



SAKSUTREDNING

Dato: 30.10.2019

Arkivsak: 2017/576-45

Saksbehandler:
Iren Ramsøy m.fl.
92044784

Utv.saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Oppfølging Sel sjukeheim etter brann 14 juni 2019

Saksdokumenter (vedlagt)

Skadenotat med tilstandsvurdering/kostnadsestimat
[ROS-analyse og handlingsplan istandsetting nordre del](#) (linket)

Saksutredning

Sel sjukeheim er godkjent for 47 langtidsplasser, og har i tillegg sentralkjøkken, vaskeri og dagtilbud til demente. 44 av plassene var bebodd da brannen brøt ut den 14.juni 2019. Etter det som omtales som en evakuering etter "boka", ble samtlige beboere flyttet til ulike lokasjoner i og utenfor kommunen.

Personell fra Sel sjukeheim drifter pr. dags dato tilbudet på flere lokasjoner, gjennom husleie og kjøp av plasser slik:

- 15 plasser ved DPS Bredebygden/Sykehuset Innlandet
- 10 plasser i Vågå kommune

I tillegg er korttidsavdelingen ved NGLMS tatt i bruk til langtidsplasser, og personell fra Sel Sjukeheim ivaretar 11-14 beboere der. Kommunen kjøper ut over dette 2 plasser i Skjåk og 2 plasser i Vågå (med bemanning). Det har vært behov for bruk av dobbeltrom og flersengsrom ved flere av lokasjonene. Det er i tillegg lagt til rette for et dobbeltrom i Heidal.

Organiseringen har medført redusert tilgang til korttidsplasser i kommunen. Midlertidig drift medfører en belastning særskilt på ansatte og ledelsen, og tjenesten rapporterer om utfordringer knyttet til spredt fagkompetanse og ledelse. Dette utfordrer etablerte prosedyrer og internkontroll. Det legges stor vekt på at beboerne ikke skal oppleve midlertidig drift som belastende. Det er derfor fortløpende satt inn kompensierende tiltak for å sikre trygge rammer, og tilfredsstillende kvalitet på drift. og det er satt inn tiltak knyttet til aktiviteter i samarbeid med virksomhet kultur, Sjukeheimens venner og andre frivillige.

Hendelsen har berørt mange, og kommunedirektøren er ydmyk og takknemlig for at nabokommuner, Sykehuset Innlandet, ansatte, frivillige, pårørende og andre har stilt opp og bidratt til at brukere/ pasienter og pårørende opplever forutsigbarhet og trygghet.

Kommunedirektøren legger nå fram sak for å avklare prinsippene for videre løsning for Sel sjukeheim på kort sikt. Dette også i lys av budsjett-/økonomiplanarbeidet 2020-2023 og parallelt arbeid med utredning av det langsiktige bo- og tjenestetilbudet i Sel kommune.

I tillegg til ekstra belastninger for brukere og pårørende, og driftsulemper for ansatte og ledelse ved Sel sjukeheim, har brannen synliggjort et komplekst utfordringsbilde som har

krevd involvering av mange. Dette har ikke minst synliggjort kravet til- og behovet for tverrfaglige samhandling i pleie- og omsorgstjenesten. Ut i fra evaluering blant de ansatte etter sommeren, er læringserfaringene knyttet til det å samhandle/jobbe på tvers, noe av det som trekkes fram som positivt.

Siden brannen ved Sel sjukeheim den 14.juni har kommunen brukt betydelige ressurser for å få oversikt over skadeomfang, og det har vært kontinuerlig dialog og flere møter mellom den administrative ledelsen i Sel kommune og kommunens forsikringssselskap - KLP.

Sel sjukeheim representerer store verdier, både i forhold til de fysiske rammene gjennom bygget og det tilbudet som sjukeheimen ivaretar innenfor eldreomsorg. Endret bruk av institusjon de senere år med kortere botid, og mer komplekse helsetilstander som skal følges opp, medfører at sjukeheimen i større grad enn før skal balansere mellom å tilby et trygt hjem og å gi avansert medisinsk oppfølging av høy kvalitet. Kvalitet på tjenesten måles via brukerundersøkelser, nasjonalt kvalitetsregister, og hyppige tilsyn av fylkesmannen.

Dialogen med KLP oppfattes som krevende, og forsikringsmegler har bistått igjennom hele prosessen. Det er gått med betydelig tid og ressurser til å avklare muligheter og begrensinger i forsikringsavtalen. I tillegg til kommunens administrative ledelse har mange virksomheter brukt tid og ressurser på dette. Kommunedirektøren finner det spesielt utfordrende at det tok tid å få gjennomslag for en takst/tilstandsvurdering av skadeomfanget.

