



FORVALTNING, DRIFT,
VEDLIKEHOLD OG UTVIKLING
AV KOMMUNENES BYGG

2020-2023

Innhold

Innledning – kontorleders beretning	3
Store verdier – stort ansvar	5
Utbyggings- og eiendomsavdelingens organisasjonskart	6
Veien videre	7
Vedlikeholdsprosessen	9
Utvikling av bygningsmassen	12
Tilstandsanalyse av bygningsmassen	11
Energieffektivisering	15
Investeringer i eksisterende bygningsmasse	18
Planlagte tiltak for skoler	20
Planlagte tiltak for barnehager	24
Planlagte tiltak for helsebygg	26
Planlagte tiltak for kultur- og idrettsbygg	28
Planlagte tiltak for øvrige bygg	29

Innledning – kontorleders beretning

Bodø kommunes plan for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens bygg rulleres årlig og gir brukere, politikere, administrasjon og andre aktører innsyn i tilstand og planlagte tiltak i kommunens bygningsmasse. Planen viser også hvordan FDVU-kontoret er organisert og hvilke fokusområder som er aktuelle for planperioden.

Miljøaspektet står sentralt i vedlikeholdsarbeidet, og fokus har vært spesielt rettet mot inneklime, varme, lys og luftkvalitet. De siste årene er det skiftet ut ventilasjonsanlegg på mange bygg, men det er fortsatt noen luftbehandlingsanlegg fra midten av 1990-tallet. Disse har en normal funksjonstid +/- 20 år. Med bakgrunn i dette er kartlegging av behov foretatt, utbedringsarbeidet igangsatt og videre arbeider gjennomføres i planperioden. Denne utskiftingen vil medføre en reduksjon av energikostnader.

FDVU-kontoret har fått som målsetning å redusere energikostnadene med 7,4 millioner kroner = 35 prosent (ift. 2010-nivå) innen utgangen av 2021. Dette er en betydelig reduksjon som kommer av både investeringer i nye tekniske løsninger og driftseffektiviseringstiltak. For å få dette realisert har kontoret jobbet med å få på plass sentral driftskontroll (SD) på alle bygg, samt romstyring av temperatur og ventilasjon. Disse to tiltakene muliggjør automatisk justering av anlegg i forhold til behov.

Disse satsningene innen energireduksjon er en politikk som er forankret i klima- og energiplanen, samt FNs bærekraftsmål, blant annet mål nr. 7 «ren energi til alle» og mål nr. 13 «stoppe klimaendringene». Her kan det også nevnes at direkte knyttet til disse målene testes det i 2020 ut solcelleanlegg på noen utvalgte bygg.

Oppgradering av elektriske anlegg og brannsikkerhet har også fortsatt fokus. Satsningen er videreført i økonomiplanen for kommende periode.

Etablering av adgangskontroll ble startet i 2018, og målet er å ha adgangskontroll på alle ytterdører, medisinrom og tekniske rom, på alle bygg, innen utgangen av 2023.

FDVU-kontoret jobber også med å tilpasse byggene til å oppfylle krav om universell utforming. Dette er hensyntatt på nye bygg, og er en del av utviklingen av eksisterende bygningsmasse. Det er kostbart å gjøre denne tilretteleggingen på enkelte eldre bygg, men dette er noe som anses som viktig og derfor prioriteres.

I 2019 ble det ved kontoret gjennomført forvaltningsrevisjon som skulle svare på spørsmålet: «i hvilken grad har Bodø kommune en rasjonell byggforvaltning?». Konklusjonen var at «Bodø kommune har i stor grad en rasjonell byggforvaltning». I tillegg til konklusjonen kom revisjonen også med følgende anbefalinger:

1. Bodø kommune bør sette av midler til planmessig langsiktig vedlikehold av sine bygg
2. Bodø kommune bør sørge for virkemidler som kan motivere brukerne til god arealutnyttelse
3. Bodø kommune bør sørge for en langsiktig plan for utvikling og tilpassing av bygningsmassen

I 2020 er FDVU-kontoret avhengig av å få opprettet et vedlikeholdsfond hvor midlene for planlagt vedlikehold avsettes. Dette vil sikre at kontoret kan sette av midler til tiltak som kommer, i tillegg til å ha fleksibilitet til å kjøre prosjekter som går over årsavslutninger. Samtidig er kontoret også avhengig av å få på plass et rom- og funksjonsprogram for å få mest mulig arealeffektive bygg som samtidig også har en god fleksibilitet med tanke på fremtidig bruk.

FDVU-kontoret vil i 2020 innføre nye metoder for gjennomføringen av planlagt vedlikehold. Vedlikeholdsprosessen endres fra å gjennomføre flere mindre vedlikeholdsprosjekter på alle bygg hvert år, til å innføre vedlikeholdsintervaller med større prosjekter hvert fjerde år for de enkelte bygg. Innføringen av fireårsintervaller for vedlikehold av bygningsmassen vil gi bedre tilstandsanalyser, grundigere kartlegging av behov, samt sikre gode tverrfaglige vurderinger. Å se flere vedlikeholdsprosjekter i sammenheng på tvers av fag, vil gi prosjektlederne bedre tid til å fokusere på ett bygg, noe som gir større mulighet til å involvere tekniske fag i planleggingen og gjennomføringen av prosjektet. Behovet for driftstilpasninger hos virksomhetene vil reduseres, da prosjektgjennomføringen konsentreres til en kortere tidsperiode. I tillegg vil færre, men større prosjekter gi en økonomisk gevinst, da prosjektering og rigg- og driftskostnader blir lavere ved ett stort prosjekt fremfor flere mindre prosjekter.

For å sikre en profesjonell drift og forvaltning av kommunens bygninger jobbes det i 2020 videre med en omorganisering av dagens vaktmestere og vedlikeholdspersonell. Dette betyr at kontoret i fremtiden kun vil ansette fagfolk og at det etableres ambulerende/mobile teknikere som er spesialister innen sitt fagfelt. I 2017-2019 er det ansatt egne elektrikere, automatiker, rørlegger og tømrere. For å fordele denne fagkompetansen ut over alle bygg ble det i 2019 innført sonedrift, hvor alle byggene er delt inn i fire soner. Summen av disse endringene har medført en bedre standard på vedlikeholdsarbeidet og dermed en langsiktig reduksjon av kostnader på vedlikehold. Denne satsningen skal fortsette i 2020 og fremover.

Bodø, 24.02.2020



Leder, FDVU-kontoret

Store verdier – stort ansvar

Den samlede eiendomsmassen i Bodø kommune er på ca. 300 000 m² bruttoareal. Arealene fordeler seg på følgende byggkategorier:

- Administrasjonsbygg 21 730 m²
- Barnehager 11 489 m²
- Skolebygg 119 041 m²
- Helsebygg 48 531 m²
- Kulturbygg 13 756 m²
- Idrettsbygg 20 254 m²
- Øvrige bygg 17 314 m²
- Sum * 252 115 m²
- Boliger ** 49 000 m²

* Nordlandshallen og Stormen inngår ikke i overnevnte arealoversikt. 8 300 m² av totalt 11 766 m² i Spektrum inngår i overnevnte arealoversikt.

** Boliger inkluderer areal fra Bodø kommune og Bodø kommunale boligstiftelse (BKBS).

Bodø kommune eier og forvalter om lag 300 000 m² bygningsmasse, inkludert ca. 49 000 m² boligareal. Bygninger eid av kommunale foretak/AS inngår ikke i dette grunnlaget. Boligkontoret, som har ansvar for vedlikehold av boliger, benytter utbyggings- og eiendomsavdelingen for å få utført ytre vedlikehold på bygg hvor vi er samlokalisert.

