skolebygg

Tilpasninger i skolebygg, herunder tilpasninger for elever med spesielle behov, oppgradering av undervisningsrom, lærerarbeidsplasser, universell utforming, akustikk med mer.

9280 - Oppgradering VVS-anlegg

Flere av kommunens bygg har behov for oppgradering av VVS-anlegg. Det er foretatt en samlet gjennomgang av bygningsmassen. Kommunens satsning er nødvendig for å ivareta et godt inneklima. Dette innebærer utskifting av aggregater, oppgradering av energisentraler og utskifting/rehabilitering av automatikk og kanalnett.

9369 – Energieffektiviseringstiltak

Energieffektiviseringstiltak, herunder installasjon av varmepumper, energibrønner, solcelleanlegg og andre energieffektive løsninger, er nødvendig for å oppnå kommunens målsetning innen energibesparelser, samt for å oppnå klima- og energiplanens målsetning om redusert CO₂-utslipp.

9940 – Rehabilitering og utvikling av bygg

Det er kartlagt betydelige rehabiliteringsbehov på kommunens bygg. Behovene vurderes og prioriteres ut fra innspill fra byggbrukerne, samt kunnskapen som utbyggings- og eiendomsavdelingen innehar.

9941 – Sanering av bygningsmasse

Sanering av bygg som ikke er i bruk og har så dårlig teknisk tilstand at det ikke vil være økonomisk lønnsomt å rehabilitere.

9955 – Nyetablering varmestyring og SD-anlegg

Bodø kommune har SD-anlegg på flere av sine bygg. Dette betyr at varmesentraler, romoppvarming og ventilasjon kan styres og reguleres sentralt, slik at man kan overvåke tilstand og ha en viss kontroll på energibruken på byggene. For å kunne drifte alle tekniske anlegg sentralt på kommunens bygg er det behov for en betydelig oppgradering og modernisering på flere av byggene.

9586 – Salten krematorium

Etablering av renseenhet og tilbygg i Salten krematorium.

Krisepakke – Covid-19-midler

Bodø kommune ble høsten 2020 tildelt en krisepakke som skulle brukes for å stimulere til økt næringslivsaktivitet i bygg- og anleggsbransjen, hvilket betyr at midlene skal benyttes til anskaffelser innen vedlikehold, rehabilitering eller oppgradering av kommunale bygg og anlegg. Deler av krisepakken ble fordelt på følgende prosjekter:

ID9373 – Fasaderehabilitering Gamle Riksvei 18

Fasadeplatene ved Gamle riksvei 18 (rehabiliteringstjenesten, bokollektiv og boliger) har vesentlig vedlikeholdsbehov og den valgte løsningen er å skifte ut store deler av fasaden, innbygg av balkonger, etablering av solceller og etterisolering av bygget. Dette vil føre til økt kvalitet for beboere og lavere energikostnader på bygget. Energiproduksjon med solcelleanlegg og etterisolering medfører at bygget går mot passivhus standard (jf. Klima- og energiplan).

ID9275 – Oppgradering gymsal Kjerringøy og uteareal

Oppgradering av gymsal (nye garderober, skiftning av belegg, ny scenerigg) og uteareal (etablering av fallunderlag, nye lekeapparater og gapahuk). Dette fører til økt levetid på gymbygget, økt kvalitet for elevene samt andre brukere i lokalsamfunnet, samt at utearealet gis et tiltalende preg og blir oppgradert til nyere standarder.

