FAUSKE KOMMUNE

MØTEINNKALLING FOR FORMANNSKAP

Tid: 03.06.2013 kl.: 10:00 - 18:00
Sted: Administrasjonsbygget, kantina

Til behandling: Saksnr. 047/13 - 060/13

Eventuelle forfall meldes på telefon 75 60 40 20 eller berit.johnsen@fauske.kommune.no
(Husk begrunnelse)

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

SAKSLISTE : - MØTE NR 4/2013

Tema:

- Eiaveien v/Odd Henriksen
- Informasjon til styringsgruppa – Ny skolestruktur v/Evald Solbakken

Sak nr.:	Sakstittel:
047/13	GODKJENNING AV MØTEBOK
048/13	REFERATSAKER I PERIODEN
049/13	HELHETLIG VURDERING AV DEN KOMMUNALE EIENDOMSFORVALTNING I FAUSKE KOMMUNE
050/13	ØKONOMIMELDING 1/2013
051/13	BUDSJETT 2013 - DRIFTSTILPASNINGER
052/13	PERSPEKTIVMELDING 2014-2025
053/13	PRINSIPPVEDTAK OM UTREDNING AV DELVIS BOMPENGEFINANSIERING AV NY VEG MED TILHØRENDE RUNDKJØRINGER PÅ RV 80 VESTMYRA - KLUNGSET
054/13	SULITJELMA NÆRMILJØUTVALG - SØKNAD OM STØTTE TIL UTARBEIDING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 119 BNR 1 ISULITJELMA
055/13	TILLEGGSBEVILGNING HOVEDVANNLEDNING VATNBYGD
056/13	SØKNAD OM STØTTE TIL DRIFT AV ALPINBAKKEN I HOLTAN
057/13	ARCTIC RACE OF NORWAY - KOMMUNALT BIDRAG
058/13	FORESPØRSEL OM KJØP AV GRUNN SOM GRENSER OPP I MOT SISIKVEIEN BORETTSLAG
059/13	DAJA KRAFTVERK

060/13 NÆRINGSPRISEN 2012 - B-SAK

Fauske, 27.05.13

Siv Anita Johnsen Brekke
ordfører

Berit Vestvann Johnsen
formannskapssekretær

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4494 Arkiv sakID.: 13/1087	Saksansvarlig: Berit Vestvann Johnsen
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskapet		
Sak nr.: 047/13	FORMANNSKAP	Dato: 03.06.2013

GODKJENNING AV MØTEBOK

Vedlegg: Møtebok nr. 3/2013

Sammendrag:

Se vedlagte møtebok.

INNSTILLING :

Vedlagte møtebok nr. 3 godkjennes.

Møteprotokoll **Fauske Kommune**

FORMANNSKAP

Møtedato:	29.04.2013	Fra kl.	11:00	Til behandling: Sakene 029/13 - 046/13
Møte nr:	3/2013	Til kl.	15:50	Møtested: Administrasjonsbygget, kantina

TILSTEDE PÅ MØTET:

Medlemmer:

Siv Anita Johnsen Brekke, Ronny Borge, Hege Harsvik, Hege E. Larsen, Trine Nordvik Løkås, Jørn Stene, Kenneth Svendsen, Arne B. Vaag.

Varamedlemmer:

Ottar Skjellhaug.

Andre:

Rådmann, kommunalsjefer, regnskapssjef, leder Fauna KF, prosjektleder skole, kommunikasjonsrådgiver, formannskapssekretær, presse.

UNDERSKRIFTER:
Vi bekrefter med våre underskrifter at møteboken er ført i samsvar med det som ble bestemt på møtet:

Fauske 30.04.13

Berit Vestvann Johnsen
formannskapssekretær

Siv Anita Johnsen Brekke representant representant
ordfører

Protokollen er godkjent av formannskapet i møte nr den

Hovedutskrift sendes:
Ordfører - Rådmann - Kommunalsjefer - Personalsjef - Økonomisjef
Salten Kommunerevisjon
Bibliotekene
Lokal presse
Politiske partier
Gruppeledere

Utskrift er foretatt den 30.04.13

MERKNADER:

Det var ingen merknader til innkallinga.

Merknader til dagsorden:

- Sak 35/13 trekkes.
- I sak 38/13 er ordfører inhabil.
- Ottar Skjellhaug (AP): Ser i media på lørdag at Fauske skal få minisykehus. Midler er mottatt. Ber om at formannskapet orienteres hva som ligger i dette. Formannskapet burde vært orientert før media.

- Ronny Borge (H): Ber om orientering om det er avdekket noe på Sagatun.
- Jørn Stene (FL): Det har vært generalforsamling i SKS i dag. Ber ordfører orientere om hva vedtak ble ang. utbytte.

Dagsorden med merknader ble enstemmig vedtatt.

Orientering ang status investeringsporteføljen v/ kommunalsjef Frank Bernhardsen.

Svar på spørsmål:
Jørn Stene:
Ordfører svarte. Utbytte til Fauske kommune ble på 9,310 mill.kr.
Ottar Skjellhaug:
Rådmannen svarte. Midler fra helsedirektoratet. Positivt å komme rask i gang med øyeblikkelig hjelp.
Ordfører svarte. Svarte at det var i orden å gå ut med det. Bør få rutiner slik at pressemeldinger legges på fronter.
Ronny Borge:
Rådmannen svarte. Rådmannen viste bilder av fukt- og vannskader.

Budsjettprosessen
Ordfører vil se på budsjettkonferanse – lunsj til lunsj i august/september.

Rådmannen orienterer:
- Kraft til industriformål. Har tatt kontakt med Stein Erik Stinessen for å se om det er noen gode argumenter. Ønsker møte med olje- og energidepartementet.
- PPT-ordningen. Kommunestyret har sagt opp ordningen med forbehold. Rådmannen har sendt brev til styret. De ansatte er usikre for jobbene sine. Løsningen kan bli et kommunalt PPT hvor vi gir tilbud til andre kommuner (vertskommune). Vi vil da få kontroll over ordningen.
- Skal hjelpe fellesrådet med gravlunder. Skal se på felles oppgaveordning med kirkevergen hvor alle som arbeider med grønt i kommunen, i kirka og sommerjobber jobber sammen. Utfordringen er frem til sommerjobbene starter.

Ordfører orienterte:
- Fengsel i Fauske. Departementet har tatt kontakt og ønsker møte.

Saksliste

Sak nr.:	**Sakstittel:**
029/13	GODKJENNING AV MØTEBOK
030/13	REFERATSAKER I PERIODEN
031/13	ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING 2012 - FAUSKE KOMMUNE
032/13	REGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2012 - FAUNA KF
033/13	KOSTRA-ANALYSE 2012
034/13	SERVICEBYGG ERIKSTAD GRAVLUND
035/13	ERIKSTAD GRAVLUND - FERDIGSTILLELSE/TILLEGGSBEVILGNING
036/13	STALL ELVERHØY - SØKNAD OM MIDLER TIL SERVICEBYGG
037/13	PETROSTRATEGIENE FOR BODØREGIONEN
038/13	HABILITET IFM BEHANDLING AV SAKER SOM VEDRØRER SALTEN KRAFTSAMBAND AS
039/13	DELTAKELSE I BARENTS VEI FORENING
040/13	HØRING - ENDRING I FORSKRIFT TIL INTRODUKSJONSLOVEN
041/13	SKOLEN OG BARNEHAGEN I SULITJELMA
042/13	FOTBALLHALL - MULIG LOKALISERING PÅ VESTMYRA
043/13	FORESPØRSEL ØKONOMISK GODTGJØRELSE FOR FAU REPRESENTANTER VED DELTAKELSE I PROSJEKTGRUPPEMØTER
044/13	SØKNAD OM ØKONOMISK STØTTE 1. KVARTAL 2013
045/13	NYTT MEDLEM OG VARAMEDLEM I ELDRERÅDET FOR PERIODEN 2011 - 2015
046/13	SMÅKRAFTVERK I FAUSKE KOMMUNE

029/13: GODKJENNING AV MØTEBOK

INNSTILLING :

Vedlagte møtebok nr. 2/2013 godkjennes.

FOR-029/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

030/13: REFERATSAKER I PERIODEN

INNSTILLING :

Refererte dokumenter tas til orientering.

FOR-030/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

031/13: ÅRSREGNSKAP OG ÅRSBERETNING 2012 - FAUSKE KOMMUNE

INNSTILLING :

1. Fauske kommunes årsregnskap og årsberetning 2012 godkjennes.
2. Regnskapsmessig merforbruk i drift kr. 1 750 605,62 dekkes ved bruk av disposisjonsfond
3. Udekket beløp i investeringsregnskapet kr. 11 153 918,40 dekkes ved bruk av ubundet investeringsfond

FOR-031/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

1. Fauske kommunes årsregnskap og årsberetning 2012 godkjennes.
2. Regnskapsmessig merforbruk i drift kr. 1 750 605,62 dekkes ved bruk av disposisjonsfond
3. Udekket beløp i investeringsregnskapet kr. 11 153 918,40 dekkes ved bruk av ubundet investeringsfond

032/13: REGNSKAP OG ÅRSBERETNING FOR 2012 - FAUNA KF

INNSTILLING :

1. Den framlagte årsberetning 2012 for Fauna KF tas til etterretning.
2. Det framlagte regnskap fastsettes som Fauna KFs regnskap for år 2012.
3. Selskapets mindreforbruk på kr. 536 427,- avsettes disposisjonsfondet.

FOR-032/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

1. Den framlagte årsberetning 2012 for Fauna KF tas til etterretning.
2. Det framlagte regnskap fastsettes som Fauna KFs regnskap for år 2012.
3. Selskapets mindreforbruk på kr. 536 427,- avsettes disposisjonsfondet.

033/13: KOSTRA-ANALYSE 2012

INNSTILLING :

Saken tas til orientering.

FOR-033/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL KOMMUNETYRET:
Saken tas til orientering.

034/13: SERVICEBYGG ERIKSTAD GRAVLUND

INNSTILLING :

Formannskapet ber Kirkelig fellesråd gjennomgå planene for nytt servicebygg på Erikstad gravlund med sikte på å overholde en kostnadsramme på ca. 3,6 mill kr.

FOR-034/13 VEDTAK- 29.04.2013

Arne B. Vaag (V) foreslo:

Formannskapet bevilger kr. 0,6 mill. kr. til ferdigstillelse av Erikstad servicebygg.

Beløpet finansieres gjennom økt låneramme.

Innstillingen ble vedtatt med 8 mot 1 stemme avgitt for V's forslag.

VEDTAK:
Formannskapet ber Kirkelig fellesråd gjennomgå planene for nytt servicebygg på Erikstad gravlund med sikte på å overholde en kostnadsramme på ca. 3,6 mill kr.

035/13: ERIKSTAD GRAVLUND - FERDIGSTILLELSE/TILLEGGSBEVILGNING

INNSTILLING :

*

FOR-035/13 VEDTAK- 29.04.2013

Saken trekkes.

036/13: STALL ELVERHØY - SØKNAD OM MIDLER TIL SERVICEBYGG

INNSTILLING :

Stall Elverhøy innvilges et økonomisk tilskudd på NOK 112.500 til investeringer av nytt servicebygg ved sitt rideanlegg i Valnesfjord.

Tildelingen gis i henhold til standardvilkår for tildeling fra næringsfondet.

Beløpet gis som bagatellmessig støtte i tråd med EØS-avtalen, jf. forskrift av 14. november 2008. nr. 1213, § 2. Det kan tildeles en samlet støtte til et foretak på opptil 200 000 euro i en periode på tre regnskapsår. Det er et vilkår for tildelingen at støttemottakeren gir skriftlig tilbakemelding om eventuell annen bagatellmessig støtte foretaket har mottatt i de to foregående budsjettår, samt inneværende budsjettår, og at den samlede bagatellmessige støtten fra ulike støttegivere ikke overstiger 200 000 euro.

FOR-036/13 VEDTAK- 29.04.2013

Arne B. Vaag (V) foreslo:
Stall Elverhøy gis et tilskudd på kr. 175.000,- fra næringsfondet. Det forutsettes da at den private delen av finansieringen tar hånd om det resterende opp til kr. 350.000,-.

Tildelingen gis i henhold til standardvilkår for tildeling fra næringsfondet.

Beløpet gis som bagatellmessig støtte i tråd med EØS-avtalen, jf. forskrift av 14. november 2008. nr. 1213, § 2. Det kan tildeles en samlet støtte til et foretak på opptil 200 000 euro i en periode på tre regnskapsår. Det er et vilkår for tildelingen at støttemottakeren gir skriftlig tilbakemelding om eventuell annen bagatellmessig støtte foretaket har mottatt i de to foregående budsjettår, samt inneværende budsjettår, og at den samlede bagatellmessige støtten fra ulike støttegivere ikke overstiger 200 000 euro.

V's forlag ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Stall Elverhøy gis et tilskudd på kr. 175.000,- fra næringsfondet. Det forutsettes da at den private delen av finansieringen tar hånd om det resterende opp til kr. 350.000,-.

Tildelingen gis i henhold til standardvilkår for tildeling fra næringsfondet.

Beløpet gis som bagatellmessig støtte i tråd med EØS-avtalen, jf. forskrift av 14. november 2008. nr. 1213, § 2. Det kan tildeles en samlet støtte til et foretak på opptil 200 000 euro i en periode på tre regnskapsår. Det er et vilkår for tildelingen at støttemottakeren gir skriftlig tilbakemelding om eventuell annen bagatellmessig støtte foretaket har mottatt i de to foregående budsjettår, samt inneværende budsjettår, og at den samlede bagatellmessige støtten fra ulike støttegivere ikke overstiger 200 000 euro.

037/13: PETROSTRATEGIENE FOR BODØREGIONEN

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

Kommunestyret ber Regionrådet om å ta initiativ til en gjennomgang av organiseringen og sammensetning av Salten olje- og gassutvalg, herunder prosjektorganisasjonen.

FOR-037/13 VEDTAK- 29.04.2013

Ottar Skjellhaug (AP) foreslo:
Saken sendes over til kommunestyret uten realitetsbehandling.
Det settes ned et utvalg bestående av ordførerinstitusjonen, gruppeleder AP og gruppeleder opposisjon, som legger frem en høring i forhold til prinsipper for petrostrategier for Saltenregionen.

AP's forslag ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Saken sendes over til kommunestyret uten realitetsbehandling.
Det settes ned et utvalg bestående av ordførerinstitusjonen, gruppeleder AP og gruppeleder opposisjon, som legger frem en høring i forhold til prinsipper for petrostrategier for Saltenregionen.

038/13: HABILITET IFM BEHANDLING AV SAKER SOM VEDRØRER SALTEN KRAFTSAMBAND AS

INNSTILLING :

Ordfører er habil, både til å treffe avgjørelser som retter seg mot SKS AS og til å ivareta Fauske kommunes eierinteresser i selskapet.

FOR-038/13 VEDTAK- 29.04.2013

Ordfører fratrådte som inhabil.

Jørn Stene (FL) foreslo:
Ordfører er habil til å ivareta Fauske kommunes eierinteresser i selskapets generalforsamlinger.

Innstillingen ble vedtatt med 5 mot 3 stemmer avgitt for FL's forslag.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:
Ordfører er habil, både til å treffe avgjørelser som retter seg mot SKS AS og til å ivareta Fauske kommunes eierinteresser i selskapet.

039/13: DELTAKELSE I BARENTS VEI FORENING

INNSTILLING :

Fauske kommune sier opp kommunens medlemskap i Barents Vei Forening gjeldende fom. 2014.

FOR-039/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Fauske kommune sier opp kommunens medlemskap i Barents Vei Forening gjeldende fom. 2014.

040/13: HØRING - ENDRING I FORSKRIFT TIL INTRODUKSJONSLOVEN

INNSTILLING :

Følgende høringsuttalelse sendes BLD:

1. Inndelingen av ferdigheter er lik de som finnes i dag og fungerer tilfredsstillende. Deltakerne kan være på forskjellige nivå i de fire ferdigheter, også når de skal gå opp til avsluttende prøver. Konsekvensen av at de må gå opp i hele prøven kan bli at flere må kontinuere for å få bestått alle ferdighetene. Alternativt kunne det ha vært mulighet for å gå opp i deler av prøven når deltaker og lærer var enig om at deltaker er klar til å gå opp til deler av avsluttende prøve.
2. For å kunne oppnå målet om lik praksis når det gjelder prøveavviklingen over hele landet, vil det være nødvendig at tidsfristen reguleres i forskriften. Fristen som er satt vurderes som rimelig.
3. Pr. i dag blir prøvene foretatt uten hjelpemidler, noe som fungerer tilfredsstillende.
4. Å bruke alternativ 1, 2, 3 og 4 eller A, B, C og D som skala vil være et bedre alternativ. Dette fordi den vil være kjent for omverdenen og da særlig for en potensiell arbeidsgiver og eller undervisningsinstitusjon. I tillegg er dette en skala som allerede er innarbeidet i skole- og universitetssystem i Norge.

FOR-040/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:
Følgende høringsuttalelse sendes BLD:

1. Inndelingen av ferdigheter er lik de som finnes i dag og fungerer tilfredsstillende. Deltakerne kan være på forskjellige nivå i de fire ferdigheter, også når de skal gå opp til avsluttende prøver. Konsekvensen av at de må gå opp i hele prøven kan bli at flere må kontinuere for å få bestått alle ferdighetene. Alternativt kunne det ha vært mulighet for å gå opp i deler av prøven når deltaker og lærer var enig om at deltaker er klar til å gå opp til deler av avsluttende prøve.
2. For å kunne oppnå målet om lik praksis når det gjelder prøveavviklingen over hele landet, vil det være nødvendig at tidsfristen reguleres i forskriften. Fristen som er satt vurderes som rimelig.
3. Pr. i dag blir prøvene foretatt uten hjelpemidler, noe som fungerer tilfredsstillende.
4. Å bruke alternativ 1, 2, 3 og 4 eller A, B, C og D som skala vil være et bedre alternativ. Dette fordi den vil være kjent for omverdenen og da særlig for en potensiell arbeidsgiver og eller undervisningsinstitusjon. I tillegg er dette en skala som allerede er innarbeidet i skole- og universitetssystem i Norge.

041/13: SKOLEN OG BARNEHAGEN I SULITJELMA

INNSTILLING :

Rådmannen får utvidet frist for å oppfylle kommunestyrevedtak av 13.02.2013, til utgangen av september 2013.

FOR-041/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Rådmannen får utvidet frist for å oppfylle kommunestyrevedtak av 13.02.2013, til utgangen av september 2013.

042/13: FOTBALLHALL - MULIG LOKALISERING PÅ VESTMYRA

INNSTILLING :

Formannskapet gir rådmannen i oppgave å, i lag med Fauske Sprint, realitetsvurdere muligheten for å se på skoleutbyggingen og fotballhall prosjektet på Vestmyra i nærmere sammenheng med hverandre.
Forutsetningen er at dette ikke fører til tidsmessige forsinkelser i de prosesser som allerede er i gang.

FOR-042/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer.

VEDTAK:
Formannskapet gir rådmannen i oppgave å, i lag med Fauske Sprint, realitetsvurdere muligheten for å se på skoleutbyggingen og fotballhall prosjektet på Vestmyra i nærmere sammenheng med hverandre.
Forutsetningen er at dette ikke fører til tidsmessige forsinkelser i de prosesser som allerede er i gang.

043/13: FORESPØRSEL ØKONOMISK GODTGJØRELSE FOR FAU REPRESENTANTER VED DELTAKELSE I PROSJEKTGRUPPEMØTER

INNSTILLING :

FAU representanter og andre som representerer interessentene i prosjektet Ny skolestruktur Fauske gis etter avtale med prosjektleder anledning til å få dekket tapt arbeidsfortjeneste og påførte kostnader i forbindelse med deres deltakelse i prosjektet.

FOR-043/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
FAU representanter og andre som representerer interessentene i prosjektet Ny skolestruktur Fauske gis etter avtale med prosjektleder anledning til å få dekket tapt arbeidsfortjeneste og påførte kostnader i forbindelse med deres deltakelse i prosjektet.

044/13: SØKNAD OM ØKONOMISK STØTTE 1. KVARTAL 2013

INNSTILLING :

De foreliggende søknader om økonomisk støtte avslås.

FOR-044/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
De foreliggende søknader om økonomisk støtte avslås.

045/13: NYTT MEDLEM OG VARAMEDLEM I ELDRERÅDET FOR PERIODEN 2011 - 2015

INNSTILLING :

Lillian Løkås innvilges fritak fra sitt verv som varamedlem i eldrerådet fra Valnesfjord pensjonistforening.

Som nytt medlem i eldrerådet fra Valnesfjord pensjonistforening for perioden 2011 – 2015 velges:

- Ragnhild Olsen, Helskog, 8215 Valnesfjord

Som nytt varamedlem i eldrerådet fra Valnesfjord pensjonistforening for perioden 2011 – 2015 velges:

- Bjørg Hagen, Hagenes, 8215 Valnesfjord

FOR-045/13 VEDTAK- 29.04.2013

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:
Lillian Løkås innvilges fritak fra sitt verv som varamedlem i eldrerådet fra Valnesfjord pensjonistforening.

Som nytt medlem i eldrerådet fra Valnesfjord pensjonistforening for perioden 2011 – 2015 velges:

- Ragnhild Olsen, Helskog, 8215 Valnesfjord

Som nytt varamedlem i eldrerådet fra Valnesfjord pensjonistforening for perioden 2011 – 2015 velges:

- Bjørg Hagen, Hagenes, 8215 Valnesfjord

046/13: SMÅKRAFTVERK I FAUSKE KOMMUNE

INNSTILLING :

*

FOR-046/13 VEDTAK- 29.04.2013

Det ble enstemmig vedtatt at saken ikke skulle unntas offentlighet.

Ordfører foreslo:
Saken tas til orientering.

Ordførers forslag ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Saken tas til orientering.

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4493 Arkiv sakID.: 13/1086	Saksansvarlig: Berit Vestvann Johnsen
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskapet		
Sak nr.: 048/13	FORMANNSKAP	Dato: 03.06.2013

REFERATSAKER I PERIODEN

Sammendrag:

	Dok.ID		Arkivsak ID	Brevdato	Avsender/Mottaker	Tittel
	13/3661	I	12/907	29.04.2013	Salten Kraftsamband AS	PROTOKOLL FRA GENERALFORSAMLING I SALTEN KRAFTSAMBAND 290413
	13/3675	I	13/405	25.04.2013	Beiarn kommune	MELDING OM VEDTAK

INNSTILLING :

Refererte dokumenter tas til orientering.

Fauske kommune
ORD | Saksbeh. SHB
30/4-13
Klassering
J. ID 13/3661 | S. ID 12/907

salten kraftsamband

Sak nr.:2013/13 **Protokoll** **Dato: 29.04.2013**

ÅR 2013, DEN 29. APRIL KL. 10.00, BLE DET AVHOLDT ORDINÆR GENERALFORSAMLING I SALTEN KRAFTSAMBAND AS.

Innkalling var sendt pr. mail 18. april 2013.

Tilstede var:	For Bodø kommune	: Ordfører Ole Hjartøy
	For Fauske kommune	: Ordfører Siv-Anita J. Brekke
	For Sjøfossen Energi AS	: Walter Pedersen
	For Troms Kraftforsyning og Energi AS	: Anna Maria Aursund med fullmakt
	For Bodø Energi AS	: Arne Juell
	For styret møtte	: Ivar Kristiansen Steinar Pettersen Torny Pedersen Stig Wiik Per Arne Mathisen
Dessuten møtte :	Salten Kraftsamband AS	: Konsernsjef Leif Finsveen Konserndirektør Sten-Rune Brekke Referent, Linda Eriksen
	Ernst & Young AS	: Arve Willumsen
	Andre	: Rådmann Fauske Even Ediassen Rådmann Bodø Rolf Kåre Jenssen

SAK 1 KONSTITUERING.

a) Navneopprop.

b) Som møteleder ble valgt : *Ivar Kristiansen*

c) Godkjenning av innkalling og saksliste.

Det fremkom ingen innvendinger til innkalling og saksliste, og møtet ble erklært lovlig satt.

d) Følgende representant ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder:

Siv Anita J. Brekke

SAK 2 ÅRSBERETNING OG REGNSKAP 2012.

Administrasjonens saksfremlegg av 18.4. d.å., vedlagt årsberetning og regnskap 2012, var tilsendt generalforsamlingen elektronisk.

Etter innstilling fra styret gjorde generalforsamlingen følgende vedtak:

" *Generalforsamlingen godkjenner styrets forslag til årsberetning og regnskap for 2010 for morselskap og konsern, herunder fremlagte resultatregnskap og balanse.*

Generalforsamlingen godkjenner at morselskapets årsresultat disponeres slik:

a) Avsatt til utbytte kr. 696,02 pr. aksje, til sammen	*kr. 70.000.000,-*
b) Overført til annen egenkapital	*kr. 63.449.939,-*

SHB

Revisors beretning er bekjentgjort.

SAK 3 GODKJENNING AV REVISORS GODTGJØRELSE

Etter innstilling fra styret gjordet generalforsamlingen følgende vedtak:

"Generalforsamlingen godkjenner at revisors godtgjørelse for 2012 er kostnadsført med kr. 168.100,- av dette er kr. 115.000,- ordinær revisjon."

SAK 4 VALG.

Administrasjonens saksfremlegg av 18.4. d.å., vedlagt valgprotokoll datert 8.4.13, var tilsendt generalforsamlingen elektronisk.

Generalforsamlingen tok til etterretning følgende valg:

"Representanter:		*Vararepresentanter:*	
Stig Wiik	*Liste B*	*1. Are Ohna Jakobsen*	*Liste B*
Per Arne Mathisen	*Liste B*	*2. Alf-Harry Restad*	*Liste B "*

SAK 5 FASTSETTELSE AV STYRETS GODTGJØRELSE FOR 2013.

Administrasjonens saksfremlegg av 18.4. d.å. var tilsendt generalforsamlingen elektronisk.

Generalforsamlingen vedtok at styregodtgjørelsen reguleres med 4 %. Dette gir følgende satser:

" a) ***Fast godtgjørelse :***

Styrets leder	*kr. 145.600,-*
Styrets nestleder	*kr. 93.600,-*
Øvrige medlemmer	*kr. 67.600,-*

Varamenn utbetales en møtegodtgjørelse på kr. 5.200,-.

c) Reise- og diettgodtgjørelse utbetales etter statens regulativ.

Fauske, 29. april 2013.

Ivar Kristiansen

Siv Anita J. Brekke

Beiarn kommune
Sentraladministrasjonen
8110MOLDJORD

Saksnr.: 13/132
L.nr.: 13/2253
Vår dato: 25.04.2013
Arkivkode 223

Fauske kommune	
RHD	Saksbeh. EED
30/4-13	
Klassering	
J. ID	S. ID 13/405

Sjøfossen Næringsutvikling AS
v/Gunnar Skjellvik/Sverre Andersen

8140 INNDYR

MELDING OM VEDTAK

Formannskapet behandlet i møte 24.04.2013 sak 11/13. Følgende vedtak ble fattet:

Beiarn kommune er positive til å bidra med delfinansiering til gjennomføring av prosjektet NIBA II, i stein- og mineralindustrien. Gitt at øvrige aktuelle finansiører bidrar til fullfinansiering på norsk side, deltar Beiarn kommune med kr. 50.000.

Finansieringen skjer fra kommunens næringsfond. Situasjonen for Evjen Granitt AS må avklares før kommunens deltakelse kan endelig bekreftes.

Enstemmig vedtatt.

Med vennlig hilsen
Beiarn kommune

Ole Petter Nybakk
Rådmann

Kopi til: Nordland fylkeskommune, Fylkesgeolog Ola Torstensen
Salten Regionråd, v/Heidi Robertsen
Kommunene Fauske, Sørfold, Lødingen og Hamarøy

Postadresse:
8110 MOLDJORD

Besøksadresse:
Moldjord
MOLDJORD

Telefon: 75569000
Telefaks: 75569001

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4399 Arkiv sakID.: 12/109	Saksbehandler: Even Ediassen
Sluttbehandlede vedtaksinnstans:		
Sak nr.: 049/13	FORMANNSKAP	Dato: 03.06.2013

HELHETLIG VURDERING AV DEN KOMMUNALE EIENDOMSFORVALTNING I FAUSKE KOMMUNE

Vedlegg: Rapport fra prosjektet (5 stk)
Forslag til vedtekter
Avtale mellom arbeidsgiver og de tillitsvalgte

Sammendrag:

*Kommunestyret har i sak 074/12 fattet følgende vedtak;

«Kommunestyret vedtar å opprette et tidsavgrenset prosjekt i perioden 2012 og 2013, for en helhetlig vurdering av den kommunale eiendomsmasse, jfr vedlagte prosjektplan. Prosjektorganisering iht vedlagte prosjektplan. Som politisk representant til styringsgruppen velges: Tom Vidar Karlsen. Prosjektet fremlegger en egen sak til kommunestyret i løpet av 1 halvår 2013. Kommunestyret holdes informert underveis i prosjektarbeidet. Prosjektet finansieres innenfor vedtatt budsjett»

Saksopplysninger:

Prosjektet har gjennom 2012 og 2013 arbeidet målrettet med å kartlegge og få oversikt over den totale kommunale eiendomsmasse og dens tilstand. Prosjektet har utarbeidet følgende delrapporter;

- Delrapport 1 «Eiendomsforvaltning i Fauske kommune og FDVU-kostnader». Rapporten gir en oversikt over hvilke kostnader vi har i vår eiendomsforvaltning.
- Delrapport 2 «Tilstandsvurderinger». Rapporten kartlegger tilstanden på formålsbyggene i Fauske kommune og danner grunnlaget for vedlikeholdsplanlegging.
- Delrapport 3 «Kommunale boliger». Rapporten gir en vurdering av våre boligeiendommer og deres tilstand samt ser på områdets utfordringer og behov
- Delrapport 4 «Bygg og helse». Rapporten ser på de helsemessige konsekvenser som følge av manglende vedlikehold i kommunale bygg, og
- Delrapport 5 «Organisering». Rapporten går gjennom de ulike måtene å organisere eiendomsforvaltningen på og gir en anbefaling.

Fauske kommune er også tildelt kr 300 000 fra Husbanken til finansiering av dette prosjektet.

Saksbehandlers vurdering:

Rådmannen er svært godt fornøyd med det arbeidet som er utført i prosjektet. Vi har nå skaffet oss en god oversikt over tilstanden i den kommunale eiendomsforvaltningen. Rapporten viser at Fauske kommune allerede i dag bruker tilstrekkelig med økonomiske midler i vår eiendomsforvaltning, men at midlene brukes i stor grad til drift av bygninger, og ikke til vedlikehold og utvikling. Dermed er Fauske kommune i en situasjon hvor det må taes grep for å rette opp situasjonen.

Etter rådmannens mening må følgende tiltak gjennomføres;

- Innføring av prinsippet om kostnadsdekkende husleie. Dette innebærer at alle enheter i kommunens organisasjon får en status som «leietaker» og må betale de faktiske kostnader som er forbundet med deres bruksareal. Dette innebærer eks å betale for strøm. Hensikten med å innføre et slikt prinsipp er at vi da får større fokus på arealkostnader. I dag blir alle slike kostnader håndtert sentralt av Enhet Bygg-og Eiendom.

- Ekstra tildeling av kr 5 mill pr år i 10 år for å iverksette ekstra vedlikeholdstiltak. Dette baserer seg på det etterslepet vi har i Fauske kommune mht manglende vedlikehold over tid.

- Etablering av et boligkontor som del av eiendomsforvaltningen. Det er nødvendig å etablere en egen boligtjeneste i Fauske kommune for å ivareta på en langt bedre måte de boligsosiale utfordringer vi har. I dag risikerer enkelte innbyggere å bli en «kasteball» mellom ulike kommunale instanser.

- Innføring av kostnadsdekkende husleie for de kommunale boligene. Dette medfører at alle kostnader knyttet til å anskaffe og drifte leiligheter/boliger blir lagt inn i husleien. Dette vil innebære at enkelte leiligheter/boliger vil få en høyere husleie, men dette kan i enkelte tilfeller kompenseres gjennom bruk av ulike statlige støtteordninger.

- Organisasjonsmessige endringer. Rådmannen tilrår at det etableres et kommunalt foretak (Fauske Eiendom KF) som får ansvaret for å ivareta forvaltningen av kommunens eiendomsmasse. For å understøtte en markant kursendring i Fauske kommunes forvaltning av eiendommene ønsker rådmannen etablering av et eget foretak som ivaretar rollen som profesjonell eiendomsforvalter.

Rådmannen har ført samtaler med de tillitsvalgte og kommet frem til enighet om de grunnleggende rammer for et slikt foretak. Avtalen ligger vedlagt. Rådmannen velger også å fremlegge et forslag til vedtekter for et kommunalt foretak.

Videre prosess vil være at rådmannen arbeider videre med å legge grunnlag for en organisasjonsmessig endring fom 1 januar 2014. Dersom kommunestyret fatter et vedtak iht forslag til innstilling vil rådmannen komme tilbake i budsjettdokumentet for 2014 med de praktiske detaljer rundt etableringen av et kommunalt foretak innenfor eiendomsforvaltningen.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING :

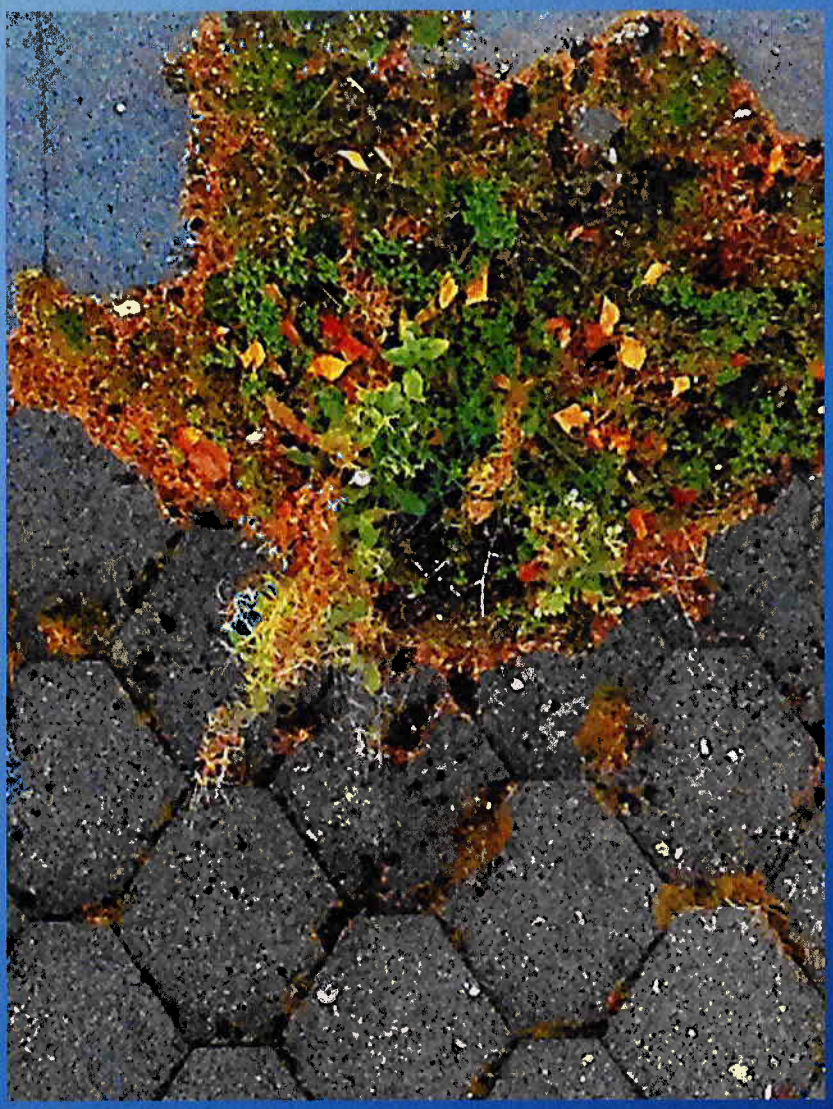
1. Kommunestyret bestemmer å opprette et kommunalt foretak med ansvar for eiendomsforvaltningen fom 1 januar 2014.
2. Foretaket benevnes Fauske Eiendom KF

3. Ordningen evalueres etter 2 år.
4. Prinsippet om kostnadsdekkende husleie innføres for den kommunale eiendomsmasse herunder inkludert de kommunale boliger.
5. Kommunestyret bevilger kr 5 mill til ekstra vedlikeholdstiltak pr år gjennom de 10 neste årene. Dette innarbeides i budsjettdokumentet for 2014 og økonomiplanen.
6. Det etableres et boligkontor i eiendomsforetaket med ansvar for kommunens boligsosiale tiltak samt helhetlig forvaltning av samtlige kommunalt eide og innleide boliger.

Even Ediassen
Rådmann

Utskrift sendes:

1



Eiendomsforvaltning i Fauske kommune FDVU-kostnader

FDU kostnader; delrapport 1, okt. 2012 (oah)

Bygningsmassen er en av kommunenes største utgiftsposter, men også en stor ressurs, og kan utgjøre 15-20 % av det kommunale budsjett. Rapporten gir en oversikt over kommunens bygningsmasse, eid og innleid og en oversikt over eiendomsforvaltningens kostnader basert på NS 3454

INNHOLD

SAMMENDRAG 2
Bygningsmassen på Fauske 4
FDVU KOSTNADER 5
INNLEDNING 6
Eiendomstyper 6
1. ROLLENE I EIENDOMSFORVALTNINGEN 7
Avtaler 8
FDVU(S-P) kostnader 9
FDVU kostnader fordelt på bygg kategori 10
Nøkkeltall og LCC 11
LCC kostnader (basert på NS 3454) 11
Hvorfor LCC? 12
2.0 NØKKELTALL OG KOMMUNALE REGNSKAPSMETODER 13
Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA 13
KOSTRA og eiendomsforvaltning 14
Konteringer 14
3. GJENNOMFØRING 15
4. FUNN 16
Energiforbruk 17
Renhold 18
Totale FDVU kostnader fordelt på bygg kategori 19
Sammenlignbare FDVU kostnader 20
KONKLUSJON 21

Grunnloven § 19 lyder:

"Kongen vaager over, at Statens Eiendomme og Regalier anvendes og bestyres paa den af Storthinget bestemte og for Almenvæsenet nyttigste Maade."

FORMÅL

Kommunestyret i Fauske kommune har i sak 074/12 "bedt om å få seg forelagt egen sak vedrørende forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsforvaltningen i økonomiplanperioden".

Denne rapport er å anse som første del av prosjektet: ***»Helhetlig vurdering av den kommunale eiendomsforvaltning i Fauske kommune».***

Rapportens formål er å kartlegge Fauske kommunes økonomiske innsats i sin eiendomsforvaltning, påpeke svakheter og forbedringspotensialer og å sette økonomisk forbruk opp mot anerkjente normtall/nøkkeltall eller LCC.
Rapporten er første delrapport i en serie rapporter som skal se på den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.
Kommende rapporter vil ta for seg FDVU kostnader for leide bygg og boliger.
Rapport om eiendommenes tilstandsgrad og vedlikeholdsetterslep, kommunens fremtidige areal behov og eiendomsforvaltningens kompetansebehov og organisering vil følge som en naturlig del av prosjektet.

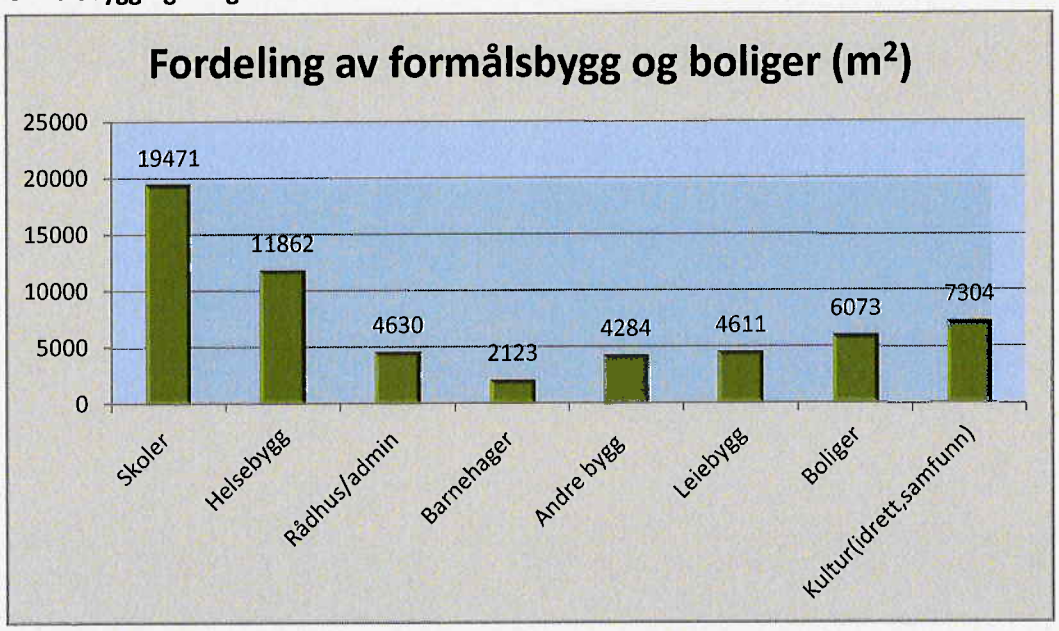
Rapporten er å anse som et administrativt verktøy.

***

SAMMENDRAG

Kommuner og fylkeskommuner besitter en bygningsmasse på om lag 33 millioner m^2. Dette utgjør ca. 10 % av Norges totale bygningsmasse, og mer enn halvparten av den offentlige eide bygningsmasse.
Fauske kommune besitter en eiendomsmasse på mer enn 60 000m^2 som fordeler seg på skoler, eldresentre, sykehjem, barnehager, rådhus og andre administrasjonslokaler, idrettshaller, samfunnshus, leiebygg og boliger.

Formålsbygg og boliger



Figuren viser fordeling av formålsbygg og boliger i Fauske kommune

Politiske prioriteringer og handlefrihet er i mye større grad avhengig av eiendomsforvaltning enn de fleste politikere er klar over.
Kommunepolitikerne må bli klar over den innvirkning vedlikehold og eiendomsdrift har på budsjett og prioriteringer, og hvordan politikerne er bundet til eiendomsforvaltning.

For å kunne ivareta eiendomsmassen og den daglige drift på en forsvarlig måte vil det være en utfordring å ha tilgjengelig godt kvalifisert personell, innen alle nivåer i eiendomsforvaltningen.

De fleste kommuner sliter med vedlikeholdsetterslep og følgeskadene av forsømt vedlikehold koster kommunene dyrt i form av kroner og helseproblemer.

God eiendomsforvaltning og verdisikring av eiendomsmassen gjennom effektiv drift og vedlikehold er en stor utfordring. Dette fordrer at økt kunnskap og kompetanse innen fagområdet.

Bygningsmassen på Fauske

Bygningsmassen i Fauske kommune sett i forhold til gjennomsnittstall for mindre, mellomstore og store kommuner. Fauske kommer i kategorien mellomstore kommuner.

Gjennomsnittstall

Bygnings type (Fauske 9482 innb.)	Kvadratmeter brutto areal	Fauske m^2 pr innbygger	Norge m^2 pr innbygger
Skoler	19471	2,1	2,1
Helsebygg	11862	1,3	1,1
Rådhus/admin	4630	0,5	0,5
Barnehager	2123	0,2	0,3
Andre bygg	4284	0,5	0,4
Leiebygg	4834	0,5	
Boliger	6073	0,6	0,7
Kultur(idrett,samfunn)	7304	0,8	0,2
Idrett			0,4
Sum/Snitt	**60581**	**6,4**	**5,7**
Små kommuner, mindre enn 5 000 innbyggere (9,5)			
Mellom store kommuner, 5 000 til 20 000 innb. (6)			
Store kommuner, flere enn 20 000 innbyggere (5)			

Tabellen viser en oversikt over kommunens bygningsmasse og gjennomsnitts areal i forhold til landsgjennomsnittet.

Tabellen tilsier at Fauske kommunen har litt i overkant av bygningsareal i forhold til innbyggertall og dette utgjør 3000-4000m^2. Demografiske og geografiske forhold kan være en årsak.

Bygningsmassen er en av kommunenes største utgiftsposter, men også en stor ressurs, og utgjør 15-20 % av det kommunale budsjett.
Dagens nyverdi av de kommunalt eide bygningene i Fauske kommune ligger på mer enn 1,2 milliarder kroner hvis man bruker 25 000* kr per kvadratmeter i byggekostnader.

Kommunens bygninger er i hovedsak skoler, alders og sykehjem, barnehager, boliger, kirkebygg og rådhus. Byggene skal ha lang teknisk levetid, fra 50-70 år, og forvaltningen av eiendommene bør derfor ha et langsiktig perspektiv og være i en posisjon som ivaretar endringene i kommunal tjenesteyting.

Mangel på planmessig vedlikehold påvirker brukere og miljø, og fører ofte til kostnadskrevende tiltak til utbedringer, såkalte "skippertak" når byggene blir i en slik forfatning at dette kreves for å kunne bruke byggene.
Disse tiltakene vil <u>alltid</u> koste mer enn et jevnt vedlikeholdstrykk over tid.

Godt vedlikeholdte bygg og effektiv forvaltning bør være sentralt innenfor kommuneadministrasjonen for å redusere unødige kostnader, fremme et godt inneklima, og gi brukerne sunne og gode arbeidsforhold.

Mange undersøkelser har vist at tilstanden på byggene er en suksessfaktor som fremmer kvaliteten på tjenestene som leveres.

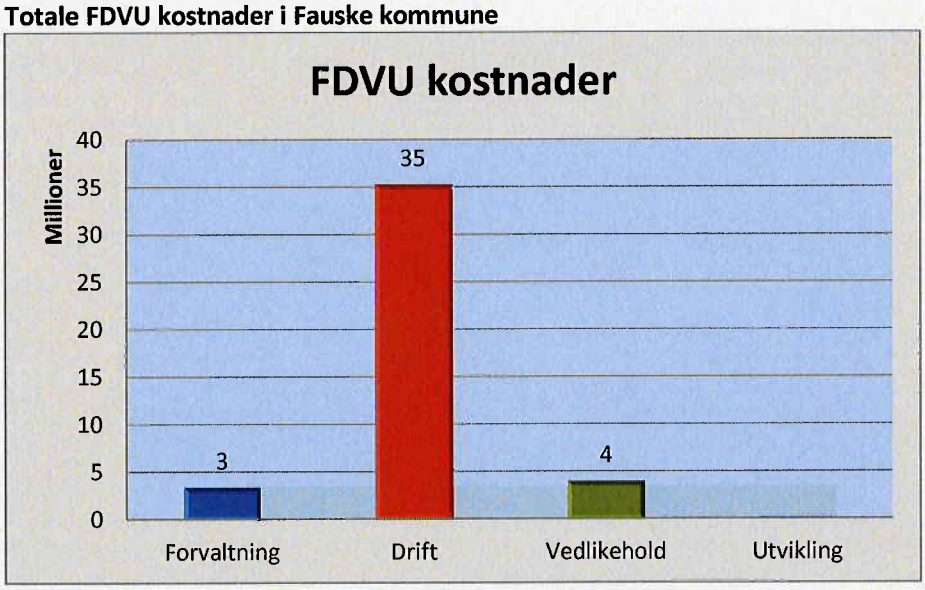
**(25 000kr/pr m^2 brukes gjerne som en snittverdi for bygg, selv om mange byggverk har langt høyere kostnader(eks. helsebygg), og mange har lavere kostnader(eks.lager)*

FDVU KOSTNADER

I begrepet *eiendomsforvaltning* inngår funksjonene *forvaltning, drift* og *vedlikehold*, samt *utvikling* av eiendommer (forkortet FDV/ FDVU).

(F- forvaltningskostnader, D- driftskostnader, V- vedlikeholdskostnader, U- utviklingskostnader)
For å få frem en likeverdig behandling av eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre kostnadene på en slik måte disse kan analyseres og gi rom for benchmarking.
Disse kostnadene er FDVU kostnader; forvaltning, drift, vedlikehold og utviklingskostnader. For å dra nytte av tallmaterialet er det viktig å skille mellom kostnadstypene innen FDVU prinsippene.

Totale FDVU kostnader i Fauske kommune



Figuren viser en total oversikt over FDVU kostnadene i kommunen

Fordelingen av FDVU kostnadene gir en god pekepinne på hvordan forfatningen innen eiendomsforvaltningen i en kommune er.

Driftskostnadene er den mest betydningsfulle del av forvaltningskostnadene og er avhengig av vedlikehold i den form at godt vedlikeholdte bygg fordrer mindre driftskostnader

Høye driftskostnader pr. m^2 indikerer et manglende vedlikehold over tid. Som følge av forsømt vedlikehold vil driftskostnadene; renhold, energi og utilfredsstillende tekniske anlegg bli uforholdsmessige høye.
Vi får dermed en dreining fra variable kostnader(vedlikehold og utvikling) til faste kostnader(drift).
Dette skjer uten at det totale bildet på kostnader innen eiendomsforvaltningen endrer seg av betydning.
Over tid fører dette til en reduksjon av verdien på bygningene og vedlikeholdsetterslep.

Kommunenes netto driftsutgifter til eiendomsforvaltningen per innbygger var i 2011 på om lag 4600 kroner i FDVU kostnader.(Boliger og egne kapitalkostnader(renter og avskrivninger) er ikke tatt med)

INNLEDNING

Eiendomsforvaltningen i Fauske kommune er en støttefunksjon for den tjenesteyting (kjernevirksomhet) som kommunen driver. God og fornuftig kommunal eiendomsforvaltning er å forvalte ressursene på en forsvarlig, og kostnadseffektiv måte.

Brukerne skal ha praktiske bygg med god kvalitet på luft, varme og lysforhold.
Byggene skal være av god etisk kvalitet, som ivaretar kjernevirksomhetens behov og utvikling. Byggene er en ramme rundt brukerne som skal ivareta deres helse-, miljø- og sikkerhetsbehov på en forsvarlig måte, og som igjen fremmer kvaliteten på utøvelsen av primærfunksjonene.

Kommunens eiendomsforvaltere ivaretar i første rekke befolkningens ressurser, eiendommer bygd opp over tid, og som innehar store verdier. Kommunale eiendommer har hatt en stor utvikling de siste tiår. Andre funksjoner enn tidligere skal ivaretas. Moderne eiendommer er svært tekniske, og krever god kompetanse fra driftspersonell, for å være effektive.

Eiendomstyper

Kommunens eiendommer deles vanligvis inn i ulike typer bygninger alt ut fra hva eiendommene har som formål.