Kommunedirektøren har gitt løpende orientering om status til politisk nivå i prosessen. Kompleksitet og tidshorisont i arbeidet, har naturlignok også bidratt til utålmodighet etter løsninger. Informasjonsbehovet er derfor stort. Det er blant annet gjennomført 2 felles møter med pårørende, etablert informasjons- og medvirkningsplan for de ansatte, og opprettet egen informasjonsfane på kommunens hjemmeside. Å ivareta det løpende informasjonsbehovet oppleves like vel utfordrende.

Det gis her en kronologisk oversikt over hva det har vært fokus på, og hva det har vært arbeidet med siden brannen:

	Helse- og omsorg	Bygg/forsikring:
Juni-juli	<p>Ivaretagelse av beboere og ansatte i akutfasen etter brannen.</p> <p>Kvalitetssikre og gjennomføre endret ferieturnus som følge av brannen.</p> <p><i>Sikre forsvarlig drift og oppfølging på flere lokasjoner utenfor sykehjemets rammer (kontinuerlig i hele perioden).</i></p>	<p>"Førstehjelp", sanering, renhold og tiltak på selve brannstedet, og i andre berørte deler av bygget.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avfukting/vifter, oppsuging av vann og grovrengjøring - Kontroll på vann, fukt, sot og røyklukt - Foreløpig rengjøring 1 etg og nordre del av 2. og 3.etg - Sanering av alle skadede bygningsdeler
August-september	<p>ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse) med handlingsplan for gjeninnflytting nordre del av bygget. Mange virksomheter involvert.</p> <p><i>Nordre del er ikke taksert, men det er tatt fuktprøver i trappeoppgang der skillet til søndre del går uten at det er gjort funn av fukt. ROS analysen har fokusert på brann og sikkerhet, samt fasiliteter og faglige tiltak som er nødvendig for forsvarlig drift.</i></p>	<p>Tilstandsvurdering søndre del (uavhengig takstmann godkjent begge parter.)</p>
Oktober	<p>Budsjetttilpasning med 3,5 % reduksjon i ramme, og rasjonalisering av drift for å sikre rammen på midlertidig drift forsikring.</p>	<p>Gjennomføring av tiltak nordre del ihht ROS-analyse og tiltaksplan.</p>
November		<p>Prinsipiell beslutning søndre del.</p>

Budsjett- og økonomiplan 2020-2023:

Pågående arbeid med budsjett- og økonomiplan forutsetter en foreløpig tilpasning av rammen med en reduksjon på 3,5 %. For helse og omsorg tilsvarer dette en reduksjon på omtrent 6,5 millioner kroner.

Dette får konsekvenser for drift, og foreløpig forslag er å starte med å dreie tjenestetilbud fra institusjon til hjemmebaserte tjenester. Endringen skjer før strukturendring er avklart og på plass, jfr. arbeidet med bo- og tjenestetilbudet. Dette innebærer å midlertidig redusere kapasitet på institusjon, og en dreining av ressurser til hjemmebaserte tjenester. Endringen gjøres før ny struktur som foreslått i utredningen er etablert. Endelig omfang fastsettes som del av kommunestyrets budsjett- og økonomiplanvedtak 12.12.19.

Plan på kort sikt er å klargjøre nordre del av sjukeheimen for at beboere kan flytte tilbake, utsette samarbeid om korttidsplasser for Vågå, og legge til rette for midlertidig drift av langtidsplasser ved NGLMS. Det vil være behov for å legge til rette for noe bruk av dobbeltrom som fordeles til flere lokasjoner. Det vil være mulig å legge til rette for 2 dobbeltrom på LMS, 2 dobbeltrom på Sel sjukeheim og 2 dobbeltrom i Heidal. Målet er å flytte alle sykehjems beboere som i dag bor utenfor Sel kommune hjem innen 1. februar 2020. – Arbeidet med istandgjøring av nordre del er i gang, og følger pt oppsatt tidslinje.

Bo og tjenesteutredning:

Utredning av bo- og tjenestetilbudet beskriver dagens drift, og fremtidig behov i kommunen, og tar i tillegg utgangspunkt i samdriftsfordeler, utvikling av- og tilgang til spesialisthelsetjenester som NGLMS representerer. Utgangspunkt for utredningen er sammensatt, men må ses i sammenheng med demografi, rekrutteringsutfordringer, sykdomsutvikling, og helsereformer som innebærer flytting av oppgaver fra spesialisthelsetjenesten til kommunen, og det stiller krav til samfunnsplanlegging som sikrer utvikling av demensvennlige samfunn, og nærhet til helsetjenester og servicetilbud for øvrig.