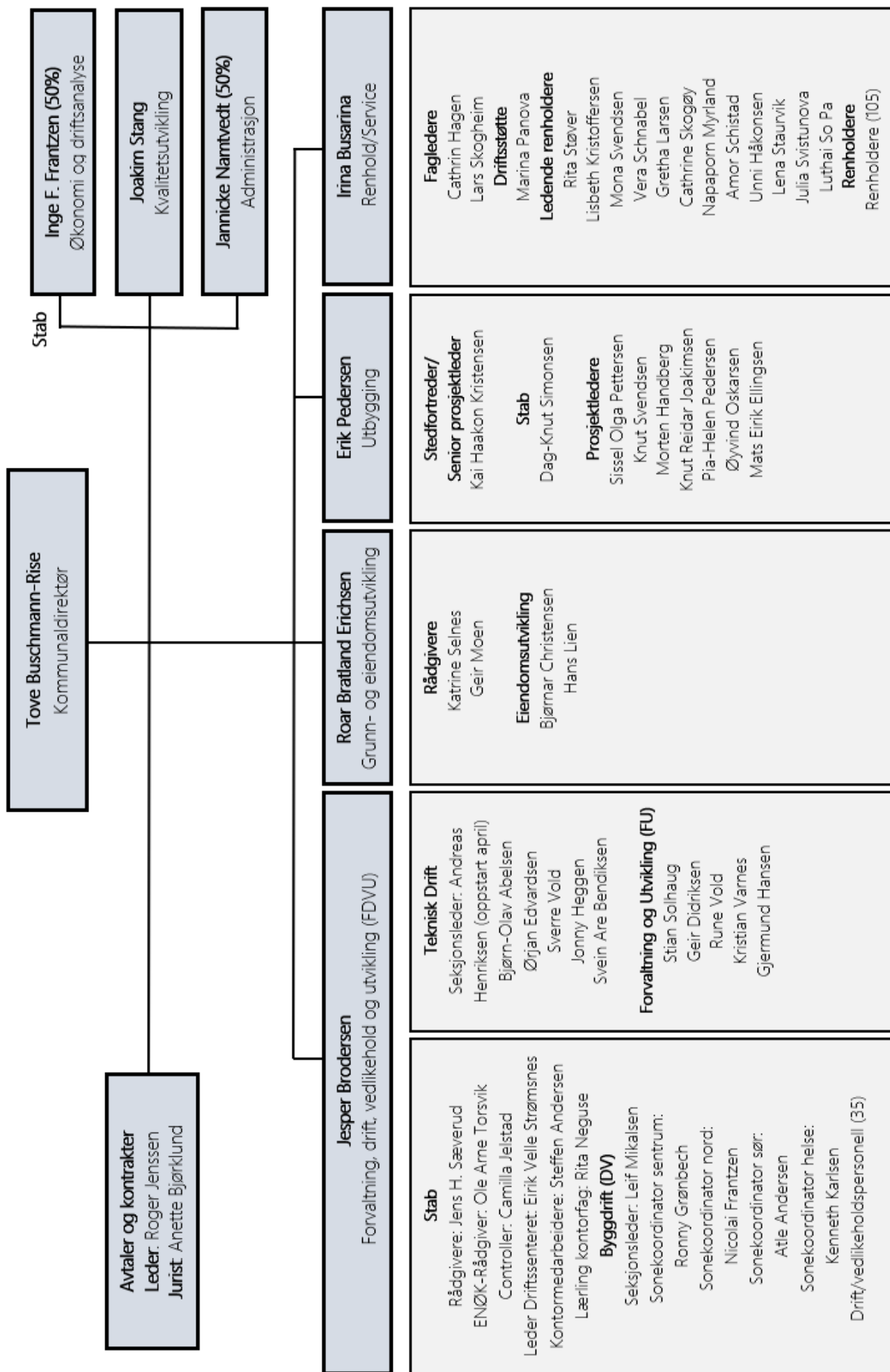
Å sikre riktig vedlikehold av kommunale bygg er en stor og viktig oppgave for Bodø kommune. Som byggherre, eiendomsforvalter og eiendomsutvikler, er utbyggings- og eiendomsavdelingen kommunens sentrale aktør i bygge- og eiendomssaker. Avdelingen forvalter og utvikler kommunal eiendom, gjennomfører deler av kommunens investeringsprogram, forestår periodisk vedlikehold, håndterer kjøp og salg av grunn, samt bistår brukerne innenfor drift, løpende vedlikehold og renhold.

Avdelingens sammensetning

Utbyggings- og eiendomsavdelingen består kommunaldirektør, stab og fem kontorer:

- Avtaler og kontrakter
- FDVU
- Grunn- og utvikling
- Utbygging
- Renhold/service

Utbyggings- og eiendomsavdelingens organisasjonskart



Veien videre

Et tilfredsstillende vedlikehold og lavt energiforbruk i alle kommunale bygg er en stor og viktig utfordring for Bodø kommune. Målet er å kunne tilby brukerne bygg og lokaler med god standard. Velholdte bygg gir grunnlag for effektiv og god tjenesteproduksjon.

Økt satsning på ENØK og drift av bygningene

I perioden 2010 til 2019 er energiforbruket redusert med 25 prosent. Fra 2017 til 2019 er energikostnadene redusert med 5 millioner kilowatt-timer (kWh). I løpet av de to neste årene er målet å redusere energiforbruket med ytterligere 2,4 millioner kWh, og man vil da oppnå en total besparelse på 7,4 millioner kWh innen utgangen av 2021.

I 2019 ble oppgradering av tekniske anlegg på barnehager prioritert. Dette omhandler utskifting av ventilasjonsanlegg, oppgradering av automatikk og SD-anlegg. Videre omfatter dette optimalisering av teknisk drift på bygg, slik at man har riktig komfort, det vil si temperatur og luftmengde, når byggene er i bruk. I den neste perioden vil resterende bygningsmasse uten SD-anlegg ha hovedfokus, og det vil være fokus på energiproduksjon, først og fremst med tanke på solceller og solfangere. Ut ifra de resultater som er oppnådd med energibrønner, vil man også satse videre på dette i den kommende perioden.

FDVU-kontorets digitaliseringsprosjekt

Høsten 2018 ble det innført en ny digital plattform for forvaltning av bygningsmassen til Bodø kommune. Man er nå i prosess med å få all oppdatert informasjon og oppfølging av bygningsmassen over til den nye plattformen, Facilit. Tilgangen til denne plattformen er tilgjengeliggjort for eiere, leietakere 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 vil samtidig ivareta lovpålagte kontroller og underlag som i forbindelse med tilsyn vil dokumentere tilstand og planlagte/gjennomførte tiltak på bygningsmassen. Mindre vedlikeholdsprosjekter gjennomføres med samme plattform som styringsverktøy. Plattformen legger også til rette for en bedre kommunikasjon mellom FDVU-kontoret som forvalter og byggets brukere. Alle parter vil få tilgang til samme informasjon om framdrift og status på pågående og planlagte oppgaver. Plattformen ivaretar lik tilgang til alle brukere ved å være skybasert og kan nås fra samtlige digitale enheter.

Siden 2018 har man stadig satt inn flere og flere sensorer i byggene, helt ned på romnivå. Her overvåkes temperaturer, relativ fuktighet og CO₂-konsentrasjon. Neste steg blir å vurdere en kunstig intelligens som lærer seg aktiviteten i bygget og heretter justerer luft, lys og varme i henhold til bruksmønster i bygget, samt ytre påvirkninger som eksempelvis sol, utvendig temperatur og lignende. I de neste fire år vil det på kontoret også gjøres vurderinger om jobben videre med en «Digital tvilling» av byggene. Dette er en 3D-digitalisering av et fysisk tegningsgrunnlag hvor alle tekniske installasjoner og komponenter vises. I et fremtidig perspektiv vil man på denne måten hele tiden hente ut eksempelvis hvor mye strøm som brukes, hvor mange mennesker som er i et område eller hva temperaturen er i et bygg.

Anbefalt vedlikeholds nivå

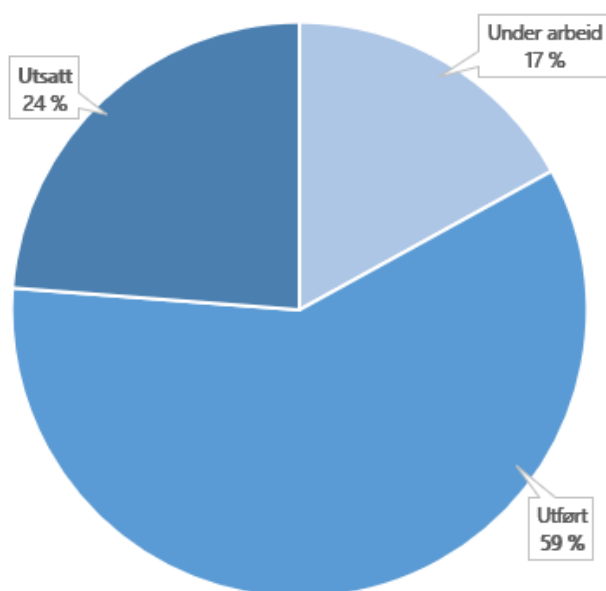
I 2008 ble det i regi av Kommunens Sentralforbund gjennomført en kartlegging av tilstanden til kommunale bygninger i en rekke kommuner. Kartleggingen ble gjennomført av Multiconsult og PWC. I rapporten ble det estimert normtall for normalt verdibevarende vedlikehold, basert på NS 3454 "Livssyklus-kostnader for byggverk".

Gjennomsnittlig vedlikeholdsbehov for kommunale bygninger med 60 års levetid ble beregnet til ca. 231 kroner per m² per år, mens med 30 års levetid ble normtallet beregnet til 135,5 kroner per m² (begge tall er indeksjustert til 2020-kroner). Fra 2017 er denne FDVU-kostnaden medtatt i alle nye bygg, mens for øvrige bygg er det avsatt 96 prosent av det anbefalte nivået for å opprettholde byggene på dagens nivå.

De investeringer som er gjort og gjøres er med på å redusere etterslepet kommunen har opparbeidet over tid. Dersom dette videreføres i Bodø kommune fremover, er etterslepet for utførelse av nødvendige oppgaver endelig avtagende. Endrede krav til bygningenes funksjonalitet i forhold til brukerne tjenesteproduksjon og organisatoriske endringer krever investeringer i eksisterende bygningsmasse og nye bygg fortløpende. Økning i bygningsmassen medfører også at det totale behovet for driftsmidler blir større. Det er derfor viktig at det tas høyde for nødvendig avsetning til driftsmidler i henhold til planlagt arealøkning i årene fremover.

Resultat av vedlikehold i 2019

Av tiltakene som var planlagt utført i 2019 ble 59 prosent utført etter planen. 17 prosent av tiltakene er påbegynt i 2019 og vil ferdigstilles i 2020, mens 24 prosent av tiltakene ble utsatt. Noen av de utsatte tiltakene vil bli gjennomført i 2020, mens noen tiltak er naturlig å utsette til byggets vedlikeholdsår.



Vedlikeholdsprosessen

En bevisst satsing på å få fram det faktiske behovet for vedlikehold, samt bedre planlegging av tiltak, har ført til økt og bedre vedlikehold i kommunens bygningsmasse. En mer effektiv og profesjonell drift av bygg har også bidratt til den positive utviklingen.

I 2020 vil FDVU-kontoret innføre nye metoder for gjennomføringen av planlagt vedlikehold.

Vedlikeholdsprosessen endres fra å gjennomføre flere mindre vedlikeholdsprosjekter på alle bygg hvert år, til å innføre vedlikeholdsintervaller med større prosjekter hvert fjerde år for de enkelte bygg. Det vil si at kommunens bygningsmasse deles inn i fire omtrentlig like deler basert på antall kvadratmeter, kompleksitet og type bygg. Inndelingen vil etter hvert justeres basert på flere kriterier, som blant annet tilstandsgrad, universell utformingsgrad og brukertilfredshet i byggene. På den måten vil FDVU-kontoret kunne arbeide med de byggene som har størst behov for tiltak.