Energieffektivisering

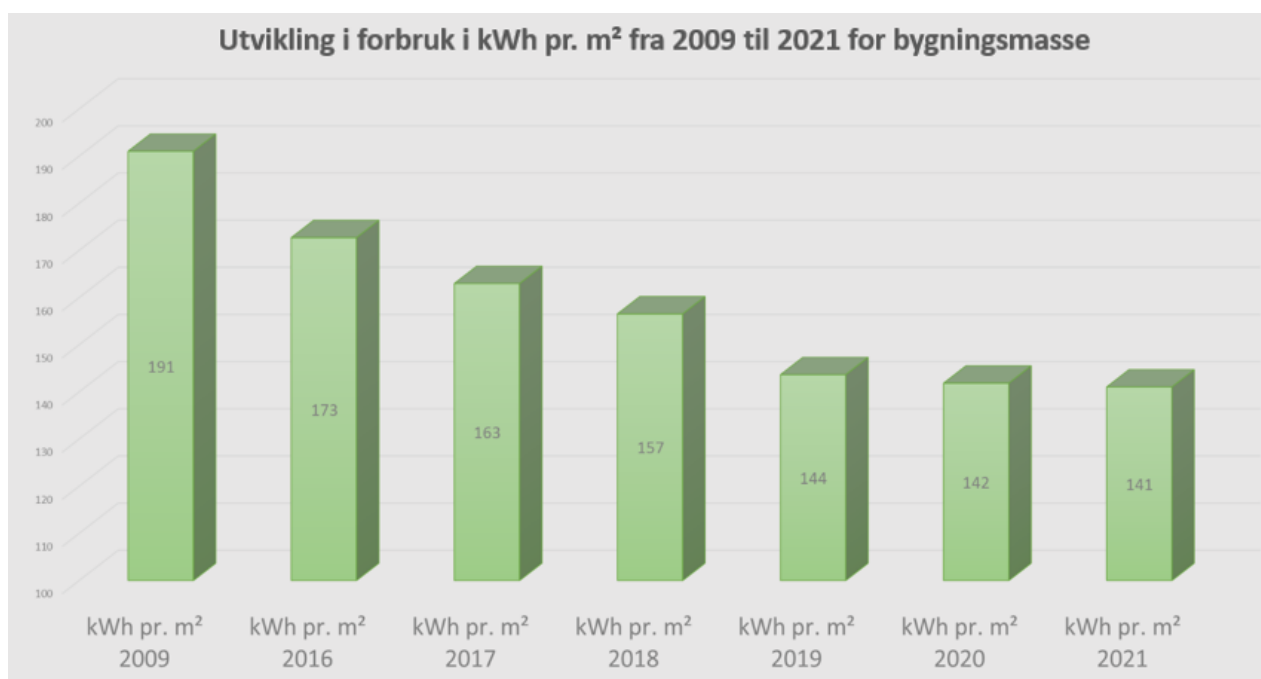
Bodø kommune jobber målrettet med energieffektivisering, og har følgende målsetning i henhold til klima- og energiplanen:

- Energiforbruket i Bodø kommunes eksisterende bygningsmasse skal reduseres med 25 prosent i forhold til 2009-nivå innen 2025.
- Eksisterende bygg skal opp én klasse fra sist energimerking i 2010.
- Bodø kommune skal inngå leieavtale med energimerke C frem til 2020 og B fra og med 2020.

Energiforbruk

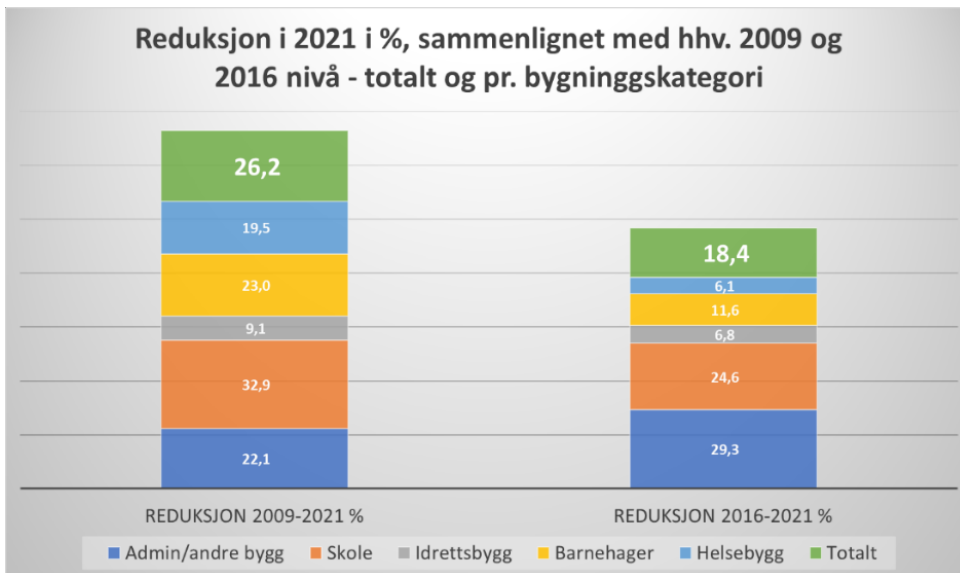
Av Bodø kommunes bygningsmasse blir 223 600 m² energioppfulgt (en økning på 11 600 m² fra 2021). Bodø kommune benytter energioppfølgingsystem for å få kontroll på energiforbruket på bygningsmassen hvor dette er installert. I tillegg til bygningsmassen, er det også energioppfølging av gatevarmeanleggene. Systemet avdekker også besparelsen av tiltak som blir iverksatt.

Energiforbruket for bygningsmassen var i 2021 141 kWh (kilowatt-timer) pr. m², sammenlignet med 2016 og 2009 hvor forbruket var på henholdsvis 173 kWh/m² og 191 kWh/m².



Figur viser utviklingen i energiforbruk kWh/m² i perioden 2009 til 2021 for hele bygningsmassen.