Ressursanalyser gjennomført i 2013, 2017 og 2018 påpeker at demografisk utvikling tilsier betydelig økt etterspørsel etter helsetjenester, og et behov for å effektivisere omsorgstrappen. Driftes dagens organisering og struktur uendret, må kommunen ta høyde for å fordoble antall institusjonsplasser innen 2030. Dette tilsier betydelige utfordringer innenfor en stram kommuneøkonomi. I budsjett og økonomiplan er det derfor tatt utgangspunkt i at kommunen har behov for å dreie flere ressurser til helse og omsorgstjenestene. I tillegg vil det være nødvendig med strukturer som bidrar til i større grad å samle tjenestene, noe som også vil bidra til bedre ressursutnyttelse av tilgjengelig personell. – Som følge av brann og foreløpige krav om rammereduksjon på 3,5 % i 2020 og 2021, må tjenesten dreies før strukturene er vedtatt endret.

I arbeidet med utredning knyttet til bo- og tjenestetilbud (basert på mandat gitt av kommunestyret i 2017), er det skissert to hovedalternativ:

- *Alternativ 1:* Representerer i hovedsak en videreføring av dagens organisering og struktur med institusjon fordelt på 2 eller 3 turnuser. Alternativet representerer en utbedring av Sel sjukeheim
- *Alternativ 2:* Beskriver en dreining fra dagens drift og struktur fra institusjon til HDO (heldøgnsomsorg) og hjemmebaserte tjenester, samt utvikling av Nord-Gudbrandsdalen lokalmedisinske senter (NGLMS), inkludert tilgang til spesialisthelsetjenester.

Kommunestyret fattet den 1.4.19 følgende vedtak i sak 15/19 – status i utredning av bo- og tjenestetilbud innen helse- og omsorg:

1. Informasjonen tas til orientering.

2. Alternativet utbygging av Nord-Gudbrandsdal Lokalmedisinske senter nordover som skissert i volumstudien vedlagt saken, utredes videre i et forprosjekt.
3. Økonomisk ramme for forprosjektet innarbeides i økonomiplanen for 2020-2023 med midler til å ansette prosjektleder og kjøpe ekstern bistand iht det som blir vurdert nødvendig.
4. Forprosjektet avstemmes med mulighetsrommet som blir fastsatt gjennom detaljreguleringsplan for området nord for NGLMS/Sel rådhus.

Det er i forslag til budsjett- og økonomiplan 2020-2023 avsatt plan- og prosjekteringsmidler i 2020 og 2021, i henhold til kommunestyrets vedtak i sak 15/19. Gjeldende økonomiplan har følgende kronologi på investeringsrekkefølge:

- skole 1-7 Otta inkl. hall
- ny sentrumsbarnehage Otta
- pleie/omsorg

Bygningsmessig tilstand Sel sjukeheim før og etter brannen:

Sel sjukeheim er bygd i 3 etapper, første ferdigstilling var i 1977.

Tilstandsrapporten utarbeidet av Norconsult AS fra 2016 konkluderer med:

Behov for total renovering, da bygget ikke tilfredsstillende mange av dagens tekniske forskrifter. Geriatrik avdeling i 2 etasje har store fellesareal og lange korridorer, og det er ikke tilstrekkelig tilpasningsmulighet for moderne hjelpemidler. 14 av rommene i 2 etasje er langt under dagens arealkrav til institusjonsrom, og 27 rom i 2 etasje deler i dag dusj og toalett og må oppgraderes for å fylle dagens standard. Bruk av dobbeltrom skaper i dag betydelige utfordringer i forhold til smitte og trivsel, og begrenser muligheten for ektepar å bo sammen dersom dette er aktuelt.

Ved renovering av hele bygget og oppgradering til enerom med eget bad/ wc reduseres kapasiteten med 14 rom. I tillegg er det beregnet et fremtidig kapasitetsbehov tilsvarende en økning i forhold til dagens kapasitet tilsvarende 13 boenheter. Totalt må det da bygges 27 boenheter andre steder i kommunen.

Oppsummert er det konkludert med at reguleringsbestemmelser begrenser mulighet for utbygging på tomt. Det er heller ikke mulig å bygge på flere etasjer. Med de begrensningene som er beskrevet for tomten er det skissert opp et bygg med 16 boenheter i bakkant av Sel sjukeheim. Løsningen beskrives som lite effektivt og bidrar til lange avstander for personell, samt relativt lang avstand for beboere som ønsker å benytte seg av fellesarealer inne i Sel sjukeheim. Det vil ikke være mulig å legge til rette for servicetilbud, og det er allerede i dag begrensede muligheter for å utvide dagaktivitetstilbud for demente. Tomten ligger omtrent 3 kilometer fra Otta sentrum og har ikke nærhet til andre helsetjenester eller servicetilbud for øvrig.