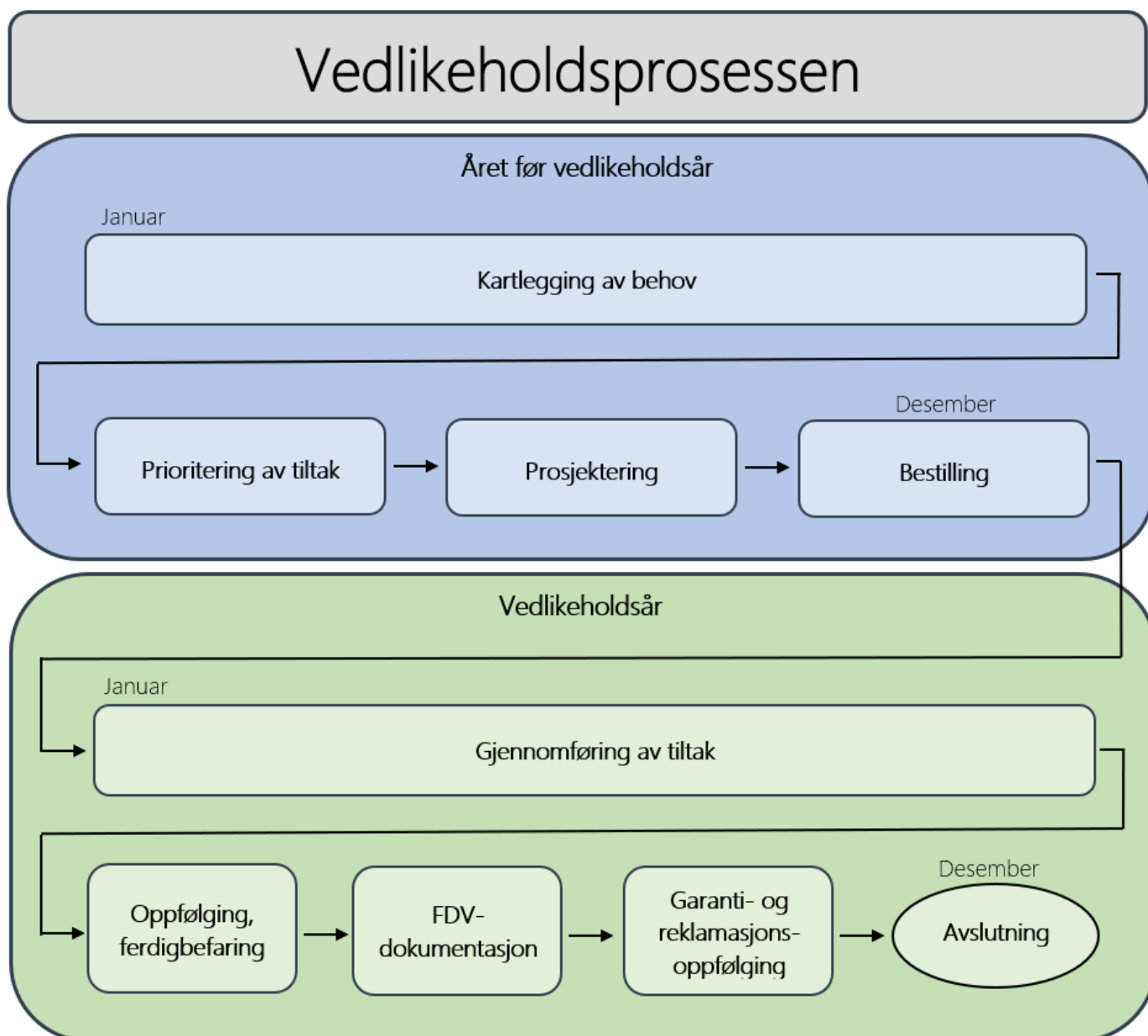
	2021	2022	2023	2024
¼ av bygningsmassen	Analyse - nivå 2 Vedlikeholdsmøte Planlegging	Gjennomføring av tiltak		
¼ av bygningsmassen		Analyse - nivå 2 Vedlikeholdsmøte Planlegging	Gjennomføring av tiltak	
¼ av bygningsmassen			Analyse - nivå 2 Vedlikeholdsmøte Planlegging	Gjennomføring av tiltak
¼ av bygningsmassen				Analyse - nivå 2 Vedlikeholdsmøte Planlegging

	2025	2026	2027	2028
¼ av bygningsmassen	Analyse - nivå 3 Vedlikeholdsmøte Planlegging	Gjennomføring av tiltak		
¼ av bygningsmassen		Analyse - nivå 3 Vedlikeholdsmøte Planlegging	Gjennomføring av tiltak	
¼ av bygningsmassen			Analyse - nivå 3 Vedlikeholdsmøte Planlegging	Gjennomføring av tiltak
¼ av bygningsmassen				Analyse - nivå 3 Vedlikeholdsmøte Planlegging

Fireårsintervaller for vedlikehold av bygningsmassen

Innføringen av fireårsintervaller for vedlikehold av bygningsmassen vil gi bedre tilstandsanalyser, grundigere kartlegging av behov, samt sikre gode tverrfaglige vurderinger. Å se flere vedlikeholdsprosjekter i sammenheng på tvers av fag, vil gi prosjektlederne bedre tid til å fokusere på ett bygg, noe som gir større mulighet til å involvere tekniske fag i planleggingen og gjennomføringen av prosjektet. Behovet for driftstilpasninger hos virksomhetene vil reduseres, da prosjektgjennomføringen konsentreres til en kortere tidsperiode. I tillegg vil

færre, men større prosjekter gi en økonomisk gevinst, da prosjektering og rigg- og driftskostnader blir lavere ved ett stort prosjekt fremfor flere mindre prosjekter.



Vedlikeholdsprosessen

Året før vedlikeholdsår

Året før vedlikeholdsåret gjennomføres det omfattende planleggings- og klargjøringsarbeid knyttet til det påfølgende vedlikeholdsåret. Året starter med behovskartlegging. Bygningsinspektører og teknisk personell gjennomfører tilstandsanalyse, og resultatet av denne analysen er tilstandsgrad og konsekvensgrad for alle bygningsdeler og anlegg, samt registrering av nødvendige vedlikeholdstiltak. Analysen inkluderer også asbestkartlegging ved behov og universelle utformingsbehov. Videre vil FDVU-kontoret ved kontorleder, prosjektleder, rådgivere, byggdrifter og sonekoordinator kalle inn til vedlikeholdsmøte med virksomheten for å kartlegge virksomhetens behov. I vedlikeholdsmøtet vil virksomheten få mulighet til å fremme behov og

eventuelle endringer som kan bidra til å gjøre den daglige driften mer effektiv, samt kunne bidra til økt kapasitet/produksjon. Myndighetskrav, lov og forskriftskrav, klima- og energiplan og eventuelle andre føringer vil også gjennomgås i denne kartleggingen. Under kartleggingen vil prosjektgruppen også vurdere om tiltakene er kostnadseffektive sammenlignet med eventuelt nybygg.

Når behovskartleggingen er gjennomført, starter arbeidet med å prioritere tiltakene og definere målsetning og rammer for prosjektet. Man vil da sortere de ulike tiltakene som er registrert, og vurdere om alle tiltakene bør gjøres i førstkommende vedlikeholdsår, eller om noen tiltak er naturlig å utsette til neste vedlikeholdsår.

Når man har bestemt hvilke tiltak som skal inngå i prosjektet, starter arbeidet med prosjektering. Man vil her involvere alle berørte fag, både bygg og teknisk, for å sikre et godt helhetlig prosjekteringsgrunnlag. Resultatet av prosjekteringen er et grunnlag for gjennomføring av konkurransen. Når konkurransegrunnlaget er ferdigstilt sendes dette ut på anbud, og anbudsprosessen blir gjennomført i henhold til loven om offentlige anskaffelser.

Vedlikeholdsår

I vedlikeholdsåret vil man gjennomføre tiltakene som ble kartlagt og prioritert året før. Når vedlikeholdsåret starter, er konkurransen gjennomført, og arbeidet klar for å settes i gang, herunder byggeplassoppfølging og annen prosjektledelse.

Ved ferdigbefaringen overleveres byggeprosjektet, samt FDV-dokumentasjon fra entreprenør til byggherre. Etter at byggeprosjektet er overlevert, vil prosjektlederen følge opp prosjektet i garantitiden med tanke på byggeiers interesser.

Drift, løpende vedlikehold og akutt vedlikehold

Gjennomføring av drift og løpende vedlikehold, samt akutt vedlikehold vil fortsatt skje kontinuerlig.

Drift og løpende vedlikehold omfatter alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at bygningen med sine tekniske installasjoner skal fungere som planlagt både funksjonelt, teknisk og økonomisk. Dette innebærer også mindre tiltak for å imøtekomme krav og pålegg fra gjeldende myndigheter.

Akutt vedlikehold er hendelser som ikke kan planlegges, og det vil alltid være behov for en reserve til uforutsette tiltak. Det er hvert år havari på komponenter for tekniske installasjoner og andre uforutsette forhold som kan utgjøre betydelige kostnader.

Driftsmøter med virksomhetene

Leder for byggdriftsseksjonen vil hvert år gjennomføre driftsmøter med alle virksomhetene. I disse møtene vil det være fokus på drift og løpende vedlikehold av byggene.

Utvikling av bygningsmassen

Utvikling av bygningsmassen er tiltak som må gjennomføres med bakgrunn i brukers endrede behov eller på grunn av nye lovpålagte krav og forskrifter. Utvikling kan videre defineres i følgende kategorier:

Ombygging

Ombygging betyr vanligvis arbeider for å endre en bygning eller et anleggs funksjoner, arealbruk eller standard, uavhengig av i hvilken retning standarden endres. Den nye bruken av bygningen vil avgjøre om man velger en lavere eller høyere standard. Gjennomføring av ombygginger gir bedre driftstilpasning og reduksjon for driftskostnader for virksomhetene.

