

MELDAL KOMMUNE

Styringsgruppe for framtidens helse- og omsorgstjenester

Møteinnkalling

Møtested: Formannskapssalen

Møtetid: 12.01.2018 kl. 09:00

Sakliste

Sak nr.	Sakstittel	Arkivsak nr	Gradering
001/18	Planløsning framtidens helse- og omsorgstjenester	16/1575	

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Meldal, 8. januar 2018

Odd Arild Svartbekk
Leder

Ann-Lisbeth Tøndel
Kommunalsjef HO

MELDAL KOMMUNE

Saksframlegg

Saksgang		
Utvalg/styre:	Møtedato	Saksnummer
Styringsgruppe for framtidens helse- og omsorgstjenester	12.01.2018	001/18
Kommunestyret		

Saksbehandler: Tøndel, Ann-Lisbeth	Arkiv: FE - 031, FA - H12	Arkivsaknr: 16/1575-29
---	----------------------------------	-------------------------------

Planløsning framtidens helse- og omsorgstjenester

Rådmannens forslag til vedtak:

1 Kommunestyret gir rådmannen fullmakt til å sende søknad til Husbanken basert på de tidligere vedtatte prinsippene/dimensjoneringen og det framlagte forprosjektet.

2 Rådmannen gis videre fullmakt til å iverksette detaljprosjektering av nytt bygg basert på at tjenestene ikke samlokaliseres, men med opsjon på utredning av alternativ med samlokalisering.

3 Kommunestyret vil ta stilling til en eventuell samlokalisering i forbindelse med senere utbyggingsvedtak.

4 Utredningsarbeidet skal gjennomføres slik at fysisk byggestart skjer i 2018.

5 Rådmannen skal i detaljprosjekteringsfasen også kvalitetssikre øvrige økonomiske forutsetninger, så langt det lar seg gjøre.

6 Kommunestyret forutsetter at prosjektet fortsatt forankres politisk og administrativt i arbeidet med nye Orkland kommune.

Vedlegg i saken:

Nye Meldal helsetun - med samlokalisering
Nye Meldal helsetun - uten samlokalisering
Nye Meldal helsetun - kostnadskalkyle
Sammenstilling kostnader bygg
Effekt renter og avdrag

Saksopplysninger:

Hensikten med denne saken er å få en avklaring på planløsning for framtidens helse- og omsorgstjenester. Vedtaket vil danne grunnlaget for en søknad om tilskudd til Husbanken og videre prosjektering. Vedtaket er således ikke et utbyggingsvedtak, men en bestilling av videre detaljprosjektering med tanke på å framskaffe grunnlag og avklaringer før endelig utbyggingsvedtak eventuelt fattes.

Viser til KS- 007/17 vedtak av 01.03.17 iverksatte forprosjektet for «framtidens helse- og omsorgstjenester og KS-040/17 vedtak av 21.06.17 omhandler innretning og dimensjonering, der ny pleie- og omsorgsløsning fram mot 2030 baseres på følgende grunnprinsipp:

«

1. Innretning og dimensjonering

- 9.35 av dagens 38 langtidsplasser ved Meldal Helseun nedhjemles til heldøgns omsorgsplasser (HDO). En beholder dagens 3 plasser i Solhagen AD som langtidsplasser
10. Nedhjemling skjer ved ferdigstilling av nye omsorgsboliger med HDO
11. Antall korttidsplasser økes fra 10 til 22
12. Dagens 18 plasser ved Heimtun gjøres om til HDO-plasser, og samlokaliseres (fortsatt) med den nye institusjonen. Dette medfører at bygget Heimtun saneres med tanke på nybygging
13. Dagens 9 plasser med fellesareal ved Løvbytunet oppgraderes til HDO-plasser
14. Dagsenterløsning for eldre (og demente) legges til institusjonen
15. I sum medfører dette at planleggingen tar utgangspunkt i:
 1. 3 institusjonsplasser langtid
 2. 22 institusjonsplasser korttid
 3. 3 institusjonsplasser demens
 4. 35 HDO som erstatter langtidsplassene ved institusjonen
 5. 18 HDO som erstatter Heimtun
 6. 9 HDO ved Løvbytunet (oppgradering)

Planleggingen tar utgangspunkt i en dimensjonering ut fra behov fram mot 2030, men det skal legges opp til fleksibilitet både for færre og flere plasser, og for omgjøring mellom type tilbud.

Utredningen skal også alternativt vurdere ny helse- og omsorgsløsning som medfører samlokalisering av de tjenester som i dag er lokalisert ved Meldal Helsetun, samt legekontor, helsestasjon og psykisk helse som er lokalisert i Sentrumsbygget. Denne delutredningen skal også se hen til en helhetlig vurdering av sentrumsområdet i Meldal.

Utredningen skal også avklare sakens økonomiske rammer så langt dette lar seg gjøre,

*herunder pris på bygg, FDV-kostnader, bemanning og øvrige relevante forhold.
Dimensjoneringen skal drøftes med fellesnemda og øvrige kommuner i Orkland.*

2. Lokalisering

Ut i fra ei forventning om at deler av eksisterende bygningsmasse kan gjenbrukes, lokaliseres ny institusjon og heldøgns plasser (HDO) i tilknytning til dagens arealer ved Meldal Helsetun/Heimtun.

I tillegg kommer oppgradering av 9 plasser ved Løvbyttunet til HDO- plasser, som beskrevet i pkt.1.»

Vedtak i sak KS 040/17

Innretning og dimensjonering sammenfaller med tilråding fra RO (Ressurscenteret for omstilling i kommuner), dokumentert i deres behovsanalyse. Planleggingen tar utgangspunkt i en dimensjonering ut fra behov fram mot 2030.

Forprosjekt

Norconsult vant anbudskonkurransen om forprosjektet, og har jobbet med to alternative planløsninger fra medio september til medio desember. Planløsningen A er institusjon, omsorgsboliger og lokaler for hjemmetjenesten. Planløsning B er i tillegg til disse enhetene også samlokalisering med legekontor, psykisk helse og helsestasjon. Planløsningene skal inneholde et forslag til løsning på en sammenkobling med Solhagen AD.

Deler av bygget er planlagt i 4 etg. og er tenkt plassert nord for nåværende institusjon. Arealene på institusjonsplasser og omsorgsboliger er etter Husbankens krav. Viser til vedlegg av skissetegninger.

I tillegg til planløsninger/skisser, har Norconsult levert en kostnadskalkyle. Kalkylene fra arkitektene tar ikke høyde for hvitevarer og inventar til fellesarealene. Inventar i de enkelte langtids HDO-enhetene er i utgangspunktet beboernes eget ansvar. Viser for øvrig til vedlegg.

Arkitektene har vurdert gjenbruk av eksisterende bygninger som uaktuelt. Nye byggeforskrifter krever store endringer, og deres erfaring tilsier at kostnadene blir tilnærmet like. I tillegg begrenser dette en optimal løsning for nybygget.

Underveis i forprosjektet har både administrasjonen og arkitektene hatt møter med Husbanken. Det er også sendt forhåndsvarsel til Husbanken om prosjektet. Endelig søknad vil bli utarbeidet og sendt etter vedtak om planløsning i kommunestyremøtet 24. januar.

Informasjon

Det er gitt en orientering i AU og Fellesnemd Orkland om prosjektet «Framtidas helse- og omsorgstjenester». Det er også orientert i hovedgruppe og i faggruppene i helse og omsorg i Orkland. I prosjektet «Framtidas helse- og omsorgstjenester» kan en rehabiliteringsenhet for hele Orkland kommune planlegges ved den nye institusjon i Meldal.

Ressursbehov/driftskostnader ved ny innretning og annen dimensjonering

RO har i sin behovsanalyse beregnet at driftskostnader i snitt for en langtids plass på

institusjon og en plass i en omsorgsbolig med heldøgnsomsorg(HDO) er kr. 900.000. Kostnader med en HDO- plass fordeler seg på kommune, beboer og stat. Staten finansierer det meste av utgiftene med medisiner og medisinske forbruksvarer og tar alle kostnadene med tekniske hjelpemidler. Husleia fra beboer er blant annet med å finansiere kommunens utgifter til renter og avdrag på lån.

Kommunen må dekke de fleste driftsutgifter/kostnader på en langtidsplass i institusjon. Som vederlag for opphold får kommunen i snitt ca kr. 180.000 pr. år pr. beboer. Alternativet med å bygge omsorgsboliger som skal erstatte langtidsplasser, vil for kommunen være den mest økonomisk bærekraftige løsningen.

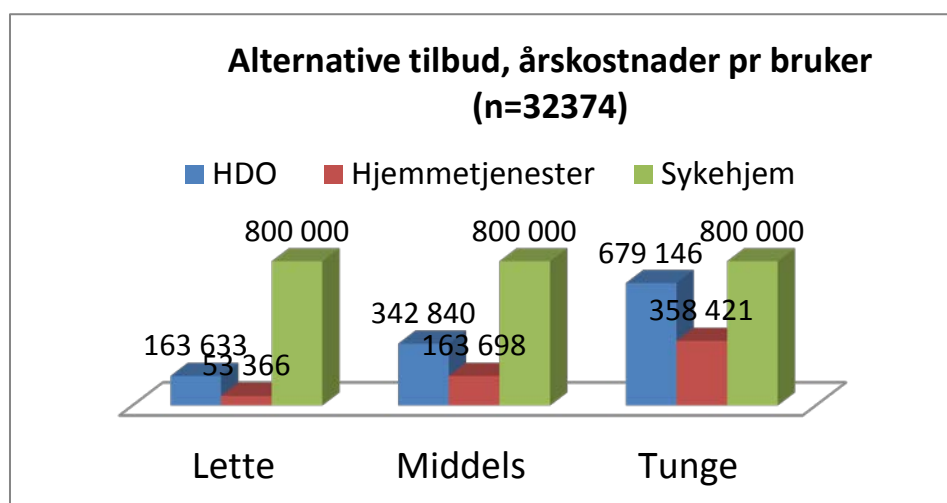
For å synliggjøre reduisering av driftskostnadene fram i tid ved omlegging fra institusjonsplasser til HDO- plasser, vises til Skaun sin boligbehovsanalyse 2013-2030. Rapporten viser bl.a årskostnader (landsgjennomsnitt)til brukere med lette, middels og store funksjonstap og forskjellene i utgifter alt etter hvor de mottar tilbudet.

Utdrag av rapporten:

Eksempel 1: En bruker med lette funksjonstap koster i gjennomsnitt kr 53.366,- når tjenesten gis av hjemmetjenesten. Tallet inkluderer også hjemmeboende brukere som får tjenester på natt, men da av ambulerende nattevakt.

Dersom kommunen har åpent nåløye for å få heldøgns omsorgsbolig vil tilbudet til den lette brukeren koste kr 163.633,- pr år. Forskjellen i forhold til tilbud fra hjemmetjenesten ligger på om lag kr 110.000,- pr år og forklares i det alt vesentlige med heldøgnsselementet. I dette tilfelle vil den økonomiske verdien av effektivitetstapet altså være kr 110.000,- pr bruker. Dersom kommunen har gitt den lette brukeren en sykehjemsplass vil effektivitetstapet være på kr 800.000 – 53.366 = kr 746.634,-.

Eksempel 2: Målgruppen for omsorgsboliger vil i framtida være brukere med middels eller tunge funksjonstap. De med middels funksjonstap vil koste kr 342.840 dersom de får en bolig med heldøgns omsorg (HDO). Dersom dette ikke går fordi kommunen ikke har ledig bolig vil alternativet være sykehjem som er over kr 550.000,- dyrere. Når brukeren blir enda mer skrøpelig og funksjonstapet blir tungt vil kostnadene være kr 679.146,- i HDO, altså om lag kr 120.000,- lavere enn i sykehjem.