- **Formålsbygg/tjenestebygg** som består av: Skoler, sykehjem, barnehager, rådhus, kultur og idrettsbygg.

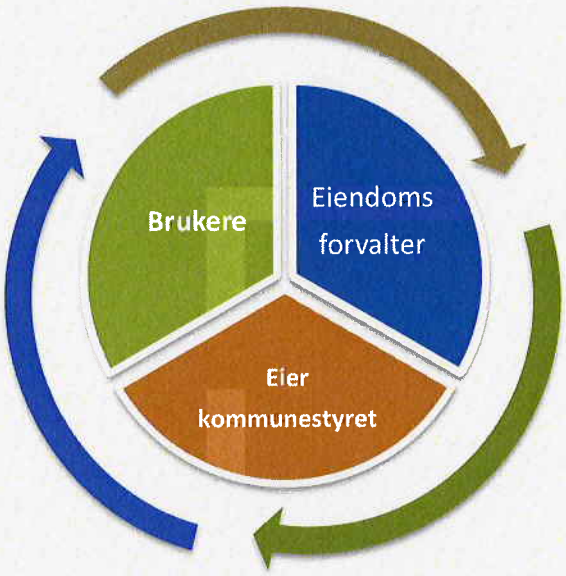
- **Boliger**: kommunalt drevne boliger for å ivareta spesielle funksjoner: Ordinære boliger, psykiatriboliger, eldreboliger, sosialboliger og andre boliger for vanskeligstilte. Små og utkant kommuner har en betydelig andel boliger for egne ansatte.

- **Eiendommer**: Eiendommer som kan være av strategisk betydning en gang i fremtiden for å kunne ivareta strategiske planer innenfor boligbygging, formålsbygg eller annen kommunal virksomhet.

Denne rapporten tar for seg formålsbygg

1. ROLLENE I EIENDOMSFORVALTNINGEN

Ofte ser vi en tredeling av rollene i eiendomsforvaltningen, eier, bruker og forvalter og ofte er disse aktørene forskjellige instanser(aktører)



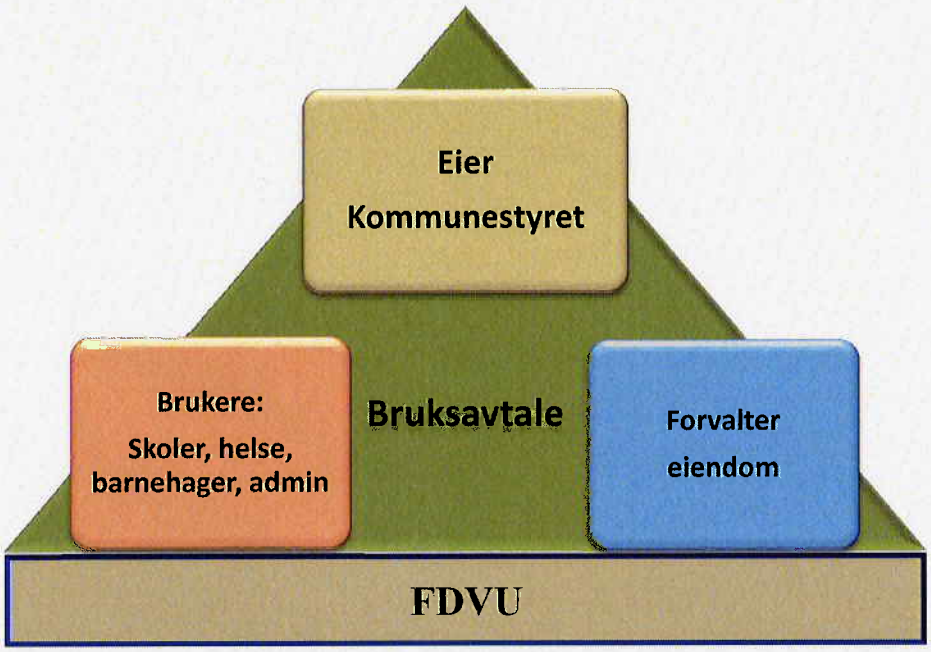
- **Eier**
  Det overordnede ansvar for kommunale bygg vil alltid ligge hos kommunestyret. Dette gjelder ikke bygg som eies av en annen juridisk person. Kommunale foretak, KF, har kommunestyret som juridiske eier. Aksjeselskap, AS, er egen juridisk person. Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig ansvar overfor offentlige myndigheter, lov og forskrifter, kreditorer, låneinstitusjoner etc.. På eieransvaret hviler også ansvaret for brukerne av bygningene.

- **Bruker**
  Brukerrollen ivaretas av bygningens bruker, rektorer, enhetsledere, skolesjef, helsesjef, etc. Elever og eldre, men også ansatte, sammen med organisasjoner og lag som bruker bygningene, har her også sin rolle.
  Brukeransvaret ligger i første rekke på rapportering til eier/forvalter om endringer og skader, men også å effektivisere bruken av bygningene, begrense energiforbruk, renhold, avfallshåndtering etc.

- **Forvalter**
  Forvalterrollen går i hovedsak ut på å ivareta eiers interesser og det ansvaret eier har overfor brukere og offentlige myndigheter. Forvalter ivaretar forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygningene. Det er heller ikke uvanlig at forvalter innehar en utvidet rolle og også ivaretar en del servicefunksjoner.

Avtaler

For å kunne ivareta eiendomsmassen på en betryggende og forsvarlig måte slik at verdien av eiendommene opprettholdes, offentlige pålegg etterkommes og at byggene blir hensiktsmessig for kommunens tjenesteyting må vi ha en avtale som regulerer forholdet mellom de forskjellige aktører, en brukeravtale.



Figuren viser aktørene som er berørt; brukeravtalen som er sentral, og styrer forholdene mellom aktørene, og FDVU kostnadene som det viktige fundamentet.

Avtale for eiendom, bygg og anlegg i kommunen bør omfatte alle eide formålsbygg/tjenestebygg og retningslinjer for forvaltningen skjer etter prinsipper styrt fra Norsk Standard NS 3454.

Avtalen vil være ett redskap for, og å gjennomføre av kommunes eiendomspolitikk, og å sikre at kommunen har hensiktsmessige bygg for sin virksomhet og tjenesteyting.

Videre å sørge for effektiv ivaretakelse av bygningene, forvalte, drifte og vedlikeholde bygningene. Gjennom rehabilitering av eiendommene, sørge for at eiendomsmassen utvikles i samsvar med kommunens forutsetninger for service nivå og utvikling i kommunen.

Byggene skal være en ramme rundt brukerne som ivaretar deres helse, miljø og sikkerhetsbehov på en forsvarlig måte, og som igjen fremmer kvaliteten på utøvelsen av primærfunksjonene. Uten et godt forankret rammeverk vil ikke dette la seg gjøre på en forsvarlig og god økonomisk måte.

Tilleggstjenester; annen drift - og service avtaler, kan reguleres i egne avtaler og bør utføres på bestilling. Strukturen i NS 3454 kategori: Service.

FDVU(S-P) kostnader og vedlikeholdsetterslep

- **"F" Forvaltning**

Omfatter kostnader i forbindelse med ledelse og administrasjon av eiendommer.
Leiertakeradministrasjon, arealdisponering, forsikringsavtaler, økonomisk analyse, regnskap, budsjett, nøkkeltallsanalyse, HMS, personalansvar, og andre forhold regulert gjennom lover og forskrifter

- **"D" Drift**

Utførelse av de oppgaver som må gjøres for at bygget skal fungere, teknisk og økonomisk.
Det omfatter løpende drift, planlegging av arbeidsoppgaver, serviceavtaler, generell drift og oppsyn med bygninger og installasjoner.
SD (sentral driftskontroll) anlegg, energi, renhold, avfallshåndtering, vakt og sikring.

- **"V" Vedlikehold**

Forebyggende, planlagt og periodisk arbeid som utføres jevnlig for å hindre forfall som følge av normal slitasje (maling, boning).
Løpende vedlikehold (tilfeldig vedlikehold) omfatter arbeid som ikke er planlagt, men som må gjøres for å rette uforutsigbare forhold (hærverk, innbrudd etc.)
Dette kan også defineres som drift.
Opprettholder at bygningen som helhet fungerer etter sin hensikt innenfor en gitt brukstid.
Utskiftninger av bygningsdeler og komponenter som har kortere levetid enn bygget defineres som vedlikehold (f.eks. vinduer).

- **"U" Utvikling**

Utvikle og oppgrader ett fastsatt kvalitetsnivå på bygninger og tekniske installasjoner.
Sikre bygningene over tid i forhold til brukere, myndigheter, marked og dagens krav.(f. eks. nytt brannvarslingsanlegg, bedre ventilasjon etc.)
Oppussing kan defineres her avhengig av intensjonen.

- ***"S" Service***

Tjenester som støtter kjernevirksomheten og som ikke direkte har med eiendomsforvaltningen å gjøre (bud, post, pakkehenting, transport). Drift og vedlikehold av brukers anlegg (f. eks. eget alarmanlegg, rullestoler, vaskemaskiner etc.). Dette faktureres separat og inngår normalt ikke i husleie.

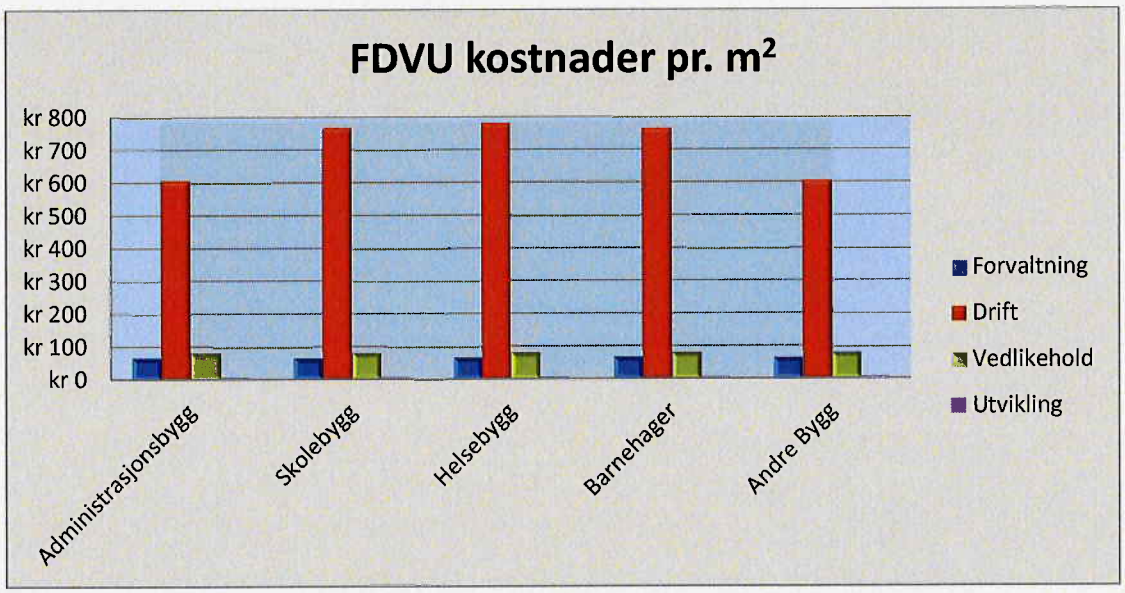
- ***"P" Potensial***

Utviklingspotensial i forhold til alternativ anvendelse ved gjennomføring av ombygging, påbygg, utomhus områder. Potensial er en strategisk verdi som normalt ikke inngår i (FM) bygg og eiendomsforvaltningen.

- **Vedlikeholdsetterslep**

Kommuner som ikke har satt av tilstrekkelig med midler til å gjennomføre et verdibevarende vedlikehold, bygger opp et vedlikeholdsetterslep. Hvis en slik praksis får lov å vare over år, utvikler de årlige vedlikeholdstiltakene seg til renoveringsprosjekt. Tiltakene blir da mer omfattende og betydelig dyrere for hvert år som går. Summen av alt vedlikehold som ikke er gjennomført omtales som vedlikeholdsetterslep

FDVU kostnader fordelt på bygg kategori (Fauske kommune)



Figuren viser FDVU kostnader fordelt på bygningskategori i kroner per kvadratmeter.

Kostnadene fremkommer som kr. Pr. m^2 på forskjellige nivåer innen FM (Facility Management) eller den samlede eiendomsforvaltning. Det fremgår tydelig at driftskostnadene (oransje søyle) er svært høye spesielt på skolebygg, helsebygg og barnehager.

Vedlikeholdskostnadene er svært lave og har antagelig vært lave over tid. Dette medfører at driftskostnaden (faste kostnader) øker som følge av for lite vedlikeholdstrykk.
Byggene forfaller og kommunen må kompensere med økte driftskostnader. I tillegg må kommunen foreta investeringer for å kunne bruke bygge på en noenlunde brukbar måte.

Det er ikke uvanlig at en slik situasjon fører til brukerproblemer, dårlige arbeidsforhold, dårlig klima og lav produktivitet i byggene.

Forvaltningskostnader og driftskostnader er å regne for faste kostnader. Det vil si de kostnader som må til for å kunne drive og å bruke bygningene. Disse er tilnærmet lik fra år til år på byggene som er i bruk.

Vedlikehold og utviklingskostnader er av en mer variabel art, her kan kostnadstrykket være variabelt (og bør være variabelt) i forhold til de forskjellige bygg. Dette på grunn av at man bør følge en overordnet plan som tar for seg vedlikehold og utvikling (oppgraderinger) basert på behov, og har en langsiktig planleggings struktur.

For å få god oversikt over kostnadene innen FM bør det innføres unik nummerering av hvert enkelt bygg, samt at det konteres i forhold til NS 3454. Forslag til gjennomføring er vist i rapporten. Det kan være på sin plass at alle eiendomsrelatert konteringsarbeid flyttes til eiendomsforvaltningen i en eller annen form. Dette vil ikke endre kostnadsbildet for administrasjonspersonell. Oppgavene gjøres i dag, men ikke med FDVU struktur

En slik endring vil gi en unik oversikt over de totale FDVU kostnadene i kommunen. Kostnader pr. m^2 bygg. Gårdsregnskap på totalt nivå, samt FDVU nivå. I tillegg er det enkelt å få fram kostnader pr. bruker, pr. skoleelev, barnehage, eldre etc., samt også areal pr bruker.

Nøkkeltall og LCC

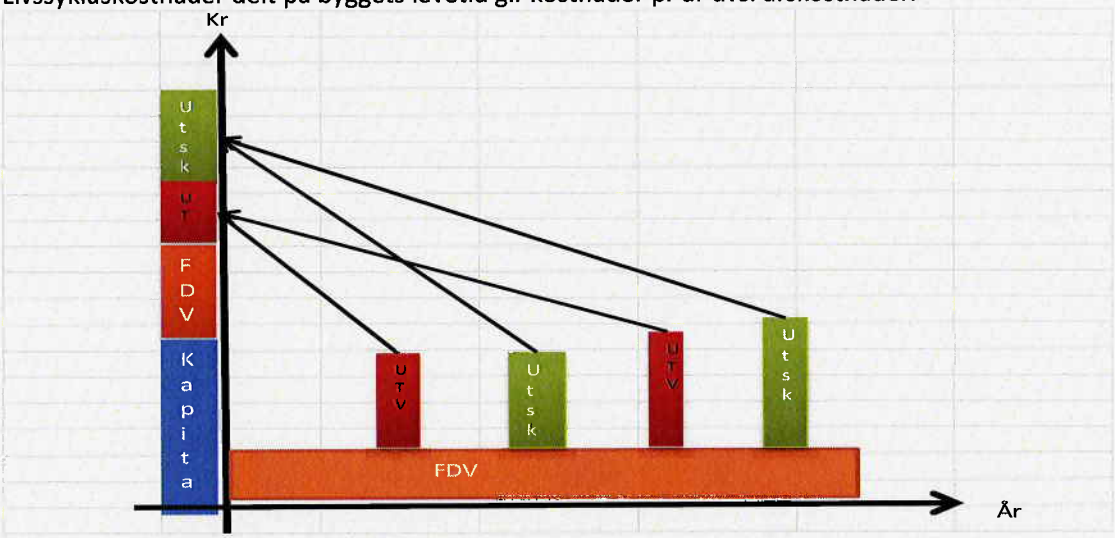
Nøkkeltall er registrerte kostnader og forbrukstall o.l. per enhet over tid eller samtidige registrerte kostnader, forbrukstall og lignende for like enheter. (NS 3454)
Ved bruk av nøkkeltall er det lett å se potensialer for forbedringer, og rette resurser inn mot avvik. Oppmerksomheten rettes i økende grad mot optimalisering av ressurser, innsparingsmuligheter og reduksjon av kostnader.
Nøkkeltall passer best for større kommuner. Store kommuner med stor bygningsmasse, da helst over 50 000 m^2, vil ha mulighet for å flytte kostnader og større vedlikeholdsoppgaver fra ett bygg til ett annet ved behov.
Årskostnadsberegninger for hvert bygg kan utføres for å få frem brukbare tall for vedlikehold i kommuner med forholdsvis lite areal.
Utviklingsoppgaver kan være vanskelig å forutse. Erfaringstall sier ca. 3 % av de totale kostnadene til et bygg pr år, og bør sees i sammenheng med større vedlikeholdsarbeider. Det er ikke uvanlig at andre kostnader enn offentlige pålegg legges til utvikling.
Brukernes krav om endringer i bygget er også vanskelige å forutse, men erfaringsvis så har selv et nytt bygg ofte betydelige utviklingsoppgaver de første årene.

For en kommune med 50 000 m2 eller mer, kalkuleres det ofte med 170 kr/m²(2008) i vedlikeholdskostnader. Basert på 60 års levetid og 6 % kalkulasjonsrente. *(Multiconsult og PWC rapport: Vedlikehold i kommunesektoren; Fra forfall til forbilde)*

Med dagens kostnadsbilde (2012) beregner og bruker de store eiendomsforvalterne i Norge (f.eks. Statsbygg) 200kr/m2 for bygg som har beregnet levetid på 60 år.

LCC kostnader (basert på NS 3454)

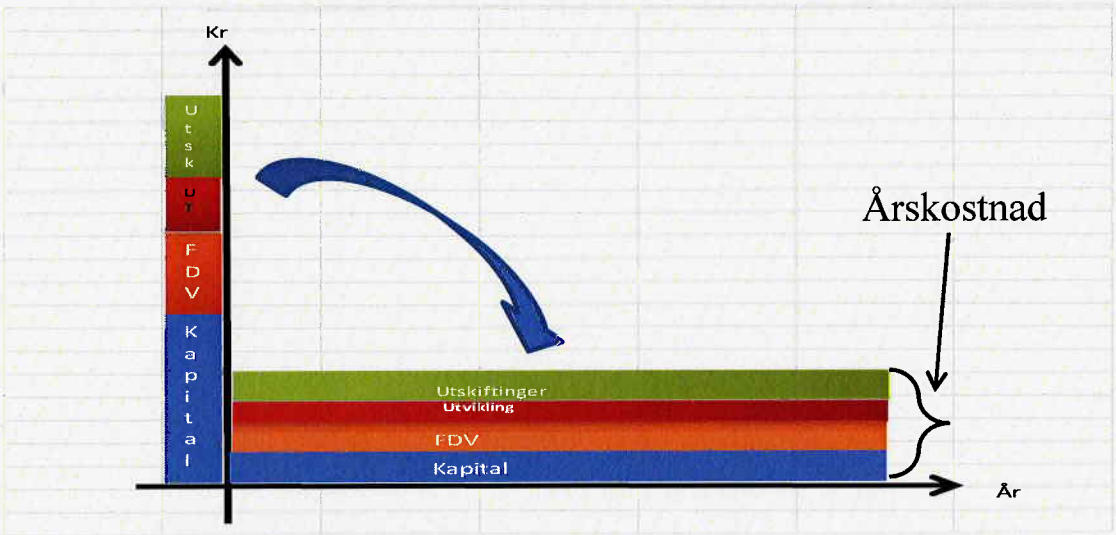
Hva er livssykluskostnader?
Livssykluskostnader er summen av investeringskostnader og totale FDV-kostnader over byggets livsløp. Først ved å vurdere den totale summen vil man få et riktig bilde av hvor mye et bygg koster å bygge og drifte. Det er denne summen som bør ligge til grunn ved valg av løsninger.
Livssykluskostnader delt på byggets levetid gir kostnader pr år dvs. årskostnader.



LCC kommer av engelsk **Life Cycle Cost**, på norsk **livssykluskostnad**. Når man foretar LCC-beregninger av et bygg- eller anleggsprosjekt, ser man på kostnader for oppføring, såkalte investerings- eller kapitalkostnader, og årlige kostnader i driftsperioden inkludert vedlikehold, også kalt FDVU-kostnader. Summen av kapitalkostnader per år og FDVU-kostnader per år gir årskostnadene for bygget eller anlegget.

Hvorfor LCC?

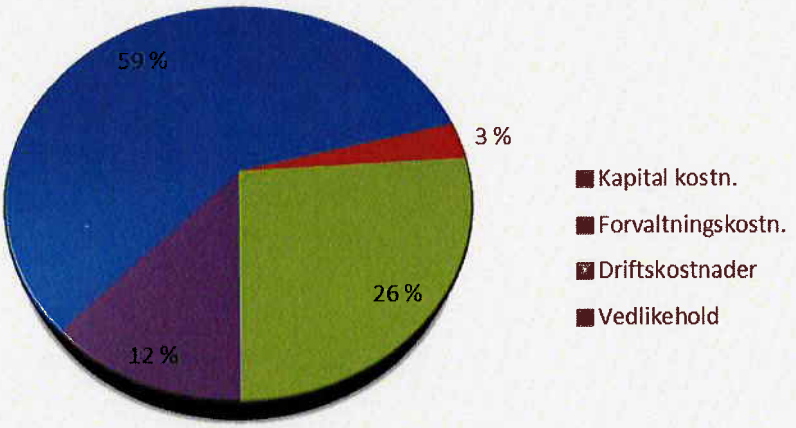
Synliggjøre totale kostnader forbundet med en investering.
Muliggjør sammenligning av alternativer som grunnlag for å gjøre et valg som gir mest kostnadseffektiv balanse mellom kapital- og driftskostnader. - Hva kan vinnes på driftssiden mot hvilken investering på kapitalsiden?
Utarbeidelse av kostnadsrammer, FDV(U)- budsjetter, etablere nøkkeltall, avdekke forbedringsmuligheter, benchmarking etc.(Bjørberg)



Årskostnaden = kostnadsdekkende husleie

Det er ikke noe mål i seg selv å ha lavest mulig årskostnad, men det er et mål å sette kostnadstall for de alternativer man har. Det vil si; konsekvensen av investeringene.

Hvorfor foreta livssykluskostnadsberegninger?
I følge § 6 "Lov om offentlige anskaffelse" så skal man ta hensyn til livssykluskostnader. Enkelte valg som gjøres under planlegging og prosjektering, kan føre til økte FDV-kostnader. Andre valg som eks. tiltak som reduserer energi- og vedlikeholdsutgiftene vil senke FDV-kostnadene. Ofte vil det være lønnsomt i et livssyklusperspektiv å investere i tiltak som reduserer FDV-kostnadene selv om investeringskostnadene øker noe; livssykluskostnadene (og årskostnadene) vil reduseres.(DIFI)



Typiske fordelingstall for årskostnader

2.0 NØKKELTALL OG KOMMUNALE REGNSKAPSMETODER

Det er grunnleggende for å oppnå en effektiv styring av eiendomsmassen å ha god kunnskap om hvor resursene blir brukt. De fleste kommuner har en viten om hvilke resurser en bruker til vedlikehold, mens andre FDVU kostnader flyter rundt i de kommunale regnskapene og lar seg vanskelig utrede. Dette siden disse kostnader ikke konteres særskilt.

For beregning av nøkkeltall, og for å få fullstendig oversikt over kostnadene innen eiendomsforvaltningen brukes kontoplan NS 3454.

NS 3454 gir en svært god oversikt over, forvaltningskostnader pr. m^2, driftskostnader pr. m^2, vedlikeholdskostnader pr. m^2 og utviklingskostnader pr. m^2.

Å få frem en slik oversikt krever en endring i den kommunale konterings streng, men er fult mulig.

Kontoplan fra NS 3454

Bygg- og eiendomsforvaltning								
Standardposter						Tilleggsposter		
	FM - Facilities Management							
	FDVU							
1 Kapital-kostnader	2 Forvaltnings-kostnader	3 Drifts-kostnader	4 Vedlikeholds-kostnader	5 Utviklings-kostnader	6 Ledig	7 Service / Støtte-kostnader	8 Potensiale i eiendommen	9 Ledig
10 (Ledig)	20 (Ledig)	30 (Ledig)	40 (Ledig)	50 (Ledig)	60 (ledig)	70 (Ledig)	80 (Ledig)	90 (Ledig)
11 Prosjektkost.	21 Skatter/avgifter	31 Løpende drift	41 Planlagt vedlikehold	51 Løpende ombygging	61	71 Administrativ kontorledelse	81 Ombygging	91
12 Restkostnad	22 Forsikringer	32 Renhold	42 Utskiftninger	52 Offentlige krav & pålegg	62	72 Sentralbord- & resepsjonstj.	82 Påbygg / tilbygg	92
13	23 Administrasjon	33 Energi	43	53 Oppgradering	63	73 Kantine-/cateringtjeneste	83	93
14	24	34 Vann & avløp	44	54	64	74 Møbler og inventar	84	94
15	25	35 Avfallshåndtering	45	55	65	75 Flytting/rokkering arb.plasser	85	95
16	26	36 Vakt & sikring	46	56	66	76 Tele & IT-tjenester	86	96
17	27	37 Utendørs	47 Utendørs	57 Utendørs	67	77 Post- & budtjeneste	87 Utendørs	97
18	28	38	48	58	68	78 Rekvisita- & kopieringstjeneste	88	98
19 Diverse	29 Diverse	39 Diverse	49 Diverse	59 Diverse	69	79 Diverse	89 Diverse	99

Figur 2.1 Kontoplan for FDVU og FM, hentet fra NS 3454 " Livssykluskostnader for byggverk

Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

AEF (Arbeidsgruppen for eiendomsforvaltning) har på oppdrag fra KRD (Kommunal- og regionaldepartementet) arbeidet med forslag til endringer i regnskapsrapporteringen i KOSTRA(KOmmune-STat-RApportering), og arealrapportering og tilstandsvurderinger på kommunale og fylkeskommunale bygg. Målsettingen er at KOSTRA skal kunne gi et bilde av ressursbruk på eiendomsforvaltning (og fordelingen av denne på ulike aktiviteter) sett i forhold til areal og tilstand på bygg.

I korte trekk innebærer forslaget fra AEF følgende:

«Tilpasning av Norsk Standard 3454 (Livssykluskostnader for byggverk) i obligatorisk rapporteringskontoplan for kommuner (KOSTRA) og kirker. Kommunenes obligatoriske kontoplan (KOSTRA) krever en inndeling i kontoklasser (drift og investering), funksjoner (kommunale tjenester) og arter (typer av inntekter og kostnader)».

«Norsk Standard 3454 Livssykluskostnader for byggverk – Prinsipper og struktur er basert på en inndeling av eiendomsforvaltningens ulike aktiviteter (forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling (bygning og eiendom)), samt kapitalkostnader».

KOSTRA og eiendomsforvaltning

(Fra veileder til regnskapsrapportering i KOSTRA- regnskapsåret 2012)

Det er et mål å få frem gode nøkkeltall i KOSTRA om ressursbruk, arealer og tilstand innenfor eiendomsforvaltningen i kommuner og fylkeskommuner.

Aktuelle nøkkeltall er for KOSTRA er nøkkeltall som gir informasjon om:

- *Ressursbruk på henholdsvis forvaltning, drift og vedlikehold av bygninger*
  - *Per kvadratmeter*
  - *Per kommune*
  - *Per gruppe formålsbygg(skolebygg, barnehager, pleie- og omsorgsbygg(helsebygg), administrasjonslokaler, kultur/idrettsanlegg)*
  - *Kommune, region og landstall*
  - *Utvikling i areal i sektoren*

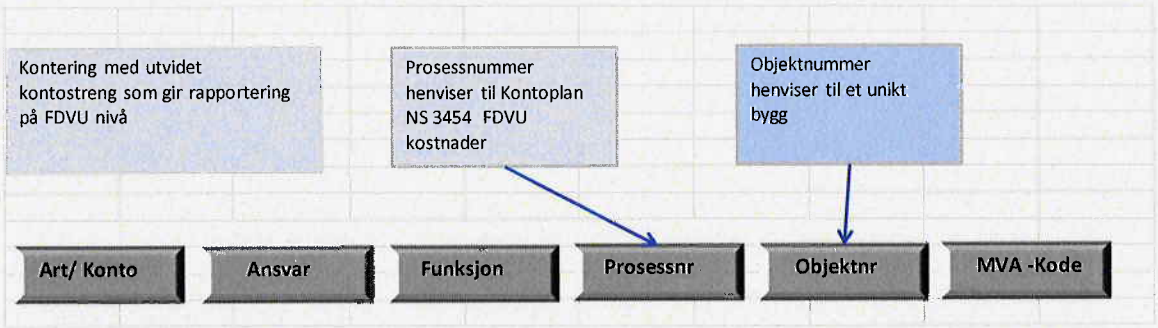
Veilederen sier videre: Inndeling av arter i KOSTRA- kontoplanen har tatt utgangspunkt i inndelingen av aktiviteter/kostnader i Norsk Standard 3454 om livssykluskostnader i bygg så langt det har vært hensiktsmessig å innpasse i den obligatoriske kontoplan i KOSTRA.

Norsk standard 4354 anses å gi den beste inndelingen med tanke på å gi relevant styringsinformasjon for eiendomsforvaltningen.

Konteringer

Økonomiske opplysninger til bruk innen eiendomsforvaltningen kan være usikre i og med den måten det kommunale regnskap føres, med oppdeling i driftsregnskap og investeringsregnskap.

En liten endring/utvidelse i kontostrengen kan være til stor hjelp for eiendomsforvalteren.



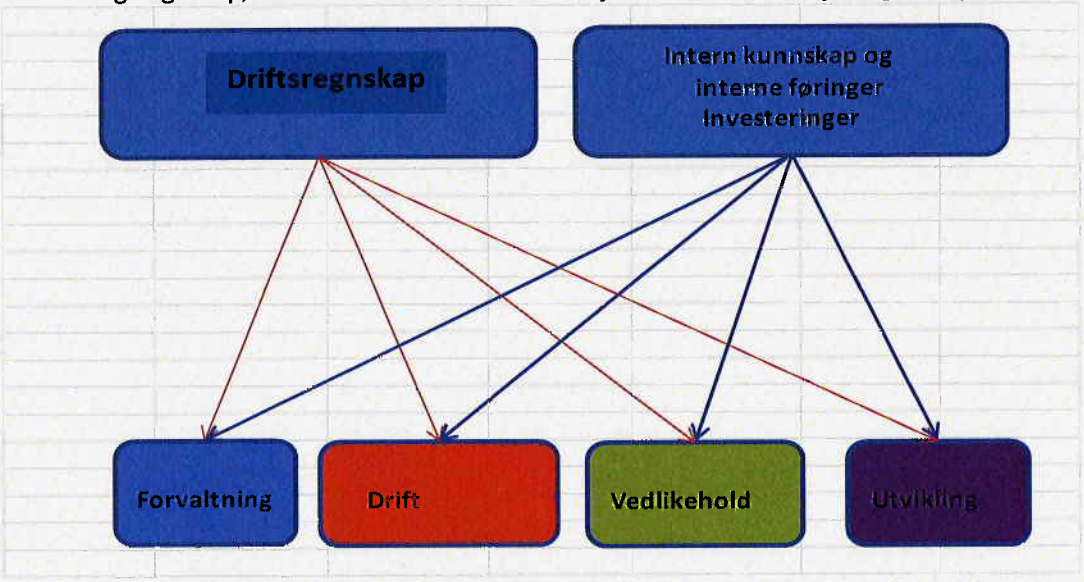
Figuren viser utvidet kontostreng

Fakturabehandling

Ved å utvide fakturabehandling til også å ta med "Prosessnummer" som her kontering etter NS 3454 og "Objekt", gårdsnummer, er det fult mulig å få oversikt på FDVU nivå og gårdsregnskap.

3. GJENNOMFØRING

Prinsippene for å isolere FDVU kostnader er å gjennomgå kommunens driftsregnskap og investeringsregnskap, samt å innhente unik informasjon hos administrasjon og driftspersonell.



Følgende tilpasninger har vært nødvendig å gjøre for å få frem mest mulig korrekte tall

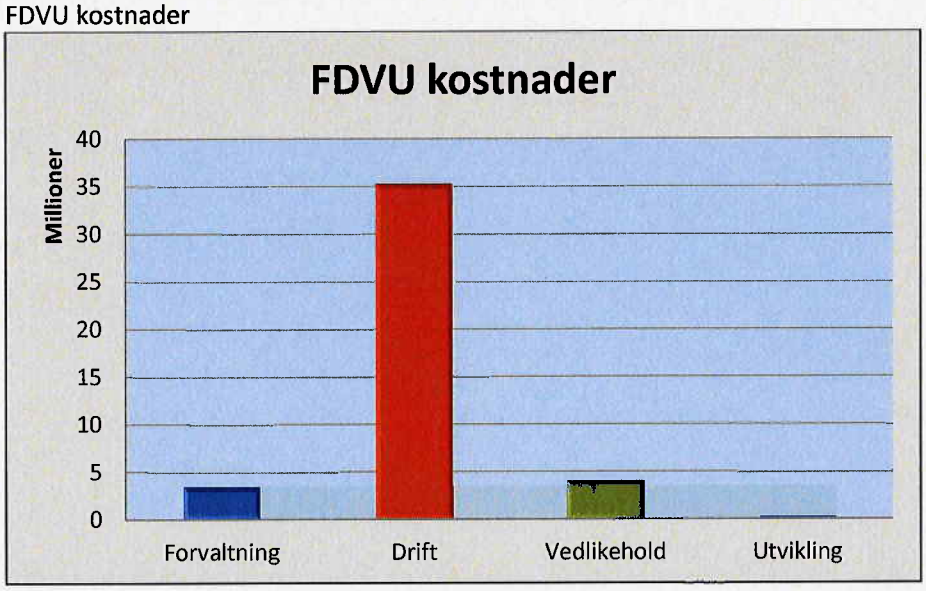
- Administrasjonskostnader konteres på forvaltningskostnader
- Enhetsleder fordeles 35 % park og 65 % eiendom
- Prosjektleder tillegges forvaltningskostnad
- Vaktmestre: Totalt antall vaktmestre multiplisert med årslønn, inkludert sosiale kostnader er fordelt med 75 % driftskostnader og 10 % på vedlikeholdskostnader. Resterende 15 % er servicekostnader(ikke FDVU) *
- Vedlikeholdsteam(vaktmestre) fordeles med 50 % på formålsbygg og 50 % på boliger
- Driftsleder bygg og renholdsleder konteres driftskostnader
- Merkantilt. Regnskap, økonomi, lønn etc. (den delen av kommunens merkantile del som kan relateres til eiendomsforvaltningen) er anslått til 0,6 M kr.
- Investeringer som er forårsaket av manglende vedlikehold plasseres som 70 % vedlikehold og 30 % utvikling (anslått til 1 Mkr, gjennomsnitt de siste år(Gunnar)
- Andre forvaltningskostnader fremkommer av anslag og regnskap samt beregninger
- Andre driftskostnader fremkommer fra regnskap og beregninger
- Utendørs driftskostnader fra regnskap og noen beregninger
- Moms kompensasjon er hentet fra konto 1429, regnskap 2011
- Figurene fremkommer som følge av analysering av regnskapstall, i største grad fra 2011, i mindre grad fra 2010.

**** NB! Omlag 740 000 kroner er trukket fra driftskostnader(vaktmesterlønn). Disse kostnader tillegges service som er kostnader som ikke er relatert til eiendomsforvaltningens (FDVU).***

Feilmargin i innhentet data er vanskelig å anslå. Dette fordi det forekommer feilføringer i regnskapene og at enkelte utgifter utilsiktet «kamufleres» under kontoer av annen karakter enn eiendom. Det er også en del samle kontoer som det ikke lar seg gjøre å spesifisere til ett enkelt bygg, men til byggene totalt. Feilene kan slå begge veier, men med et såpass stort tallgrunnlag vil dette sannsynligvis utjevnes.
Der tallmateriale ikke forefinnes er dette forsøkt belyst og fordelt ved å bruke normtall/nøkkeltall i oversiktene.

4. FUNN

FDVU kostnader



Figuren viser totale FDVU kostnader for formålsbyggene i Fauske kommune

Forvaltningskostnadene er på det jevne om enn noe høyt. Forvaltningskostnadene innehar, administrasjon, planlegging, forsikring, FDVU dokumentasjon, budsjett, økonomisk oppfølging, HMS, personalledelse, skatter og avgifter og andre forhold regulert gjennom lover og forskrifter.

Driftskostnadene er den største faste kostnadene innen eiendomsforvaltningen.
Ut fra figuren ser vi at det er driftskostnadene som markerer seg sterkt. I disse kostnadene ligger energi, renhold, serviceavtaler, lønnskostnader til driftspersonell og serviceavtaler. Renhold og energi, utgjør alene ca. 2/3 av disse kostnadene.

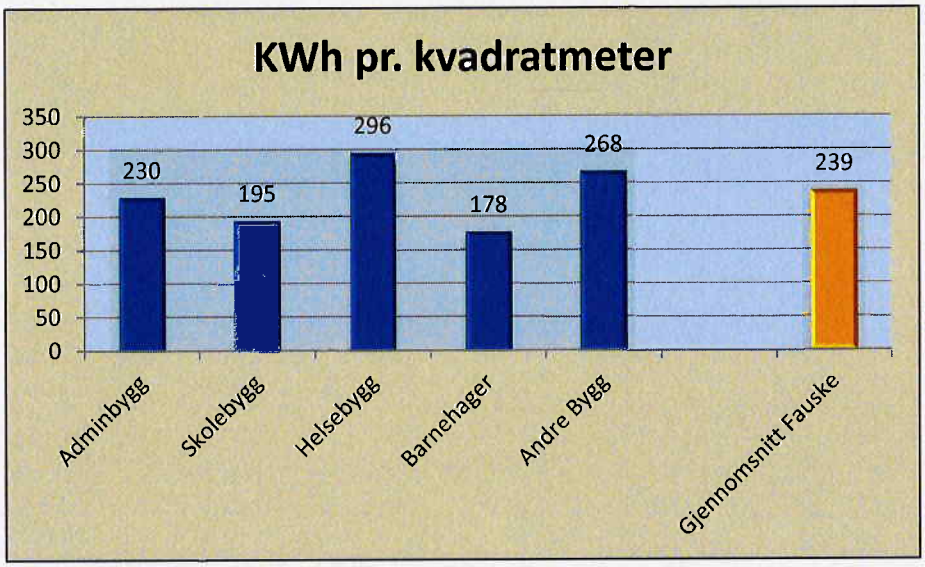
Driftskostnadene skal normalt være de høyeste kostnadene i eiendomsforvaltningen, men en så markert høy søyle, tilsier unødvendige høye faste kostnader. Det er god grunn til å tro at dette skyldes manglende eller for lite vedlikehold de senere år.

Vedlikeholdskostnadene(grønn søyle) understreker dette for siste år(2011). Vedlikeholdskostnadene er i første rekke kostnader som er nødvendig for å opprettholde et fastsatt kvalitetsnivå på bygg og installasjoner slik at bygget fungerer som tiltenkt innenfor en gitt brukstid.

Utviklingskostnadene er på det nærmeste fraværende, men dette er kostnader som skal omfatte oppgradering og utvikling av et bygg over tid å ivaretar krav fra brukerne, marked og myndigheter.

Energiforbruk

Ser vi nærmere på driftskostnadene og tar for oss energiforbruk viser diagrammet et for høyt forbruk av elektrisk energi.
Energiforbruket bør ligge i underkant av 200 KWh/m^2, kanskje helt ned mot 180 KWh/m^2 som et gjennomsnitt for kommunen.



Figuren viser forbruk av elektrisk energi fordelt på byggtyper.

Ulik forbruk på de forskjellige bygg er normalt, helsebygg ligger alltid høyt noe som er forårsaket av døgnkontinuerlig drift.
I denne målingen ligger svømmehallen i «andre bygg» noe som drar opp verdiene for denne kategori. Forbruk administrasjonsbygg er for høyt i forhold til brukstiden.

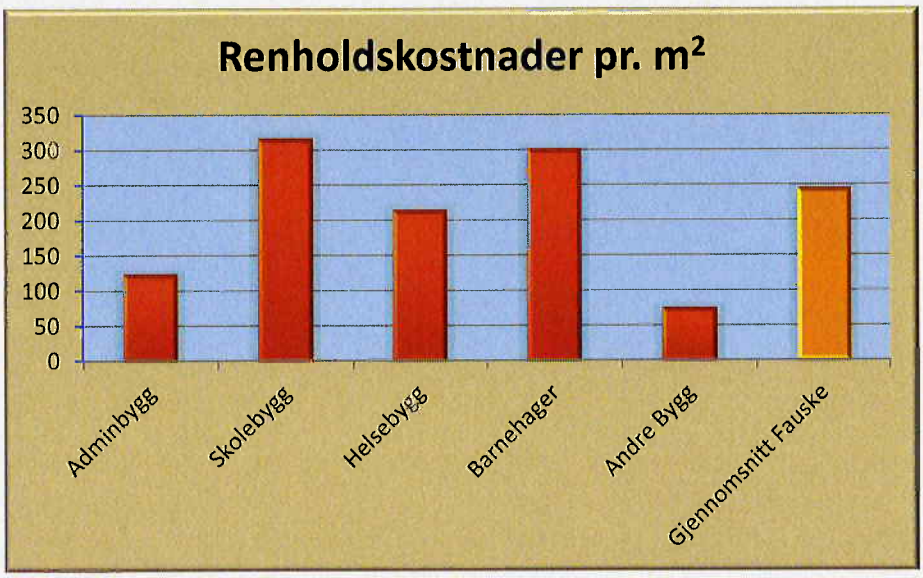
Her ligger et betydelig potensiale i energiøkonomisering. Man skal også være klar over at det trengs et betydelig økonomisk løft for å kunne gå inn å utføre tiltak, her må investeringer til i form av driftskontrollanlegg (SD-anlegg) og energiovervåkingssystemer.
Utbedring av feil på byggene og etterisolering samt oppdatering av vinduer og dører etc.(m.a.o. tette byggene)

Å vedta energiplaner og energisparetiltak uten at det følger midler med, er meningsløst.

Innsparingspotensialet for energiforbruk er betydelig og nedbetalingstiden for investeringene som må til er antagelig relativt kort. (3-5 år)

Fauske kommune bruker ca. 11 Mkr i energikostnader pr år.(avhengig av kald/varm vinter og utvikling av energiprisene).

Renhold



Figuren viser renholdskostnader pr. kvadratmeter og år.

Renholdskostnader er den andre store utgiftsposten innen driftskostnader. Et godt og effektivt renhold er svært viktig for alle brukere av byggene, det skaper trivsel som igjen legger til rette for en god og produktiv arbeidsdag.
Variasjon mellom ulike byggtyper er normalt, men her ser vi at diagrammet viser en noe underlig fordeling.

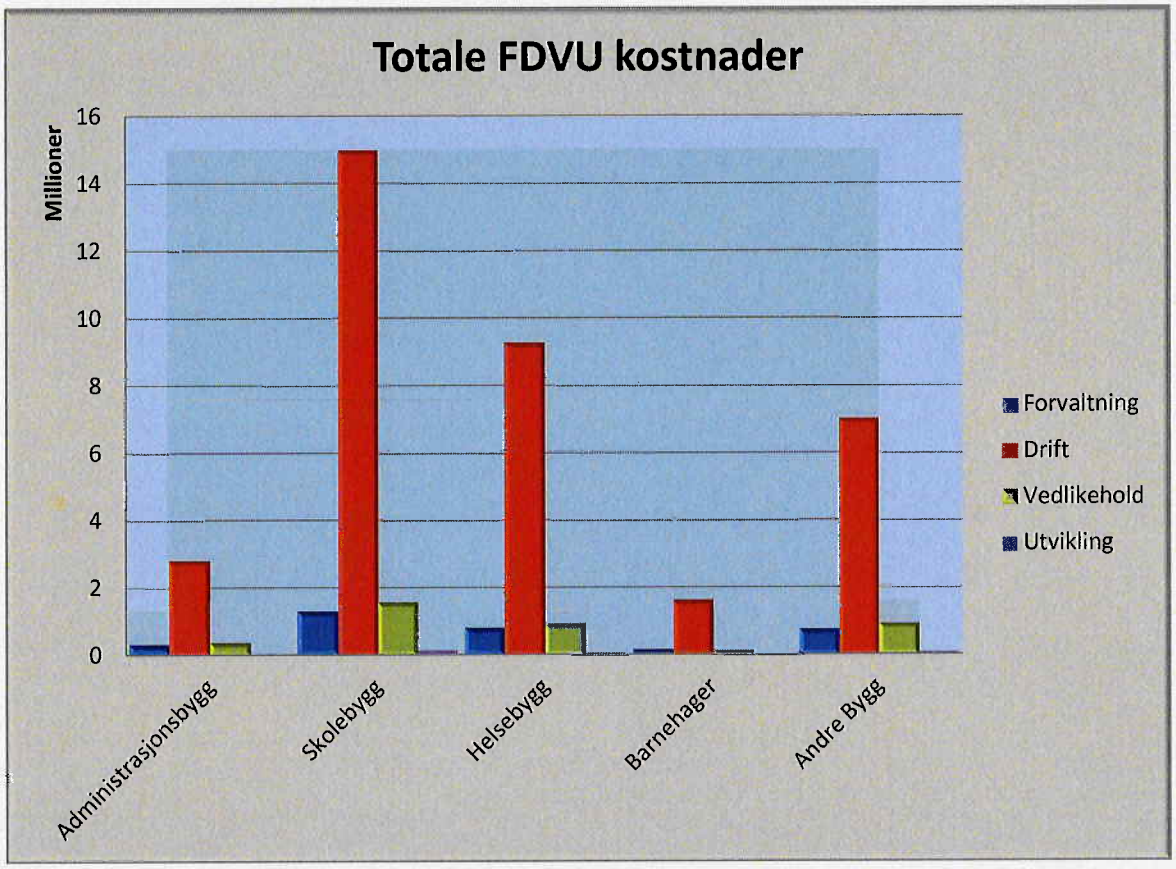
Administrasjonsbygg ligger lavt og noe under normtallet, skolebygg og barnehager ligger langt over normtallene. Helsebygg ligger omtrent der man kan forvente det i og med den spesielle driften på slike bygg.
«Andre bygg» innehar lager etc. og vil av den grunn normalt ha mindre renhold i forhold til sine kvadratmeter.

Høye renholdskostnader er en annen indikasjon på manglende eller lite vedlikehold, man ser ofte at renholdskostnadene stiger i motsatt takt med vedlikeholdskostnader, som reduseres.
Noe av grunnen til dette er slitte overflater, gulv, tak, vinduer ,dører og vegger, som gjør renhold tidkrevende og lite effektivt.

Fauske kommune bruker nærmere 11 Mkr på renhold.

Aktiv bruk av skohyller forenkler renholdet betraktelig

Totale FDVU kostnader fordelt på bygg kategori



Figuren viser en oversikt over FDVU kostnadene på de forskjellige bygnings kategorier

Administrasjonslokalene er beregnet til 4600 kvadratmeter og innehar FDVU kostnader 3,2 millioner kroner.

Skolebygg har mest areal og følgelig de største kostnadene. Totalt FDVU kostnader på skolebygg utgjør ca. 18 millioner kroner fordelt på ca. 19500m^2.

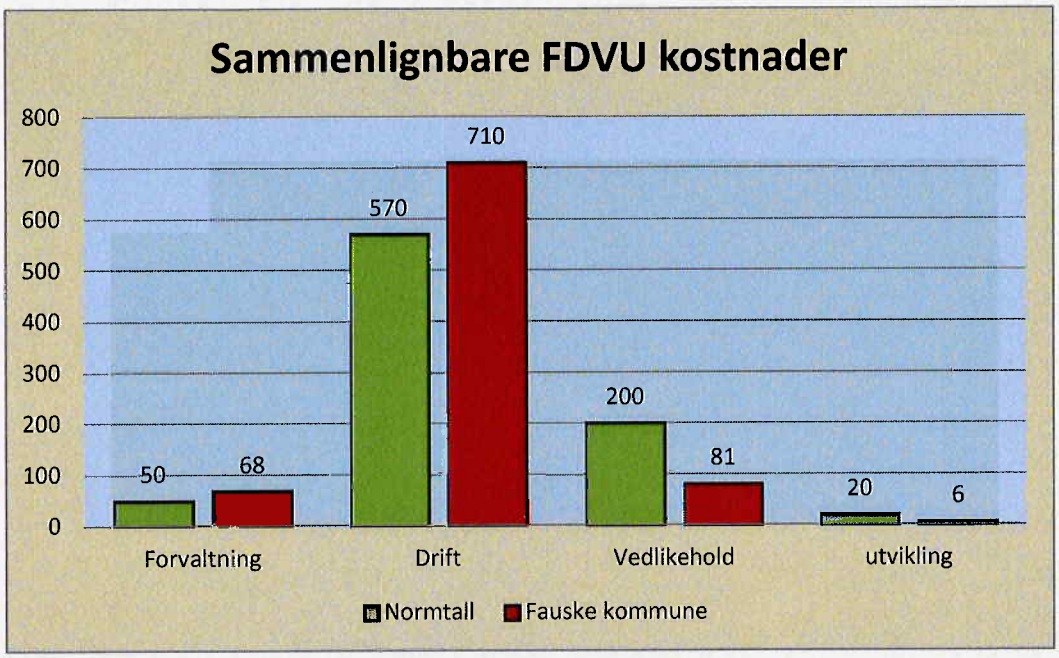
Helsebygg fordrer i overkant av 11 millioner kroner fordelt på 11 900 kvadratmeter.

Barnehager utgjør 2100 kvadratmeter og bærer ca. 2 millioner FDVU kroner.

Andre bygg utgjør 11500 kvadratmeter og består av idrettsbygg, kulturbygg, svømmehall, lager, brannstasjoner somt lokaliteter for en del organisasjoner. Denne kategori bærer 8,7 millioner FDVU kroner.

Fordeling av byggtyper i forhold til landsgjennomsnittet i Norge er om lag som landet forøvrig, med den markante vridning av FDVU kostnaden mot faste kostnader, driftskostnadene, er urovekkende.

Sammenlignbare FDVU kostnader



Figuren viser FDVU kostnader i Fauske kommune sammenlignet med normtall for bransjen.