Avvik avdekket på branntilsyn samme år som tilstandsanalysen ble foretatt, er fulgt opp gjennom brannstrategi og investeringer tilsvarende kr. 9,5 mil. Av dette er det forutsatt tilskudd fra Husbanken på 4,95 mill. Oppgraderingen omhandlet i hovedsak fullsprinkling av hele bygningsmassen og utskifting av stordelen innerdørene i hele bygget.

Til tross for alder og funksjonalitet, framstod Sel sjukeheim som en velholdt institusjon på branntidspunktet.- Slik sett vil bygningen kunne fungere til formålet noen år til.

Beskrivelse av skadeomfang søndre del:

Estimat av skadeomfang søndre del (akse 9/10 til akse 17 i plan 2 og 3) er beskrevet i vedlagte rapport.

- KLPs interne beregninger av skaden før ekstern tilstandsvurdering, var estimert til ca. 11,2 mill. kr ekskl. mva.

- Etter ekstern tilstandsvurdering, er skadeestimatet beregnet til ca. 15,5 mill. kr ekskl. mva.

Taksten er på ingen måte bindende for noen av partene, men beskrevet som en forankring for forsikringstakers beslutningsgrunnlag.

I henhold til gjeldende kommuneeiendomsvilkår ble skaden satt til det det ville koste å reparere eller tilbakeføre til den samme, eller i den vesentlige samme stand, som før skaden inntraff.

Skadene i ovennevnte akse (søndre del) er omfattende, men vurderes reparerbare. Kommunedirektørens utgangspunkt gjennom forhandlingene med KLP er at forsikringen skal erstatte det som er gått tapt, og at dette ikke skal gi merkostnader ved reparasjon. KLP og kommunen har på nåværende tidspunkt ikke en felles forståelse av oppgradering til dagens standard skal dekkes av forsikring. Dette i henhold til følgende lover og forskrifter:

- Plan- og bygningsloven
- Arbeidsmiljøloven
- Forskrift om sykehjem

Søknadspiktig arbeid etter Plan- og bygningsloven, må godkjennes av Arbeidstilsynet i henhold til Arbeidsmiljøloven med forskrifter. 5 av dobbeltrommene i 2 etasje er berørt, noe som betyr at en renovering medfører en reduksjon tilsvarende 5 pasientrom dersom disse skal oppgraderes til dagens standard i henhold til forskrift om sykehjem.

Forsikringsvilkår og oppgjørsformer:

Sel kommune har standard forsikringsvilkår som øvrige kommuner. Dette gjelder:

- Bygningsmasse
- Løsøre/inventar
- Offentlige påbud
- Midlertidig drift
- Innboforsikring for ansatte og brukere der disse ikke har tegnet egen innboforsikring

I henhold til KLP's forsikringsvilkår for kommuneeiendom kan to oppgjørsformer være aktuelle:

Styrt gjenoppføringsentreprise:

Ved styrt reparasjonsentreprise er det opplyst at KLP Skadeforsikring i all hovedsak tar ansvaret og risikoen for å tilbakeføre bygget til samme stand eller til vesentlig samme stand som før skaden oppstod. Dette vil medføre mindre belastning og arbeid for Sel kommune i reparasjonsprosessen. Selv om det foreligger en forhåndstakst på reparasjonen, vil denne heller ikke være bindende for noen av partene. Bygget skal repareres tilfredsstillende og så blir sluttregning KLP sin risiko. Dette betyr at ev. skjulte skader som dukker opp underveis i reparasjonsarbeidet også må tas på KLP sin regning.

Skjønn:

Ved skjønn oppnevner KLP og Sel kommune hver sin skjønnsmann. Disse skal da i felleskap vurdere skadens omfang og kostnader samlet i.h.t. til skjønnnsforretningens dokument over hva som skal verdivurderes. Det er opplyst fra forsikringsbransjen at usikkerhet ved skjønnets størrelse kan være en risikofaktor ved denne oppgjørsformen. Skjønnnet er bindende for begge parter. Oppgjøret betales da ut til forsikringstager som selv må stå for ev. reparasjon i egen regi hvis reparasjon på skadestedet velges. Forsikringsgiver vil avslutte sin bistand i skadesaken etter at skjønnnet er gjennomført.

Vurdering

I tillegg til de menneskelige påkjenningene og belastningene for de som er direkte berørt av brannen, har situasjonen etter kommunedirektørens vurdering skapt mange dilemmaer knyttet til veien videre. Det er lite erfaringskunnskap å hente både fra kommune-Norge og forsikringsbransjen, når det gjelder sykehjemsbrann. På den ene siden er det et faktum kommunedirektøren er glad for å kunne konstatere. Samtidig har det gitt utfordringer i det å "gå opp løypa" og finne løsninger, både for Sel kommune og KLP.