Ringebu kommune har vært Meldal sin referansekommune gjennom behovsanalysen med RO høsten 2016. Ringebu er sammenlignbar med Meldal bl.a i innbyggertall og befolkningsframskriving. Representanter fra politikere, brukerorganisasjoner og administrasjon har også vært på befaring i Ringebu. Kommunen har endret organisering og innretning av tjenestene i 2012, slik som Meldal nå planlegger. Helse- og omsorgssektoren i Ringebu uttrykker at de har lyktes med denne omleggingen og har fått redusert sitt driftsnivå med 20% fra 2012 til 2016.

Legger en til grunn tilsvarende reduksjon i driftsnivå i Meldal, utgjør dette ca 6 millioner pr år. Dette er beregnet, framtidig effekt som først vil hentes ut etter Orkland-etableringen. Tabellen under viser regnskap og budsjett for helsetunet i 2016, og effekten framkommer som en prosentvis andel av dette basert på Ringebus erfaringstall (20%).

Ansvar	Regnskap	Regulert bud.
3300 Leder MHT	76 913	-288 000
3301 Kjøkkensjef MHT	3 277 144	3 486 000
3310 Avd.sykepl. sykehjem (2. etg.)	15 723	16 209 000
	818	
3330 Ansv.havende natt	4 580 772	4 557 000
3350 Avd.sykepl. rehab.	8 573 718	8 344 000
3360 Kreftsykepleier MHT	156 870	151 000
	32 389	32 459 000
	235	
20% innsparing	6 477 847	6 491 800

«Innsparingen» her er basert på Ringebus erfaringstall, og illustrerer nivået dersom de samme forutsetningene slår til i Meldal.

Når det gjelder kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold av bygget (FDV-kostnader), er disse vurdert ut fra de forutsetningene en kjenner pr i dag. Foreløpige vurderinger vist at økt areal medfører at det ikke vil kunne forventes store innsparinger på disse renhold og mindre daglig vedlikehold. Når det gjelder energibruk og større vedlikehold, vil disse forventes å bli lavere. Erfaringstall fra ny skole/nye barnehager medfører at en forventer en innsparing på i størrelsesorden 1 million pr år på energibruk.

Hva har skjedd i Ringebus omsorgstjenester?

Utdrag hentet fra drifts- og ressursanalysen til Ringebu ved prosjektleder Rune Devold :

Utgangspunktet fra 2012

Drifts- og ressursanalysen høsten 2012 konkluderte med at Ringebu kommune måtte legge om til mindre institusjonsbasert omsorg. Figuren viser konsekvensene av å fortsette som før, kontra å legge om til færre sykehjemsplasser og bygge boliger med muligheter til heldøgns tjenester.



Befolkningsprognosen viste at de mest krevende aldersgruppene, 80 år+ ville stabiliseres fram til 2020, deretter kommer en sterk vekst i antallet. Tida fram mot 2020 må brukes til å bygge om omsorgstrappa, slik at den er rigget for den veksten som kommer.

Økonomiske effekter

Toppen av omsorgstrappa (eksklusive det interkommunale tilbudet ved Helsehuset i Lillehammer), Linåkertunet HDO 32 plasser, Sykehjem KO/rehab 12 plasser, Evjeveien (RES) HDO 35 plasser, Linåkerveien HDO 16 plasser driftes 24,9 mill kr billigere i 2016 enn toppen av trappa fra 2012 ville kostet med uendret kapasitet og uendret driftsopplegg. Dette alternativet kunne faktisk ha blitt en realitet, dersom en politisk ikke hadde våget å ta de nødvendige stegene for å komme ut av sykehjemstenkningen. Når vi sammenlikner med kapasiteten fra 2012 nedjustert til dagens kapasitet ville kostnadene vært 8,5 mill kr høyere enn i dag. Dette representerer om lag 20% omstilling, regnet ut i fra de økonomiske rammene i 2012.

En seier for lokalsamfunnet

Fantastisk politisk håndverk, robust faglig og administrativ gjennomføringsevne har realisert økt produksjon av velferdstjenester samtidig som de har strammet de økonomiske rammene med 20%.

Viser til Ro sin behovsanalyse; Skal Meldal kommune fortsette som i dag med samme dekningsgrad av institusjonsplasser som i 2015, vil behovet øke fra 51 til 75 plasser i 2040. I følge Ringebru sine beregninger, vil kostnadene øke til et nivå som ikke er bærekraftig for kommunen.

Velferdsteknologi vil få stor betydning i årene som kommer, og myndighetene forutsetter at kommunene går foran og tar i bruk tilgjengelig teknologi som forsterker egenomsorg og avlaster pårørende. Et eksempel på dette kan være at velferdsteknologi kan gjøre det mulig å redusere antall stasjonære vakter til fordel for økning av ambulerende kapasitet. Teknologi tas da i bruk som forsterket tilsyn. Det vil også være en kostnad med dette, noe det i dag er vanskelig å tallfeste.

Med flere korttidsplasser, vil dette kreve økte ressurser/bemanning. 24 institusjonsplasser planlegges i nytt bygg, og de fleste vil sannsynligvis bli brukt til korttidsplasser. I dag har institusjonen 10 korttidsplasser. Behov for økt bemanning vil være 8 årsverk, med en

kostnad på ca 4 millioner kr. Her forutsettes det at korttidsplassene vil gjelde for et større omland enn dagens Meldal kommune, og at Orkland bidrar med de økte kostnadene. Spesielt rehabilitering blir en viktig fellestjeneste for storkommunen. Korttidsplasser gir ikke de store inntektene i form av vederlag for opphold, men med tidlig innsats i form av forebygging og rehabilitering, kan dette forebygge eller utsette et behov for en HDO-plass. Dette har en langt større kostnad enn om tjenestene gis av hjemmetjenesten i egen private bolig.

Ved oppgradering av Løvbytunet til HOD- plasser vil dette kreve 1,5 årsverk på kveld og 1,9 årsverk på natt. Kostnad ca 2 millioner kr.

For å oppgradere Heimtun til HDO-bolig, ser vi at gevinsten med et nytt bygg ikke vil kreve mere ressurser får å få dette til, enn det vi har i dag.

Man ser for seg et sambruk av nattvakter, stasjonære og ambulerende, på institusjon og de nye HDO-plassene, det som i dag tilsvarer Heimtun og Helsetun.

Tomt og regulering

Reguleringsplanen for området er utlagt på høring og offentlig ettersyn med frist for merknader 26.01.18. I planforslaget er byggetomta avsatt til institusjon.

Kommunen er allerede eier av stordelen av det arealet som skal bebygges eller anlegges som parkerings- eller uteareal. I tillegg vil det være behov for erverv av følgende eiendommer/arealer:

Eiendom	Type eiendom	Areal, ca. m2	Bebyggelse	Eier
Gnr. 76 bnr. 1 fnr. 18 og 31	Bolig	1.312 Uklare grenser i kartet	Bolig	Opplysningsvesenets fond er grunneier. Fester og eier av bebyggelse er Tore Gjerstad.
Gnr. 76 bnr. 1 fnr. 22	Bolig	797 Uklare grenser i kartet	Bolig og uthus	Opplysningsvesenets fond er grunneier. Fester og eier av bebyggelse er Meldal kommune.
Gnr. 76 bnr. 1	Landbruk (hovedsakelig fulldyrka jord)	2.720	Ubebygde	Opplysningsvesenets fond
Gnr. 76 bnr. 1	Veggrunn (Grøtaveien)	904 Uklare grenser i kartet	Veg	Opplysningsvesenets fond

Det er opprettet dialog med berørte grunneiere og festere, men pris osv. er ikke drøftet. I tillegg til arealer i tabellen ovenfor, blir også deler av arealet på nordøstsiden av Ressveien berørt i og med at det i reguleringsplanforslaget av sikkerhetsmessige grunner, er lagt begrensning på avvirkning av skogen (sikringszone vegetasjon). Dette omfatter totalt ca. 36 daa inkl. den nordlige delen som nylig er avvirket.

Oppsummert betyr dette at kommunen for å få plass til den nye bebyggelsen, sannsynligvis må erverve ca. 5,7 daa veg-, bolig- og jordbruksareal, innløse en bolig, og rive 2 boliger og 1 uthus, samt være forberedt på krav om en viss erstatning for begrensninger i hogsten på naboarealer. I tillegg må eksisterende carport i tilknytning til dagens parkeringsplass flyttes eller rives. Det er planlagt fortsatt bruk av dagens nødstrømsløsning og fyringsanlegg med

biobrensel (flis).

Arkitektenes kostnadskalkyle inneholder ikke ervervskostnader, og disse er ikke kjente pr i dag.

Saksbehandlers vurdering:

Administrasjonen har hatt et godt samarbeid med arkitektene i Norconsult om de to planløsningene som nå foreligger.

Bygget er komprimert med tanke på muligheter for tett samarbeid mellom enhetene og for sambruk av ressurser. Planløsningene er også fleksible, der behovet for institusjonsplasser eller omsorgsbolig enkelt kan endres.

Det nye bygget er tenkt plassert nord for nåværende bygningsmasser, der bare den sørligste delen av bygget vil berøre deler av tomta der nåværende institusjon står. Dette gjør at institusjonen og Heimtun kan driftes så godt som normalt under byggingen. Denne løsningen av tomtevalg vil derfor berøre beboere og ansatte minst mulig under byggefasen, noe det er lagt stor vekt på i planleggingen.

Bygget er planlagt med en økning på antall korttidsplasser. Tidlig innsats, forebygging og rehabilitering er viktig for at så mange som mulig kan mestre sin hverdag og nå målet om å bo lengst mulig i eget hjem. Med dette forebygger eller utsetter man behovet for en HDO-plass. Meldal Helsetun har lang erfaring med å gi et godt rehabiliteringstilbud, og har over mange år bygd opp en solid kompetanse innen dette fagfeltet. Når den nye institusjonen står ferdig, er det Orkland kommune som skal fordele plassene. En ny institusjon kan gi rom for et rehabiliteringstilbud/korttidstilbud for hele storkommunen, og dimensjonering av antall korttidsplasser som nå planlegges gir rom for dette. En orientering om disse fellestjenestene, er gitt både i AU, Fellesnemd, hovedgruppe og faggrupper i Orkland. Det har kommet mange positive tilbakemeldinger på at dette kan være en god løsning.

Det foreligger to planløsninger, både med og uten samlokalisering med legekontor, helsestasjon og psykisk helse.

For fagenhetene innen helse og omsorg er løsningen med samlokalisering et klart førstevalg. Pasientene/brukerne får «en dør inn» til alle helsetjenestene. Samhandlingsreformen krever god koordinering og effektivisering av tjenestene. Nærhet gir samarbeid, gode synergieffekter og effektivisering av tjenestene. Dette har vi i dag god erfaring med ved at institusjon og hjemmetjeneste er samlokalisert. Tjenestene bruker i dag tid på å følge brukere/pasienter til/fra legekontor, likedan til og fra tverrfaglige møter med hverandre. Fragmenterte tjenester forebygges og det skapes et mere helhetlig pasientforløp, som er et gjennomgående krav i lovverket. Fagmiljøet blir større og sterkere, der man har mulighet til å utnytte hverandres fagkompetanse. Samlokalisering legger et godt grunnlag for et enda bedre tverrfaglig samarbeid, som igjen forsterker «vi-følelsen».

De kommunale helsetjenestene i Sentrumsbygget har behov for større areal. De siste årene har det vært en økning av antall ansatte i disse enhetene. I tillegg til for få kontorer/behandlingsrom, er det også til dels altfor dårlig lydisolering. Uten samlokalisering, må det sannsynligvis brukes ressurser for å oppgradere lokalene i Sentrumsbygget.

