



horte
Vår saksbehandler
Anders Nordmo

Referanse
ANNO/2019/1439-1/J74

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Kommunestyret	19/151	29.10.2019

UTBEDRING AV MUGG-/ OG SOPPSKADER VED BOAS 1 - FINANSIERING

Vedlegg

- 1 Tegninger 01
- 2 Tegning 02
- 3 Tegning 03
- 4 Tegning 04
- 5 Tegning 05
- 6 Tegning 06
- 7 Tegning 07
- 8 Ortofoto som viser
Boas1 og Boas2

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Rapport fra Analysesentret Trondheim. Datert 01.07.2019.
Rapport fra Mycoteam. Datert 26.08.2019.

Saksopplysninger

I Boas 1 er det påvist konsentrasjoner av mugg-/ og sopp sporer i inneluften utover det som normalt kan aksepteres. Boas 1 er bygget i 1992 og består av 22 omsorgsboliger. Analyser av inneluften er gjennomført i to omganger sommer og høsten 2019. Begge rapportene anbefaler at det gjennomføres tiltak.

Vurdering

Årsak til skade:

Årsak til mugg- og soppoppblomstring har vært noe uklar, men etter nærmere undersøkelser er konklusjon at det er to forhold, som sammen gir oppblomstring av mugg og sopp. Det ene er dårlige fallforhold på badegulvene, hvor det i ugunstige tilfeller medføre at vann lekker ut til tilstøtende rom gjennom døråpninger.

Det andre er at kunnskapen om membraner knyttet til bruk av keramiske flis på bad i norske hjem, var noe begrenset i den perioden Boas 1 ble bygget. For Boas 1 er det ikke benyttet membransjikt under flisbelegg på badene. I overgang mellom gulv og vegg er det benyttet en metode som har vist seg å ikke holde over tids bruk. Et annet forhold som kan nevnes er at bruken sannsynligvis har endret seg noe, til mer assistert dusjing av beboere. Ved assistert dusjing trenger betjening mer plass rundt den assisterte, noe som medføre mer vannsprut og bruk av dusjstoler som trekkes mer frem i rommet.

Konsentrasjon av mugg-/sopp sporer i inneluften må også sees i sammenheng med at leilighetene ikke har balansert ventilasjon og at ventilasjon reguleres av brukerne selv. Eksisterende ventilasjon er et

enkelt avtrekkssystem som styres via kjøkkenventilator med felles avtrekk fra bad og kjøkken med avkast over tak. Det anbefales etablering av balansert ventilasjon overstyrt uten brukeres påvirkning, bortsett fra kjøkkenavtrekk.

Omfang av skade:

For å forklare usikkerheten i skadenes omfang må vi først beskrive oppbyggingen av gulvene i leilighetene. Alle bad og boder har en 40 mm påstøp oppå eksisterende gulvnivå, bestående av glattpusset betong. For å få terskelfrie overganger mellom rommene, er alle andre rom i leilighetene bygget opp med 22 m.m. vannfast spon + et topplag med eikeparkett 18 m.m..

Når det oppstår en lekkasje fra bad, til tilstøtende rom, får vi en situasjon hvor vann kan sive utover det glattpussete betonggulvet – under spon og parkettsjiktet. Dette kan medføre at spon-/ og parkettlag må fjernes før skadeomfanget kan bestemmes. Remontering av slike gulv er sjelden vellykket.

For å danne oss et bilde av omfang er det igangsatt rivning av alle overflater på badene og gulvene i rommene som tilstøter badene, i to leiligheter som ligger over og under hverandre i samme seksjon. Dette gjelder leilighet 11 og 22 i enden av bygningen. Her fikk vi bekreftet årsakssammenhenger, men omfanget er fortsatt uklart, hvorvidt det er kommet vann under spon/parkettgulv i stue/kjøkken og gang.

Tiltak for å rette opp skaden:

1.

Badene renoveres i samtlige leiligheter, hvor eksisterende påstøp fjernes, veggflater skiftes ut. Nytt fall etableres på gulvene. Nye overflater blir i vinylbanebelegg (våtromsbelegg) gulv og vegger. I parleilighetene fjernes adkomsten mellom garderobe og bad, slik at det bare bli adkomst til bad via soverom.

Anslått foreløpig kostnad pr. bad kr. 300.000,- eks.mva.

2.

Alle gulv i soverom og garderobe fjernes og det etableres nye gulv.