Totalt sammenlignbare FDVU kostnader i Fauske kommune sammenlignet med normtall fra bransjen gir en indikasjon for at kommunen bruker litt i overkant av hva som er det egentlige behovet.

Normtall eller nøkkeltall fremkommer som registrerte kostnader for et stort antall kvadratmeter, typisk bygningsmasse og et gitt kvalitetsnivå og/eller LCC. (se: Nøkkeltall og LCC kostnader, side 11)

Forvaltningskostnadene i kommunen er noe høyere enn normen, dette er ikke så uvanlig for mindre kommuner. Mindre kommuner trenger samme administrative tjenester innen eiendomsforvaltningen som større kommuner, men har færre kvadratmeter å fordele kostnadene på.

Driftskostnadene i Fauske kommune er betydelig høyere enn normtallene skulle tilsi og grunnen for dette er beskrevet tidligere i rapporten.

Vedlikeholdskostnadene er svært lave. En stor del av disse kostnader er lønnskostnader til vaktmestrene. Differansen mellom et sunt vedlikeholds trykk og forbruket i kommunen er ca. 120 kr pr. kvadratmeter. Dette utgjør ca. 6 millioner kroner og tilsvarer om lag ekstraforbruket av driftskostnadene.

Utviklingskostnaden er på det nærmeste fraværende og dette forsterker den skjeve utviklingen av kostnadsfordelingen med stort trykk på faste kostnader(Driftskostnader)

KONKLUSJON

FDVU kostnader

Fauske kommune bruker tilstrekkelige med midler til sin eiendomsforvaltning (FDVU kostnader), men fordeling av midlene er svært ufordelaktige. En kraftig helling mot høye driftskostnader indikerer et vedlikeholdstrykk som er for lavt. Dette genererer høye driftskostnader uten at tilstanden på byggene bedres. Det er heller rimelig å tro at tilstanden forverres.

850 kroner pr. kvadratmeter(BTA) skal være tilstrekkelig for å kunne ivareta nødvendig vedlikehold og utvikling av bygningsmassen.
Utgangspunktet for dette er at byggene har en viss kvalitet, tilstandsgrad.

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad benevnes fra 0 til 3, der 0 er nye, gode bygg hvor alt er i orden og tilstandsgrad 3 er dårlige bygg som er overmoden for renovering/sanering.
Tilstandsgrad 1 bør være et mål for kommunens eiendommer/bygninger. Det er en tilstand som ivaretar brukernes behov på en god måte. Den ivaretar eiernes forpliktelser for sine ansatte, myndigheter og lovverk. Tilstandsgraden er verdibevarende.

Kostnadsdekkende husleie

Kostnadsdekkende husleie er de midlene som kreves for å betjene kapitalkostnader og FDVU kostnader for å opprettholde bygningens kvalitet over en gitt tidsepoke.
FDVU kostnadene kan fremkomme ved nøkkeltallsberegninger, eller ved direkte analyse av hvert enkelt bygg(LCC) og vedlikeholdskostnadskartlegging av byggene

Synliggjøring av kostnader

Å synliggjøre kostnadene er svært viktig slik at oppdragsgiver(kommunestyret) danner seg et bilde av hvordan forvalter bruker pengene som tillegges eiendomsforvaltningen.
Kostnadene for hvert enkelt bygg eller bygningsenhet(for eksempel sykehjem, skole eller garasjeanlegg) stilles opp i et gårdsregnskap.
Samtidig er det viktig å splitte kostnadene opp i de store utgiftspostene som renhold, energi, forsikringer, renovasjon, vedlikehold osv.

Service kostnader

Service kostnader i undersøkelsen er beregnet til ca. kr **740 000**.-. Dette er kostnader som normalt ikke hører til innen eiendomsforvaltning og fremkommer som tjenester til brukerne, post, ommøblering, hente og bringetjeneste, brukerutstyr og hjelpemidler.

Det spirer og gror i Fauske

Litteratur og henvisninger:

NOU 2004:22 Velholdte bygg gir mer til alle
Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

Vedlikehold i kommunesektoren
Fra forfall til forbilde (Multiconsult, Price Watherhouse Cooper)

Facility Management; Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger
(Professor i FM: Tore I Haugen)

Norsk Standard NS 3454; Livssykluskostnader for byggverk

Diverse foredrag: Svein Bjørberg, professor II, NTNU og MRIF Multiconsult

AEF (Arbeidsgruppen for eiendomsforvaltning) Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

Kommunal eiendomsforvaltning (community's facility management)Masteroppgave, OAH

2

2012

Tilstandsvurderinger

Tilstandsanalyser. Delrapport 2, desember 2012

Tilstandsanalyse er en teknisk metode for å kartlegge feil og mangler ved et bygg eller en bygningsmasse. Analysen er et utmerket hjelpemiddel til vedlikeholdsplanlegging og for å kartlegge behovet for vedlikeholdsmidler.

Innholdsfortegnelse

FORMÅL **2**

SAMMENDRAG **3**

INNLEDNING **5**

1.1 HVEM EIER KOMMUNENS EIENDOMMER 5
1.2 EIENDOMSFORVALTNING «AD HOC» 6

2 TILSTANDSGRAD OG KONSEKVENSGRAD **7**

2.1 TILSTANDSGRAD 7
2.2 PRINSIPPER FOR TILSTANDSREGISTRERING 8
2.3 REGISTRERINGSNIVÅER 8
2.4 VURDERINGSTABELL 9
2.5 SKJEMA FOR TILSTANDSANALYSE 11
2.6 ERFARINGER FRA BRANSJEN 12
2.7 TYPISKE SKADESTEDER 12
2.8 BETONGSKADER 13
2.9 FUKTPROBLEMATIKK 13

3 TILSTANDSVURDERINGER **14**

3.1 TILSTAND SKOLEBYGG 14
3.2 TILSTAND KULTURBYGG 16
3.3 TILSTAND BARNEHAGER 17
3.4 TILSTAND HELSEBYGG 18

4 KONKLUSJON OG STRATEGIER **20**

4.1 MATERIALVALG 20
4.2 TILPASNINGSDYKTIGHET 20
4.3 AMBISJONSNIVÅ 22
4.4 KOSTNADSEFFEKTIV EIENDOMSFORVALTNING 22
4.5 OPPGRADERINGSBEHOV OG ETTERSLEP 23
4.6 KOMMUNEN SOM EIER 24

5 TILSTAND OG KOSTNADER(MULTICONSULT) **25**

LITTERATUR OG HENVISNINGER: **27**

FORMÅL

Kommunestyret i Fauske kommune har i sak 074/12 "bedt om å få seg forelagt egen sak vedrørende forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsforvaltningen i økonomiplanperioden".

Denne rapport er å anse som andre del av prosjektet: ***»Helhetlig vurdering av den kommunale eiendomsforvaltning i Fauske kommune».***

Rapportens formål er å kartlegge tilstanden på formålsbyggene i Fauske kommune. Tilstandsregistreringen er foretatt på et grovt nivå og følger delvis metodikken i NS 3424.
Rapporten er andre delrapport i en serie rapporter som skal se på den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.
Rapporten gir en samlet vurdering av eiendommenes tilstandsgrad og vedlikeholdsetterslep, i tillegg til formålsbyggenes kategoriinndeling.

Denne rapporten er nummer to i en serie rapporter om den totale eiendomsforvaltningen i kommunen. Første rapport omhandlet FDVU kostnader for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 17.10.2012.

Neste delrapport vil omhandle boliger og boligforvaltning.

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

Grunnloven § 19 lyder:

"Kongen vaager over, at Statens Eiendomme og Regalier anvendes og bestyres paa den af Storthinget bestemte og for Almenvæsenet nyttigste Maade."

***

Sammendrag

Delrapport 2- Eiendomsforvaltning i Fauske kommune - tilstandsanalyse

Den kommunale eiendomsforvaltningen har svært stor betydning for de fleste innbyggerne i den enkelte kommune. Kvaliteten på de tjenester og de tilbud som innbyggerne får fra det første møte med helsestasjonen, gjennom hele livsløpet til sykehjemmet, er et møte med kommunale tjenester presentert og utført i kommunale eiendommer.

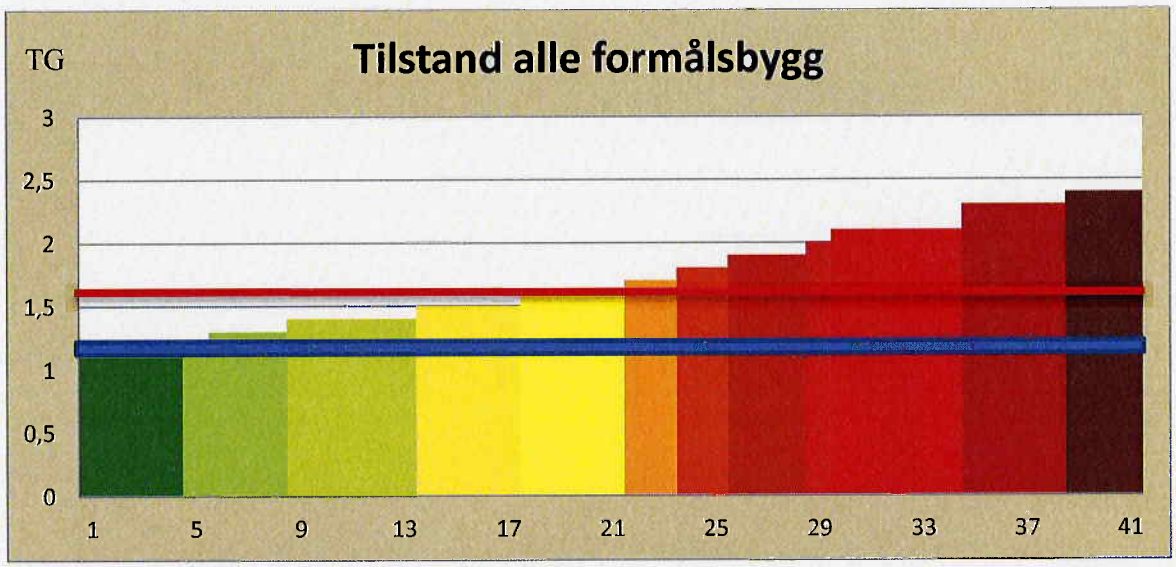
I 2050 vet vi at 80 % av de bygningene vi har rundt oss i dag, fortsatt vil være der. Det krever bærekraftig oppgradering av eksisterende bygninger.

De siste årene har begrepet kommunal eiendomsforvaltning i stor grad vært synonymt med etterslep i vedlikehold. Den kommunale eiendomsforvaltningen har nok ikke hatt den samme status i den lokalpolitiske debatten som kvaliteten på de myke tjenestene innenfor helse- og oppvekstsektorene.

Tilstandsanalyse er en teknisk metode for å kartlegge feil og mangler ved bygningsdeler, et bygg eller en bygningsmasse. Analysen er et utmerket hjelpemiddel til vedlikeholdsplanlegging og for å kartlegge behovet for vedlikeholdsmidler.

Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

TG 0 = Ingen symptomer (best)
TG 1 = Svake symptomer
TG 2 = Middels kraftige symptomer
TG 3 = Kraftige symptomer, sammenbrudd og funksjonssvikt(dårligst)

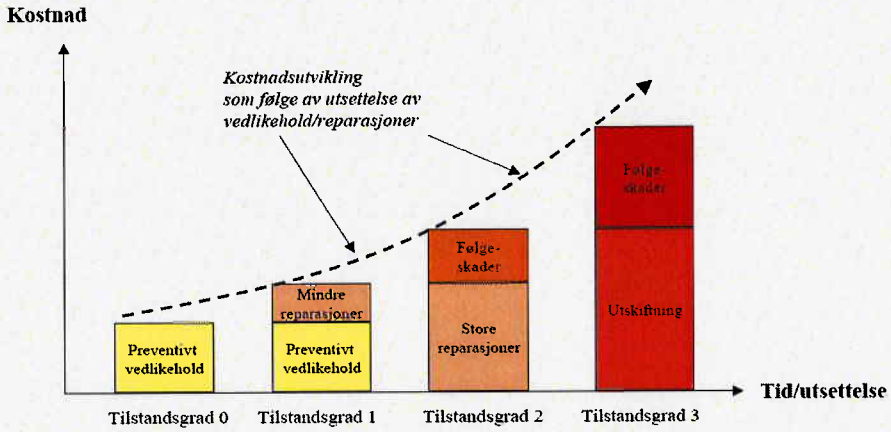


Samlet vektet tilstand på formålsbyggene i kommunen

Tilstandsgrad(TG) på det enkelte bygg fremkommer som et gjennomsnitt av de undersøkte punkter.
Derfor fremkommer desimaler, som gir større brukbarhet for kommunen.
Tilstandsgrad bedre enn 1,0 settes som godt. Enkeltkomponenter kan ha behov for tiltak, men helhetsinntrykket av disse er godt.

Tilstandsgrad fra og med 1,1 og til og med 1,5 fremstår som noe uakseptabelt, og har en eller flere komponenter med behov for ekstraordinært vedlikehold og / eller utskiftning. Bygningsmassen som befinner seg i dette tilstandsintervallet er utsatt for stadig hurtigere nedbrytning, og vil kunne påføre negative konsekvenser for bygningsmessig drift og vedlikehold, men også for virksomheten i bygningen.

Bygningsmasse med tilstandsgrad 1,6 eller dårligere fremstår som uakseptabel, med dårlig og til dels meget dårlig teknisk tilstand. Fra et bygningsteknisk ståsted, er det her snakk om omfattende og til dels et prekært behov, for teknisk oppgradering.



Kostnadseskalering som følge av manglende eller utsatt vedlikehold

Undersøkelsene(Delrapport 1 og Delrapport 2) viser at det ikke alltid er lineær proporsjonalitet mellom forbruk av midler til drift og vedlikeholdssektoren og tilstand på bygningsmassen. Dette kan ha flere årsaker, men sentralt står organisering av eiendomsforvaltningen og systematikk i forbindelse med utøvelse av eiendomsdrift.

For nybyggprosjekter er det viktig å tenke bærekraft og langsiktighet. Vi må planlegger for fremtidig drift, vedlikehold og utvikling helt fra tidligfasen av – livsløpsplanlegging.

Tilstandsanalysen i denne rapporten er utført av driftsleder (bygg og eiendom) vaktmester på de respektive bygg og undertegnede.

Tilstandsanalyse i bibelsk tid

3. Mosebok 14. kapitel vers 33 – 45 står det om analyse av spedalskhet og ekte spedalskhet i bygninger.

«Når I kommer til Kanaans land som jeg gir eder til eiendom, og jeg lar spedalskhet komme på noget hus i det land I får eie, da skal den som eier huset, gå å melde det til presten og si: det ser for meg ut som det er kommet spedalskhet på huset»

Dette var da fuktproblemer som ga symptomer i form av grønnlige eller rødlige fordypninger på veggene.

Husets eier skulle tilkalle presten fordi det var han som kunne gjøre tilstandsanalysen. Var dette ekte spedalskhet så skulle huset rives, både stener og treverk og alt lerret, og de urene materialene skulle føres på utsiden av byen til et urent sted.

Innledning

1.1 Hvem eier kommunens eiendommer

"Kommunestyret er kommunens formelle eier. Formannskapet er kommunens operative organ som møtes mellom hvert kommunestyre for å avgjøre saker og forberede saker for kommunestyret. Kommunestyret vedtar fordeling av kommunens resurser. Kommunestyret oppretter eventuelle eiendomsstyrer og bestemmer mandatet og rammene for styret". (Bedre eierskap til kommunens bygninger, KoBE, FOBE rapport 2007)

Gjennom årsbudsjett og økonomiplaner foretar kommunestyret de overordnede prioriteringer mellom ulike kommunale oppgaver og tjenester.

For å få frem en likeverdig behandling mellom eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det derfor viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre konsekvensene av å ikke utføre tilstrekkelig preventivt vedlikehold.

Politiske prioriteringer og handlefrihet er i mye større grad avhengig av eiendomsforvaltning enn de fleste er klar over.
Det er således viktig å være klar over den innvirkning vedlikehold og eiendomsdrift har på budsjett og prioriteringer, og hvordan politikerne er bundet til eiendomsforvaltning.

Nye tekniske løsninger og hjelpemidler, avanserte anlegg innen ventilasjon, varme, brannsikring og lysstyring krever overvåking for å tjene sin hensikt.
Driftspersonell trenger ny kompetanse på disse områder for å kunne drive effektivt, ellers vil dette virke mot sin hensikt, og bli kostbare over tid.

Fokus på brukte midler, tilstandsanalyse, arealeffektivitet og godt opplysningsarbeid om de kommunale bygg vil være viktige faktorer og essensielt for politikerne.

Endrede behov innenfor kjernevirksomheten, nye undervisningsformer, endrede planløsninger, nye former for bofellesskap for eldre, standard på boliger etc. stiller krav om at mange kommuner må tenke nytt. Fleksible og tilpasningsdyktige bygg blir viktig.

1.2 Eiendomsforvaltning «ad hoc»

Ad hoc metoden er lite forutsigbar, men kan også vare politisk bevist for å utnytte systemer, ordninger og overføringer som dukker opp med ujevne mellomrom

Konsekvensene er at de mange små vedlikeholdsoppdragene som genereres og undertrykkes over år, utvikler seg til å bli store renoveringsprosjekt som presser seg inn i økonomiplanen, og ofte kan lamme den politiske handlefriheten for år framover. Prosjektene presser seg fram fordi de følges av statlige påbud og trusler om stenging fordi forholdene er uakseptable og helsefarlige for brukerne.
For politikerne er det særlig alvorlig fordi de blir tvunget fra et ønske om å drive planlagt utvikling av kommunen, til finansiering av ad hoc prosjekt som dukker opp fra den udefinerte massen av vedlikeholdsetterslep.

Prosjektene må for en stor del finansieres over investeringsbudsjettet, og for store deler av det kommunale budsjettet går med til nedbetalinger av lån og renter i denne forbindelse.
Det er ikke uvanlig at det finnes lån på utrangerte bygg, lån som ennå betjenes av kommunen.

Bygg er blitt en forbruksartikkel !!

2 Tilstandsgrad og Konsekvensgrad

Standarden (NS 3424)opererer med begrepene *Tilstandsgrad* og *konsekvensgrad og risiko.* Mange vil nok oppfatte at det kunne klart seg med en gradering, f eks skadegrad eller lignende. Men en tilstandsanalyse kan også avdekke feil utførelse, uten at det nødvendigvis er blitt skade ennå.

2.1 Tilstandsgrad

De fire tilstandsgradene er definert som følger:

- Tilstandsgrad 0: ingen symptomer(best)
- Tilstandsgrad 1: svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: kraftige symptomer(dårligst)

Dette betyr at en tilstand skal angis ved tilstandsgrad og selve graden vurderes ut fra ett, eller flere enkeltstående symptomer.
Indikatoren forteller om tilstanden objektet, bygget, bygningsdelen befinner seg i.

Eksempler på symptom kan være:

- Skrå riss på vegg: Alltid symptom på en differansebevegelse. Årsak: Ujevne setninger, utilsiktede punktlaster, telehiv etc.

- Horisontale riss: På kjellervegg vil dette være symptom – problem. Årsak: Jordtrykk.

- Mugglukt: For høy fuktighet, dårlig lufting, sopp

- Avskalling på innside: Ved yttervegg så kan dette tyde på problem med drenering, skrått terreng inn mot bygget der takvann kommer ned. Ved innervegg tyder dette på fukt oppsug fra grunnen.

Konsekvenser
For å kunne anbefale tiltak når en vurderer tilstandsgraden må konsekvensen av tilstanden vurderes.
Konsekvensgraderingen er inndelt på samme måte som tilstandsgraden, dvs.:

- Konsekvensgrad 0: ingen konsekvenser
- Konsekvensgrad 1: små konsekvenser
- Konsekvensgrad 2: middels store konsekvenser
- Konsekvensgrad 3: store konsekvenser

I hvert enkelt tilfelle må det spesifiseres hvilke konsekvenser som legges til grunn. Dette kan være:

- Sikkerhet (S) bæreevne, brannsikkerhet, etc.
- Helse / miljø (H) luftkvalitet, støynivå etc.
- Økonomi (Ø) vedlikehold, utskifting, følgeskader etc.
- Estetikk (E) overflater, renhold etc.

Eksempel: TG 2, KG 3(Ø) forteller om en tilstand med middels kraftige symptomer, men som kan gi store konsekvenser for økonomien.
F.eks. et flatt tak med store vannansamlinger (middels kraftige symptomer, og manglendefall til sluk) som gir isdannelser og derved ekstra påkjenninger på pappen samt oppbygging av is / vann under beslag etc. Dette kan gi lekkasjer og derved store kostbare følgeskader.

2.2 Prinsipper for tilstandsregistrering

Tilstandsregistrering bør brukes gjennom hele byggets brukstid eller levetid, dvs. gjennom hele livssyklusprosessen.
Alle disse tilstandsrapportene utgjør så byggverkets totale *tilstandsdokumentasjon.*
Når et byggverk tas i bruk skal tilstanden totalt sett og for den enkelte bygningsdel være TG=0. Når så bygget brukes vil egenskapene etter hvert forringes og tilstanden går over i TG=1, dvs. det begynner å bli litt estetisk forringet for siden, ved TG=2, bli mer skader etc. Om man så ikke gjør noe vil TG=3 inntreffe og man må ofte skifte bygningsdelen ut, eller foreta store reparasjoner. Det er derfor viktig å ha definert hva en skal reagere på for å sette inn preventive innsatser slik at bygningsdelen oppnår en forventet levetid, samt at en oppnår den best mulige økonomiske situasjonen over tid.

Preventivt vedlikehold skal forhindre reparasjoner og følgeskader. Om vedlikeholdet utsettes; får vi vedlikeholdskostnader og reparasjonskostnader i tillegg. Ytterligere utsettelse vil kunne gi store reparasjoner kostnader, samt følgeskader. Om en fremdeles ikke gjør noe vil det hele utvikle seg til utskiftinger, samt store følgeskader. (se figur side 22)

2.3 Registreringsnivåer

Selve registreringsarbeidet skal gjennomføres på et nivå som er tilpasset formålet. Standarden skiller derfor på tre nivåer.

Nivå 1: Dette er groveste nivå, dvs. en registrering av generell overordnet art utført visuelt men kombinert med enkle målinger om nødvendig. Grovt mengdeoverslag om kostnader for tiltak skal angis.

Nivå 2: Registrering av generell art men mer dyptgående enn nivå 1. Omfatter også gjennomgang av underlagsdata som tegninger, beskrivelser etc. Om formål eller symptomer tilsier det skal det på dette nivå gjennomføres mer omfattende registreringer og eller målinger.

Nivå 3: Dette er det fineste nivået og benyttes ved spesielle situasjoner og omfattes bare av enkelte bygningsdeler. Innebærer særlig nøyaktige måle- og prøvemetoder samt også eventuelle laboratoriemålinger.

Denne tilstandsanalysen er på et grovt nivå, som er tilpasset formålet med oppgaven og for å kunne gi et helhetsinntrykk for bygningsmassen.

2.4 Vurderingstabell

Vurderingtabellen gir en veiledning i klassifisering/tilstand på de forskjellige bygningsdeler og gir et likt vurderingsgrunnlag foranalysen og gir lite rom for subjektive oppfatninger.
Dette er viktig i forhold til sammenlikninger av tilstand, økonomiske beregninger og fremtidige tilstandsanalyser for å kunne observere endringer i bygningsmassen.

Bygningsdel	Tilstandsgrad 0	Tilstandsgrad 1	Tilstandsgrad 2	Tilstandsgrad 3
BYGG				
UTVENDIG:				
Grunn, fundamenter og bæresystem	Sikre grunnforhold, fundamentert på/til fjell (peler). Ingen tegn til eller risiko for setninger. Ingen tegn til nedbryting eller svekkelse av bæresystem som følge av alder, økte påkjenninger el. Ingen nedbøying etc.	Sikre grunnforhold, fundamenter på såle. Små tegn til setninger/riss men stabilt.	Fundamentert på såle, noe tegn til økende setninger. Tegn til svekkelser i form av avskallinger, sprekker etc.	Ustabile grunnfohold, tegn til setninger eller høy risiko for påbegynnende setninger. Tydelige tegn til nedbryting eller svekkelse av bæresystem som følge av alder, økte påkjenninger el. Tegn på underdimensjonering, synlig nedbøying, armeringskorrosjon etc.
Vinduer, ytterdører	Ingen skader, kun mindre slitasje fra nybyggstandard.	Noe avflassing på overflatebehandling. Ingen tegn på råte	Oppsprukket treverk og tegn på begynnende råte. Delvis behov for oppgradering/utskiftning.	Store skader, sprekkdannelse og/eller råte i karm/ramme, dårlige hengsler etc. Behov for utskiftning.
Utvendig kledning og overflate. Utvendige trapper, balkonger.	Ingen skader, kun mindre slitasje fra nybyggstandard.	Noe avflassing / små riss på overflatebehandling. Ingen tegn på råte / korrosjon.	Oppsprukket treverk/ puss og tegn på begynnende råte / korrosjon. Delvis behov for oppgradering/utskiftning.	Store skader, riss, sprekker, råte etc. Stort behov for utskiftning/ oppgradering/ rehabilitering.
Yttertak, takrenner, nedløp	Ingen skader, kun mindre slitasje/aldring fra nybyggstandard. God utforming i tekning og beslag i tilslutninger til gjennomføringer, piper, takrenner etc. God avrenning mot renne/sluk.	Begynnende mosegroing. Små/lite tegn til slitasje på tekking / deformasjoner på renner / avløp / beslag	Klare tegn på begynnende skader i tekking. Lekkasjer i nedløprør, og renner. Omfattende mosevekst. Behov for periodisk vedlikehold	Store skader i tekningen, lekkasje, brudd i nedløpsrør, tette sluk etc. Krav til rehabilitering/utskiftning
INNVENDIG:				
Innvendig kledning, overflater(gulv og himling), innvendige vinduer og dører, innvendige trapper	Ingen skader, kun mindre slitasje fra nybyggstandard. Ingen skjevheter eller ujevnheter. Jevne, fine overflater med tilnærmet nye belegg.	Begynnende tydelig slitasje. Noe avflassing / små riss. Slitasje i trafikkerte arealer	Punktvis sterk slitasje / sprekker. Behov for periodisk vedlikehold	Store skader og omfattende slitasje. Behov for omfattende oppussing og rehabilitering/utskiftning
Fast inventar	Ingen skader, kun mindre slitasje/aldring fra nybyggstandard.	Få skader og ok standard. Noe slitasje og umoderne.	Slitt og en del skader. Umoderne og beov for oppgradering.	Omfattende skader og slitasje. Utidsmessig og lite funksjonellt. Behov for utskiftning.
VVS				
Vann og Sanitær	Bunnledninger, ledningsnett, armatur og utstyr i tilnærmet nybyggkvalitet. Ingen tegn til problemer. Gjenstående levetid tilnærmet som nytt anlegg. Restkapasitet	Anlegg inntil 15 år men godt ivaretatt. Ingen tegn til lekkasjer eller annet negativt. God kapasitet	Eldre anlegg inntil 30 år. Eldre anlegg enn 30 år men godt ivaretatt med utskifting av deler med korte levetider. Tegn til underkapasitet	Anlegg over 30 år og uten noen utskiftinger. Stort behov for utskiftning/oppgradering.
Varme	Ledningsnett, armatur og utstyr i god stand og tilnærmet nybyggkvalitet. Gjenstående levetid tilnærmet som nytt anlegg. Rom og soneregulering. Restkapasitet. Flere energikilder	Anlegg inntil 10 år. Soneregulering. Ingen tegn til lekkasjer eller annet negativt. God kapasitet	Eldre anlegg inntil 20 år. Eldre anlegg enn 20 år men godt ivaretatt med utskifting av deler med korte levetider. Ingen rom eller soneregulering. Tegn til underkapasitet	Anlegg over 20 år og uten noen utskiftinger. Stort behov for utskiftning/oppgradering.
Kjøling	Ledningsnett, armatur og utstyr i god stand og tilnærmet nybyggkvalitet. Gjenstående levetid tilnærmet som nytt anlegg. Rom og soneregulering. Restkapasitet.	Anlegg inntil 10 år. Soneregulering. Ingen tegn til lekkasjer eller annet negativt. God kapasitet	Eldre anlegg inntil 20 år. Eldre anlegg enn 20 år men godt ivaretatt med utskifting av deler med korte levetider. Ingen rom eller soneregulering. Tegn til underkapasitet	Anlegg over 20 år og uten noen utskiftinger. Stort behov for utskiftning/oppgradering.
Brannslokking	Anlegget er moderne og i meget god stand og iht forskriftskrav	Anlegg i god stand, tilfredstiller forskriftskrav.	Eldre anlegg med behov for oppgradering/utskiftning av enkeltkomponenter.	Tilfredstiller ikke forskriftskrav
Luftbehandling / ventilasjon	Nyere anlegg i meget god stand. Ingen driftsstans. Kapasitet iht funksjonskrav (og evt restkapasitet) og stor energifleksibilitet. Tilstrekkelig filtrering, god fordeling og uten trekk. Gjenvinningsanlegg.	Anlegg inntil 10 år. Fungerer tilfredsstillende. Få/ingen driftsstans. Kapasitet iht funksjonskrav og en viss grad av energifleksibilitet. Tilstrekkelig filtrert og lavt forurensingsnivå. Noe trekk som følge av luftfordelingsprinsipp og utforming. Har gjenvinningsanlegg.	Anlegg inntil 25 år. Fungerer ikke tilfredstillende, enkelte driftsstans. Feil luftfordelingsprinsipp/utforming forårsaker trekk. Behov for delvis oppgradering/utskiftning. Tegn til underkapasitet.	Mangler anlegg, men har behov. Evt. anlegg over 25 år. Stor sannsynlighet for funksjonssvikt/ hyppige driftsstans. Kapasitet ikke iht funksjonskrav. Ikke tilstrekkelig filtrering. Ingen energifleksibilitet. Krav til utskiftning.

Vurderingstabell, forts.

Bygningsdel	Tilstandsgrad 0	Tilstandsgrad 1	Tilstandsgrad 2	Tilstandsgrad 3
BYGG				
ELKRAFT				
Generelle anlegg / fordeling	Bæresystemer, jording etc i meget god stand. Inntaks- og stigeledninger, hoved- og underfordelinger i meget god stand. Tilnærmet nytt anlegg. Bra reservekapasitet/ tilstrekkelig dimensjonert i forhold til dagens behov	Nyere anlegg. Nødvendig dokumentasjon jording forefinnes. OK reservekapasitet/ tilstrekkelig dimensjonert i forhold til dagens behov	Eldre anlegg uten dokumentasjon jording. Enkelte bæresystemer i dårlig stand og lite reservekapasitet. Kortslutningsnivåer og stigeledninger bør dokumenteres. Enkelte stigekabler og brytere virker underdimensjonert i forhold til dagens behov	Gammelt anlegg. Stort behov for utskifting/oppgradering. Nødvendige målinger bør utføres. Tegn til underkapasitet
Lys/elvarme/driftsteknisk	Kursopplegg, belysningsutstyr, armaturer, nødlys, varmeovner, varmtvannsbereder, stikkontakter, automatiseringsanlegg etc i meget god stand. Tilnærmet nytt anlegg	Anleggene framstår med god kvalitet og tilfredsstiller forskrifts- og funksjonskrav.	Lysanlegget er umoderne og gir generellt dårlige lysnivåer og en del blending. Nødlysanlegget tilfredsstiller ikke forskriftskrav. Eldre varmeanlegg med dårlig reguleringsmulighet. Behov for delvis oppgradering/utskiftning. Dårlig kapasitet.	Gammelt anlegg. Stort behov for utskifting/oppgradering
TELE OG AUTOMATISERING				
Generelle anlegg og svakstrømsanlegg (data, telefon, alarm og signal, lyd og bilde)	Bæresystemer og fordelinger i meget god stand og god reservekapasitet. Tilnærmet nytt anlegg. Kursopplegg og utstyr er i meget god stand og tilnærmet nytt.	Moderne anlegg. Tilstrekkelig reservekapasitet og tilfredsstillende driftssikkerhet og tilfredsstiller funksjonskrav.	Eldre anlegg med lite reservekapasitet og umoderne teknologi og behov for oppgradering av enkelte anleggstyper	Gammelt anlegg. For liten kapsitet, utidsmessige og behov for oppgradering/utskiftning
ANDRE INSTALLASJONER				
Heiser	Heis(er) av nyere dato i meget god stand, driftsikker. HC-tilpasset. God kapasitet.	Heis(er) av litt eldre dato men gjennomførte service som gir god stand, driftsikker. HC-tilpasset. Tilstrekkelig kapasitet.	Heis(er) av eldre dato men gjennomførte service som gir god stand, noe ustabil drift. Ikke HC-tilpasset. Tegn til underkapasitet.	Heis over 30 år. Stor risiko for driftstans. Ikke HC-tilpasset. For liten kapasitet.
Avfall	Avfallsanlegg av nyere dato. Kildesortering / komprimatoranlegg. Kjøling der det er påkrevet	Avfallsanlegg. Kildesortering og sentral plassering. Kjøling der det er påkrevet	Eldre anlegg tilfeldig plassert. Ikke kildesortering. Ikke kjøling	Eldre anlegg tilfeldig plassert. Ikke kildesortering. Skjemmende og upraktisk. Ikke kjøling
UTENDØRS				
Utendørs VAR og EL tekniske anlegg	Nyere anlegg i meget god stand og god kapasitet	Nyere anlegg med god kvalitet og med tilfredsstillende kapasitet og funksjoner.	Eldre anlegg med behov for noe oppgradering.	Gammelt anlegg med stort behov for utskifting/oppgradering. For liten kapasitet.
Terrengbehandling. Drenasje.	Fast dekke på trafikkarealer tilknyttet bygningen. Bra "gå av deg skitten" sone foran innganger. Terrengform rundt bygning sikrer avrenning (fall fra vegg), og øvrig drenasje fungerer bra.	Grus / fast dekke på trafikkarealer tilknyttet bygningen. Bra "gå av deg skitten" sone foran innganger. Drenasje fungerer tilfredsstillende.	Grusdekke på trafikkarealer. Dårlig "gå av deg skitten" sone foran innganger. Tegn til opphoping av overvann grunnet dårlig drenasje.	Grus / leire på trafikkarealer. Dårlig "gå av deg skitten" sone foran innganger. Terrengform bidrar ikke til avrenning fra vegg. Store vannansamlinger grunnet dårlig drenasje.

Tabellen angir bygningsdeler som er undersøkt og kriteriene for tilstandsgrad

2.5 Skjema for tilstandsanalyse

Tilstandsanalyse grovt nivå						
	Bygningsnavn :					
NS 3451	Bygningsdeler	TILSTANDS GRAD				Merknad
2	**BYGNING Utvendig**	0	1	2	3	
21	Grunn og fundamenter, bæresystem					
235	Ytterdører, vinduer og porter					
236	Yttertak,utvendige beslag (takrenner og nedløp)					
251	Utvendige overflater					
2	**BYGNING innvendig**					
244	Innvendige dører, trapper					
253	Belegg/overflater, vegger, himling					
27	Fast inventar					
3	**VVS-INSTALLASJONER**					
31	Sanitærinstallasjoner					
32	Varme					
33	Brannslokking					
36	Luftbehandling					
4	**ELKRAFT**					
40	Elkraft generelt og fordeling					
44	Lys, varme, driftsteknisk					
5	**TELE OG AUTOMATISERING**					
50	Tele og automatisering					
6	**ANDRE INSTALLASJOENR**					
621	Heiser					
	Avfall					
7	**UTENDØRS**					
712	Denering, bearbeidet terreng					
731	Utendørs VA og elanlegg					
	Tilstandsgrad for bygget					
	Dato: 6.11.12					
	Ansvarlig:					

Skjema for tilstandsanalyse på et grovt nivå

2.6 Erfaringer fra bransjen

Det er gjennomført en rekke undersøkelser på området, og skader/feil kan grupperes på mange måter. Likeledes årsaksforhold. Fra en undersøkelse utført av RIF (Rådgivende Ingeniørers Forening), hvor ca. 420 skader ble vurdert, kan nevnes:

Tre hovedgrupperinger:

- Gamle bygg; skader fordi de er gamle, dvs. teknisk levetid er overskredet ("gått ut på dato") og / eller ytre forhold har gitt utilsiktede påkjenninger (setninger etc.)

- Nye bygg skader og feil grunnet manglende kompetanse om nye materialer / komponenter som ikke tåler påkjenninger de blir utsatt for. Spesielt vårt klima.

- Ombygde bygg; skader fordi ombyggingen har forårsaket endringer av de bygningsfysiske påkjenninger / egenskaper. Det mest fremtredende er etterisolering (økt snølast, frost i vegger, avflassing av puss og maling, økt fukt i kjeller, soppvekst etc.)

Skader: Ca. 50 % av alle skadene har med fukt å gjøre, spesielt innvendig, og ca. 50 % av skadene var på boliger (ofte feltutbygging) og for mindre kommunale bygg (skoler, barnehager sykehjem).

2.7 Typiske skadesteder

Fundamenter / kjeller

- Horisontale riss: jordtrykksproblem
- Skråriss: setningsproblem
- Vertikalriss: utglidning, svinn
- Mugglukt: høy relativ fuktighet (RF), kan gi kuldegrader på innside av sokkelvegg vinterstid og derved kondens, dårlig lufting, etterisolert dekke. Se etter sopphyfer ved yttervegg
- Avskalling yttervegg: utvendig nedløp, dårlig drenering, fall mot vegg
- Kalkutslag på mur: fuktvandring fra grunnen
- Innredning: fukt i bunnsvill

Bad

- Rørgjennomføringer: fukt
- Sluk: membran ned over slukkant?
- Sprekk i flisfuge på vegg (horisontal): nedbøyning av bjelkelag (tung påstøp?)
- Gråbrune skjolder: maling uten soppdrepende middel
- Høy RF: dårlig lufting
- Overganger fliser: elastisk fugemasse mangler
- Vinylbelegg: skjøter, oppbrett ved terskel
- Fliser generelt: bom vil gi riss over kort tid. Sjekkes med "lyd".
- Avskalling i naborom: for høy fuktighet i vegg

Oppholdsrom

- Skråriss: setninger (differansebevegelse).
- Glippe mellom list og gulv: råte i bjelkelag, kryperom
- Riss peis / pipe: svikt i bjelkelag, fare for røk / varme

Loft

- Skjolder: fukt, lekkasje
- Sopphyfer: spesielt sjekk om det er ekte hussopp
- Avskalling på uisolert pipe, kombinert med parafinbrenning gir kondens og frostskader.

Tak

- Mosegroing: stor sugeevne. Biologisk vekst som gir nedbrytning av materialet
- "Jord under neglene": råte som er forårsaket av løv og nedfall i og rundt takkonstruksjonene
- Deformasjoner: dårlig forankring, små dimensjoner

- Ising: lufting, luftlekkasje, vindsperre
- Rustvann: beslag, åpne skjøter
- Fuktskjolder undertak: kondens (spesielt ved overgang bjelker / sperrer og kalde kneloft).

Fasader

- Horisontale oppad pekende vannbord: råte i syllstokk, bunnsvill
- Avflassing ved nedløp: lekkasje i rør (obs: ekte hussopp i kalkmurte bygg)
- Heng på balkong: defekte bjelker, råte, korrosjon betongkonstruksjon
- Avskalling av puss / maling: for tett eller gal maling, evt. kalde rom på innsiden
- Armeringskorrosjon: karbonisering, klorider (spesielt ved prefabrikkerte elementer).
- Sprekk i panelende: fukt oppsug
- Utpresset hjørnejern på vindusrammer: råte i treverk
- Skjolder på glass: punktering av isolasjon sjiktet.
- Sprekk i tegl: svinn, temperatur, detaljer ved hjørner (spesielt ved tegl i hel høyde på gavler og bare brystninger på langfasadene).

2.8 Betongskader

Det finnes mange typer skader på betongkonstruksjoner med blant annet armerings korrosjon som følge. Det kan være mange årsaker, men i de aller fleste tilfelle dreier deg seg om enten karbonatisering eller klorider (evt. begge deler).

Karbonatisering: Dette er en prosess som følge av inntrengende CO2 i betongens poresystem. Under visse forutsetninger vil kjemiske reaksjoner senke pH-verdien. Dette skader ikke betongen, men når "karbonatiseringsfronten" kommer inn til armeringen (eller annet innstøpt stål) vil korrosjon starte fordi oksydsjiktet rundt armeringen brytes ned. For at korrosjon skal starte må det også være spesielle fuktforhold tilstede. Tiden det tar før karbonatiseringsfronten når armeringen avhenger spesielt av overdekningen dvs. avstand fra overflaten og inn til armeringen samt betongens tetthet (sementmengden).

Klorider: Når det gjelder klorider må en skille mellom iboende og påførte. Iboende stammer fra for mye NaCl som akselerator for å påskynde herdeprosessen. Dette var meget vanlig i elementproduksjonen spesielt på 1960-70-tallet. Påførte klorider stammer fra salting av veier, broer inkludert gangbroer, samt sjøsprøyt på broer, pilarer, kaier dvs. konstruksjoner ved sjøvann.

Setninger: Alle byggverk som ikke er fundamentert til fjell vil over tid kunne få setninger. Om dette forholdet går jevnt for seg, vil det ikke føre til skade. Dersom det foregår ujevnt vil det oppstå differansebevegelser som gir seg utslag i skråriss. Skrårissets retning viser hvordan setningene går, dvs. der et riss peker oppover er det størst setning. Årsaken kan være flere, men de mest vanlige er ulik dybde til fjell, grunnvannssenking som følge av graving, generell landheving eller et våtere og varmere klima.

2.9 Fuktproblematikk

Fukt er opphav til hovedtyngden av skader. Men ofte skal det også andre faktorer til for å utvikle skader, dvs. fukt kan godt være tilstede bare det ikke er over tid. F.eks. er det en betingelse for utvikling av råte at det er fukt over tid i en viss temperatur.

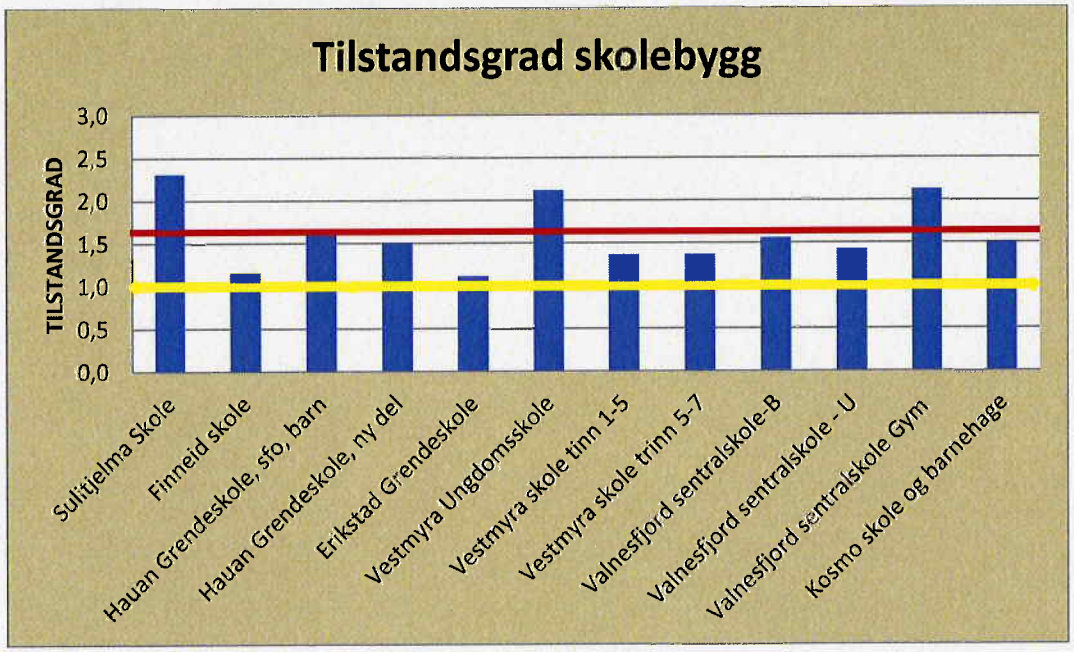
Er temperaturen for lav vil ikke råte oppstå selv om det er fuktig lenge. Er det høy temperatur kan råte oppstå etter kort tid. Med et klima i endring vil råteskader være et problem som vi bør hensynta i stadig sterkere grad.

Det er spesiell steder i bygningene våre at fukt oppstår, dvs. det er disse stedene det må undersøkes nøye. Fuktige rom som bad og kjøkken, nedløp og kalde rom samt ved overganger mellom bygningsdeler. Spesielt skal nevnes ved nedløp på kalkmurte fasader hvor det ofte er lekkasje i "sømmen" på nedløpsrøret (ising og frostsprengning).

Høy fuktighet inn i murverket gir opphav til at soppsporer (som det er over alt) livner til. Organisk materiale i form av treverk (bjelkeender ut i fasadeveggen, rupanel på innsiden festet til innmurte spikerslag etc.) utgjør næring for veksten.

3 Tilstandsvurderinger

3.1 Tilstand skolebygg



Figuren viser vektet tilstand på skolebygg i Fauske kommune

Sulitjelma skole, Vestmyra ungdomsskole(gammel del) og Valnesfjord skole(gymnastikk fløy) ligger på en tilstandsgrad der det er fare for at deler av bygningene eller bygningene som helhet glir over til tilstandsgrad 3(TG 3) der store deler av bygningen eller store bygningsdeler må skiftes ut. Tilstandsanalysen er på et grovt nivå og kan dermed ikke være fult ut konkluderende, men tilsynelatende kan de se ut som byggene kan bevares og brukes til sin hensikt også i fremtiden. Gjennomgående for byggene er at det er problemer med taktekking og drenering som er mest fremtredende, og som igjen fører med seg følgeskader som over tid blir svært kostbare for kommunen. Problematikk med inneklima, store energiutgifter og negativ omtale, og ikke minst misfornøyde brukere er følgepåkjenninger.

Skolene på Erikstad og Finneid fremstår som bygningsteknisk i god forfatning selv om det også her kommer til syne behov for målrettet vedlikehold.

De resterende skolebygg ligger noe over akseptabel tilstand, men absolutt innenfor marginene for verdibevarende vedlikehold som kan hindre forfall og større investeringskostnader.

Investeringskostnadene som botemiddel for manglende vedlikehold vil alltid være mye dyrere enn ordinært vedlikehold.

Sentral driftskontroll er et styre og overvåkingssystem som ivaretar nivåreguleringer på ventilasjon, varme og driftstid. Systemene ivaretar feilmeldinger og unormal driftstilstand, varsler, alarmer etc. Noen av byggene har systemer som fungerer godt, noen har utdaterte systemer som er til liten hjelp for driftspersonell. Deler av bygningsmassen er uten slike system.

For å kunne ivareta byggets kvalitet, de tekniske installasjonenes formål, brukernes krav og behov må slike system være operative og i god stad. Ellers vil de virke mot sin hensikt og være et fordyrende ledd og øke driftskostnadene(se: Delrapport 1, FDVU kostnader)

Brannvarslingssystem synes å være på plass med relativ god dekning på de fleste av byggene, selv om direkte varsling til brannvesenet ikke er utbygd. Tidlig varsling til brannvesenet kan forhindre store skader og være verdibevarende i seg selv. Manglende bygningsteknisk dokumentasjon i forhold til brannvesenets krav er gjennomgående, noe som er problematisk for de fleste kommuner.

Egnet avfallsoppbevaring, låsbart avfallsrom, avfalls skur/bod kan være brannforebyggende og er en god måte å ivareta avfallet fra byggene på.

Kommunen har valg å bygge mange av sine bygg på utsatte områder som leire og myrområder eller andre ustabile grunnforhold. Dette er områder som er problematiske i dag og i fremtiden vil utgjøre en trussel mot byggene. Med et klima i endring, det blir varmere, våtere og villere, er det stor fare for at økende utglidning av masser som fører til setningsskader, dreneringsproblemer og inntrengning av vann. Slike skader på byggene vil føre til inneklimaproblematikk og lite kostnadseffektive bygg.

Finneid skole

Hauan skole

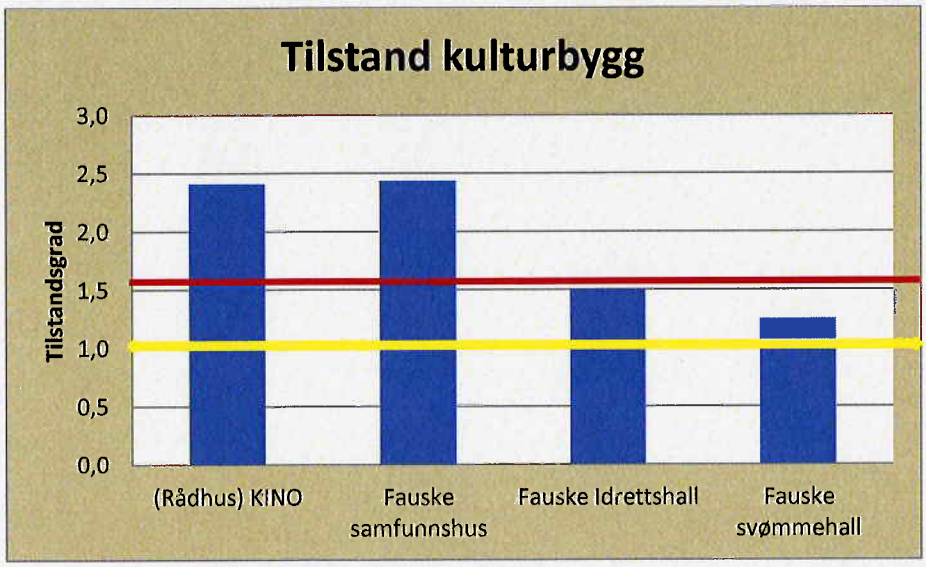
Klimaskall

Klimaskallet til et bygg er de bygningsdeler som skal beskytte bygget mot regn, snø, høye og lave temperaturer vær og vind og er således en avgjørende faktor for et byggs tilstand. Tak og takkonstruksjon må tåle de påkjenninger som det påføres av snø, is og regn. Det må tåle belastningen av tung våt snø, drene bort vann fra smeltet snø og regnvann, samt isolere.

Ytterkledningen skal beskytte de indre deler av bygget mot fukt og påkjenninger samt beskytte isolasjonssystemene i veggene.

Utvendige dører og vinduer skal også tåle belastningene disse utsettes for, og ikke punktere det resterende av klimaskallet. Det er således svært viktig at detaljene, overgangen mellom de forskjellige bygningsdelene er utført nøyaktig og riktig og at kvaliteten på disse detaljer er god og tåler påkjenningene de utsettes for.