Modernisering

Modernisering omfatter vanligvis arbeider for å tilføre manglende funksjoner eller tilfredsstillende formelle krav som har kommet etter den opprinnelige oppføringen. Begrepet omfatter også arbeider for å tilfredsstillende krav som følge av bruks- og behovsendring.

Restaurering

Ved en restaurering ønsker man å bevare mest mulig av bygningsdelene fra den perioden man vil tilbakeføre til, mens senere tilføyelser kan bli fjernet.

FDVU-kontorets arbeid med utvikling av bygningsmassen

FDVU-kontoret har brukt de siste årene til å skape en organisasjon som automatisk følger opp drift og mindre vedlikeholdsoppgaver. Neste fokusområde vil være å etablere gode prosesser for planlagte vedlikehold og gjennomføring av utviklingstiltak.

Ved FDVU-kontoret jobber man særlig med det man kaller «Lille U'en». Dette innebærer små ombygginger og moderniseringstiltak på byggene. Disse ønskene kommer gjerne direkte fra virksomhetene, og det er alt fra å modernisere det lille te-kjøkkenet til å etablere flere stikkontakter for PC- og nettbrettloading. Fellesnevneren er at det er små tiltak som gir stor nytte for våre brukere. Eksempelvis kan man gjøre små tilpasninger ved utskifting av kjøkkeninnredning i en barnehage, der man ved utskiftingen legger til rette for at barna kan medvirke på kjøkkenet sammen med barnehageansatte. Disse tiltakene trenger heller ikke være kostbare, spesielt når man kan løse de i forbindelse med andre tiltak man planlegger.

Utviklingsoppgaver som omfatter større ombygginger og moderniseringstiltak vil gjennomføres i forbindelse med byggets vedlikeholdsår. Noen konkrete tiltak som er gjennomført i 2019 og er i gang med i 2020:

- Hunstad barneskole: Ombygging av bibliotek for å imøtekomme virksomhetens behov for flere lærerarbeidsplasser og klasserom. Dette ble utført ved å flytte biblioteket ned i et mindre rom i kjelleren, for så å bygge om biblioteket til klasserom og arbeidsplasser for lærerne.
- Teamgården: Barnevernet samles i ett bygg. Dette vil gi store muligheter for kostnadsbesparelser i forbindelse med avvikling av flere leiekontrakter, samt at en samlokalisering vil medføre mindre arealbehov for blant annet personalrom, garderober og møterom. En samlokalisering vil også gi

virksomheten muligheter for å se på gevinstrealisering med tanke på en reduksjon i antall ansatte grunnet mer effektiv drift.

- Vollveien 30/tidl. Midlertidig rådhus: Her jobbes det med en utvikling av eiendommen med tanke på å samlokalisere Notveien aktivitetssenter og Symra dagsenter. En slik somlokalisering vil gjøre at kommunen reduserer behovet for leid areal og samtidig får samlet like virksomheten i ett bygg. Dette vil medføre en økt produksjon, samt en mer kostnadseffektiv drift.
- Misvær oppvekstsenter: Barnehagen i Misvær har utfordringer relatert til radon, dårlig vedlikehold, energi-ineffektivt, uteområde med behov for oppgradering, samt er lite arealeffektiv. Virksomheten flyttes nå inn til skolen i Misvær. Dette vil medføre at de to virksomhetene kan dele personalfasiliteter, og det kan vurderes å redusere med en lederstilling. En annen fordel er at barna i barnehagen vil få en naturlig overgang fra barnehage til barneskole.

Det er også startet en prosess hvor utbyggings- og eiendomsavdelingen i fellesskap med oppvekst- og kulturavdelingen skal se nærmere på byggene kulturkontoret disponerer. Man vil her undersøke om man kan oppnå mer areal- og energieffektive utnyttelse av bygningsmassen.

I økonomiplanperioden vil FDVU-kontoret i samarbeid med grunn- og utviklingskontoret utarbeide en eiendomsporteføljestrategi. Her vil man utarbeide langsiktige strategier for eiendomsporteføljen for å optimalisere bruk av kommunale bygg og areal. I forbindelse med budsjettprosessen ble det lagt til grunn at utbyggings- og eiendomsavdelingen skal selge eiendom for 70 millioner kroner i 2021 og 100 millioner kroner i 2022. Eiendomsportefølgestrategien vil blant annet belyse bygg som anbefales avhendet i perioden.

Tilstandsanalyse av bygningsmassen

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

Analysenivå

Analysenivået definerer hvor detaljert man samler inn data og analysenivået setter noen føringer på hva man kan bruke dataen til. Norsk Standard 3424 – tilstandsanalyse av byggverk brukes som metode for gjennomføringen.

En tilstandsanalyse kan gjennomføres iht. tre analysenivåer: nivå 1, 2 og 3. FDVU-kontoret anser det som mest hensiktsmessig å starte med nivå 1 og har ambisjon om å oppnå nivå 2 innen 1-2 år.

- Nivå 1 brukes for å gi porteføljeoversikt, kostnadsoverslag for vedlikehold, reparasjoner, utbedringer og langtidsbudsjettering.
- Nivå 2 brukes ved ombygging, vurdering av skadeomfang og årsak eller ved inspeksjon av deler av byggverk hvor det erfaringsmessig ofte registreres avvik. Dette nivået brukes for å gi detaljerte kostnadsoverslag for vedlikehold, reparasjon, utbedring og langtidsbudsjettering.
- Nivå 3 brukes ved utskiftning og rehabilitering basert på risikovurdering som ledd i prosjektering av tiltak. Nivået kan også brukes ved skadetaksering.

Tilstandsgrad og konsekvensgrad

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.

Konsekvensgrad (KG) er et uttrykk for hvor alvorlige eller omfattende konsekvensene en observert tilstand vil kunne medføre. KG vurderes fra skala 0 til 3:

KG 0 =	Ingen konsekvenser
KG 1 =	Små og middels konsekvens
KG 2 =	Vesentlige konsekvenser
KG 3 =	Store og alvorlige konsekvenser

Risikoprofil

Tilstandsgrad multiplisert med konsekvensgrad gir en risikoprofil. I denne sammenheng er risikoprofil det viktigste verktøyet for å iverksette tiltak. Risikoprofilen til de ulike byggene gir en god indikasjon på hvor man bør starte med tiltak, og brukes i tillegg til å sammenlikne effekten av pengebruken på kontoret over tid. Det å sammenlikne risikoprofilen til de ulike byggene over tid vil være et viktig måleverktøy.

Universell utforming

Universell utforming (UU) handler om er 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.
TGIU =	Bygget ligger i uegnet terreng, er ikke i bruk, eller har ingen funksjon nødvendig for å oppfylle likestillingskrav.

Vurdering av bygningsmassen

Hovedfokus i 2019 var å gjennomføre tilstandsvurdering for skolebygg, barnehager og helsebygg. Det har i tillegg blitt gjort en tilpasning av konsekvensgrad, hvor graden nå baseres på konsekvensene man vil oppleve ved at virksomhetene ikke kan benytte byggene til sin primære funksjon lengre. Dette kan skje ved for eksempel brann, vannlekkasjer eller nedetid på tekniske installasjoner. I tilpasningen har man blant annet vurdert samfunnsmessige utfordringer med nedetid, antall personer som berøres og mobilitet på virksomheten. Dette vil skape en risikoprofil som vil være en bedre veiledning for beslutningstakere når ulike tiltak skal vurderes.

Følgende konsekvensgrad er lagt til grunn for de ulike byggkategoriene*:

Kultur/idrettsbygg	1,0
Administrasjonsbygg	1,1
Ungdomsskole	1,3
Barnehage	1,5
Barneskole	1,7
Sykehjem	2,0

Høsten 2019 ble det også gjennomført en intern kartlegging av universell utforming. Kartleggingen er basert på en rekke kriterier med henvisning til gjeldende lovverk innen universell utforming fra Lovdata og Tek17. Av kriterier kan man nevne blant annet HC-parkering, taktil skilting, rullestol-tilgjengelighet og HC-WC i alle etasjer.

Oversikten nedenfor viser tilstandsregistreringen for Bodø kommunes bygg. Oppsummert gir tilstandsvurderingen en gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,22. Dette er en forbedring fra en gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,26 året før. Forbedringen skyldes flere faktorer, blant annet overlevering av tre nye bygg og avhending av ett bygg, samt at det har vært et aktivt år med gjennomføring av mange planlagte vedlikeholdsoppgaver og moderniseringstiltak ved FDVU-kontoret. Konsekvensgrad viser en gjennomsnittsverdi på 1,5 etter tilpasningene. Universell utformingskartleggingen gir en gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,82, noe som tilsier at man har en vesentlig oppgave foran seg for å gjøre byggene bedre innenfor universell utforming.