Eldrerådet og Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne har også i brev til ordfører uttrykt sin mening for at en samlokalisering av helse- og omsorgstjenestene vil gi det beste

tilbudet for innbyggerne i Meldal.

Meldal blir i 2020 en del av storkommunen Orkland, og med tanke på et godt lavterskeltilbud med en sterk helse- og omsorgstjeneste også i ytre deler av kommunen, vil samlokalisering være et viktig tiltak. Et godt fagmiljø tiltrekker seg gode fagfolk, som er også er viktig med tanke på rekruttering. Fastlegeordningen som kommunen har ansvar for, skal fra statlig hold revurderes. Pga. vansker med rekruttering i slike stillinger, er denne ordningen i flere kommuner i ferd med å slå sprekker. For kommunen blir det viktig å legge til rette for et godt fagmiljø og samarbeid også med legene, da vi ser verdien og viktigheten av en stabil legedekning i Meldal. Legene i Meldal er også svært positive til en samlokalisering med de øvrige helse- og omsorgstjenestene, og enkelte av disse har fra jobb i andre kommuner, svært god erfaring med en slik løsning.

Utfordringen med full samlokalisering er økonomi. Husbanken gir ikke tilskudd til bygging av til lokaler til legekontor, helsestasjon og psykisk helsearbeid. Se for øvrig under pkt «økonomi».

Sentrumsutvikling i Meldal sentrum må sees i sammenheng med framtidig bruk av Meldal Rådhus. Dersom en velger samlokalisering, vil rådmannen peke på behovet for et stedsutviklingsprosjekt, som sammen med lokale aktører utarbeider forslag til hvordan sentrumsområdet best kan videreutvikles. Dette må også samkjøres med strategier som legges i Orkland kommune, ref. intensjonsavtalen. Etableringsprosessen i forhold til nye Orkland er ikke kommet så langt, at en pr nå kjenner lokalisering og dimensjonering av felles tjenester som overlapper i de fire kommunene («rådhustjenestene»).

Økonomi:

Investeringsforutsetninger:

Kort oppsummert forventes prisen pr m² lavere i forprosjektet enn forutsatt i økonomiplanen, mens areal-behovene er noe høyere enn forutsatt i økonomiplanen. I sum medfører dette at utbygging uten samlokaliserte tjenester gir en investeringskostnad som er noe under økonomiplanens ramme, mens utbygging med samlokaliserte tjenester gir en investeringskostnad som er noe høyere enn økonomiplanens ramme.

1. Hva er «inne» i økonomiplanen

Kommunestyret vedtok 13.12.17 i sak 073/17 økonomiplanen for 2018-21. Her var det tatt inn et investerings-tiltak knyttet til ny pleie og omsorgsløsning. Dette tiltaket er basert på hva det «er rom for» i økonomiplanens to siste år, på samme måte som tilsvarende investeringstiltak tidligere år. Fra saksframlegget siteres:

«Når det gjelder ny pleie og omsorgsløsning, er planarbeidet (forprosjekt) og økonomiske rammeforutsetninger fortsatt under arbeid. Det framlagte tiltaket og rådmannens prioritering omkring dette, vil fortløpende oppdateres framover. I rådmannens forslag til formannskapet, er det tatt utgangspunkt i følgende forutsetninger:

<i>m2 pris (hele 1000)</i>	33
<i>Areal m2</i>	8 000
<i>Kostnad (hele 1000)</i>	264 000
<i>Byggeandel 2019</i>	75%
<i>Byggeandel 2020</i>	25%
<i>Tilskuddsandel</i>	35%
<i>Investeringsramme totalt (hele 1000)</i>	264 000
<i>Avdr. Tid</i>	50 år
<i>Rtr</i>	2,00%
<i>Ramme (eks mva) (hele 1000)</i>	264 000
<i>Tilskudd (hele 1000)</i>	92 400
<i>Ev.fondsbruk/annen egenkapital (hele 1000)</i>	29 000
<i>Kommunal andel (hele 1000)</i>	142 600

En vesentlig faktor i dette bildet er fondsbruk/annen egenkapital. I dette ligger mulighet for nedslag i TrønderEnergi, hente penger inn fra kapitalforvaltning, samt benytte tilgjengelige fond. I rådmannens forslag er dette vist som bruk av fond. Alternativt kan det vurderes andre innsparinger i drifta eller økte driftsinntekter for å dekke økte renter og avdrag utover det foreløpige nivået. Det er derfor viktig å understreke at tiltaket er et videre trinn i arbeidet fram mot realisering av prosjektet, og ikke et endelig «byggevedtak».

I tillegg er det spesifisert i presentasjoner for budsjettnemnd, formannskap, kommunestyre og fellesnemnda for Orkland, at dette arbeidsvedtaket er uten mva.

Konsekvensen av disse forutsetningene/rommet i økonomiplanen er en investering på 264 millioner eksklusive mva, tilsvarende 330 millioner inklusive mva. Dette korresponderer med renter og avdrag på hhv 4,3 millioner i 2020 og 5,6 millioner i 2021.

I det etterfølgende redegjøres for endringer m.v. i forhold til disse forutsetningene.

2. Forutsetninger forventet byggekostnad pr m2.

Arkitektene er nå ferdige med forprosjektet. Av dette følger at en har tegninger og en grov oversikt over areal og arealbruk i et framtidig bygg. Byggekostnaden for de ulike delene av bygget vil variere. Eksempelvis antas at kostnaden pr m2 er høyere for å anlegge et bad, enn kostnaden pr m2 med korridor. Arkitektene har vurdert gjennomsnittsprisen pr m2 lik for alternativene med eller uten samlokalisering av tjenestene, jfr bestilling.

Arkitektene har videre vurdert arealdisponeringen i de siste skissene, opp mot erfaringstall for andre prosjekter. Basert på dette er det fra arkitektene lagt til grunn et gjennomsnitt på kr 38.536,- pr m2 inklusive mva, for bygget samlet sett. Dette tilsvarer kr 30.829 pr m2 eksklusive mva. Dette er lavere enn det estimatet som ligger inne som forutsetning i økonomiplanen, og «frigjør» således penger i forhold til nivået i økonomiplanen.

Forprosjektet er bygningsmessig fortsatt et grovt anslag. Når arkitektene har estimert på grunnlag av skissene, høyner dette presisjonsnivået i det økonomiske anslaget, i forhold til de tallene en tidligere har lagt til grunn. Neste trinn for å høyne presisjonsnivået på kostnadene, vil en få etter detalj-prosjektering er gjennomført. Endelig svar på faktisk byggekostnad har en ikke før bygg er ferdigstilt og siste regning betalt.

3. Forutsetninger areal

I tråd med bestillingene, har arkitektene skissert to alternative løsninger for nytt bygg. Det samlokaliserte alternativet med legekontor, helsestasjon og psykisk helsearbeid medfører et bygg på 8 828 m², mens bygget uten denne samlokaliseringen er 8 126 m². Differansen utgjør 702 m². Disse arealene utløser ikke tilskudd, slik at investeringskostnaden for disse utgjør netto 21,6 millioner/27 millioner inklusive mva, gitt andre forutsetninger ikke endres.

4. Forutsetninger MVA

Det er ulike regler for fradrag av mva på investeringer, avhengig av formålet investeringen skal møte. Gitt at det bygges institusjon og heldøgns-omsorgsboliger for somatiske behov, legekontor, helsestasjon og lokaler for psykisk helse, vil alle disse berettige fradrag for mva. Det er således forutsatt at hele investeringen gjennomføres med fullt fradrag, som tidligere forutsatt i økonomiplanen. Husbankens tilskudd er beregnet på priser inkl. mva, slik at oppsettet er noe endret.

5. Forutsetninger byggetid

Erfaringsmessig lar ikke et så stort prosjekt seg realisere på 12 måneder, og det er derfor i økonomiplanen fortsatt lagt opp til at 75% av kostnadene vil påløpe i 2019 og 25 % i 2020. Dette får konsekvenser for når rente- og avdragsbelastningen kommer i driftsbudsjett/regnskap. I utredningsmandatet er det forutsatt at byggestart vil skje 4. kvartal 2018.

6. Forutsetninger avskrivningstid/avdragstid

Det er i regnskapsforskriften tatt inn vurderingsregler for avskrivningstider på ulike investeringer. Disse gir føringer for hvor lang avdragstid de ulike investeringsobjektene kan ha. I reglene heter det bl.a:

«8.Vurderingsregler

I balanseregnskapet er anleggsmidler eiendeler bestemt til varig eie eller bruk for kommunen eller fylkeskommunen. Andre eiendeler er omløpsmidler.

Anleggsmidler skal vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives med like store årlige beløp over levetiden til anleggsmiddelet. Følgende avskrivningsperioder skal legges til

grunn:

5 år: EDB-utstyr, kontormaskiner og lignende.

10 år: Anleggsmaskiner, maskiner, inventar og utstyr, verktøy og transportmidler og lignende.

20 år: Brannbiler, parkeringsplasser, trafikklys, tekniske anlegg (VAR), renseanlegg, pumpestasjoner, forbrenningsanlegg og lignende.

40 år: Boliger, skoler, barnehager, idrettshaller, veier og ledningsnett og lignende.

50 år: Forretningsbygg, lagerbygg, administrasjonsbygg, **sykehjem og andre institusjoner**, kulturbygg, brannstasjoner og lignende.»

I denne sammenheng er HDO-boliger og sykehjems plasser vurdert likt. Det er derfor tatt høyde for inntil 50 års avdragstid på lånene.

I tabellen under er effekten av endret avdragstid for hhv økonomiplanens forutsetninger, nytt bygg uten samlokaliserte tjenester og nytt bygg med samlokaliserte tjenester illustrert. Illustrasjonen tar høyde for totalt låneopptak inklusive annen finansiering tilsvarende 29 millioner, i økonomiplanen bruk av fond. Effekten forutsettes lik for hele perioden da lån tas opp som serielån.

	økonomiplan	uten samlokalisering	med samlokalisering
Lån (millioner)	142,6	129	151
Årlig avdrag 50år	2,852	2,58	3,02
Årlig avdrag 40år	3,565	3,225	3,775
Effekt redusert tid	0,713	0,645	0,755

Tabellen viser beløp i hele millioner kroner, og viser at det vil koste mellom 0,7 og 0,75 millioner i økte avdragsutgifter pr år, å redusere avdragstiden fra 50 til 40 år.

7. Forutsetninger renter

I handlingsprogrammet er det tatt høyde for en rente på 2 % på lånene. Dette korresponderer med et fortsatt lavt rentenivå, og er på nivå med de øvrige kommunene i Orkland og «kalkylerente» fra Kommunalbanken. (Kalkylerenten for selvkostområder for 2017 er beregnet til 1,98 %.

Den er ment å reflektere kommunens rentekostnad på lånefinansierte anleggsmidler samt bortfall av renteinntekt på egenkapitalfinansierte anleggsmidler over tid).

I tabellen under er effekten av endret rente for hhv økonomiplanens forutsetninger, nytt bygg uten samlokaliserte tjenester og nytt bygg med samlokaliserte tjenester illustrert. Illustrasjonen tar høyde for totalt låneopptak og bruk av annen kapital. Effekten reduseres gjennom perioden, da rente beregnes på restsaldo som reduseres i takt med innbetalte avdrag på serielån.

	økonomiplan	uten samlokalisering	med samlokalisering
Lån	142,6	129	151
Rente 2%	2,852	2,58	3,02
Rente 2,5%	3,565	3,225	3,775
Rente 3%	4,278	3,87	4,53
Effekt endret rente 1%	1,426	1,29	1,51

Tabellen viser beløp i hele millioner kroner, og viser at det vil koste fra kr 1,3 millioner til kr 1,5 millioner om renta stiger med 1 %. I tillegg kommer effekten på kommunens øvrige lån.