3.2 Tilstand kulturbygg



Figuren viser vektet tilstand på kulturbygg i kommunen

Som kulturbygg omfattes her bygg til almen lovlig kultur og organisasjonsvirksomhet som idrett, organisasjoner, lag, kino etc.

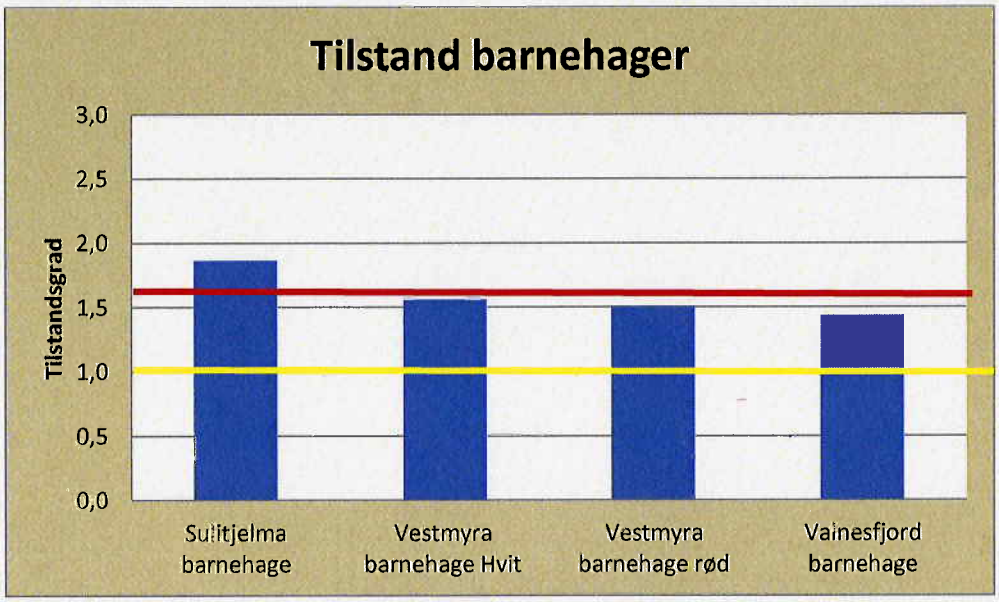
Kommunen har et betydelig antall m^2 bygg til kulturelle formål. Tilstanden på Rådhus(Kino) og Samfunnshuset er slik at her trenges det omfattende vedlikeholdstiltak for å få byggene opp til et akseptabelt nivå. Problemene er i første rekke drenering av vann fra tak og grunn. Ansamlinger av vann trekker inn i konstruksjonen og fører til dårlig inneklima samt fare for råte og muggsopp angrep. Utilfredsstillende taktekker og dreneringssystemer fra takrenner, nedløp for håndtering av spillvann er lite tilfredsstillende. Diffusjonstett maling kan forårsake at fukt blir fastlåst i konstruksjonene.

Idrettshallen er i relativ god forfatning, men setningsskader som antagelig er forårsaket av dårlige grunnforhold er tydelige.

I svømmehallen er det deler av takkonstruksjonen som har vann og fuktproblemer.

Rådhus(kino)

3.3 Tilstand barnehager



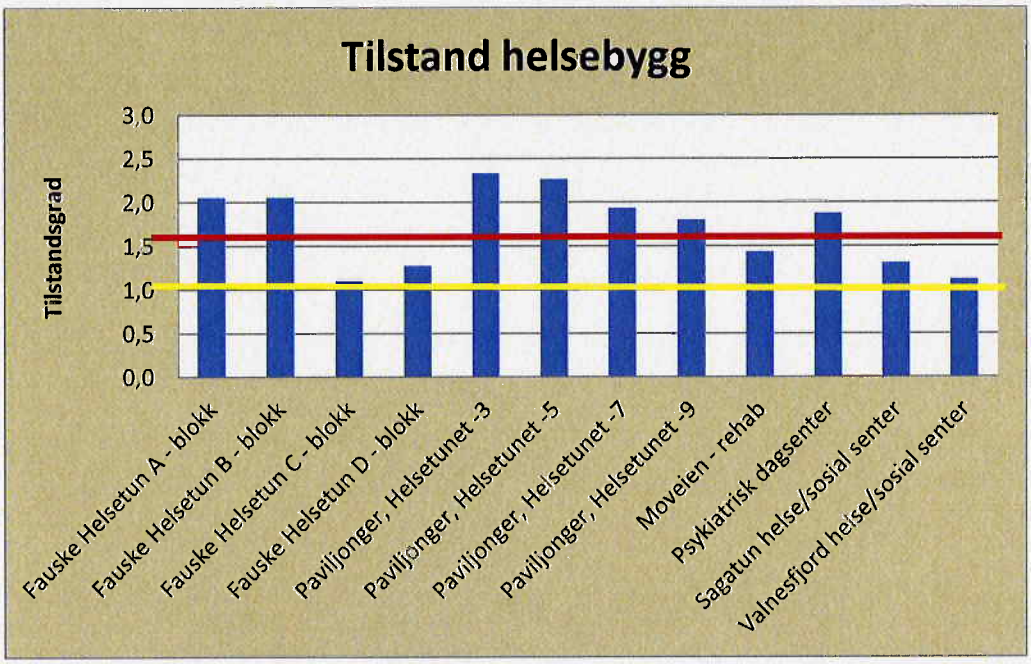
Figuren viser vektet tilstand på barnehager i kommunens eie

Barnehagene er i brukbar forfatning, med et unntak, Sulitjelma barnehage. Denne barnehagen har større utfordringer og er gjennomgående i dårligere forfatning enn de resterende.

Detaljer i deler av takkonstruksjonen på Vestmyra(rød) barnehage og Valnesfjord barnehage er noe uheldig og kan/vil føre til ising og vanngjennomtrenging. Drenering og klimadetaljer bør ivaretas.

Vestmyra barnehage

3.4 Tilstand helsebygg



Figuren viser vektet tilstand på helsebygg i kommunen

Fauske helsetun blokk A-B har store utfordringer da spesielt med tanke på klimaskallet, store avflassinger og betongskader. Foruten at slike skader svekker konstruksjonen og er et visuelt problem fører dett til ytterligere vanninntrenging og eskalering av skadene, og ikke minst kostbare tiltak for ta inn vedlikeholdsetterslepet. Slike skader er beskrevet tidligere i rapporten.

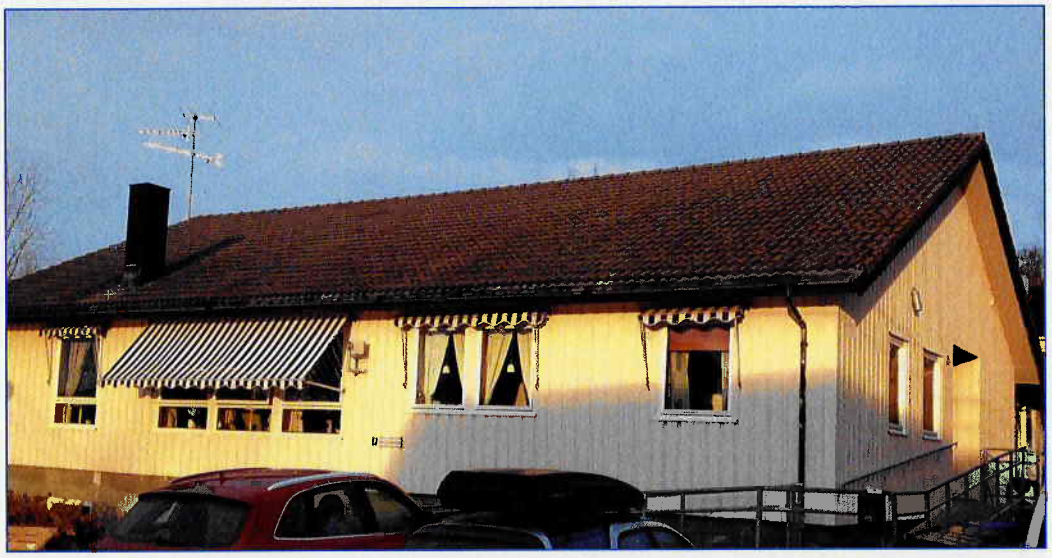
Bildene viser betongskader på blokk A-B(mellombygget)

Helsetun paviljonger (3,5,7,9) er av varierende kvalitet og tilstand og et gjennomgående problem er grunnforholdene og dreneringsproblemer(bilde forside) To av paviljongene har fått nytt skrått tak med avrenning ut til sidene, mens de to andre har flatt tak med sluk og avrenning av takvann inne på taket. Dette er en konstruksjon som lett blir problematisk med hensyn til vedlikehold og ettersyn med tiltetting og tilfrysing av dreneringsrør som følge.

Utvendige kledninger, vinduer og dører trenger utskiftninger og vedlikehold.

Bildene viser råteskader i ytterkledning og vinduer(klimaskall)

Moveien



«Moveien rehabiliteringssenter» et bygg i relativt god befatning

4 Konklusjon og strategier

4.1 Materialvalg

Riktig valg av byggematerialer kan ha en vesentlig betydning
Gang på gang dukker inneklimadebatten i norske skoler opp. Mens inneklimadebatten går fortsetter brukerne å bli utsatt for fukt, råte og dårlig luftkvalitet. I en undersøkelse SINTEF Byggforsk har gjort i oppdrag fra Direktoratet for Byggkvalitet, kommer det frem at hovedtrenden for klimaendringene i Norge vil være et varmere, våtere og villere klima fram mot år 2100. Dette vil gi bedre vekstmuligheter for mugg- og råtesopp, som igjen forverrer inneklima.

Analysen baseres på en indeks som vurderer potensialet for råte i trekonstruksjoner. Antallet bygg med trekledning er generelt stort i Norge. Et våtere og varmere klima kan derfor gi betydelige konsekvenser for bygningsmassen, dersom det ikke iverksettes tiltak for å møte utfordringene, sier Tore Kvande, forskningssjef i SINTEF Byggforsk.

Tunge materialer - lettere hoder
Kvande mener at valg av byggemateriale i langt høyere grad må tas hensyn til når nye bygg i fremtiden skal opp. Han får støtte av Svein Bjørberg, som er professor ved NTNU og rådgiver i Multiconsult.
- Tunge materialer som mur og tegl gir ikke grobunn for organisk vekst som mugg- og råtesopp. Materialene er diffusjonsåpne, som vil si at de «puster». På den måten reduserer de fuktigheten innendørs, uten å skade murverket. Dette forhindrer utvikling av mikroorganismer, og bidrar til et bedre inneklima med mindre tunge hoder, sier Bjørberg, som også påpeker viktigheten av riktige bygnings- og håndverksmessige detaljer.

Kostnadssparende og vedlikeholdsgunstige bygg.
Petter Askautrud, markedsutvikler i teglprodusenten Wienerberger, mener det eksisterer en dobbeltmoral når vi bruker 30 millioner skattekroner på å fremme bruk av tre som byggemateriale.

- Tegl er et av de beste materialene kommunene kan bygge i. Årsaken til det er sentrale egenskaper som inneklima, støyproblemer, branntrygghet og ikke minst vedlikehold og totaløkonomi.

Det ligger store økonomiske besparelser for kommunene ved bruk av tegl, siden materialet krever minimalt med vedlikehold og har en svært lang levetid, sier Askautrud.

4.2 Tilpasningsdyktighet

Tilpasningsdyktighet er de egenskapene en bygning har til å møte vekslende krav til funksjonalitet. Et godt råd ved planlegging av nye bygg er å gi bæresystem og klimaskall (tak og fasader) maksimal levetid mens tekniske systemer bør sees i forhold til brukstid og forventet endringsfrekvens for virksomheten i bygningene gjennom livsløpet.
Tilpasningsdyktighet fremkommer som en funksjon av bygningens generalitet, fleksibilitet og elastisitet. Disse tre begrepene er definert som:

Fleksibilitet: Frihet til planendring innen samme funksjon (for eksempel endring fra cellekontorer til åpne kontorlandskap), dvs. å reorganisere bruksarealet eksklusiv bæresystem/kjerner.
Generalitet: Frihet til endret funksjon (for eksempel skole til boliger, fra lagerbygg til bilforretning/verksted el.), dvs. evne til å kunne oppfylle krav til endrede nyttelaster, brannsikring etc. uten for store inngrep og kostnader.
Elastisitet: Evnen en bygning har til å utvide eller redusere arealer innenfor en gitt geometri. For eksempel mulighet til å kunne utvide med tilbygg/påbygg eller å fjerne deler av bygningen.

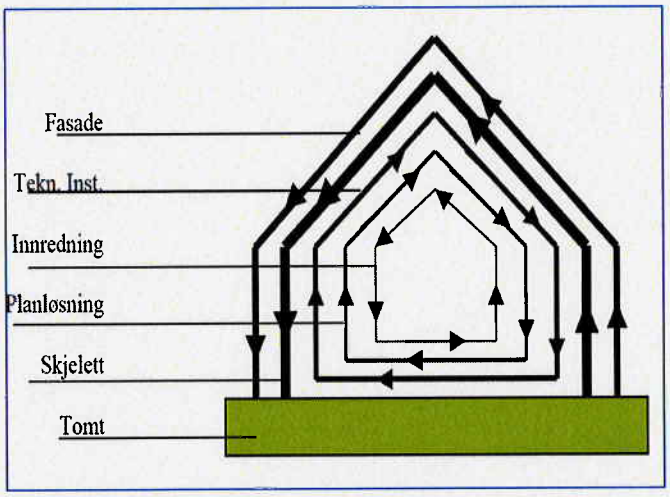
Dette vil i praksis bety en bygnings egenskap til å endre arealutforming, huse ulike funksjoner, bygges om, til eller på.
Noen bygninger vil ha behov for en høy grad av fleksibilitet, mens generalitet og elastisitet er mindre viktig. Dette avhenger av bygningstype, virksomhetens arbeidsmåter, fremtidsantakelser osv. Ved planlegging av nye bygninger er det viktig at denne differensieringen på tilpasningsdyktighet blir opprettholdt.
Et eksisterende bygg kan analyseres i forhold til tilpasningsdyktighet etter følgende forenklet prinsipp:

Sammenheng mellom funksjonalitet og tilpasningsdyktighet (Multiconsult)

Sammenhengen mellom bygningenes egnethet i dag og deres tilpasningsdyktighet, dvs. hvor enkelt det er å bygge om. Ved innplotting av byggets tilpasningsdyktighet og egnethet sammen med bygningenes tekniske tilstand gir dette et godt underlag i strategisk og taktisk planlegging.

Det grønne feltet viser en situasjon hvor funksjonalitet og tilpasningsevne er god, de gule feltene viser en situasjon hvor vi har en kombinasjon mellom god/dårlig (tilpasningsdyktighet/funksjonalitet) og det oransje feltet viser dårlig tilpasningsdyktighet og funksjonalitet.

Det er en rekke forhold og parameter innen, generalitet, fleksibilitet og elastisitet som må testes ut og plottes inn i tabellen/figuren for å få frem brukbare resultater. Dette sammen med byggets tilstand (tilstandsanalyse).



Hvordan oppnår vi god tilpasningsdyktighet

Tomteforhold og plassering av bygget.
Lastkapasitet i bæresystemer.
Kapasitet i vertikale sjakter
God etasjehøyde
Enkel endring av romstørrelser
Lange spenn, få bærende vegger
Lette innervegger(demonterbare)
God bygningsbredde
Teknisk grid
Unngå gnisninger mellom bygningsdeler med ulik levetid

S. Brand "lagdelingsmodell"

4.3 Ambisjonsnivå

Det kan formuleres ulike strategier eller ambisjonsnivå for vedlikeholdet:

- ***kostnadsoptimalt vedlikehold***, hvor kriteriet blir å unngå følgeskader, med sikte på minimum kostnader i et livsløpsperspektiv

- ***økonomisk optimalt vedlikehold***, som er verdibevarende vedlikehold, inkl. tillegg for tiltak som gir økonomisk positiv effekt for brukervirksomheten. I tillegg til det vedlikeholdet som er nødvendig for å holde huseierkostnadene på et minimum over bygningens levetid, tas det her også hensyn til at økt vedlikehold kan ha vesentlig betydning for brukervirksomheten, for eksempel i form av redusert sykefravær og økt produktivitet

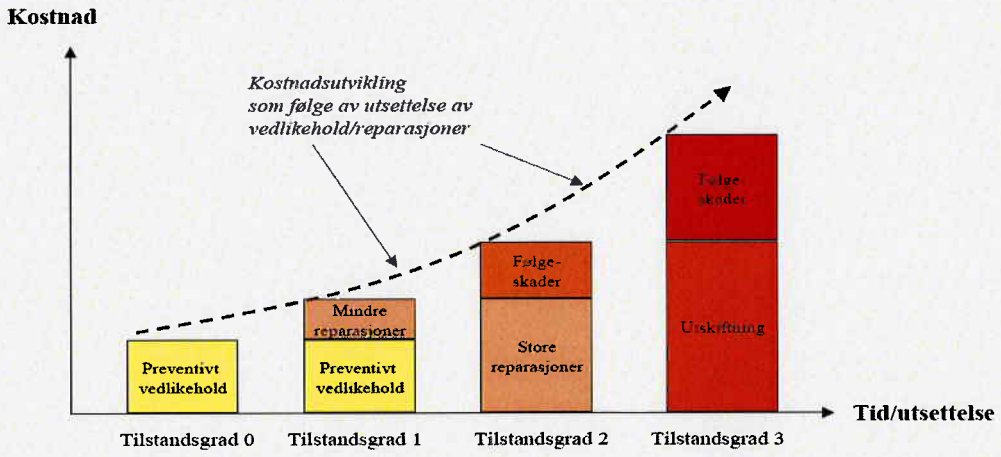
Valg av vedlikeholdsstrategi er selvsagt ikke uavhengig av kommunens økonomiske handlefrihet. Men når vedlikeholdet i en del kommuner skjæres ned slik at midlene ikke er tilstrekkelig i forhold til et kostnadsoptimalt nivå, innebærer dette at huseiers kostnader til reparasjoner, vedlikehold og drift økes over tid. Samtidig forringes verdien av bygningen. Det som ville vært økonomisk rasjonelt i et langsiktig perspektiv, blir valgt bort til fordel for mer kortsiktige prioriteringer.

4.4 Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning

Kostnadene til FDVU optimaliseres i et livsløpsperspektiv, slik at målene nås med lavest mulige kostnader, men samtid et godt verdibevarende vedlikeholdstrykk. Det vil si effektiv drift, renhold, energi, vaktmestertjenester og et godt forvaltningsansvar.
Bruk av kontoplan NS 3454 holder styrer på de forskjellige kostnader og gir forvalter et godt grunnlag for benchmarking.
Bruk av nøkkeltall for sammenligning(benchmarking) med andre bidrar også til å finne potensial for større effektivitet i eiendomsforvaltningen.

Etablering av en profesjonell eiendomsledelse er uttrykk for en erkjennelse av at eiendommene, både med hensyn til investeringer og drift, er en betydelig økonomisk virksomhet, og bør derfor organiseres, drives og utvikles i henhold til dette. Eier har også lovbestemte funksjoner og ansvar som det kreves oversikt og faglig kompetanse for å bli ivaretatt på en god måte. Det er også en viktig funksjon for eiendomsledelsen å ha kjennskap til hvilke lover og forskrifter som eier skal etterleve, og ha nødvendig kompetanse til å sikre at dette skjer.

«Realkapital, vedlikehold og handlefrihet»



Figuren viser sammenhengen mellom utsettelse av vedlikehold og kostnadseskalering.

4.5 Oppgraderingsbehov og etterslep

PricewaterhouseCooper(PWC) og Multiconsult utførte i 2008 en kartlegging, på oppfordring av KS, der tilstand og etterslep i 130 kommuner og fylkeskommuner ble kartlagt. Totalt 12 Millioner kvadratmeter og 10 000 bygg ble undersøkt.

Estimert teknisk oppgraderingsbehov ble fordelt i to perioder» 0-5 år» og «6-10 år» og i to ambisjonsnivåer «A» og «B».
«A» ingen bygningsdel skal ha tilstandsgrad «2» eller «3»
«B» ingen komponenter skal ha tilstandsgrad «3», men noen komponenter kan ha tilstandsgrad «2»
Strategi «A» er verdibevarende vedlikehold mens strategi «B» forskyver en del tiltak og kan gi følgeskader og totalt sett høyere kostnader.

	Ambisjonsnivå A(tilstandsgrad 1) kr/m2	Ambisjonsnivå B(>1) kr/m2
Kort periode 0-5 år	1900	1900
Lang Periode 6-10 år	2500	1100
Samlet	4400	3000

Figuren viser oppgraderingsbehov pr. m² for bygg som har tilstandsgrad høyere enn TG 1.

Å spare seg til fant og å låne seg til en enda større fant! Er det dette kommunesektoren nå er i ferd med å gjøre?

«Kommunesektoren eier, og har ansvar for, ca. 33 Mill kvm bygg. I kampen om kronene i kommunesektoren, ser det ut til at drift og vedlikehold av sektorens realverdier over tid taper. Dette kan innbyggerne få svi for dobbelt opp: For det første vil tidligere investert kapital i bygg gå tapt, for det andre vil nedslitte bygg føre til dyrere drift og vedlikehold over tid. I neste omgang fører dette til økt investeringsbehov, og kortere levetid for bygninger. Dette vil til syvende og sist føre til at kommunesektoren mister egen handlefrihet, som medfører dårligere tjenestetilbud til innbyggerne».

«Dette er dårlig utnyttelse av skattepengene.»

Det er åpenbart dårlig økonomi å la bygninger forfalle, slik at brukerne rammes og formuesverdien forvitrer. Dette fører både til økte kostnader og til redusert verdiskaping i det lange løp. Derfor er det viktig at de økonomiske rammebetingelsene legger til rette for at kostnadene til FDVU kan ses i et langsiktig perspektiv.
Riktige økonomiske rammebetingelser betyr også å gi mulighet til å sette av midler til å møte de svingningene, som vi ser at et økonomisk riktig vedlikehold innebærer, og gir en vedlikeholdsstrategi som minimerer de totale eierkostnadene. Vi kan også velge å se vedlikeholdsnivået i en større sammenheng og sikte mot et økonomisk optimalt vedlikehold, eller et enda bedre vedlikehold som bidrar effektivt til brukernes verdiskaping.
Et tiltak som foreslås av KS er at «dagens regnskapsregime endres slik at det ivaretar avskrivninger, renteutgifter og avdrag etter samme prinsipp som privat sektor og dermed synliggjør alle kostnadene».

Plan- og bygningsloven:
§ 31-3.
Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom, eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv, eller i forhold til omgivelsene.

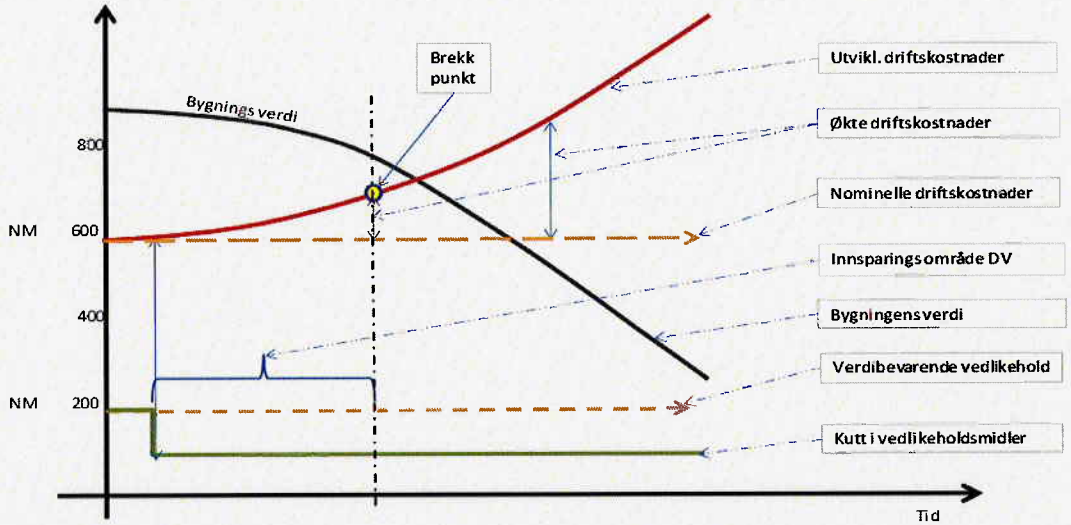
4.6 Kommunen som eier

Et strategisk virkemiddel for kommunen som eier
Hensiktsmessig organisering er et viktig virkemiddel for å oppnå god eiendomsforvaltning. Det finnes trolig ikke en fasit på hvordan norske kommuner bør organisere eiendomsforvaltningen. Til dette er forutsetningene med hensyn til befolkningen, geografi og politisk styring for ulike. Eiendomsforvaltningen kan organiseres etter ulike modeller for funksjoner på strategisk, taktisk og operativt nivå.

Generelle krav til god organisering av eiendomsforvaltningen
Et av kriteriene på god eiendomsforvaltning var «En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen, som legger til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i eiendomsforvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker.» (NOU 2004:22).

God organisering omfatter altså ikke kun (eiendoms-)forvaltningen i snever forstand, men også eierskapet og brukerrollen, samt samspillet mellom disse tre funksjonene. En part som er helt avgjørende for at de folkevalgte skal kunne utøve god eiendomsforvaltning, er rådmannen. Som høyeste administrative sjef har rådmannen en nøkkelrolle i samspillet mellom det politiske og eiendoms faglige miljø i kommunen. Ved gjennomgang av forbilder for god kommunal eiendomsforvaltning viser det seg at en vesentlig suksessfaktor er god kommunikasjon mellom rådmann, formannskap/kommunestyre og ansvarlig eiendomsleder.

Vedlikehold, drift og verdi



Modellen viser forholdet mellom "innsparing av vedlikeholdsmidler" økte driftskostnader og reduksjon av bygningens verdi

For lite midler til vedlikehold vil i en kortere periode gi innsparinger for byggeier, men etter en tid vil driftskostnaden øke og bli større enn innsparingene (brekk punkt). jfr. delrapport 1, FDVU kostnader. De antatte innsparinger blir til ekstra faste kostnader som er svært vanskelige å redusere. Samtid ser vi at bygningens verdi forringes. Ny investeringer med store belastning på den kommunale økonomien må til, noe som kunne vært unngått med målrettet og tilstrekkelige vedlikeholdsmidler.

***

5 Tilstand og kostnader(Multiconsult)

For å kvalitetssikre egne vurderinger og tallkombinasjoner har rådmannen på vegne av kommunen bedt Multiconsult sette inn våre funn i data simuleringsprogrammet Multimap. Multimap er en metode for overordnet kartlegging av eksisterende bygningsmasse som underlag for strategisk og taktisk planlegging i utvikling av bygningsmassen.

Utdrag fra rapporten

Vektet teknisk tilstand pr bygningstype

Bygningstype	Samlet teknisk tilstand	Bygning	VVS	Elkraft	Tele og automat-isering	Andre install-asjoner	Utomhus
Annen skolebygning	1,5	1,4	1,4	1,4	2,0	1,6	2,0
Barnehage	1,4	1,2	1,3	1,8	1,9	2,0	1,8
Grunnskole/barneskole	1,7	1,7	1,6	1,9	1,9	1,8	2,0
Idrettsbygning	1,3	1,2	1,3	1,4	1,5	2,0	1,7
Kontorbygning	1,2	1,2	1,1	1,1	1,2	1,2	1,3
Kulturhus	2,2	2,1	1,9	2,6	3,0	1,5	2,7
Lager/verksted/garasje	1,6	2,1	1,4	1,6	1,0	1,4	2,0
Videregående skole	1,5	1,4	2,1	1,0	2,0	2,0	2,0
Øvrige	1,5	1,6	1,4	1,6	1,3	1,3	1,5
Samlet	**1,6**	**1,6**	**1,5**	**1,7**	**1,7**	**1,6**	**1,8**

Tabellen viser vektet tilstand på bygningstype, men også splittet i bygningsdeler.

På bakgrunn av dette er det estimerte oppgraderingsbehovet fordelt og periodisert i to kategorier:

- Mest akutt behov (0-4 år) "MÅ-tiltak":

  Kategorien utgjøres i praksis av komponenter som vurderes som tilstandsgrad 3. Disse komponentene er vurdert å være i så dårlig forfatning og representerer en uholdbar situasjon som krever utbedringer i løpet av relativt kort tid. Disse tiltakene og tilhørende kostnadsestimater kan oppfattes som "MÅ-tiltak" og bør normalt gjennomføres innenfor en periode på ca.4 år. Hva som vurderes å være "riktig" tidshorisont avhenger av kritikalitet; fare for følgeskader, driftsstans osv.

- Langsiktig behov (5-8 år) "BØR-tiltak":

  I praksis utgjøres denne kategorien av komponenter som vurderes som tilstandsgrad 2. Disse komponentene er vurdert å ha en tilstand som tydelig indikerer at utbedringer må påregnes på sikt, dvs. de vurderes ikke lenger som gode nok. De nødvendige tiltakene og tilhørende kostnadsestimater som er vurdert i denne kategorien kan oppfattes som "BØR-tiltak" og må vurderes med tanke på å forhindre ytterligere nedbrytning med evt. de kostnadskonsekvenser det måtte medføre. Det påpekes at det vil være individuelle forskjeller mellom komponentene ift. i hvilken grad det kan være forsvarlig å la nedbrytningen fortsette til tilstandsgrad 3 oppnås ("bruke opp komponentene"). I denne sammenheng er kostnadsestimatet basert på at samtlige komponenter utbedres i den stand de er pr i dag. Tiltakene bør normalt gjennomføres innenfor en tidshorisont på 8 år.

Presenterte oppgraderingsbehov omfatter ikke eventuell oppgradering eller utbedring av dårlig tilstand på grunn, fundamenter og bæresystem. Årsaken er knyttet til stor variasjon/kompleksitet i utbedring av slike forhold og det er dermed vanskelig å generalisere nødvendige tiltak for utbedring og dermed å angi en forventet erfaringskostnad.

Oppgraderingsbehov pr bygningstype

		Oppgraderingsbehov, periodisert og samlet			
Bygningstype	Bruttoareal [m2]	0-4 år [mill. kr]	4-8 år [mill. kr]	Samlet [mill. kr]	Samlet [kr/m2]
Annen skolebygning	952	0	2 550 000	2 550 000	2 679
Barnehage	1 895	400 000	5 040 000	5 440 000	2 871
Grunnskole/barneskole	18 597	28 660 000	70 470 000	99 130 000	5 330
Idrettsbygning	6 131	0	8 820 000	8 820 000	1 439
Kontorbygning	4 068	300 000	5 070 000	5 370 000	1 320
Kulturhus	3 106	15 390 000	11 180 000	26 570 000	8 554
Lager/verksted/garasje	781	70 000	1 140 000	1 210 000	1 549
Videregående skole	365	380 000	400 000	780 000	2 137
Øvrige	13 322	8 860 000	34 820 000	43 680 000	3 279
samlet	**49 217**	**54 040 000**	**139 480 000**	**193 520 000**	**3 932**

Estimert oppgraderingsbehov er å oppfatte som totale prosjektkostnader i henhold til NS 3453- Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt. Det vil si at alle kostnader som er presentert **inkluderer mva.**

Rapport fra Multiconsult er vedlagt i sin helhet.

Litteratur og henvisninger:

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)
KS: Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde. PWC, Multiconsult
Facility Management; Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger
(Professor i FM: Tore I Haugen)
Norsk Standard NS 3454; Livssykluskostnader for byggverk
Diverse foredrag: Svein Bjørberg, professor II, NTNU og MRIF Multiconsult
AEF (Arbeidsgruppen for eiendomsforvaltning) Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA
Kommunal eiendomsforvaltning (Community's facility management)Masteroppgave, OAH
NS 3424 –« Tilstandsanalyse av byggverk med veiledning» Multiconsult, Bjørberg, 2001
KS: «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold», F. Horjen
FOBE: «Årshjul for bedre eierskap»
NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»
Fordypningshefte for folkevalgte(Kobe)
Tilpasningsdyktighet: Multiconsult og Byggemiljø.

3 Eiendomsforvaltning

2013

Kommunale boliger

Kommunale boliger og helhetlig forvaltning

Kommunalt boligtilbud er en svært viktig del av kommunens tjenesteyting. En god og hensiktsmessig bolig er en viktig del i den menneskelige tilværelse, en ramme rund mennesket, en avgjørende byggekloss som gir sosial tilhørighet og deltagelse i arbeidslivet.

Formål

Kommunestyret i Fauske kommune har i sak 074/12 "bedt om å få seg forelagt egen sak vedrørende forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsforvaltningen i økonomiplanperioden".

Denne rapport er å anse som en del av prosjektet: ***»Helhetlig vurdering av den kommunale eiendomsforvaltning i Fauske kommune».***

Rapporten er nummer tre i en serie rapporter om den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.

Første rapport omhandlet FDVU kostnader for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 17.10.2012.

Delrapport nummer to omhandlet tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 20.12.2012

Denne rapport gir en grov vurdering av boligeiendommenes tilstand, men ser i større grad på boligforvaltningen som helhet, samt fremtidige utfordringer og behov.

Neste delrapport vil omhandle organisering av eiendomsforvaltningen.

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

"I Magnus Lagabøters landslov fra 1276 står det for leilendinger (leietakere):

Han skal tekke huset vel og holde dem dråpeslause, og vedlikeholde torvtak, vindskier og rafter slik at det ikke kommer fuktighet på veggene.
Om husene blir velholdt slik kan leilendingen ikke gjøres ansvarlig for at hus eldes. Men lar han et hus råtne ned av vannrøkt, må han bygge et nytt i stedet."

Innhold

Formål 1
Innledning 3
Regjeringens boligpolitiske målstruktur 7
1 Kommunen som hovedaktør 8
1.1. Boligsosial handlingsplaner 8
1.2 Behov 9
1.3 Behovsgrupper 9
1.4 Hvordan? 10
2 Fakta om Fauske 12
2.1 Befolkningsendring 12
2.2 Andel eldre 12
2.3 Andel barn og unge 13
2.4 Andel i yrkesaktiv alder 13
3 Kommunens arealer 14
3.1 Kommunens totale arealer 14
3.2 Bolig/leilighets typer 14
3.3 Tilstand 15
3.3 Fordeling av eid- innleid og borettslag 18
3.5 Forvaltning av boliger 19
4 Husleie 20
4.1 Gjengs leie 20
4.2 Markedsleie 20
4.3 Kostnadsdekkende leie 20
4.4 Husleie kommunale boliger på Fauske 21
5 Forvaltnings og utleiemodeller for kommunale boliger og bygg 23
5.1 Organisering 23
5.2 Utleiemodeller 24
6 Husbanken 25
6.1 Prioriteringer 25
6.2 Økonomiske virkemidler fra husbanken 26
7 Boligkontor (Anbefaling) 27
Konklusjon 29
Referanser 31
Vedlegg 32

Innledning

Norsk boligmodell går ut på at flest mulig skal eie egen bolig. For å nå dette målet er Husbanken et viktig instrument for sentrale myndigheter. Kommunen har ansvaret for arealplanlegging, tilrettelegging for utbygging og fornyelse.
Kommunen har også ansvaret for å medvirke til å skaffe boliger for personer som ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Herunder kommer også boliger med særlig tilpassing til dem som trenger det, på grunn av alder og funksjonshemming eller annet.

Kommunen har gjort bruk av de fleste Husbank-ordningene for sine innbyggere, f.eks. bostøtte, startlån og tilpasningstilskudd.

Unge førstegangsetablerende er en gruppe som sentrale myndigheter har spesielt fokus på. Denne gruppen mangler ofte nødvendig egenkapital i tillegg til å ha lav inntekt, som igjen slår negativt ut på det ordinære lånemarkedet.

Regjeringen har videre som et hovedmål å øke antall boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Det vil si at boligtilbudet må økes for personer med psykiske lidelser, fysisk funksjonshemming, utviklingshemming og eldre.

For de sosialt og økonomisk vanskeligstilte har kommunen et klart ansvar for å bidra med boliger. Bostedsløse er en gruppe sentrale myndigheter har satset sterkt på, og det er opprettet eget «prosjekt, bostedsløse i de syv største byene i Norge». Noe alle kommuner kan trekke veksler på. Flyktninger vil ha behov for bolig ved etablering og ansvaret hviler på kommunen.

I stortingsmelding 28, 2012 «Gode bygg for et bedre samfunn» viser regjeringen til en del visjoner og målsetninger for de kommende 10-15 år.

Visjon

Gode bygg for eit betre samfunn

Hovudmål

(Bygg og byggkvalitetar)

Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg

(Prosessar for gode bygg)

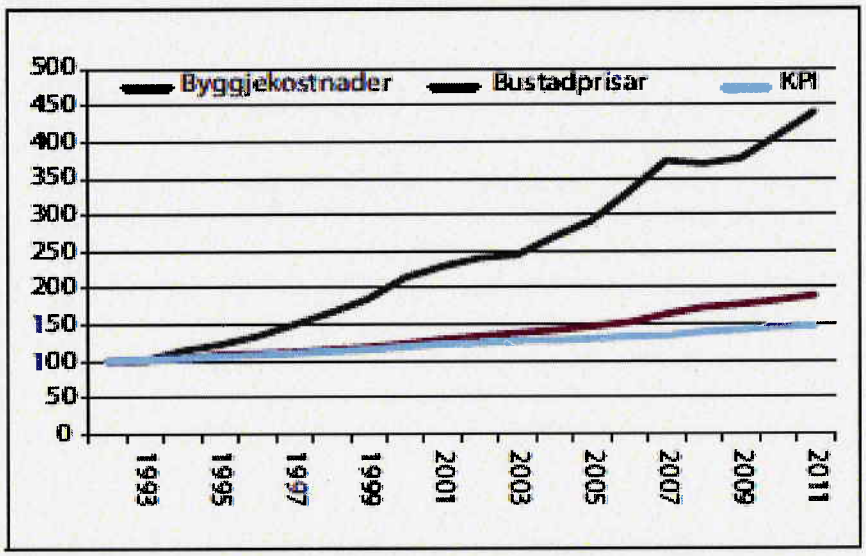
Betre og meir effektive byggjeprosessar

Delmål

- Tidsriktig arkitektur og god byggjeskikk skal medverke til attraktive stader
- Sikre bygg skal møte klimaendringane
- Bygg skal ha tilfredsstillande inneklima, og ein skal unngå bruk av helse- og miljøfarlege stoff
- Prosentdelen av tilgjengelege og universelt utforma bygg skal aukast innan 2025
- Energibruken i bygg skal reduserast monaleg innan 2020
- Regelverk og byggjesaksprosessar skal vere enkle, føreseielege og brukarvenlege
- Gode bygg føreset aktørar med riktig kompetanse
- Smartare bruk av IKT skal gje meir kostnadseffektive byggjeprosessar og auka produktivitet
- Tilsyn og kontroll skal motivere til auka seriøsitet i næringa og færre byggfeil

Figur 1: Regjeringens visjon og mål for bygningspolitikken

Byggekostnader
Byggekostnadsindeksten fra SSB måler prisutviklingen på materialer, transport, arbeidskraft og annet som inngår i produksjon av boliger. Indeksen viser en voldsom vekst i boligprisene, mens byggekostnadene og KPI har langt svakere vekst. Dette gir stor gevinst til boligeiere.



Figur 2: Boligpriser, byggekostnader og konsumprisindeks fra 1992- 2011(SSB)

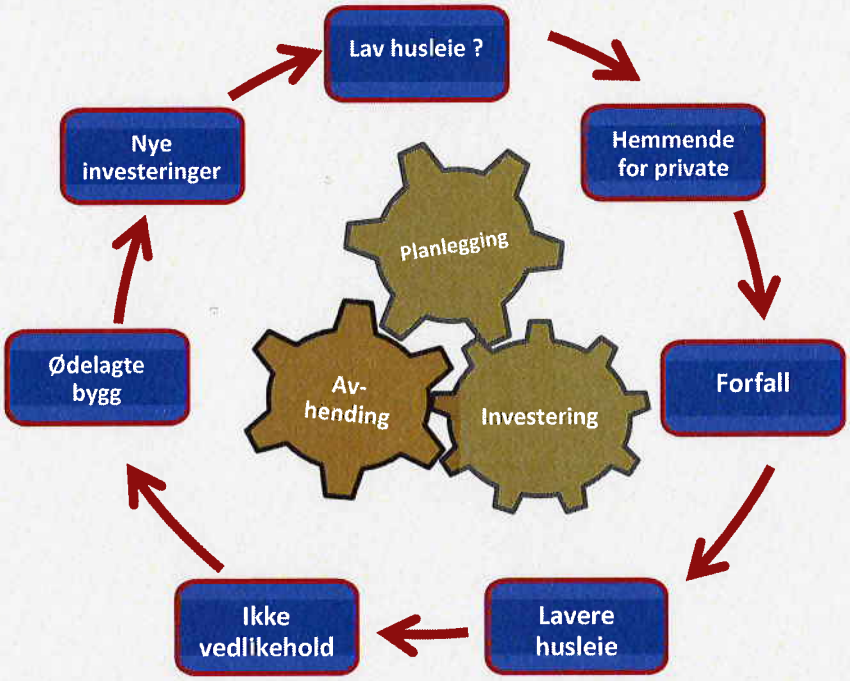
Det er mange faktorer som styrer boligprisene, med de viktigste er kanskje rentenivået, generelt høyer inntekt i Norge de senere år(inntektsvekst), beliggenhet i forhold til boligmasse, stor tilflytting, spekulasjoner, marked og pressområder.

Virkemidler
Kommunens boligpolitikk bør ha en slik modell at den ivaretar svakerestiltes behov og utnytter de virkemidler som er tilgjengelig til enhver tid gjennom støtte og – tilskuddsordninger.
Samtidig er det viktig at kommunens aktivitet på boligmarkedet ikke har direkte inngripen på det private boligmarkedet. Det er ikke at ønske at kommunen skal prøve å styre markedskreftene som rår innen privat sektor.
Kommunen har derimot et ansvar for å legge til rette for, og planlegge nye boligområder.
Boligarealene bør planlegges slik at de infrastrukturelt har en slik beliggenhet at den ivaretar beliggenhet i forhold til skoler(maksimal elevkapasitet) og kommunikasjonsårer som jernbane og bussforbindelse.

For boligsøker med særskilte behov, som eldre, bør beliggenhet være i nær tilknytning til legekontor, offentlig kommunikasjon og kjøpesentre.
Også for andre grupper av svakerestilte boligsøkere er tilknytting til lokalsamfunnet av stor betydning.

Leiepriser
Det er av stor betydning for kommunen og eiendomsforvaltningen, å holder leieprisene på et kostnadsdekkende nivå, dette vil si at leieprisen skal dekke FDVU kostnader og kapitalkostnader.
Slik at subsidiering av vanskeligstilte ikke skjer gjennom husleienivå, men gjennom de støtteordninger som kommunen har til rådighet

Subsidiering gjennom husleien fører til manglende vedlikehold, dårlige boforhold og ødelagte boliger.
I neste omgang fører dette til behov for nybygg, lenge før den normale levetid for byggene er inntruffet.
Dette er en svært kostbar og uhensiktsmessig form for forvaltning.



Husleiens innvirkning på tilstand og markedet

Subsidiering gjennom husleien(lav kommunal husleie) svekker det private markedet. Private aktører må dekke inn alle sine kostnader for (FDV) forvaltning, drift og vedlikehold i tillegg til sine kapitalkostnader. Dette vanskeliggjør reell konkurranse og hemmer private krefter å ta del i boligmarkedet.

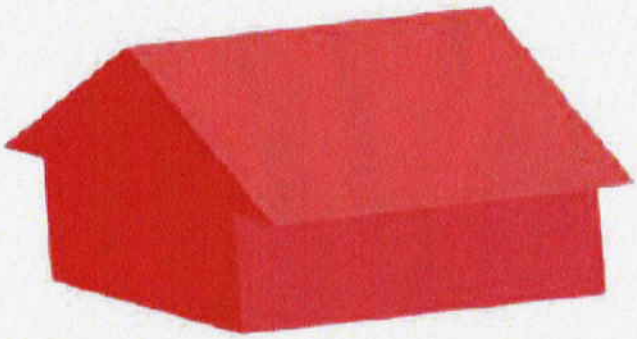
Kommunens mål er at alle skal bo godt og trygt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg en bolig. Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i arbeids- og samfunnsliv. En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmiddelproblemer og psykiske lidelser. Å skaffe en person som er løslatt fra fengsel en bolig kan bidra til å forebygge fremtidige kriminelle handlinger. Et godt boligsosialt arbeid lokalt vil derfor være et gode for den enkelte og for samfunnet.

Mange aktører har ansvarsområder, virkemidler og kunnskap som er viktig i arbeidet for å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Kommunen har etter lov om sosiale tjenester ansvar for å medvirke til å fremskaffe boliger til vanskeligstilte, og sørge for sosiale tjenester for kommunens befolkning. Kommunen er en hovedaktør i dette arbeidet.

Helhetlig strategiplan

En helhetlig strategi der visjonen kan være at alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø, innenfor en utgiftsramme som står i rimelig forhold til inntektene. En ønsker å snu ressursbruken fra midlertidige botilbud til varig bolig

Målsetninger om å øke oppfølgningskapasiteten gjennom:
Effektivisering, styrke og utvikle metodekunnskap og bruk.
Utvikle standarder.
Øke tilgangen på egnede boliger.
Matching av beboere, normalisering.
Utforme differensierte botilbud. Tekniske løsninger som er tilpasset brukeren og livsløpsstandard.
Forebygge bostedsløshet etter soning og/eller behandling.
Forebygge utkastelser gjennom godt samarbeid med namsmannen og NAV.



Presisering:

Tilstandsanalysen i denne rapporten er utført på et grovt nivå og er ikke tilstrekkelig for vedlikeholdsplanlegging. Årstiden gjør det umulig å undersøke byggenes klimaskall(tak, vinduer, ytterdører og utvendig kledninger, nedløp osv.) på en skikkelig måte, det samme gjelder grunnmur grunnforhold. Siden boligene i stor grad er i bruk er det vanskelig å besiktige også innvendig.
Driftsleder og vaktmestre er imidlertid godt kjent med forholdene og har gitt en god beskrivelse av de boliger som ikke lar seg besiktiges.

Regjeringens boligpolitiske målstruktur

Den overordnede visjon for regjeringens boligpolitikk er at:

Alle skal kunne bo godt og trygt.

Visjonen skal oppnås gjennom følgende hovedmål og strategier:

- *Tilrettelegge for et velfungerende boligmarked.*
- *Skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet.*
- *Øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder.*

Regjeringens visjon, mål og hovedstrategier

Regjeringen har som visjon at alle skal kunne bo godt og trygt. Flest mulig skal være mest mulig selvhjulpne i boligmarkedet og forsørget av egen arbeidsinntekt. De fleste bor da også i gode boliger til rimelige bokostnader og er selvhjulpne og selvforsørget. Den norske boligmodellen der målet har vært at flest mulig skal eie sin egen bolig, har vært vellykket.

Regjeringens hovedstrategi for å nå sin visjon, og første hovedmål, er å legge til rette for et velfungerende boligmarked. Rentenivået er den økonomiske faktoren som påvirker boligmarkedene mest. Regjeringen legger derfor stor vekt på å føre en økonomisk politikk som sikrer stabile, lave renter. En slik politikk sikrer en stabil utvikling i boligmarkedene, dempet risiko for aktørene og stabil, høy sysselsetting. Stabil, høy sysselsetting sikrer folks arbeidsinntekt slik at de kan ivareta egne boutgifter.

Noen har færre ressurser enn majoriteten av befolkningen, og vil trenge hjelp til å etablere seg i boligmarkedet. Regjeringen har derfor som sitt andre hovedmål å skaffe boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet og hjelp til å bli boende i denne.

Videre ønsker regjeringen å legge til rette for å øke antall miljøvennlige og universelt utformede boliger og boområder, og har dette som sitt tredje og siste hovedmål.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Regjeringen la høsten 2002 frem St.meld. nr. 6 (2002-2003) *Tiltaksplan mot fattigdom*. Å sikre vanskeligstilte gode, nøkterne boliger var en sentral strategi i denne meldingen.

Vanskeligstilte på boligmarkedet skal sikres en bolig de kan klare å beholde. Dette er en forutsetning for at flest mulig i yrkesaktiv alder skal klare seg selv ved egen arbeidsinntekt.

Tiltak for å redusere antall vanskeligstilte på boligmarkedet vil på den ene siden bli rettet mot individene for å styrke deres ressurser slik at de lettere kan delta på boligmarkedet, og på den annen siden bli rettet mot egenskaper ved boligmarkedet og boligmassen som unødvendig hindrer folk i å delta.

Det er kommunene som har hovedansvaret for å sikre vanskeligstilte en bolig. Utfordringen er å legge til rette for at kommunene skal ha de beste muligheter for å ivareta dette ansvaret.

1 Kommunen som hovedaktør

1.1. Boligsosial handlingsplaner

Boligsosial handlingsplan for Fauske kommune

Det ble 2006 utarbeidet en boligsosial handlingsplan for Fauske kommune.
Handlingsplanen tar for seg boliger og boligtiltak for personer som har vanskeligheter med å skaffe seg eller beholde tilfredsstillende bolig på egen hånd, dette kan være som følge av manglende inntekt, lav inntekt eller manglende egenkapital. Andre forhold kan være lidelse av fysiske, psykiske og andre sosiale funksjonshemninger som fordrer et behov for tilrettelagt boliger.

Det er ingen selvfølge at kommunen skal eie alle boliger som er nødvendig for disse gruppene, men kommunen kan være en aktør i markedet for derigjennom å oppfylle sitt ansvar.

For å kunne utøve denne tjenesten på en god og tilfredsstillende måte, må organisering av boligforvaltningen og kommunens tilbud, presenteres på en helhetlig og logisk oppbygd måte.

Boligsøkere må kunne få den hjelp de trenger, de svar de trenger, og de rettledninger de trenger, gjennom en boligforvaltning som er tilstrekkelig utfyllende så vel som når det gjelder fysisk bolig som tilrettelegging for statlige og kommunale lån og tilskudds ordninger.

1.2 Behov

En del grupper i befolkningen klarer ikke å skaffe seg tilfredsstillende bolig i det åpne markedet.
Mangel på tilfredsstillende bolig rammer hardt de det gjelder, blant annet barn.
Mangel på bolig slår beina under mange menneskers forsøk på rehabilitering.
Mangel på bolig medfører dyre og dårlige innlosjeringsløsninger.

