

Sammanträdestid 12.12.2024 kl. 19:00 - 20:15

Sammanträdesplats Kommungården i Söderby

Medlemmar Ronny Roos, ordförande
Guy Björkqvist, vice ordförande
Glenn Karlsson
Gun Nordqvist-Alm
Tiina Robertsson
Yvonne Sundbom Korpi

Övriga närvarande Andreas Lindbäck, teknisk chef
Tony Asumaa, kommunstyrelsens ordförande, frånvarande
Johanna Häggblom, kommunstyrelsens representant
Julia Lindfors, kommundirektör, frånvarande

Föredragande Andreas Lindbäck, teknisk chef

Ärenden § 87 - 94

Undertecknande av protokollet

Protokollet har justerats elektroniskt i ärendehanteringssystemet.
Underskrifternas riktighet kan verifieras i registraturen.

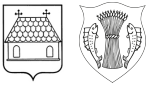
Ronny Roos
Ordförande

Andreas Lindbäck
Protokollförare

Protokolljustering Elektroniskt den 16.12.2024 kl 21.00

Tiina Robertsson

Glenn Karlsson



Kallelse utfärdad den 5.12.2024 .

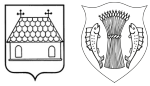
Denna möteskallelse har anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla på kommunens nätplats www.lemland.ax den 5.12.2024 . Protokollet finns till påseende från den 17.12.2024 på kommunens elektroniska anslagstavla.

Ordförande Ronny Roos

Andreas Lindbäck, teknisk chef

Intygar

Andreas Lindbäck, teknisk chef



Ärenden som behandlats

- § 87 Konstaterande av sammanträdets laglighet och beslutförhet
- §88 Val av protokolljusterare
- §89 Godkännande och komplettering av föredragningslistan
- §90 Delgivningar
- §91 TN Budgetuppföljning per 31.10.2024
- §92 Arbetsgruppen för revidering av äldreomsorgsplanen: Begäran om kommunstyrelsens ställningstagande gällande det befintliga serviceboendet
- §93 Avgifter till nya miljöskadefonden
- §94 Nästa möte

För närmare information om besluten i detta protokoll, kontakta teknisk chef Andreas Lindbäck per telefon +358 (0)18 349 433, mobil +358 (0)457 570 6840 eller e-post andreas.lindback@lemland.ax.

Konstaterande av sammanträdets laglighet och beslutförhet

§ 87 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 12.12.2024

Kallelsen är tillkännagiven på kommunens elektroniska anslagstavla och utdelad den 05.12.2024. Nämnden är beslutför då minst hälften av ledamöterna (eller deras ersättare) är närvarande.

Beslut Sammanträdet konstaterades vara lagenligt sammankallat och beslutfört.

Val av protokolljusterare

§ 88 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 12.12.2024

Bland de närvarande ledamöterna (ej ordföranden) samt deras ersättare väljs två protokolljusterare. Nämnden besluter också om tidpunkten då protokolljusteringen äger rum.

Beslut Till protokolljusterare utsågs Tiina Robertsson och Glenn Karlsson. Protokollet justeras elektroniskt den 16.12.2024 kl 21.00.

Godkännande och komplettering av föredragningslistan

§ 89 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 12.12.2024

Nämnden godkänner föredragningslistan med paragraferna 87-94/2024.

Beslut Föredragningslistan godkändes som den förelåg.

Delgivningar

§ 90 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 12.12.2024

Övriga ärenden

-Nytt samarbetsavtal med Lumparland godkänt av kommunfullmäktige i Lemland och Lumparland 13 november. Avtalet träder i kraft 1.1.2025.

-Ny nämndstruktur, byggnadsteknisk nämnd i Lemland från och med 1.1.2025. I Lumparland kommer det att finnas en Byggnads- och miljönämnd. Beslut som förut togs i Tekniska nämnden gällande Lumparland kommer efter årsskiftet att behandlas i kommunstyrelsen i Lumparland.

Beviljade Vatten- och avloppsanslutningar

- Avloppsanslutning till fastigheten Tallbacken 417-409-2-35
- Vattenanslutning till fastigheten Apaltorp, 417-405-3-33
- Vattenanslutning till fastigheten Tallbacka, 417-416-3-51
- Vattenanslutning till fastigheten Sjögård 417-407-6-86

Tekniska chefens förslag

Nämnden antecknar ärendena till kännedom.

Beslut Tekniska nämnden beslöt enhälligt att omfatta tekniska chefens förslag.

Bilagor Avtal 2025
Försäljning av tjänster
Prislista 2025
Nämndstruktur

AVTAL OM FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER INOM KOMMUNAL INFRASTRUKTUR, BYGGNADSTILLSYN, BEFOLKNINGSSKYDD SAMT SKÖTSEL AV ANLÄGGNINGAR OCH FASTIGHETER

1. Parter

Lemlands kommun (FO-nummer: 0205034-3)
Kommunrundan 7, AX-22 610 Lemland
(nedan "säljaren"); och

Lumparlands kommun (FO-nummer: 0205038-6)
Kyrkvägen 26, AX-22 630 Lumparland
(nedan "köparen")

2. Föremål för avtalet

Parterna avtalar härmed om köp och försäljning av berednings-, besluts- och verkställighetstjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningsskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter för sedvanlig driftverksamhet. Avtalet omfattar inte köp och försäljning av tjänster för investeringsprojekt.

Detta avtal är upprättat med stöd av 78 § kommunallagen (ÅFS 1997:73) för landskapet Åland eller motsvarande senare lagstiftning.

Till den del avtalet omfattar byggnadstillsyn är avtalet upprättat i enlighet med 14 § 3 mom. plan- och bygglag (ÅFS 2008:102) för landskapet Åland eller motsvarande senare lagstiftning.

Lemlands och Lumparlands kommuner har med detta avtal kommit överens om att Lumparlands kommun anförtror Lemlands kommun att sköta vissa fördefinierade uppgifter för Lumparlands kommuns räkning.

Lemlands och Lumparlands kommuner har med detta avtal kommit överens om att sådana uppgifter inom kommunal infrastruktur och byggnadstillsyn som enligt lag ska skötas av kommunen och som kan delegeras till en tjänsteman anförtros från Lumparlands kommun till vissa fördefinierade anställda som står i tjänsteförhållande hos Lemlands kommun, vilka sköter uppgiften under tjänstemannaansvar.

Avtalet reglerar försäljning av berednings-, besluts- och verkställighetstjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn och befolkningsskydd från Lemlands kommun och fastställer rättigheter, skyldigheter samt leverans- och betalningsvillkor för båda parterna.

3. Bakgrund

Lemlands och Lumparlands kommuner har haft ett omfattande samarbete avseende nämnder och övrig myndighetsutövning inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn och befolkningsskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter under perioden 2012–2024.

I samband med att det tidigare samarbetsavtalet har sagts upp har kommunerna gemensamt undersökt om det finns synergieffekter och förutsättningar för Lemlands kommun att sälja tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter.

Beredning som har lett fram till detta avtal har skett i dels samarbetskommittén mellan Lemlands och Lumparlands kommuner under första halvan av år 2024, dels internt inom Lemlands kommun.

4. Försäljningens omfattning

Tjänsten omfattar alla faser av beredning, föredragning, beslut och verkställighet exklusive fakturering inom sedvanlig driftverksamhet för kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter. Säljaren producerar tjänsterna till köparen integrerat och likvärdigt med motsvarande uppgifter som säljaren utför för driften inom den egna kommunen.

Säljaren förbinder sig att leverera tjänster enligt följande:

- a. Kommunal infrastruktur uppgående till högst 21,45 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*teknisk chef, kommuntekniker och administratör eller motsvarande senare roller*). I detta ingår möjlighet att tekniska chefen är föredragande i en teknisk nämnd eller motsvarande organ hos köparen.
- b. Byggnadstillsyn och befolkningskydd uppgående till högst 11,00 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*byggnads- och miljöinspektör och administratör eller motsvarande senare roller*). I detta ingår möjlighet att byggnads- och miljöinspektören är föredragande i en byggnadsnämnd eller motsvarande organ hos köparen.
- c. Skötsel av anläggningar och fastigheter uppgående till högst 40,50 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*fastighetsskötare och serviceskötare eller motsvarande senare roller*).

Köparen förbinder sig att köpa tjänster enligt följande:

- d. Kommunal infrastruktur uppgående till minst 11,00 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*teknisk chef, kommuntekniker och administratör eller motsvarande senare roller*).
- e. Byggnadstillsyn och befolkningskydd uppgående till minst 7,50 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*byggnads- och miljöinspektör och administratör eller motsvarande senare roller*).
- f. Skötsel av anläggningar och fastigheter uppgående till minst 38,25 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*fastighetsskötare och serviceskötare eller motsvarande senare roller*).

Om säljarens kapacitet tillfälligt underskrider uppskattningen av tjänsternas omfattning enligt detta avtal kan köparen och säljaren komma överens om en tidsbunden minskning av resurserna enligt villkoren i detta avtal.

Om köparens behov av tjänster tillfälligt överstiger uppskattningen av tjänsternas omfattning enligt detta avtal kan köparen och säljaren komma överens om en tidsbunden utökning av resurserna enligt villkoren i detta avtal.

Säljaren förbehåller sig rätten att avsäga sig uppdrag som till arbetsmängden enligt säljarens bedömning väsentligen överskrider omfattningen av tjänster enligt villkoren i detta avtal.

Parterna ska årligen, senast under september månad, föra en dialog om antalet timmar som avtalet omfattar inför kommande verksamhetsår. Vid dialogen kan parterna komma överens om att försäljningens omfattning antingen ska bibehållas, ökas eller minskas.

Köparen ansvarar för initiativ och beställning av tjänster från externa parter enligt köparens bedömning av kompetensbehov och resurs samt eventuella krav som ställs på köparen som myndighet i den lagstiftning som ska tillämpas.

Köparen ansvarar för att sådana beslut som inte har delegerats till en anställd tjänsteman hos säljaren kan fattas i behörigt organ i kommunen.

Säljaren ansvarar för att avdela resurser som i huvudsak utgörs av säljaren anställd teknisk chef i tjänsteförhållande, kommuntekniker i tjänsteförhållande, byggnads- och miljöinspektör i tjänsteförhållande, administratör i arbetsavtalsförhållande, fastighetsskötare i arbetsavtalsförhållande samt serviceskötare i arbetsavtalsförhållande eller motsvarande senare roller, alternativt någon kombination av dessa funktioner och kompetenser.

Säljaren förbehåller sig rätten att, utgående från uppdragets art och säljarens bedömning av kompetensbehovet, avdela en lämplig resurs för respektive uppgift.

Användningen av lagerhållet material, verktyg och arbetsmaskiner i anslutning till utförandet av tjänsterna inom skötsel av anläggningar och fastigheter ska som utgångspunkt ersättas av köparen enligt säljarens självkostnadspris eller enligt separat överenskommelse.

5. Pris och betalningsvillkor

För upprätthållande av tjänsterna i detta avtal äger säljaren rätt att uppbära en grundavgift. Syftet med grundavgiften är att täcka den risk och det ansvar som säljaren bär samt en andel av de fasta avgifterna som säljaren oundvikligen har.

Tjänster faktureras per påbörjad timme enligt faktisk arbetsåtgång enligt säljarens redovisning.

Grundavgiften och timavgiften specificeras i den prislista som finns som bilaga till detta avtal.

Prissättningen revideras årligen så att säljaren senast 15 november året innan meddelar priserna för följande kalenderår. Vid väsentliga ändringar i grunderna för prissättningen kan priset revideras under pågående år enligt separat överenskommelse.

Priserna baserar sig på säljarens personalkostnader samt därtill hörande kostnader för utförande av tjänsterna, så som exempelvis nödvändig utrustning och IT-lösningar, och anges exklusive moms.

Säljaren fakturerar köparen kvartalsvis i förskott för grundavgiften samt för det minsta antalet timmar som köparen ska betala enligt punkterna 4d, 4e och 4f i detta avtal. Säljaren fakturerar därefter köparen kvartalsvis i efterskott utgående från förverkligat antal timmar.

Eventuella resekostnader tillkommer enligt Skattestyrelsens beslut om högsta skattefria reseersättningar.

6. Avtalsperiod och uppsägning

Detta avtal träder i kraft när de respektive parternas beslut om att godkänna avtalet har vunnit laga kraft och när det vederbörligen har undertecknats av parterna, dock så att avtalet tidigast träder i kraft från och med 1.1.2025.

Avtalet kan sägas upp av endera parten. Uppsägningstiden är 6 månader. Uppsägning av avtalet ska meddelas skriftligen. Parterna kan ömsesidigt komma överens om en kortare uppsägningstid.

7. Tystnadsplikt och sekretess

Parterna konstaterar att tystnadsplikt och sekretess ska beaktas i enlighet med gällande lagstiftning. Därtill ska säljaren följa sekretess- och tystnadsplikten för att skydda köparens affärshemligheter. Utan hinder för tystnadsplikt och sekretess äger parterna rätt att ta del av information som är nödvändig för utförandet av arbetet samt beslutsfattandet.

8. Arkivansvar

Köparen upprätthåller arkiv för de tjänster som ingår i detta avtal. Köparens arkiv ska vara tillgängligt för säljarens tjänstemän för sådana uppgifter som är nödvändiga för utförandet av arbetet samt beslutsfattandet.

9. Ändring och överlåtelse av avtal

Detta avtal kan inte överlåtas till tredje part utan parternas skriftliga godkännande. Ändring eller tillägg till detta avtal ska för att vara bindande göras skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

10. Fel, sänkning av kostnader och förtida uppsägning

Köparen ska anmäla fel inom rimlig tid från det att felet uppdagades.

Säljaren ska därefter meddela åtgärder inom 14 dagar.

Båda parter har rätt att häva avtalet vid väsentligt avtalsbrott.

11. Force majeure

Parterna ska vara befriade från skyldigheter som följer av avtalet i det fall omständigheter inträder som ligger utanför parternas kontroll. Den part som vill påkalla force majeure ska meddela den andra parten om hindret och dess påverkan på fullföljandet av detta avtal.

12. Meningsskiljaktigheter

Meningskiljaktigheter föranledda av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandlingar mellan parterna.

Om parterna inte når samförstånd ska ärendet avgöras som ett tvistemål vid Ålands tingsrätt.

13. Datum och underskrift

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, ett (1) vardera för parterna.

Lumparland den

Pia Eriksson
Kommunstyrelsens ordförande
Lumparlands kommun

Mattias Jansryd
Kommundirektör
Lumparlands kommun

Lemland den

Tony Asumaa
Kommunstyrelsens ordförande
Lemlands kommun

Julia Lindfors
Kommundirektör
Lemlands kommun

14. Bilagor

Till detta avtal fogas den prislista som Lemlands kommun har upprättat för försäljning av tjänsterna.