Tilstandsregistrering for bygg	Tilstandsgrad	Konsekvensgrad	Risikoprofil	Universell utforming
Alstad barneskole	1,32	1,70	2,24	2,33
Alstad helsebygg	1,59	1,10	1,75	2,50
Alstad ungdomsskole	1,17	1,35	1,58	2,33
Asphaugen barnehage	1,15	1,50	1,73	1,75
Aspåsen gymbygg	1,12	1,10	1,23	1,33
Bankgata flerbrukshall	0,70	1,10	0,77	1,17
Bankgata ungdomsskole	1,05	1,30	1,37	1,83
Barnas hus barnehage	1,10	1,50	1,65	1,67
Bodø rådhus	0,00	1,10	0,00	0,00
Bodø Spektrum	1,44	1,10	1,59	1,00
Bodøsjøen barnehage	1,74	1,10	1,91	Ikke vurdert
Bodøsjøen skole	1,17	1,70	1,98	1,67
Bratten Aktivitetspark	1,00	1,10	1,10	1,77
Engmark barnehage	1,28	1,50	1,92	2,11
Furumoen helsesenter	1,32	2,00	2,63	2,00
Fylkesmannsboligen	1,20	1,10	1,32	3,00
Gamle riksvei 18	1,22	2,00	2,44	0,50
Gamle riksvei 6	1,19	1,10	1,31	2,65
Gamle Tverlandet skole	1,81	1,10	1,99	2,44
Gartneri i Kirkeveien	1,50	1,00	1,50	2,50
Gimle fritidslokale	1,44	1,00	1,44	2,33
Gjæran barnehage, avdeling Messiosen	1,22	1,50	1,83	2,67
Gjæran barnehage, avdeling Osphaugen	1,44	1,50	2,17	2,67
Grønnåsen skole	1,11	1,70	1,88	1,17
Helligvær skole	1,21	1,70	2,06	1,92
Herredshuset	1,90	1,10	2,09	2,33
Hovdejordet sykehjem	1,06	2,00	2,11	0,83
Hunstad barneskole	1,33	1,70	2,27	1,83
Hunstad ungdomsskole	1,11	1,30	1,44	1,83
Hunstad øst barnehage	0,80	1,50	1,20	1,83
Hålogalandsgata 131	1,00	2,00	2,00	0,83
Jentoftsletta barnehage	1,11	1,50	1,66	1,50
Junkerveien 49	1,50	1,10	1,65	2,20
Kjerringøy barnehage	1,11	1,50	1,66	1,83
Kjerringøy brannstasjon	1,10	2,00	2,20	2,00
Kjerringøy skole	1,25	1,70	2,13	2,75
Knaplund gamle skole	1,00	1,10	1,10	Ikke vurdert
Kongens gate 16	2,00	1,10	2,20	Ikke vurdert
Krisesenteret	1,50	2,00	3,00	1,83
Kvartal 99	0,00	1,00	0,00	0,28
Landegode skole	1,15	1,70	1,95	2,08

Tilstandsregistrering for bygg	Tilstandsgrad	Konsekvensgrad	Risikoprofil	Universell utforming
Linken barnehage	1,11	1,50	1,67	2,75
Løp hovedgård	1,70	1,10	1,87	3,00
Løpsmark skole	1,34	1,70	2,28	1,67
Maurtua barnehage	1,44	1,50	2,17	2,33
Misvær administrasjonsbygg	1,12	1,10	1,23	2,17
Misvær barnehage	1,28	1,50	1,92	2,83
Misvær skole	1,27	1,70	2,16	2,06
Mørkved sykehjem	1,35	2,00	2,70	0,50
Mørkvedmarka barnehage	1,10	1,50	1,65	2,50
Mørkvedmarka skole	1,30	1,70	2,21	2,31
Nye Tverlandet Skole	0,00	1,70	0,00	0,17
Rønvik barnehage	0,80	1,50	1,20	0,50
Rønvik legesenter	1,18	1,80	2,12	1,60
Rønvik skole	1,33	1,70	2,27	1,58
Rønvik vel, Gjerdås	1,60	1,00	1,60	3,00
Salten Krematorium	1,30	2,00	2,60	2,00
Saltstraumen barnehage	1,28	1,50	1,92	2,33
Saltstraumen skole	1,38	1,70	2,35	2,00
Saltvern skole	1,17	1,70	1,99	1,63
Sentrum barnehage, avdeling Vestbyen	1,22	1,50	1,83	1,50
Sentrum sykehjem	1,10	2,00	2,20	1,00
Skaug oppvekstsenter	1,14	1,50	1,71	1,75
Skivik barnehage	1,25	1,50	1,88	1,85
Skjerstad oppvekstsenter	1,22	1,50	1,83	2,56
Speiderveien 4	1,16	1,10	1,27	1,67
Stadiontunet sykehjem	1,20	2,00	2,40	1,00
Stokkvik barnehage	1,28	1,50	1,92	2,50
Stordalshallen	1,52	1,10	1,67	2,00
Støver skole	1,70	1,70	2,89	2,17
Symra dagsenter	1,41	1,70	2,40	1,33
Sølvsuper helse og velferdssenter	1,00	2,50	2,50	0,50
Tverlandet bo- og servicesenter	1,11	2,00	2,21	2,00
Villa Vekst	1,30	1,10	1,43	1,92
Vollsletta sykehjem	1,14	2,00	2,29	1,67
Vollveien 30	1,28	1,10	1,41	1,33
Østbyen skole	1,20	1,70	2,04	1,37

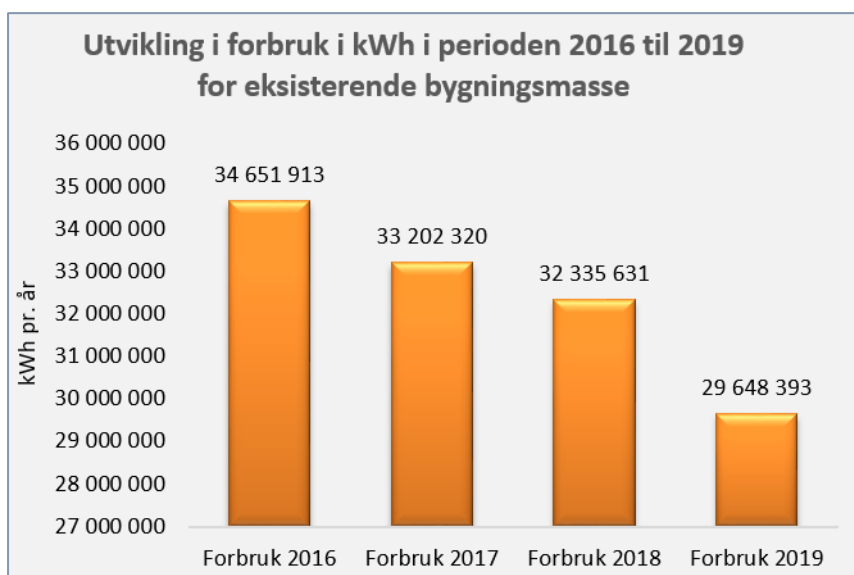
Energieffektivisering

Ved FDVU-kontoret jobbes det målrettet med energieffektivisering. I økonomiplanen for 2020 og 2021 er det lagt inn innsparingskrav på henholdsvis 6,9 millioner kroner og 7,4 millioner kroner. I tillegg er det ikke tildelt driftsmidler for gatevarme rundt Rådhuset, noe som utgjør et sted mellom 300 000 – 400 000 kroner i året. Dermed blir det samlede innsparingskravet på ca. 7,8 millioner kroner.

Energieffektiviseringsarbeid tar utgangspunkt i kilowatt-timer som måleenhet. I den sammenheng omregnes innsparingskravet til kilowatt-timer, hvor 1 krone = 1 kilowatt-time (kWh)

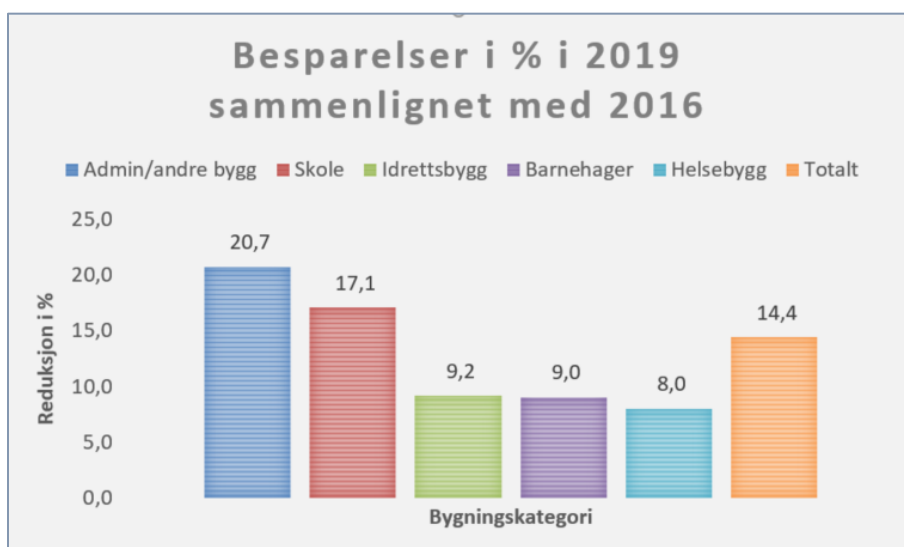
Av utbyggings- og eiendomsavdelingens bygninger blir 213 000 m² energioppfulgt. Energiforbruket for disse bygningene var i 2019 29,1 millioner kWh. I 2010 var energiforbruket på 39,2 millioner kWh og i 2016 var forbruket på 34,6 millioner kWh.

Total besparelse i perioden 2017 til 2019 er på 5 millioner kWh, sammenlignet med 2016-nivå.



Utviklingen i energiforbruk i perioden 2016 til 2019, for eksisterende bygningsmasse.

Totalt fordelt på hele bygningsmassen (213 000 m²) ble det brukt 14,4 prosent mindre energi pr. m² i 2019, sammenlignet med i 2016.



Besparelse i prosent for de forskjellige byggkategoriene i 2019, sammenlignet med 2016-nivå.

Følgende fire 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 varmepumper og andre miljøvennlige energikilder

I 2019 var hovedfokus rettet mot tiltak i barnehagebygg. Dette arbeidet vil fortsette i 2020 innenfor de samme kjerneområdene, men bygg som har gamle og utslitte SD-anlegg vil prioriteres. Optimalisering av flere bygg vil også bli prioritert i den kommende planperioden.