Grupper av befolkningen har vansker med å skaffe seg, eller beholde, en tilfredsstillende bolig på egen hånd.
Organiseringen av boligsosialt arbeid vektlegges ofte i større omfang enn behovet for nybygging av kommunal boligmasse. Dette med bakgrunn i at planarbeidet konkluderer med at kommunen trenger en omfattende gjennomgang av hvordan boligmassen benyttes. Dette kan medføre riktighet, men da er det på sin plass at planene settes i virksomhet.

Å skaffe seg bolig er i hovedsak en privat sak. Men det er enkelte som ikke mester å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig. Grunnene for dette er kompliserte og må ses i sammenheng med situasjonen på boligmarkedet, arbeidsmarkedet og andre områder som helse, rus etc. Det kan være barn involvert i alle målgruppene med unntak av eldre.

Organisering og bruken av kommunens boliger bør gjennomgås på en helhetlig måte for å kartlegge det egentlige behov, byggenes tilpasningsdyktighet, egnethet og beliggenhet.

Vi kan ikke bare planlegge oss ut av problemstillingene, vi må også handle.

1.3 Behovsgrupper

Bostedsløse: *Sosialt vanskeligstilte:* Mennesker som ikke hører inn under de andre kategoriene, men som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
Andre vanskeligstilte: Kortsiktige behov som følge av konflikter eller brudd i nær familie.

Økonomisk vanskeligstilte: Mennesker som av økonomiske årsaker har problemer med å skaffe seg eller beholde egen egnet bolig

Psykisk helse: *Psykisk utviklingshemmede* /psykiske lidelser: Dette er en samlebetegnelse for mange ulike tilstander med ulikt årsaksforhold, som gjør at vedkommende har problemer med å skaffe seg, eller beholde egnet bolig.
Dette kan også være mennesker som diskrimineres på boligmarkedet pga. adferd eller utseende.
Mennesker med andre funksjonshemninger: Mennesker med f.eks. autisme og ADHD

Rus: *Mennesker* som pga. sitt rusmisbruk har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

Eldre: *Eldre:* Mennesker som er over 67 år med fysiske eller andre "funksjonshemninger" som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.

HC: Mennesker som har nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skader og må ha fysiske tilrettelegging for å fungere i bo situasjonen.

Flyktninger: Mennesker som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag.

1.4 Hvordan?

Personer med svak økonomi

Økte boligpriser har medført at det nå er vanskeligere for folk som har liten egenkapital og lav eller usikker inntekt, å etablere seg i egen bolig enn det var for ti år siden. Ungdom har i økende grad usikker inntekt, blant annet fordi de studerer lenger. På den annen side flytter ikke ungdom senere fra oppvekstsjemmet enn tidligere, og de fleste har ikke høyere boutgifter enn hva som kan forventes i en etableringsfase. Også ungdoms egne prioriteringer, blant annet mellom arbeid og fritid og mellom konsum av bolig mot andre varer og tjenester, bestemmer deres posisjon på boligmarkedet.

Det viktigste virkemidlet for å sikre etablerende en bolig er et velfungerende boligmarked. Et slikt marked vil bidra til at det tilbys et tilstrekkelig antall boliger. Nye boliger vil ofte falle dyre for boligetablerende med svak økonomi. At det bygges nye boliger for mer kjøpesterke grupper bidrar imidlertid gjennom flyttekjeder til at det frigjøres boliger for førstegangsetablerende, og at disse blir rimeligere.

For enkelte grupper vil ikke økt tilgang på boliger alene kunne avhjelpe deres boligbehov. Personer med usikker inntekt og liten egenkapital vil ikke få lån eller må betale høye renter for å få lån i ordinære kredittinstitusjoner.

Både leiekontrakt og offentlig økonomisk støtte til leiere i sosiale utleieboliger bør derfor utformes slik at de motiverer til å avansere i boligkarrieren.

Bostedsløshet

Regjeringens langsiktige mål er å bekjempe bostedsløshet. Regjeringen foreslår en fortsatt satsing på å forebygge og bekjempe bostedsløshet. Husbanken skal fortsatt ha et koordineringsansvar for arbeidet, og legge til rette for at kommunene kan utforme lokalt tilpassede strategier. En interdepartemental gruppe skal følge opp satsingen.

Innvandrere

Målet for boligetablering av innvandrere er som for nordmenn flest, at de raskest mulig skal etableres og bli selvhjulpne i en egen bolig. De fleste innvandrere etablerer seg i boligmarkedet uten offentlig hjelp, men enkelte trenger støtte. Spesielt for denne gruppen er at mange snakker dårlig norsk og har lite kunnskaper om det norske boligmarkedet og boligfinansieringsordninger.

Flyktninger som har fått varig opphold i Norge skal bosettes i kommunene, og trenger spesiell hjelp til boligetablering. De fleste flyktninger bosettes i utleieboliger. I stortingsmelding forslår regjeringen å endre bruken av subsidier til sosiale utleieboliger slik at nyankomne flyktninger bedre kan sikres en god boligkarriere. Det er integreringstilskuddet som er ment å dekke kommunenes kostnader til bosetting av flyktninger, og en utredning viser da også at dette tilskuddet dekker de fleste kommunenes utgifter. Regjeringen vil ta initiativ til at rollefordelingen mellom integrerings- og boligtilskuddet avklares.

Rusmiddelmisbrukere som har et boligbehov, har tilgang til de samme husbankordninger som andre grupper. Regjeringen vil legge til rette for at rusmiddelmisbrukere sikres tilgang til samme individuelle vurdering som andre grupper. Kartlegginger foretatt i forbindelse med lokale boligsosiale handlingsplaner viser at rusmiddelmisbrukere har varierte boligbehov. Regjeringen vil derfor ikke fremheve et virkemiddel som bedre egnet enn andre virkemidler, og vil heller ikke foreslå egne ordninger for rusmiddelmisbrukere.

I Husbankens rapporter er ikke rusmiddelmisbrukere skilt ut som egen brukerkategori, og det er dermed behov for å synliggjøre målgruppen i rapporteringssystemet

Tilrettelegge for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er et mål for regjeringen å øke antall boliger og boområder som er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne (universelt utformede). Tilskuddene til formålet foreslås ytterligere målrettet. Det er videre behov for å styrke den faglige veiledningen overfor brukerne.

Eldre

Antall eldre vil dobles over de neste 50 årene. Da det å bli gammel ofte handler om å få nedsatt funksjonsevne, vil behovet for tilrettelagte boliger være økende. For flere enn i dag kan det være aktuelt å bli boende hjemme i egen bolig dersom boligen blir tilrettelagt. Dette vil også være god samfunnsøkonomi. Regjeringen vil derfor foreslå at Husbankens grunnlån innrettes mot tiltak for å øke boligenes tilgjengelighet.

Fauske gjør et godt arbeide her.

Psykisk helse

Boligtiltak for personer med psykiske lidelser bør etter regjeringens vurdering tilrettelegges innenfor de generelle boligtiltak for vanskeligstilte. De foreslåtte virkemidler i denne meldingen vil bidra til at vanskeligstilte på boligmarkedet, herunder personer med psykiske lidelser og med rusproblematikk, lettere får tilgang til tilrettelagte boliger. Dette vil være et viktig ledd i regjeringens videre satsing på området.

Sosiale utleieboliger som boligpolitisk virkemiddel

For de fleste vil det være fordelaktig å eie sin egen bolig. Ved kortvarige boligetableringer kan det imidlertid være en fordel å leie. Dette gjelder også for vanskeligstilte. Sosiale utleieboliger anbefales derfor ikke som permanent bosted for vanskeligstilte, men som gjennomgangsbolig. Det er ikke nødvendigvis slik at en stor andel sosiale utleieboliger sikrer en god boligsosial politikk, slik enkelte hevder. Utleieboligen kan representere en fattigdomsfelle.

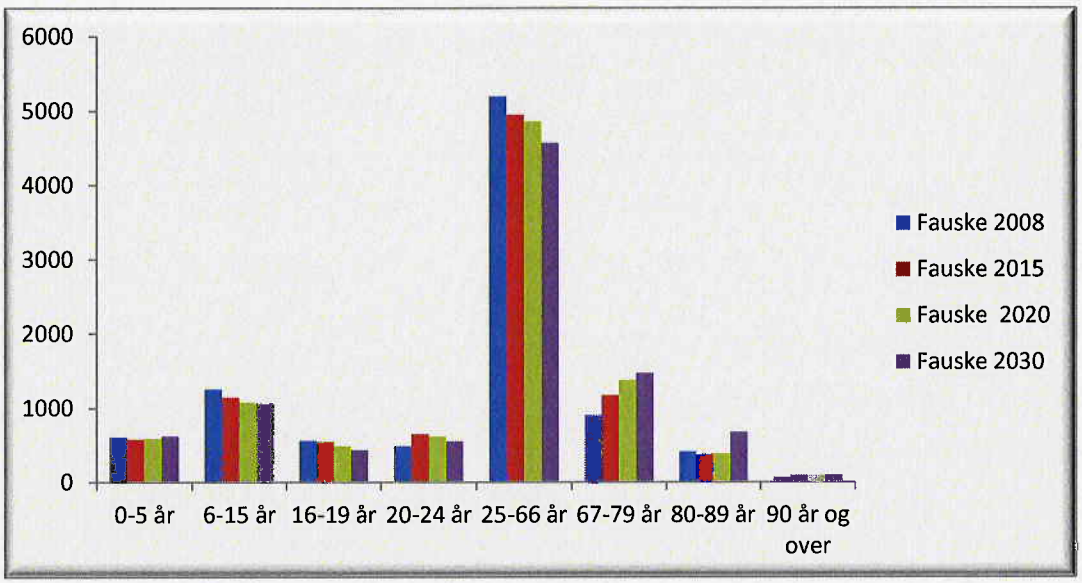
Det å være vanskeligstilt skal ikke være noen permanent tilstand. Forholdene bør derfor legges til rette for at den enkelte kan gjennomgå en boligkarriere etter egne forutsetninger, der målet er å bli mest mulig selvhjulpen i egen bolig.

Selv om det skal legges til rette for at flest mulig skal eie sine boliger, er det viktig at kommunen disponerer et riktig spekter av utleieboliger som avspeiler behovet.

Mange kommuner inngår tidsubestemte husleieavtaler ved utleie av egne boliger. Da er det vanskelig å avslutte leieforholdet uten at det foreligger spesielle grunner. Ved å begrense varigheten av avtalen kan kommunen få en mulighet til å vurdere søkers situasjon med jevne mellomrom, og eventuelt motivere leier til å flytte videre til det ordinære boligmarkedet samtidig som de kommunale utleieboligene kan tilbys mer vanskeligstilte. På den måten kan det skapes en mer dynamisk politikk som er basert på aktuelle behov.

2 Fakta om Fauske

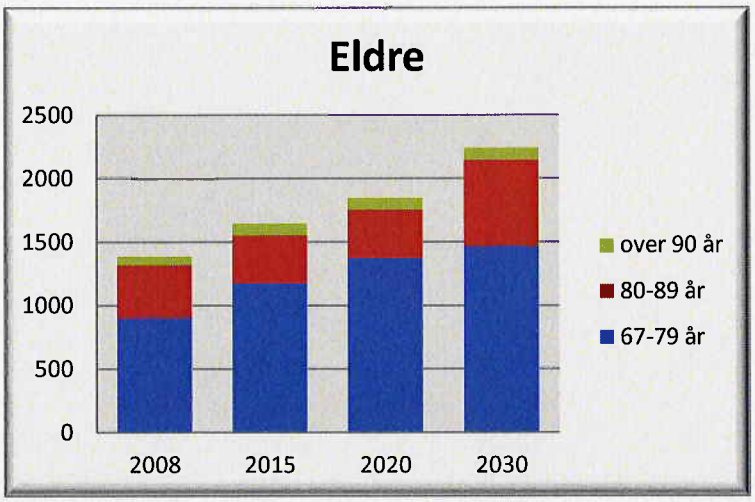
2.1 Befolkningsendring



Antatt befolkningsendring frem til 2030, alle aldersgrupper

Totaloversikten for alle aldersgrupper viser at vi er i ferd med å få en helning til færre innbyggere i yrkesaktiv alder og flere eldre.

2.2 Andel eldre



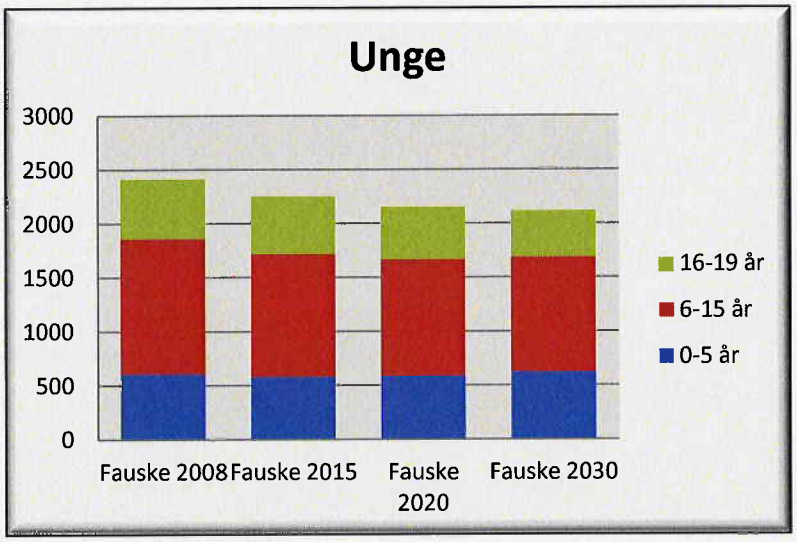
Befolkningsframskriving for aldersgruppen 67 år til gruppen over 90 år

Figuren viser en sterkere økning av eldre i aldersgruppen 67 -79 år og avtagende oppover i aldersgruppene. Naturlig frafall.

Likevel er veksten i de eldste grupper av stor betydning for kommunen, siden vi må anta at behovet for tilrettelagte boliger vil øke.

Det vil i 2030 være ca. 800 fler i de eldste aldersgruppene enn i dag

2.3 Andel barn og unge



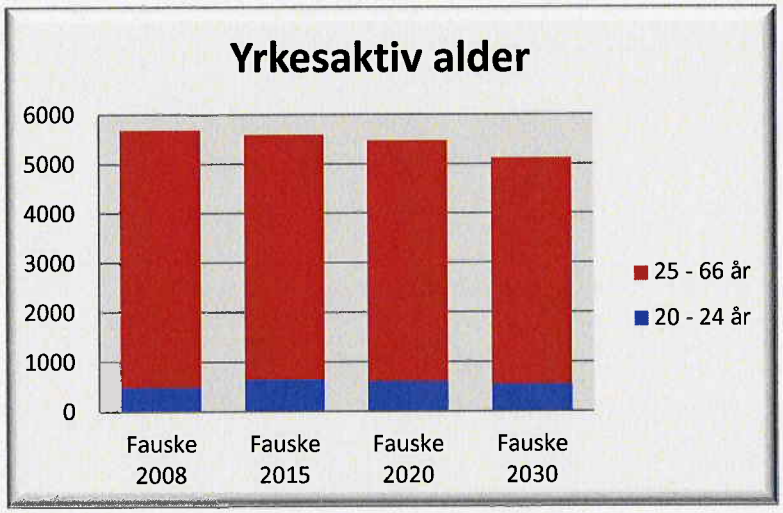
Ser vi på antall unge er tilgangen på unger i aldersgruppen 0-5 år relativt stabil.

Det er først når barna kommer i skolepliktig alder vi ser en markant nedgang.

Totalt utgjør denne nedgangen ca. 300 unge og ungdommer.

Befolkningsframskriving for unge, fra 0-19 år

2.4 Andel i yrkesaktiv alder



For de yngste yrkesaktive i aldersgruppen 20 -24 år er det relativt stabilt, med en liten økning frem mot 2015 og deretter frem mot 2030 en nedgang.

For aldersgruppen 25 – 66 år er det en jevn nedgang frem mot 2030.

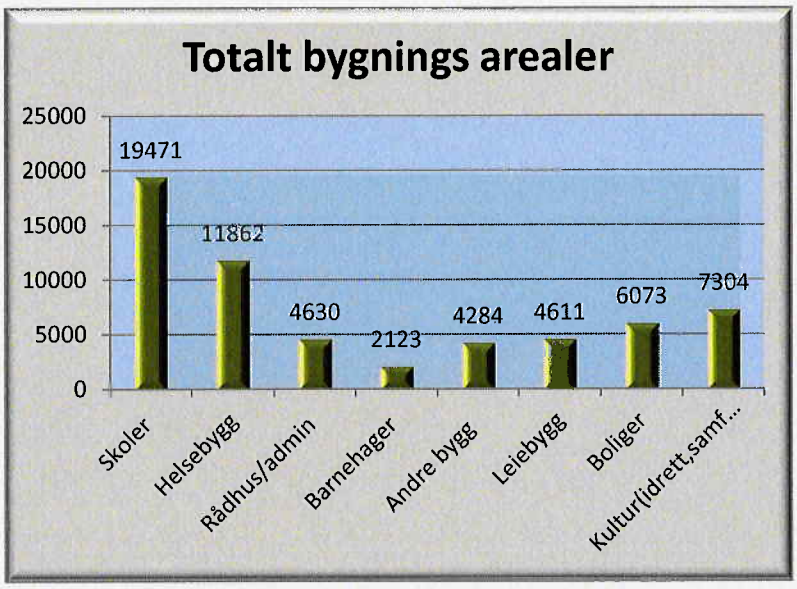
Total nedgang for disse årsklassene er 560 personer.

Befolkningsframskriving for innbyggere i yrkesaktiv alder

3 Kommunens arealer

Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eide boliger

3.1 Kommunens totale arealer



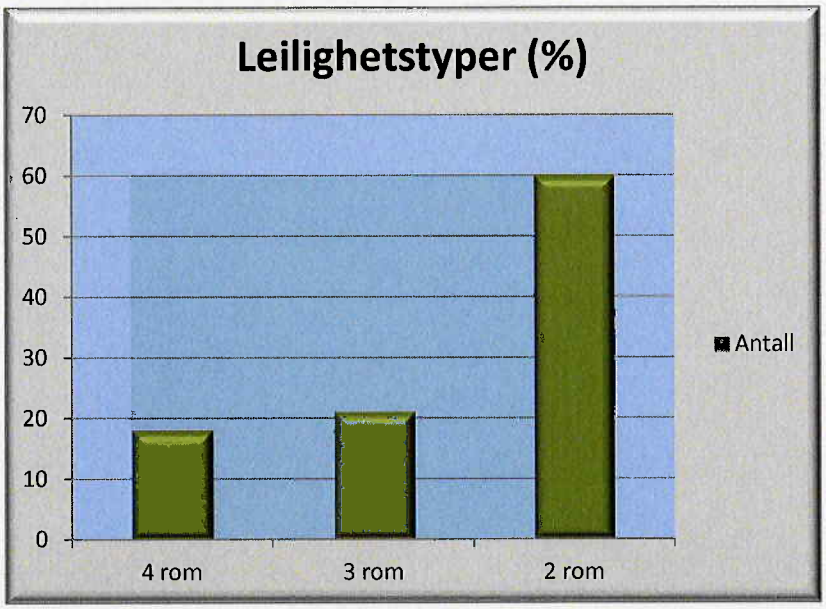
Fauske kommune eier og disponerer ca. 60 000 m^2 bygg til forskjellige bruksområder, ca. 10 % av dette er boliger.

Boligen fordeler seg på ulike brukerområder som eldre, bostedsløse, flyktninger, og andre vanskeligstilte av forskjellige årsaker.

I tillegg ordinære gjennomgangsboliger.

Oversikt over kommunens totale bygningsarealer

3.2 Bolig/leilighets typer



60 % av boligene som kommunen eier, eller disponerer, er 2 – roms leilighet.

Noe i overkant av 20 % 3-roms, og i underkant av 20 % - 4 roms leiligheter

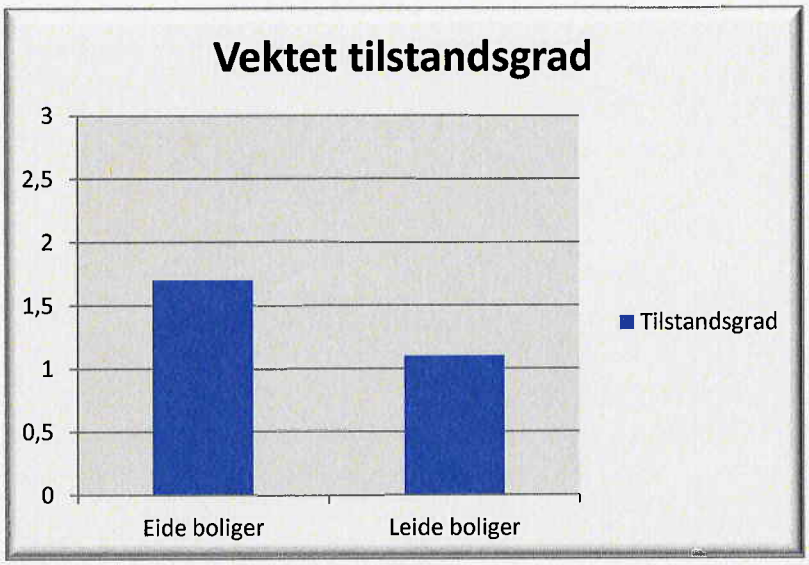
Fordeling av boliger

3.3 Tilstand

Tilstandsanalyse er en teknisk metode for å kartlegge feil og mangler ved bygningsdeler, et bygg eller en bygningsmasse. Analysen er et utmerket hjelpemiddel til vedlikeholdsplanlegging og for å kartlegge behovet for vedlikeholdsmidler.

Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

TG 0 = Ingen symptomer (best)
TG 1 = Svake symptomer
TG 2 = Middels kraftige symptomer
TG 3 = Kraftige symptomer, sammenbrudd og funksjonssvikt(dårligst)



Eide og leide arealer

Det er en klar tendens til dårligere tilstand på bygg og boliger som kommunen eier i forhold til boliger innleid og i form av andelsboliger, boligbyggerlag

God normal tilstand vil være omkring tilstandsgrad, TG 1. Tilstandsgrad høyere enn 1,6 (TG 1,6) er bygg med betydelige mangler.

Vektet tilstandsgrad for eide og leide boliger

Tilstandsgrad(TG) på det enkelte bygg fremkommer som et gjennomsnitt av undersøkte punkter.
Derfor fremkommer desimaler, som gir større brukbarhet for kommunen.
Tilstandsgrad bedre enn 1,0 settes som godt. Enkeltkomponenter kan ha behov for tiltak, men helhetsinntrykket av disse er godt.

Tilstandsgrad fra og med 1,1 og til og med 1,5 fremstår som noe uakseptabelt, og har en eller flere komponenter med behov for ekstraordinært vedlikehold og / eller utskiftning. Bygningsmassen som befinner seg i dette tilstandsintervallet er utsatt for stadig hurtigere nedbrytning, og vil kunne påføre negative konsekvenser for bygningsmessig drift og vedlikehold, men også for virksomheten i bygningen.
Tilstandsgrad 1,5 og høyere har større betydelige mangler.

Myrveien

Kommunens eldre boliger viser betydelige potensialer for vedlikehold. Manglende vedlikehold og oppsyn med boligene fører til skader og forsømmelser som koster uforholdsmessig mye å reparere i ettertid. Dette sett i forhold til et normalt verdibevarende vedlikehold over tid.

Skjerstadveien

Tilsyn og kontroll av våre boliger er i stor grad en viktig faktor for et godt verdibevarende vedlikehold. Forsøpling av uteområdene ikke bare i form av manglende utvendig vedlikehold, men også i stor grad av søppel og skrot som samler seg i uteområdene rundt disse boligene. Dette er en mistrivsel faktor for beboerne, men også i sterk grad for naboene.

Forsøpling og utrivelige boforhold rundt byggene er faktorer som igjen slår tilbake på kommunen i den form at bolig og byggeprosjekter fører til protester fra berørte naboer og gjenboere.

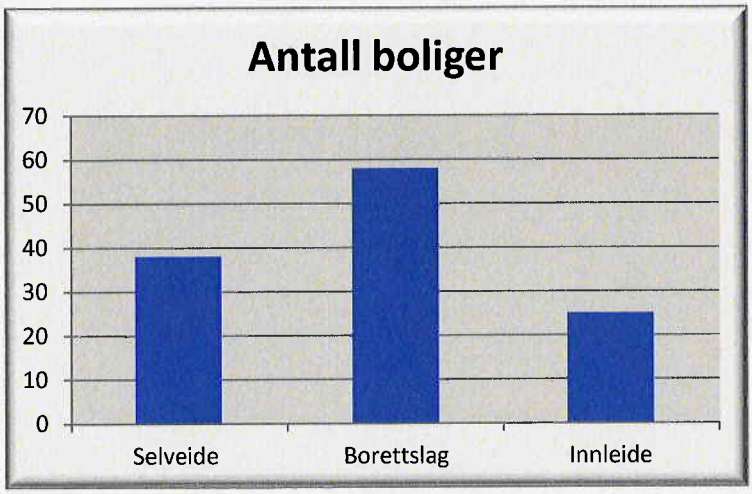
(Gjenboer er en eier, fester eller bruker av en eiendom som ligger på andre siden av veg eller andre smale arealstriper og således ikke har felles grense med angjeldende eiendom).

Blåskjellveien

Det er ikke bare de eldste boligene som det forsømmes mot. Bildet over viser et **nytt bygg**(rekkehus) i Blåskjellveien. En initiativrik beboer har «bygd på» eller over, inngangspartiet med diverse remedier, tekket med plast og isolert med skumgummimadrasser. Det som vil skje her er at snøen tiner, trenger inn i konstruksjonen, siden de naturlige avrenningsveiene er blokkerte. Fuktskader og råte som følge. Uteområdet er betydelig forsøplet.

Et godt, effektivt og forutseende tilsyn, må etableres. Dette sammen med et husregelverk som er gjennomgått med beboeren.

3.3 Fordeling av eid- innleid og borettslag



Diagrammet viser fordeling av disponerte boliger

Kommunen disponerer i hovedsak tre kategorier boliger; selveide, andel i borettslag og innleide for utleie.

Fordelingen her virker fornuftig og gir kommunen rom for å ta opp svingninger i markedet og etterspørsel på en bra måte.

Røsslyngveien, borettslag

3.5 Forvaltning av boliger

Boligforvaltningen virker uoversiktlig og ustrukturert, for mange instanser bidrar og gir en lite hensiktsmessig forvaltning der vi risikerer at vi arbeider mot hverandre i stede for å dra lasset sammen til fordel for kommunen, og ikke minst brukerne.
Brukerne/boligsøkere skal kunne ta kontakt med et boligkontor å få all nødvendig hjelp der.

Boligkontoret bør således være forvaltningsenhet for alle kommunalt eide, så vel som kommunalt disponerte boliger.
Forvaltningsansvar innebærer også å påse at kommunen har rett antall boliger og at tilstanden på boligene er av tilfredsstillende kvalitet.
Andre instanser eller enheter i kommunen kan ha disposisjonsrett til boliger. Med slike boliger følger også et økonomisk ansvar (depositum, garantier, tomgangsleie, etc.).

En forutsetning for gode boforhold er et målrettet og godt vedlikehold av boligene. For at dette skal kunne fungere tilfredsstillende er det av stor betydning at husleieinntektene for hele boligmassen tilflyter boligforvalteren til rett tid og i rett størrelse.

For lite midler til vedlikehold fører ofte til at planlagt verdibevarende vedlikehold på det nærmeste blir fraværende og akutt vedlikehold(brannslukking) utgjør størstedelen av vedlikeholdsmidlene.
Det ideelle bør være 70 % planlagt og 30 % til akutt(hærverk og andre uforutsette skader).

Bentevassveien; innleid til utleie

4 Husleie

I januar 2000 trådte vår nå gjeldende Husleielov i kraft. Da ble det innført nye regler for leiefastsettelse i nye leieforhold og helt nye regler for oppregulering eller nedregulering av leien i løpende leiekontrakter.

Kommunene kan fritt fastsette husleien innenfor husleielovens regler, men Husbanken anbefaler å ta utgangspunkt i en kostnadsdekkende husleie ved tildeling av tilskudd til utleieboliger.

En gang hvert år kan en utleier, med en måneds varsel, kreve at husleien skal økes gjennom såkalt indeksregulering. Det betyr at utleier kan kreve leien oppregulert tilsvarende økningen i konsumprisindeksen de siste 12 måneder. Dette fremgår av husleielovens § 4-2. Med den lave økning i konsumprisindeksen de siste årene har slik årlig regulering ikke blitt noen spesielt tung belastning for leieboere.

4.1 Gjengs leie

Husleielovens § 4-3, som sier at dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder, uten annen endring enn indeksregulering, kan hver av partene uten å gå til oppsigelse av leieforholdet sette frem krav om at leien blir satt til det som loven kaller "gjengs leie". Hvis vi tenker oss et marked med stigende leiepriser, vil en utleier fort gjøre bruk av denne retten. Tilsvarende, dersom markedsprisen har falt i løpet av de siste par årene, kan en leietaker selv sette frem krav om nedregulering til gjengs leie.
Gjengs leie er en form for teoretisk gjennomsnitt av leien i alle løpende leieforhold av lignende husrom på lignende vilkår.

4.2 Markedsleie

Markedsleie er den leie som markedet er villig til å betale for tilsvarende lokaler på det aktuelle tidspunkt. Det grunnleggende for leiefastsettelsen i denne sammenheng, er beliggenhet og standard og hvilken leie som flere uavhengige interessenter anser som passende.

4.3 Kostnadsdekkende leie

Den beregnes ut fra drifts- og vedlikeholdskostnader og avkastningen boligkapitalen kunne ha fått ved annen anvendelse. En del kommuner benytter et utgiftsdekkende prinsipp, hvor husleien beregnes ut fra drifts- og vedlikeholdskostnader, og renter og avdrag på lån, men ikke tar hensyn til alternativavkastning.

Kostnadsdekkende og utgiftsdekkende husleie er avhengig av nivået på statlige tilskudd. Høyere tilskudd reduserer kommunens kostnader/utgifter, og kan dermed redusere leienivået. Hvis tilskuddet er så stort at leien blir lavere enn en markedsbasert leie, betyr det at husleien blir subsidiert. For å unngå dette kan tilskuddet beregnes slik at kostnadsdekkende leie blir lik en antatt markedsbasert leie.

«Suksesskriterier for å kunne oppnå et godt og verdibevarende vedlikehold av kommunale utleieboliger med et reelt kostnadsdekkende husleienivå, vil i tillegg til å ha en husleie på nivå med gjengs leie og en "streng" praksis med inndrivelse av utestående fordringer, også være avhengig av om forvaltningsenheten får adgang til å etablere en økonomisk buffer, og om de beboerrelaterte merkostnadene kan identifiseres slik at det kan utvikles virkemidler for å finansiere disse på annen måte enn over husleia». (SINTEF/Husbanken)

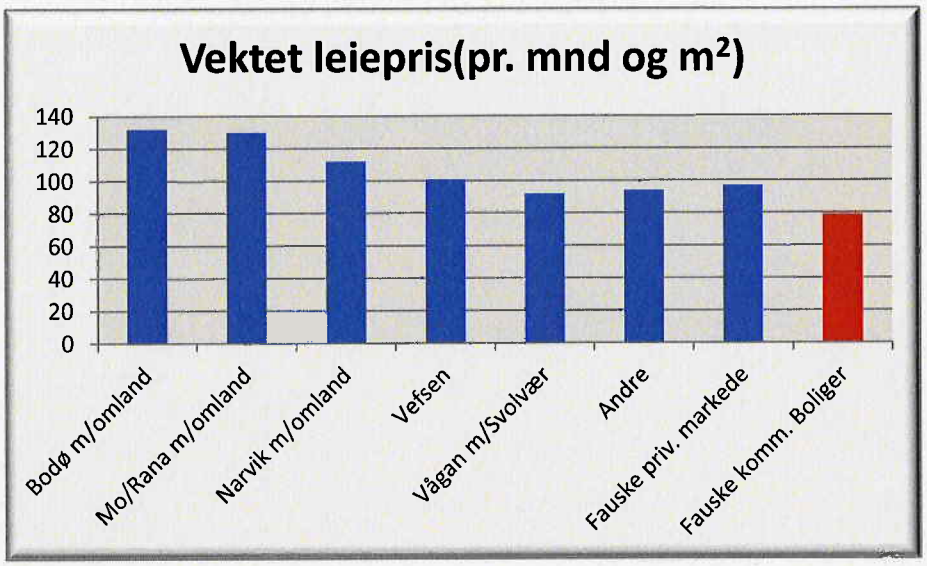
4.4 Husleie kommunale boliger på Fauske

Husleien på kommunale boliger er svært varierende og spenner fra 468 kr pr $m^{2/}$år, til kr. 2160.- pr. m^2/år for de nyeste boligene i Blåskjellveien(Rusboliger). Det er vært å merke seg at oppvarming er inkludert i husleien for Blåskjellveien.

For samtlige av de kommunalt eide boliger er kommunale avgifter(vann/avløp), huseierforsikring, og renovasjon en del av husleien.

For å få perspektiv på leieprisene i kommunen er det nødvendig å ha tilgang på et sammenlikningsgrunnlag. Sammenlikningsgrunnlaget som er brukt er det private marked i Nordland. Undersøkte kommuner er nabokommuner og kommuner med tilnærmet samme befolkningsgrunnlag og naboskap. Leieprisene som fremkommer vil være tilnærmet markedspriser. Markedsleie er den leie som markedet er villig til å betale for boliger på et aktuelt tidspunkt.
Forholdet til «gjengs leie» er avheng av svingningene i markedet og kan være både høyer og lavere en markedsleie.

Det kan være svært vanskelig å sammenlikne boligpriser i det private marked med boligpriser på kommunale bygg. Dette i stor grad siden kommunen plikter å huse personer med liten boevne, noe som igjen fører til stor slitasje på boligene.



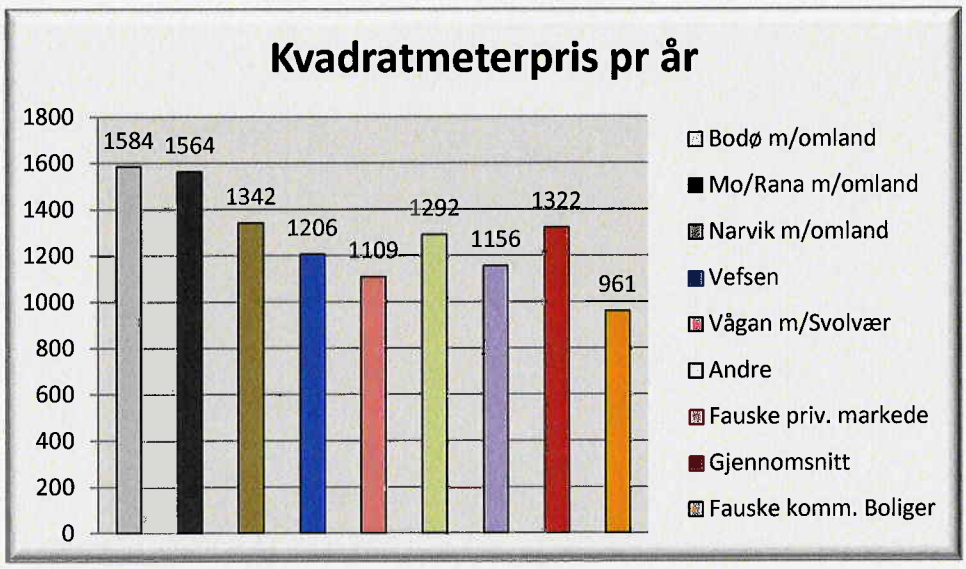
Figuren viser husleie pr m2/mnd.

Vektet leiepris for boliger er høyere i de større kommuner som Bodø og Mo i Rana. Diagrammet viser også at det private pris nivået i mindre/mellomstore kommuner, som Fauske, er høyere enn kommunens egne eide boliger, kommunale boliger.

Dette er en tydelig indikasjon på at prisnivået på kommunale boenheter er for lavt, og at bruk av husleiestøtte og tilskudd slår lite inn, som følge av prisnivået. Kommunen subsidierer beboerne gjennom husleien noe som igjen tapper kommunens økonomi.

Gjennomsnittlig husleie pr m^2 og år, på det private marked i Nordland ligger på 1322 kr/m^2 per år som vi må anta ligger på et kostnadsdekkende nivå, pluss noe påslag(fortjeneste).

Undersøkelsen tar utgangspunkt i det faktiske leiemarked februar 2013

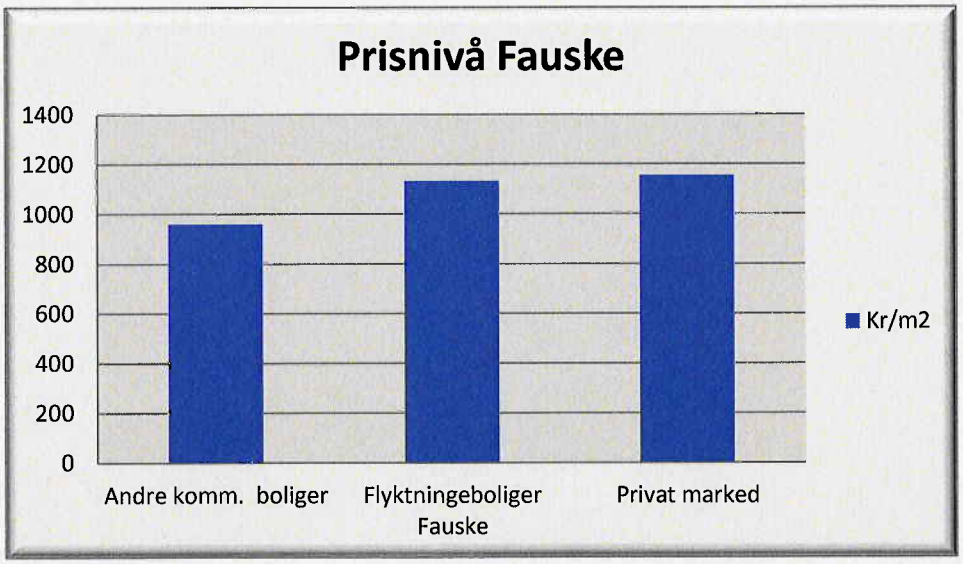


Kvadratmeter pris på boliger i Nordland, privat marked

For å kunne ivareta boligenes verdi og et tilstrekkelig verdibevarende vedlikehold, uten at boligvedlikehold skal gå ut over andre deler av kommunens økonomi, er det av stor betydning at husleien justeres opp til et kostnadsdekkende nivå.
En husleieøkning kan imidlertid ikke iverksettes umiddelbart, som tidligere beskrevet i rapporten, men det bør være et mål for kommunen på sikt.

Ut fr diagrammet ser vi at differansen mellom gjennomsnittsprisen og prisen for kommunale boliger er om lag 360 kr/m^2

Kommunen betaler gjennomsnittlig 140 kr/m2 for forsikring, renovasjon og kommunale avgifter i form av vann og avløp på sine eide boliger, noe som ytterligere gjør forskjellen større.



Boliger til flyktninger har en høyere pris pr m2 enn andre kommunale boliger og nærmere det private markedet.

5 Forvaltnings og utleiemodeller for kommunale boliger og bygg

5.1 Organisering

Kommunene kan velge mellom flere hensiktsmessige organisasjonsmodeller for å gjennomføre sosiale boligpolitikk. Det er ulikt regelverk for de ulike organisasjonsmodellene knyttet til hvordan kommunen velger å fremskaffe kommunale utleieboliger og hvordan de ønsker å forvalte boligmassen.

Moveien

Det er flere forvaltningsmodeller og forvaltningsløsninger som brukes i dag. Kommunal etat er den mest vanlige, der teknisk boligforvaltningen(drift og vedlikehold) er plassert innunder eiendomsseksjonen og boligformidlingen kan være plassert i en annen etat eller enhet. Eller en variasjon av disse tjenester innenfor etatssystemene. Aksjeselskap, kommunale foretak, IKS eller stiftelser er andre former for organisering som brukes i Norge i dag..

Politisk påvirkning er sterkest for etat og kommunale foretak, hvor disse også er samme juridiske enheter.

Det er vist(NOU 2004:4, og andre) at viktighet av selvstendighet innen boligforvaltning og eiendomsforvaltning generelt er et viktig kriterium for god eiendomsforvaltning. Dette fordi det da er mulig å se eiendomsforvaltningen i et langsiktig perspektiv og muliggjør metodiske prioriteringer over lang sikt(langsiktige vedlikehold og utbyggingsplaner).

Desto større grad autonomi eiendomsforvaltningen innehar gjennom hensiktsmessig organisering desto større evne til å kunne ivareta og legge til rette for et verdibevarende optimalt vedlikehold. Eiendommer og vedlikehold er langsiktige.

5.2 Utleiemodeller

Kommunale utleieboliger

Når vi til daglig bruker begrepet utleiebolig eller leiebolig er det viktig at vi ser på hvilke rettigheter og plikter de ulike formene for utleieboliger og leieavtaler gir for kommunen som utleier. En kommunalt eid eller disponert utleiebolig kan være:

- enebolig
- rekkehus, enebolig i rekke
- eierseksjon i eierseksjonssameie
- borettslagsleilighet i borettslag
- utleiebolig i kommunalt eller privat utleieboligbygg
- Innleie til utleie

Dette er eksempler på boliger som kan leies ut til kommunens boligsøkere som da blir leiere hos kommunen, og hvor forholdet reguleres av husleielovens bestemmelser. Det er viktig å ha klart for seg at den juridiske organisasjonsmodellen for boligene gir rammer for kommunens muligheter som eier for utleie. Hvis boligen er i et borettslag vil styret i borettslaget være berettiget til å bli varslet og informert om at kommunen som eier ønsker å leie ut boligen til person nn eller xx. Styret har videre rett til å vurdere den kommunale boligsøkeren som leier (Borettsloven § 5-3), rett nok kan ikke styret nekte utleie uten saklig begrunnelse, men for kommunen som eier er dette like fullt en oppgave han er forpliktet til å etterkomme, og som tar noe tid å klarere.

Når kommunen eier kommunale utleieboliger i et kommunalt utleieboligbygg, vil kommunen være friere til å fastsette rettigheter og plikter så lenge de er innenfor husleielovens bestemmelser. I et eierseksjonssameie vil kommunen som eier i utgangspunktet ha den samme frie disposisjonsretten til utleie som i et kommunalt eid bygg, imidlertid er det også her viktig å sjekke ut om sameiets vedtekter fastsetter rammer for utleie, jfr. eierseksjonsloven §22. Dette vil ofte være tilfelle, slik at forskjellen mellom borettslag og sameie for kommunen som eier i realiteten vil være liten når det gjelder kommunens muligheter for utleie til kommunale boligsøkere.

Felles for alle modellene er at for å oppnå en god eiendomsforvaltning er det nødvendig at de totale kommunale bygg arealene er tilstrekkelig store til å kunne utføre vedlikeholdsoppgaver og planlegging på lang sikt.

I en mellomstor kommune som Fauske bør boligforvaltningen og forvaltningen av ordinære formålsbygg(skoler, barnehager, eldresentre etc.) være et felles anliggende.

Det gir eiendomsforvalteren de rom som trenges for langsiktighet, planlegge innkjøp og planlegge langsiktige tiltak for vedlikehold og utskiftninger i rommet før bygningsdelene er utslitt/ødelagt og videre følgeskader oppstår.

Boligforvaltningen bør være en naturlig del av eiendomsforvalterens oppgave i en kommune av denne størrelse.

Tildeling av boliger bør skje gjennom tildelingsmøter, som i dag.

Husleieinntekter tilfaller boligforvalteren, hvorpå i neste omgang disse midler tilføres boligene i form av vedlikehold(FDVU), utvikling av nye boligprosjekter, samt dekke kapitalkostnadene.

6 Husbanken

Forebygge og bekjempe bostedsløshet

De boligsosiale utviklingsprogrammene er et langsiktig og forpliktende samarbeid mellom kommunene og Husbanken.

Kommuner med de største boligsosiale utfordringene deltar i de ulike boligsosiale utviklingsprogrammene. Antall kommuner og tidsperioden deltakelse varer, varier mellom Husbankens regioner. Felles for alle er en målrettet innsats av ressurser der de har størst effekt. Erfaringsoverføring av kunnskapen som bygges opp gjennom samarbeidet, er viktig. Kommuner som ikke deltar i programmene, kan høste av eksempler, maler, rapporter og annet materiell som formidles på de ulike sidene.

Ansvar

Kommunene er ansvarlig for gjennomføring av en helhetlig, lokalt tilpasset boligpolitikk. Husbankens rolle er å legge til rette for at kommunene har mulighet og kompetanse til å ivareta sitt ansvar på best mulig måte. Husbanken er regjeringens gjennomfører av boligpolitikken. Felles målsetting er forebygging og bekjempelse av fattigdom og bostedsløshet ved økt boligsosial aktivitet og kompetanse i kommunene. Dette er et av hovedelementene i Husbankens strategiske plattform, samt en føring i tildelingsbrevet fra Kommunal- og regionaldepartementet.

Langsiktig partnerskap

I det langsiktige partnerskapet inngår blant annet kunnskapsutvikling, kompetanseheving, etablering av gode analyseverktøy og beslutningsgrunnlag, samt tiltak for bedre utnyttelse og samordning av Husbankens virkemidler. I programperioden gir Husbanken tilbud om faglig og finansiell støtte til utvikling av en helhetlig og lokalt tilpasset boligpolitikk

Husbanken har hovedansvar for selve programsatsingen, mens kommunene har ansvar for den lokale gjennomføringen. Det er også kommunene som bærer hovedansvaret for utviklingsprosessene lokalt, selv om Husbanken og andre bidrar.

Dette felles løftet vil sikre at flere får muligheten til å bo godt og trygt samtidig som kommunene vil kunne stå sterkere i møtet med de velferdspolitiske utfordringene Norge står ovenfor.

6.1 Prioriteringer

"Siden 2001 har bekjempelse av bostedsløse vært en prioritert oppgave for Husbanken. Arbeidet er en sentral del av det boligsosiale arbeidet; det innebærer forebygging for å forhindre bostedsløshet, og arbeid med å etablere bostedsløse i varig bolig".

"Kommunene er Husbankens viktigste samarbeidspartner, men Husbanken samarbeider med en rekke velferdsaktører for å redusere bostedsløshet. Reduksjon av utkastelser, reduksjon i bruk av midlertidige boliger, og systematisk boligsosial oppfølging er sentrale oppgaver som er innenfor andre velferdsaktørers arbeidsområde".

Utgangspunktet for Husbankens arbeid

- *Du skal ha tilbud om bolig*
  - *selv om du har dårlig økonomi*
  - *selv om du ikke er behandlingsmotiverte*
  - *selv om du ikke er symptomfri*
  - *selv om du ikke er rusfri*
- *Bolig skal ikke være en belønning*
- *Bolig er en menneskerett*

Husbanken finansierer boliger gjennom lån og tilskudd, og yter bostøtte til husstander med lave inntekter i forhold til boutgifter. I tillegg ytes det kompetansetilskudd til utviklingsarbeid.
Husbanken har økt sin kompetanse innen boligsosialt arbeid, og jobber kontinuerlig med kunnskapsutvikling på det boligsosiale området. Dette har utviklet Husbanken til å bli en viktig kompetanseformidler til kommuner og frivillige organisasjoner.

Husbankens hjemmesider; http://www.husbanken.no

6.2 Økonomiske virkemidler fra husbanken

Startlån
Startlån er en låneordning som kan søkes av personer som har problemer med å skaffe egenkapital for å etablere seg.

Bostøtte
Bostøtten skal sikre at vanskeligstilte på boligmarkedet skal få en bolig, og beholde denne. Bostøtten skal gå til dekning av løpende boutgifter for den enkelte.

Grunnlån
Grunnlånet kan brukes til å bygge nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger for prioriterte grupper.

Tilskudd til etablering i egen bolig
Tilskudd til etablering skal bidra til å skaffe egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

Tilskudd til tilpasning av egen bolig
Tilskudd til å tilpasse boligen etter behov ved nedsatt funksjonsevne

Tilskudd til refinansiering av lånegjeld
Ved betalingsproblemer som gir vanskeligheter med å beholde boligen, kan kommunen gi økonomisk

Tilskudd til prosjektering
Ved behov for spesialtilpasning av boligen, kan det søkes om tilskudd til profesjonell prosjekteringshjelp.

7 Boligkontor (Anbefaling)

Boligkontoret... for de som trenger det mest...

De publikumsrettede tjenestene vedrørende bolig er samlet i «Boligkontoret». Boligsøkere har et sted å henvende seg uavhengig av hvilken bolig de søker.

Boligkontoret er åpent fra kl. 0800-1530 for alle henvendelser, enkel saksbehandling, levering av søknader eller avtale møter. Her kan det søkes om bolig, startlån, boligtilskudd, Husbankens bostøtte og støtte til dekning av boutgifter i omsorgsbolig.

Boligkontoret skal ha fokus på individnivå og vise ekte vilje og verdighet til å avhjelpe vanskeligstilt til egen bolig. Noen har særlige behov og må forventes å bo i kommunale boliger i lang tid.

Boligsøkers første kontakt med boligkontoret skal være første steg på veien til egen eid/leid bolig

Umiddelbart fokus på: Hvordan kan vi hjelpe vedkommende til egen privat bolig(eid eller leid) raskest mulig, slik at kommunalt eide boliger fristilles igjen og kan nyttiggjøres til andre trengende.
Å eie sin egen bolig gir verdighet, selvtillit og vil medvirke til en forbedret livssituasjon for den enkelte. Boligkontoret skal ha kapasitet til å kunne vurdere eierpotensialet til boligsøkere og se dette i sammenheng med lån og andre virkemidler.

Bo-mappe

Boligsøker får tildelt en egen mappe med all nødvendig informasjon, kontraktsformuklar, husleieregler, bestilling av strøm, budsjettveiledninger, søknadsskjema til ulike lån og støtteordninger. Bo - mappen gjennomgås med representant fra boligkontoret, som på denne måte fjerner hindre som boligsøker måtte ha på sin vei til å bli selvstendig huseier/leier.

Boligtildeling

Prioriteringer i boligkø er vanskelig, men vanskeligstilte, de grupper som vi ser vil ha langsiktige behov for bolig og bolighjelp bør prioriteres fremfor de som har fremtiden og gode utsikter foran seg. Boligtildelingsutvalget(som i dag) formidler utleie av boliger til vanskeligstilte, omsorgsboliger og boliger for ungdom.

Kommunale boliger skal fortrinnsvis være et middel på vei til egen bolig, ikke et endelig stopp.