Evakuering og drift av institusjon spredt på flere lokasjoner for en sårbar bruker/pasientgruppe er ressurskrevende og medfører stor risiko for avvik. Dette gjelder både administrativt og operativt for ansatte som har måtte drifte sjukeheimen utenfor de vanlige rammene. Av flere årsaker har det tatt tid å få oversikt over skadeomfang, og det haster nå med å finne mer varige løsninger innenfor egen kommune.

ROS-analyse og handlingsplan åpner for at nordre del av Sel sjukeheim igjen kan tas i bruk. Arbeidet med å tilrettelegge for dette er i gang, og vil være en avgjørende forutsetning for å kunne samle alle beboere i Sel på kort sikt.

Takst og kostnadsestimat for søndre del tilsier at det vil være riktig å utbedre skadene forutsatt at kommunen får erstattet det som er gått tapt, og at lovkrav ikke gir merkostnader for kommunen, men dekkes av forsikringens påbudsdelt. Gjennom styrt gjennomføringsentreprise tar forsikringsselskapet ansvar for prosjektledelse og gjennomføring av byggeprosess. Likeledes dekkes merkostnader som avdekkes i prosessen.

Kommunestyret har ikke fattet en prinsipiell avgjørelse om framtidig organisering og lokalisering av kommunens institusjonsdrift, men det er vedtatt å igangsette forprosjekt knyttet til videre utbygging nord for NGLMS. Gjennomførte ressursanalyser påpeker at demografisk utvikling tilsier betydelig økt etterspørsel etter helsetjenester, og et behov for å effektivisere omsorgstrappen. Både strukturendring og dreining av tjenestenivået fra institusjon til HDO anses som nødvendig.

Det vil på ovennevnte grunnlag ikke være tilrådelig å anbefale løsninger for Sel sjukeheim som gir bindinger i forhold til den videre prosessen i vedtatt forprosjekt. Kommunedirektøren anser derfor ikke virkemidler som eget låneopptak og/eller tilskudd fra Husbanken med bindinger framover i tid, som aktuelle. Skader forårsaket av brann skal dekkes av forsikringsselskapet.

Rehabilitering av søndre del har en anslått tidslinje tilsvarende 2 år fra skadedato. Denne kan muligens effektiviseres. Samtidig er det en risiko knyttet til at nordre del driftes parallelt med at reparasjon av søndre del skal gjennomføres. Dette gir begrensninger for når på døgnet reparasjonsarbeidet skal foregå, og det forutsettes at det gjennomføres en ROS-analyse mellom entreprenør og virksomhet i forkant av reparasjonen.

Et annet risikomoment er senskader som kan oppstå som følge av brann og påfølgende reparasjon, både for nordre og søndre del av bygget. Dette er en risiko forsikringsselskapet må bære.

Kommunedirektøren mener at forprosjekt for utbygging nord for NGLMS og reparasjon av Sel sjukeheim, må gå parallelt. Til tross for at en reparasjon ved Sel sjukeheim kan bety redusert institusjonskapasitet med 5 plasser, vil det like vel være en bedre løsning for midlertidig drift enn dagens situasjon, fram til prinsipp om struktur og organisering av institusjonsutbygging fattes. Dette kan muligens frigjøre kapasitet på korttidsplasser ved NGLMS, og redusere bruk av dobbeltrom. - Det forutsetter da en rask framdrift i gjenoppbyggingsprosessen.

Det er samtidig viktig å sikre framdrift i det mulighetsområdet som skisseres i Sykehuset Innlandets strategi- og utviklingsplan. Utvikling av lokalmedisinske sentre påpekes som en forutsetning i strategien, og SI har utarbeidet en rapport og en handlingsplan som tilsier betydelig styrking av desentraliserte spesialisthelsetjenester lokalisert til NGLMS. Forventningene fra innbyggerne i regionen er økende, og det er stor etterspørsel etter tjenester. - NGLMS har i dag begrensede arealer, noe som påvirker mulighetsrommet for utvikling. Alternativ 2 og volumstudien som er utarbeidet, legger til rette for at kommunen kan samle institusjonsdrift, dreie til HDO og hjemmebaserte tjenester, samt legge til rette for SI og andre service- og utviklingstilbud.

Helse og omsorg opplever økende press på helsetjenestene. Dette ses i sammenheng med økt levealder, sykdomsutvikling, og flytting av oppgaver fra spesialisthelsetjenesten ut i kommunene. Forprosjekt knyttet til bo- og tjeneste tilbud i kommunen forutsetter at kommunen fra 2025 er rustet til å møte økt etterspørsel etter helsetjenester. Samtidig viser demografisk utvikling at økt tjenestebehov vil gjøre seg gjeldene på et tidligere tidspunkt. De endringer og reduksjoner som foreslås i 2020 og 2021, både basert på krav om effektivisering og som følge av brannen ved Sel sjukeheim, vil med stor sannsynlighet måtte reverseres fra 2022.