- a) Prislista för försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter för år 2025



-
- Sammanträdestid** 13.11.2024 kl. 19:00 - 21:12
- Sammanträdesplats** Kommungården i Söderby
- Medlemmar** Jana Eriksson, ordförande
Maria Björke, vice ordförande
Roger Andersson, frånvarande
Johanna Borgström, frånvarande
Jenny Broman, frånvarande
Gun Holmström
Annika Humell
Glenn Karlsson
Jan-Ola Karlsson
Henrik Olofsson
Ronny Roos
Mathias Sandberg
Erika Scott
Yvonne Sundbom Korpi
Christoffer Sundman
Yngve Öst, ersättare för Johanna Borgström, 67 § - 87 §, kl 19.00 - 20.47
- Övriga närvarande** Roger Henriksson, ledamot i kommunstyrelsen
Therese Lund, ledamot i kommunstyrelsen, kl 19.30 - 20.35
Julia Lindfors, kommundirektör
Marie Berglund-Selenius, kanslichef, protokollförare
Jennica Martelin, ekonomichef
- Föredragande**



Kallelse utfärdad den 6.11.2024 .

Denna möteskallelse har anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla på kommunens nätplats www.lemland.ax den 6.11.2024 . Protokollet finns till påseende från den 15.11.2024 på kommunens elektroniska anslagstavla.

Ordförande Jana Eriksson

Kommundirektör Julia Lindfors

Intygar

Kanslichef Marie Berglund-Selenius

Försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter till Lumparlands kommun

Dnr. LE/540/2024

Beslutshistorik

§ 182 Kommunstyrelsen 1.10.2024

Lemlands och Lumparlands kommuner har haft ett omfattande samarbete avseende nämnder och övrig myndighetsutövning inom kommunal infrastruktur och byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter under perioden 2012-2024.

I samband med att det tidigare samarbetsavtalet har sagts upp har kommunerna gemensamt undersökt om det finns synergieffekter och förutsättningar för Lemlands kommun att sälja tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter.

Dialog mellan kommunerna har förts i samarbetskommittén mellan Lemlands och Lumparlands kommuner under första halvan av år 2024. I dessa sammanhang har det klarlagts att Lumparlands kommun är intresserade av att fortsättningsvis köpa tjänster inom kommunal infrastruktur (tekniska kansliet), byggnadstillsyn (byggnadskansliet) samt skötsel av anläggningar och fastigheter (fastighetskötseln). Lemlands kommun har från sin sida gjort en avvägning kring vilka tjänster som eventuellt kan säljas och vilka begränsningar som behöver göras. Från Lemlands sida har dialogen därför avgränsats så att Lemlands kommun från årsskiftet inte längre kommer erbjuda gemensamma nämnder mellan kommunerna. Lemlands kommun kommer inte heller ha kapacitet att sälja tjänster för investeringsprojekt i Lumparlands kommun. Lemlands kommun kommer inte heller längre sälja tjänster inom fakturering enligt det tidigare upplägget, eftersom kommunens nya ekonomisystem ställer andra krav på separering av de två kommunerna. Lemlands kommun kommer därtill inte heller uppta Lumparlands kommuns driftskostnader för verksamhetsområdena, utan dessa kostnader påförs Lumparland direkt.

Kommundirektören i Lemland har därefter, i samråd med tekniska chefen och byggnads- och miljöinspektören, utrett förutsättningarna för att sälja tjänster inom dessa områden utgående från ovanstående avgränsningar. Det har därmed konstaterats att Lemlands kommun har kapacitet att sälja tjänster, dock inte fullt ut till samma omfattning som under det nuvarande samarbetsavtalet. Att Lumparlands kommun tar över faktureringen samt investeringsprojekten inom de berörda verksamhetsområdena frigör tid för Lemlands kommuns tjänsteinnehavare och det bedöms vara möjligt att omfördela vissa administrativa uppgifter från de berörda sektorernas ledande tjänsteinnehavare till administratörerna. De avgränsningar som har gjorts förväntas

också till största del medföra att tid frigörs för berörda tjänsteinnehavare i Lemlands kommun. På det sättet förväntas arbetsbelastningen jämnas ut sig något och tjänsteinnehavarna med specialistkunskap inom verksamhetsområdena kan fokusera en större del av arbetstiden till dessa arbetsmoment.

Beredningen har därmed lett fram till ett förslag där Lemlands kommun erbjuder sig att sälja sedvanlig driftsverksamhet inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter till Lumparlands kommun per timme. I praktiken innebär förslaget att Lemlands kommun säljer tjänsterna inom alla faser inom driftsverksamheten och den därmed sammanhängande myndighetsutövningen, det vill säga beredning, föredragning, beslut och verkställighet exklusive fakturering. Detta innebär att Lumparlands kommun, om de önskar det, kan utse byggnads- och miljöinspektören i Lemland som föredragande i Lumparlands kommuns byggnadsnämnd (eller motsvarande organ) samt dito för tekniska chefer.

För denna försäljning föreslås att en grundavgift tas ut för de fasta kostnaderna samt en rörlig kostnad som baseras på antalet timmar som Lemlands kommun säljer till Lumparlands kommun. Försäljningen har vidare begränsats till ett spann för antalet timmar per vecka i medeltal som kan säljas till Lumparlands kommun. Detta ger en viss flexibilitet, men utan att försäljningen till Lumparlands kommun tillåts bli så omfattande att Lemlands kommun inte kan utföra det egna arbetet enligt plan.

Förslaget är att avtalet löper tills vidare, med årliga förhandlingar om antalet timmar som kan säljas och med årlig prisjustering. Avtalet föreslås med en ömsesidig uppsägningstid på sex månader, vilket bedöms vara tillräckligt lång tid för att båda kommunerna ska ges en reell möjlighet att ställa om den egna verksamheten.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen tar del av avtalsförslaget och ger förvaltningen eventuella synpunkter att bearbeta innan avtalsförslaget förs för godkännande till respektive kommuns fullmäktige.

Beslut Kommunstyrelsen tog del av och diskuterade avtalsförslaget och ger förvaltningen i uppdrag att färdigställa avtalsförslaget till kommunstyrelsens nästa sammanträde.

Beslutshistorik

§ 206 Kommunstyrelsen 22.10.2024

Ett avtalsförslag har tagits fram för försäljning av tjänster till Lumparlands kommun inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningsskydd samt skötsel av anläggningar

och fastigheter. Avtalet är upprättat med stöd av i huvudsak 78 § kommunallagen och 14 § 3 mom. plan- och bygglagen.

Avtalet reglerar försäljning av berednings-, besluts- och verkställighetstjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningsskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter för sedvanlig driftverksamhet. Avtalet omfattar inte köp och försäljning av tjänster för investeringsprojekt.

Utgående från nuvarande roller inom organisationen är det följande tjänster och befattningar som omfattas av avtalsförslaget: teknisk chef, kommuntekniker, byggnads- och miljöinspektör, administratör, fastighetsskötare samt serviceskötare eller motsvarande senare roller, alternativt någon kombination av dessa funktioner och kompetenser.

Avtalet utgår från att Lemlands kommun förbinder sig att sälja ett visst antal timmar i medeltal per vecka till Lumparlands kommun. Lumparlands kommun förbinder sig å sin sida att köpa tjänster uppgående till ett minimiantal timmar i medeltal per vecka.

De timmar som Lemlands kommun erbjuder sig att sälja är följande:

- För kommunal infrastruktur: mellan 11,00 och 21,45 h/vecka i medeltal under ett kalenderår, detta motsvarar mellan 10 och 20 % av den totala veckoarbetstiden för tekniska kansliet.
- För byggnadstillsyn och befolkningsskydd: mellan 7,50 och 11,00 h/vecka i medeltal under ett kalenderår, detta motsvarar mellan 12 och 18 % av den totala veckoarbetstiden för byggnadskansliet.
- För skötsel av anläggningar och fastigheter: mellan 38,25 och 40,50 h/vecka i medeltal under ett kalenderår, detta motsvarar mellan 25 och 26,5 % av den totala veckoarbetstiden för fastighetsskötseln.

Lemland och Lumparland kan enligt avtalsförslaget komma överens om tillfällig ökning eller minskning av det antal timmar som säljs. Lemlands kommun förbehåller sig dock rätten att avsäga sig uppdrag som till arbetsmängden enligt Lemlands kommuns bedömning väsentligt överskrider omfattningen av tjänster enligt villkoren i avtalet.

Antalet timmar som avtalet omfattar ska ses över årligen, senast under september månad. Vid dialogen kan parterna komma överens om att försäljningens omfattning antingen ska bibehållas, ökas eller minskas.

Försäljningen av tjänsterna är prissatt med en grundavgift och en löpande timkostnad. Syftet med grundavgiften är att täcka den risk och det ansvar som Lemlands kommun bär samt en andel av de fasta avgifterna som säljaren oundvikligen har. Den löpande timkostnaden är baserad på tre olika sorters tjänster: ledande tjänster och myndighetsutövning, administrativa tjänster samt fastighetsskötsel. Lemlands kommun

ska revidera prissättningen årligen, senast den 15 november. Priserna baserar sig på säljarens personalkostnader samt därtill hörande kostnader för utförande av tjänsterna, så som exempelvis nödvändig utrustning och IT-lösningar, och anges exklusive moms.

Avtalet föreslås ingås tillsvidare, med en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Det anses vara en tillräckligt lång uppsägningstid för att erbjuda möjlighet att ställa om verksamheten om försäljningen upphör.

Det föreslagna upplägget medför att Lemlands kommun förväntas få intäkter om ca 126 500 - 168 000 euro årligen till följd av försäljningen. Intäkterna kommer variera beroende på antalet timmar som säljs för respektive tjänst.

Bilagor BILAGA A - Prisbilaga 2025 till avtal för försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter
Avtal för försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter 2024

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att **föreslå för fullmäktige** att godkänna det bifogade avtalet om försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter samt att erbjuda Lumparlands kommun att köpa tjänster enligt avtalet. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören befullmäktigas att slutligt utforma och underteckna avtalet.

Kommunstyrelsen beslutar vidare att översända avtalsförslaget till Lumparlands kommun direkt efter styrelsens behandling av detta, för att möjliggöra att avtalet kan slutbehandlas i båda kommuner snarast möjligt. Kommunstyrelsen vill dock särskilt uppmärksamma Lumparlands kommun på att avtalet ännu inte är behandlat av kommunfullmäktige i Lemland och att eventuella ändringar kan komma att ske i samband med kommunfullmäktiges behandling av ärendet. Preliminärt förväntas kommunfullmäktige i Lemland behandla ärendet den 6.11.2024.

Beslut Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

§ 76 Kommunfullmäktige 13.11.2024

Beslut Ledamot Henrik Olofsson föreslår, med understöd av ledamot Jan-Ola Karlsson, att kommunfullmäktige beslutar att inte godkänna det bifogade avtalet om försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter till Lumparlands kommun.

Sammanträdet ajourneras kl 20.25 - 20.30.

Ordförande Jana Eriksson konstaterar att förutom kommunstyrelsens förslag har ett understött motförslag framställts, vilket kräver omröstning.

Den som röstar för kommunstyrelsens förslag svarar "ja" och den som röstar för ledamot Henrik Olofssons förslag svarar "nej".

Vid förrättad omröstning avgavs 10 st "ja"-röster och 3 st "nej"-röster. Två ledamöter var frånvarande.

Omröstningsresultatet bifogas protokollet.

Kommunfullmäktige beslöt sålunda att godkänna det bifogade avtalet om försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningsskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter till Lumparlands kommun.

Bilagor

BILAGA A - Prisbilaga 2025 till avtal för försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter
Avtal för försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter
Omröstningsprotokoll, Kfge 13.11.2024

Delgivning till parter

Delgivning elektroniskt

Datum:

Mottagare:

Sökande av ändring

Kommunalbesvär

Besvärsmyndighet och besvärstid

I detta beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av rättelseryrkanden kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseryrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseryrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Ett beslut får överklagas genom kommunalbesvär på den grunden att

- 1) beslutet tillkommit i felaktig ordning,
- 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
- 3) beslutet annars strider mot lag.

Besvärstid är inom 30 dagar från dagen för delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

Besvärsskrift

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, skall också hans yrke, boningsort och postadress anges.

Till besvärsskriften skall fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia.

Inlämnande av handlingarna

Besvärshandlingarna skall inlämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på

avsändarens eget ansvar. Handlingarna skall lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

Avgift

Enligt justitieministeriets förordning (FFS 1383/2018) om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015), som trädde i kraft 1.1.2019, är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtass. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.

Besvärmyndighet

Ålands förvaltningsdomstol
PB 61, Torggatan 13
22101 MARIEHAMN

**Prisbilaga till avtal om försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur,
byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter**

År 2025



<u>Grundavgift per månad</u>	<u>Pris exkl. moms</u>
Kommunal infrastruktur	1 600,00 €
Byggnadstillsyn	600,00 €
Skötsel av anläggningar och fastigheter	1 700,00 €

<u>Löpande kostnad per timme</u>	<u>Pris exkl. moms</u>
Ledande tjänster & myndighetsutövning	38,00 €
Administrativa tjänster	27,00 €
Fastighetskötsel	27,00 €

Resekostnader

Enligt Skattestyrelsens beslut

AVTAL OM FÖRSÄLJNING AV TJÄNSTER INOM KOMMUNAL INFRASTRUKTUR, BYGGNADSTILLSYN, BEFOLKNINGSSKYDD SAMT SKÖTSEL AV ANLÄGGNINGAR OCH FASTIGHETER

1. Parter

Lemlands kommun (FO-nummer: 0205034-3)
Kommunrundan 7, AX-22 610 Lemland
(nedan "säljaren"); och

Lumparlands kommun (FO-nummer: 0205038-6)
Kyrkvägen 26, AX-22 630 Lumparland
(nedan "köparen")

2. Föremål för avtalet

Parterna avtalar härmed om köp och försäljning av berednings-, besluts- och verkställighetstjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter för sedvanlig driftverksamhet. Avtalet omfattar inte köp och försäljning av tjänster för investeringsprojekt.

Detta avtal är upprättat med stöd av 78 § kommunallagen (ÅFS 1997:73) för landskapet Åland eller motsvarande senare lagstiftning.

Till den del avtalet omfattar byggnadstillsyn är avtalet upprättat i enlighet med 14 § 3 mom. plan- och bygglag (ÅFS 2008:102) för landskapet Åland eller motsvarande senare lagstiftning.

Lemlands och Lumparlands kommuner har med detta avtal kommit överens om att Lumparlands kommun anförtror Lemlands kommun att sköta vissa fördefinierade uppgifter för Lumparlands kommuns räkning.