Totalt fordelt på hele bygningsmassen (223 600 m²) ble det brukt 18,4 prosent mindre energi pr. m² i 2021 (utgjør 7,1 millioner kWh), sammenlignet med i 2016 og 26,2 prosent mindre sammenlignet med 2009 (utgjør 11,2 millioner kWh). Dette vil si at man allerede nå er innenfor målsetningen i klima- og energiplanen. Besparelsen i 2021 var på omtrent samme nivå som i 2020 og skyldes nok at det var en ekstraordinær nedgang i forbruk i 2020 som følge av Covid-19-situasjonen.



Figur viser besparelse i prosent for de forskjellige bygningskategoriene i 2021, sammenlignet med 2016- og 2009-nivå. Grønn viser total besparelse i perioden.

Følgende kjerneområder har hatt hovedfokus for å redusere energiforbruket i perioden:

1. Optimalisering av teknisk drift
2. Oppgradering av automatikk og SD-anlegg
3. Oppgradering av ventilasjonsanlegg
4. Installasjon av varmpumper, solceller og andre miljøvennlige energikilder
5. Større rehabiliteringer

Optimalisering av teknisk drift, automatikk og SD-anlegg, samt oppgradering av ventilasjonsanlegg arbeides kontinuerlig med. Bodø kommune har de siste årene fått fem nye bygg; Tverlandet skole, Rådhuset, Aspåsen skole, Teamgården og Mørkvedbukta skole og barnehage, og det jobbes med optimalisering slik at energiforbruket blir i henhold til det som var prosjektert.

Et eksempel på resultat av optimalisering av automatikk, SD-anlegg og ventilasjon, vises i ET-kurven (energi/temperatur) for Barnas hus barnehage. Ved optimal drift bør man ligge nærmest mulig den grønne linjen.

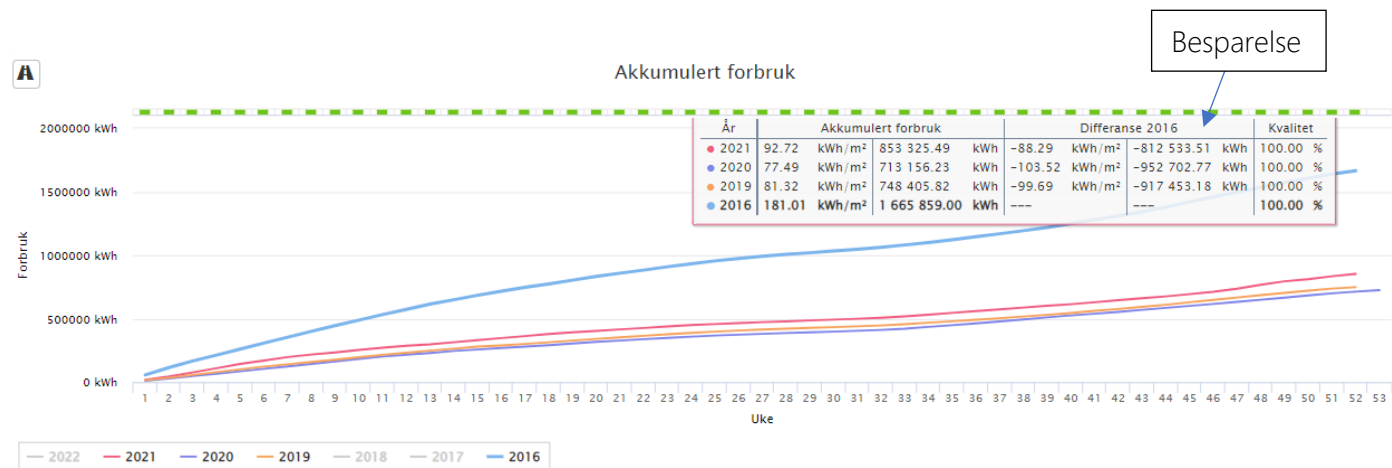


ET-kurven viser energiforbruket pr. uke i forhold til utetemperaturen

Installasjon av varmepumper, solceller og andre miljøvennlige energikilder

Energibrønner og varmepumper

Fremover vil det fortsatt jobbes med varmepumpeløsning og andre miljøvennlige energikilder på bygninger som primært ligger utenfor fjernvarmekonsesjonen til BE-varme. I 2018 ble det installert varmepumpeløsning med brønnpark på Hunstad ungdomsskole. Denne har vært i drift i hele 2019, 2020 og 2021 og gir en total besparelse på ca. 900 000 kWh pr. år. Siden oppstart i 2018 er total besparelse på 3,3 millioner kWh.



Erfaringen er at varmepumper, særlig i kombinasjon med energibrønner, er svært effektivt med tanke på å redusere energiforbruket og fokuset fremover vil spesielt være mot helsebygg hvor potensialet er størst. På de mindre anleggene vil det bli installert luft/vann-varmepumper der det er hensiktsmessig.