Et alternativ til reparasjon av Sel sjukeheim, er å forsere arbeidet med byggetrinn 1 nord for NGLMS. Det er imidlertid flere usikkerhetsmomenter knyttet til dette også. Lengde på reguleringsplanprosess er et av dem. Kommunedirektøren ser pt at det er mest realistisk å kjøre prosessen med forprosjekt nord for NGLMS og reparasjon av Sel sjukeheim parallelt, med de forutsetninger som legges til grunn.

Uavhengig av valgt alternativ, vil de kommende årene bli krevende både når det gjelder drift, investeringer og utbyggingsarbeid. Valgte løsninger for å sikre videre drift i den beredskapssituasjon kommunen fortsatt har etter brannen, har utfordringer i seg. Det kan ikke underkommuniseres. Kommunedirektøren legger fram forslag til løsning basert på situasjon pt, og understreker samtidig at prosessen med forsikrings-selskapet ikke er avsluttet. Det er derfor viktig at det prinsipielle vedtaket rommer et handlingsrom for å kunne tenke alternativt ut i fra eventuelle situasjoner som kan oppstå.

I tillegg til økonomi vil administrativ kapasitet og prosesser knyttet til involvering i arbeidet, være avgjørende faktorer for å lykkes. Endelig vedtak knyttet til prioriteringer i budsjett- og økonomiplan 2020-2023 fattes 12.12.19. Men uavhengig av prioriteringer i økonomiplanperioden, ser kommunedirektøren at det er mange prosesser som må gå parallelt i 2020.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Forutsatt styrt gjennomføringsentreprise der KLP tar ansvar for arbeidet, og at kommunen får erstattet det som er gått tapt uten merkostnader utover påregnelig egenandel, rehabiliteres Sel sjukeheim.
2. Forutsatt at tiltaksplan for Nordre del av Sel sjukeheim følges, legges det til rette for drift av nordre del, og at brukere flyttes tilbake til kommunen innen februar 2020.
3. Kommunedirektøren har fullmakt til å følge opp den videre prosessen innenfor det som er skissert i saksutredningen. Dersom det oppstår tolkningstvil, drøftes saken med ordfører og/eller formannskapet i henhold til politisk delegeringsreglement pkt. 3.
4. Samarbeid om korttidstilbud med Vågå kommune avventes, og dette inngår i forprosjektutredningen med oppstart 2020.

Kunde: Sel Kommune
Skadested: Sel Sjukeheim
Forsikringsselskap: KLP Forsikring
Skadenummer: 334142



Hva: Estimat av skadekostnad
Hvem: Rune Stavseng i Ingeniør Rune Stavseng
Lars A. Borgen i Easeit Help AS
Dato: 6 september 2019

Innholdsfortegnelse:

Utgangspunkt for skadeberegningen	2
Mandat gitt til takstmann Rune Stavseng fra KLP – som dannet grunnlaget for oppgaveløsningen for Stavseng og Borgen	2
Metodevalg for beregning av skadekostnad	2
Økonomisk beregning av skaden	3
Skadens kostnadsestimat pr skadedato	4
Vedlegg 1 – Branntegning med akseinndeling	5

Utgangspunkt for skadeberegningen

Etter møte på Otta den 28 august 2019 mellom Sel Kommune, Veno Forsikringsmegling og KLP Skadeforsikring ble man enig at man skulle gå opp skadeomfanget til skaden samt gjøre en mer grundig vurdering av skadekostnaden som bygningsskaden representerer.

I møtet fremla Sissel Hillestad skaden avsetningssum som benyttes internt hos KLP.

Slik avsetningen da fremsto/ble presentert i møtet var bygningsskaden (ekskl maskiner/inventar/løstøre/påløpte kostnader med riv/sanering så langt) meget grovt estimert til kroner 9,2 mill + 2 mill i sikkerhetsmargin på skaden – totalt kroner 11,2 mill ekskl mva (bygget har fradrag for mva)

Mandat gitt til takstmann Rune Stavseng fra KLP – som dannet grunnlaget for oppgaveløsningen for Stavseng og Borgen

Som kjent er det enighet mellom partene at du i samarbeide med Lars Borgen fra firmaet Easeit Help AS skal utarbeides en takst med kalkulasjon av skaden.

Din rolle er å være en uhildet og nøytral part i saken. Enes dere ikke om skadeomfang står du selvfølgelig fritt til, og på eget grunnlag, å komme med egne vurderinger/beregninger i saken.