Lemlands och Lumparlands kommuner har med detta avtal kommit överens om att sådana uppgifter inom kommunal infrastruktur och byggnadstillsyn som enligt lag ska skötas av kommunen och som kan delegeras till en tjänsteman anförtror från Lumparlands kommun till vissa fördefinierade anställda som står i tjänsteförhållande hos Lemlands kommun, vilka sköter uppgiften under tjänstemannaansvar.

Avtalet reglerar försäljning av berednings-, besluts- och verkställighetstjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn och befolkningskydd från Lemlands kommun och fastställer rättigheter, skyldigheter samt leverans- och betalningsvillkor för båda parterna.

3. Bakgrund

Lemlands och Lumparlands kommuner har haft ett omfattande samarbete avseende nämnder och övrig myndighetsutövning inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn och befolkningskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter under perioden 2012–2024.

I samband med att det tidigare samarbetsavtalet har sagts upp har kommunerna gemensamt undersökt om det finns synergieffekter och förutsättningar för Lemlands kommun att sälja tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter.

Beredning som har lett fram till detta avtal har skett i dels samarbetskommittén mellan Lemlands och Lumparlands kommuner under första halvan av år 2024, dels internt inom Lemlands kommun.

4. Försäljningens omfattning

Tjänsten omfattar alla faser av beredning, föredragning, beslut och verkställighet exklusive fakturering inom sedvanlig driftverksamhet för kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn, befolkningskydd samt skötsel av anläggningar och fastigheter. Säljaren producerar tjänsterna till köparen integrerat och likvärdigt med motsvarande uppgifter som säljaren utför för driften inom den egna kommunen.

Säljaren förbinder sig att leverera tjänster enligt följande:

- a. Kommunal infrastruktur uppgående till högst 21,45 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*teknisk chef, kommuntekniker och administratör eller motsvarande senare roller*). I detta ingår möjlighet att tekniska chefen är föredragande i en teknisk nämnd eller motsvarande organ hos köparen.
- b. Byggnadstillsyn och befolkningskydd uppgående till högst 11,00 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*byggnads- och miljöinspektör och administratör eller motsvarande senare roller*). I detta ingår möjlighet att byggnads- och miljöinspektören är föredragande i en byggnadsnämnd eller motsvarande organ hos köparen.
- c. Skötsel av anläggningar och fastigheter uppgående till högst 40,50 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*fastighetsskötare och serviceskötare eller motsvarande senare roller*).

Köparen förbinder sig att köpa tjänster enligt följande:

- d. Kommunal infrastruktur uppgående till minst 11,00 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*teknisk chef, kommuntekniker och administratör eller motsvarande senare roller*).
- e. Byggnadstillsyn och befolkningskydd uppgående till minst 7,50 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*byggnads- och miljöinspektör och administratör eller motsvarande senare roller*).
- f. Skötsel av anläggningar och fastigheter uppgående till minst 38,25 h/vecka i medeltal under ett kalenderår (*fastighetsskötare och serviceskötare eller motsvarande senare roller*).

Om säljarens kapacitet tillfälligt underskrider uppskattningen av tjänsternas omfattning enligt detta avtal kan köparen och säljaren komma överens om en tidsbunden minskning av resurserna enligt villkoren i detta avtal.

Om köparens behov av tjänster tillfälligt överstiger uppskattningen av tjänsternas omfattning enligt detta avtal kan köparen och säljaren komma överens om en tidsbunden utökning av resurserna enligt villkoren i detta avtal.

Säljaren förbehåller sig rätten att avsäga sig uppdrag som till arbetsmängden enligt säljarens bedömning väsentligen överskrider omfattningen av tjänster enligt villkoren i detta avtal.

Parterna ska årligen, senast under september månad, föra en dialog om antalet timmar som avtalet omfattar inför kommande verksamhetsår. Vid dialogen kan parterna komma överens om att försäljningens omfattning antingen ska bibehållas, ökas eller minskas.

Köparen ansvarar för initiativ och beställning av tjänster från externa parter enligt köparens bedömning av kompetensbehov och resurs samt eventuella krav som ställs på köparen som myndighet i den lagstiftning som ska tillämpas.

Köparen ansvarar för att sådana beslut som inte har delegerats till en anställd tjänsteman hos säljaren kan fattas i behörigt organ i kommunen.

Säljaren ansvarar för att avdela resurser som i huvudsak utgörs av säljaren anställd teknisk chef i tjänsteförhållande, kommuntekniker i tjänsteförhållande, byggnads- och miljöinspektör i tjänsteförhållande, administratör i arbetsavtalsförhållande, fastighetsköpare i arbetsavtalsförhållande samt serviceskötare i arbetsavtalsförhållande eller motsvarande senare roller, alternativt någon kombination av dessa funktioner och kompetenser.

Säljaren förbehåller sig rätten att, utgående från uppdragets art och säljarens bedömning av kompetensbehovet, avdela en lämplig resurs för respektive uppgift.

Användningen av lagerhållet material, verktyg och arbetsmaskiner i anslutning till utförandet av tjänsterna inom skötsel av anläggningar och fastigheter ska som utgångspunkt ersättas av köparen enligt säljarens självkostnadspris eller enligt separat överenskommelse.

5. Pris och betalningsvillkor

För upprätthållande av tjänsterna i detta avtal äger säljaren rätt att uppbära en grundavgift. Syftet med grundavgiften är att täcka den risk och det ansvar som säljaren bär samt en andel av de fasta avgifterna som säljaren oundvikligen har.

Tjänster faktureras per påbörjad timme enligt faktisk arbetsåtgång enligt säljarens redovisning.

Grundavgiften och timavgiften specificeras i den prislista som finns som bilaga till detta avtal.

Prissättningen revideras årligen så att säljaren senast 15 november året innan meddelar priserna för följande kalenderår. Vid väsentliga ändringar i grunderna för prissättningen kan priset revideras under pågående år enligt separat överenskommelse.

Priserna baserar sig på säljarens personalkostnader samt därtill hörande kostnader för utförande av tjänsterna, så som exempelvis nödvändig utrustning och IT-lösningar, och anges exklusive moms.

Säljaren fakturerar köparen kvartalsvis i förskott för grundavgiften samt för det minsta antalet timmar som köparen ska betala enligt punkterna 4d, 4e och 4f i detta avtal. Säljaren fakturerar därefter köparen kvartalsvis i efterskott utgående från förverkligat antal timmar.

Eventuella resekostnader tillkommer enligt Skattestyrelsens beslut om högsta skattefria reseersättningar.

6. Avtalsperiod och uppsägning

Detta avtal träder i kraft när de respektive parternas beslut om att godkänna avtalet har vunnit laga kraft och när det vederbörligen har undertecknats av parterna, dock så att avtalet tidigast träder i kraft från och med 1.1.2025.

Avtalet kan sägas upp av endera parten. Uppsägningstiden är 6 månader. Uppsägning av avtalet ska meddelas skriftligen. Parterna kan ömsesidigt komma överens om en kortare uppsägningstid.

7. Tystnadsplikt och sekretess

Parterna konstaterar att tystnadsplikt och sekretess ska beaktas i enlighet med gällande lagstiftning. Därtill ska säljaren följa sekretess- och tystnadsplikten för att skydda köparens affärshemligheter. Utan hinder för tystnadsplikt och sekretess äger parterna rätt att ta del av information som är nödvändig för utförandet av arbetet samt beslutsfattandet.

8. Arkivansvar

Köparen upprätthåller arkiv för de tjänster som ingår i detta avtal. Köparens arkiv ska vara tillgängligt för säljarens tjänstemän för sådana uppgifter som är nödvändiga för utförandet av arbetet samt beslutsfattandet.

9. Ändring och överlåtelse av avtal

Detta avtal kan inte överlåtas till tredje part utan parternas skriftliga godkännande. Ändring eller tillägg till detta avtal ska för att vara bindande göras skriftligen och undertecknas av samtliga parter.

10. Fel, sänkning av kostnader och förtida uppsägning

Köparen ska anmäla fel inom rimlig tid från det att felet uppdagades.

Säljaren ska därefter meddela åtgärder inom 14 dagar.

Båda parter har rätt att häva avtalet vid väsentligt avtalsbrott.

11. Force majeure

Parterna ska vara befriade från skyldigheter som följer av avtalet i det fall omständigheter inträder som ligger utanför parternas kontroll. Den part som vill påkalla force majeure ska meddela den andra parten om hindret och dess påverkan på fullföljandet av detta avtal.

12. Meningskiljaktigheter

Meningskiljaktigheter föranledda av detta avtal ska i första hand lösas genom förhandlingar mellan parterna.

Om parterna inte når samförstånd ska ärendet avgöras som ett tvistemål vid Ålands tingsrätt.

13. Datum och underskrift

Detta avtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar, ett (1) vardera för parterna.

Lumparland den

Pia Eriksson
Kommunstyrelsens ordförande
Lumparlands kommun

Mattias Jansryd
Kommundirektör
Lumparlands kommun

Lemland den

Tony Asumaa
Kommunstyrelsens ordförande
Lemlands kommun

Julia Lindfors
Kommundirektör
Lemlands kommun

14. Bilagor

Till detta avtal fogas den prislista som Lemlands kommun har upprättat för försäljning av tjänsterna.

- a) Prislista för försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter för år 2025

OMRÖSTNINGSPROTOKOLLOrgan
Kommunfullmäktige§ nr
74Sammanträdesdatum
13.11.2024

Ärende:

Försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur, byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter till Lumparlands kommun

Beslutande	Ja	Nej	Avstår
Andersson Roger, frånvarande			
Björke Maria	x		
Borgström Johanna, frånvarande, ersättare Yngve Öst		x	
Broman Jenny, frånvarande			
Holmström Gun	x		
Humell Annika	x		
Karlsson Glenn	x		
Karlsson Jan-Ola		x	
Olofsson Henrik		x	
Roos Ronny	x		
Sandberg Mathias	x		
Scott Erika	x		
Sundbom Korpi Yvonne	x		
Sundman Christoffer	x		
Eriksson Jana	x		
Sammanlagt	10	3	

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

ROX 1997 SH-B-KA.WPT

**Prisbilaga till avtal om försäljning av tjänster inom kommunal infrastruktur,
byggnadstillsyn samt skötsel av anläggningar och fastigheter**

År 2025



<u>Grundavgift per månad</u>	<u>Pris exkl. moms</u>
Kommunal infrastruktur	1 600,00 €
Byggnadstillsyn	600,00 €
Skötsel av anläggningar och fastigheter	1 700,00 €

<u>Löpande kostnad per timme</u>	<u>Pris exkl. moms</u>
Ledande tjänster & myndighetsutövning	38,00 €
Administrativa tjänster	27,00 €
Fastighetskötsel	27,00 €

Resekostnader

Enligt Skattestyrelsens beslut



-
- Sammanträdestid** 13.11.2024 kl. 19:00 - 21:12
- Sammanträdesplats** Kommungården i Söderby
- Medlemmar** Jana Eriksson, ordförande
Maria Björke, vice ordförande
Roger Andersson, frånvarande
Johanna Borgström, frånvarande
Jenny Broman, frånvarande
Gun Holmström
Annika Humell
Glenn Karlsson
Jan-Ola Karlsson
Henrik Olofsson
Ronny Roos
Mathias Sandberg
Erika Scott
Yvonne Sundbom Korpi
Christoffer Sundman
Yngve Öst, ersättare för Johanna Borgström, 67 § - 87 §, kl 19.00 - 20.47
- Övriga närvarande** Roger Henriksson, ledamot i kommunstyrelsen
Therese Lund, ledamot i kommunstyrelsen, kl 19.30 - 20.35
Julia Lindfors, kommundirektör
Marie Berglund-Selenius, kanslichef, protokollförare
Jennica Martelin, ekonomichef
- Föredragande**



Kallelse utfärdad den 6.11.2024 .

Denna möteskallelse har anslagits på kommunens elektroniska anslagstavla på kommunens nätplats www.lemland.ax den 6.11.2024 . Protokollet finns till påseende från den 15.11.2024 på kommunens elektroniska anslagstavla.

Ordförande Jana Eriksson

Kommundirektör Julia Lindfors

Intygar

Kanslichef Marie Berglund-Selenius

Reform av nämndstrukturen, byggnads- och miljönämnden samt tekniska nämnden

Dnr. LE/506/2024

Beslutshistorik

§ 173 Kommunstyrelsen 17.9.2024

Under 2023 utredde kommunen den interna nämndstrukturen. Kommunfullmäktige konstaterade i samband med detta att kommunen har två nämnder gemensamt med Lumparlands kommun: byggnads- och miljönämnden samt tekniska nämnden. Dessa gemensamma nämnder har avtalats om i ett samarbetsavtal som numera har sagts upp och upphör vid årsskiftet 2024/2025. Det står därmed kommunen fritt att besluta om hur dessa två nämnder ska organiseras för Lemlands kommun från och med 1.1.2025.

Det har under våren 2025 förts politiska förhandlingar med Lumparland om en eventuell köptjänst av såväl myndighetsutövning som operativa tjänster inom hela byggnadstekniska sektorn. Lemlands kommun har i förhandlingarna representerats av kommunfullmäktiges ordförande, kommunstyrelsens ordförande, kommunstyrelsens vice ordförande och kommundirektören. Det har vid förhandlingarna tydligt framkommit att Lemlands kommun inte har för avsikt att fortsätta med de två gemensamma nämnderna med Lumparlands kommun efter avtalets upphörande. Byggnads- och miljöinspektören och tekniska chefen har varit delaktiga i arbetet men inte deltagit vid samtliga förhandlingar.

Kommundirektören har därmed tagit fram en rapport som underlag för kommunfullmäktiges beslut om hur byggnads- och miljönämnden och tekniska nämnden kan ordnas från och med 1.1.2025.

Bilagor Rapport över nämndstrukturen, BMN och TN 2024

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att **föreslå för fullmäktige** att sammanföra byggnads- och miljönämnden samt tekniska nämnden med varandra från 1.1.2025 till en ny byggnadsteknisk nämnd för Lemlands kommun. Den nya nämnden ska ha två föredragande: byggnads- och miljöinspektören i de ärenden som i dagsläget hänförs till byggnads- och miljönämnden och tekniska chefen i de ärenden som i dagsläget hänförs till tekniska nämnden. Nämnden ska bestå av sex (6) ordinarie ledamöter jämte personliga ersättare.

Kommunstyrelsen beslutar vidare att **föreslå för fullmäktige** att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till instruktion för den byggnadstekniska nämnden samt att

revidera övriga stadgor och styrdokument som påverkas av förändringen.