Det 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 og gir en total besparelse på ca. 900 000 kWh pr. år. Videre vil det jobbes med flere slike prosjekter. I de prosjektene hvor ENØK-tiltak i bygningsmassen kvalifiserer til støtte fra ENOVA vil dette søkes.

I 2020 starter arbeidet med Bodø kommunes første solcelleanlegg. Dette blir montert på Asphaugen barnehage. Man ser for seg at anlegget vil levere omtrent 10 prosent av strømbehovet til barnehagen. Målet er å ha dette anlegget idriftsatt i løpet av mars 2020.

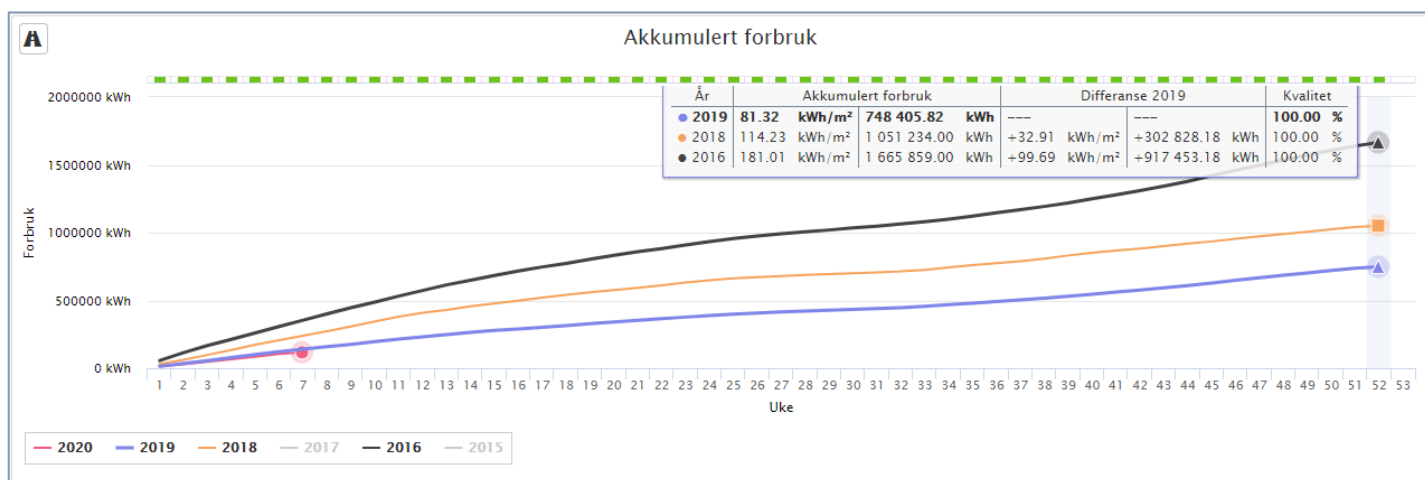
Oppgradering av nye ventilasjonsanlegg på skoler, barnehager og sykehjem fortsetter i 2020.

Energioppfølgingssystemet ble oppgradert i 2017 og bidrar til at man har kontroll på energiforbruket på bygningsmassen hvor dette er installert. Systemet avdekker også besparelsen av tiltak som blir iverksatt. I løpet av 2020 vil gatevarmeanlegg skilles ut, slik at man får oversikt over forbruk pr m².

Samlet vil disse tiltakene gi bedre innelima og økt komfort i bygningene. Videre bidrar dette til redusert energiforbruk.

Varmepumpe med energibrønner

I løpet av 2018 ble prosjektet med varmepumpe og energibrønner på Hunstad ungdomsskole ferdigstilt. Det er investert 5,5 millioner kroner i prosjektet og man ser nå at energiforbruket er redusert med 900 000 - 950 000 kWh pr. år når man nå har optimalisert bygget. Dette gir en nedbetalingstid på ca. 6-7 år.



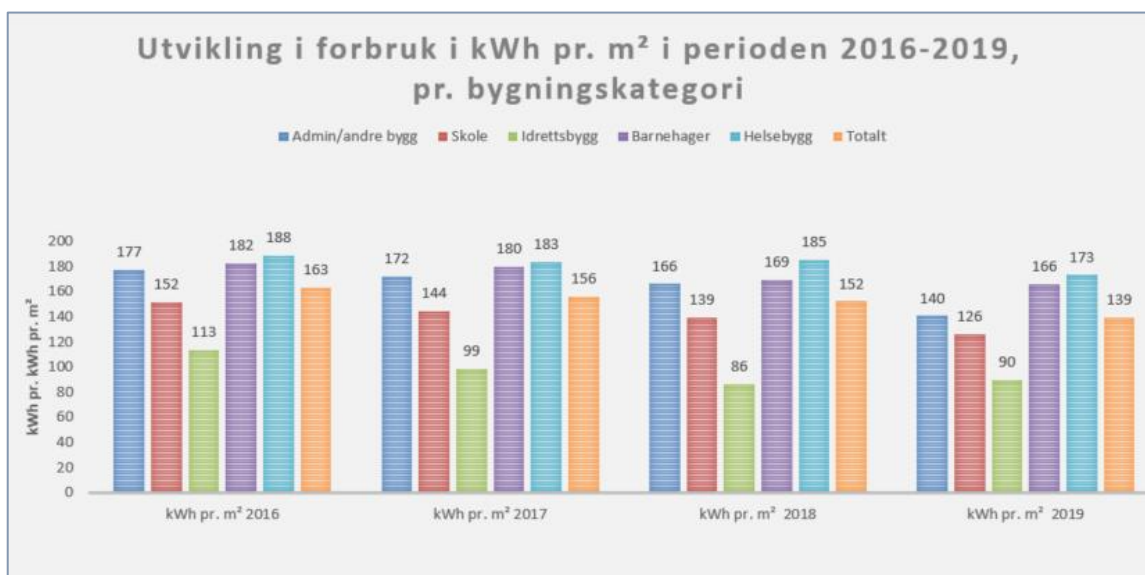
Energiutvikling på Hunstad ungdomsskole etter installasjon av varmepumpe med energibrønner i 2018. Besparelse i 2019 er på 917 000 kWh sammenlignet med 2016.

Ambisjon og mål på sikt

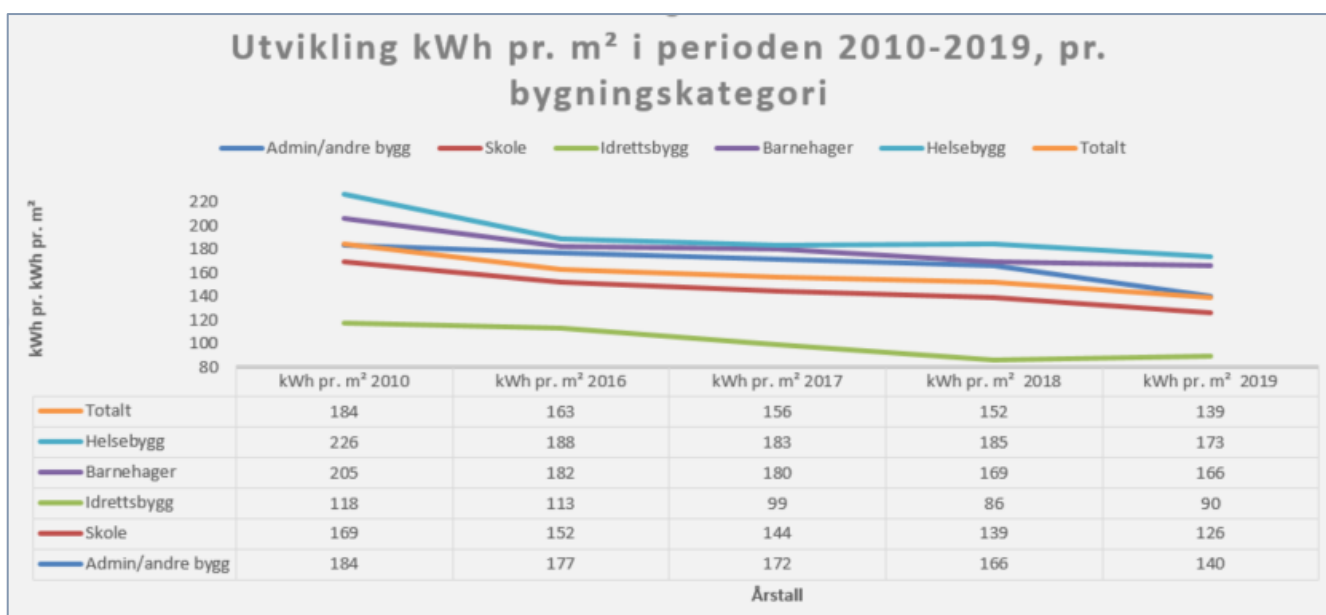
Hovedmål fremover er å jobbe videre med samme kjerneområder inntil man har kontroll på hele bygningsmassen som utbyggings- og eiendomsavdelingen har ansvar for. I tillegg vil man begynne å få inn solceller på bygninger og det ser ut til å ligge spesielt godt til rette for dette i forbindelse med utskifting av tak.

I perioden 2017-2019 er energiforbruket redusert med ca. 5 millioner kWh sammenlignet med 2016. Ambisjonen og målsetningen er å redusere energiforbruket med ytterligere 2,4 millioner innen utgangen av 2021 og man vil da oppnå en total besparelse på 7,4 million kWh. Dersom man når denne ambisjonen vil energiforbruket reduseres med ca. 35 prosent i perioden 2010 til 2021. I etterkant av dette vil man kunne vurdere utlysning av Energy Performance Contract (EPC).

Grafene nedenfor viser nedgangen i antall kilowatt-timer pr. m² på de forskjellige bygningskategoriene i Bodø kommune.



Nedgangen i kWh pr. m² i perioden 2016 til 2019, pr. bygningskategori.