FDVU

Boligkontoret skal stå for overordnede forvaltningsoppgaver som planlegging, kostnadsvurderinger, behovsprøving for nybygg og salg eller kjøp av boliger. Inn og utleie av boliger fra det private markedet, men også med et formidlingsformål for private boliger. Forvaltning, drift og vedlikehold sammen med utvikling(tilpasning) av nye og eksisterende bygg er viktige arbeidsoppgaver for boligkontoret. Dette som en naturlig del av den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.

Økonomi

Boligkontoret har fastsatte regler og satser for husleie, husleien bør være kostnadsdekkende, og ikke subsidierende, for kontoret. Husleieinnkreving og oppfølging av betalingsplaner er av avgjørende betydning. Gode rutiner for inn og -utflytting og redusere/unngå tomgang på boligene.

Store utestående beløp i form av husleierestanser er et stort problem for kommunen.
Gode og lovbestemte rutiner for håndtering av slike forhold må praktiseres.

Oppfølging
Mange av beboerne trenger, og skal ha oppfølging. Dette er en viktig del av kommunens tjenesteyting. Boligkontoret må påse at dette følges opp for å unngå skadeverk på byggene.
Skadeverk grunnet mangelfull oppfølging skal gi økonomiske sanksjonsmuligheter.
Det er til kommunens beste og ikke minst beboers beste at dette følges opp tilstrekkelig.

Gjennomgangsboliger
Gjennomgangsboliger har normalt en maksimal leietid på tre år, og er tenkt som en midlertidig bopel inntil boligsøker finner annen bolig. Lav kommunal husleie og tilrettelagt boliger fører ofte til at botiden blir »overbodd» og leiekontraktene går over fra tidsbestemt til tidsubestemte leiekontrakter, som kan være svært vanskelig for utleier å si opp.

Boligtilbud
Det kommunale boligtilbudet bør være riktig dimensjonert i forhold til kommunens størrelse og behov, men like viktig er det at tilbudet er omfattende nok til dem som trenger det. Integrert bomiljø er en fordel med tanke på eieretablering på sikt, fra leie til eie og derigjennom salg av kommunale boliger.
Samtidig er det av betydning at langsiktige kontrakter følges opp, gjennomgås og vurderes.

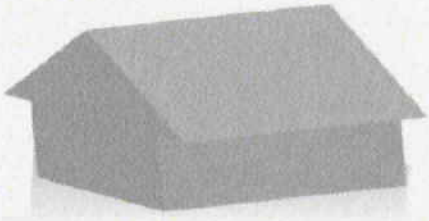
Andre tilbud fra boligkontoret
Oversikt over ledige leiligheter, hus og ledige tomter i kommunen.
Guide for selvbygging. Guide for egen bolig. Boforpliktelser, lære å bo, lære å ta ansvar. Hvilke forpliktelser og rettigheter har jeg som boligleier eller eier.

Kompetanse
Boligkontoret må inneha og formidle kompetanse på forskjellige nivåer.

Til strategisk nivå(eier) må rapporteringsrutiner innarbeides, slik at politikerne er oppdaterte og kan utføre sin rolle som bevilgende myndighet og trekke strategiske langsiktige hovedlinjer i boligforvaltningen.

For taktisk nivå(forvalter) må rutiner og retningslinjer innarbeides slik at vedlikeholdstiltak blir utfør samt offentlige pålegg utbedres. Tilstandsanalyser og vedlikeholdsplaner utarbeides.
Kostnadsoverslag og behovsanalyser for nybygg utarbeides. Regnskap og økonomistyring.

Operativt nivå(utøvende) Handverkere og driftspersonell må være bevisgjorte og ha god kjennskap til bygg og byggeskikk og kunne utøve sitt arbeide på en betryggende og effektiv måte, for å bevare byggenes kvalitet, slik at byggene øker i verdi og ikke forringes.



Konklusjon

Bolig
Boligen, et godt sted å bo, er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse og har stor betydning for innbyggernes helse, arbeidsliv, integrering og menneskeverd.

Boligkontor kan være første steg til vei mot egen bolig, selveid eller leid i det ordinære boligmarkedet, og ikke en endestasjon.

Kommunalt tilbud
Kommunen må ha et tilstrekkelig tilbud til å ivareta den delen av befolkningen som av ulike årsaker faller ut av det ordinære private markedet, det være seg personer som kommer ut av fengsel eller annen behandlings institusjon.
Barnefamilier som står i fare for å bli bostedsløse, vanskeligstilte ungdommer, generelle økonomisk vanskeligstilte, rus og psykiatri er noen av kategoriene kommunen må håndtere.

Det handler om mennesker
Fragmentert organisering synes å være gjennomgående og vanskeliggjør kontakt mellom boligsøker og kommunen.
Målet er helhetlig organisering, et boligkontor som er i stand til å utføre og «handle» alle henvendelser.
Boligsøkere skal ikke sendes rundt mellom forskjellige kommunale instanser. Ofte er boligsøkere i en svært trengt og vanskelig situasjon i utgangspunktet og møte med ustrukturert tilbud kan være en betydelig skranke.

Tilstand
Boligenes tilstand er av svært varierende grad, men tendensen er klar i så måte at kommunalt eide boliger er i dårligere forfatning enn andelsboliger(boligbyggerlag) og innleide boliger.
Hovedgrunnen til dette er at husleieinntektene ikke er kostnadsdekkende og at husleieinntektene ikke tilfaller boligene, men inngår i den generelle kommunale økonomi.

Oppfølging
Fragmentering og ansvarsutvasking fører til at tilsyn med boligene blir et problem som til slutt ender hos boligforvalteren i form av ødelagte boliger og store reparasjonskostnader. Faste avtaler og ansvarsforhold(også økonomisk) med oppfølgingstjenesten må etableres og overholdes.

Vi kan ikke bygge oss bort fra oppfølging

Tilpasningsdyktige boliger
Behovet for ulike typer boliger endrer seg i løpet av årene, i en tidsperiode kan det være behov for boliger for rusavhengige eller personer med psykiske lidelser, en annen periode kan behovet være eldre eller fysisk utviklingshemmende. Med tilpasningsdyktige boliger menes boliger som har rett beliggenhet i forhold til bruk og ikke minst om boligen er av en slik karakter at de kan tilpasses andre brukergrupper.

Oppgradering
Normal oppgraderingshastighet på kommunale boliger er omkring fire år. Oppgraderingstiden bør ligge mellom 30 og 40 dager. Planmessig oppfølging og målrettete vedlikeholdsplaner samt tilstrekkelige midler til verdibevarendevedlikehold må på plass.

Boligkontor
Et velfungerende målrettet boligkontor som gir et helhetlig tilbud til boligsøkere og som er satt i stand til å utøve alle boligrelaterte oppgaver innenfor gitte rammer. Jmf kap. 7.

Husleie
De lave husleiene i kommunale utleieboliger har fler uheldige og utilsiktede virkninger
Lave husleier er i realiteten en skjult subsidiering som ikke kommer frem i kommunens budsjett og gir ikke et klart skille mellom kommunens utgifter til å stille boliger til disposisjon for utvalgte grupper og kommunens kostnader til ulike former for bostøtte.

Leietakere blir boende lengre i kommunale boliger enn det som er intensjonen, og leietakere som kunne opptre på det private markedet søker heller kommunale boliger. Dette presser kommunale boliger og vi kan oppleve feilaktig manko på kommunale boliger.

«Helhetlig eiendomsforvaltning»

Klare ansvarsforhold og oppgaver
- Strategis, taktisk og operativt nivå som fungerer

Oppfølging av boligene gjennom:
- NAV
- Helse & omsorg
- Barnevern
- Flyktningkontoret

Ansvarliggjøring av beboerne
- Lære å ta ansvar
- Lære å bo
- Lære å leie
- Lære å eie

Rett bolig på rett plass

Bruke statlige støtteordninger og virkemidler maksimalt

Bidra til at det private markedet fungerer
- Rett prissetting
- Forenkle veien til selvbygging

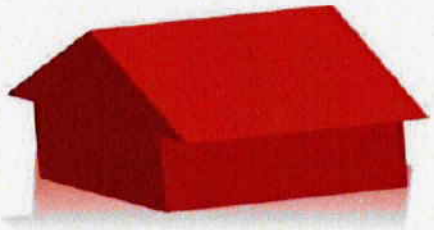
Rett kostnadsdekkende husleie gir rom for godt verdibevarende vedlikehold til rett tid

Kostnadsdekkende husleie indikerer at det skal være en balanse mellom inntekter og utgifter innenfor en enhet som kan være selvfinansierende, og at det skal kunne drives godt verdibevarende vedlikehold.

Referanser

Husbankens hjemmesider
SSB
http://www.advokat-hoie.no/publikasjoner/files/gjengs-leie.html
http://www.forbrukerradet.no/tips-og-råd/bolig/leie-av-bolig/husleie
http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/
Sintef
Stortingsmelding nr. 23 (2002-2004) om boligpolitikken
Stortingsmelding nr. 28 (2011-2012) Gode bygg for eit betre samfunn
St.meld. nr. 6 (2002-2003) *Tiltaksplan mot fattigdom*
http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3482/sjolvbyggjar_meland.pdf
NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle»
Fordypningshefte for folkevalgte(Kobe)
Tilpasningsdyktighet: Multiconsult og Byggemiljø.
Samt flere

Fremtiden høster det vi sår..



DIVERSE VEDLEGG

Vedlegg

Noen forslag til regler som bør/skal gjennomgås med boligsøker/leier. og signeres

Ordensregler (Forslag)

Der satt opp i den hensikt å sikre leieboernes orden, ro og hygge. Reglene inneholder både rettigheter og plikter.

Ingen ordensregler kan fullt ut dekke alle de spørsmål, som melder seg i et bofellesskap. Det å bo i et fellesskap betinger en vilje til solidaritet og samarbeid – en riktig innstilling til felles miljø.

Fauske kommune har satt opp følgende ordensregler

1. Hver leier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.
2. Ingen må sette fra seg gjenstander som sjenerer ferdselen i gangene eller adkomstveiene.
3. Biler, sykler og sparkstøttinger må bare plasseres på bestemte steder, anvist av vaktmester.
4. Leieboerne må hver for seg selv sørge for renhold utenfor sin inngang. Der hvor flere deler trapp, gang og entre utføres renhold av leieboerne etter en turnus som avtales.
5. Plenklipping, snørydding, rydding rundt husene og på tomten utføres av leieboerne etter oppsatt liste, dersom dette ikke utføres av vaktmester eller lignende.
6. Der det er felles vaskerom, må bruken skje etter spesielt oppslåtte regler.
7. Det er forbudt å holde husdyr.
8. Det er ikke tillatt å kaste mat ut til fuglene. Det trekker mus og rotter til husene.
9. Vinduer og verandarekkverk må ikke brukes til lufting av matter, tepper eller sengetøy etter kl. 12.00. Lufting og tørking av tøy utendørs er ikke tillatt på søn - eller helligdager, ei heller på offisielle høytidsdager.
10. Forandringer av boligen kan ikke skje uten tillatelse fra Bygge- og eiendomsavdelingen. Dette gjelder også for oppsetting av markiser, antenner og annet utstyr på kommunens eiendom.
11. Den enkelte leieboer er ansvarlig for at fellesdørene til bygget er låst etter kl. 22.00. Det bør være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkinstrumenter, stereoanlegg, radio og fjernsyn må brukes hensynsfullt etter kl. 22.00.
12. All søppel tømmes i søppeldunkene. Matrester må pakkes inn før de kastes.
13. Uregelmessigheter med vannkraner og avløp, samt elektriske anlegg, må straks meldes til Bygge- og eiendomsavdelingen. Det samme gjelder istykkerslått takstein, ødelagte takrenne, snøfangere og skader på glass.
14. Merker leieboeren at det er veggdyr i leiligheten, må det straks meldes fra til Bygge- og eiendomsavdelingen.

Betalingsforhold (Forslag)

Du har ansvar for å betale din husleie til rett tid. Hver måned sender vår innfordringsavdeling ut varsler og begjæringer.

Varsler

- 14 dager etter forfall sendes betalingsvarsel. Det følger et gebyr etter gjeldende bestemmelser med varslet.
- 3 uker senere sendes et inkassovarsel. Det følger et nytt gebyr etter gjeldende bestemmelser
- 3 uker senere sendes en betalingsoppfordring. Det følger et nytt gebyr etter gjeldende bestemmelser.
- 3 uker senere sendes varsel om utlegg namsmannen.
- Det blir ikke sendt ut ytterligere varsel før begjæring namsmannen sendes.

Begjæring om utkastelse

- Hvis leietaker har 2 ubetalte husleier, sendes varsel om utkastelse.
- 1 mnd. etter sendes begjæring utkastelse til namsmannen.
- I det øyeblikk saken sendes namsmannen påløper det et rettsgebyr pluss saksomkostninger. Disse blir leietaker belastet.
- Hvis du betaler hele det skyldige beløpet inklusiv renter og gebyr, vil utkastelsen bli stoppet.
- Blir kun deler av beløpet eller ingenting innbetalt, avholdes utkastelsen. Ved avholdt utkastelse er det påløpt rettsgebyr samt et oppmøtegebyr etter gjeldende bestemmelser.
- Hvis du får døra stengt av namsmannen, må du betale oppmøtegebyr hvis du ønsker å hente noe i leiligheten

Renter og gebyr

Det beregnes morarente etter gjeldende satser for det til enhver tid utestående beløp.

Nedbetaling

For at innfordringsprosessen skal kunne stoppe, må utestående beløp nedbetales i sin helhet, eller det må inngås en betalingsordning. Dette gjøres oftest ved at det legges inn trekk i lønn/trygd på løpende husleie + et beløp til nedbetaling av restansen.

Hvis du flytter uten at all leie er gjort opp, kan en nedbetalingsordning på restbeløpet avtales ved henvendelse til innfordringsavdelingen.

Vedlikehold(forslag)

Vedlikehold av boligen gir bedre bomiljø. Noe av vedlikeholdet har Fauske kommune ansvar for, mens mye er det deg som leietaker som må passe på.
Ansvarsfordelingen er regulert av husleieloven. For å slippe unødvendige skader og utgifter er det viktig at du som leietaker tar ansvar for dine ansvarsområder. Som hovedregel er alt indre vedlikehold ditt ansvar.
Dette må du passe på:
Kjøkkenet.
Avløp skal fungere og kraner skal ikke dryppe. Du må sørge for åpne avløp og å skifte pakning når det trengs, for å unngå lekkasjer. I leiligheter med mekanisk avtrekk over komfyr (ovnshette), skal avtrekket alltid stå på.
Luftsirkulasjonen forhindrer fuktskader. Sørg for godt renhold og tørk av vannsøl.
Badet
Du må sørge for å rense avløp jevnlig for å unngå at det tetter seg. Ikke kast andre ting enn toalettpapir i toalettet, ellers tettes avløpsrørene. Kraner skal ikke dryppe. Lufteventiler skal stå åpne. Tørk bort vannsøl for å unngå fuktskader. Ønsker du å foreta endringer på badet, som å skifte ut et badekar, må du få tillatelse av Fauske kommune. Fagfolk må kontrollere at vegg og gulvflater er vannavstøtende. Du plikter å straks informere kommunen om vannlekkasje som oppstår, samt få skaden utbedret av fagfolk.

Vegger og vinduer.
Du er også ansvarlig for at alle overflater, som vegger og vinduer, behandles på en forsvarlig måte. Ser du knuste, eller knuser vinduer i din egen leilighet, må du å ta kontakt med Fauske kommune så raskt som mulig. Skaden må repareres raskt for å hindre flere skader. Ring Bygge- og eiendomsavdelingen på tlf xxxxxx eller ta kontakt med kommunens vakttelefon på tlf xxxxxx etter kontortid.
Parabol
Det er ikke tillatt å fjerne eller holde vinduer åpne for montering av parabolantenner. Parabolantenner er ikke tillatt i noen av kommunens eiendommer.
Skadedyr
Du må varsle Bygge- og eiendomsavdelingen omgående hvis du oppdager skadedyr i egen leilighet eller i fellesområdene. Du må slippe inn de som skal fjerne skadedyrene. Hindrer du arbeidet, kan det føre til at problemet sprer seg til andre leiligheter. Er du ansvarlig for at skaden har oppstått, blir du belastet for kostnadene til fjerning av dette.

Male
Har du lyst til å male din leilighet må du søke Bygge- og eiendomsavdelingen om dette

Nøkler og dørlås.
Du som leietaker er ansvarlig for dine nøkler. Mister du nøklene dine må du ta kontakt med Bygge- og eiendomsavdelingen for bestilling av nye nøkler på din regning.
Dersom det ikke er avtalt noe annet, er det Bygge- og eiendomsavdelingen ansvar å utføre utvendig vedlikehold av din bolig. Dette omfatter vedlikehold av fasade, tak, vinduer i fellesområdene, oppganger og tekniske installasjoner for eiendommen.

Er du i tvil om hvem som har ansvaret for et problem i din leilighet, må du gjerne ringe xxxx

Ungdomsboliger
Konsernsjef i DNB Rune Bjerke, er alvorlig bekymret.
«De nye kravene om egenkapital på 15 prosent når du kjøper bolig skaper nytt klasseskille i Norge»
I et brev til finanskomitéen skriver DNB at boligmangel for de yngre er et stadig større problem, fordi dette setter press på priser. Med økte priser - sterk prisoppgang de siste årene - blir den nye egenkapitalgrensen et stort problem for de som ikke har foreldre som kan hjelpe til.
Det er tendenser som går mot at foreldre, og de unge, tar opp forbrukslån (til høy rente) for å skaffe tilstrekkelig egenkapital. Dette fører også til større prispress.
De som ikke har råd tvinges ut på et kostbart leiemarked. Og får liten anledning til å spare seg opp midler. Dermed vil noen risikere aldri å komme inn i boligmarkedet.

Småhus utviklet for ungdom(Sandes modellen)

Kostnadsdekkende husleie

Forvaltning, drift og vedlikehold samt finanskostnader, skal benyttes som prinsipp for husleiefastsettelse. Konstantledd.

Husleie for hver bolig justeres i tillegg slik at kvaliteter som størrelse, tilstand og beliggenhet også får betydning for leiefastsettelsen"

Konstantledd i bunnen

Kommunens faste utg.(avfall, kom. avg. ,forsikring)

Beliggenhet (prissone)

Størrelse(Kvm)

Antall rom

Standard(leilighet, bygg og utomhus).

Til slutt legges eventuelle tillegg for energi, kabel/bredbånd, parkering, renhold etc. inn i leieberegningen

Kostnadsdekkende husleie indikerer at det skal være en balanse mellom inntekter og utgifter innenfor en enhet som kan være selvfinansierende, og at det skal kunne drives godt verdibevarende vedlikehold.

Indre vedlikehold i kommunale boliger er mere resurskrevende enn boligere i det ordinære markedet. Dette på grunn av hardere brukere, og muligheten til å utføre tilstrekkelig ytre vedlikehold smuldrer bort fordi det indre vedlikeholdet "krever" nesten alle vedlikeholdsmidlene.

Vedlikeholdsetterslepet blir også økende, fordi tildelingskriteriene er blitt strengere for å kunne få kommunal bolig, og problemene eskalerer fordi det er nye brukergrupper som kommer inn med nye og store utfordringer for boligforvalteren. Flyktninger er en stor og økende gruppe, og fuktskader er ikke uvanlig som følge av lav forståelse for boliger i vårt klima, unge rusbrukere med lav boevne representerer nye utfordringer. Kostnadsbelastningen øker også i omsorgsboligene, særlig pga. bruk og tilpasning til bruk av rullestoler og andre hjelpemidler m.m.

Normale normtall for FDVU dekker normalt ikke slik hard bruk, og kommunen må derfor beregne noe mere midler til indre vedlikehold, enn for boliger i det private markedet.

Boligforvalterne bør også av den grunn ha anledning til å bygge opp en økonomisk buffer for å

Fauske kommune

Integreringsenheten - Flyktningekontoret
Storgata 39
Postboks 93
8201 Fauske

Telefon: 75649800
Fax: 75649802

Saksbehandler
Navn: Ermin Krehic
Mobil: *91 69 75 07*
Epost: *Ermin.krehic@fauske.kommune.no*

Deres ref: *Vår ref:* Dato:

NOTAT OM SPESIFIKK PROBELAMTIKK IFM. FLYKTNINGEBOLIGER I FAUSKE KOMUNE

På vår avdelingsmøte 29.01.13 ble ansatte på flyktningekontoret oppfordret av prosjektleder Odd Arve Horsdal om å lage et notat om flyktningeboliger. Notatet skulle hjelpe prosjektlederen til å få et helhetlig bilde om kontorets boligproblematikk og dets særegenskaper.
Flyktningekontoret eier for øyeblikket ni boliger. Åtte av dem er i to bygninger plassert i Myrveien13 og 15. Kontoret eier også en enebolig i Brinkveien 8.
Kontoret har, i tillegg, andeler i 17 leiligheter i forskjellige borettslag.
Kontoret også leier 17 leiligheter/eneboliger på det private markedet.
Ansatte på flyktningekontoret synes at det er flere momenter som en må ta hensyn til når det planlegges en omorganisering av kommunal boligmassen.

1. ***Flyktingekontorets boliger gir store inntekter til Fauske kommune***

Alle boliger som eies av flyktningekontoret er kjøpt og betalt av flyktningekontorets penger. Flyktningekontorets budsjett finansieres fra statlig Integreringstilskudd og har ingenting med kommunal rammebudsjett å gjøre.
Selv om kontoret har betalt boliger så betaler brukere (eller kontoret hvis boligene er tome) husleie til kommunen. Når flyktningekontoret eller våre brukere betaler husleie til kommunen er det snakk om friske penger som tilføres kommunal budsjett.
F.eks. åtte leiligheter i Myrveien bringer til kommunen hver måned 48 000.- tusen «friske» kroner.
Kontoret eier andeler i seks leiligheter i Røsslyngveien borettslag. Husleie for «ordinære» eiere er ca. 5 500.- NOK mens våre brukere betaler 9 000.- NOK i husleie pga. kommunal påslag. Kun fra disse to adresser (Myrveien og Røsslyngveien) fylles Fauske kommunens budsjett med over 820 000,- årlig.
Vi f.eks. leier åtte leiligheter i Bentevassveien (1 og 5) og betaler til privat utleier 6 500.- per leilighet per måned. Det betyr at 624 000,- går ut av kommunen hvert år.

2. ***Flyktningekontoret har god økonomi og pusser opp sine boenheter etter hvert***

Selv om kontoret og brukerne betaler husleie til kommunen (med store påslag) i de fleste tilfeller betaler kontoret internt til vedlikeholdsavdelingen for arbeid som utføres i flyktningeboliger. På denne måten bidrar vi også til kommunal budsjett. Når slik arbeid utføres i private boliger som vi leier, da kan vi ikke engasjere kommunal vedlikeholdsavdeling og penger går (igjen) ut av kommunen.

3. ***Hva brukes husleie til?***

Ansatte på flyktningekontoret er av den formening at en del av husleie som i dag går inn i «den store sluken» skulle også brukes til oppussing og vedlikehold av flyktningeboliger, slik at de får en enda bedre vedlikehold og standard.

4. ***Husleie og integrering***

Vår oppgave er å gjøre våre brukere snarest mulig selvstendige. Alle over 18 år deltar i kommunens Introduksjonsprogram og for sin deltakelse får introduksjonsstønad. De over 25 får ca. netto 10 900,-
og de under 25 får i overkant av 7 000,-. Vårt mål er at med deres inntekter (introduksjonsstønad, bostøtte, barnetrygd...) vi leger forholdene til rette slik at de blir uavhengige av supplerende livsopphold fra NAV. Vi forsøker å holde dem borte fra NAV lengst mulig. Foreløpig vi klarer dette med fleste av våre brukere som er i programmet. Samtidig, med høyere husleie i våre boliger blir det uunngåelig for våre brukere å søke om hjelp fra NAV og mye av vårt integreringsarbeid mister hensikt.

Flyktningekontoret håper på at det er, ved planlegging av fremtidig boligorganisering, mulig å ta hensyn til de spesifikke egenheter for boliger som eies av flyktningekontoret.

Med vennlig hilsen!
Ermin Krehic
Flyktningekonsulent

Punkter som bør/kan belyses mere

Vilje og verdighet

Ut av behandlingsinstitusjon - til egen bolig
Holde oversikt – rapportere

Bidra til at bostedsløse raskt får tilbud om bolig **osv**
Holde oversikt – rapportere

Bolig for ungdom i startfasen.
Videresalg: Kommunen kan ha forkjøpsrett på boligene de første årene. Dette for å unngå spekulasjoner

Rus og fengsel
Ut av fengsel - til egen bolig
Holde oversikt – rapportere
Sikrer at den innsatte vet at han har egen bolig og tjenester når vedkommende kommer ut

Oppfølging i egen bolig
Dette gjøres av den ordinære hjemmetjenesten. De handler etter vanlige vedtak?

RESULTATER/ERFARINGER
Boligformidling
Økt bredt faglig fokus
Resultatkrav i sosialtjenesten
Stabile boforhold, bedret livskvalitet, flere får hjelp
Tverrfaglig og tverretatlig samarbeidsrutiner, økt kunnskap på tvers
Redusert midlertidige botilbud

Tildeling
Tildeling av boligene disponert av sosial; skjer via et tiltaksteam som består av personer fra sosial og omsorg, samt eiendom. Saksbehandler og økonomiske rådgiver og andre møtes når det gjelder særskilte tilfeller tildeling av startlån og tilskudd til utbedring?

Før bygging av egen bolig (gjelder alle som søker tilskudd)
Det innkalles til et møte med lokal bank før personer får lån (startlån, boligtilskudd)
Her tas følgende momenter med
Skisse på hva markedspris er på å leie
Fordeler / ulemper med dette
Hva koster prosjekt hus – forpliktelser økonomisk, arbeidsmessig
FDV kostnader (LCC)

Nok leiligheter, men ikke tomgang
Tilpasningsdyktige leiligheter
Virkemidler og verktøy
Husleieprinsipper, justert etter beliggenhet og tilstand og størrelse
Kostnadsdekkende
Reguleringer

Ikke tomme boliger, tomgang oppussing(oppussingstid 30-40 dg)
Max utestående 1%
Redusere antallet begjæringer om og antallet utkastelse
.. NAV ?

Krav til søker ?

- Du må ha bodd i Fauske i to år?. Unntak for flyktninger ??.
- Du må være uten egnet bolig.
- Du må være uten inntekt og formue som gjør deg i stand til å skaffe egnet bolig.

Husleiekontrakt

Boligsosialt arbeid:
Kompetanse: Utvikle helhetlig kompetanse på boligsosialt arbeid.

Bruke aktivt tildelingskriterier inn i husleiekontraktene for *kommunens gjennomgangsboliger(tre års leietid)*, alltid bruke markedspris, øke f.eks. 10 % årlig etter 3 år), definere opprustingsbehov, sikre finansiering gjennom boligfond, iverksette og gjennomføre tiltak som gir måloppnåelse.

Tomter
Markedsføre tomter og muligheter bedre. Tilrettelegge for store tomter i noen områder. Økt pris på attraktive tomter

MÅL :70% planlagt og 30% akutt, prosjektledelse for vedlikehold basert på TG,

Ha tilstrekkelige med bolier men ikke tomgang

Ungdomsbolier, leie/kjøp, 5 år ikke spekulasjon, kun rentestigning de første fem år

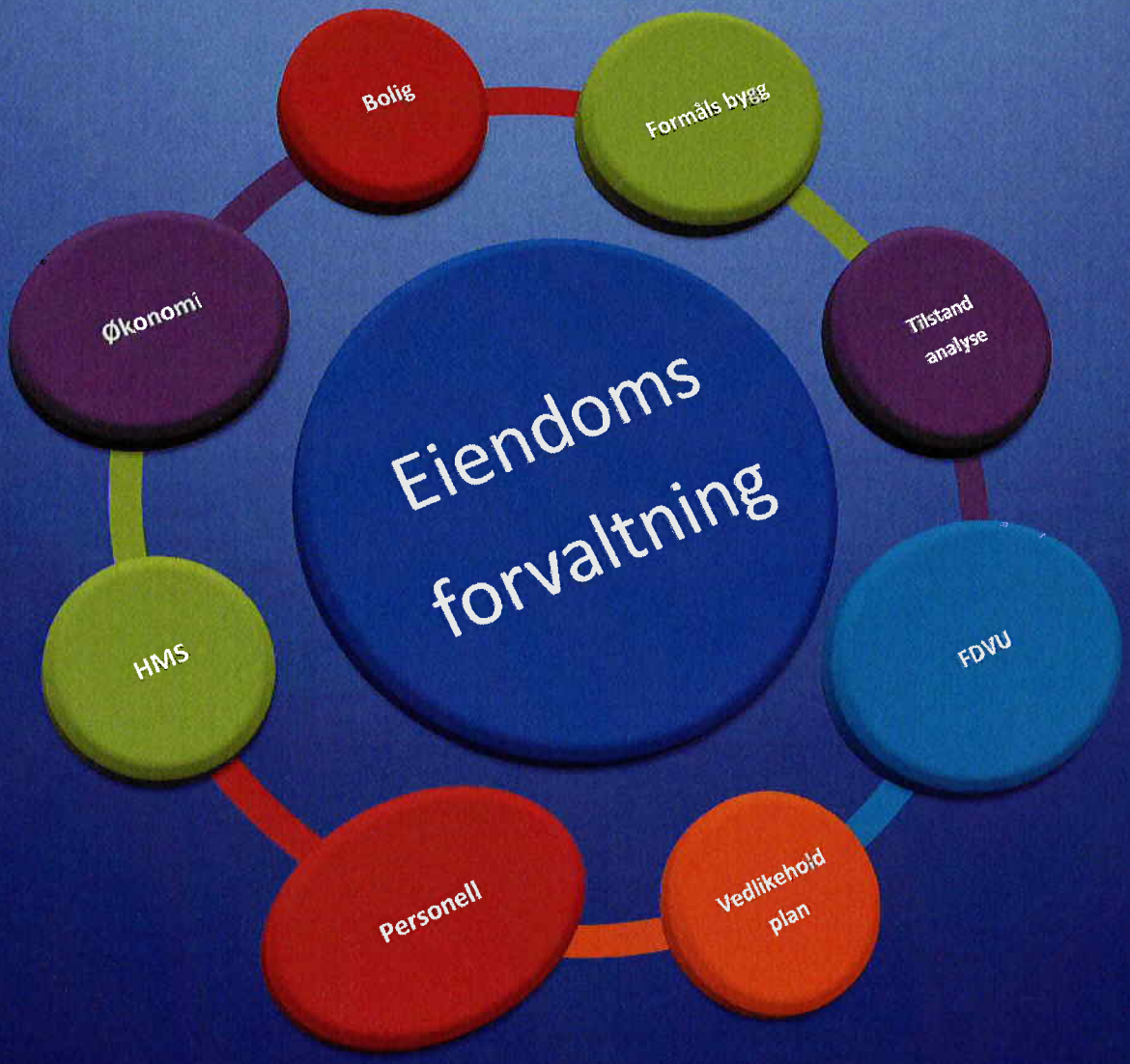
Prioritere vanskeligstilte, ikke ungdom som har gode utsikter

Se // sjef i eget liv. Husbanken.no

Kommunen må priorieter sine tomter for bolig på lang sikt

4

2013



Organisering

Sammendrag og organisering

Hovedtemaet er en kort oppsummering av delrapportene og forslag til organisering av eiendomsforvaltningen i kommunen

Organisering

Formål

Kommunestyret i Fauske kommune har i sak 074/12 "bedt om å få seg forelagt egen sak vedrørende forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsforvaltningen i økonomiplanperioden".

*Denne rapport er å anse som en del av prosjektet: **»Helhetlig vurdering av den kommunale eiendomsforvaltning i Fauske kommune».***

Rapporten er nummer fire i en serie rapporter om den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.

Første rapport omhandlet FDVU kostnader for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 17.10.2012.

Delrapport nummer to omhandlet tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 20.12.2012

Delrapport nummer tre omhandlet boligforvaltningen, tilstand og forvaltningsorganiseringen som helhet, samt fremtidige utfordringer og behov. Rapporten ble behandlet i styringsgruppen 22.3.2013

Denne rapport fokuserer på organisering av eiendomsforvaltningen og organiseringens betydning for en god og målrettet forvaltning, som vil tjene eierne og brukerne på kort og lang sikt.

Rapporten er en forkortet versjon av hovedrapporten »Eiendomsforvaltning. Fauske kommune»

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

Innhold

Formål 2
Innledning 4
1 Kommunens eiendommer 4
2 Fordeling av bygg 5
3 Eiendomstyper 5
4 Bygg og helse 6
5 Politisk handlefrihet 6
6 FDVU kostnader 6
7 FDVU kostnader i Fauske kommune 7
8 Husleie 8
9 Tilstandsanalyse 8
10 Tilstand på kommunens bygninger 9
11 Vedlikehold 9
12 Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning 10
13 Oppgraderingsbehov 10
14 Boliger 11
15 Bygg og helse 12
16 ORGANISERING 13
17 Rollene i eiendomsforvaltningen 13
18 Organisasjonsnivå 14
19 Organisering 15
20 Modeller 15
21 Etatsmodellen 16
22 KF modellen 16
23 IKS 17
24 Kommunalt aksjeselskap 17
25 Stiftelser 17
26 Planer og prosessmodell 18
27 Kostnadsdekkende husleie 19
28 Er endring er nødvendig? 19
29 Hva koster dette kommunen? 20
30 Er det behov for en beslutningsmodell for tiltak? 20
Konklusjon 21
Referanser 23

Innledning og sammendrag

1 Kommunens eiendommer

"Kommunestyret er kommunens formelle eier. Formannskapet er kommunens operative organ som møtes mellom hvert kommunestyre for å avgjøre saker og forberede saker for kommunestyret. Kommunestyret vedtar fordeling av kommunens resurser. Kommunestyret oppretter eventuelle eiendomsstyrer og bestemmer mandatet og rammene for styret". (Bedre eierskap til kommunens bygninger, Kobe, FOBE rapport 2007)

Gjennom årsbudsjett og økonomiplaner foretar kommunestyret de overordnede prioriteringer mellom ulike kommunale oppgaver og tjenester.

For å få frem en likeverdig behandling mellom eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det derfor viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre konsekvensene av å ikke utføre tilstrekkelig preventivt vedlikehold.

Politiske prioriteringer og handlefrihet er i mye større grad avhengig av eiendomsforvaltning enn de fleste er klar over.
Det er således viktig å være klar over den innvirkning vedlikehold og eiendomsdrift har på budsjett og prioriteringer, og hvordan politikerne er bundet til eiendomsforvaltning.

Nye tekniske løsninger og hjelpemidler, avanserte anlegg innen ventilasjon, varme, brannsikring og lysstyring krever overvåking for å tjene sin hensikt.
Driftspersonell trenger ny kompetanse på disse områder for å kunne drive effektivt, ellers vil dette virke mot sin hensikt, og bli kostbare over tid.

Fokus på brukte midler, tilstandsanalyse, arealeffektivitet og godt opplysningsarbeid om de kommunale bygg vil være viktige faktorer og essensielt for politikerne.

Endrede behov innenfor kjernevirksomheten, nye undervisningsformer, endrede planløsninger, nye former for bofellesskap for eldre, standard på boliger etc. stiller krav om at mange kommuner må tenke nytt. Fleksible og tilpasningsdyktige bygg blir viktig.

Politiske prioriteringer og handlefrihet er i mye større grad avhengig av eiendomsforvaltning enn de fleste politikere er klar over.
Kommunepolitikerne må bli klar over den innvirkning vedlikehold og eiendomsdrift har på budsjett og prioriteringer, og hvordan politikerne er bundet til eiendomsforvaltning.

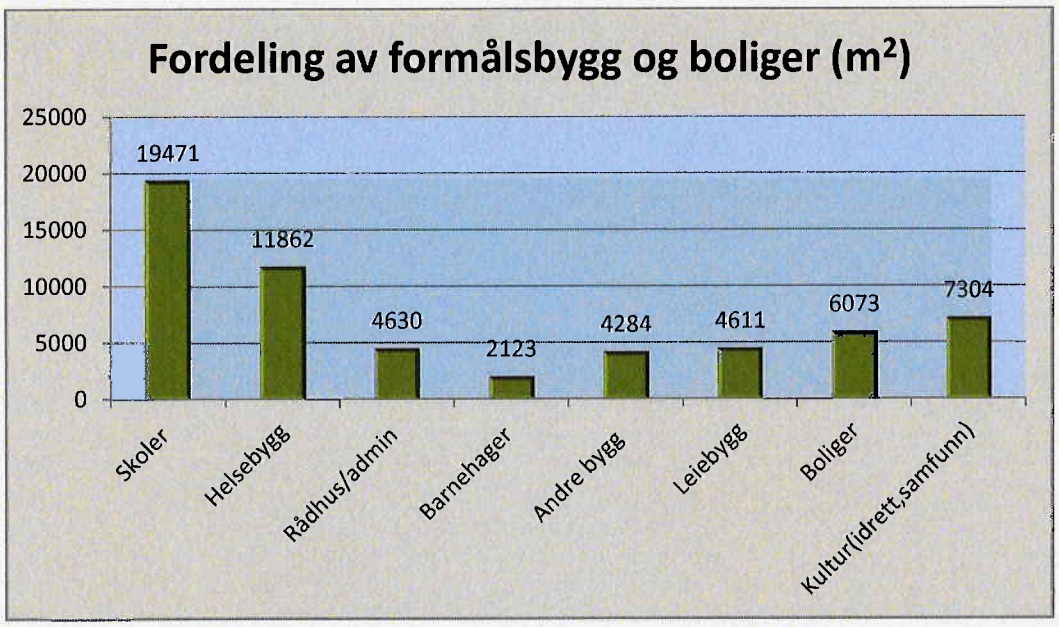
For å kunne ivareta eiendomsmassen og den daglige drift på en forsvarlig måte vil det være en utfordring å ha tilgjengelig godt kvalifisert personell, innen alle nivåer i eiendomsforvaltningen.

De fleste kommuner sliter med vedlikeholdsetterslep og følgeskadene av forsømt vedlikehold koster kommunene dyrt i form av kroner og helseproblemer.

God eiendomsforvaltning og verdisikring av eiendomsmassen gjennom effektiv drift og vedlikehold er en stor utfordring. Dette fordrer at økt kunnskap og kompetanse innen fagområdet.

2 Fordeling av bygg

Formålsbygg og boliger



Figuren viser fordeling av formålsbygg og boliger i Fauske kommune

Fauske kommune besitter en eiendomsmasse på mer enn 60 000m^2 som fordeler seg på skoler, eldresentre, sykehjem, barnehager, rådhus og andre administrasjonslokaler, idrettshaller, samfunnshus, leiebygg og boliger.
Fordeling av byggtypene er på det normale, mens antall kvadratmeter totalareal er i overkant. Kommunen bør undersøke dette forhold.

3 Eiendomstyper

Kommunens eiendommer deles vanligvis inn i ulike typer bygninger alt ut fra hva eiendommene har som formål. Hovedgruppene er:

Formålsbygg som består av: Skoler, sykehjem, barnehager, rådhus, kultur og idrettsbygg.

Boliger: kommunalt drevne boliger for å ivareta spesielle funksjoner: Ordinære boliger, psykiatriboliger, eldreboliger, sosialboliger og andre boliger for vanskeligstilte. Små og utkant kommuner har en betydelig andel boliger for egne ansatte.

Eiendommer: Eiendommer som kan være av strategisk betydning en gang i fremtiden for å kunne ivareta strategiske planer innenfor boligbygging, formålsbygg eller annen kommunal virksomhet.

Leiebygg: Kommunens innleide arealer er ikke er ikke en del av beregnede FDVU kostnader siden disse bygg har en annen forvalter og kostnadsbilde.

4 Bygg og helse

Kommuner som tar vare på bygningsmassen tar også vare på helsa til dem som arbeider i byggene. Luftveislidelser, allergier og hudplager er vanlige følger av å sluntre unna vedlikehold. I tillegg er det kostbart å måtte bygge nytt altfor tidlig fordi man vil spare noen kroner på vedlikeholdsbudsjettet.

I flere år har Arbeidstilsynet ført tilsyn i norske skoler. Funnene har vært særlig nedslående i kommunale skolebygg. I flere omganger tilsynet måttet trappe opp og utvide innsatsen for bedre inneklima og forvaltning drift og vedlikehold (FDV) i kommunene.

Uansett er det helt sikkert at både økonomi og personellressurser til FDV må økes betydelig over det som er vanlig i kommunene nå. Samtidig vil dette på lang sikt sterkt redusere kommunenes samlede kostnader til utbedringer, rehabiliteringer og unødvendig tidlig nybygg. Kommunale eiendomssjefer har fortalt at de ikke får penger til vedlikehold, men at de får penger til å bygge nytt når bygget er ødelagt av manglende vedlikehold. Årskostnadene (summen av kapitalkostnader, FDV og utviklingskostnader per år) kan på den måten fort bli det tredobbelte av hva et systematisk og planlagt vedlikehold kan gi.

I tillegg kommer skadene på inneklima, læringsmiljø og helse. Gevinstene av et godt arbeids- og læringsmiljø er enda mye større når FDV og HMS er i orden.

5 Politisk handlefrihet

Tilstand på bygninger og politisk handlefrihet henger nøye sammen.
Verdibevarende vedlikehold og god forutsigbar eiendomspolitikk gir politikere handlefrihet.
Levetid på formålsbygg kan være mer enn 60 år. Nedbetalingstiden er ofte 30-40 år. Bygninger som fases ut før tiltenkt periode og før nedbetalingstiden er over, volder dobbel byrde for kommunen. Nytt bygg må bygges samtidig som det gamle må rives og ikke er nedbetalt.

I en periode der kommunen skulle ha god handlefrihet, i tiden mellom nedbetalt bygg og frem til byggets tiltenkte levetid, skjer det motsatte.

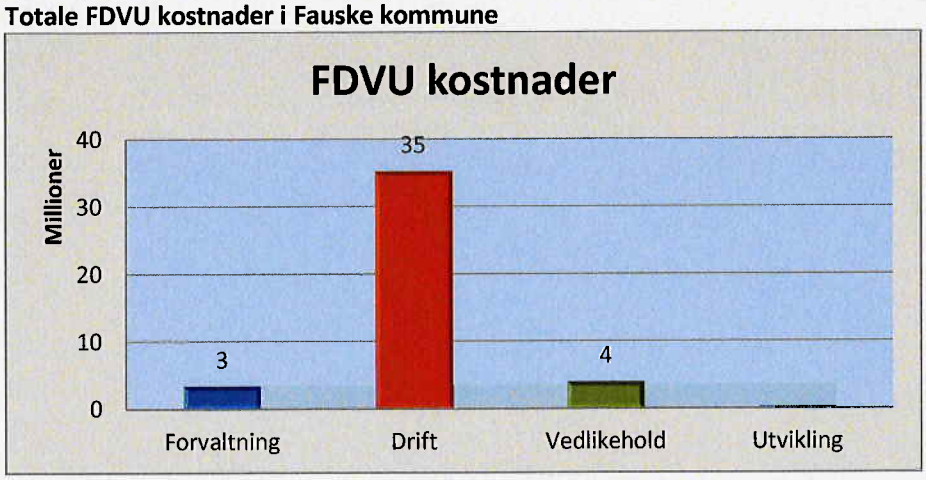
Dette er ofte en direkte følge av nedvurdering av vedlikehold og uheldige prioriteringer.

6 FDVU kostnader

I begrepet *eiendomsforvaltning* inngår funksjonene *forvaltning*, *drift* og *vedlikehold*, samt *utvikling* av eiendommer (forkortet FDV/ FDVU).

(F- forvaltningskostnader, D- driftskostnader, V- vedlikeholdskostnader, U- utviklingskostnader)
For å få frem en likeverdig behandling av eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre kostnadene på en slik måte disse kan analyseres og gi rom for benchmarking.
Disse kostnadene er FDVU kostnader; forvaltning, drift, vedlikehold og utviklingskostnader. For å dra nytte av tallmaterialet er det viktig å skille mellom kostnadstypene innen FDVU prinsippene. Disse prinsippene er å finne i delrapport 1: FDVU kostnader.

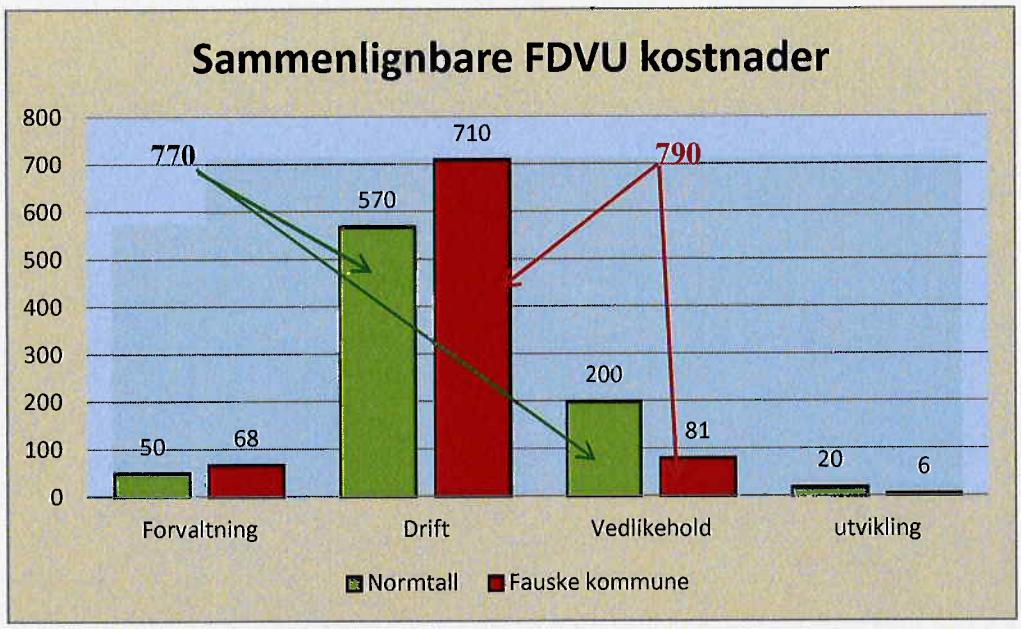
Totale FDVU kostnader i Fauske kommune



Figuren viser en total oversikt over FDVU kostnadene i kommunen (Mkr.)

Kommunen bruker i underkant av 43 millioner på FDVU kostnader på sine eide bygg, dette er i seg selv ikke foruroligende, men fordelingen av kostnaden er totalt feil.
Kommunen og også betydelige leieutgifter på innleide formålsbygg.

7 FDVU kostnader i Fauske kommune



Figuren viser FDVU kostnader i Fauske kommune sammenlignet med normtall for bransjen tallene er i kroner pr. m2.

Normtall eller nøkkeltall fremkommer som registrerte kostnader for et stort antall kvadratmeter, typisk bygningsmasse og et gitt kvalitetsnivå og/eller LCC.
Totalt sammenlignbare FDVU kostnader i Fauske kommune er her sammenlignet med normtall fra bransjen og gir en indikasjon for at kommunen bruker litt i overkant av hva som er det egentlige behovet. Men driftskostnadene(faste kostnader) er alt for høye, mens vedlikeholdskostnadene(variable kostnader) for lave. Allerede her ser vi indikasjoner på at byggenes tilstand ikke kan være formålstjenlig.

8 Husleie

Kostnadsdekkende husleie
Kostnadsdekkende husleie er de midlene som kreves for å betjene kapitalkostnader og FDVU kostnader for å opprettholde bygningens kvalitet over en gitt tidsepoke.
FDVU kostnadene kan fremkomme ved nøkkeltallsberegninger, eller ved direkte analyse av hvert enkelt bygg(LCC) og vedlikeholdskostnadskartlegging av byggene. Kapital kostnadene er ikke berørt i rapportene.

Synliggjøring av kostnader
Å synliggjøre kostnadene er svært viktig slik at oppdragsgiver(kommunestyret) danner seg et bilde av hvordan forvalter bruker pengene som tillegges eiendomsforvaltningen.
Kostnadene for hvert enkelt bygg eller bygningsenhet(for eksempel sykehjem, skole eller garasjeanlegg) stilles opp i et gårdsregnskap.
Samtidig er det viktig å splitte kostnadene opp i de store utgiftspostene(FDVU) som renhold, energi, forsikringer, renovasjon, vedlikehold osv.

Service kostnader
Service kostnader i undersøkelsen er beregnet til ca. kr **740 000**.-. Dette er kostnader som normalt ikke hører til innen eiendomsforvaltning og fremkommer som tjenester til brukerne; post, ommøblering, hente og bringetjeneste, brukerutstyr og hjelpemidler.

9 Tilstandsanalyse

Den kommunale eiendomsforvaltningen har svært stor betydning for de fleste innbyggerne i den enkelte kommune. Kvaliteten på de tjenester og de tilbud som innbyggerne får fra det første møte med helsestasjonen, gjennom hele livsløpet til sykehjemmet, er et møte med kommunale tjenester presentert og utført i kommunale eiendommer.

I 2050 vet vi at 80 % av de bygningene vi har rundt oss i dag, fortsatt vil være der. Det krever bærekraftig oppgradering av eksisterende bygninger.

De siste årene har begrepet kommunal eiendomsforvaltning i stor grad vært synonymt med etterslep i vedlikehold. Den kommunale eiendomsforvaltningen har nok ikke hatt den samme status i den lokalpolitiske debatten som kvaliteten på de myke tjenestene innenfor helse- og oppvekstsektorene.

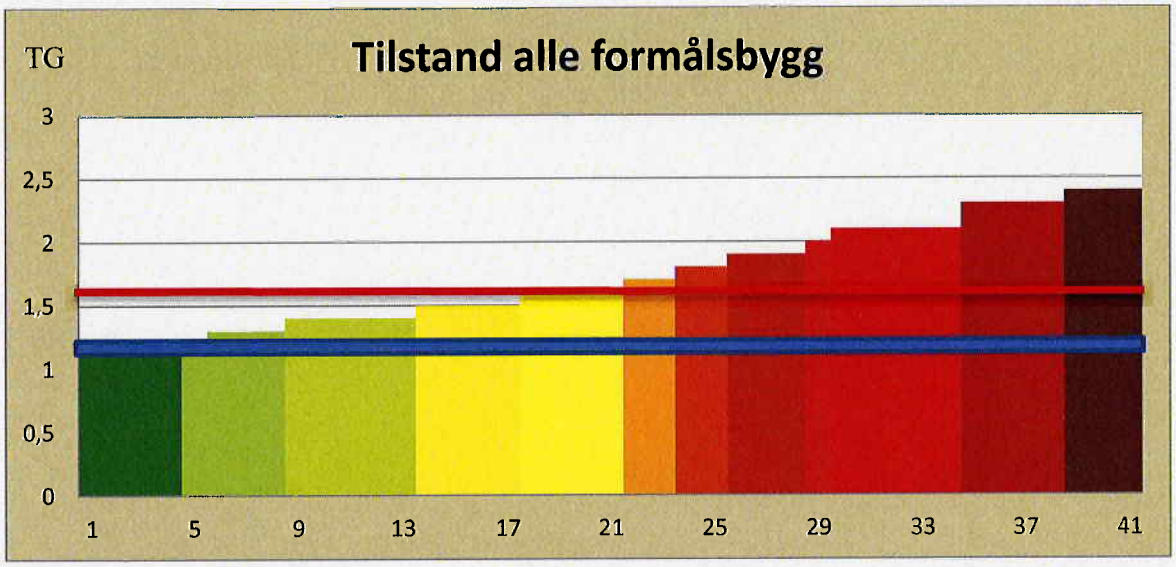
Tilstandsanalyse er en teknisk metode for å kartlegge feil og mangler ved bygningsdeler, et bygg eller en bygningsmasse. Analysen er et utmerket hjelpemiddel til vedlikeholdsplanlegging og for å kartlegge behovet for vedlikeholdsmidler.