Beslut Kommunstyrelsen beslöt att **föreslå för fullmäktige** att sammanföra byggnads- och miljönämnden samt tekniska nämnden med varandra från 1.1.2025 till en ny byggnadsteknisk nämnd för Lemlands kommun. Den nya nämnden ska ha två föredragande: byggnads- och miljöinspektören i de ärenden som i dagsläget hänförs till byggnads- och miljönämnden och tekniska chefen i de ärenden som i dagsläget hänförs till tekniska nämnden. Nämnden ska under återstoden av den pågående mandatperioden bestå av nio (9) ledamöter jämte personliga ersättare, för att därefter bestå av sex (6) ordinarie ledamöter jämte personliga ersättare.

Kommunstyrelsen beslöt vidare att **föreslå för fullmäktige** att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till instruktion för den byggnadstekniska nämnden samt att revidera övriga stadgor och styrdokument som påverkas av förändringen.

Beslutshistorik

§ 65 Kommunfullmäktige 25.9.2024

Bilagor Rapport över nämndstrukturen, BMN och TN 2024

Beslut Kommunfullmäktige beslöt enhälligt att bordlägga ärendet för politiska överläggningar. Ärendet bordläggs till kommunfullmäktiges nästa möte.

§ 77 Kommunfullmäktige 13.11.2024

Beslut Ledamot Ronny Roos föreslår, med understöd av ledamot Henrik Olofsson, att den nya byggnadstekniska nämnden ska bestå av 6 ledamöter.

Ordförande Jana Eriksson konstaterar att förutom kommunstyrelsens förslag har ett understött motförslag framställts, vilket kräver omröstning.

Den som röstar för kommunstyrelsens förslag svarar "ja" och den som röstar för ledamot Ronny Roos förslag svarar "nej".

Vid förrättad omröstning avgavs 11 st "ja"-röster och 2 st "nej"-röster. Två ledamöter var frånvarande.

Omröstningsresultatet bifogas protokollet.

Kommunfullmäktige beslöt sålunda att den nya byggnadstekniska nämnden ska bestå av 9 ledamöter.

Kommunfullmäktige beslöt enhälligt att ge förvaltningen i uppdrag att göra en utredning över hur reformen av nämndstrukturen fungerar efter sex månader så eventuella förändringar i nämndstrukturen hinner beslutas om innan budgeten fastslås för 2026.

Bilagor Omröstningsprotokoll, Kfge 13.11.2024, 77 § Reform av nämndstrukturen, byggnads- och miljönämnden samt tekniska nämnden

Delgivning till parter

Delgivning elektroniskt

Datum:

Mottagare:

Sökande av ändring

Kommunalbesvär

Besvärsmyndighet och besvärstid

I detta beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av rättelseryrkanden kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseryrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseryrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Ett beslut får överklagas genom kommunalbesvär på den grunden att

- 1) beslutet tillkommit i felaktig ordning,
- 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
- 3) beslutet annars strider mot lag.

Besvärstid är inom 30 dagar från dagen för delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

Besvärsskrift

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, skall också hans yrke, boningsort och postadress anges.

Till besvärsskriften skall fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia.

Inlämnande av handlingarna

Besvärshandlingarna skall inlämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på

avsändarens eget ansvar. Handlingarna skall lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

Avgift

Enligt justitieministeriets förordning (FFS 1383/2018) om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015), som trädde i kraft 1.1.2019, är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtass. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.

Besvärsmyndighet

Ålands förvaltningsdomstol
PB 61, Torggatan 13
22101 MARIEHAMN

OMRÖSTNINGSPROTOKOLLOrgan
Kommunfullmäktige§ nr
77Sammanträdesdatum
13.11.2024Ärende: **Reform av nämndstrukturen, byggnads- och miljönämnden samt tekniska nämnden**

Beslutande	Ja	Nej	Avstår
Andersson Roger, frånvarande			
Björke Maria	x		
Borgström Johanna, frånvarande, ersättare Yngve Öst	x		
Broman Jenny, frånvarande			
Holmström Gun	x		
Humell Annika	x		
Karlsson Glenn	x		
Karlsson Jan-Ola	x		
Olofsson Henrik		x	
Roos Ronny		x	
Sandberg Mathias	x		
Scott Erika	x		
Sundbom Korpi Yvonne	x		
Sundman Christoffer	x		
Eriksson Jana	x		
Sammanlagt	11	2	

Protokolljusterarnas signaturer

Utdragets riktighet bestyrker

ROX 1997 SH-B-KA.WPT

TN Budgetuppföljning per 31.10.2024

Dnr. LE/680/2024

§ 91 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 12.12.2024

Intäkterna per sista oktober är 77,56% av budgeterat. kostnaderna ligger på 76,24%.
Linjär fördelning sista oktober är 83,3%, vilket gör att både intäkter och utgifter ligger
under budget.

Kostnader

Förvaltning 76,92%
Byggnader och lokaler 71,73%
Idrotts och friluftanläggningar 100,76%
Fastighetsunderhåll 73,46%
Trafikleder 73,42%
Värmeproduktion 83,08%
Vatten-och avloppsverk Lemland 84,82%
Vatten-och avloppsverk Lumparland 67,09%
Hamnverksamhet 14,57%

Intäkter

Byggnader och lokaler 93,28%
Idrotts och friluftanläggningar 92,68%
Trafikleder 95,79%
Värmeproduktion 68,05%
Vatten-och avloppsverk Lemland 74,26%
Vatten-och avloppsverk Lumparland 54,08%
Hamnverksamhet 91,79%

Tekniska chefens förslag

Nämnden antecknar ärendet till kännedom.

Beslut Tekniska nämnden beslöt enhälligt att omfatta tekniska chefens förslag.

Arbetsgruppen för revidering av äldreomsorgsplanen: Begäran om kommunstyrelsens ställningstagande gällande det befintliga serviceboendet

Dnr. LE/596/2023

Beslutshistorik

§ 102 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 14.12.2023

Enligt investeringsanslaget för 2023 ska en sammanställning göras över vilka åtgärder som krävs för Sveagårdens framtida verksamhet. Eftersom den äldsta delen av Sveagården med byggår 1977, ansetts kunna vara byggd med en del riskkonstruktioner. Därför har man gjort bedömningen att en okulär granskning av den äldsta delen av byggnaden behöver göras. Under hösten 2023 anlätades Investigo för att utföra granskningen. Granskningen utfördes 14 november 2023 och vi mottog rapporten 29 november.

Sammanfattningsvis kan man i rapporten se att det inte finns några fel som kräver omedelbara åtgärder men att byggnaden som väntat har en del riskkonstruktioner. Blindsockeln och otät ångspärr i taket kan anses att vara de mest allvarliga felen. För att åtgärda problemen med blindsockel behöver marknivån runt huset sänkas, eller så monteras fuktisolering mot sockel och jordmassor byts ut mot dränerande gruslager och dräneringen runt huset ses över.

Delar av ytterpanelen ligger direkt mot marken vilket medfört att ytterpanelen på sina ställen är fuktskadad. När man gjorde kontrollhål i ytterpanelen kunde det konstateras att möss byggt gångar i väggisoleringen. Det finns ingen möjlighet att göra en okulär besiktning av mellantaket då ingen lucka till utrymmet finns. Därför är det i dagsläget svårt att säga om den otäta ångspärren medfört att det finns fuktskador i takets konstruktion.

Bilagor Konditionsgranskning av ESB Sveagården

Tekniska chefens förslag

Tekniska nämnden tar del av rapporten ifrån Investigo, och beslutar att fortsatta utredningar av byggnaden behöver göras innan beslut om eventuell renovering tas. Ärendet bör behandlas i kommunstyrelsen i Lemland . En arbetsgrupp för fortsatt utredning sätts samman omgående. Äldrerådet delges ärendet.

Beslut Tekniska nämnden beslöt enhälligt att omfatta tekniska chefens förslag.

Beslutshistorik

§ 4 Kommunstyrelsen 8.1.2024

Tekniska nämnden har låtit göra en konditionsgranskning av kommunens ESB Sveagården. Konditionsgranskningen ska, tillsammans med ytterligare utredningar, ligga till grund för beslut om kommunens boendeservice för äldre. Inför kommande beslut behöver kommunen först kartlägga behoven och sätta en strategi för om och i så fall hur kommunens äldreomsorg ska utvecklas. Det är därför nödvändigt för kommunen att ta ett helhetsgrepp på frågan, vilket lämpligen görs i nära samråd med att äldreomsorgsplanen för Lemlands kommun uppdateras under år 2024.

Sedan 1.1.2024 har Lemlands kommun inte längre någon äldreomsorgsnämnd, utan det ankommer på kommunstyrelsen att utreda och bereda ärendet.

Äldreomsorgen är en av kommunens kärnverksamheter och det kan därför finnas skäl att tillsätta en arbetsgrupp med bred politisk förankring för fortsatt utredning och beredning. I arbetsgruppen bör även tjänstemän ingå. Kommunstyrelsen bör därtill formulera ett klart uppdrag för arbetsgruppen.

Bilagor Konditionsgranskning av ESB Sveagården

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar anteckna konditionsgranskningen av ESB Sveagården till kännedom.

Kommunstyrelsen beslutar vidare att tillsätta en arbetsgrupp med namngivna personer.

Kommunstyrelsen beslutar att arbetsgruppens uppdrag ska vara följande:

- Arbetsgruppen ska ta fram en målsättning för utveckling av kommunens äldreomsorgsservice med fokus på boendeservice, inför beslutsfattande om kommunens framtida utveckling av servicen. Utredningen ska utgå från en behovsanalys och inkludera en ekonomisk analys. Arbetsgruppen ska utreda servicebehovet med en helhetsyn där såväl området Järsö-Nåtö som fasta Lemland ingår. I utredningen ska konkreta förslag till utveckling ingå.

Arbetsgruppens resultat ska presenteras för kommunstyrelsen inom april månad 2024.

Beslut Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att anteckna konditionsgranskningen av ESB Sveagården till kännedom. Kommunstyrelsen uppmanar tekniska nämnden att vidta åtgärder enligt åtgärdsrekommendationerna i konditionsgranskningen. Kommunstyrelsen ber tekniska nämnden att återkomma med vad som verkställts. Kommunstyrelsen ger kommundirektören i uppdrag att initiera ett ärende gällande uppdatering av äldreomsorgsplanen år 2024. I samband med att äldreomsorgsplanen

uppdateras utreds verksamhetens behov av fastigheten.

Beslutshistorik

§ 8 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 8.2.2024

På uppdrag ifrån kommunstyrelsen uppmanas tekniska nämnden att vidta åtgärder enligt åtgärdsrekommendationerna i konditionsgranskningen av Sveagården. Flertalet av åtgärdsrekommendationerna i rapporten är relativt enkla att åtgärda.

Bilagor Konditionsgranskning av ESB Sveagården
 Åtgärdsrekommendationer Sveagården

Tekniska chefens förslag

De åtgärder som inte medför några större kostnader kommer att åtgärdas under 2024. Följande åtgärder räknar man med att åtgärda så fort vädret tillåter:

- Tvätt samt underhållsmålning av tak
- Genomgång av genomföringar genom vattentak och skarvar i plåten
- Täta mellan avloppsavluftning och tak
- Rensa hängrännor
- Reparera stuprör
- Täta fönsterbleck
- Täta kring fönster

Att reparera sockel och att förnya rötskadade bräder i fasad kräver först en kartläggning av omfattning innan åtgärd.

Däremot kommer dränering och reovering av badrum ej att utföras innan beslut tagits om vad som ska hända med byggnaden.

Tekniska nämnden rapporterar fortlöpande till kommunstyrelsen vilka åtgärder som verkställts.

Beslut Tekniska nämnden beslöt enhälligt att omfatta tekniska chefens förslag.

Beslutshistorik

§ 69 Kommunstyrelsen 5.3.2024

Bilagor Konditionsgranskning av ESB Sveagården
 Åtgärdsrekommendationer Sveagården

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att anteckna sig ärendet till kännedom.

Beslut Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

Beslutshistorik

§ 172 Kommunstyrelsen 17.9.2024

Arbetsgruppen för revidering av äldreomsorgsplanen har kommit in med en begäran om kommunstyrelsens ställningstagande gällande det befintliga serviceboendet med heldygnsvård på basen av tekniska sektorns utredning. Utifrån den information som arbetsgruppen har erhållit från tekniska chefen vill arbetsgruppen uppmuntra kommunstyrelsen att ge tekniska sektorn i uppdrag att under 2025 ta fram ett kostnadsförslag på ett nytt serviceboende.

Bilagor Konditionsgranskning av ESB Sveagården
Åtgärdsrekommendationer Sveagården

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att inhämta tekniska nämndens sakkunnigutlåtande avseende den befintliga byggnaden för verksamheten vid Sveagården, där nämnden tydligt tar ställning till om det är ändamålsenligt att renovera byggnaden samt ger sin rekommendation för vilka åtgärder som krävs för att renovera den befintliga byggnaden för fortsatt användning som serviceboende med heldygnsvård.

Kommunstyrelsen beslutar vidare att invänta den reviderade äldreomsorgsplanen för att ha ett underlag för det förväntade behovet, både avseende verksamhetsbehov och antal, innan tekniska nämnden eventuellt ges i uppdrag att göra en kostnadsberäkning för ett nytt serviceboende.

Beslut Kommunstyrelsen beslöt enhälligt att omfatta kommundirektörens förslag.

§ 92 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 12.12.2024

När första delen av Sveagården färdigställdes år 1977, var byggnadens benämning Pensionärsboende. I Byggnaden fanns 10 lägenheter och olika gemensamma utrymmen såsom tvättstuga, hobbyrum och bastu. År 2000 renoverades Sveagården och byggdes även till. I dagsläget är Sveagården ett serviceboende med heldygnsvård med plats

för 21 klienter.

Fastigheten där serviceboendet är placerat idag har ca 2200m² byggrätt kvar att utnyttja.

I ett möte 22 noveber 2024 diskuterade tekniska chefen tillsammans med äldreomsorgschefen och ledande vårdare på Sveagården hur fastigheten Sveagården behöver utvecklas för att bemöta framtidens behov.

Sett till hur prognosen ser ut, kommer det att behövas plats för ungefär två klienter till i framtiden. Man ser ett ökat behov av avlastningsboende för närståendevård samt att en mer anpassad avdelning för klienter med demens behöver finnas. Även hemservicen i kommunen ökar, idag finns det inte i serviceboendet något utrymme avsett för hemservicen.

Sett ur ett arbetsmiljöperspektiv är lägenherna och badrummen som finns i den äldre delen av byggnaden för små för att hjälpa klienter med rörelsevårigheter.

Anställda på Sveagården tycker att placeringen av serviceboendet är optimal för ändamålet. Även boendets innergård med en lugn och rofylld miljö lyfts fram som någonting man ser som positivt på i dagsläget.