Nedgangen i kWh pr. m² i perioden 2010 til 2019, pr. bygningskategori.

Investeringer i eksisterende bygningsmasse

Det foretas fortløpende investeringer i eksisterende bygningsmasse i Bodø kommune. Disse tiltakene kommer i tillegg til vedlikeholdsoppgavene som dekkes over driftsbudsjettet. Tiltakene fremstår som følge av pålegg og krav fra myndighetene, samt behov for utskiftinger/modernisering.

Listen under viser planlagte investeringer i eksisterende bygningsmasse i Bodø kommune. Nybygg og større rehabiliteringer gjennomføres av utbyggingskontoret, og er ikke inkludert i denne oversikten.

9233 - Skolenes uteområder

Arbeidet med skolenes uteområder vil foregå fortløpende for å lukke avvik og oppgradere uteområder som har behov for det. Uteområdene har en hard bruk og lekeapparater slites ned. Det er et stort etterslep ved enkelte skoler, og det anbefales å tildele flere investeringsmidler for oppgradering av skolenes uteområder.

9236 – Brannoppgradering

Oppgradering av brannteknisk anlegg for å ivareta etterslepet av manglende brannsikring i kommunens bygningsmasse. Brannoppgradering av bygg består i ulike aktiviteter, og det fokuseres her på å oppgradere kommunens bygg med tanke på krav om brannsoner og brannklasse (branndører/vegger), samt brannhindrende tiltak.

9238 - Oppgradering av el-anlegg

Oppgradering av elanleggene består i utskifting/oppgradering av hovedtavler, underfordelere, nøddlysanlegg 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 - Rehabilitering skolebygg

Plan for rehabiliteringsbehov i skolebygg i en 4-årsperiode rulleres årlig. Prioritering av tiltak vurderes ut fra innspill som kommer i ressursmøtene med skolene i januar/februar, samt kunnskapen som utbyggings- og eiendomsavdelingen innehar. I 2020 skal det blant annet etableres lokaler for mellomtrinnet til Alberthaugen skole.

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 og utskifting/rehabilitering av automatikk og kanalnett.

9281 - Barnehagenes uteområder

Arbeidet med barnehagenes uteområder vil foregå fortløpende for å lukke avvik og oppgradere uteområder som har behov for det. Uteområdene har en hard bruk og lekeapparater slites ned. Det er et stort etterslep ved enkelte barnehager, og det anbefales å tildele flere investeringsmidler for oppgradering av barnehagenes uteområder.

9369 – Energieffektiviseringstiltak

Installasjon av varmepumpeteknologi på bygg som i dag har el-kjeler og vannbåren varme for å oppnå kommunens ENØK-målsetning.

9940 – Vedlikehold etterslep 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.

9955 - ENØK oppgradering varmestyring / 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.

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.

9254 - Misvær oppvekstsenter

Etablering av oppvekstsenter i Misvær. Ny barnehage i tilknytning til eksisterende skolebygg.

Planlagte tiltak for skoler

Gjennomsnittlig har skolene i Bodø kommune en tilstandsgrad på 1,20 og en konsekvensgrad på 1,58, noe som resulterer i en risikoprofil på 1,90. Tabellen under gir en samlet oversikt over planlagte tiltak for skoler i Bodø kommune i perioden 2020–2021.

Tiltak 2020-2021
Alstad ungdomsskole
Oppussing av klasserom
Maling av innvendige vegger trappeoppgang og repos
Utskifting av ventilasjonsaggregat til garderobe
Installere romstyring og ventilasjon på SD-anlegg
Etablering av garasje/ladebod
Aspåsen skole, gymbygg
Montere adgangskontroll
Installere romstyring og ventilasjon på SD-anlegg
Bankgata ungdomsskole
Tilrettelegging til elev - ny rullestolrampe og to nye rullestolheiser
Tilrettelegging til elev - ny ytterdør
Utskifting av gulvbelegg, rom 231C, 233A, 104B, 214 og 217
Feste av steniplater med skruer
Oppgradere romstyring
Oppussing av 3 stk. klasserom mot øst i 3. etg.
Maling av trappeoppgang
Isolering av dekker på loft hovedfløy og nordfløy
Områdebelysning
Nytt renseanlegg
Maling av himling/vegger, ca. 1000 kvm.
Maling av vegger og tak i tegnesal
Støyping av gulv på loft hovedfløy, 30 kvm.
Tak innkassing keramikkkrom
Montere nytt luftbehandlingsanlegg til gymsal og kjøkken
Bodøsjøen skole
Utbedring av gulvbelegg i 8-10 stk. rom i 1. etg.
Utvendig maling av byggetrinn 2
Utbedre amfi
Legging av fallmatter der det i dag er EU-sand
Grønnåsen skole
Universell utforming
Etablere himling i dusjrom
Oppgradering av kjøkken på personalrom
Etablere flere strømuttak i arbeidsrom for lærere
Oppgradering av 4 stk. avdelingskjøkken og skolekjøkken, samt justering av avtrekksvifter
Ombygging kontorer

Tiltak 2020-2021

Helligvær skole

Utskifting av 20 stk. vinduer

Rehabilitering av dusjanlegg (jente og gutt). Dør mellom toalett og jentegarderobe flyttes

Hunstad barneskole

Bygging av ny utvendig trapp

Utskifting av hovedtavle

Montere ny heis i SFO-bygg

Montere adgangskontroll

Oppgradering av uteområde

Hunstad ungdomsskole

Ny sprinklersentral

EL- og brannoppgradering

Kjerringøy skole

Isolering loft

Utvendig maling

Løpsmark skole

Montere nye utvendige trapper - foran Smia og på baksiden av Tunet

Lydisolering mellom rom 123-125-120B

Sette opp vegg for å dele opp allrom

Akustikk-tiltak i fire klasserom på Aspen

Misvær skole

Oppgradering belysning og hovedtavle i samfunnshuset

Etablering av lang arbeidsbenk med skuffer og skap (kjøkkenøy) i skolekjøkkenet

Installere varmepumpe på skolen

Oppgradering av belysning og hovedtavle på skolen

Montere adgangskontroll på skolen

Nytt skur, samt utskifting av taktekke, takrenner og beslag på eksisterende skur ved svømmehall

Oppgradering hovedtavle og nøddlys i svømmehall

Montere adgangskontroll i svømmehall

Pussing, sårflikk og maling vegger bitrapperom i samfunnshuset

Etablering/utskifting av gjerde

Rehabilitering av garderober i svømmehall

Mørkvedmarka skole

Innvendig maling på hus 2, 3, 4 og 5

Montere adgangskontroll

Utskifting av takrenner

Oppgradering av skolekjøkken

Utvendig maling av alle bygg

Oppussing garderober gymsal på hus 5

Reparere tak på bibliotek etter lekkasje

Utskifting runde vinduer på hus 2

Utskifting av tofløyet dør på hus 2, 3, 4 og 5

Utskifting av defekte foldedører på hus 4 og 5

Tiltak 2020-2021
Utskifting beslag på tak og tofløyet dør på hus 6
Ny bordkledning mot øst på hus 2 og 3
Ny bordkledning mot sør på hus 5
Utskifting av steniplater på fasade mot parkering på hus 5
Etablere flere stikk-kontakter i klasserom
Montere nytt ventilasjonsanlegg på hus 2, 3, 4 og 5
Rønvik skole
Oppgradering av SD-anlegg
Oppgradering av skolekjøkken
Oppgradering av el-anlegg
Utskifting av gulvbelegg på rom 103b, 112e, 112g, 113, 129c, 207a, 208 og 209c
Flytting av vegger i nydelen
Omgjøring av areal til lærerarbeidsrom
Utskifting av gulvbelegg i trapper og trapperom og montering av nye trappegelendere
Akustikk-tiltak i rom 207d og 207b
Utbedring av parkett i Storstua
Sparkling og maling av slitte overflater
Renovering av personalgarderobe
Utbedring av utvendige trapper
Utskifting rømningsdører fra gymsal
Oppgradering av toaletter
Saltstraumen skole
Oppgradering av skolekjøkken
Utskifting av bassengaggregat med avfukter
Eablering av flere stikk-kontakter på klasserom
Installere varmepumpe med energibrønner
Saltvern skole
Montere adgangskontroll
Oppussing av garderober på barnetrinnet
Utvendig maling
Bygging av utstyrsbod ved Fellesskapet
Innvendig maling av sløydsal, rom 114, 110, 111, 112 og 105b
Eablering av gelender ved nødutgang fra kjeller utenfor rom 121
Flytting av ventilasjon
Oppgradering av brannsentraler
Oppussing av klasserom
Skaug oppvekstsenter
Utskifting av ventilasjonsanlegg på paviljongen
Eablering av fallunderlag og utskifting av huskestativ
Utvendig maling
Få parkeringsplasser - asfaltering av område i tilknytning til dagens parkering
Innvendig maling av vegger, dør- og vinduskarmen på SFO og garderobe ved SFO
Nytt gjerde

Tiltak 2020-2021
Ombygging av garderober og utskifting av vindu i garderobe
Innvendig maling av klasserom
Skjerstad oppvekstsenter
Etablering av fallmatter klatrestativ
Nytt kjøkken i barnehagen og klokkergården
Nytt tak og gulv i grovgarderobe, rom 138
Østbyen skole
Utbedring av lekkasje på teamrom
Lydisolering mellom kontor ppt, helsesøster, arbeidsrom lærere 4. og 6. trinn

I tillegg til tiltakene i 2020-2021, viser oversikten nedenfor inndelingen av skolebygg i vedlikeholdsårene for 2022-2025.