Solcelleanlegg

I 2020 installerte Bodø kommune sitt første solcelleanlegg på bygg (pilotprosjekt). Anlegget ble montert på Asphaugen barnehage, og ble idriftsatt i mars 2020. Anlegget produserer strøm fra uke 4 til uke 45. Anlegget kan ved optimale forhold levere 5 000 kWh pr. år og det har i snitt levert 3 700 kWh pr. år, noe man er svært fornøyd med. Dette viser at lokasjonen er godt egnet for solcelleproduksjon. Ut fra dette vil det jobbes systematisk for å installere solceller på bygg fremover og i første omgang vil nybygg, samt bygg hvor man må skifte tak og fasade, være i fokus.

Ved Mørkvedbukta skole og barnehage er Bodøs største solcelleanlegg på 100 kWp installert (årlig produksjon antas å havne på 65 000 - 70 000 kWh) satt i drift høsten 2021 og man ser frem til å gjøre erfaringer med dette. Dette solcelleprosjektet vil gi nyttig erfaring med tanke på at man skal bygge et ZEB-O bygg innen 2025.

Av andre miljøvennlige energikilder jobbes det med et pilotprosjekt på solfangeranlegg.

Samlet vil disse tiltakene gi bedre inn klima og økt komfort i bygningene. Videre bidrar dette til redusert energiforbruk og klimagassutslipp. I de prosjektene hvor ENØK-tiltak i bygningsmassen kvalifiserer til støtte fra ENOVA vil dette søkes.

Større rehabiliteringer

Hovedmål fremover vil være å jobbe med større prosjekter hvor man ser på sammenhengen mellom u-verdier (isolering) på eksisterende bygningsmasse og at man får på plass de tekniske anleggene samtidig

som man gjør rehabiliteringer (eks. solceller, ventilasjon, etc.). Det er en ambisjon å få inn solceller på alle bygg som rehabiliteres. Et eksempel på en slik rehabilitering er fasaderehabiliteringen på Gamle Riksvei 18 som er igangsatt i år. I prosjektet medtas utskifting av vinduer, klimaskall, innbygging av balkonger, samt solcellepanel på fasaden. Prosjektet er en del av den bevisste satsning kommunisert via kommunens klima- og energiplan, med tanke på å oppgradere eksisterende bygningssmasse til passivhus.

Bygg/prosjekt	Etterisolering -passivhus standard	Varme- pumpe	Energi- brønner	Solceller / solfangere	Status	Kommentar
Mørkvedbukta skole og barnehage	X	X	X	X	Ferdig	
Tverlandet skole	X	X	X		Ferdig	
Hunstad ungdomsskole		X	X		Ferdig	
Asphaugen barnehage				X	Ferdig	Pilotprosjekt solceller, oppstart 2019
Tverlandet bo- og servicesenter		X	X		Ferdig	Utvidelse av brønnpark pågår
Gamle Riksvei 18	X			X	Pågår	Prosjekt pågår, ferdig i 2022
Dronningens gate 15	X	X			Pågår	Delvis etterisolert til passivhus
Mørkvedmarka barnehage		X		X	Pågår	Solceller og utskifting tak pågår
Skivik barnehage		X			Pågår	
Rønvik barnehage		X			Pågår	
Kjerringøy barnehage		X			Pågår	
Furumoen sykehjem		X	X		Pågår	I planleggingsfasen
Mørkved sykehjem		X	X		Pågår	I planleggingsfasen
Vollsletta sykehjem		X	X		Pågår	I planleggingsfasen
Saltstraumen skole		X	X	X	Pågår	I planleggingsfasen Solfangere (pilot)
Nytt akuttsenter	X	X	X	X	Pågår	I planleggingsfasen
Nye Løding barnehage	X	X	X	X	Pågår	I planleggingsfasen

Energimerking

I tiden fremover vil de fleste bygg bli energimerket på nytt og målsetning er da at man skal komme opp én klasse i forhold til forrige energimerking, som er en del av målsetningen i klima- og energiplanen.

Avslutning

Bodø kommune har et akseptabelt forvaltning-, drift- og vedlikeholds nivå. Differansen mellom anbefalt nivå og Bodø kommunes budsjett viser likevel at det fortsatt må være fokus på å tilføre midler til fremtidig vedlikehold i henhold til anbefaling gjennom Norsk prisbok.

I forbindelse med kartlegging av utskifting- og utviklingsbehov på hvert enkelt bygg, ser man at en del av de eldre byggene har et vesentlig større behov enn det som er avsatt i økonomiplan-perioden. Der forholdene tilsier at det ikke er tilstrekkelig dekning på vedlikeholdsfondet, vil man i disse tilfeller komme tilbake til bystyret i egen sak.