I konditionsgranskningen som gjordes år 2023 konstaterades vissa riskkonstruktioner i byggnaden. Bland annat:

- Grundplattans nivå är i närheten av marknivån
- Bristfällig yttre vattenisolering, dränering eller regnvattensystem kan fuktbelasta konstruktionerna
- Blind sockel. Ytterväggarna går ner på grundplattan
- Fasadens ventilation är bristfällig
- Vid golvbrunnars förhöjningsringar finns alltid risk för otätheter och läckage. dessa bör granskas regelbundet
- Ångspärren i innertaket är otät, vilket gör att fuktig inomhusluft kan leta sig upp i takkonstruktionen

Granskningsrapporten ger åtgärdsrekommendationer för byggnaden. Här nedan ges exempel på åtgärder som kräver större ingrepp i och kring byggnaden:

- Sänka marknivån kring byggnaden och se över att det finns ett välfungerande dränringssystem
- Reparera sockel där den spruckit upp/gått sönder
- Förnya rötskadade bräder
- Renovera badrummen

För att tydligt ta ställning till om det är ändamålsenligt att renovera byggnaden samt ge

rekommendation för vilka åtgärder som krävs för att renovera den befintliga byggnaden för fortsatt användning som serviceboende med heldygnsomsorg behöver det anlitas externa resurser.

Dels behöver man titta på vilka utrymmen som krävs i ett modern serviceboende med heldygnsomsorg. Och om det är ekonomiskt försvarbart att renovera befintliga byggnader så att boendet uppfyller dagens standard.

Tekniska chefens förslag

Tekniska nämnden beslutar att en extern utredning behöver göras. Utredningen ska tydligt avgöra om det är ändamålsenligt att renovera befintlig byggnad samt göra en tillbyggnad eller riva den gamla delen och bygga nytt. En arbetsgrupp behöver tillsättas där Tekniska chefen och Äldreomsorgschefen ingår. Kommunstyrelsen tillsätter arbetsgruppen.

Tekniska nämnden föreslår även att arbetsgruppen åker på besök till andra serviceboenden på Åland, för att få en uppfattning om hur serviceboendet ser ut i andra kommuner.

Beslut Tekniska nämnden beslöt enhälligt att omfatta tekniska chefens förslag.

Bilagor Konditionsgranskning av ESB Sveagården
Åtgärdsrekommendationer Sveagården



Projektnummer: 5594
Dokumenttyp: Granskningsrapport 45
Datum: 04.12.2023

Konditionsgranskning

Sveagården – Lemlands kommun

Svedjevägen 17, 22610 Lemland



Innehåll

1	Allmän information.....	3
1.1	Information om objektet	4
1.2	Granskningen.....	5
2	Konstruktionsdelar	6
2.1	Övre bjälklag, vattentak och takvatten	6
2.2	Nedre bjälklag, mark och grund	10
2.3	Fasader och ytterväggar	12
2.4	Fönster, dörrar och öppningar	16
2.5	Ytor inomhus	17
2.5.1	Lägenheterna.....	18
2.5.2	Klädvård.....	22
2.5.3	Allmänna utrymmen.....	23
2.6	Vatten, värme och ventilation	24
2.6.1	Bruksvatten.....	24
2.6.2	Avlopp.....	24
2.6.3	Uppvärmning.....	24
2.6.4	Ventilation	24
3	Risakanalys	25
4	Mätningar	26
4.1	Fuktmätningar	26
4.1.1	Fuktmätning i konstruktioner.....	27
4.1.2	Fuktmätningar i trä.....	27
5	Ritningar	28
6	Konklusion	29
7	Åtgärdsrekommendationer	30
8	Rekommendationer om fortsatt teknisk utredning	30
9	Övrig information, datum, plats och underskrift	31

Projektnummer: 5594**Dokumenttyp:** Granskningsrapport

Sida 3 (34)

47

1 Allmän information

Fastighetsbeteckning:	417-418-13-9 417-418-2-101
Byggnadsbeteckning:	101127795X
Ägare:	Lemlands kommun
Beställare:	Lemlands kommun Andreas Lindbäck, Teknisk chef andreas.lindback@lemland.ax
Närvarande:	Niklas Holmlund, granskare Personal och boende på plats i byggnaden.

1.1 Information om objektet

Byggnadstyp:	Vårdbyggnad.
Byggnadsår:	1977.
Våningsantal:	1-plan.
Byggnadens placering:	Plan mark.
Vattentakets typ:	Sadeltak.
Regnvattensystem:	Ja.
Vattentakets material:	Falsad plåt.
Undertak:	Råspont av vad som kunde ses vid takfot.
Grund:	Betong.
Golvtyp:	Betongplatta mot mark.
Dränering, täckdikning:	Kontrollbrunn observerades ej.
Stomme, material:	Trästomme.
Fasadmaterial:	Lockpanel och tegelstomme.
Fönster:	MSE-fönster.
Bruksvattenrör och anslutning:	Synliga rör av koppar.
Avloppsrör och anslutning:	Synliga rör av plast.
Värmeledningar:	Kopparrör.
Uppvärmningssätt:	Vattenburen centralvärme.
Ventilation:	Maskinell frånluft.

Projektnummer: 5594

Dokumenttyp: Granskningsrapport

Sida 5 (34)

49

1.2 Granskningen

Tidpunkt och väder: 14-11-2023 09:00

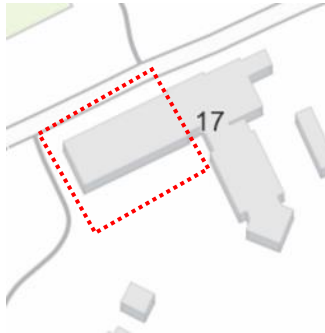


Väderlek Foreca

Granskare: Niklas Holmlund, Investigo Oy Ab
0457 345 9491, niklas.holmlund@investigo.fi
Byggn.lng.

Orsak till granskning: Konditionsgranskning för att utreda byggnadens kondition inför eventuella renoveringar.

Begränsningar: Begränsar sig till A-delen av byggnaden.



Kartläggningsmetoder: *Denna granskningsrapport baserar sig på vid granskningen upptäckta brister, utförda mätningar, dokument som funnits till förfogande samt uppgifter som fått av ägare/användare.*

Ytfuktindikator användes systematiskt i utrymmen som fuktkartlades. Övriga utrymmen kontrollerades okulärt och sensoriskt. Genom granskning samt fuktmätning utan att förstöra ytmaterial kan man inte upptäcka fuktskador som finns inne i konstruktionerna, ej heller gamla och redan intorkade skador.

Stickprovsmässiga fuktmätningar och kontrollhål öppnades i riskkonstruktioner som observerades vid granskningstillfället.

Inte ens genom att öppna konstruktionerna på några få platser kan man säkerställa alla konstruktioners skick. Riskkonstruktioners skick kan undersökas via kontrollhål och materialprov på skild beställning.

Använd utrustning: Trotec T3000 huvudenhet, kalibrerad 09 / 2023
Trotec TS250SDI klimatgivare, kalibrerad 09 / 2023
Trotec TS660SDI ytfuktindikator, kalibrerad 09 / 2023
Digitalkamera

2 Konstruktionsdelar

Avsnitt om granskade konstruktionsdelar och områden i objektet. Beskrivande text följt av bilder med bildtexter.

2.1 Övre bjälklag, vattentak och takvatten

Övre bjälklag:

Träbjälklag. Ingen lucka in till ett granskningsbart mellantaksutrymme observerades. Av vad man kan bedöma är sannolikt utrymmet även så litet att man ej kommer in för granskning.

Granskning utfördes av invändiga innertaktytor samt att lyfta stickprovsmässigt på innertakskivor i det nedsänkta taket vid korridoren. Inga tecken av läckage observerades på innertaksytor.

En ångspärr av plast observerades vara monterat under värmeisoleringen när man lyfte på innertaksskivor i korridor. Dock konstaterades den ej vara tätt monterad.

Vattentak:

Falsat plåttak. Granskades okulärt ovanifrån gåendes på taket. Alg- och mosspåväxt samt flagnad färg observerades ställvis på takplåten.

På norra sidan observerades plåten vara böjd uppåt vid kanten, försvårar vattenavrinningen samt har man sannolikt vatten som samlar sig på taket.

Regnvatten:

Hängrännor observerades vara vatten- och lövfyllda vid granskningstillfället. Vid nordvästra hörnet har stupröret åkt ur sin plats vid anslutningen till hängrännan.



Bild 1. Överblicksbild vattentaket.

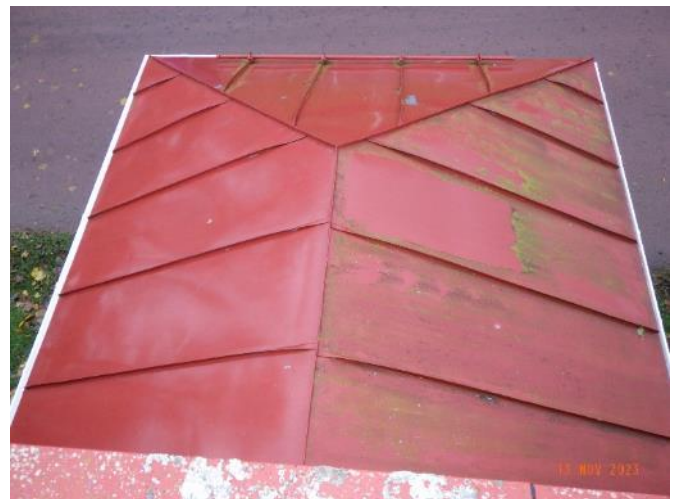


Bild 2. Entrétaket.



Bild 3. Område var plåten observerades vara böjd uppåt vid takkanten.



Bild 4. Algpåväxt samt flagnad färg observerades ställvis på plåten.



Bild 5. Tätningsmassa saknas mellan plaströr och plåt kon. Risk för att vatten tränger sig mellan plaströret och plåten.



Bild 6. Kantplåt på tegelmur observerades ställvis vara otät monterad.



Bild 7. Kring de runda genomföringarna har färgen flagnat. Ökar risken för att plåten rostar och skapar otätheter vid genomföringen.



Bild 8. Hängrännor löv- och vattenfyllda.



Bild 9. Vid nordvästra hörnet observerades anslutningen av stupröret till hängränna ej att vara på sin plats.



Bild 10. En ångspärr av plast observerades vara monterad under värmeisoleringen då man tittade in under takskivor i korridoren.



Bild 11. Genomföringar konstaterades vara otäta genom ångspärr.



Bild 12. Överlapp av i plasten konstaterades ej har tejpats med för ändamålet menat tejp, ångspärren otät.

2.2 Nedre bjälklag, mark och grund

Mark kring hus:	Asfalt, blomplanteringar, grus och gräsmatta kring huset.
Grundsättning:	Betonggrund. Synliga delar av sockel granskades okulärt runt huset. Vid de östra delarna av byggnadens är golvnivån under sockelns övre kant vilket tyder på att man har en blindsockel konstruktion vid denna plats. Vid de östra delarna är merparten av sockeln under marken. Sprickor och färgsläpp observerades ställvis i sockel. Vid ett område har även bitar lossnat från sockeln så att armeringen kommit fram.
Markdränering:	Kontrollbrunn observerades ej varpå man ej kan fastställa om dränering finns runt huset.
Golvkonstruktion mot mark:	Betongplatta mot mark med underliggande värmeisoleringen enligt skärningsritning.
Altaner:	Inget att anmärka om.



Bild 13. Synlig sockel på norra sidan. Gräsmatta mot sockel binder mera fukt mot byggnaden än ett dränerande gruslager.



Bild 14. Inget fuktskydd ser ut att finnas på sockel under mark.



Bild 15. På de östra delarna av byggnaden är merparten av sockeln i eller helt under marknivå. Ökar risken för fuktskador i ytterväggarnas nedre del.



Bild 16. På södra sidan observerades armeringen vara synlig framme. Då korrosion sker på armeringen expanderar järnet vilket i sin tur leder till att betongen spricker eller går sönder. Vid detta område ser även armeringen ut att vara väldigt nära ytan på betongen.



Bild 17. Färgen har börjat släppa på merparten av sockeln.



Bild 18. Man kan se att ytterdörren går ner i sockeln på de västra delarna av byggnaden. Vilket tyder på att man har en blindsockel konstruktion på denna del av byggnaden. Blindsockel är en riskkonstruktion vad gäller fukt- och mögelskador.

2.3 Fasader och ytterväggar

Fasader:

Lockläktspanel längs med långsidor. Tegelmur vid kortsidor.

Vid östra delen av byggnaden går merparten av fasaden ner i mark vilket ökar risken för fukt- och rötskador på fasaden. Vid området var man öppnade upp kontroll hål konstaterades nedre delen av fasaden vara rötskadad.

Öppna stötfogar observerades i tegelmuren som luftningsöppningar in till luftspalten. Man konstaterade dock att öppningen är tilltäppt inne i fogen vilket gör att ingen luftning sker vid dessa öppningar. Då fasaden är bristfälligt ventilerad förhindras upptorkningen bakom fasaden samt fukt som tränger genom fasaden kan orsaka skador på bakomliggande konstruktioner. Mycket ofta är också den tänkta luftspalten igensatt med murbruk.

Ytterväggar:

Trästomme. Ett kontrollhål öppnades utifrån i ytterväggen med träfasad och ett kontrollhål i ytterväggen med tegelfasad inifrån.

(KP# = kontrollplats och nummer)

KP1 Träfasad YV: (ut – in)

- Lockpanel
- Spikregel 22mm
- Vindskyddskiva 18mm
- Stomme + bergull 125mm
- Skålning + bergull 100mm
- Ångspärrpapper

I kontroll observerades missfärgningar som indikerar på fuktskada. Fuktkvoten mättes i virke inuti väggen, Ingen förhöjd fuktkvot konstaterades. Fuktmätning utfördes stickprovsmässigt i ytterväggen värmeisoleringskikt på 3 platser inifrån. Ingen förhöjd luftfuktighet konstaterades vid mätplatserna under granskningstillfället.

KP2 Tegelmur YV: (in – ut)

- Gipsskiva
- Ångspärrpapper
- Glasull 230mm
- Bitulitskiva

Spår av möss observerades i kontrollhålet. Gång grävd i värmeisoleringen samt skräp observerades. Ingen förhöjd fuktkvot konstaterades i virke inuti väggkonstruktionen vid kontrollhålet.

(Mätresultat från fuktmätningar redovisas i sin helhet i avsnitt 4.1.)



Bild 19. Tegelfasaden mot väster.



Bild 20. Sprickor observerades ställvis i tegelmuren.



Bild 21. Stötfog som man lämnat öppen för luftning bakom tegelmuren. Inre sidan av fogen är dock igensatt vilket gör att ingen luftning är möjlig.



Bild 22. Fasaden mot norr.



Bild 23. Vid lägenhet öster om burspråket saknas foderlist ovanför fönstret.



Bild 24. Fasaden mot söder.



Bild 25. Nedre delen av fasaden rötskadad vid kontrollhålsplatsen.