8. Tilskudd

Når det gjelder tilskudd, har administrasjonen hatt dialog med Husbanken om dette. Husbanken har fått føringer på at deler av deres tilskuddsramme er forbeholdt prosjekter som øker antallet institusjons- og HDO-plasser. Denne andelen er under opptrapping framover, og det kan således medføre en risiko for at tilskudd ikke innvilges, eller at tilskudd ikke innvilges før 2019.

Husbanken opererer med ulik dekning for hhv. institusjons- og HDO-plasser. Utgangspunktet i 2018 er en maksimal kostnad pr enhet på kr 3.226.000,-. For HDO-plasser ytes et tilskudd på 45% av dette, mens det for institusjonsplasser ytes et tilskudd på 55% av dette.

I tillegg til tilskuddet pr boenhet, er det tilskudd til aktivitets-funksjoner. Dette beregnes på grunnlag av areal/antall brukere og forventet kostnad.

Tabellen under viser forventet tilskudd:

Tilskudd HDO 52 rom	2018, kr 3.226.000 pr. rom x 0,45, kr 1.451.700 pr. rom	75.488.400
Tilskudd ins.p. 24 rom	2018, kr 3.226.000 pr. rom x 0,55, kr 1.774.300 pr. rom	42.583.200
Tilskudd aktivitet, 211 m2	Pris pr. m2 kr 38.000, tilskudd 55%, d.v.s. 21 brukere	4.409.900
Sum tilskudd inkl MVA		122.481.500

9. Annen kapital

I økonomiplanens forutsetninger er det inntatt bruk av annen kapital med 29 millioner, vist som bruk av fond. Som tidligere nevnt, vil annen kapital både kunne være bruk av fond, hente inn penger fra kapitalforvaltning, eller å frigjøre kapital ved nedsalg i TrønderEnergi.

I de to foreliggende alternativene, må det fortsatt brukes annen kapital, om ikke lånene skal økes i forhold til økonomiplanens forutsetninger. Tabellen under viser effekten i økte renter og avdrag 1. år, om en trapper ned bruk av annen kapital og øker låneopptaket. Rentebelastningen vil avta framover ved opptak av serielån, da rente beregnes på

resterende lån etter hvert som avdrag innbetales.

Bruk av egen kapital	29	19	9	0
Bruk av lån	0	10	20	29
Økte renter og avdrag	0	0,36	0,76	1,16

Tabellen viser beløp i hele millioner. Illustrasjonen viser at om en reduserer bruk av annen kapital og øker lånebruken med 10 millioner, øker renter og avdrag med 0,36 millioner pr år. Skal en dekke hele dette beløpet med økte lån, medfører dette økte kostnader med 1,16 millioner første år.

Bruk av annen kapital er ikke «gratis», og det må derfor vurderes hva den alternative kostnaden til bruk av lån vil være:

- Benytter en fond, vil tapet i første rekke være tapte renteinntekter på tilsvarende bankinnskudd.
- Henter en inn penger fra forvaltning («Trønderenergipengene», ca 10 millioner), vil tapet i første rekke være budsjettert årlig avkastning på ca 0,9-1 million. Samtidig er dette inntekter som svinger en del, og enkelte år kan utviklingen i markedet gi tap på disse finansplasseringene.

Velger en å gå videre med et nivå på annen kapital på 29 millioner, og kun ønsker å benytte disposisjonsfond, vil disse være tilstrekkelige i 2019 og 2020, men oppbrukt i 2021 med forutsetningene i inneværende økonomiplan.

10. Usikkerheter

I byggeprosjekter vil det alltid være usikkerheter i forhold til framdrift og kostnader. Dette knyttet til alt fra uforutsette forhold ved byggingen, til konkurser og prisendringer. Dette imøtekommes på to måter i budsjettsammenheng.

For det første, er det inntatt en egen budsjettpost i byggebudsjettet og anbudsprosess knyttet til uforutsette forhold i byggeprosessen. For større nybygg er denne ofte prosentvis lavere enn for mindre ombyggingstiltak. Usikkerhet her bør en ikke redusere før prosjektet er fullført, og ikke gamble på at det «blir sikkert ikke noe uforutsett i et nybygg».

For det andre, er det viktig å kommunisere at budsjettvedtaket/byggevedtaket er tuftet på en noen grad av usikkerhet. Denne vil reduseres jo lengre fram i beslutningsprosessen en kommer, jfr tidligere nevnt om dette. Heller ikke her bør en gamble på at «anbudene blir alltid lavere enn forprosjektet».

11. Annet

Husleie sentrumsbygget: i 2016 betalte kommunen i underkant av 1,8 millioner i husleie for lokalene i sentrumsbygget, knyttet til tjenester som inngår i samlokaliseringen. I dette beløpet inngår også andre driftsutgifter som renhold og oppvarming, samt lokaler som videreutleies til private. Dersom en finner andre leietakere til de lokalene kommunen

disponerer, kan deler av dette beløpet frigis til å dekke investeringskostnadene i nytt bygg.

12. Oppsummering /konklusjon økonomi

Gitt investeringsforutsetningene i økonomiplanen og de avklaringer som pr nå foreligger, vil investeringskostnadene til utbygging uten samlokalisering være innenfor den rammen økonomiplanen la i desember 2017. Utbygging med samlokalisering vil medføre behov for annen kapital og/eller innsparinger i øvrige driftskostnader for å dekke kravet til en økonomiplan i balanse.

Isolert sett er det derfor grunn til å anbefale en utbygging uten samlokalisering.

I saken er det beskrevet behov for økt bemanning, foreløpig beskrevet med en samlet ramme på 5,9 millioner.

I dag har kommunen budsjetterte vederlagsinntekter ca 6 millioner på helsetunet. Ved omlegging av disse 38 plassene til i all hovedsak HDO og korttidsplasser, kan en regne med fremtidig husleie og brukerbetaling for hjemmebaserte tjenester. Økte leieinntekter er ikke beregnet pr nå.

Prosjekteringsarbeidet har hatt utgangspunkt i de strategier en har vedtatt i Meldal, basert på forventet folketallsutvikling innenfor dagens Meldal kommune. Det nye senteret forventes ferdigstilt slik at åpningen kan/vil skje etter at Orkland kommune er etablert. Det nye helsesenteret vil således bidra til å dekke det samlede behovet i Orkland, uavhengig av hvor i Orkland de kommende brukerne er bosatt. Det må forutsettes at tjenester tildeles etter behov og felles, samordnede regler, uten at det tas geografiske hensyn.

I prosjekteringa er det også lagt opp til å bygge opp større kapasitet innen rehabilitering. Denne kapasiteten vil i framtiden bli benyttet av hele Orkland. Hvorvidt en kan regne inn en personalmessig konsekvens av dette (økning i bemanning ved overflytte stillinger/ansatte fra de andre Orkland-kommunene, stillinger som alt er inne i deres budsjetter), er ikke avklart. Ved fellesnemndas vedtak om å dekke kostnader knyttet til «Familiens hus» lokalisert ved Folkehelsebadet i Orkdal, har en åpnet for å legge slike føringer for framtidens budsjetter alt nå. Dette ved at en har akseptert en «opsjon» til å leie arealer/pådra seg interne husleiekostnader før en har fått utredet/konkludert hvordan framtidens tjenestestruktur vil bli. Om en i forhold til framtidig bemanning kan legge opp til bindende vedtak i fellesnemnda hvor en binder opp strukturen i framtidens tjenesteproduksjon i forhold til rehabilitering alt nå, må vurderes og følges opp gjennom Orkland-etableringa.

Rådmannen ser at det fortsatt er en del forhold som må avklares og forankres videre framover, og ber derfor om fullmakt til å utrede løsning uten samlokalisering. Samtidig ber rådmannen om at det inntas en opsjon på å få kostnader/kalkyler også for samlokaliserte tjenester. Pr i dag er det avsatt 1 million + mva i budsjettet for 2018 til videre prosjektering. Inntil anbud på dette arbeidet kommer, vet en ikke det økonomiske omfanget av dette. Det forutsettes fra Rådmannen at fullmakten gir rom for å anta anbud utover denne summen, om prosessen krever dette.

Konsekvenser for folkehelse og miljø:


En god innretning og organisering av framtidens helse- og omsorgstjenester i denne delen av Orkland kommune, vil ivareta et lavterskeltilbud av god kvalitet til brukere og samtidig gi gode arbeidsforhold for ansatte. Dette vil virke positivt inn på folkehelsen både for brukere, pårørende og ansatte.

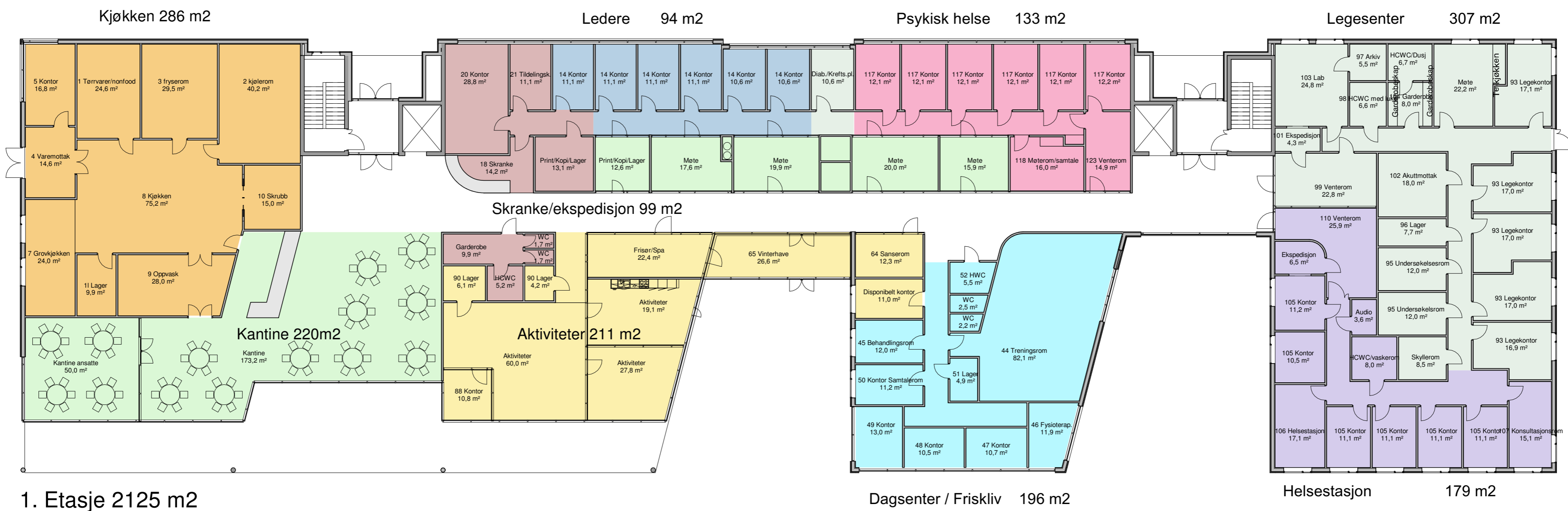


Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<small> Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier. </small>					
MELDAL KOMMUNE					Målestokk (gjelder A3)
MELDAL HELSETUN Utomhusskisse					
Norconsult		Oppdragsnummer	Tegningnummer	Revisjon	
		5176342	A-20-02-01		



Underetasje 1596 m²


Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<p>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</p>					
<p>MELDAL KOMMUNE</p>					<p>Målestokk (gjelder A2) 1 : 200</p>
<p>MELDAL HELSETUN - SKISSEPROSJEKT</p>					
<p>Plan U1</p>					
<p>Norconsult </p>		<p>Oppdragsnummer 5176342</p>	<p>Tegningsnummer A-21-U1-01</p>	<p>Revisjon</p>	



Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.					
MELDAL KOMMUNE					Målestokk (gjelder A2) 1 : 200
MELDAL HELSETUN - SKISSEPROSJEKT					
Plan 01					
Norconsult		Oppdragsnummer 5176342	Tegningsnummer A-21-01-11	Revisjon A	




2. Etasje 1997 m²

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<p>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</p>					
<p>MELDAL KOMMUNE</p>					<p>Målestokk (gjelder A2) 1 : 200</p>
<p>MELDAL HELSETUN - SKISSEPROSJEKT</p>					
<p>Plan 02</p>					
<p>Norconsult </p>		<p>Oppdragsnummer 5176342</p>	<p>Tegningsnummer A-21-02-11</p>	<p>Revisjon</p>	



3. Etasje 1550 m2

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<p>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</p>					
<p>MELDAL KOMMUNE</p>					<p>Målestokk (gjelder A2) 1 : 200</p>
<p>MELDAL HELSETUN - SKISSEPROSJEKT</p>					
<p>Plan 03</p>					
<p>Norconsult </p>		<p>Oppdragsnummer 5176342</p>	<p>Tegningsnummer A-21-03-11</p>	<p>Revisjon</p>	


HDO, 8 rom a 30m2

HDO, 6 rom a 40,5m2

HDO, 6 rom a 40,6m2



4. Etasje 1550 m2

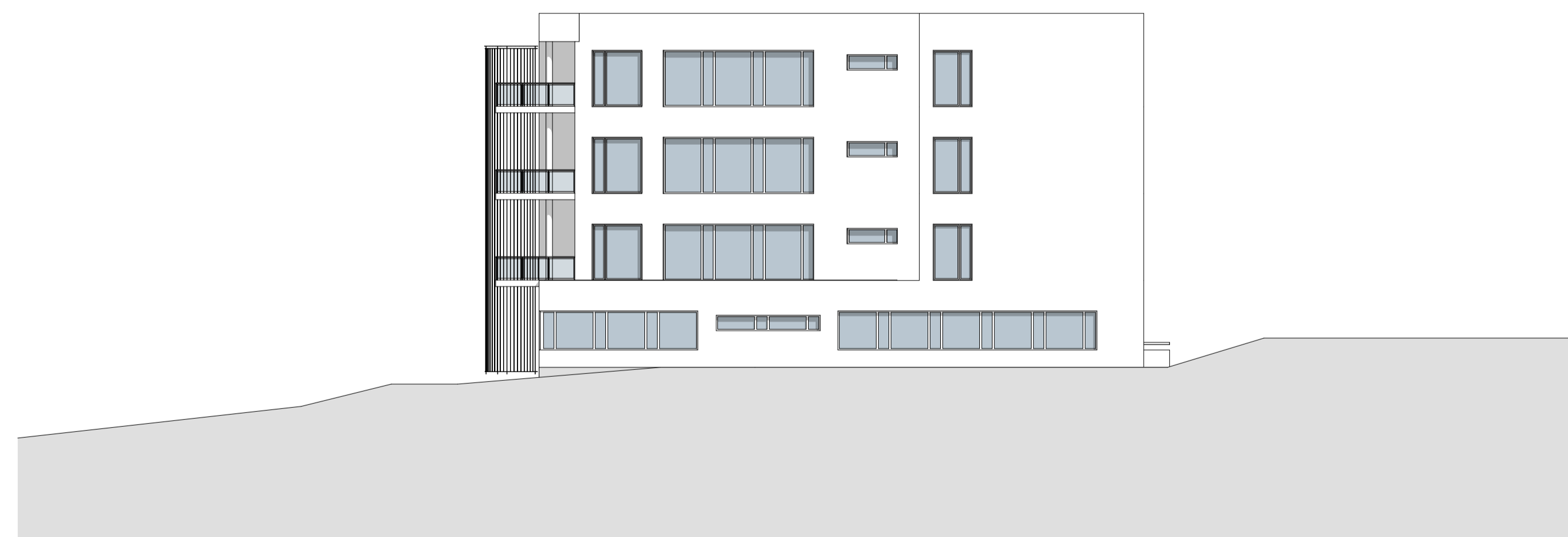
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<p>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</p>					
<p>MELDAL KOMMUNE</p>					<p>Målestokk (gjelder A2) 1 : 200</p>
<p>MELDAL HELSETUN - SKISSEPROSJEKT</p>					
<p>Plan 04</p>					
<p>Norconsult </p>		<p>Oppdragsnummer 5176342</p>	<p>Tegningsnummer A-21-04-11</p>	<p>Revisjon</p>	



Sydvest

1:200

Tegningsnummer	Revisjon
A40-1	



Sydøst

1:200

SKISSEPROSJEKT

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
------	------	-------------	------------	-------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

MELDAL KOMMUNE	Målestokk (gjelder A1)
MELDAL HELSETUN	1:200
Fasade mot sydvest og sydøst	

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5176342	A40-1	



Fra vest



Fra nord



Fra øst



Fra syd

Tegningsnummer	Revisjon
A72-101	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent

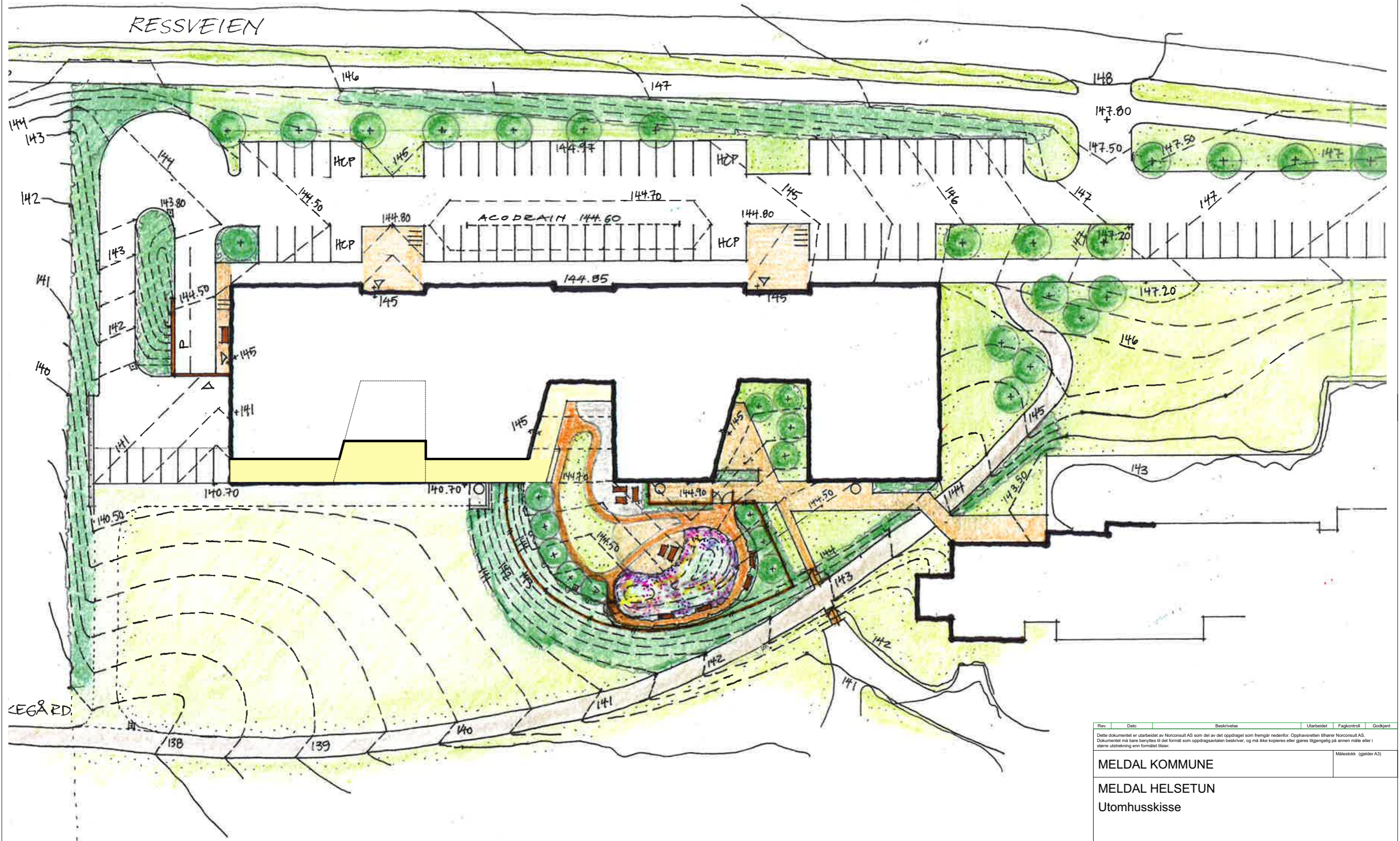
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Målestokk (gjelder A1)

MELDAL KOMMUNE
MELDAL HELSETUN
 Perspektiver

SKISSEPROSJEKT

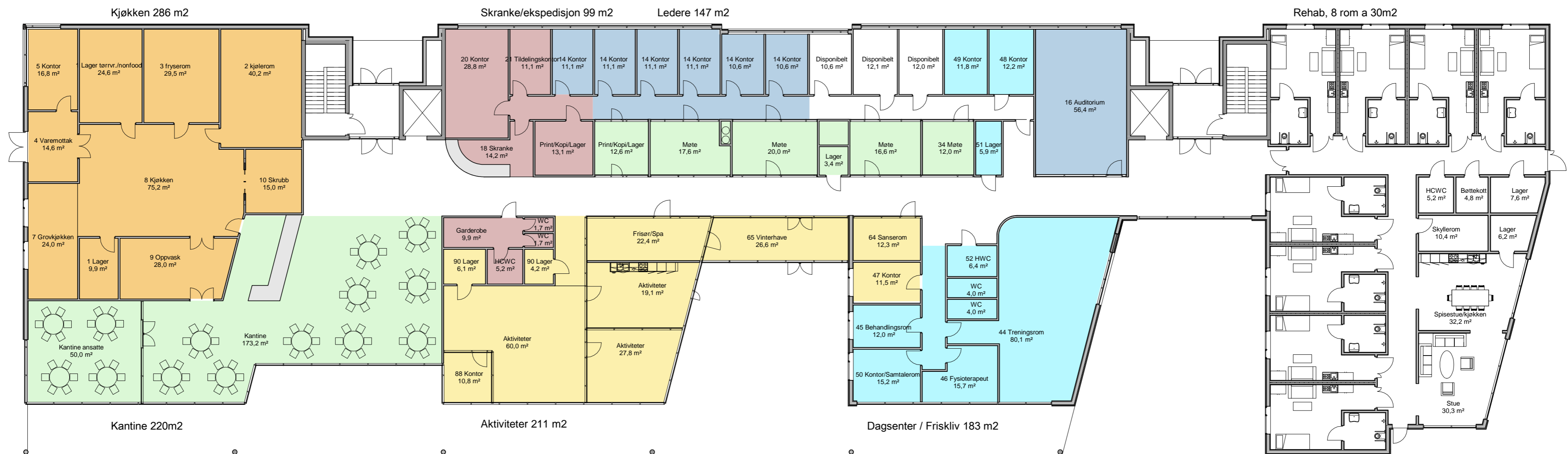
Norconsult	Oppdragsnummer 5176342	Tegningsnummer A72-101	Revisjon
------------	---------------------------	---------------------------	----------



Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<small> Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier. </small>					
MELDAL KOMMUNE					Målestokk (gjelder A3)
MELDAL HELSETUN Utomhusskisse					
Norconsult		Oppdragsnummer	Tegningnummer	Revisjon	
		5176342	A-20-02-01		