Vedlikeholdsår - Skolebygg			
2022	2023	2024	2025
Løpsmark skole Saltvern skole - Fløy E, F, G, H, I, K, Felleskapet Saltstraumen skole	Bodøsjøen skole Rønvik skole Hunstad barneskole Hunstad ungdomsskole Misvær skole Alstad ungdomsskole Kjerringøy skole Vatnlia leirskole	Aspåsen skole Saltvern skole - Fløy A, B, C, D, J Bankgata ungdomsskole Grønnåsen skole Skjerstad oppvekstsenter Skaug oppvekstsenter	Alstad barneskole Alstad helsebygg Helligvær skole Landegode skole Mørkvedmarka skole Støver skole Østbyen skole Nye Tverlandet skole

Planlagte tiltak for barnehager

Gjennomsnittlig har barnehagene i Bodø kommune en tilstandsgrad på 1,17 og en konsekvensgrad på 1,50, noe som resulterer i en risikoprofil på 1,75. Tabellen under gir en samlet oversikt over planlagte tiltak for barnehager i Bodø kommune i perioden 2020-2021.

Tiltak 2020-2021
Asphaugen barnehage
Montere solceller på tak
Innvendig maling av dører og barnetoaletter på Storenga
Fallunderlag og eventuelt utskifting av noe utstyr
Barnas hus barnehage
Utskifting av fallunderlag
Engmark barnehage
Utskifting til LED-nødllys
Bygging av skur for lagring av utstyr
Storenga: Ny kjøkkenløsning
Innvendig maling av vegger på flere rom
Storenga: Etablering av vindfang/entre
Lilleenga: Etablering av foldevegg mellom rom 108 og rom 119
Fallunderlag og eventuelt utskifting av noe utstyr
Hunstad øst barnehage
Utvendig maling av vinduer og kledning
Jentoftsletta barnehage
Fallunderlag av gummigranulat og utskifting av utstyr
Montere varmepumpe
Oppgradering av gjerder
Messiosen barnehage
Utskifting av tak
Oppussing av vask/stellerom og WC-HC
Montere solceller på tak
Montere nye tilluftsventiler
Montering av lydhimling avdeling Tussebo
Bygging av nytt lekeskur
Mørkvedmarka barnehage
Utskifting av tak
Utskifting av 35 stk. vinduer
Montere adgangskontroll
Montere solceller på tak
Montere varmepumpe
Oppgradere SD-anlegg
Oppgradering av hovedtavle
Utskifting resterende gjerder

Tiltak 2020-2021	
Asfaltering av gangsti langs hus (fjerne asfaltkant/snublekant)	
Utvendig maling	
Rensåsen barnehage	
Innvendig oppgradering	
Utvendig oppgradering	
Saltstraumen barnehage	
Oppussing av styrers kontor og personaltoalett	
Utvendig maling	
Skivik barnehage	
Utskifting av innvendige dører	
Utskifting av to stk. kjøkkeninnredninger	
Montere varmepumpe og konvektorer på kjøkken, rom 105 og 107	
Utskifting av vinduer (ca 14 stk.) og altandører (2 stk.) i gammel del av bygget	
Utskifting gulvbelegg	
Innvendig maling	
Fjerne lettvegg, kle igjen dører og sette opp skyvedør på rom 113 og 114 på Misten	
Akustikktiltak på Misten	
Etablere verandaer utenfor verandadører	
Bygging av trapper i trykkimpregnert materiale	
Montere nye tilluftsventiler	

I tillegg til tiltakene i 2020-2021, viser oversikten nedenfor inndelingen av barnehager i vedlikeholdsårene for 2022-2025.

Vedlikeholdsår - Barnehager			
2022	2023	2024	2025
Asphaugen barnehage	Rønvik barnehage	Jentoftsletta barnehage	Hunstad øst barnehage
Engmark barnehage	Skivik barnehage	Barnas hus barnehage	Løding barnehage,
Kjerringøy barnehage	Gjæran barnehage,		avdeling Maurtua
Gjæran barnehage,	avdeling Messiosen		Sentrum barnehage,
avdeling Osphaugen	Rensåsen barnehage		avdeling Vestbyen
Stokkvika barnehage	Mørkvedmarka barnehage		Bjerkenga
	Saltstraumen barnehage		miljøbarnehage

Planlagte tiltak for helsebygg

Gjennomsnittlig har helsebyggene i Bodø kommune har en tilstandsgrad på 1,27 og en konsekvensgrad på 1,83, noe som resulterer i en risikoprofil på 2,32. Tabellen under gir en samlet oversikt over planlagte tiltak for helsebygg i Bodø kommune i perioden 2020–2021.

Tiltak 2020-2021
Furumoen helsesenter
Oppussing av kjøkkeninnredning på avdeling Soltun, rom 165
Utskifting avdelingskjøkken i 2. etg.
Gamle riksvei 18
Rehabiliterer fasaden
Akustikk-tiltak på vaktrom i 2. etg.
Junkerveien 49
Oppgradering VVS og varme
Utvendig maling
Mørkved sykehjem
Montere varmepumpe med energibrønner
Utvendig maling
Ombygging av 5 stk. kjøkken
Oppgradere SD-anlegg
Oppgradering av nødlys
Montere adgangskontroll
Montere renseanlegg
Innbygging av søppelrom
Stadiontunet sykehjem
Utvidelse av søppelrom i 1.etg.
Akustikk-tiltak i kantine og store møterom
Nedsenking av tak og ny belysning på tre kontorer
Utskifting av tak etter taklekkasje mot Midtbanen 35
Elektrisk ekspedisjonsluke i resepsjon
Sølvsuper helse og velferdssenter
Utbedring gulvbelegg
Utbedring av brannvarslingsanlegg
Utbedring av romstyring
Utbedring av adgangskontroll
Villa Vekst
Utvendig maling
Vollsletta sykehjem
Utskifting av 4 stk. kjøkkeninnredninger

I tillegg til tiltakene i 2020-2021, viser oversikten nedenfor inndelingen av helsebygg i vedlikeholdsårene for 2022-2025.

Vedlikeholdsår - Helsebygg			
2022	2023	2024	2025
Sentrum sykehjem Furumoen helsesenter Tverlandet bo- og servicesenter	Rønvik legesenter Vollsletta sykehjem Gamle riksvei 18	Hovdejordet sykehjem Hålogalandsgata 131 Stadiontunet sykehjem Vollveien 30 Villa vekst Krisesenteret Junkerveien 49 Mørkved sykehjem	Sølvsuper helse- og velferdssenter Kongens gate 16

Planlagte tiltak for kultur- og idrettsbygg

Gjennomsnittlig har kultur- og idrettsbyggene i Bodø kommune har en tilstandsgrad på 1,34 og en konsekvensgrad på 1,08, noe som resulterer i en risikoprofil på 1,45. Tabellen under gir en samlet oversikt over planlagte tiltak for kultur- og idrettsbygg i Bodø kommune i perioden 2020–2021.

Tiltak 2020-2021	
Bodø Spektrum	
	Belysning basseng
Bratten Aktivitetspark	
	Utbedringer dør, yttervegger og innvendig maling av traktorgarasjen
	Utvendig maling og utbedring av takrenner
	Maling av garasjegulv
Geitvågen camping	
	Utskifting av sluse
Gimle fritidslokale	
	Utvendig maling
Stordalshallen	
	Oppgradering av garderober og dusj
	Teglvegger øst/sør vegg kles med steniplater
	Utskifting/maling av vinduer
	Akustikk-tiltak i hall, styrkerom og kantine
	Utskifting av gulvbelegg i kafe, garderober og korridorer
	Utskifting til 8 stk. sensorstyrte vannkraner i garderober og wc
	Utvendig maling
	Renovering av garderober
Tverlandet skole	
	Reparasjon av tak - bassengdel
Vågønes gård	
	Ombygging til skole i Forskerveien 20

I tillegg til tiltakene i 2020–2021, viser oversikten nedenfor inndelingen av kultur- og idrettsbygg i vedlikeholdsårene for 2022–2025.

Vedlikeholdsår – Kultur- og idrettsbygg			
2022	2023	2024	2025
Vågønes gård	Bodø Spektrum	Bankgata flerbrukshall	Tidligere Bodøsjøen
Løding idrettsbygg	Bratten aktivitetspark	Rønvik vel, Gjerdås	barnehage
Stordalshallen	Fylkesmannsboligen	Hunstad ridehall	Geitvågen camping
Stordalen garderobe	Tusenhemmet	Løp hovedgård	Knaplund gamle skole
	Hålogalandsgata 110c	Godøyenes skolemuseum	

Planlagte tiltak for øvrige bygg

Vedlikeholdsbehovet på øvrige bygg i Bodø kommune er omfattende, og tilstanden på bygningsmassen er i varierende grad. Tabellen under gir en samlet oversikt over planlagte tiltak for øvrige bygg i Bodø kommune i perioden 2020–2021.

Tiltak 2020-2021
Helligvær branngarasje
Etablering av ny branngarasje
Misvær administrasjonsbygg
Nytt ventilasjonsanlegg
Montere SD-anlegg
Etablering/oppgradering av tre kontorer og kjøkken
Reparasjon av yttertak
Renovering trapp
Utskifting av to små kjøkken
Salten Krematorium, Bodø
Etablering av renseenhet
Solavskjerming sør
Utvendig vannstopp
Utvendig maling

I tillegg til tiltakene i 2020-2021, viser oversikten nedenfor inndelingen av øvrige bygg i vedlikeholdsårene for 2022-2025.

Vedlikeholdsår – Øvrige bygg			
2022	2023	2024	2025
Gråholten fjellanlegg Rensåsen tilfluktsrom Torvet tilfluktsrom Øiesvold bunker Dreyfushammarn fjellanlegg	Gartneri i Kirkeveien Kjerringøy brannstasjon	Kvartal 99 Misvær administrasjonsbygg Misvær brannstasjon Speiderveien 4	Bodø rådhus Gamle riksvei 6 Bodø bydrift Gamle Tverlandet skole Salten krematorium