Bild 26. Kontrollhålet som öppnades utifrån in i ytterväggen. Kontrollhålet öppnades utanför lägenhet 6 i vägg mot söder.



Bild 27. Missfärgningar som tyder på fuktskador observerades inuti väggkonstruktionen vid kontrollhålet.



Bild 28. Fuktkvoten mättes i syllen. Ingen förhöjd fuktkvot konstaterades.



Bild 29. Kontrollhålet som öppnades inifrån i ytterväggen med tegelfasad i lägenhet 6. Spår av möss observerades inuti väggen.

2.4 Fönster, dörrar och öppningar

Fönster: 2+1-glasfönster med aluminiumutsida. Fönsterblecken konstaterades vara otätt monterade. Vid tegelfasaden observerades också otätheter vid anslutningen mellan fönsterkarm och vägg.

Ytterdörrar: Slagdörrar. Allmänt gott skick.



Bild 30. Fönster vid tegelfasaden.



Bild 31. Fönsterbleck samt anslutning mellan fönsterkarm och vägg otät.



Bild 32. Fönsterbleck vid träfasaden otät monterade.

2.5 Ytor inomhus

Våtutrymmen:

Fuktkartläggning med ytfuktindikator utfördes i våtutrymmen. Mer om detta i avsnitt 4.1. I övrigt granskade utrymmena okulärt och sensoriskt. Till våtrum räknas i denna rapport badrum, bastu, toaletter, kök och liknande utrymmen med vattenpost.

Torra utrymmen:

Utrymmen såsom sovrum, vardagsrum, tamburer och liknande granskades okulärt och sensoriskt.

2.5.1 Lägenheterna

- Beskrivning:** I den undersökta delen av byggnaden finns 10 lägenheter för äldreboende. Samtliga lägenheter granskades okulärt och i badrum samt kök utfördes ytfuktkartlaggdes. Lägenheterna är okulärt sett i samma kondition och liknande ytskikt konstaterades finnas i samtliga lägenheter. I innertaken observerades ställvis att skivskarven spruckit upp.
- Sammanfattning:** I merparten av badrummen konstaterades det finnas brister i fallgjutningen mot golvbrunn. Bakfall mot tröskel och ställvis gropar i golv där vattensamlingar uppstår. Inget avvikande uppmättes vid ytfuktkartläggningen av våtutrymmen. Man kom dock ej åt att kartlägga överallt i badrummen då det var vattensamlingar ställvis på golven.
- Fuktkartläggning:** Utfördes i kök och bastu i samtliga lägenheter

Lägenhet 1

Mätområde	Utslag				Kommentarer
Golv, allmänt i badrum:	43	–	45	/200	Referens
Golv, kring golvbrunn:	48	–	65	/200	Svagt avvikande, vattenstänk observerades på golvet
Golv, kring toalett:	39	–	41	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	38	–	46	/200	Normalt

Lägenhet 2

Mätområde	Utslag				Kommentarer
Golv, allmänt i badrum:	42	–	55	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	13	–	18	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	39	–	49	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes

Lägenhet 3

Mätområde	Utslag				Kommentarer
Golv, allmänt i badrum:	38	–	48	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	18	–	20	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	36	–	42	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes

Lägenhet 4

Mätområde	Utslag				Kommentarer
Golv, allmänt i badrum:	42	–	51	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	23	–	26	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	50	–	57	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes

Lägenhet 5

Mätområde	Utslag				Kommentarer
Golv, allmänt i badrum:	40	–	57	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	22	–	24	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	45	–	49	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes

Lägenhet 6

Mätområde	Utslag			Kommentarer	
Golv, allmänt i badrum:	40	-	51	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	13	-	20	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	34	-	38	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes

Lägenhet 7

Mätområde	Utslag			Kommentarer	
Golv, allmänt i badrum:	39	-	56	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	20	-	23	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	36	-	38	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes

Lägenhet 8

Mätområde	Utslag			Kommentarer	
Golv, allmänt i badrum:	39	-	45	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	20	-	23	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	34	-	39	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes

Lägenhet 9

Mätområde	Utslag			Kommentarer	
Golv, allmänt i badrum:	46	-	54	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	18	-	21	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	43	-	50	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes

Lägenhet 10

Mätområde	Utslag			Kommentarer	
Golv, allmänt i badrum:	42	-	52	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes
Vägg, duschzon:	23	-	24	/200	Normalt
Golv, allmänt i kök:	45	-	48	/200	Normalt, inget avvikande uppmättes



Bild 33. Överblicksbild badrummet i lägenhet 6. Samtliga badrum ser mer eller mindre likadana ut.



Bild 34. Golvbrunnar av plast med förhöjningsring i badrummen.



Bild 35. Bakfall mot tröskel i lägenhet 6 badrum. Samma problematik observerades i nästa alla badrum.



Bild 36. Köket i lägenhet 6.



Bild 37. Bidéhanddusch i lägenhet 7 läcker.



Bild 38. I badrummen finns otäta borrhål. Risk för att fukt och vatten tränger under tätskiktet via hålen.



Bild 39. I lägenhet 9 observerades vatten ha samlat sig kring toaletten. Då toaletten även är skruvad fast i golvet kan det finnas risk för att vatten tränger sig in under plastmattan. Problem med vattensamlingar på golv observerades i merparten av badrummen i den berörda delen.

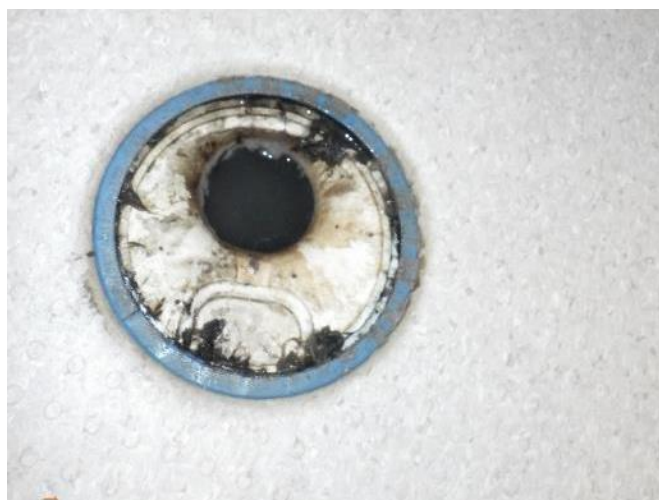


Bild 40. Golvbrunnen i lägenhet 9 är av en annan typ än i de övriga badrummen.



Bild 41. Golvbrunnen i lägenhet 10. Man skruvat fast en gummi bit på rengörings hålet. Risk för att man skadat bakomliggande delar av brunne då man skruvat i den.

2.5.2 Klädvård

Beskrivning:

Klädvård och torkrum. Plastmatta på golv, målade väggar och Tojax skivor som innertak. Tojax är en träfiberceMENTSIVA som kan användas som akustiksiva.

Fuktkartläggning:

Utfördes i klädvårdsutrymmet. Torkrummet var i användning vid granskningstillfället.

Tabell 1

Mätområde	Utslag			Kommentarer	
Golv, allmänt:	40	–	54	/200	Normalt i klädvårds utrymmet. Inga avvikande värden uppmättes.



Bild 42. Klädvård.

2.5.3 Allmänna utrymmen

Beskrivning:

Hallen och allrummet med kokvrå. Normalt åldersslitage observerades.

Inomhusluften:

Ställvis i hallen kändes en avvikande lukt som kan tyda på en mikrobiell skada. Sockel är väldigt låg i de västra delarna av byggnaden och är ställvis helt under marknivå detta ökar risken för fuktskador på ytterväggarnas nedre delar. Vid kontrollhålet som öppnades i denna del observerades även tecken på en fuktskada inuti konstruktionen. I de östra delarna av den berörda byggnaden ser det ut som man gått över till en blindsockelkonstruktion detta klassas även som en riskkonstruktion där de nedre delarna ytterväggkonstruktionen kan ta skada då konstruktionen går ner till grundplattan.

Då man lyfte på innertakskivor i hallen kändes drag inåt, då man även konstaterade att ångspärren i övre bjälklaget är otät monterad kan förorenad luft från övrebjälklaget dras in till inomhusluften.



Bild 43. Allrummet med kokvrå.



Bild 44. Hallen.

2.6 Vatten, värme och ventilation

Avsnitt om husteknik, beskrivande text följt av bilder och kommentarer angående observationer.

2.6.1 Bruksvatten

Beskrivning:

Synliga tappvatten rör av koppar. Ytdragna rör i badrummen.

Kopparrör har en teknisk medellivslängd på 30 år. Om tappvattenrören är ursprungliga från 1977 har den teknisk medellivslängden uppnåtts. En förnyelse av tappvattenrör är således att rekommendera för att minska på läckagerisken.

2.6.2 Avlopp

Beskrivning:

Synliga avloppsrör av plast. Inget avvikande observerades då man tappade vatten i handfat och spolade toaletter.

2.6.3 Uppvärmning

Beskrivning:

Vattenburen centralvärme till radiatorer. Enligt uppgift från personal upplever man att det brukar vara svalare i denna del av byggnaden än i övriga delar. Vid granskningstillfället upplevde undertecknad dock att man hade väldigt varmt i lägenheterna.

2.6.4 Ventilation

Beskrivning:

Denna del av byggnaden har maskinell frånluftsventilation. Frånluft via frånluftsdon och friskluft via friskluftsventiler genom yttervägg. OVK- har nyligen utförts i byggnaden. Inga brister har som bör åtgärdas påpekas i OVK-protokollet.

Räknade ut att tilluftströmmen är $0,92 \text{ dm}^3/\text{s}$ per kvadratmeter i lägenhet 6 vilket uppfyller kraven på $0,35 \text{ dm}^3/\text{s}$ per kvadratmeter som ställs i förordningen om boendehälsa. Uträknat av värden från OVK-injusteringsprotokoll.

Tryckskillnaden över klimatskalet mättes till ett undertryck på 3–4 Pascal vilket ligger inom det normala.



Bild 45. Tryckskillnaden uppmättes över klimatskalet.

3 Riskanalys

Allmän, okategoriserat:	Risikkonstruktioner kan undersökas närmare via kontroll och materialprov. Åtminstone ifall dess tekniska livslängd är uppnådd, rekommenderar vi man undersöker dess konstruktion.
Nedre bjälklag:	Grundplattans nivå i närheten av marknivån. Om någon yttre vattenisolering ej finns, ökar risken för markfuktbelastning på byggnadens konstruktioner. Bristfällig yttre vattenisolering, dränering eller regnvattensystem kan fuktbelasta konstruktionerna.
Fasad, väggar:	Blind sockel. Ytterväggarna går ner på grundplattan. Kan orsaka skador till ytterväggarnas nedre delar. Fasadens ventilation bristfällig. Utan en ventilerad luftspalt är upptorkningen bakom fasaden förhindrad och fukt som tränger sig genom fasaden kan orsaka skador på bakomliggande konstruktioner
Fönster och dörrar:	Otäta genomföringar, t.ex. takfönstergenomföringar och inplåtningar, t.ex. fönsterbleck medför alltid risk för skador inne i konstruktionerna.
Våtrum:	Vid golvbrunnars förhöjningsringar finns alltid risk för otätheter och läckage. Dessa bör granskas regelbundet.

4 Mätningar

I samband med granskningen utfördes följande mätningar, provtagningar och provanalyser.

4.1 Fuktmätningar

Ytfuktindikering:

Fuktindikering på ytan är en metod som ej förstör ytmaterial och anses vara en riktgivande mätningssätt. Vid kartläggning mäts referensvärden på torra ytor och jämförs med specifika platser såsom rörgenomföringar och liknande. Metoden kan endast upptäcka pågående läckage eller fuktbelastning och ej intorkade fuktskador som ej kan ses på ytan med ögat. Ytfuktkartläggnings resultat återges i avsnitt om ytor inomhus. Värdena är enhetslösa och jämförs med varandra. Mätaren visar värden på en skala 0...200 varav högre värde kan indikera mer fukt i material. Metoden kan ej användas nära metallföremål då mätningen i sådana fall blir missvisande. Lokalt avvikande värden kan även indikera exempelvis metallföremål i konstruktion. Mätningarnas resultat redovisas i tabellerna i avsnitt om ytor inomhus 0.

Mätning av fuktkvot, trävirke:

Med mätning med stickor i trämaterial får man information om träets fuktkvot. Om fuktigheten i träet är 18 v% under en längre tid föreligger risk för att träet utsätts för mikroskador. Om fuktigheten i träet är 25 v% under en längre tid föreligger risk för att träet utsätts för rötskador. Fuktkvoten är i procent av dess torrsvikt.

Borrhålmätning:

Vid borrhålmätning kan man mäta den relativa luftfuktigheten i stenkonstruktioner. Borrhålmätning kan även användas för att mäta den relativa luftfuktigheten i till exempel värmeisoleringskiktet i en konstruktion.

Mättnoggrannhet:

Givare för mätning av temperatur och relativ luftfuktighet:

TS250 SDI (Trotec)

°C: ± 0,7 °C

Rh: ± 2%

4.1.1 Fuktmätning i konstruktioner

Tabell 2

Nummer	Konstruktion, plats	Temp. °C	RH %	Abs (g/m ³)	Djup (mm)	Övrigt
P1	Värmeisoleringsskikt. Vid kontrollhålet i YV med träfasad.	+12,4	54,2	5,9	Snett in i värmeisoleringen	Givare: TS250SDI Tid: ca. 10 min utjämning Kommentar: Normalt
P2	Värmeisoleringsskikt i YV med tegelfasad.	+13,8	46,6	5,5	230	Givare: TS250SDI Tid: ca. 10 min utjämning Kommentar: Normalt
P3	Värmeisoleringsskikt i YV med träfasad.	+12,2	54,5	5,9	Ca. 200	Givare: TS250SDI Tid: ca. 10 min utjämning Kommentar: Normalt
P4	Värmeisoleringsskikt i YV med träfasad. Allrummets kök.	+11,0	49,8	5,0	130	Givare: TS250SDI Tid: ca. 10 min utjämning Kommentar: Normalt
Inne	Luft	+18,2	36,8	5,7	-	Givare: TS250SDI
Ute	Luft	+3,6	85,8	5,3	-	Givare: Tid: Kommentar:

Resultattolkning: Ingen förhöjd relativ luftfuktighet uppmättes i väggkonstruktionerna vid granskningstillfället. Vid kontrollhålet som öppnades i väggkonstruktionen med träfasad observerades dock missfärgningar som indikerar på fuktskada inuti väggen. Sockeln är även i relativt samma nivå som marken vid kontrollhålet vilket ökar risken för att skador på de nedre delarna av väggen.