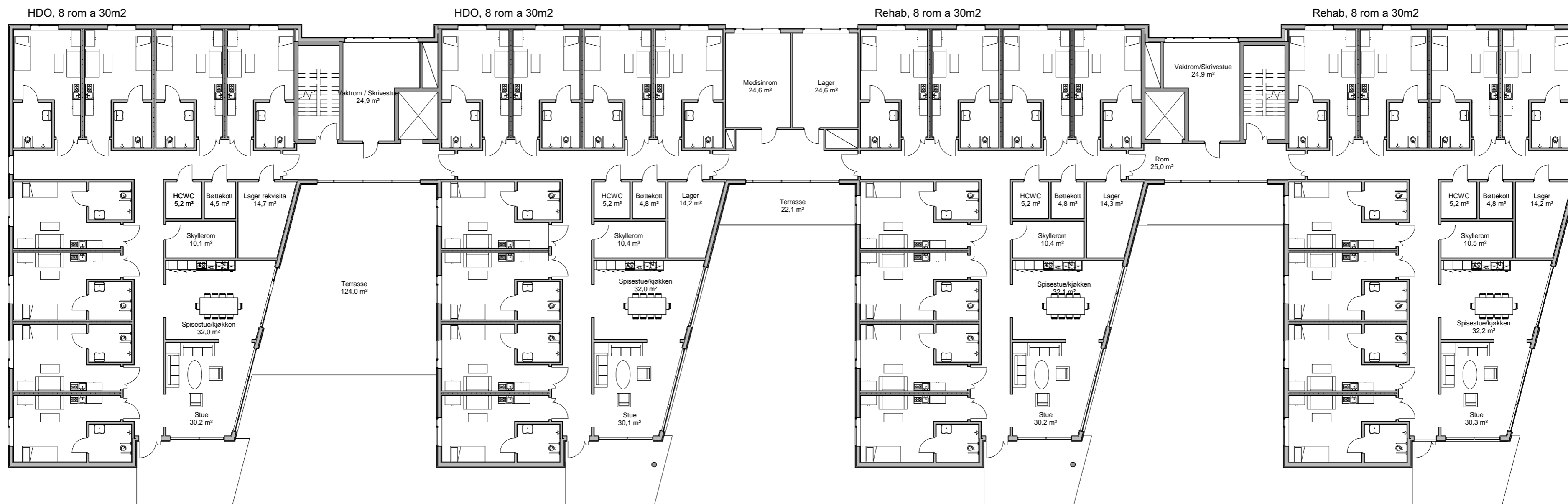
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.					
MELDAL KOMMUNE					Målestokk (gjelder A2) 1 : 200
MELDAL HELSETUN, UTEN SAMLOKALISERING					
Plan U1					
11.12.2017					
Norconsult		Oppdragsnummer 5176342	Tegningsnummer A-21-U1-01	Revisjon	



1. Etasje 2046 m2



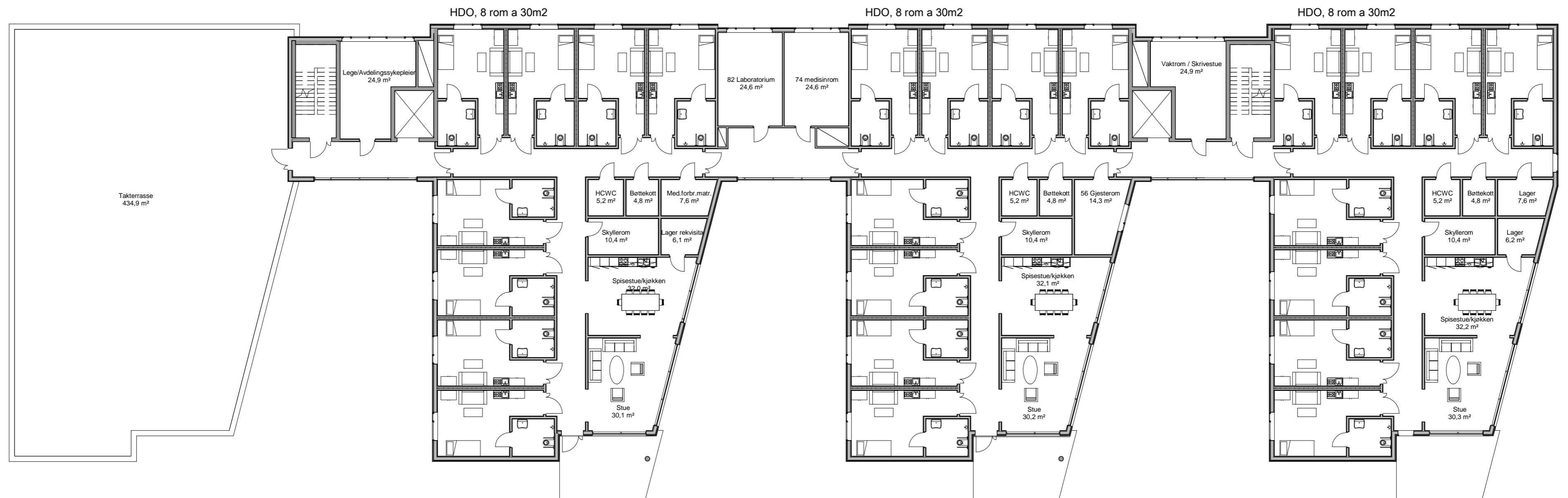
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<p>A</p> <p>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</p>					
<p>MELDAL KOMMUNE</p>					<p>Målestokk (gjelder A2)</p> <p>1 : 200</p>
<p>MELDAL HELSETUN, UTEN SAMLOKALISERING</p>					
<p>Plan 01</p>					
<p>11.12.2017</p>					
<p>Norconsult </p>		<p>Oppdragsnummer</p> <p>5176342</p>	<p>Tegningsnummer</p> <p>A-21-01-11</p>	<p>Revisjon</p> <p>A</p>	



2. Etasje 1997 m²



Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<p>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</p>					
<p>MELDAL KOMMUNE</p>					<p>Målestokk (gjelder A2) 1 : 200</p>
<p>MELDAL HELSETUN, UTEN SAMLOKALISERING</p>					
<p>Plan 02</p>					
<p>11.12.2017</p>					
<p>Norconsult </p>		<p>Oppdragsnummer 5176342</p>	<p>Tegningsnummer A-21-02-11</p>	<p>Revisjon</p>	



3. Etasje 1550 m2



Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.					
MELDAL KOMMUNE					Målestokk (gjelder A2) 1 : 200
MELDAL HELSETUN, UTEN SAMLOKALISERING					
Plan 03					
11.12.2017					
Norconsult		Oppdragsnummer 5176342	Tegningsnummer A-21-03-11	Revisjon	



4. Etasje 1113 m2



Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
<p>Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.</p>					
<p>MELDAL KOMMUNE</p>					<p>Målestokk (gjelder A2) 1 : 200</p>
<p>MELDAL HELSETUN, UTEN SAMLOKALISERING</p>					
<p>Plan 04</p>					
<p>11.12.2017</p>					
<p>Norconsult </p>		<p>Oppdragsnummer 5176342</p>	<p>Tegningsnummer A-21-04-11</p>	<p>Revisjon</p>	



Sydvest

1:200

Tegningsnummer	Revisjon
A40-1	



Sydøst

1:200

SKISSEPROSJEKT

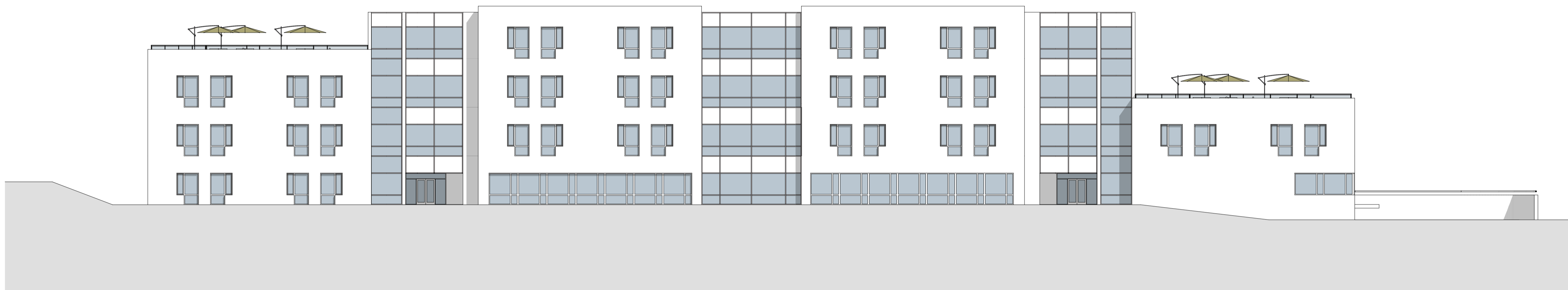
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent															

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

MELDAL KOMMUNE
Målestokk (gjelder A1)
1:200

MELDAL HELSETUN, UTEN SAMLOKALISERING
 Fasade mot sydvest og sydøst

	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5176342	A40-1	



Nordøst

1:200

Tegningsnummer	Revisjon
A40-2	



Nordvest

1:200

SKISSEPROSJEKT

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
------	------	-------------	------------	-------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

MELDAL KOMMUNE				Målestokk (gjelder A1)
				1:200

MELDAL HELSETUN, UTEN SAMLOKALISERING
Fasade nordøst og nordvest

Norconsult	Oppdragsnummer 5176342	Tegningsnummer A40-2	Revisjon
------------	---------------------------	-------------------------	----------



Fra syd



Fra vest



Fra nord



Fra sydøst

Tegningsnummer	Revisjon
A72-101	

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
------	------	-------------	------------	-------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som fremgår nedenfor. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrøknng enn formålet tilsier.

MELDAL KOMMUNE					Målestokk (gjelder A1)
MELDAL HELSETUN, UTEN SAMLOKALISERING					
Perspektiver					

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	5176342	A72-101	

SKISSEPROSJEKT

ISY Calcus

Prosjektbok

Versjon 7.3.3

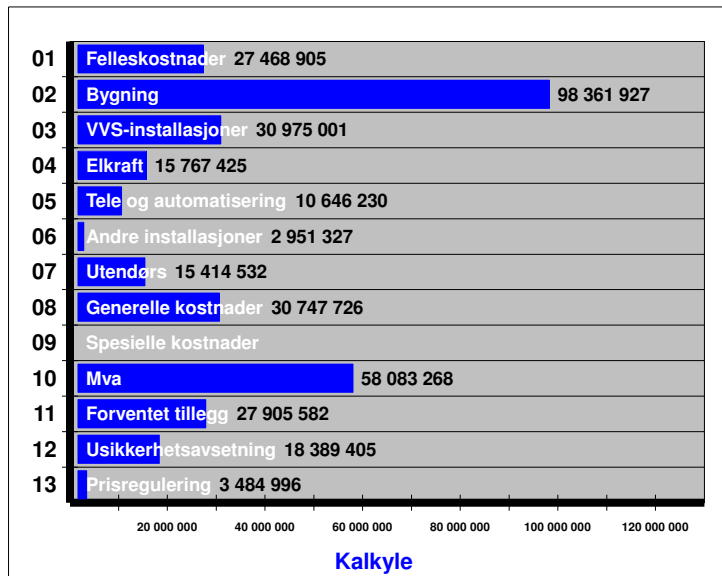
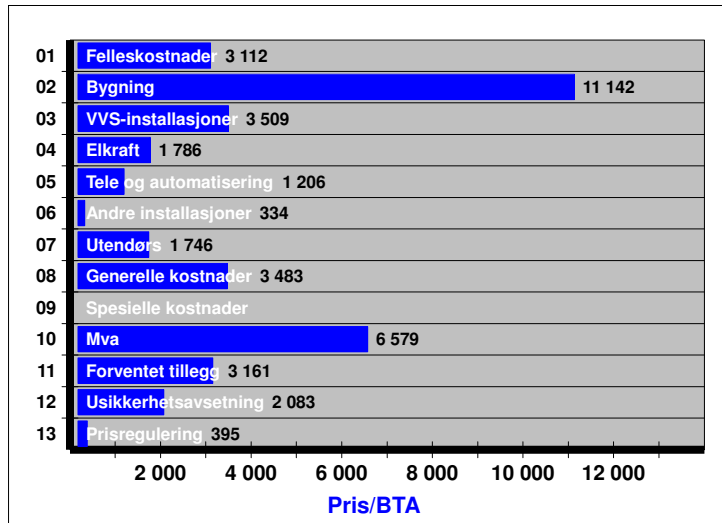
Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur

Rolf-Helge Johansen

14.12.2017

(09:30)

Meldal Helsetun








#	Konto	Pris	Pris/BTA	Andel
01	Felleskostnader	27 468 905	3 111,6	13,6%
02	Bygning	98 361 927	11 142,0	48,8%
03	VVS-installasjoner	30 975 001	3 508,7	15,4%
04	Elkraft	15 767 425	1 786,1	7,8%
05	Tele og automatisering	10 646 230	1 206,0	5,3%
06	Andre installasjoner	2 951 327	334,3	1,5%
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	186 170 815	21 088,7	92,4%
07	Utendørs	15 414 532	1 746,1	7,6%
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	201 585 347	22 834,8	100,0%
08	Generelle kostnader	30 747 726	3 483,0	15,3%
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	232 333 073	26 317,7	115,3%
09	Spesielle kostnader	0	0,0	0,0%
10	Mva	58 083 268	6 579,4	28,8%
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	290 416 342	32 897,2	144,1%
11	Forventet tillegg	27 905 582	3 161,0	13,8%
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	318 321 924	36 058,2	157,9%
12	Usikkerhetsavsetning	18 389 405	2 083,1	9,1%
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	336 711 329	38 141,3	167,0%
13	Prisregulering	3 484 996	394,8	1,7%
	SUM Kalkyle	340 196 325	38 536,1	168,8%

Kode	Beskrivelse	Prosjekt	Enh
BYA	Bebygd areal	3 893	m2
BTA	Brutto areal	8 828	m2
BTK	Brutto areal kjeller	1 591	m2
BTV	Brutto volum	32 664	m3
YUM	Yttervegg under mark	566	m2
YOM	Yttervegg over mark	5 537	m2
INV	Innervegg	8 563	m2
N1	(YUM+YOM)/BTA	0,69	
N2	INV/BTA	0,97	



INNHOLDSFORTEGNELSE

Innhold	Pris	Pris/m2	m2 BTA	Side
 Meldal Helsetun	340 196 325	38 536,1	8 828	005
Delprosjekter :				
 Omsorgsbolig over 4 plan	264 036 579	36 484,3	7 237	009
 Kjeller	54 749 522	34 412,0	1 591	013
 Riving av bygg	21 410 225	0,0	0	017
 Kalkyle(Elementer)				020

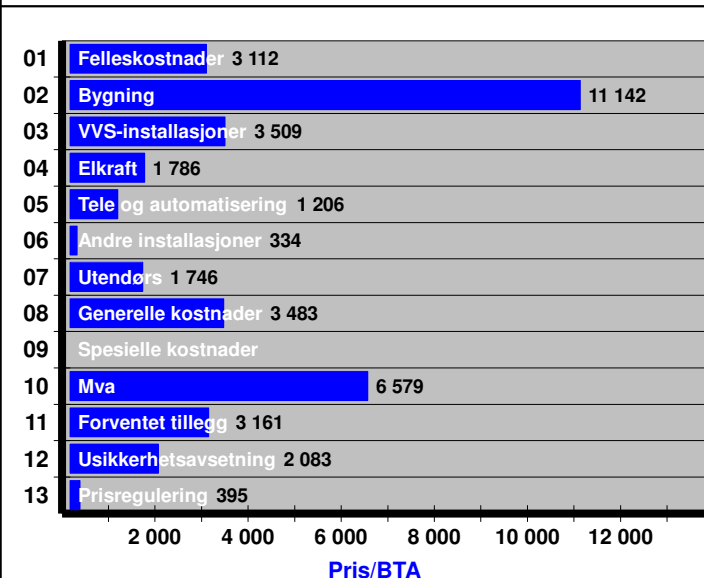
PROSJEKT : Meldal Helsetun

Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur

TOTALT 3 DELPROSJEKTER

ELEMENTER: 208 PRIS: 340 196 325 BTA: 8 828 PRIS/BTA: 38 536,1

Kode	Beskrivelse	Prosjekt	Enh
BYA	Bebyggd areal	3 893	m2
BTA	Brutto areal	8 828	m2
BTK	Brutto areal kjeller	1 591	m2
BTV	Brutto volum	32 664	m3
YUM	Yttervegg under mark	566	m2
YOM	Yttervegg over mark	5 537	m2
INV	Innervegg	8 563	m2
N1	(YUM+YOM)/BTA	0,69	
N2	INV/BTA	0,97	



#	Konto	Pris	Pris/BTA	Andel	Antall	Side
01	Felleskostnader	27 468 905	3 111,6	13,6%	15	020
02	Bygning	98 361 927	11 142,0	48,8%	114	022
03	VVS-installasjoner	30 975 001	3 508,7	15,4%	15	027
04	Elkraft	15 767 425	1 786,1	7,8%	8	028
05	Tele og automatisering	10 646 230	1 206,0	5,3%	12	029
06	Andre installasjoner	2 951 327	334,3	1,5%	4	030
	SUM 01-06 HUSKOSTNAD	186 170 815	21 088,7	92,4%	168	
07	Utendørs	15 414 532	1 746,1	7,6%	9	031
	SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	201 585 347	22 834,8	100,0%	177	
08	Generelle kostnader	30 747 726	3 483,0	15,3%	19	032
	SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	232 333 073	26 317,7	115,3%	196	
09	Spesielle kostnader	0	0,0	0,0%	0	
10	Mva	58 083 268	6 579,4	28,8%	3	033
	SUM 01-10 BASISKOSTNAD	290 416 342	32 897,2	144,1%	199	
11	Forventet tillegg	27 905 582	3 161,0	13,8%	3	034
	SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	318 321 924	36 058,2	157,9%	202	
12	Usikkerhetsavsetning	18 389 405	2 083,1	9,1%	3	035
	SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	336 711 329	38 141,3	167,0%	205	
13	Prisregulering	3 484 996	394,8	1,7%	3	036
	SUM Kalkyle	340 196 325	38 536,1	168,8%	208	

Kalkylen må forstås som i en skissefase. Det er medtatt et komplett nytt sykehjem med passivhusstandard. Myndighetskrav etter TEK 10.

Konto 01 Felleskostnader er det medtatt;

- rigg og drift, - byggeplassadm, - entreprenørs prosjektering og kontroll samt forsikringstillegg

Konto for fagrelaterte kostnader vises til delprosjekter.

Konto 08 Generell kostnader er det medtatt;

- prosjektering, - administrasjon, bikostnader og forsikringer.

Konto 09 Spesielle kostnader er ingen kostnader medtatt.

Det er medtatt 25% mva.

Konto forventede tillegg og usikkerhet er det medtatt;

- usikkerhet i kalkylen 14% , - byggherres sikkerhet 11%

I hovedsak er følgende ikke medtatt;

- hvitvarer og løst inventar.

- prisstigning til byggestart/byggeperioden

- finanskostnader

- utendørs møbler og utstyr

Kalkylen er med prisenivå for august.

Kalkylen er ikke justert for markedssituasjon i Trøndelag.

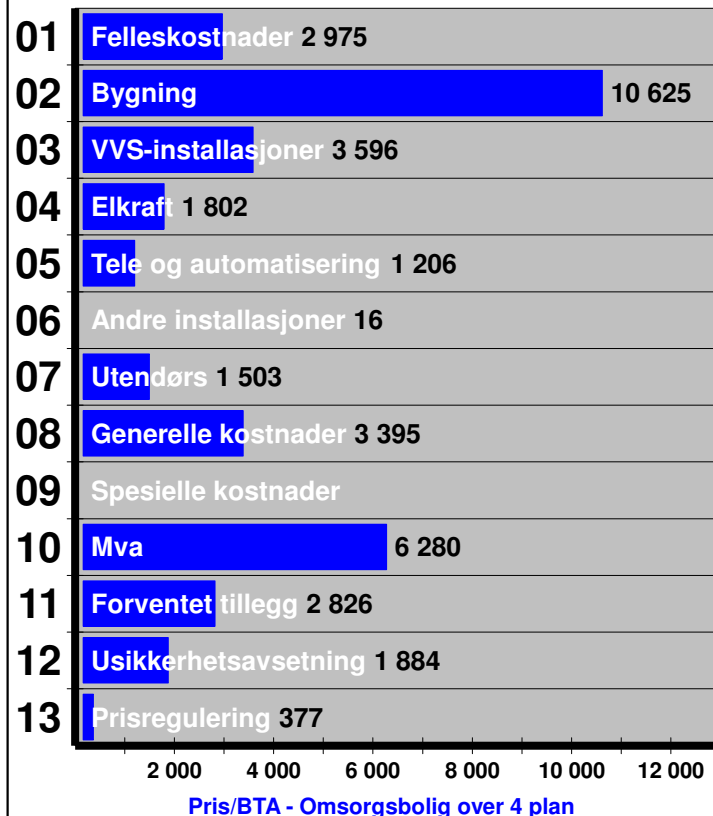
PROSJEKT : Meldal Helsetun

Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur

DELPROSJEKT : Omsorgsbolig over 4 plan

ELEMENTER: 118 PRIS: 264 036 579 BTA: 7 237 PRIS/BTA: 36 484,3

Kode	Beskrivelse	Prosjekt	Enh
BYA	✚ Bebygd areal	2 302	m2
BTA	✚ Brutto areal	7 237	m2
BTV	✚ Brutto volum	26 777	m3
YOM	✚ Yttervegg over mark	5 299	m2
INV	✚ Innervegg	7 020	m2
N1	✚ (YUM+YOM)/BTA	0,73	
N2	✚ INV/BTA	0,97	



#	Konto	Pris	Pris/BTA	Andel	Antall	Side
01	✚ Felleskostnader	21 530 342	2 975,0	13,7%	5	020
02	✚ Bygning	76 895 160	10 625,3	48,9%	74	022
03	✚ VVS-installasjoner	26 025 362	3 596,2	16,6%	9	027
04	✚ Elkraft	13 043 079	1 802,3	8,3%	4	028
05	✚ Tele og automatisering	8 727 545	1 206,0	5,6%	6	029
06	✚ Andre installasjoner	115 184	15,9	0,1%	2	030
	Σ SUM 01-06 HUSKOSTNAD	146 336 673	20 220,6	93,1%	100	
07	✚ Utendørs	10 874 469	1 502,6	6,9%	5	031
	Σ SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	157 211 142	21 723,2	100,0%	105	
08	✚ Generelle kostnader	24 569 635	3 395,0	15,6%	9	032
	Σ SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	181 780 777	25 118,3	115,6%	114	
09	✚ Spesielle kostnader	0	0,0	0,0%	0	
10	✚ Mva	45 445 194	6 279,6	28,9%	1	033
	Σ SUM 01-10 BASISKOSTNAD	227 225 971	31 397,8	144,5%	115	
11	✚ Forventet tillegg	20 450 337	2 825,8	13,0%	1	034
	Σ SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	247 676 309	34 223,6	157,5%	116	
12	✚ Usikkerhetsavsetning	13 633 558	1 883,9	8,7%	1	035
	Σ SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	261 309 867	36 107,5	166,2%	117	
13	✚ Prisregulering	2 726 712	376,8	1,7%	1	036
	Σ SUM Kalkyle	264 036 579	36 484,3	168,0%	118	