Anslått foreløpig kostnad pr. leilighet kr. 100.000,- eks.mva.

3.

Det etableres balansert ventilasjon i alle leiligheter.

Anslått foreløpig kostnad pr. leilighet kr. 200.000,- eks.mva.

4.

Hvis skadeomfanget også omfatter gulv i stue og kjøkken vil disse bli fjernet.

Kostnadene er ikke kjent, og vil være avhengig av omfang. Gulv i stue og kjøkken er en sammenhengende flate, hvor bl.a. kjøkkeninnredning er plassert oppå flaten. Noe som medfører at kjøkkeninnredninger må fjernes og evt. monteres.

Virkninger for beboerne:

Kommunelegen har gjennomført en risikovurdering av samtlige beboere for å avdekke om det er noen av disse som har spesielle utfordringer ved eksponering av mugg og sopp. Risikovurderingen er grundig og de anbefalinger som kommunelegen har gitt, vil bli etterkommet.

Når arbeidet med utbedringer kommer i gang vil beboerne merk en del støy, spesielt knyttet til meisling i betongdekker, hvor vi får en forplantning av støy i dekkekonstruksjoner. Likevel mener vi det vi være mulig gjennomføre arbeidene på en måte som at gjør bygget kan bebos på en trygg måte.

Virkning for ansatte:

På samme måte som for beboerne har kommunelegen gjennomført en risikovurdering av eksponert ansatte. Ansatte som opplever ubehag og har forhold som tilsier at mugg/sopp eksponering kan medføre helserisiko blir flyttet til andre områder i enheten. Helsemyndigheter opererer ikke med absolutte terskelverdier knyttet til mugg-/ og soppeksponering, men generelt at det bør unngås.

Arbeidstilsynet er kontaktet og konkluderer med at situasjonen ved Boas ikke utløser varslingsplikt. Videre mener arbeidstilsynet at nevnte risikovurdering vil være dekkende inntil utbedringer er gjennomført.

Ansatte vil bli orientert om fremdrift og annet gjennom avdelingsledelsen ved Boas.

Prosjektledelse:

Sakens omfang på dette tidspunkt, ser ut til å være i en slik størrelse at vi må organisere det videre arbeidet som et ordinært byggeprosjekt. Saken omtales derfor senere i saksfremlegget som «prosjektet». Det vil være nødvendig å etablere prosjektledelse utover de ressurser som vi rår over i enhet for tekniske tjenester. Oppgavene som skal løses i denne sak krever koordinering mellom flere fag og ikke minst et nært samarbeid med bruker og betjeningen ved Boas.

Kontroll/revisjon av brannstrategi:

Boas er krevende med hensyn til brannkrav og brannsikkerhet. Ved etablering av balansert ventilasjonsanlegg vil installasjoner berøre forholdet mellom eksisterende brannceller og tiltak vil være søknadspliktige. Da er det nødvendig at vi klargjør og evt. reviderer brannstrategien for Boas 1 og sannsynligvis må denne samkjøres med eksisterende brannstrategi for Boas 2.

Prosjektering av VVS-anlegg:

Detaljprosjektering av nytt balansert ventilasjonsanlegg og nytt sanitærutstyr er nødvendig for å komme seg i gang med utbedringsarbeider. Hulltaking gjennom dekker medfører bruk av vann med tilhørende søl og det er derfor viktig at slik arbeid gjøres før videre fremdrift. Brannstrategien vil være bestemmende for noe av de tiltak som skal gjøres. Samme prosjektering vil være grunnlag for anbudsprosess.

Prosjektering av elektriske installasjoner:

Samme som for ventilasjonsanlegg.

Prosjektering av bygningsmessige arbeider:

Arbeidene med rivning – sanering – gjenoppbygging, medfører at vi må gjennom anbudsprosesser og da er vi avhengig av et godt anbudsgrunnlag. Prosjektets omfang slik det fremstår i dag krever annonsering via Doffin systemet og de prosedyrer som ligger i forskrift om offentlige anskaffelser. Det vil bli vurdert 3.parts kontroll for å kontrollere at tiltakene er tilstrekkelig.

Økonomi og finansiering:

Foreløpig ser det ut til at selve utbedringen kan gjennomføres i 4 steg. 1. steg 8 parleiligheter. 2.,3, og 4.steg - 4 enkeltleiligheter. Hvert steg gjennomføres med at all adkomst for renoveringsarbeidet gjøres fra fasadesiden, slik at bygget for øvrig kan bebos når utbedringer gjennomføres.