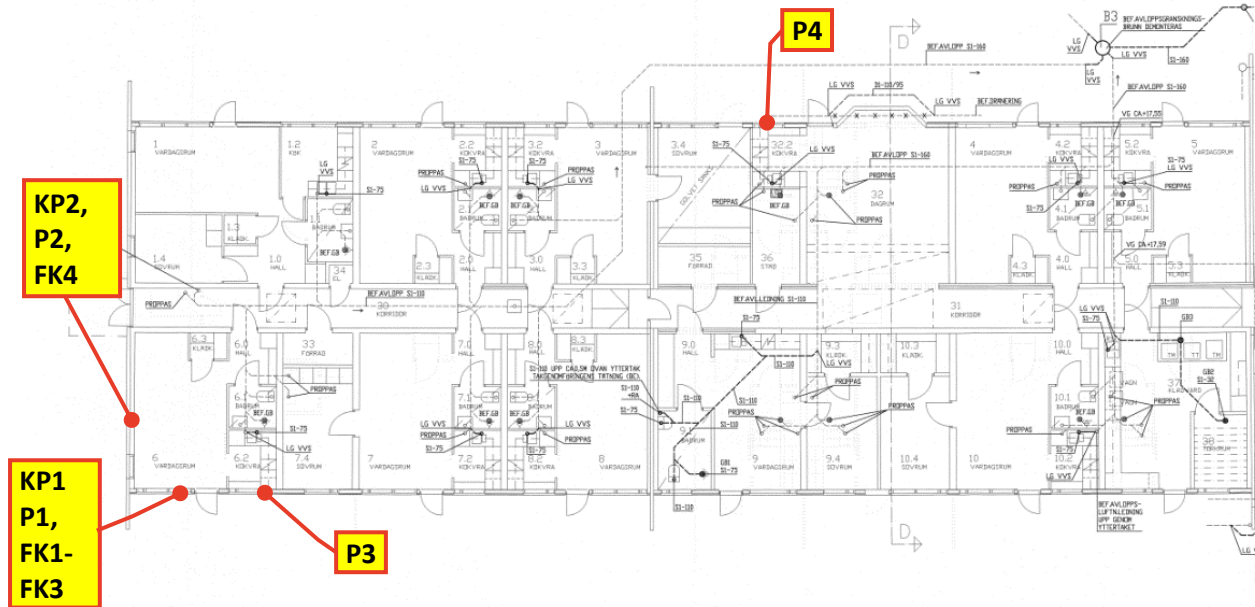
4.1.2 Fuktmätningar i trä

Tabell 3

Mätplats:	V%	Temp. [C°]	Kommentar
FK1, Syll vid kontrollhålet i ytterväggen med träfasad	17,0	12,0	Gränsfall dock under gränsvärde på 18V%.
FK2, Inre syllen vid kontrollhålet i YV med träfasad	12,9	12,0	Normalt
FK3, Träregel i kontrollhålet i YV med träfasad	16,3	12,0	Normalt
FK4, Syll i YV med tegelfasad	14,6	13,8	Normalt
Sammanfattad tolkning: Om fuktigheten i träet är 18 v% under en längre tid föreligger risk för att träet utsätts för mikroskador. Om fuktigheten i träet är 25 v% under en längre tid föreligger risk för att träet utsätts för rötskador. Fuktkvoten är i procent av dess torrsvikt.			

5 Ritningar

KP# = Kontrollhål, P# = Fuktmätning, FK# = Fuktkvot



Figur 1. Planritning. Ej i skala. Mätplatser och kontrollhål märkta på ritning.

6 Konklusion

Man har inför renoveringar av badrum velat undersöka denna del av byggnadens kondition för att reda ut om det är lönsamt att renovera eller att bygga nytt.

Byggnadens ytterväggar är riskkonstruktioner där det kan uppstå större renoveringsbehov på grund av eventuella fuktskador. Vid östra delen av byggnaden är merparten av sockel helt under mark och ytterväggarna går ner till marknivå. Detta ökar risken för fukt-och mögelskador på byggnadens nedre delar. Vid kontrollhållet som öppnades i träfasaden observerades fuktskador inuti ytterväggen och dess omfattning bör utredas noggrannare. I tegelfasaden har möss tagit sig in till värmeisoleringskiktet och grävt gångar vilket i sin tur kan orsaka värmeläckage genom ytterväggar.

Vid mittendelen har man övergått till en blindsockelkonstruktion där ytterväggarna går ner till grundplattan och risk för skador finns även på denna del av byggnaden.

Ångspärren upp mot övre bjälklaget konstaterades vara otätt monterad i hallen där man kom åt att se. Då ångspärren är otätt monterad kan fuktig inomhusluft ta sig upp till bjälklaget och orsaka skador material i bjälklaget samt kan föroreningar från bjälklaget dras in till inomhusluften.

Man kan konstatera att det finns ett renoverings- och fortsatt undersökning behov av ytterväggarnas nedre delar då man påträffade missfärgningar som indikerar på fuktskador inuti väggkonstruktionen. Då ytterväggens nedre del är i marknivå kan man behöva göra större ingrepp på byggnaden för att få upp konstruktionen en bit från marken för att minska på fuktpåfrestningen från mark till väggens nedre del.

7 Åtgärdsrekommendationer

- Tvätt samt underhållsmålning av tak.
- Genomgång av genomföringar genom vattentak och skarvar i plåten. Otätheter tätas med mjukfog menat för utomhusbruk.
- Rekommenderar att man tätar mellan plaströr och plåtkon vid avloppsluftningsrören.
- Rensa hängrännor. Rekommenderar att man rensar hängrännor minst två gånger per år. En gång på våren och en gång på hösten.
- Reparera stuprör som inte sitter fäst i hängränna vid nordöstra hörnet.
- Rekommenderar att man gräver upp längs med sockel. Monterar fuktisolering mot sockel under mark, byter ut jordmassor till dränerande gruslager och ser över dräneringen runt huset. Om ingen dränering finns från tidigare rekommenderar vi att en sådan monteras. Observera dock att man bör göra en markundersökning innan monterande av dräneringssystem för att säkerställa att sättningar ej sker på huset. Innan detta bör man dock undersöka ytterväggens kondition och utreda om det finns möjlighet att få upp ytterväggens nedre del från marknivå med att göra om den nedre delen av väggen.
- Rekommenderar att man reparerar sockel där den spruckit upp/ gått sönder.
- Genomgång av fasad. Förnya rötskadade bräder.
- Täta kortsidor på fönsterbleck med mjukfog menat för utomhusbruk.
- Täta kring fönstren i tegelfasaden med mjukfog för utomhusbruk.
- Renovering av badrummen. Golvbrunnar förnyas. Fallgjutningar görs om.

8 Rekommendationer om fortsatt teknisk utredning

- Asbestkartläggning i hus äldre än 01.01.1994. Före man inleder rivningsarbete inför ombyggnad eller renovering.
- Rekommenderar att man granskar ytterväggskonstruktionens nedre dels kondition noggrannare med kontrollhål på flera platser för att bedöma dess kondition samt renoveringsbehov. Då man har en ytterväggskonstruktion som går ner till marknivå samt en blindsockelkonstruktion är risken stor för att fukt och mögelskador i de nedre delarna av väggen.

9 Övrig information, datum, plats och underskrift

Granskarens ansvar:

I ett granskningsuppdrag som utförs åt en konsument definieras ansvaret enligt konsumentskyddslagen. I en granskning åt ett företag används KSE2013.

Granskaren har rätt och skyldighet att rätta till fel som konstateras gjorts i granskningen. Beställaren bör reklamera fel skriftligen åt granskaren inom skälig tid (3 månader från granskningsdatum). Observera att granskningen visar endast läget vid granskningstidpunkten.

Övrigt:

På plattsatta vägg- och golvytor som är utsatta för stänkvattenbelastning hittas vanligtvis förhöjda ytvärden. Dessa betyder ej alltid att det finns en fuktskada i konstruktionen. Ifall det finns en fungerande fukt- eller vattenisolering kan fukten finnas mellan plattor och isolering, dvs i fästbruket. Vattenisoleringens kondition kan normalt inte fastställas.

Åtgärdsförslaget är rekommendationer på hur man kunde åtgärda konstaterade brister. De räcker i sig själv inte alltid som arbetsbeskrivningar. Reparationer bör utföras i enlighet med Finlands eller Ålands Byggbestämmelsesamling och dess anvisningar. Om brister lämnar oåtgärdade kan dessa orsaka olägenheter för boendet.

Observera även att efter planerings- och byggnadsskedet påverkas byggnadens skick, samt risk för fukt- och vattenskador av dess användningsändamål, städning, underhåll och reparation.

Den som lämnat uppgifter som återges i rapporten ansvarar för dess riktighet att dessa återgetts korrekt och att uppgifter som missuppfattats korrigeras inom skälig tid.

Denna rapports delvisa kopiering är förbjudet utan lov av Investigo Oy Ab.

Asbest:

Asbest kan finnas i byggnader som är tillverkade mellan åren 1940 – 1990. I Finland slutade man tillverka byggnadsmaterial med asbest år 1988. Asbestens användning förbjöds helt 1.1.1994.

Mikrobskador:

Mikrobskador som uppkommit i till följd av fuktskador kan vara skadliga för hälsan. Mikrobskador kan uppkomma då den relativa fuktigheten är långvarigt över 70%.

Radon:

Radon är en färglös och luktfri radioaktiv gas som kommer från marken. Information om radonmängder och dess mätning fås från Strålnings säkerhetscentralen eller kommunens byggnadsövervakning. I konditionsgranskningen tas ej ställning till radonmängder i objektet.

Teknisk livslängd:

En byggnadsdels, systemets, utrustningens eller elementets tekniska livslängd är baserat på kända uppgifter och på

erfarenhet av ifrågavarande faktors hållbarhet. Teknisk livslängd är en allmän definition av den del som bedöms. Den tekniska livslängden avser tiden efter ibruktageandet då de tekniska funktionskraven för konstruktionen, byggnadsdelen, systemet eller utrustningen uppfylls.

Kontrollintervall:

Kontrollintervallet ska vara sådant att det objekt som kontrolleras förblir i gott skick mellan kontrollerna. Med kontrollintervall avses en återkommande period då byggnadsdelen, systemet eller utrustningen ska kontrolleras.

Underhållsperiod:

Med underhållsperiod avses ett intervall då byggnadsdelen, systemet eller utrustningen kräver service, reparation, partiell byte, renovering eller ytbeläggning. Underhållsperioden är det genomsnittliga intervall med vilket den fastställda underhållsåtgärden upprepas.

Beteckning	Teknisk livslängd	Kontrollintervall	Underhållsperiod
Byggnadstekniska system eller material			
Dräneringssystem (före 1999)	40 år	2 år	5 år
Dräneringssystem (efter 1999)	50 år	2 år	5 år
Asfaltbeläggning på gården	20 år		5-12 år
Gårdens stenläggning i betong	25 år		4-10 år
Grundmurens vattenisolering, isolering med bitumenmembran	30 år		
Grundmurens vattenisolering, isolering med bstrykning av varmt bitumen	20 år		
Grundmurens vattenisolering, grundmursplast	50 år		
Tjälisolering, utanför grundmuren	50 år		
Nedre bjälklagets konstruktion			
Betongplatta på marken, överliggande värmeisolering av mineralull eller sågspån ingen värmeisolering under betongplattan	40 år	5-10 år	
Betongplatta på marken, överliggande värmeisolering av mineralull eller sågspånsvärmeisolering även under betongplattan	50 år	5-10 år	
Bärande betongplatta, överliggande värmeisolering av mineralull eller sågspån ingen värmeisolering under betongplattan.	40 år	5-10 år	
Nedre bärande bjälklag i trä (trossbotten)	50 år	5 år	
Fasader			
Brädbeklädnad	50 år	5 år	5-20 år
Rappning	50 år	5 år	10-20 år
Metallplåtsbeklädnad	40 år	5 år	15-20 år

Fibercementskiva	50 år	5 år	20 år
Fönster och ytterdörrar			
Träfönster	50 år	2 år	6-10 år
Fönster i trä och aluminium	60 år	5 år	10 år
Trädörrar	40 år		5-15 år
Balkonger och terrasser			
Terrasser i trä	50 år		5-20 år
Trädäck och uteterrasser	20 år		1 år
Yttertak och utrustning för yttertak			
Bitumenmembran, beklädnad i ett lager, snedtak	25 år	1 år	10 år
Bitumenmembran, beklädnad i två lager, plant tak	30 år	1 år	10 år
Bitumenmembran, två lager, snedtak	30 år	1 år	10 år
Bitumenmembran, beklädnad i tre lager	35 år	1 år	10 år
Förzinkat och målat tak med stående fals	60 år	1-5v	10-15 år
Tak i korrugerad metall	40 år	5 år	10-15 år
Tegeltak	45 år	5 år	10 år
Tak i fibercement	30 år	1 år	5-10 år
Tak- och stuprännor	25-40 år	1 år	10 år
Takkupoler	30 år	3 år	5-7 år
Takfönster	50 år	5 år	5-7 år
Ytbeläggning i torrutrymmen			
Golv, plastmatta, vinylplatta, korkmatta eller linoleum	30 år		
Golv, textilmatta	20 år		
Keramiska plattor	50 år		
Golv, brädparkett	25 år		5-15 år
Golv, limmad parkett eller brädgolv	40 år		5-15 år
Golvlinamat	15 år		
Målning och tapetsering av väggar	20 år		
Ytbehandling av takens ytbeklädnad	30 år		
Golvkonstruktion och -ytor i våtutrymmen			
Plastmatta	20 år	3 år	5-10 år
Applicering av fuktspärr och kakling	15 år	3 år	
Vattenisolering med bitumen och kakling	30 år	3 år	
Modern vattenisolering och kakling (efter 1999)	30 år	3 år	
Väggytor och -konstruktion i våtutrymmen			
Applicering av fuktspärr, skivkonstruktion kakling	15 år	3 år	Vid behov
Applicering av fuktspärr, konstruktion i stenmaterial och kakling	18 år	3 år	Vid behov

Vattenisolering och kakling	30 år	3 år	Vid behov
Plasttapet	12 år	3 år	
Plastbelagd plåt	30 år	3 år	
Paneler i badrummet	12 år	3 år	
Paneler i bastun	20 år		
Takbeläggning i våtutrymmen			
Ytbeläggning av taket (kph)	20 år	5 år	10-15 år
Fast inredning			
Skåp i torrutrymmen	25 år		
Skåp i våtutrymmen	15 år		
VVS-tekniska system eller material			
Oljetank, plast, inomhus	50 år	10 år	10 år
Oljetank, plast, i marken	40 år	10 år	10 år
Oljetank, stål, inomhus	40 år	10 år	10 år
Oljetank, stål, i betongbunker i marken	30 år	10 år	10 år
Oljetank, stål, utomhus	40 år	10 år	10 år
Skorstenar, tegelskorstenar	50 år	1 år	
Skorstenar, keramisk skorsten av element	50 år	1 år	
Värmerör, stålrör, golvvärme	Uppnådd		
Värmerör, kopparrör, golvvärme i våtutrymme	40 år	1 år	
Värmerör, plastbelagda kopparrör, golvvärme	50 år	1 år	
Värmerör, plast- och kompositrör	50 år	1 år	
Värmare av bruksvatten	20-30v		
Vattenledningar, kopparrör	30 år	10-15 år	
Vattenledningar, plaströr	50 år	10-15 år	
Vattenledningar, galvaniserade stålrör	Uppnådd		
Spillvattenavlopp, gjutjärnrör	50 år		
Spillvattenavlopp, plast- eller kompositrör	50 år		
Ytterligare information om livslängder finns i Rakennustietosäätiös Käyttökäjäksotus (KH 90-00403, på finska)			

Datum och plats: 04.12.2023, Mariehamn

Underskrift:

Niklas Holmlund
Byggn.Ing.