I henhold til gjeldende kommuneieendomsvilkår settes skaden til kostnaden ved reparasjon eller gjenoppføring til den samme, eller i den vesentlige samme stand som før skaden inntraff.

Taksten er på ingen måte bindende for noen av partene, den er kun et grunnlag for at vår forsikringstaker Sel kommune best skal få lagt frem saken til politisk behandling og forankring.

Skadedagens priser legges til grunn i beregningen – skadedato er 14.06.2019.

Bygningens skade. Inkludert utgifter til riving, rydding og børtkjøring for å fremskaffe gjenverdier.

Uttalelse om normal reparasjonstid fra skadedato.

Vi ber om at byggeledelse og prosjektering medtas i kalkulasjonen. Kjente påbud tar vi når/hvis det foreligger.

Vi ber om at saken får høyeste prioritet. Etter det vi har fått opplyst starter dere allerede takseringen i torsdag 5 september kl. 08:00.

Normal gjenoppføringstid

Vår vurdering av «normal gjenoppføringstid» er:

- Skadedato til avholdt takst: 3 mnd (til dagens dato)
- Kommunale avklaringer, Prosjektering, Konkurransetutarbeidelse/avholdelse, kontraktsinngåelse: 6 til 8 mnd
- Byggetid: 12-15 mnd

Vi anser med bakgrunn i ovennevnte estimat: Normal gjenoppføringstid fra skadedato er 24 mnd.

Metodevalg for beregning av skadekostnad

Vi har gjennomført en grundig befarung i bygget, benyttet Jon Leirflaten og Arne Teigen for å bli kjent i bygget og dets utforming.

I tillegg har vi benyttet oss av Rudi og Skogum Bygg AS for å åpne enkelte konstruksjoner for å se vannets påvirkning i bygget.

Når det gjelder utbedring er skaden så vesentlige fra akse 9/10 til akse 17 i plan 2 og 3, at vi har lagt til grunn å rive alle overflater på vegger og gulv for å ta bort alt som kan skape groforhold for groe av sopp samt muliggjør et nytt elektrisk opplegg i store deler av skadeområdet. Himlinger er i vesentlig grad medtatt malt opp (pusset betong) samt der det er nedsenket himling er medtatt utskifting og ny belysning.

I tillegg vil plan 2 ha behov for et komplett nytt opplegg av det elektriske anlegget innen skadet området.

Ellers er det kalkulert med kostnader til kontroll og nødvendig reparasjon/utskifting av skadde deler og komponenter.

Ventilasjonsanlegg er hittil grovrengjort, finkontroll og sluttrensjøring gjenstår, heri sjekk av aggregat og bytte av filter mm.

For å komme frem til en kostnad som skaden representerer så har vi gjort følgende:

- Tatt utgangspunkt i nybyggspris fra Norsk Prisbok (Norconsult Informasjonssystemer AS) for byggtipe 7.2.1 Sykehjem
- Så har vi hensyntatt gjenverdier som da er trukket ut av summene (eksempelvis trapper, grunn og fundamenter, yttervegger mm)
- Bygget som vi tar utgangspunkt i er også et såkalt «TEK17 bygg» mens vår oppgave her var å finne verdien på skaden til å sette det tilbake til den stand det var i rett før skaden inntraff – ergo er enkelte merkostnader trukket fra som eksempelvis merkostnader for energi/isolasjonsmengder mm.
- Det er ikke lagt til grunn at utbedringen er en Hovedombygging iht Pbl/TEK17 da skaden er vesentlig lavere enn 50% av byggets antatte pris ved nybygg i sin helhet.
- Vi har lagt opp til en utvidelse av skadeomfanget etter de undersøkelser vi har gjennomført: Eksempel her er at badene må rives i sin helhet i det skadede området i begge etasjer (11 stk).
- Så har vi lagt til der vi må rive eller hensynta andre utfordringer mht utbedring som påvirker kostnadene.
- Etter denne vurdering så har vi lagt inn en sum for risiko og forventede tillegg.
- Det er medtatt kostnader for prosjektering/konkurransautlysning av arbeidene, byggeledelse, hms, rigg og drift i tillegg til alle de involverte fagene
- Prisnivået settes til skadedato, og summene er ekskl mva da kommunen har fradrag for mva på bygget (ergo vil skaden gjøres opp fra KLP sin side ekskl mva).
- Påløpte kostnader til riving og sanering mm hittil (bestilt/utført) er ikke medtatt, og kommer i tillegg.

Selve beregningen av hva som er lagt til i tillegg og hva som er hentet ut av dette malbygget til Norsk Prisbok er foretatt av oss (Stavseng og Borgen) basert på erfaring og den kunnskap som bygget gir oss som svar etter befaringen.

Økonomisk beregning av skaden

Etter denne øvelsen så har vi fremkommet til en sum på kroner 18.500,- pr m2 BTA i bygget.