Teknisk tilstand
Innhenting av underlagsdata, dvs. bygnings- og tilstandsdata, er foretatt iht. metoden MultiMap, som er spesielt utviklet med tanke på vurdering av bygningsporteføljer. Sentralt i dette er angivelse av tilstandsgrader for i alt 18 bygningskomponenter pr bygning. Oppdelingen i bygningskomponenter er basert på Norsk Standard 3451- Bygningsdelstabellen.
Tilstandsgrader er gitt i henhold til Norsk Standard 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk" og er et uttrykk for *" i hvilken tilstand en bygning/bygningskomponent befinner seg i, i forhold til et definert referansenivå"*

Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

TG 0 = Ingen symptomer (best)
TG 1 = Svake symptomer
TG 2 = Middels kraftige symptomer
TG 3 = Kraftige symptomer, sammenbrudd og funksjonssvikt(dårligst)

10 Tilstand på kommunens bygninger



Samlet vektet tilstand på formålsbyggene i kommunen

Tilstandsgrad(TG) på det enkelte bygg fremkommer som et gjennomsnitt av de undersøkte punkter.
Derfor fremkommer desimaler, som gir større brukbarhet for kommunen.
Tilstandsgrad bedre enn 1,0 settes som godt. Enkeltkomponenter kan ha behov for tiltak, men helhetsinntrykket av disse er godt.

Tilstandsgrad fra og med 1,1 og til og med 1,5 fremstår som noe uakseptabelt, og har en eller flere komponenter med behov for ekstraordinært vedlikehold og / eller utskiftning. Bygningsmassen som befinner seg i dette tilstandsintervallet er utsatt for stadig hurtigere nedbrytning, og vil kunne påføre negative konsekvenser for bygningsmessig drift og vedlikehold, men også for virksomheten i bygningen. Bygninger som har tilstandsgrad fra 1,6 har betydelige mangler og trenger store utskiftninger og utbedringer.

11 Vedlikehold

Ulike strategier eller ambisjonsnivå for vedlikeholdet:

- ***kostnadsoptimalt vedlikehold***, hvor kriteriet blir å unngå følgeskader, med sikte på minimum kostnader i et livsløpsperspektiv

- ***økonomisk optimalt vedlikehold***, som er verdibevarende vedlikehold, inkl. tillegg for tiltak som gir økonomisk positiv effekt for brukervirksomheten. I tillegg til det vedlikeholdet som er nødvendig for å holde huseierkostnadene på et minimum over bygningens levetid, tas det her også hensyn til at økt

vedlikehold kan ha vesentlig betydning for brukervirksomheten, for eksempel i form av redusert sykefravær og økt produktivitet

Valg av vedlikeholdsstrategi er selvsagt ikke uavhengig av kommunens økonomiske handlefrihet. Men når vedlikeholdet i en del kommuner skjæres ned slik at midlene ikke er tilstrekkelig i forhold til et kostnadsoptimalt nivå, innebærer dette at huseiers kostnader til reparasjoner, vedlikehold og drift økes over tid. Samtidig forringes verdien av bygningen. Det som ville vært økonomisk rasjonelt i et langsiktig perspektiv, blir valgt bort til fordel for mer kortsiktige prioriteringer.

12 Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning

Kostnadene til FDVU optimaliseres i et livsløpsperspektiv, slik at målene nås med lavest mulige kostnader, men samtid et godt verdibevarende vedlikeholdstrykk. Det vil si effektiv drift, renhold, energi, vaktmestertjenester og et godt forvaltningsansvar.
Bruk av kontoplan NS 3454 holder styrer på de forskjellige kostnader og gir forvalter et godt grunnlag for benchmarking.
Bruk av nøkkeltall for sammenligning(benchmarking) med andre bidrar også til å finne potensial for større effektivitet i eiendomsforvaltningen.

Etablering av en profesjonell eiendomsledelse er uttrykk for en erkjennelse av at eiendommene, både med hensyn til investeringer og drift, er en betydelig økonomisk virksomhet, og bør derfor organiseres, drives og utvikles i henhold til dette. Eier har også lovbestemte funksjoner og ansvar som det kreves oversikt og faglig kompetanse for å bli ivaretatt på en god måte. Det er også en viktig funksjon for eiendomsledelsen å ha kjennskap til hvilke lover og forskrifter som eier skal etterleve, og ha nødvendig kompetanse til å sikre at dette skjer.

13 Oppgraderingsbehov

Oppgraderingsbehov pr bygningstype

		Oppgraderingsbehov, periodisert og samlet			
Bygningstype	Bruttoareal [m2]	0-4 år [mill. kr]	4-8 år [mill. kr]	Samlet [mill. kr]	Samlet [kr/m2]
Annen skolebygning	952	0	2 550 000	2 550 000	2 679
Barnehage	1 895	400 000	5 040 000	5 440 000	2 871
Grunnskole/barneskole	18 597	28 660 000	70 470 000	99 130 000	5 330
Idrettsbygning	6 131	0	8 820 000	8 820 000	1 439
Kontorbygning	4 068	300 000	5 070 000	5 370 000	1 320
Kulturhus	3 106	15 390 000	11 180 000	26 570 000	8 554
Lager/verksted/garasje	781	70 000	1 140 000	1 210 000	1 549
Videregående skole	365	380 000	400 000	780 000	2 137
Øvrige	13 322	8 860 000	34 820 000	43 680 000	3 279
samlet	**49 217**	**54 040 000**	**139 480 000**	**193 520 000**	**3 932**

Tabellen viser oppgraderingsbehovet i kommunen på kort og lang sikt

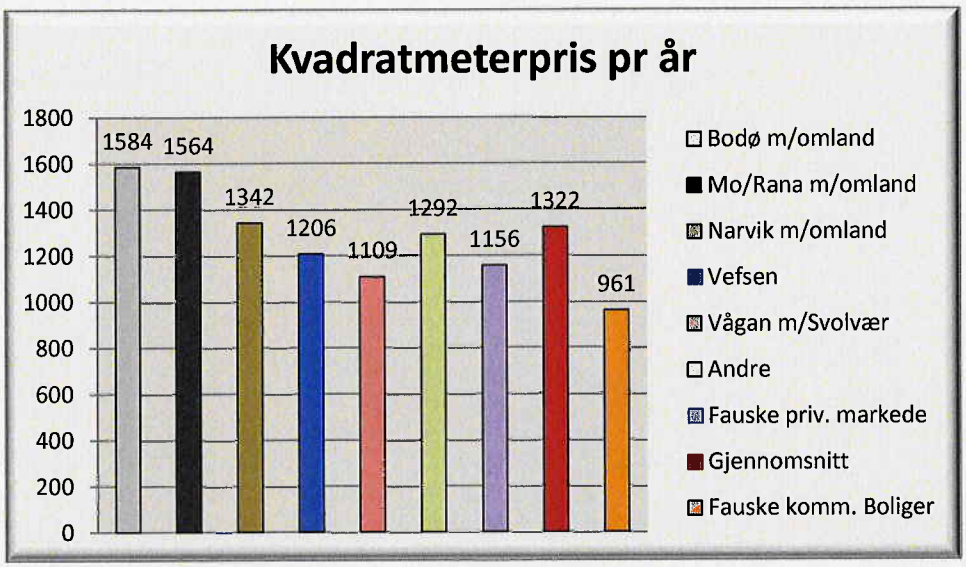
"MÅ-tiltak" og bør normalt gjennomføres innenfor en periode på ca.4 år.
"BØR-tiltak" og må vurderes med tanke på å forhindre ytterligere nedbrytning med evt. de kostnadskonsekvenser det måtte medføre

14 Boliger

Norsk boligmodell går ut på at flest mulig skal eie egen bolig. For å nå dette målet er Husbanken et viktig instrument for sentrale myndigheter. Kommunen har ansvaret for arealplanlegging, tilrettelegging for utbygging og fornyelse.
Kommunen har også ansvaret for å medvirke til å skaffe boliger for personer som ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Herunder kommer også boliger med særlig tilpassing til dem som trenger det, på grunn av alder og funksjonshemming eller annet.

Kommunen har gjort bruk av de fleste Husbank-ordningene for sine innbyggere, f.eks. bostøtte, startlån og tilpasningstilskudd.

Subsidiering gjennom husleien(lav kommunal husleie) svekker det private markedet. Private aktører må dekke inn alle sine kostnader for (FDV) forvaltning, drift og vedlikehold i tillegg til sine kapitalkostnader. Dette vanskeliggjør reell konkurranse og hemmer private krefter å ta del i boligmarkedet.



Kvadratmeter pris på boliger i Nordland, privat marked sammenlignet med kommunale boliger

Suksesskriterier for å kunne oppnå et godt og verdibevarende vedlikehold av kommunale utleieboliger med et reelt kostnadsdekkende husleienivå, vil i tillegg til å ha en husleie på nivå med gjengs leie og en "streng" praksis med inndrivelse av utestående fordringer, også være avhengig av om forvaltningsenheten får adgang til å etablere en økonomisk buffer, og om de beboerrelaterte merkostnadene kan identifiseres slik at det kan utvikles virkemidler for å finansiere disse på annen måte enn over husleia». (SINTEF/Husbanken)

Det er vist(NOU 2004:4, og andre) at viktighet av selvstendighet innen boligforvaltning og eiendomsforvaltning generelt er et viktig kriterium for god eiendomsforvaltning. Dette fordi det da er mulig å se eiendomsforvaltningen i et langsiktig perspektiv og muliggjør metodiske prioriteringer over lang sikt(langsiktige vedlikehold og utbyggingsplaner).

Kommunen sliter med en svak tilstandsgrad på sine eide boliger, mens innleide boliger og boligbyggerlag har en tilfredsstillende tilstand.

15 Bygg og helse

Bedre oppvarming, isolasjon og utbedring av fuktskader kan gi langvarige forbedringer i helse, men det forebyggende potensialet avhenger av hvor dårlige forhold det var i utgangspunktet og hvor godt intervensjonen var målrettet.
Store problemer som følge av mangelfull forvaltning, drift og vedlikehold med store etterslep på vedlikeholdssiden som har store konsekvenser både for arbeidsmiljø, helse, produktivitet, konsentrasjonsevne og læringsmiljø.
De helsemessige konsekvensene av mangelfullt vedlikehold er større enn kostnadene for vedlikeholdsetterslepet.

Produksjonstapet som følge av dårlig inneklima har utvilsomt større samfunnsøkonomisk betydning enn de negative helseeffektene som også er store. De er likevel vanskelig å fastsette. Blant annet påvirkes de av andre forhold enn temperatur og luftkvalitet. Men særlig i feltstudiene er det til en viss grad tatt høyde for det i studienes design. En indikasjon på størrelsesorden av problemene kan gis av å antyde størrelsesorden for de produksjonstapene som ligger godt innenfor de størrelsesordenene som resultatene fra de publiserte studiene viser.

Det er allerede dokumentert at mangelfull FDV øker årskostnadene for bygningsmassen og er ulønnsomt (Riksrevisjonens undersøkelser 2005 og 2011, NOU 2004: 22, KS 2008). De negative konsekvensene for arbeidstakerne og andre brukere kommer i tillegg.

Disse kostnadene er større enn årlig etterslep og forfall på bygningene.

I norsk arbeidsliv har vi dårligst inneklima i helse- og sosialtjenester/sykepleie og i undervisning/pedagogisk arbeid. Sykepleiere i helseforetakene angir dårligst inneklima av alle. Finansiell tjenesteyting, administrative ledere og politikere angir best inneklima. Arbeidstakere med astma angir at de blir verre hyppigst i syke- og pleiesektoren, i undervisning og i renholdsbransjen. Kvinner er mest utsatt. Dårlig inneklima oppgis som viktigste enkeltårsak, men i helse- og sosialsektoren og renhold bidrar kjemisk eksponering vesentlig. Sviktende drift og vedlikehold er viktig årsak til dårlig inneklima både i undervisning og i helseforetakene. Størst samfunnsmessige tap synes å være 1-5 % nedsatt læring/ produktivitet i undervisningssektoren tilsvarende 14 000 – 70 000 årsverk/år og i pleie- og omsorgssektoren totalt 3200 – 16 000 årsverk/år. I spesialisthelsetjenesten kan tapet ligge på 5-10 % tilsvarende 5000-10000 årsverk/år.

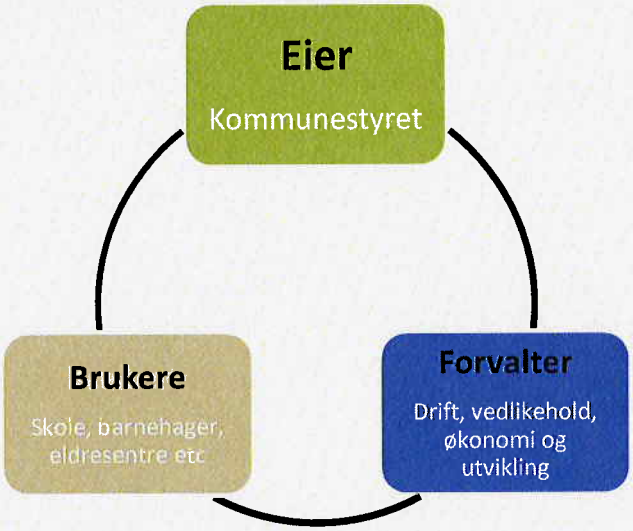
Planmessig vedlikehold av norske skolebygg kunne spart elever og lærere for sykdom og plager. Ingen vet nøyaktig hva inneklimarelaterte sykdommer og plager koster. Systematisk vedlikehold kunne også spart offentlige budsjetter for milliarder av kroner fordi vedlikehold får bygg til å vare lenger og behovet for nybygg reduseres.(foto: Colourbox)

Tapene Fauske Kommune har som følge av inneklimaforhold grunnet manglende/for lite vedlikehold er langt større enn tapene i selve bygningsmassen. Når vi da vet at tapene i selve bygningsmassen er beregnet til 10-15 millioner pr. år sier det seg selv at dette er alvorlige merkostnader for kommunen.

16 ORGANISERING

17 Rollene i eiendomsforvaltningen

Ofte ser vi en tredeling av rollene i eiendomsforvaltningen, eier, bruker og forvalter og ofte er disse aktørene forskjellige instanser(aktører)
Men det er eksempler på at en aktør har mer enn en rolle, spesielt tidligere var dette vanlig. Men det finnes eksempler på dette ennå.



Rolleinndeling i eiendomsforvaltningen

Den vanligste inndelingen av rollene er at kommunestyret har eierrollen, en forvalter, KF, AS, eller en eiendomsenhet tar seg av forvalterrollen og fagetatene tar seg av brukerrollene, skole, helse, sosial etc.

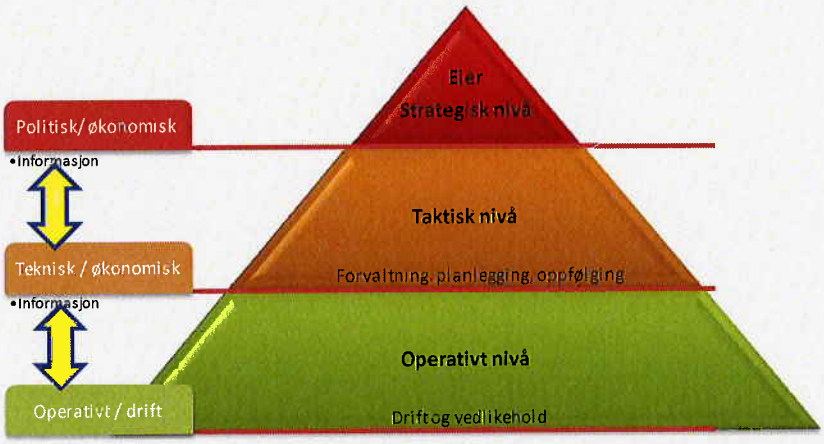
Eier
Det overordnede ansvar for kommunale bygg vil alltid ligge hos kommunestyret. Dette gjelder ikke bygg som eies av en annen juridisk person. Kommunale foretak, KF, har kommunestyret som juridiske eier. Aksjeselskap, AS, er egen juridisk person.
Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig ansvar overfor offentlige myndigheter, lov og forskrifter, kreditorer, låneinstitusjoner etc..
På eieransvaret hviler også ansvaret for brukerne av bygningene

Bruker
Brukerrollen ivaretas av bygningens bruker, rektorer, enhetsledere, skolesjef, helse og sosialsjef etc. Elever og eldre, men også ansatte, sammen med organisasjoner og lag som bruker bygningene har her også sin rolle.
Brukeransvaret ligger i første rekke på rapportering til eier/forvalter om endringer og skader, men også å effektivisere bruken av bygningene, begrense energiforbruk, renhold, avfallshåndtering etc.

Forvalter
Forvalterrollen går i hovedsak ut på å ivareta eiers interesser og det ansvaret eier har overfor brukere og offentlige myndigheter. Forvalter ivaretar forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygningene. Det er heller ikke uvanlig at forvalter innehar en utvidet rolle og også ivaretar en del servicefunksjoner, dette er da «service» og ikke FDVU kostnader.

18 Organisasjonsnivå

I temaheftet *Facility Management(2007),* sier professor Tore Haugen at eiendomsforvaltning og utvikling er et samspill mellom eier, forvalter, bruker, leid arbeidskraft og myndigheter.
Modellen som gjennomfører en inndeling i et strategisk, taktisk og et operativt nivå er nært knyttet til rollefordelingen i eiendomsforvaltningen
I bygg og eiendomsforvaltningen brukes dette for å beskrive hvordan ulike ansvarsoppgaver og arbeidsoppgaver er knyttet til planleggingen, gjennomføringen og kontroll av FDVU – aktiviteter og plassering organisasjonsmessig



Organisasjonsnivå

Strategisk nivå
Dette nivået tar overordnede beslutninger og legger langsiktige føringer. Dette nivået gir beslutninger om salg av eiendommer/bygg eller nybygg, større ombygninger, utleie og innleie av bygg. For kommunene er dette som regel kommunestyret.

Taktisk nivå
Her blir tiltak og bestemmelser fra strategisk nivå fulgt opp og satt ut i live. Dette kan være innkjøp av varer og tjenester, iverksettelser av bygging og avhending, og retningslinjer om hvordan eiendomsforvaltningen skal drives med tilstandsanalyser og strategier i denne forbindelse. Vedlikeholdssjef, daglig leder i KF eller AS er overordnet på dette nivå.

Operativt nivå
Dette nivået tar seg av praktisk utførelse av drift og vedlikeholdsoppgaver. Renhold, ordinære vaktmestertjenester, serviceoppdrag og fordeling av arbeidsoppgaver ligger på dette nivå.

19 Organisering

Sentralt i arbeidet med å utvikle kommunens eiendommer, vil være å bestemme hvordan eiendomsforvaltningen skal organiseres.
Det finnes trolig ikke en fasit på hvordan norske kommuner bør organisere eiendomsforvaltningen. Til dette er forutsetningene med hensyn til befolkningen, geografi og politisk styring for ulike.
Her vil det være viktig å finne fram til en organisering som støtter opp om eiendomsforvaltningens behov for forutsigbare og tilstrekkelige økonomiske rammebetingelser, og som står i forhold til eiendomsforvaltningens langsiktige karakter og behov.

Et problem i dag er at eiendomsforvaltningens økonomi ofte er en del av kommunens økonomi og kommunens tradisjonelle økonomiplan- og budsjettarbeid. Her blir vedlikehold vurdert opp mot alle umiddelbare og påtrengende behov av kortsiktig karakter. Siden konsekvensene av å nedprioritere driften gir umiddelbare konsekvenser, mens nedprioritering av vedlikeholdet gir langsiktige konsekvenser, viser erfaringene fram til i dag at vedlikeholdet blir nedprioritert. Det store samlede vedlikeholdsetterslepet i norske kommuner i dag er et uttrykk for det.

For flertallet av kommuner kan det være hensiktsmessig å holde eiendomsforvaltningen samlet for å oppnå en viss stordriftsfordel, kostnadseffektivitet og fagkompetanse innen de mest relevante fagområder. Fauske kommune er av en slik størrelse at den generelle eiendomsforvaltningen(formålsbygg) og boligforvaltningen bør være innenfor samme organisasjon.

Eiendomsutvalget som utarbeidet NOU 22:2004 *Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunene*, foreslår at kommunene prøver å finne fram til en organisering der eiendomsforvaltningens økonomi er mer tilbaketrukket, og ikke så direkte knyttet opp til kommunenes daglige drift.

20 Modeller

Det flere måter å organisere kommunal tjenesteproduksjon på:

1. Kommunal etat
2. Kommunalt foretak
3. IKS
4. Aksjeselskap
5. Andre organisasjonsformer (samvirke, forening og stiftelse)

Denne rapporten sammenlikner først og fremst de to vanligste modellene, dagens modell for Fauske kommune og kommunalt foretak og berører bare kort de andre modellene.

21 Etatsmodellen

Etatsmodellen innebærer at eiendomsforvaltningen er direkte underlagt rådmannens instruksjonsmyndighet.
Dette gir grunnlag for en sterk og direkte politisk styring, og er den mest brukte modellen i landets kommuner. Nærhet til rådmannen og kommunens politiske ledelse er en vesentlig fordel ved etatsmodellen. Denne fordelen er imidlertid størst når eiendomsetaten er direkte underlagt rådmannen som egen etat, og ikke organiseres som en underavdeling for eksempel innenfor en vesentlig mer omfattende, overordnet teknisk etat.

Ulempene med denne modellen er først og fremst at de nære økonomiske prioriteringene mellom etatene, lett fører til at vedlikeholdet blir salderingspost.

En annen ulempe er lokalene i stor grad fremstår som «gratis» for brukerne. Som bakgrunn for politiske prioriteringer er det interessant å synliggjøre alle kostnader knyttet til ulike formål.
Når kostnadene til lokaler dekkes av bevilgninger til eiendomsforvaltningen og investeringer som utgiftsføres og senere ikke blir synlige i driftsregnskapene, blir det vanskeligere å få oversikt over hvor store ressurser kommunen reelt sett tilgodeser ulike formål med.

22 KF modellen

Det viktigste kriteriet for å få til en god og formålstjenlig eiendomsforvaltning er en viss selvstendighet fra den øvrige kommunale forvaltningen. Eiendomsforvaltning er en støttefunksjon til de øvrige kommunale primære tjenester, og ligger således godt til rette for en mer selvstendig rolle.
Samtidig er eiendomsforvaltning langsiktig i den forstand at vedlikeholdsplaner strekker seg over flere år og disse planer følger ikke budsjettårene på samme måte som øvrige kommunale tjenester.
Derimot er denne forvaltningen avhengig av langsiktighet for å kunne yte gode tilbud og rammer for andre kommunale primæroppgaver.

Et foretak (KF) er ikke et eget rettssubjekt. Et foretak ligger dermed innenfor rammen av kommunelovens virkeområde, kommunelovens kapittel 11.
Foretaket er underlagt kommunestyrets beslutninger med hensyn til økonomi, frihetsgrad og virkeområde. Kommunale foretak er økonomisk og rettslig en del av kommunen, men er organisert med et eget styre.

Det er ikke noe formelt skille mellom et foretaks økonomi og kommunens. Et foretak (KF) inngår avtaler på vegne av kommunen, ikke som egen part. Et kommunalt foretak får derfor normalt de samme lånebetingelser som kommunen selv.
Det vil ikke skje noen overføring av verdier fra kommunen til foretaket. Det vil si at etablering av foretak ikke utløser noen dokumentavgift. Kommunens samlede balanse blir den samme, men kan deles i to, hvor foretaket får sin andel av kommunens balanse, dvs. den som er knyttet til eiendomsmassen.

Styret representerer et kommunalt foretak (KF) utad. Styret er direkte underordnet kommunestyret, ikke formannskapet eller rådmannen. Daglig leder tilsettes av, og er underordnet, styret.
KF er en del av kommunen selv så vel som de ansatte.

Reglene om KF er utformet med sikte på å være et tilbud for organisering av mer forretningsmessig virksomhet. Organisasjonsformen er ikke ment brukt for virksomheter der innslaget av offentlig

myndighetsutøvelse er framtredende. I praksis benyttes KF ofte når både forretningsmessige og samfunnsmessige hensyn skal ivaretas.

Rådmannen skal føre tilsyn med foretaket, samtidig som tradisjonelle linjer for tilsyn og kontroll er brutt. Rådmannen kan ikke instruere, eller omgjøre beslutninger, innenfor foretakets virkeområde foretatt av foretakets daglige leder, men rådmannen kan instruere foretakets daglige leder til å utsette iverksettelsen av vedtak fattet av styret i påvente av behandling i kommunestyret.

Kommunens overordnede arbeidsgiverpolitikk legger også rammene for foretaket. Dette vil gjelde bl.a. seniorpolitikk, likestilling, tariffområdet og kompetanseutvikling.

Som en del av kommunen er et foretak underlagt kommunestyrets budsjettmyndighet. Det er de kommunale budsjettene som setter rammer for foretakets virksomhet og styret er bundet av kommunens budsjett.
Foretakets forpliktelser er kommunens forpliktelser og kommunen er kontraktsmotpart i de avtaler som foretaket inngår.

Suksesskriteriet i denne prosessen er klare roller. Kommunen eier – styret styrer og daglig leder drifter.

23 IKS

Interkommunalt selskap, IKS, kan løses etter kommuneloven § 27:
«To eller flere kommuner, to eller flere fylkeskommuner, eller en eller flere kommuner og en eller flere fylkeskommuner, kan opprette et eget styre til løsning av felles oppgaver. Kommunestyret og fylkestinget gjør selv vedtak om opprettelse av slikt styre. Til slikt styre kan kommunestyret eller fylkestinget selv gi myndighet til å treffe avgjørelser som angår virksomhetens drift og organisering».

24 Kommunalt aksjeselskap

Kommunen kan opprette et hel eller deleid aksjeselskap for å ivareta forvaltningen av eiendomsmassen. AS er en selvstendig juridisk enhet og således ikke en del av kommunen.
Kommunens risiko og ansvar er begrenset til aksjekapitalen. AS har et eget styre og vedtekter som er i samsvar med aksjeloven. Kommunens styring går gjennom generalforsamlingen og selskapets vedtekter. Forvaltningen av selskapet tilhører styret og daglig leder, og kommunens påvirkning skal skjer gjennom generalforsamlingen, noe som kan tilsi at behov for politisk styring og kontroll kan føre til konflikter.

25 Stiftelser

Med stiftelse forstås en formuesverdi som ved testament, gave eller annen rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial, utdanningsmessig, økonomisk eller annen art. En rettsdannelse som oppfyller vilkårene i første punktum, er en stiftelse etter denne loven, uavhengig av om den er betegnet som legat, institusjon, fond eller annet. Når stiftelsen er opprettet, har oppretteren ikke lenger rådighet over formuesverdien som er overført til stiftelsen.

26 Planer og prosessmodell

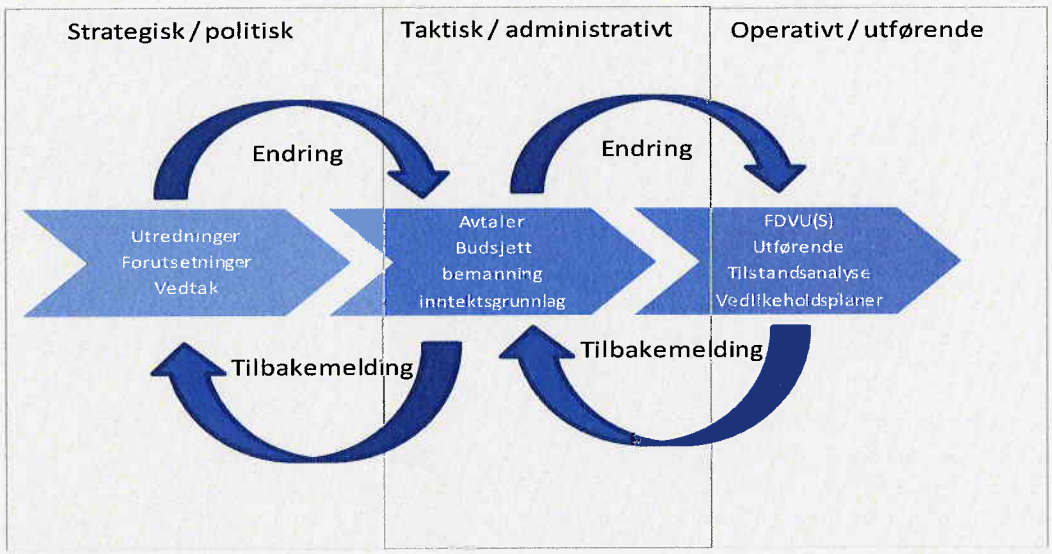
Når det gjelder planverk innen eiendomsforvaltningen deles dette gjerne inn i tre nivåer:

1. **Strategisk plan for eiendomsforvaltningen**
2. **Tiltaksplaner**
3. **Drift- og vedlikeholdsplaner**

Den **strategiske planen** er den overordnede, politiske planen som gir føringer om retning og utvikling av den kommunale bygg- og eiendomsmassen. Dette er et dokument som utarbeides og revideres av politikerne, og det angir retningslinjene for eiendomsforvaltningsenheten.

Tiltaksplaner er langsiktige planer (16-20 år) innenfor områdene nybygg, avhending/salg, store restaureringstiltak og håndtering av vedlikeholdsetterslep. Disse utledes som en konsekvens av den strategiske planen og er således planer som politikerne er betydelig involvert i.

Drift- og vedlikeholdsplaner er detaljerte 1-3 årsplaner som skal håndtere løpende driftsoppgaver, samt planlagte vedlikeholds- og utskiftingstiltak slik at det ikke bygges opp vedlikeholdsetterslep. Dette er planer som utarbeides og følges opp av eiendomsforvaltningsenheten



Dynamisk prosessmodell

Prosessmodellen viser samhandling mellom de forskjellige ledd i den kommunale eiendomsforvaltningen

27 Kostnadsdekkende husleie

En rapport utarbeidet av FOBE/Kobe med tittelen "Kartlegging av beste praksis for interne Husleieordninger", viser:

De kommuner som praktiserer ordningen med husleieprinsipper fullt ut, rapporterer i større grad enn kommuner som ikke gjør det, at de oppnår:

- Bedre rolleforståelse for eier, forvalter og bruker
- Mer forutsigbare rammebetingelser
- Bedre grunnlag for investeringsbeslutninger

Rapporten konkluderer derfor med
Det kan tyde på at kommuner som har organisert eiendomsforvaltningen som KF eller AS har lyktes best. Dette til tross for en kommune med tradisjonell organisering som også har lyktes bra. Det viktigste er sannsynligvis å innføre ordningen med husleie fullt ut og ikke lande på halve løsninger.
Basert på ovennevnte beste praksisrapport og dens konklusjoner, Multiconsult og PwC sine erfaringer, trekkes følgende forhold frem i forbindelse med bruk av husleie:

Modellen må utvikles over tid. Husleien må kunne dekke reelle kostnader. Samtidig er viktig at husleien ikke blir et nullsumspill i forhold til eksisterende budsjett.

Et skille mellom innvendig og utvendig vedlikehold er ikke heldig. Leietaker kan spekulere i dårlig vedlikehold for å oppnå nye investeringer når det er blitt for slitt.

Eier og forvalter må kunne selge uhensiktsmessige bygninger ut i fra forretningsmessige prinsipper

28 Er endring er nødvendig?

For å få til balanse i budsjettene ser vi ofte at det har blitt kuttet i stillinger og endret oppgaver på vedlikeholdssiden, noe som over tid har ført til at formålsbyggene er i svært dårlig forfatning.
For å bøte på dette er det tilført store summer(lån) for å reparere bygg, og til dels bygge nybygg der manglende vedlikehold har ført til ubrukelige og ødelagte bygninger.
Kommunen må slite med store og unødvendige rentekostnader/kapitalkostnader.

Kommunen opplever at kapitalkostnadene blir så store at de var i ferd med å bli vanskelige å håndtere. Mye av dette skyldes som tidligere nevnt, nødvendige utbedringer og nybygg som følge av manglende vedlikehold over tid. Byggenes levetid er blitt kortere enn nedbetalingstiden. Kommunene håndterer lån på bygg som er sanert.

Et profesjonelt drevet eiendomsforetak kan være et middel for å håndtere vedlikehold og driftsoppgaver på en slik måte at disse svært kapitalkrevende "skippertakene" unngås. Og over tid, skape bygg som fungerer etter hensikten, og som har forutsigbare kostnader.

29 Hva koster dette kommunen?

Manglende vedlikehold over tid fører til at vedlikeholdsetterslepet eskalerer og med dagens tilstand utgjør dette om lag 10-15 millioner pr år og er økende.
Helse og produktivitetsfaktorene utgjør mer, anslagsvis mellom 15 og 25 millioner pr år.

Dette tilsier at kommunen taper mellom 25 og 40 millioner pr. år på manglende vedlikehold og bygg som ikke fungerer etter sin hensikt.

30 Er det behov for en beslutningsmodell for tiltak?

- ***Det er allerede dokumentert at mangelfull FDV øker årskostnadene for bygningsmassen og er ulønnsomt. De negative konsekvensene for arbeidstakerne og andre brukere kommer i tillegg. (Riksrevisjonens undersøkelser 2005 og 2011, NOU 2004: 22, KS 2008).***

- ***Særlig for syke- og pleiesektoren, men også for undervisningssektoren er det store muligheter for positive synergieffekter med gode tiltak for å bedre miljøet for brukerne (WHO 2011).***

- ***SINTEF 2002. Dårlig inneklima gir "slappe dumminger". Glimt. Nyhetsbrev Nr 16-2002.***

- ***Dyrt å vedlikeholde?***
  Det koster mer å ikke vedlikeholde. Riksrevisjonen rettet sterkt kritikk mot kommunenes forsømmelse av vedlikehold av skolebygninger dok. Nr. 3:13, 2004/2005.

- ***«Årskostnadene for billige bygg som ikke vedlikeholdes kan fort bli det tredobbelte av gode bygg som vedlikeholdes godt».***
  I tillegg kommer kostnadene av konsekvensene for arbeidsmiljø og helse.
  "Ikke uventet "i følge professor Svein Bjørberg, NTNU og Multiconsult

Konklusjon

Organisering av kommunens eiendomsmasse gjennom et kommunalt foretak er å anbefale.
Eiendomsforetaket skal være et redskap for gjennomføring kommunens eiendomspolitikk, og sørge for at kommunen har hensiktsmessige bygg til bruk i sin virksomhet og tjenesteyting. Eiendomsforetaket skal drifte eiendommene profesjonelt og ivareta bygningene etter moderne metoder.
Filosofien her må være å legge bak seg tidligere synder, og se fremover, bruke moderne prinsipper og forankre organisasjonen i ett avtaleverk som er lett forståelig og entydig når det gjelder oppgavene til organisasjonen.

Avtaler: Spesielt gjelder dette en avtale som regulerer alle overordnede forhold mellom kommunestyret(eier), brukerne (Admin, skoler, helse etc.) og eiendomsforetaket. ***Rammeavtale*** for eiendom, bygg og anlegg i kommunen fastsetter prinsipper og retningslinjer for samhandel mellom kommunestyret ved ordfører som eier og styret i eiendomsforetaket ved styrets leder, som forvalter. Avtalen dekker områdene anskaffelser og avhending av bygg, faste og midlertidige bygg og anlegg som benyttes av kommunen og drift(FDVU) av disse. ***Bruksavtale*** som regulerer andre tjenester, SLA(Service Level Agrement(Insta 800)), og ordinære husleiekontrakter som er basert på rammeavtalen og NS 3454 med FDVU basert på to og tre-siffernivå og fordelingsmatrise. (se delrapport 1)

Budsjett: Innføring av kostnadsdekkende husleie som skal dekke renter og avdrag, forvaltningskostnader, drift og vedlikehold og utviklingskostnader. Fastsettelse av husleie(FDVU) gjøres enklest i henhold til nøkkeltall eller også livssykluskostnader. Nøkkeltall i henhold til NS 3454 "kontoplan" og basert på NS 3457 "bygningstype" brukes. Ved bruk av nøkkeltall justeres disse årlig i henhold til KPI.

Regnskap og økonomi: Regnskapsføring etter ordinære kommunale prinsipper og sideregnskap basert på FDVU prinsipper er en nødvendighet slik at man oppfyller kravene til god kommunal regnskapsskikk, og samtidig kan ivareta tallmaterialet som eiendomsforvaltningen trenger.

Synliggjøring av kostnader
Å synliggjøre kostnadene er svært viktig slik at oppdragsgiver(her kommunestyret) danner seg et bilde av hvordan forvalter bruker pengene som ligger i husleieordningen.
Kostnadene for hvert enkelt bygg eller bygningsenhet(for eksempel sykehjem, skole, barnehage etc.) stilles opp i et gårdsregnskap.
Samtidig er det viktig å splitte kostnadene opp i de store utgiftspostene som renhold, energi, forsikringer, renovasjon, vedlikehold osv.

Langsiktig perspektiv
Husleieordning i en eller annen form som en direkte utgiftspost i det kommunale regnskap, vil i tillegg til å synliggjøre kostnadene for kommunens bygg, også gi forvalteren handlefrihet. Dette gir også mulighet for langsiktig planlegging og ikke minst trygghet i eiendomsforvaltningen.
Ved å kunne stille krav til utførelsen, får vi bygg med kvalitet i alle ledd, funksjonalitet, fremtidig fleksibilitet, miljøriktige, tilgjengelig for alle og med lave energikostnader.

Nye bygg
Synliggjøring av FDVU kostnadene i nye bygg, og at dette gjøres i prosjektfasen er av stor betydning for å forutse fremtidige kostnader. Et krav i " Lov om offentlige anskaffelser" § 6 sier: "Det skal tas hensyn til livssykluskostnader og miljømessige konsekvenser av anskaffelsen".
Statsbygg stilte krav om at det skulle beregnes FDVU kostnader i tillegg til prosjektkostnader, dette allerede for mer enn ti år siden

Organisering av eiendomsforvaltningen i kommunalt foretak kan anbefales.
En slik organisering gir klare linjer mellom eier, bruker og forvalter.
Klar rolleforståelse mellom partene er essensielt for å få utført oppgavene innen forvaltning. Klare retningslinjer utformet i avtaleverk som forklarer rollefordelingen og ansvarsområdene til partene er nødvendig. Uklarheter her fører til at oppgaver blir utsatt eller uløst med de følger dette kan ha.
Avtaleverk og kostnadsmatrise setter en standard, og fungerer som et konfliktløsende element og fokuserer på partenes oppgaver.

Enkle tilpasninger til kommunalt regnskapssystem gir oversiktlig økonomi. Oversiktlige økonomiske rapporter og rapporteringer til politikere forenkles ved bruk av kommunalt regnskapssystem.
Sammensetning av eiendomsforetakets styre bør være en kombinasjon mellom ledende politikere og ledende private aktører. Dette for å dra fordel av både private og politiske trender innen eiendomsforvaltning.

Kostnadsdekkende husleie er en forutsetning og et minimum for å lykkes. I Fauske kommune ser vi at FDVU kostnadene er for høye samtidig som standarden på byggene er for dårlige.

Dette fordi vi får en dragning mot faste kostnader som er vanskelig å redusere uten å tilføre vedlikeholdsmidler av tilstrekkelig grad. Mangel på vedlikeholdsmidler har ført til for høye kostnader på drift og dårlig kvalitet på byggene.

En annen forutsetning for å få orden på eiendomsforvaltningen og vedlikeholdsetterslepet er årlig tilskudd på 5 M kr. i en tiårsperiode.

Til sist er det svært viktig å påpeke at et eiendomsforetak er en del av kommunens organisering og skal tjene kjernevirksomheten. Kommunen som helhet vil være tjent med eiendomsforetakets virke.

Suksesskriterier for gode bygg

Politisk nivå:

- Politikerne forstår at ressurser til forvaltning, drift og vedlikehold er viktig og stiller nødvendige ressurser til disposisjon. Kostnadsdekkende husleie.
- Midler til å ivareta vedlikeholdsetterslep.
- De har forståelse for riktig vedlikehold og dets betydning for inneklima, for helse, læring og ytelse for alle som bruker kommunens arealer.

Eiendomsforvalter

- Oppfyller lovens krav.
- Har gode systemer for FDVU og HMS.
- Har langsiktighet og utarbeider gode drifts og -vedlikeholdsplaner.
- Har gode rapporteringssystemer til eierne.
- Har orden på økonomien.
- Det er god medvirkning og samarbeid med de ansatte og god arbeidsmiljø.
- De har gode rutiner for melding og håndtering av meldte avvik og bruker aktivt kommunens FDVU programvare.
- De har kvalifisert bedriftshelsetjeneste og miljørettet helsevern som de samarbeider godt med i kartlegging og risikovurderinger.
- Vaktmesterrollene er klart definert og de har ansvar for dedikerte bygg.
- Renholdspersonell er bevist sin store betydning innen eiendomsforvaltningen og den helsepåvirkning renhold har.

Referanser

NOU 2004:22 Velholdte bygg gir mer til alle

Bygg og helse: Jan Vilhelm Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU

Fra forfall til forbilde (Multiconsult, Price Watherhouse Cooper)

Facility Management; Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger (Professor i FM: Tore I Haugen)

Norsk Standard NS 3454; Livssykluskostnader for byggverk

Diverse foredrag: Svein Bjørberg, professor II, NTNU og MRIF Multiconsult

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

Kommunal eiendomsforvaltning (Community's facility management)Masteroppgave, OAH

NS 3424 –« Tilstandsanalyse av byggverk med veiledning» Multiconsult, Bjørberg, 2001

KS: «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold», F. Horjen

FOBE: «Årshjul for bedre eierskap»

Fordypningshefte for folkevalgte(Kobe)

SSB

http://www.advokat-hoie.no/publikasjoner/files/gjengs-leie.html

http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/

Sintef

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3482/sjolvbyggjar_meland.pdf

Samt flere

2013

Bygg og helse

Det påvirker oss alle

Rapporten ser på de helsemessige konsekvenser som følge av manglende eller for lite vedlikehold til kommunens bygninger, sammenheng mellom vedlikeholdstrykk og sykefravær, nedsatt produksjon og ekstra kostnader

Formål

Kommunestyret i Fauske kommune har i sak 074/12 "bedt om å få seg forelagt egen sak vedrørende forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsforvaltningen i økonomiplanperioden".

Denne rapport er å anse som en del av prosjektet: ***»Helhetlig vurdering av den kommunale eiendomsforvaltning i Fauske kommune».***

Rapporten er nummer fire i en serie rapporter om den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.

Første rapport omhandlet FDVU kostnader for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 17.10.2012.

Delrapport nummer to omhandlet tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 20.12.2012

Delrapport nummer tre omhandlet boligforvaltningen, tilstand og forvaltningsorganiseringen som helhet, samt fremtidige utfordringer og behov. Rapporten ble behandlet i styringsgruppen 22.3.2013

Denne rapport fokuserer på bygningenes tilstands og den betydning tilstanden har for folkehelsen og kommunens økonomi.

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

Formål 2
BYGG OG HELSE 4
1 Fukt i bygninger – hva koster det? 5
2 Risiko ved fukt og muggproblemer i bygninger 6
3 Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø 6
4 Energibruk og helse 7
5 Undervisnings- og syke- og pleiesektorene 7
6 Bygg og helse 8
7 **Hva koster manglende vedlikehold** 10
8 Sammendrag 11

BYGG OG HELSE

Bedre oppvarming, isolasjon og utbedring av fuktskader kan gi langvarige forbedringer i helse, men det forebyggende potensialet avhenger av hvor dårlige forhold det var i utgangspunktet og hvor godt intervensjonen var målrettet.

Kunnskapsunderlaget er fortsatt svært usikkert i Norge, både om status i bygningsmassen og effekter av utbedringer. Det må ikke tolkes som om slike tiltak ikke har effekt på helse. Ved beregning av samfunnsøkonomiske konsekvenser bør tiltakene ses i sammenheng med

- Behov for å redusere energiforbruket og utslipp av drivhusgasser (WHO 2011) hvor riktig valg av tiltak kan gi synergi og en "vinn, vinn, vinn"-mulighet
- Ønske om å redusere ulikheter i helse
- Behov for å optimalisere forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygningsmassen i offentlige skoler, syke- og pleieinstitusjoner. Det er i seg selv lønnsomt å optimalisere års- og livsløpskostnadene for bygningene. Viktigere er at det også bidrar til en betydelig helse- og produktivitetsgevinst.

Behov for sosial utjevning, økt energieffektivitet og bedre bygg kan i seg selv være tilstrekkelig til å sikre anstendige, rimelige boliger og riktige FDVU kostnader på byggene.

SINTEF beregnet i år 2000 at en ukes sykefravær kostet 8 500 kroner, basert på en spørreskjemaundersøkelse blant hundre bedrifter. En ny undersøkelse i 2010 viser at bedriftslederne i gjennomsnitt regner en kostnad på 13 000 kroner for en ukes sykefravær. Dette innebærer fem dagers fravær, og lengre fravær kan kostnadsberegnes ved å bruke dette estimatet.

Det generelle produksjonstap i samfunnet målt som summen av nedsatt læring i skoler og universitet og redusert arbeidskapasitet i arbeidslivet har en betydelig høyere størrelsesorden (Wyon 2004)

Denne rapporten er i stor grad basert på rapporter fra *Jan Vilhem Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU, men også andre rapporter og studier som er utført med tanke på inneklimaproblematikk.*

Rapporten er sett i sammenheng med de faktiske forhold som Fauske kommune har.

1 Fukt i bygninger – hva koster det?

Fukt og fuktskader i bygninger

- Har vært kjent som risikofaktor for helse i mer en 3000 år. I Tredje Mosebok omhandles problemer knyttet til fukt og mugg i bygninger og på klær og hvordan de skal saneres
- Ble omtalt av Magnus Lagabøter, landslov av 1274 om vedlikehold og leieforhold
- Har vært vitenskapelig erkjent som risikofaktor siden opplysningstiden og ble regulert i den norske Sunnhetsloven av 1860.
- Kan ikke forklare all økning av allergi og astma i befolkningen. Fukt og andre kjente årsaker i bygninger til utvikling og forverring av astma var hyppigere før.
- Kan assosieres med økt risiko og forverring av mange ulike helseeffekter i luftveiene. Det omfatter økt hyppighet av vanlige luftveisinfeksjoner, irritative luftveislidelser og KOLS og mer sykelighet av allergisk og ikke-allergisk astma,
- Er sikker årsak til forverring av astma, men det er også sterk evidens for at fuktrelaterte agens er årsak til primær utvikling av astma
- I Norge har omtrent 75 % av skadene ved bygg etter overtakelse sammenheng med fuktighet, for eksempel lekkasjer, råteskader, korrosjon, kjemisk nedbrytning eller frostskader (SINTEF-Byggforsk/ BE 2009). Kostnadene til utbedring er anslått til 5–6 milliarder kroner per år. Fuktproblemer og fuktskader er viktigste årsak til inneklimaproblemer.

Et tydelig eksempel på fuktskade, hvor vann trenger inn i konstruksjonen

2 Risiko ved fukt og muggproblemer i bygninger

Fukt og fuktskader i bygninger er assosiert med økt risiko og forverring av mange ulike helseeffekter i luftveiene. Symptomene og sykdommene omfatter wheeze ("pipende pust"), astma, bronkitt, kroniske obstruktiv lungesykdom (KOLS), øvre luftveissykdom (rinosinustitt) som i større grad går videre til astma nattlig hoste, morgenhoste, overfølsomhet mot inhalerte allergener, høysnue og "vekket av wheezing".

For å gi et kvantitativt estimat for assosiasjon mellom fukt i bygninger og helseeffekter er åtte reviews/metastudier vurdert. Fukt i bygninger øker risiko for luftveisinfeksjoner, sykelighet for astma, bronkitt, kronisk bronkitt og irritasjon i luftveiene med ca 50 % i den halvparten (ca 50%) av boligmassen som anslås å ha fuktproblemer i Norge. Det tilsvarer et forebyggende potensial ca 20 % av disse sykdommene dersom fuktproblemer unngås. I tillegg kommer effektene av fuktskader i skoler, barnehager, syke- og pleieinstitusjoner og andre yrkesbygg. Studiene som gir grunnlag for å estimere effekter på hodepine og trøtthet indikerer også forebyggende potensial mot nedsatt konsentrasjonsevne og produktivitet. Det gis ulike kvantitative indikatorer for å estimere samfunnskostnader av fuktskader. Selv om kostnadene av økt sykelighet og nedsatt helse er store er det økonomiske tap av nedsatt læring og produktivitet betydelig høyere.

3 Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø

Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø gir eksponering for lave nivå av gasser, damper, partikler, allergener og andre biologisk aktive stoffer. Også trekk og temperatur, støy, vibrasjon, lys, radon ioniserende og ikke-ioniserende stråling inngår. Opplevd inneklima påvirkes også sterkt av organisatoriske og psykososiale forhold. Om lag en tredel av arbeidsstyrken angir i følge SSB (arbeidsmiljø: http://www.ssb.no/emner/06/02/) at de i flere timer daglig opplever trekk, tørr luft, dårlig ventilasjon eller andre forhold som gjør inneklima dårlig, det vil si 700–800 000 arbeidstakere. Kvinner er mest utsatt. De fem yrkesgruppene som har høyest forekomst er kvinnedominerte. 60 % av sykepleierne og 45-50 % av andre store arbeidstakergrupper i helsevesenet og skoleverket rapporterer om dårlig inneklima. Andre undersøkelser viser at ansatte i undervisning, syke- og pleiesektorene er blant de yrkesgruppene som har mest yrkesforverret astma og at inneklimaforhold og eksponering for desinfeksjons og rengjøringsmidler er vesentlige for dette

Fortsatt er systematiske tiltak for å erstatte skadelige stoffer med mindre skadelige (substitusjon) og andre vernetiltak nødvendig. Mangelfull drift og vedlikehold av bygninger og installasjoner fører til fuktskader, sviktende tekniske anlegg og store inneklimaproblemer (NOU 2004:22, Riksrevisjonen 2005, 2011, KS 2008, Bakke 2009).