Husleieinntekter fra Boas1 inngår i finansieringen av avdeling byggs drift av kommunale bygninger, og tomme leiligheter får budsjettmessig virkning. Bytting av leiligheter og flytting av beboere medfører merarbeid for omsorgstjenesten ved Boas, og kan derfor medføre ekstra kostnader.

Skaden vil bli drøftet med kommunens forsikringsselskap for å avklare evt. dekningsmulighet. Det arbeides med kommunens egen vurdering av dekning i dette tilfelle, men det er ikke konkludert på nåværende tidspunkt.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 29.10.2019

Behandling

SV/SP/KrF/V v/ Ingvild Vikan og Olav Skjøtskift foreslo:

Tillegg av nytt pkt. 5 i tilrådinga:

Kommunestyret ønsker en samlet vurdering av inneklime og byggteknisk standard på alle kommunale bygg. Vurderingen legges fram for kommunestyret i forbindelse med handlingsplanbehandlingen 2021-24.

Vedtak

Kommunedirektørens forslag ble enst. vedtatt.

I.Vikans/O.Skjøtskifts forslag ble enst. vedtatt.

Vedtaket blir som følger:

1. Utbedringer av mugg-/ og soppskader ved Boas 1 deles inn i to trinn, hvor første trinn blir å etablere en prosjektorganisering med gjennomføring av prosjektering med utarbeidelse av anbudsgrunnlag og gjennomføre en anbudsprosess. Hvis mulig ferdigstilles leilighet 11 og 22 fortløpende. Kostnader for 1. trinn anslås til kr. 6.000.000,-.
2. Av beløpet bevilges i budsjettåret 2019 kr. 1.500.000,- for igangsetting av arbeider og prosjektering. Resterende, anslått til 4,5 mill. kr. bevilges i forbindelse med behandling av budsjettet for 2020 og sees i sammenheng med punkt 2.
3. Når trinn 1 er gjennomført og kostnadene er mer avklart legges det frem ny sak til kommunestyret med totalt kostnadsoverslag for hele prosjektet. Bevilgningen i 2019, 1,5 mill. kr., finansieres med kr. 300.000 i mva-kompensasjon og kr. 1.200.000 i låneopptak. Lånet tas opp som serielån med 20 års avdragstid.
4. Følgende budsjettkorrigerings gjennomføres:

Art	Ansvar	Funksjon	Prosjekt		Beløp
02701	675	265	6800	Kostnader til arbeider og prosjektering	1 500 000
07291	675	841	6800	Mva-kompensasjon	-300 000
09101	675	265	6800	Opptak av lån	-1 200 000

Kommunestyret ønsker en samlet vurdering av inneklime og byggteknisk standard på alle kommunale bygg. Vurderingen legges fram for kommunestyret i forbindelse med handlingsplanbehandlingen 2021-24.

Kommunedirektørens tilråding

1. Utbedringer av mugg-/ og soppskader ved Boas 1 deles inn i to trinn, hvor første trinn blir å etablere en prosjektorganisering med gjennomføring av prosjektering med utarbeidelse av anbudsgrunnlag og gjennomføre en anbudsprosess. Hvis mulig ferdigstilles leilighet 11 og 22 fortløpende. Kostnader for 1. trinn anslås til kr. 6.000.000,-.

Av beløpet bevilges i budsjettåret 2019 kr. 1.500.000,- for igangsetting av arbeider og prosjektering. Resterende, anslått til 4,5 mill. kr. bevilges i forbindelse med behandling av budsjettet for 2020 og sees i sammenheng med punkt 2.

2. Når trinn 1 er gjennomført og kostnadene er mer avklart legges det frem ny sak til kommunestyret med totalt kostnadsoverslag for hele prosjektet.
3. Bevilgningen i 2019, 1,5 mill. kr., finansieres med kr. 300.000 i mva-kompensasjon og kr. 1.200.000 i låneopptak. Lånet tas opp som serielån med 20 års avdragstid.
4. Følgende budsjettkorrigerer gjennomføres:

Art	Ansvar	Funksjon	Prosjekt		Beløp
02701	675	265	6800	Kostnader til arbeider og prosjektering	1 500 000
07291	675	841	6800	Mva-kompensasjon	-300 000
09101	675	265	6800	Opptak av lån	-1 200 000