Så har vi målt opp skadet areal pr etasje som er:

Plan 2: 471 m2

Plan 3: 327 m2

Skadet areal settes til 800 m2 BTA.

Vedr arealvurderingene: Her har vi medtatt samme behandlingen i hele arealet mht riving og gjenoppføring selv om vi kan forvente noe som ikke er skadet av vannet. Dette er gjort for å eliminere usikkerhet/risiko for skadeestimatet – men estimatet kan av denne grunn muligens ende noe for høyt.

I tillegg kommer:

- Kostnader for arbeider i plan 1 med kroner 200.000,-. Dette er for bytte av noe nedsenket himling, noe gulvbelegg mm i resepsjonsområdet.
- Kostnader for arbeider på terrasse/tak med kroner 500.000,- på tak med tetting der brannvesenet tok hull samt alle arbeider på terrasse i plan 3 (membran, isolasjon, ny betongstein, beslag mm).
- Arbeider som er bestilt/hittil utført.

Skadens kostnadsestimat pr skadedato

Etter de beregninger som det ovenfor er redegjort for så er vår skadeestimat på kroner (ekskl mva)
15.500.000,-.

Vi håper denne vurderingen er til hjelp i partenes videre arbeid med å løse de utfordringer som brannen har forårsaket.

Med vennlig hilsen

Rune Stavsen
Ingeniør Rune Stavsen

Lars A. Borgen
Easeit Help AS

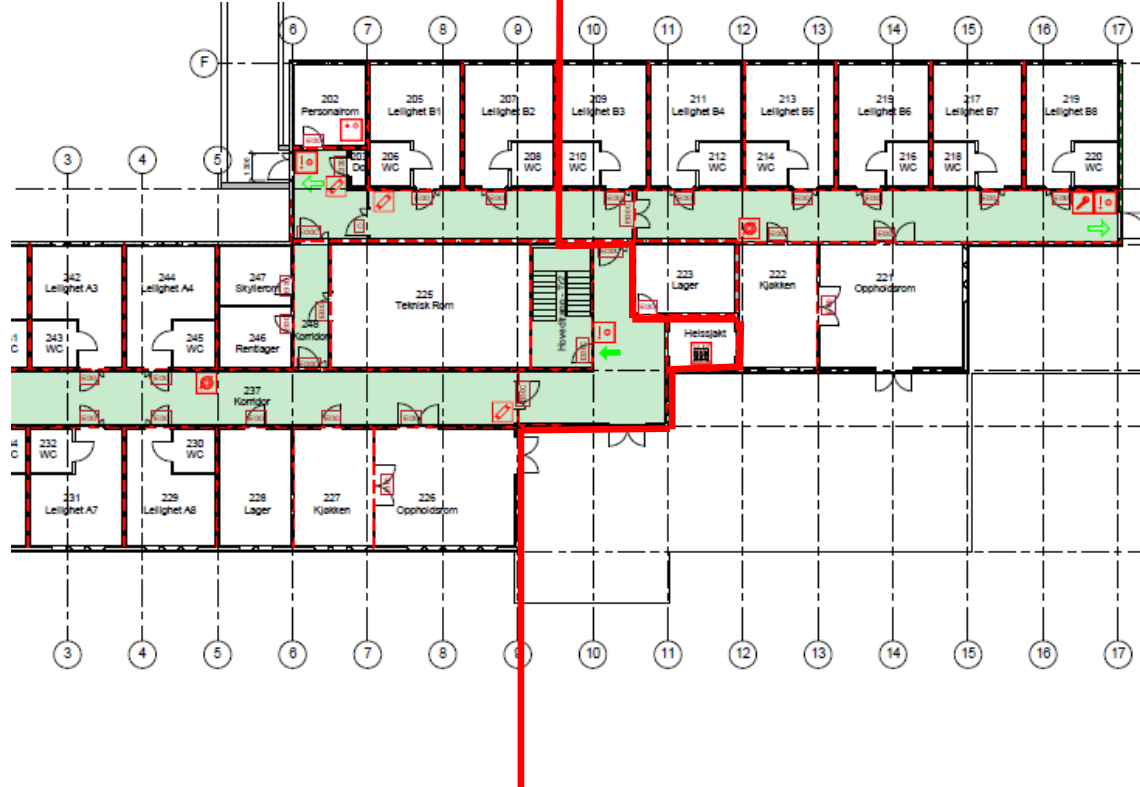
Vedlegg: Branntegninger med akseoppdeling

Vedlegg 1 – Branntegning med akseinndeling

Plan 2 – akse 9/10 til 17



Plan 3: – akse 9/10 til 17



Røde streker = avgrensning av skade fra akse 17