7 Åtgärdsrekommendationer

- Tvätt samt underhållsmålning av tak.
- Genomgång av genomföringar genom vattentak och skarvar i plåten. Otätheter tätas med mjukfog menat för utomhusbruk.
- Rekommenderar att man tätar mellan plaströr och plåtkon vid avloppsluftningsrören.
- Rensa hängrännor. Rekommenderar att man rensar hängrännor minst två gånger per år. En gång på våren och en gång på hösten.
- Reparera stuprör som inte sitter fäst i hängränna vid nordöstra hörnet.
- Rekommenderar att man gräver upp längs med sockel. Monterar fuktisolering mot sockel under mark, byter ut jordmassor till dränerande gruslager och ser över dräneringen runt huset. Om ingen dränering finns från tidigare rekommenderar vi att en sådan monteras. Observera dock att man bör göra en markundersökning innan monterande av dräneringssystem för att säkerställa att sättningar ej sker på huset. Innan detta bör man dock undersöka ytterväggens kondition och utreda om det finns möjlighet att få upp ytterväggens nedre del från marknivå med att göra om den nedre delen av väggen.
- Rekommenderar att man reparerar sockel där den spruckit upp/ gått sönder.
- Genomgång av fasad. Förnya rötskadade bräder.
- Täta kortsidor på fönsterbleck med mjukfog menat för utomhusbruk.
- Täta kring fönstren i tegelfasaden med mjukfog för utomhusbruk.
- Renovering av badrummen. Golvbrunnar förnyas. Fallgjutningar görs om.

8 Rekommendationer om fortsatt teknisk utredning

- Asbestkartläggning i hus äldre än 01.01.1994. Före man inleder rivningsarbete inför ombyggnad eller renovering.
- Rekommenderar att man granskar ytterväggskonstruktionens nedre dels kondition noggrannare med kontrollhål på flera platser för att bedöma dess kondition samt renoveringsbehov. Då man har en ytterväggskonstruktion som går ner till marknivå samt en blindsockelkonstruktion är risken stor för att fukt och mögelskador i de nedre delarna av väggen.

Avgifter till nya miljöskadefonden

Dnr. LE/671/2024

§ 93 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 12.12.2024

Finland har antagit en ny lag om miljöskadeavgifter. Denna lag har också antagits på Åland.

I princip all fast verksamhet som på något sätt påverkar miljön ska erlägga miljöskadeavgifter. Avgifterna är antingen årliga eller engångsavgifter.

Avgifterna ska bilda en fond därifrån ersättning för kostnader för bekämpning av föroreningar i miljön kan ske då ersättning inte kan tas ut av den egentliga ansvariga. Fonden ersätter den nuvarande oljeskyddsfonden och miljöskadeförsäkringen.

Lemland berörs av avgiften genom att kommunen har en ÅVC. Avgiften är en engångsavgift om 400 euro. Den kommer faktureras under år 2025.

Lumparland berörs av avgiften genom att kommunen har ett eget avloppsreningsverk. Avgiften är årlig och storleken är 200 euro. Den kommer faktureras fr o m 2026.

Värmeproducerande anläggningar med en effekt mindre än 1 MW är avgiftsbefriade.

Tekniska chefens förslag

Nämnden beslutar anteckna ärendet till kännedom.

Beslut Tekniska nämnden beslöt enhälligt att omfatta tekniska chefens förslag.

Bilagor Avgifter till den nya miljöskadefonden, Brev

21.11.2024

Vår referens
Helena Boman
Tel: 528 600

BREV
Ärende: 2024-2-24

BYGGNADS- OCH MILJÖNÄMNDEN	
Ank.	25. 11. 2024
LE/	671/2024

Enligt sändlista



Miljöskadefonden träder i kraft from 1 januari 2025

Ni som får detta brev beröras av att miljöskadefonden från och med den 1 januari 2025 träder i kraft både på finska fastlandet och på Åland. Miljöskadefonden ersätter den nuvarande oljeskyddsfonden och systemet med den obligatoriska miljöskadeförsäkringen.

Syftet med fonden är att betala ut ersättning för kostnader för bekämpning av förorening av miljön, återställande av förorenad miljö samt för skador som orsakats då ersättning inte kan tas ut av den egentliga ansvariga parten. Ett exempel på en sådan situation är när det inte har kunnat utredas vem den ansvariga parten är.

Fondmedlen för betalning av ersättningarna samlas in genom miljöskadeavgifter som tas ut årligen eller som en engångsavgift av verksamhetsutövare med verksamhet som medför risk för förorening av miljön.

År 2025 uppbärs miljöskadeavgifter av engångsnatur till fonden. Årliga miljöskadeavgifter uppbärs för första gången år 2026. Respektive verksamheter kommer informeras om hur just er verksamhet enligt lagstiftningen har klassats.

I lagförslaget om miljöskadeavgift ingick en landskapslag om tillämpning av lagen om miljöskadefonden. Lagen antogs av Ålands lagting den 29 april 2024. I den åländska lagen anges att rikets lag om miljöskadefonden (FFS 1262/2022) ska tillämpas på Åland. Detta innebär att det finns aktörer på Åland som kommer bli inbetalningsskyldiga from 1 januari 2025.

Miljöskadeavgiften bärs upp av Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM) i Södra Österbotten. AMHM:s roll är enbart att skicka information till NTM-centralen om vilka verksamheter som omfattas av avgiften på Åland.

Frågor om avgiften riktas till NTM-centralen. För mer information om skyldigheten att betala miljöskadeavgift, grunderna för hur miljöskadeavgiften bestäms, avgiftsklasserna och uppbörden av avgiften finns här: <https://www.ymparisto.fi/sv/tillstand-och-skyldigheter/miljoskadeavgiften>

Miljöministeriet kommer den **25 november** att ordna ett webinarium om miljöskadefonden och miljöskadeavgiften till svenskspråkiga verksamhetsutövare. Om intresse finns att närvara finns här anmälningsslänken till webinariet: <https://ym.fi/tapahtumat/2024-11-25/webbinarium-om-miljoskadefonden>.

Bifogat till detta brev finns även den information som AMHM har ombetts av NTM-centralen att skicka till berörda verksamheter.



Bifogat i detta brev finns ett brev där det framkommer vad ni, enligt lagstiftningen, har för MSF-kod. Det finns även en bilaga där det framkommer vad just er MSF-kod innebär för avgift. Om er verksamhet berörs av flera olika verksamhetstyper eller kategorier men bedrivs på samma plats och ägs av samma verksamhetsutövare kommer ni endast betala den högsta avgiften.

Utöver detta brev har ÅMHHM även gått ut med ett pressmeddelande för att säkerställa så heltäckande informationsspridning som möjligt.

För Ålands miljö- och hälsoskyddsmyndighet

Helena Boman
Sektionschef

Bilagor

1. Information från NTM-centralen: Miljöskadefonden_YVR_sv.docx
2. Lista där berörda verksamheters MSF-kod framkommer
3. Dokument där avgift för respektive MSF-kod framkommer

Kontaktuppgifter NTM-centralen:

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten
e-post: registratur.sodraosterbotten@ntm-centralen.fi
Besöksadress: Alvar Aallon katu 8
Postadress: PB 156, 60101 SEINÄJOKI
Telefonnummer: 0295 027 500
Öppet: vardagar 8.00 - 16.15

Insamlingen av miljöskadeavgifter till den nya miljöskadefonden inleds den 1 januari 2025

Den nya miljöskadefondens verksamhet inleds den 1 januari 2025, och samtidigt börjar också miljöskadeavgifter samlas in. Betalningsskyldigheten gäller tusentals verksamhetsutövare. Miljöskadefondens medel samlas in genom miljöskadeavgifter av skattenatur. Avgiftsmyndigheten är Närings-, trafik- och miljöcentralen i Södra Österbotten.

Avgiftsskyldigheten grundar sig på sådan verksamhet vars utövande medför risk för förorening av miljön. I praktiken gäller avgiften nästan alla verksamheter som enligt miljöskyddslagen är tillståndspliktiga, anmälningspliktiga eller registreringspliktiga.

Miljöskadeavgiftens storlek påverkas av den risk för förorening av miljön som verksamheten medför. Uppbördens av miljöskadeavgiften förutsätter i princip inga åtgärder av verksamhetsutövaren. Avgiftsmyndigheten sänder avgiftsbeslutet och fakturan till de avgiftsskyldiga verksamhetsutövarna.

Miljöskadeavgiften är antingen årlig eller av engångsnatur. År 2025 uppbärs miljöskadeavgifter av engångsnatur till fonden. Årliga miljöskadeavgifter uppbärs för första gången 2026. Avgiften betalas alltid för den verksamhet som bedrivits under det föregående året.

Syftet med miljöskadefonden är att staten inte ska bli tvungen att betala för verksamhetsutövarnas miljöförpliktelser med skattemedel. Den nya fonden ersätter oljeskyddsfonden och systemet med den obligatoriska miljöskadeförsäkringen. Ur fonden betalas ersättning för kostnaderna för bekämpning av miljöförorening och återställande av förorenad miljö samt för skador som orsakats då ersättning inte kan tas ut av den egentliga ansvariga parten till exempel på grund av insolvens eller för att det inte har kunnat utredas vem den ansvariga parten är. Dessutom ska det ur fonden, inom gränserna för det anslag som överförts från statsbudgeten, beviljas understöd enligt prövning till de aktörer som ansvarar för ordnandet av räddningsväsendet för anskaffningar för bekämpning av miljöskador.

Mer information om miljöskadeavgiften finns på sidan <https://www.ymparisto.fi/sv/tillstand-och-skyldigheter/miljoskadeavgiften>

Mer information om miljöskadefonden finns på sidan <https://ym.fi/sv/miljoskadefonden>

Mer information: Kati Leskinen, miljöministeriet, yvr@gov.fi

Nästa möte

§ 94 Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland 12.12.2024

Nämndens uppgifter övergår efter årsskiftet till den nya byggnadstekniska nämnden. Nämnden är dock ännu inte utsedd, så att nästa möte sker enligt kallelse

Nämnden antecknar ärendet till kännedom

Beslut Tekniska nämnden beslöt enhälligt att omfatta tekniska chefens förslag.

Sökande av ändring

Anvisning för rättelseyrkande och besvärshanvisning

FÖRBUD ATT SÖKA ÄNDRING

Vad förbudet grundar sig på

Eftersom nedan nämnda beslut endast gäller beredning eller verkställighet kan enligt 112 § kommunallagen rättelseyrkande inte framställas eller kommunalbesvär anföras över beslutet.

Paragrafer: 90, 91, 93 och 94

Besvär kan inte anföras över nedan nämnda beslut, eftersom ett skriftligt rättelseyrkande enligt 110 § kommunallagen kan framställas över beslutet.

Paragrafer: 87 - 89 och 92

Enligt annan lagstiftning kan besvär inte anföras över nedan nämnda beslut.

Paragrafer och grunderna för besvärsförbudet:

ANVISNING FÖR RÄTTELSEYRKANDE

Myndighet till vilken rättelseyrkande kan framställas samt tid för yrkande av rättelse

Skriftligt rättelseyrkande får framställas av den som ett beslut avser eller den vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part) samt av kommunmedlemmarna.

Myndighet hos vilken rättelse yrkas är:

Tekniska nämnden i Lemland och Lumparland
Kommunrundan 7
22610 Lemland

Paragrafer: 87 - 89 och 92

Yrkandet skall framställas inom 14 dagar från delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

Rättelseyrkandets innehåll

Av rättelseyrkandet skall framgå yrkandet och vad det grundar sig på. Yrkandet skall undertecknas av den som framställer det.

BESVÄRSANVISNING KOMMUNALBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

I nedan nämnda beslut kan ändring sökas skriftligt genom besvär. Ändring i ett beslut med anledning av rättelseyrkanden kan sökas genom kommunalbesvär endast av den som framställt rättelseyrkandet. Om beslutet har ändrats med anledning av rättelseyrkandet, kan ändring i beslutet sökas genom kommunalbesvär också av den som är part eller av en kommunmedlem. Ett beslut får överklagas genom kommunalbesvär på den grunden att

- 1) beslutet tillkommit i felaktig ordning,
- 2) den myndighet som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller
- 3) beslutet annars strider mot lag.

Besvärsmyndighet är:

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
22101 MARIEHAMN

Paragrafer:

Besvärstid är inom 30 dagar från dagen för delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

Avgift

Enligt justitieministeriets förordning (FFS 1383/2018) om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015), som trädde i kraft 1.1.2019, är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtass. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.

FÖRVALTNINGSBESVÄR

Besvärsmyndighet och besvärstid

Besvärstiden för beslut med stöd av LL om avloppsvattenavgift för landskapet Åland är 30 dagar

från dagen för delfåendet av beslutet. En part anses ha fått del av beslutet sju dagar efter dagen då brevet avsändes eller tre dagar efter att ett e-postmeddelande med beslutet skickades, om inte något annat påvisas. En kommunmedlem anses ha fått del av beslutet den sjunde dagen efter det att ett meddelande om att beslutet finns tillgängligt på kommunens webbplats publicerades på kommunens elektroniska anslagstavla.

Besvärsmyndighet är:

Ålands förvaltningsdomstol
PB 31, Torggatan 16
22101 MARIEHAMN

Paragrafer:

Besvärsskrift

I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn, yrke, boningsort och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, skall också hans yrke, boningsort och postadress anges.

Till besvärsskriften skall fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia.

Inlämnande av handlingarna

Besvärshandlingarna skall inlämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång.

Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna skall lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

Avgift

Enligt justitieministeriets förordning (FFS 1383/2018) om justering av de avgifter som nämns i 2 § i lagen om domstolsavgifter (FFS 1455/2015), som trädde i kraft 1.1.2019, är rättegångsavgiften i förvaltningsdomstolen 260 euro. Rättegångsavgift tas ut också då förvaltningsdomstolen avvisar besvär utan prövning samt då besvär återtas. Avgift tas inte ut om ändringssökanden har framgång i ärendet.