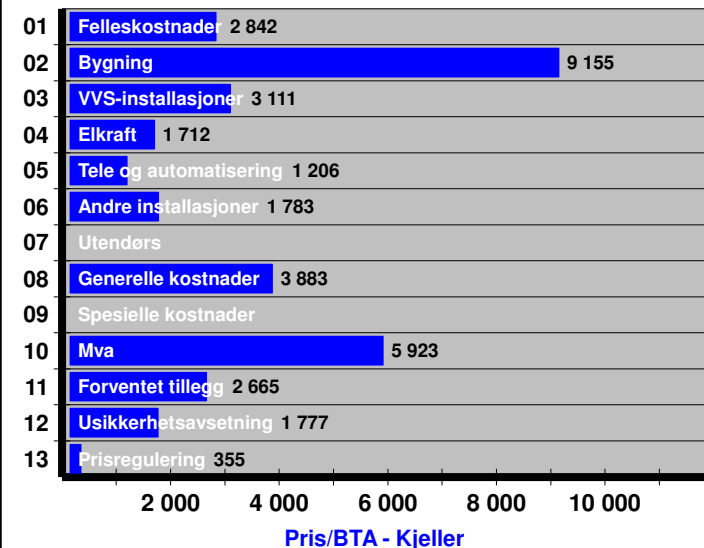
PROSJEKT : Meldal Helsetun

Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur

DELPROSJEKT : Kjeller

ELEMENTER: 71 PRIS: 54 749 522 BTA: 1 591 PRIS/BTA: 34 412,0

Kode	Beskrivelse	Prosjekt	Enh
BYA	✚ Bebyggd areal	1 591	m2
BTA	✚ Brutto areal	1 591	m2
BTK	✚ Brutto areal kjeller	1 591	m2
BTV	✚ Brutto volum	5 887	m3
YUM	✚ Yttervegg under mark	566	m2
YOM	✚ Yttervegg over mark	238	m2
INV	✚ Innervegg	1 543	m2
N1	✚ (YUM+YOM)/BTA	0,51	
N2	✚ INV/BTA	0,97	



#	Konto	Pris	Pris/BTA	Andel	Antall	Side
01	✚ Felleskostnader	4 521 454	2 841,9	14,3%	5	020
02	✚ Bygning	14 564 945	9 154,6	46,2%	34	024
03	✚ VVS-installasjoner	4 949 639	3 111,0	15,7%	6	027
04	✚ Elkraft	2 724 346	1 712,3	8,6%	4	028
05	✚ Tele og automatisering	1 918 685	1 206,0	6,1%	6	029
06	✚ Andre installasjoner	2 836 142	1 782,6	9,0%	2	030
	Σ SUM 01-06 HUSKOSTNAD	31 515 212	19 808,4	100,0%	57	
07	✚ Utendørs	0	0,0	0,0%	0	
	Σ SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	31 515 212	19 808,4	100,0%	57	
08	✚ Generelle kostnader	6 178 091	3 883,1	19,6%	10	032
	Σ SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	37 693 302	23 691,6	119,6%	67	
09	✚ Spesielle kostnader	0	0,0	0,0%	0	
10	✚ Mva	9 423 326	5 922,9	29,9%	1	033
	Σ SUM 01-10 BASISKOSTNAD	47 116 628	29 614,5	149,5%	68	
11	✚ Forventet tillegg	4 240 497	2 665,3	13,5%	1	034
	Σ SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	51 357 125	32 279,8	163,0%	69	
12	✚ Usikkerhetsavsetning	2 826 998	1 776,9	9,0%	1	035
	Σ SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	54 184 122	34 056,6	171,9%	70	
13	✚ Prisregulering	565 400	355,4	1,8%	1	036
	Σ SUM Kalkyle	54 749 522	34 412,0	173,7%	71	

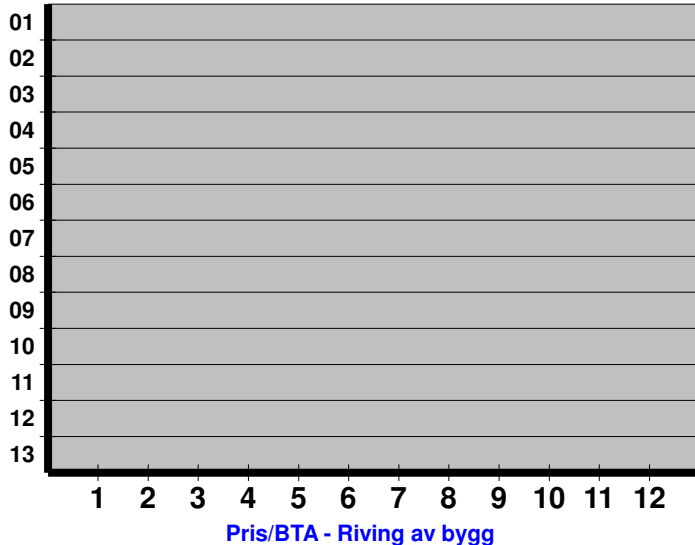
PROSJEKT : Meldal Helsetun

Norconsult AS, avd. Plan og Arkitektur

DELPROSJEKT : Riving av bygg

ELEMENTER: 19 PRIS: 21 410 225 BTA: 0 PRIS/BTA: 0,0

#	Konto	Pris	Pris/BTA	Andel	Antall	Side
01	Felleskostnader	1 417 109	0,0	11,0%	5	021
02	Bygning	6 901 822	0,0	53,7%	6	026
03	VVS-installasjoner	0	0,0	0,0%	0	
04	Elkraft	0	0,0	0,0%	0	
05	Tele og automatisering	0	0,0	0,0%	0	
06	Andre installasjoner	0	0,0	0,0%	0	
	Σ SUM 01-06 HUSKOSTNAD	8 318 931	0,0	64,7%	11	
07	Utendørs	4 540 063	0,0	35,3%	4	031
	Σ SUM 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	12 858 994	0,0	100,0%	15	
08	Generelle kostnader	0	0,0	0,0%	0	
	Σ SUM 01-08 BYGGEKOSTNAD	12 858 994	0,0	100,0%	15	
09	Spesielle kostnader	0	0,0	0,0%	0	
10	Mva	3 214 749	0,0	25,0%	1	033
	Σ SUM 01-10 BASISKOSTNAD	16 073 743	0,0	125,0%	16	
11	Forventet tillegg	3 214 749	0,0	25,0%	1	034
	Σ SUM 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	19 288 491	0,0	150,0%	17	
12	Usikkerhetsavsetning	1 928 849	0,0	15,0%	1	035
	Σ SUM 01-12 KOSTNADSRAMME	21 217 340	0,0	165,0%	18	
13	Prisregulering	192 885	0,0	1,5%	1	036
	Σ SUM Kalkyle	21 410 225	0,0	166,5%	19	



NYE MELDAL HELSETUN, tegninger dat. 11.12.17

(Forutsetter max tilskudd og kr 38.000,- inkl. MVA for arealet for aktivitet)

Areal med sam. lok:	m2	Areal uten samlokalisering:	m2
Plan U1	1 596	Plan U1	1 417
Plan 01	2 135	Plan 01	2 046
Plan 02	1 997	Plan 02	1 997
Plan 03	1 550	Plan 03	1 550
Plan 04	1 550	Plan 04	1 116
Sum areal	8 828		8 126

Diff. 702 m2

Sum pr. m2 inkl. MVA	38 536		38 536
Kostnad inkl. MVA	340 195 808		313 143 536
Kostnad eks. mva	272 156 646		250 514 829

(Kr 30.829,- eks. MVA)

Tilskudd HDO 52 rom	75 488 400		75 488 400
Tilskudd ins.p. 24 rom	42 583 200		42 583 200
Tilskudd aktivitet, 211 m2	4 409 900		4 409 900
Sum tilskudd inkl. MVA	122 481 500		122 481 500

2018, kr 3226000 pr. rom x 0,45, kr 1451700 pr. rom

2018, kr 3226000 pr. rom x 0,55, kr 1774300, pr. rom

Pris pr. m2 kr 38000, tilskudd 55%, d.v.s. 21 brukere

Kostnad inkl. tilsk/ MVA	217 714 308		190 662 036
--------------------------	--------------------	--	--------------------

Kostnad eks. MVA	174 171 446		152 529 629
------------------	--------------------	--	--------------------

Differanse 21 641 818

Tiltak	økplan des. 17	Korr.økplan	1	
			samløkalisert	ikke samlok
Prisforutsetninger MVA				
m2 pris (hele 1000) ekskl mva	33	33	31	31
m2 pris (hele 1000) inkl mva	0	41	39	39
Areal m2	8 000	8 000	8 828	8 126
Kostnad	264 000	330 000	340 196	313 144
Herav mva	0	66 000	68 039	62 629
Byggandel 2019	75 %	75 %	75 %	75 %
Byggandel 2020	25 %	25 %	25 %	25 %
Tilskuddsandel	35 %	0 %	0 %	0 %
Investeringsramme tot	264 000	330 000	340 196	313 144
Avdr. Tid	50	50	50	50
Rtr	2,00 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %
Sted	0	0	0	0
Ramme (inkl mva)	264 000	330 000	340 196	313 144
Tilskudd	92 400	122 481	122 481	122 481
EV fondsbruk	29 000	29 000	29 000	29 000
Kommunal andel inkl.mva	142 600	178 519	188 715	161 663
MVA	0	35 704	37 743	32 333
Kommunal andel ekskl.mva	142 600	142 815	150 972	129 330

1 SAMLOKALISERTE TJENESTER, EFFEKT RENTER OG AVDRAG

	økplan	samløk	Diff samlok/økplan
Renter 2019	20	20	0
Avdrag 2019	20	20	0
Renter og avdrag 2019	40	40	0
Renter 2020	2 159	2 284	-126
Avdrag 2020	2 159	2 285	-126
Renter og avdrag 2020	4 318	4 569	-251
Renter 2021	2 728	2 974	-246
Avdrag 2021	2 872	3 039	-167
Renter og avdrag 2021	5 600	6 013	-413

samlet lån/kommunal andel 142 600 150 972
 Dette alternativet går utover tilgjengelig ramme fra økonomiplanen med 251.000,- i 2012 og 413

2& 3 IKKE SAMLOKALISERTE TJENESTER, EFFEKT RENTER OG AVDRAG - ulik bruk av egenkapita

	økplan	ikke samlok	diff
Renter 2019	20	20	0
Avdrag 2019	20	20	0

Renter og avdrag 2019	40	40	0
			0
Renter 2020	2 159	1 960	199
Avdrag 2020	2 159	1 960	199
Renter og avdrag 2020	4 318	3 920	398
			0
Renter 2021	2 728	2 547	181
Avdrag 2021	2 872	2 607	265
Renter og avdrag 2021	5 600	5 154	446
samlet lån/kommunal andel	142 600	150 972	samlet lån/ko

Tabellene viser effekten av 3 alternative investeringer:

- 1 - Samlokaliserte tjenester
- 2- Ikke samlokaliserte tjenester med bruk av 29 millioner i egenkapital
- 3- Ikke samlokaliserte tjenester med bruk av 12,5 millioner i egenkapital

Tabellen er også for illustrasjonens skyld endret slik at MVA-effekten skal bli lik alle år.

	3
Ikke samlok. Red. Ek	
	31
	39
	8 126
	313 144
	62 629
	75 %
	25 %
	0 %
	313 144
	50
	2,00 %
	0
	313 144
	122 481
	12 500
	178 163
	35 633
	142 530

3.000 i 2021

I

ikke samlok red. ek diff

20 0

20 0

40	0
	0
2 158	1
2 158	1
4 316	2
	0
2 807	-79
2 871	1
5 678	-78

142 530