For Fauske kommune der ca. 1/3 av bygningsmassen er i en forsvarlig tilstand, 1/3 er i en tilstand med store mangler og utfordringer, samt den siste tredje del som har betydelige utfordringer. Det vil i realiteten si at 2/3 av bygningsmassen har svakheter og utfordringer som kan være sterkt medvirkende til høyt sykefravær og produksjonstap.

Riksrevisjonens rapport om sykehussektoren viser dårlig samsvar mellom vedlikeholdsplanene og det reelle behovet (Riksrevisjonen 2011). Halvparten av bygningsmassen har symptomer på dårlig tilstand, og tre av fire helseregioner mener at det har vært en negativ utvikling i teknisk tilstand for en betydelig del av bygningsmassen i perioden 2003–2010.

I renholdsbransjen er feil bruk av rengjøringsmidler og -metoder en viktig årsak til astma og KOLS . Bruk av spraymidler øker risiko for yrkesastma og KOLS.

I 2009-2012 gjennomførte Arbeidstilsynet tilsyn med fokus på inneklima i kommunale skoler hvor systemene forvaltning drift og vedlikehold (FDV) og internkontroll av inneklima ble kontrollert både på skolenivå og eiernivå. Det ble avdekket omfattende og alvorlig svikt. For flertallet av kommuner er det nødvendig å styrke og øke kompetanse og ressurser til å drifte og vedlikeholde bygningsmassen.

Sykepleierne er det yrket i Norge som rapporterer suverent dårligst inneklima. I tillegg viser både norske og internasjonale undersøkelser at ansatte i syke- og pleiesektoren har høy forekomst av yrkesforverret astma sammenlignet med andre yrkesgrupper. Riksrevisjonens funn om tilstanden i helseforetakenes bygningsmasse reiste spørsmål om forholdene i helseforetakene kunne være like dårlig eller verre enn i kommunene (Riksrevisjonen 2011).

4 Energibruk og helse

WHO har vist at energitiltak også kan gi helsegevinst. Norske sykehus kan være et godt eksempel på en slik potensiell "vinn, vinn, vinn-mulighet", både for innemiljø, helse, energi, bærekraft og økonomi.
Landstinget i Värmland klarte i systematisk samarbeid mellom teknisk drift, Bedriftshelsetjenesten og yrkesmedisinsk avdeling i Örebro å redusere energiforbruket i 415 000 m2 sykehusareal fra 270 kWh/m^2 i 1997 til 160 kWh/m^2 i 2011. Samtidig ble inneklima bedre (Peter Hultman, Landstingsfastigheter).

Særlig for syke- og pleisektoren, men også for undervisningssektoren er det store muligheter for positive synergieffekter med energitiltak fordi riktige energitiltak også ofte kan bedre miljøet for brukerne (WHO 2011).

Inneklima, produktivitet, hodepine og nedsatt konsentrasjonsevne
Eksperimentelle studier i laboratorium og feltstudier har vist at redusert ventilasjon og økt forurensning, bl.a. fra tepper, reduserer arbeidstakt og øker feilhandlinger. Effekter i størrelsesorden 6-9 % er ikke uvanlige. Både for høy og for lav temperatur reduserer konsentrasjon og arbeidstakt:

- Dårlig inneluftkvalitet reduserer ytelsene i kontorarbeid med 6-9 %.
- Feltstudier indikerer at fall i ytelse kan være større i praksis enn det er i realistiske eksperimenter med simuleringer i laboratorium
- Det er tilnærmet lineær assosiasjon mellom andel misfornøyd med luftkvalitet når de kommer inn i et kontormiljø (fra 20 til 70 %) og målt reduksjon i ytelse hos de som arbeider i rommet.
- Moderat økt temperatur har negativ effekt på kontorarbeid.
- Støy i åpne kontorer på 55 dBA reduserer ytelsen ved kompliserte oppgaver.
- Negative effekter på ytelse var assosiert med negative effekter på symptomer som hodepine og konsentrasjonsevne
- Disse symptomene kan være årsak til den nedsatte ytelsen.

Andre litteraturoversikter viser at økende ventilasjon bedrer produktiviteten og at dårlig inneklima reduserer læreevne, ytelse og øker fravær hos elever og studenter.

5 Undervisnings- og syke- og pleiesektorene

Det er tidligere vist at undervisnings- og syke- og pleiesektorene er de deler av arbeidslivet som klager mest på dårlig inneklima. De samme sektorene har relativt høy andel av ansatte som blir verre av sin astma på arbeidet. Vi kjenner ikke til i detalj hvordan forholdene er med hensyn til termiske forhold og luftkvalitet.

Fra og med 2000 stiller ikke SSB enkeltspørsmål om opplevd luftkvalitet og termiske forhold, men vi vet at maksimalt 60 % av skolene oppfyller kravene til godkjenning. Arbeidstilsynet fant at mange av de godkjente skolene ikke tilfredsstilte kravene. Dårlig ventilasjon og manglende termisk kontroll er hyppige mangler.

I sykehus er det oftest store luftmengder, men overtemperaturer er ofte et stort problem for de ansatte blant annet for at pasienter/klienter har større behov for varme, men også på grunn av store varmelaster og mangelfull temperaturkontroll.

I begge sektorene er det store problemer som følge av mangelfull forvaltning, drift og vedlikehold med store etterslep på vedlikeholdssiden som har store konsekvenser både for arbeidsmiljø, helse, produktivitet, konsentrasjonsevne og læringsmiljø.

6 Bygg og helse

Kommuner som tar vare på bygningsmassen tar også vare på helsa til dem som arbeider i byggene. Luftveislidelser, allergier og hudplager er vanlige følger av å sluntre unna vedlikehold. I tillegg er det kostbart å måtte bygge nytt altfor tidlig fordi man vil spare noen kroner på vedlikeholdsbudsjettet.

I flere år har Arbeidstilsynet ført tilsyn i norske skoler. Funnene har vært særlig nedslående i kommunale skolebygg. I flere omganger tilsynet måttet trappe opp og utvide innsatsen for bedre inneklima og forvaltning drift og vedlikehold (FDV) i kommunene.

Ni av ti kommuner fikk som skoleeiere pålegg fra Arbeidstilsynet i 2011 fordi de manglet systemer og rutiner for å sikre et forsvarlig inneklima ved skolene. Nesten alle kommunale skoleeiere får krav om å få gode systemer på plass. Mange kommuner kan ikke dokumentere risikovurderinger av inneklima eller strategi og planer for vedlikehold av skolebyggene. Et stort antall skoleeiere og skoler mangler systematisk gjennomgang eller evaluering av eget HMS- og FDV-system for å sikre at systemene fungerer i praksis. Dessuten har en rekke skoler lite kjennskap til skoleeiers overordnede HMS-system og FDV-system.

Planmessig vedlikehold av norske skolebygg kunne spart elever og lærere for sykdom og plager. Ingen vet nøyaktig hva inneklimarelaterte sykdommer og plager koster. Systematisk vedlikehold kunne også spart offentlige budsjetter for milliarder av kroner fordi vedlikehold får bygg til å vare lenger og behovet for nybygg reduseres. (foto: Colourbox)

Mange vil ha tilbake den «gamle vaktmesteren». Men vi må ikke glemme at moderne skolebygg krever kompetent driftspersonell for å sikre god FDV. De trenger kontinuerlig faglig påfyll, opplæring

og etterutdanning i sitt eget fagmiljø og gjerne en egen profesjonell driftsorganisasjon. Samtidig er det viktig, nødvendig og store gevinster ved god kontakt og dialog mellom driftspersonell og den enkelte skole. Ved å etablere en egen driftsavdeling med ansvar for flere skoler der de enkelte FDV-ansatte også er knyttet til enkeltskoler kan vi få både i pose og sekk.

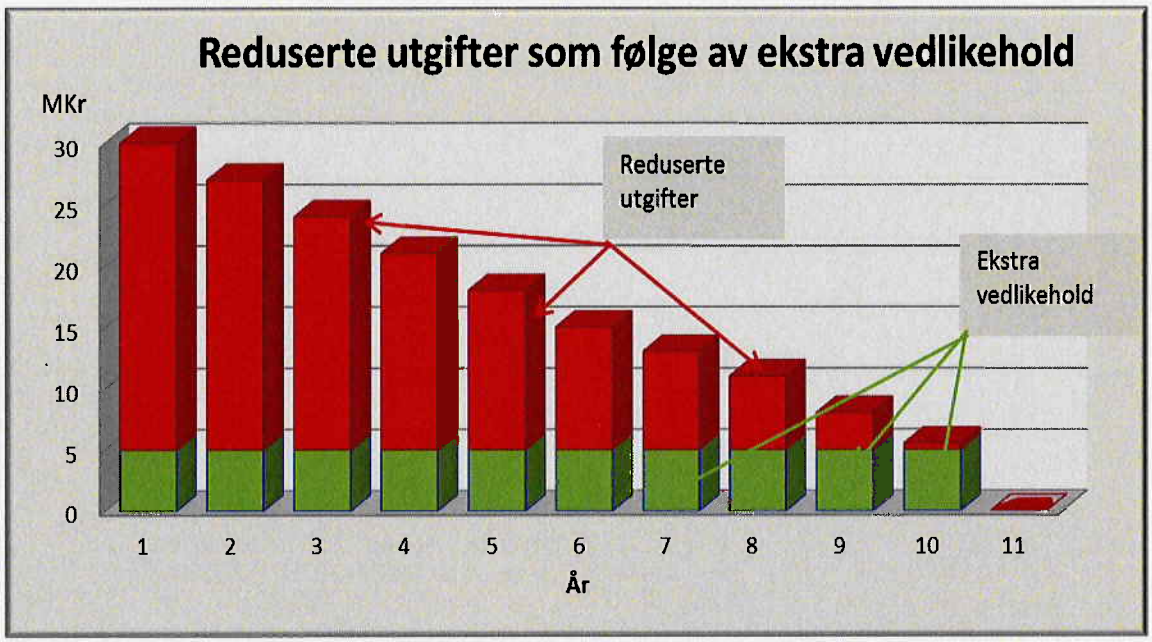
Særlig små og mellomstore kommuner kan slite med å besitte tilstrekkelig kompetanse i egen organisasjon, både på det strategiske, taktiske og operative nivået. En mulig løsning er slik Oppland fylkeskommune, Lillehammer og Gausdal kommuner har etablert et formelt samarbeid innen bygg- og eiendomsforvaltning som utnytter den samlede kompetanse og ressurser til å utvikle felles systemer, løsninger, kompetanseutvikling etc. Saltenkommunene har i noen grad gjort det samme ved å ta i bruk felles FDVU programvare, felles opplæring og bruk av datasystemet.

Uansett er det helt sikkert at både økonomi og personellressurser til FDV må økes betydelig over det som er vanlig i kommunene nå. Samtidig vil dette på lang sikt sterkt redusere kommunenes samlede kostnader til utbedringer, rehabiliteringer og unødvendig tidlig nybygg. Kommunale eiendomssjefer har fortalt at de ikke får penger til vedlikehold, men at de får penger til å bygge nytt når bygget er ødelagt av manglende vedlikehold. Årskostnadene (summen av kapitalkostnader, FDV og utviklingskostnader per år) kan på den måten fort bli det tredobbelte av hva et systematisk og planlagt vedlikehold kan gi. I tillegg kommer skadene på inneklima, læringsmiljø og helse. Gevinstene av et godt arbeids- og læringsmiljø er enda mye større når FDV og HMS er i orden. (*Jan Vilhem Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU.)*

Godt vedlikehold gir god kommunal økonomi

7 Hva koster manglende vedlikehold

Det er flere forhold som spiller inn i kostnadsbildet som mangel på vedlikeholdte bygg forårsaker. Det viktigste er kanskje ikke den reduserte tekniske tilstanden på byggene og for høye driftskostnader, men den menneskelige faktoren, folkehelse.
Høyt sykefravær og dårlig produktivitet, flytting av brukere(elever, eldre, ansatte), ombygginger, er faktorer som for kommunens del kan utgjøre så mye som 15-25 millioner pr år. I tillegg kommer vedlikeholdsetterslepet som utgjør 10 – 15 millioner pr år og er eskalerende etter hvert som bygningene forfaller.



Kostnadsreduksjoner som følge av målrettet vedlikeholdsinnsats. Dette er folkehelse!

Figuren viser et forhold der vi ser på det laveste anslaget av merkostnader i form av vedlikeholdsetterslep og helsemessige forhold. Det vil si 25 millioner pr år.
Ved ordinære FDVU kostnader: 850.- pr m2 (som er noe mindre enn forbruket i dag) og et årlig vedlikeholdstilskudd på 5 millioner over en tiårsperiode vil disse merkostnadene bli fraværende.

8 Sammendrag

Myndighetenes regelverk for å sikre et fullt forsvarlig inneklima i skolene

Arbeidsmiljøloven. § 4–4 Krav til det fysiske arbeidsmiljøet:
Fysiske arbeidsmiljøfaktorer som bygnings- og utstyrsmessige forhold, inneklima, lysforhold, støy, stråling o.l. skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd.

Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.
§ 19 Krav til tilfredsstillende inneklima:
Luftkvaliteten er tilfredsstillende når luften ikke inneholder forurensinger i skadelig konsentrasjoner samt at den oppleves frisk og behagelig og ikke gammel, tung og irriterende.

Opplæringsloven § 9a-2: Krav til det fysiske miljøet
Skolane skal planleggjast, byggjast, tilretteleggjast og drivast slik at det blir teke omsyn til tryggleiken, helsa, trivselen og læringa til elevane. Det fysiske miljøet i skolen skal vere i samsvar med dei faglege normene som fagmyndigheitene til kvar tid anbefaler.
Dersom enkelte miljøtilhøve avvik frå desse normene, må skolen kunne dokumentereat miljøet likevel har tilfredsstillande verknad for helsa, trivselen og læringa til elevane

Produksjonstapet som følge av dårlig inneklima har utvilsomt større samfunnsøkonomisk betydning enn de negative helseeffektene som også er store. De er likevel vanskelig å fastsette. Blant annet påvirkes de av andre forhold enn temperatur og luftkvalitet. Men særlig i feltstudier er det til en viss grad tatt høyde for det i studienes design. En indikasjon på størrelsesorden av problemene kan gis av å antyde størrelsesorden for de produksjonstapene som ligger godt innenfor de størrelsesordenene som resultatene fra de publiserte studiene viser.

Det er allerede dokumentert at mangelfull FDV øker årskostnadene for bygningsmassen og er ulønnsomt (Riksrevisjonens undersøkelser 2005 og 2011, NOU 2004: 22, KS 2008). De negative konsekvensene for arbeidstakerne og andre brukere kommer i tillegg.

I norsk arbeidsliv har vi dårligst inneklima i helse- og sosialtjenester/sykepleie og i undervisning/pedagogisk arbeid. Sykepleiere i helseforetakene angir dårligst inneklima av alle. Finansiell tjenesteyting, administrative ledere og politikere angir best inneklima. Arbeidstakere med astma angir at de blir verre hyppigst i syke- og pleiesektoren, i undervisning og i renholdsbransjen. Kvinner er mest utsatt. Dårlig inneklima oppgis som viktigste enkeltårsak, men i helse- og sosialsektoren og renhold bidrar kjemisk eksponering vesentlig. Sviktende drift og vedlikehold er viktig årsak til dårlig inneklima både i undervisning og i helseforetakene. Størst samfunnsmessige tap synes å være 1-5 % nedsatt læring/ produktivitet i undervisningssektoren tilsvarende 14 000 – 70 000 årsverk/år og i pleie- og omsorgssektoren totalt 3200 – 16 000 årsverk/år. I spesialisthelsetjenesten kan tapet ligge på 5-10% tilsvarende 5000-10000 årsverk/år.

Tapene kommunen har som følge av inneklimaforhold grunnet manglende/for lite vedlikehold er langt større enn tapene i selve bygningsmassen. Når vi da vet at tapene i selve bygningsmassen er beregnet til 10-15 millioner pr år sier det seg selv at dette er alvorlige merkostnader for kommunen.

Referanser

NOU 2004:22 Velholdte bygg gir mer til alle

Bygg og helse: Jan Vilhelm Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

Vedlikehold i kommunesektoren
Fra forfall til forbilde (Multiconsult, Price Watherhouse Cooper)

I tillegg for dem som ønsker å fordype seg i dette emnet:

Bakke JV. Fukt i bygninger – hva koster det? Allergi i praksis 2012: 4: 24-35
http://www.naaf.no/no/naafs-blader/Fagbladet_Allergi_i_Praksis/Allergi-i-Praksis-4--2012/Fukt-i-bygninger--hva-koster-det/

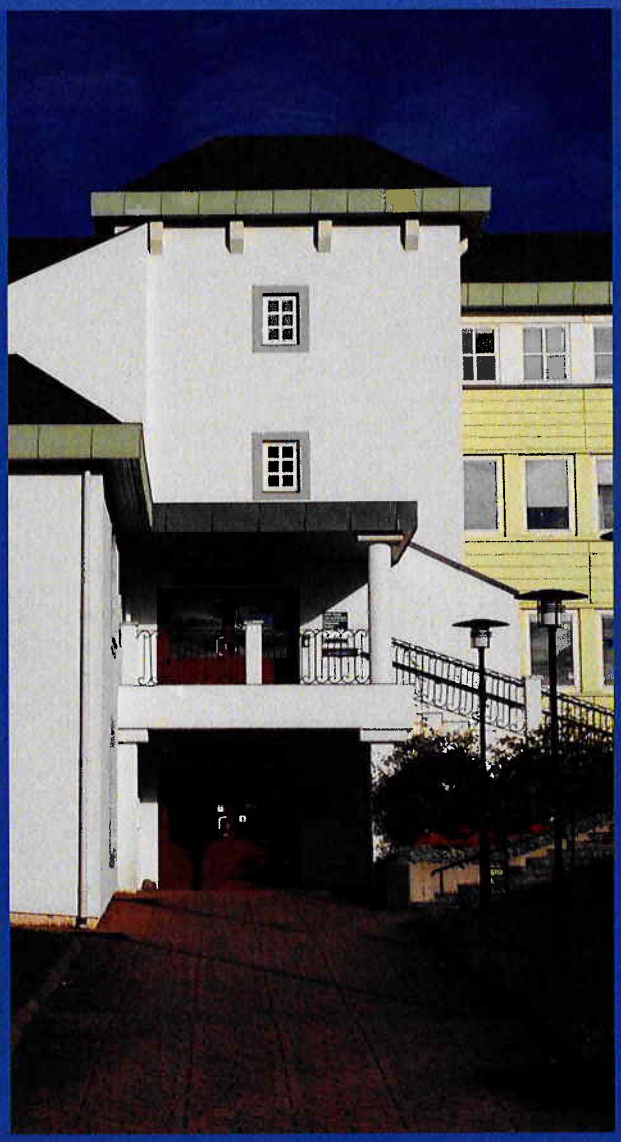
http://www.helsebiblioteket.no/Samfunnsmedisin+og+folkehelse/Helser%C3%A5det/2012)

- Bakke JV. Helse i den grønne økonomien – riktige valg i bygg- og boligsektoren kan fremme både helse og miljø. Side 17-18
- Bakke JV. Boligfukt – et folkehelseproblem i Norge? Side 18-21.
- Bakke JV. Prosjekt innemiljø i offentlige bygg. Side 21-24.
- Bakke JV. Oppvarming, varmekilder, energi, inneklima og helse. Side 24-28.

http://www.naaf.no/Documents/Allergi%20i%20Praksis/14_17_Aip_3_09.pdf
Bakke JV, Bruun C. Lack of professional facility management is a main cause of bad indoor environment, lowered productivity and health in Norwegian public schools. Presented paper Healthy Buildings 2012, Brisbane 8 - 12 July, 2012.

Bruun C. For dårlig inneklima i norske skoler. Allergi i praksis 2012: 4: 50-56
http://www.naaf.no/Documents/1.%20Allergi%20i%20Praksis/Aip_4_2012_Bruun_Inneklima_skoler_50_56w.pdf

2013



FDVU kostnader

Tilstandsvurdering

Boliger

Bygg og helse

Organisering

Eiendoms forvaltning

Fauske kommune

Rapporten er et sammendrag av delrapport 1; FDVU kostnader, delrapport 2; tilstandsvurderinger og delrapport 3; Kommunale boliger. I tillegg omhandler denne rapport «Bygg og helse» og organisering av eiendomsforvaltningen.

Formål

Kommunestyret i Fauske kommune har i sak 074/12 "bedt om å få seg forelagt egen sak vedrørende forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsforvaltningen i økonomiplanperioden".

*Denne rapport er å anse som en del av prosjektet: **»Helhetlig vurdering av den kommunale eiendomsforvaltning i Fauske kommune».***

Rapporten er nummer fire i en serie rapporter om den totale eiendomsforvaltningen i kommunen.

Første rapport omhandlet FDVU kostnader for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 17.10.2012.

Delrapport nummer to omhandlet tilstandsanalyse og vedlikeholdsetterslep for formålsbygg og ble behandlet i styringsgruppen 20.12.2012

Delrapport nummer tre omhandlet boligforvaltningen, tilstand og forvaltningsorganiseringen som helhet, samt fremtidige utfordringer og behov. Rapporten ble behandlet i styringsgruppen 22.3.2013

Denne rapport fokuserer på organisering av eiendomsforvaltningen og organiseringens betydning for en god og målrettet forvaltning som tjener eierne og brukerne på lang sikt.
I tillegg ser rapporten på «bygg og helse» og sammenfatter også de tre første rapporter.

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

Keiser Majorianius (420-461)sa følgende:

Vi, Statens styrer, vil at det skal gjøres ende på det uvesen som lenge har vagt avsky fordi man tillater at bygninger ødelegges og derved berøver stadens ærverdige åsyn.

Derfor befaler vi at byggverk reist av de gamle ikke vanvyrdes.

De politibetjenter som ikke griper inn når minnesmerker trues med vold, skal etter at de er pisket, bli avhugget hendene.

Innledning

Kommuner og fylkeskommuner disponerer i dag en bygningsmasse på ca. 33 millioner kvadratmeter og utgjør om lag 10 % av bygningsmassen i landet. Byggene har lang levetid, fra 60- 100 år.
Dagens nyverdi av eiendommene ligger på om lag 800 milliarder kroner hvis man bruker 25 000 kr per kvadratmeter i byggekostnader.
Kommunens bygninger er i hovedsak skoler, alders og sykehjem, barnehager, boliger, kirkebygg og rådhus.
Byggene skal ha lang teknisk levetid, og eiendomsforvalteren bør derfor ha et langsiktig perspektiv og være i en posisjon som ivaretar endringene i kommunal tjenesteyting.
Mangel på planmessig vedlikehold påvirker brukere og miljø, og fører ofte til kostnadskrevende tiltak til utbedringer, såkalte "skippertak" når byggene blir i en slik forfatning at dette kreves for å kunne bruke byggene.

Målrettet struktur på (FDVU), forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen er en totalt avgjørende faktor i forhold til om kommunen lykkes i sine oppgaver og har kontroll over sin økonomi.

Eiendomsforvaltning i kommuner er en støttefunksjon for den tjenesteyting(kjernevirksomhet) som kommunene skal drive.
God og fornuftig kommunal eiendomsforvaltning, og for så vidt all eiendomsforvaltning består i å forvalte ressursene på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte. Brukerne skal ha tilstrekkelig gode, praktiske bygg med god kvalitet på luft, varme og lysforhold.
Byggene skal være etisk tilfredsstillende, og være av en kvalitet som ivaretar kjernevirksomhetens behov og utvikling.
Byggene skal være en ramme rundt brukerne som ivaretar deres helse, miljø og sikkerhetsbehov på en forsvarlig måte, og som igjen fremmer kvaliteten på utøvelsen av primærfunksjonene.
Kommunale eiendomsforvaltere ivaretar i første rekke befolkningen, velgerne og skattebetalernes ressurser, eiendommer bygd opp over tid og som innehar store verdier.

Kommunale eiendommer har hatt en rivende utvikling siste del av forrige århundre og frem til i dag. Andre funksjoner enn tidligere skal ivaretas.
Overgang fra at familiene tok seg av sine barn og eldre og til å bli et kommunalt anliggende har ført til bygging av eldresentre og barnehager. Kommunens oppgave i denne forbindelse er også for eksempel å ta seg av vanskeligstilte, psykisk helse, og boliger i denne forbindelse.

Moderne eiendommer er svært tekniske, med CO_2 styrte ventilasjonsanlegg, avanserte varmeanlegg, fotocelle og bevegelsesstyring av lys, kompliserte brannvarsling -og tyverivarslingsanlegg etc.
Disse nye byggene krever god kompetanse fra driftspersonell for å være effektive. Ellers vil de virke mot sin hensikt, og bli kostbare over tid.

Formål 1
Innledning 2
SAMMENDRAG 5
1 Kommunens eiendommer 6
2 Trender i eiendomsforvaltningen 7
3 Husleieberegningen 8
4 OPS offentlig privat samarbeid 8
5 Rollene i eiendomsforvaltningen 9
6 Organisasjonsnivå 10
7 Eiendomstyper 11
8 Kaos og Ad. Hoc politikk 11
9 Bygg og helse 11
10 Hva koster manglende vedlikehold 13
11 Organisering av eiendomsforvaltningen i kommunalt foretak kan anbefales. 14
FDVU-KOSTNADER 15
1 FDVU kostnader 15
2 Nøkkeltall og LCC 17
2.1 LCC kostnader (basert på NS 3454) 17
3 Hvorfor LCC? 18
4 Nøkkeltall og kommunale regnskapsmetoder 19
5 FDVU kostnader i Fauske kommune 21
6 ENERGI 22
7 Renhold 22
Konklusjon delrapport 1, FDVU kostnader 23
TILSTANDSVURDERINGER 24
1 Tilstandsgrad og Konsekvensgrad 24
1.1 Tilstandsgrad 24
1.2 Konsekvenser 24
2 Prinsipper for tilstandsregistrering 25
3 Registreringsnivåer 25
4 Tilstandsanalyse 26
5 Materialvalg 28
6 Tilpasningsdyktighet 29
7 Kommunen som eier 30
7.1 Et strategisk virkemiddel for kommunen som eier 30
7.2 Generelle krav til god organisering av eiendomsforvaltningen 30
7.3 Vedlikehold, drift og verdi 31
7.4 Avhending av bygg 31
7.5 Metamorfose 31

7.6 Politisk handlefrihet ... 31
7.7 Tilstand og kostnader(Multiconsult) ... 32
Konklusjon del 2: Tilstandsvurderinger ... 34
KOMMUNALE BOLIGER ... 35
Innledning ... 35
1 Byggekostnader ... 36
2 Virkemidler ... 36
3 Leiepriser ... 37
4 Behovsgrupper ... 38
5 Tilsyn og kontroll ... 38
6 Boligfordeling ... 40
7 Forvaltning av boliger ... 41
8 Husleie ... 42
Konklusjon Delrapport 3: Boliger ... 43
BYGG OG HELSE ... 45
1 Fukt i bygninger – hva koster det? ... 45
2 Risiko ved fukt og muggproblemer i bygninger ... 46
3 Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø ... 46
4 Energibruk og helse ... 47
5 Undervisnings- og syke- og pleiesektorene ... 47
6 Sammendrag ... 48
ORGANISERING ... 49
1 Organisering ... 49
2 Modeller ... 49
3 Etatsmodellen ... 50
4 KF modellen ... 50
5 IKS ... 51
6 Kommunalt aksjeselskap ... 51
7 Stiftelser ... 51
8 Planer og prosessmodell ... 52
9 Kostnadsdekkende husleie ... 52
10 Er endring er nødvendig? ... 53
11 Hva koster dette kommunen? ... 53
12 Er det behov for en beslutningsmodell for tiltak? ... 54
Konklusjon ... 55
Referanser ... 57

SAMMENDRAG

Hvem eier kommunens eiendommer

"Kommunestyret er kommunens formelle eier. Formannskapet er kommunens operative organ som møtes mellom hvert kommunestyre for å avgjøre saker og forberede saker for kommunestyret. Kommunestyret vedtar fordeling av kommunens resurser. Kommunestyret oppretter eventuelle eiendomsstyrer og bestemmer mandatet og rammene for styret". (Bedre eierskap til kommunens bygninger, KoBE, FOBE rapport 2007)

Gjennom årsbudsjett og økonomiplaner foretar kommunestyret de overordnede prioriteringer mellom ulike kommunale oppgaver og tjenester.

For å få frem en likeverdig behandling mellom eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det derfor viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre konsekvensene av å ikke utføre tilstrekkelig preventivt vedlikehold.

Politiske prioriteringer og handlefrihet er i mye større grad avhengig av eiendomsforvaltning enn de fleste er klar over.
Det er således viktig å være klar over den innvirkning vedlikehold og eiendomsdrift har på budsjett og prioriteringer, og hvordan politikerne er bundet til eiendomsforvaltning.

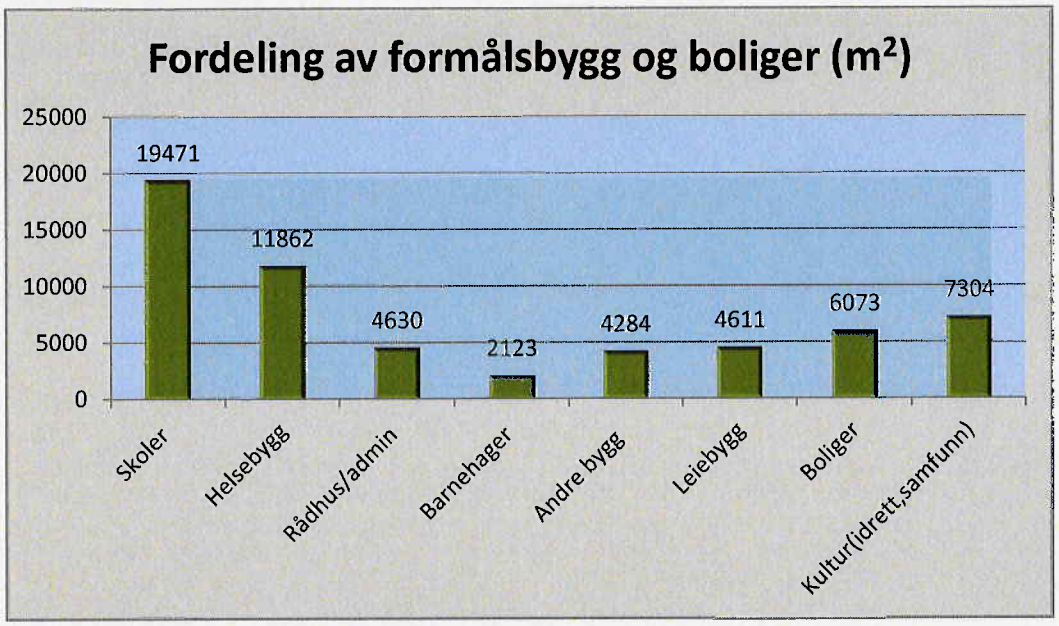
Nye tekniske løsninger og hjelpemidler, avanserte anlegg innen ventilasjon, varme, brannsikring og lysstyring krever overvåking for å tjene sin hensikt.
Driftspersonell trenger ny kompetanse på disse områder for å kunne drive effektivt, ellers vil dette virke mot sin hensikt, og bli kostbare over tid. Driftskostnadene, de faste kostnader, vil øke.

Fokus på brukte midler, tilstandsanalyse, arealeffektivitet, langsiktige vedlikeholdsplaner og godt opplysningsarbeid om de kommunale bygg vil være viktige faktorer og essensielt for politikerne.

Endrede behov innenfor kjernevirksomheten, nye undervisningsformer, endrede planløsninger, nye former for bofellesskap for eldre, standard på boliger etc. stiller krav om at mange kommuner må tenke nytt. Fleksible og tilpasningsdyktige bygg blir viktig.

1 Kommunens eiendommer

Formålsbygg og boliger



Figuren viser fordeling av formålsbygg og boliger i Fauske kommune

Fauske kommune besitter en eiendomsmasse på ca. 60 000m^2 som fordeler seg på skoler, eldresentre, sykehjem, barnehager, rådhus og andre administrasjonslokaler, idrettshaller, samfunnshus, leiebygg og boliger.

Politiske prioriteringer og handlefrihet er i mye større grad avhengig av eiendomsforvaltning enn de fleste politikere er klar over. 15-25 % av kommunens budsjetter går med til eiendomsforvaltning, kapitalkostnader og FDVU(Forvaltning-Drift-Vedlikehold og Utvikling)
Kommunepolitikerne må bli klar over den innvirkning vedlikehold og eiendomsdrift har på budsjett og prioriteringer, og hvordan politikerne er bundet til eiendomsforvaltning.

For å kunne ivareta eiendomsmassen og den daglige drift på en forsvarlig måte vil det være en utfordring å ha tilgjengelig godt kvalifisert personell, innen alle nivåer i eiendomsforvaltningen.

De fleste kommuner sliter med vedlikeholdsetterslep og følgeskadene av forsømt vedlikehold koster kommunene dyrt i form av kroner og helseproblemer.

God eiendomsforvaltning og verdisikring av eiendomsmassen gjennom effektiv drift og vedlikehold er en stor utfordring. Dette fordrer at økt kunnskap og kompetanse innen fagområdet.

Bygninger har lengre levetid en fire år !

Politikerne er valgt for å ivareta borgernes interesser, herunder også verdien av de bygningene og eiendommene som det offentlige eier. Politikerne er valg av folket, og for fire år av gangen. Men mange politikere sitter i kommunestyret i lengre tid, over flere perioder, og bør derfor ha en god forståelse av eiendomsutviklingen og bygningstilstand i kommunen.

Overfladisk viten om tilstanden som; god, bra eller dårlig er gjennomgående informasjonen politikerne sitter med. Dette er ikke godt nok for å gjøre politiske beslutninger.
Eiendomsforvalteren bør derfor legge frem eiermeldinger og statusrapporter(tilstandsanalyser) med konsekvensanalyser og økonomiske anslag. Dette sammen med vedlikeholdsplaner som strekker seg fra 1-5 år. I tillegg til strategiske eiermeldinger(politisk styrte) som strekker seg 5-15 år frem i tid.

Eiendommenes betydning for den kommunale økonomien utspeider seg ikke bare gjennom forbruk FDVU midler og investeringer som følge av manglende vedlikehold over tid, men vel så mye i manglende produktivitet(omflyttinger, midlertidige løsninger, dyre mellomløsninger som lett blir permanente) og sykefravær som følge av byggenes tilstand.

Denne situasjonen krever derfor betydelig faglig kompetanse, integritet og objektivitet i eiendomsforvaltningens behandling av materien, og i fremleggelsen av forslag til politiske vedtak.

Politikere har en viktig rolle innenfor kommuneøkonomien, men ofte blir eiendomsforvaltning nedprioritert til fordel for pressgrupper fra andre miljøer, og eventuelt hva som måtte være "på moten".
For å få frem en likeverdig behandling av eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det derfor viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre konsekvensene av å ikke utføre tilstrekkelig preventivt vedlikehold.

NOU 2004:22
"Et faglig godt vedlikehold, tilpasningsdyktige bygninger og effektiv arealutnyttelse er et vesentlig bidrag til et bærekraftig samfunn ved at det forlenger levetiden for bygningene og reduserer behovet for bygningsarealer".
NOU utvalget konkluderer med:
"Et planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt og over tid vil føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers".

2 Trender i eiendomsforvaltningen

Eiendomsforvaltningen vil i fremtiden få en mer sentral rolle som en verdibevarende og verdiskapende funksjon. Offentlig eiendomsforvaltning vil tilnærme seg den private eiendomsforvaltningens måte å arbeide på, selv om utgangspunktet for offentlig og privat er forskjellig.
Tendensen i den senere tid er et større skille mellom støttefunksjonene og kjernevirksomheten i offentlig sektor, der en skiller ut bygg og eiendom som egne forretnings- og tjenesteområder. Dette er ikke konkurranseutsetting, men en svært god metode for å avdekke de faktiske kostnader som bygg og eiendom besitter.

Organiseringsmodellene er som følger:

1. Kommunal resultatenhet(Etat)
2. Kommunalt foretak, etter kommuneloven kap.11, §§61-75
3. Kommunalt eid aksjeselskap
4. Interkommunalt selskap
5. Stiftelse

Kommunale foretak eller kommunal resultatenhet er organisasjonsformer som er minst kostnadskrevende (utløser ikke dokument avg.), og endrer ikke de ansattes ansettelses status. De samme rettigheter og forpliktelser gjelder, som for alle andre kommunalt ansatte.

Eiendomsforvaltning i kommunal regi(Etat el. KF) er å foretrekke, og lønnsomt når:

- eiendomsmassen er tilstrekkelig stor
- forvaltningsleddet yter tilstrekkelig profesjonalitet
- driftspersonell har tilstrekkelig opplæring
- drift og vedlikeholdsplaner er utarbeidet
- rammebetingelsene for eiendomsforvalteren er normale(nøkkeltall)
- det er rom for langsiktige prioriteringer

Det er mange fordeler med egen kommunal eiendomsforvaltning i regi med egne ansatte. Nær tilknytting til egne bygg, god kjennskap til kommunens bygg og til omgivelsene samt kulturforhold er noen av fordelene.

3 Husleieberegningen

Husleieordninger har fått en økende utbredelse både i offentlig eiendomsforvaltning og i private konsern de siste 10 - 15 årene. De viktigste drivkreftene bak denne utviklingen synes å være generelle trender i organisasjons- og styringsprinsipper hvor offentlig forvaltning i stor grad følger trender fra større konsern i privat sektor. Bruk av interne SLA (norsk: serviceleveranseavtaler), utvikling av bestiller - leverandør - relasjoner, har fått økende utbredelse i privat og offentlig sektor.

Ulike erfaringer viser at incitamentsvirkningene i forhold til brukerne er klare på enkelte områder. For eksempel er det stor interesse for å spare husleie ved å si opp arealer som man ikke lenger har bruk for.
Vi finner at bygninger under husleieordningen har en klart bedre bygningsmessig tilstand enn bygninger utenfor husleieordningen, sier Ekeland (NOU 2002:4)

Husleien fastsettes i prinsippet enten som kostnadsbasert leie, med et normert krav til avkastningen av investert kapital, eller som markedsbasert leie, basert på sammenlignbare leieforhold i det private marked eller som anerkjente nøkkeltall.

Kort oppsummert kan vi konstatere at det foreligger overbevisende dokumentasjon for å konkludere med at:

Erfaringer med å skille ut bygg- og eiendomsforvaltningen i en egen organisasjon, og innføring av bestiller- utfører prinsipp er gode i forhold til å oppnå en mer profesjonell, ressurseffektiv og langsiktig bygg- og eiendomsforvaltning.

Erfaringer med husleie er at det over tid vil føre til bedre vedlikeholdte bygg (forutsatt reell husleie, dvs. at midler til vedlikehold ikke salderes), både pga. at leien sikrer et økonomisk grunnlag og at husleieordninger dels forutsetter og dels medvirker til en mer profesjonell forvaltning, og innebærer klare ansvarsforhold og spilleregler mellom aktørene.

Innføring av et bestiller- utfører prinsipp medfører en mer aktiv kunderelasjon, og forutsetter i større grad en profesjonell serviceinnstilling overfor leietakere. Leietakerne får på sin side større påvirkning i form av å kunne stille krav i henhold til oppfyllelse av inngåtte avtaler.

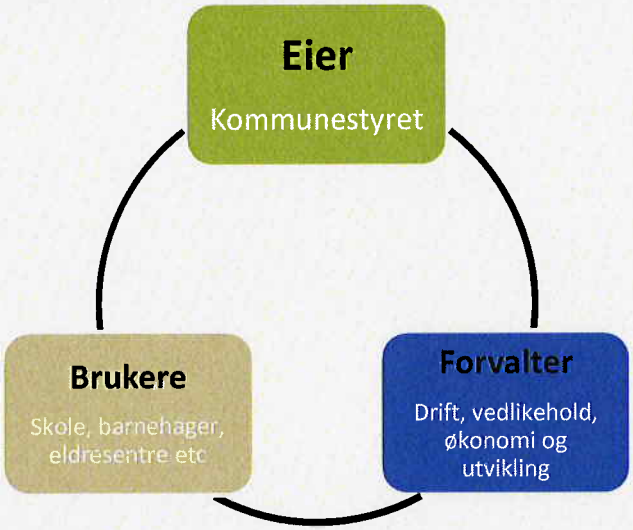
4 OPS offentlig privat samarbeid

Offentlig Privat Samarbeid (OPS) er et samarbeid mellom offentlig og privat sektor om et utviklingsprosjekt med tilhørende drift av eksempelvis bygningen og/eller en tjeneste.
Samarbeidspartneren velges etter konkurranse, og er organisert rundt behovet om å løse en oppgave for et offentlig organ. Det offentlige bestiller og beskriver oppgaven som skal løses, og definerer

hvilke standarder og kvaliteter som ønskes levert. Innenfor disse rammene gis den private aktøren frihet til å planlegge, og å gjennomføre arbeidet på en mest mulig hensiktsmessig måte.
I OPS prosjektet tar den private samarbeidspartneren normalt ansvaret for finansiering av prosjektet. Tilbakebetalingen kan skje gjennom brukerbetaling eller avtalt offentlig leiepris. I de fleste tilfeller tilbakeføres bygget til det offentlige etter kontraktens utløp.

5 Rollene i eiendomsforvaltningen

Ofte ser vi en tredeling av rollene i eiendomsforvaltningen, eier, bruker og forvalter og ofte er disse aktørene forskjellige instanser(aktører)
Men det er eksempler på at en aktør har mer enn en rolle, spesielt tidligere var dette vanlig. Men det finnes eksempler på dette ennå.



Rolleinndeling i eiendomsforvaltningen

Den vanligste inndelingen av rollene er at kommunestyret har eierrollen, en forvalter, KF, AS, eller et eiendomsenhet tar seg av forvalterrollen og fagetatene tar seg av brukerrollene, skole, helse, sosial etc.

Eier
Det overordnede ansvar for kommunale bygg vil alltid ligge hos kommunestyret. Dette gjelder ikke bygg som eies av en annen juridisk person. Kommunale foretak, KF, har kommunestyret som juridiske eier. Aksjeselskap, AS, er egen juridisk person.
Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig ansvar overfor offentlige myndigheter, lov og forskrifter, kreditorer, låneinstitusjoner etc..
På eieransvaret hviler også ansvaret for brukerne av bygningene

Bruker
Brukerrollen ivaretas av bygningens bruker, rektorer, enhetsledere, skolesjef, helse og sosialsjef etc. Elever og eldre, men også ansatte, sammen med organisasjoner og lag som bruker bygningene har her også sin rolle.
Brukeransvaret ligger i første rekke på rapportering til eier/forvalter om endringer og skader, men også å effektivisere bruken av bygningene, begrense energiforbruk, renhold, avfallshåndtering etc.

Forvalter
Forvalterrollen går i hovedsak ut på å ivareta eiers interesser og det ansvaret eier har overfor brukere og offentlige myndigheter. Forvalter ivaretar forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygningene. Det er heller ikke uvanlig at forvalter innehar en utvidet rolle og også ivaretar en del servicefunksjoner, dette er da «service» og ikke FDVU kostnader.

6 Organisasjonsnivå

I temaheftet *Facility Management(2007),* sier professor Tore Haugen at eiendomsforvaltning og utvikling er et samspill mellom eier, forvalter, bruker, leid arbeidskraft og myndigheter.
Modellen som gjennomfører en inndeling i et strategisk, taktisk og et operativt nivå er nært knyttet til rollefordelingen i eiendomsforvaltningen
I bygg og eiendomsforvaltningen brukes dette for å beskrive hvordan ulike ansvarsoppgaver og arbeidsoppgaver er knyttet til planleggingen, gjennomføringen og kontroll av FDVU – aktiviteter og plassering organisasjonsmessig

Fig 2.3 Organisasjonsnivå

Strategisk nivå
Dette nivået tar overordnede beslutninger og legger langsiktige føringer. Dette nivået gir beslutninger om salg av eiendommer/bygg eller nybygg, større ombygninger, utleie og innleie av bygg. For kommunene er dette som regel kommunestyret.

Taktisk nivå
Her blir tiltak og bestemmelser fra strategisk nivå fulgt opp og satt ut i live. Dette kan være innkjøp av varer og tjenester, iverksettelser av bygging og avhending, og retningslinjer om hvordan eiendomsforvaltningen skal drives med tilstandsanalyser og strategier i denne forbindelse. Vedlikeholdssjef, daglig leder i KF eller AS er overordnet på dette nivå.

Operativt nivå
Dette nivået tar seg av praktisk utførelse av drift og vedlikeholdsoppgaver. Renhold, ordinære vaktmestertjenester, serviceoppdrag og fordeling av arbeidsoppgaver ligger på dette nivå.

7 Eiendomstyper

Kommunens eiendommer deles vanligvis inn i ulike typer bygninger alt ut fra hva eiendommene har som formål.
Hovedgruppene er:
Formålsbygg som består av: Skoler, sykehjem, barnehager, rådhus, kultur og idrettsbygg.

Boliger: kommunalt drevne boliger for å ivareta spesielle funksjoner: Ordinære boliger, psykiatriboliger, eldreboliger, sosialboliger og andre boliger for vanskeligstilte. Små og utkant kommuner har en betydelig andel boliger for egne ansatte.

Eiendommer: Eiendommer som kan være av strategisk betydning en gang i fremtiden for å kunne ivareta strategiske planer innenfor boligbygging, formålsbygg eller annen kommunal virksomhet.

8 Kaos og Ad. Hoc politikk

Kaos: I dag benyttes ordet ofte synonymt med rot og uorden.
Helt og fullt i oppfyllelse av tilfeldighetens lover, som betyr at der slett ikke finnes noe forutsigbart mønster.
Kaosmetoden er lite forutsigbar, men kan også vare politisk bevist for å utnytte systemer, ordninger og overføringer som dukker opp med ujevne mellomrom

Konsekvensene er at de mange små vedlikeholdsoppdragene som genereres og undertrykkes over år, utvikler seg til å bli store renoveringsprosjekt som presser seg inn i økonomiplanen, og ofte kan lamme den politiske handlefriheten for år framover. Prosjektene presser seg fram fordi de følges av statlige påbud og trusler om stenging fordi forholdene er uakseptable og helsefarlige for brukerne.
For politikerne er det særlig alvorlig fordi de blir tvunget fra et ønske om å drive planlagt utvikling av kommunen til, finansiering av ad hoc prosjekt som dukker opp fra den udefinerte massen av vedlikeholdsetterslep.

Prosjektene må for en stor del finansieres over investeringsbudsjettet, og store deler av det kommunale budsjettet går med til nedbetalinger av lån og renter i denne forbindelse.
Vi ser at det finnes lån på utrangerte bygg, lån som ennå betjenes av kommunen.

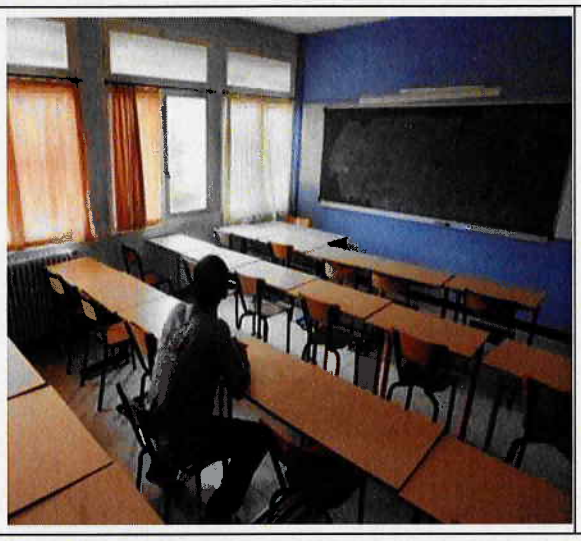
Bygg er blitt en forbruksartikkel.

9 Bygg og helse

Kommuner som tar vare på bygningsmassen tar også vare på helsa til dem som arbeider i byggene. Luftveislidelser, allergier og hudplager er vanlige følger av å sluntre unna vedlikehold. I tillegg er det kostbart å måtte bygge nytt altfor tidlig fordi man vil spare noen kroner på vedlikeholdsbudsjettet.

I flere år har Arbeidstilsynet ført tilsyn i norske skoler. Funnene har vært særlig nedslående i kommunale skolebygg. I flere omganger tilsynet måttet trappe opp og utvide innsatsen for bedre inneklima og forvaltning drift og vedlikehold (FDV) i kommunene.

Ni av ti kommuner fikk som skoleeiere pålegg fra Arbeidstilsynet i 2011 fordi de manglet systemer og rutiner for å sikre et forsvarlig inneklima ved skolene. Nesten alle kommunale skoleeiere får krav om å få gode systemer på plass. Mange kommuner kan ikke dokumentere risikovurderinger av inneklima eller strategi og planer for vedlikehold av skolebyggene. Et stort antall skoleeiere og skoler mangler systematisk gjennomgang eller evaluering av eget HMS- og FDV-system for å sikre at systemene fungerer i praksis. Dessuten har en rekke skoler lite kjennskap til skoleeiers overordnede HMS-system og FDV-system.



Planmessig vedlikehold av norske skolebygg kunne spart elever og lærere for sykdom og plager. Ingen vet nøyaktig hva inneklimarelaterte sykdommer og plager koster. Systematisk vedlikehold kunne også spart offentlige budsjetter for milliarder av kroner fordi vedlikehold får bygg til å vare lenger og behovet for nybygg reduseres.(foto: Colourbox)

Mange vil ha tilbake den «gamle vaktmesteren». Men vi må ikke glemme at moderne skolebygg krever kompetent driftspersonell for å sikre god FDV. De trenger kontinuerlig faglig påfyll, opplæring og etterutdanning i sitt eget fagmiljø og gjerne en egen profesjonell driftsorganisasjon. Samtidig er det viktig og nødvendig med god kontakt og dialog mellom driftspersonell og den enkelte skole. Ved å etablere en egen driftsavdeling med ansvar for flere skoler der de enkelte FDV-ansatte også er knyttet til enkeltskoler kan vi få både i pose og sekk.

Særlig små og mellomstore kommuner kan slite med å besitte tilstrekkelig kompetanse i egen organisasjon, både på det strategiske, taktiske og operative nivået. En mulig løsning er slik Oppland fylkeskommune, Lillehammer og Gausdal kommuner har etablert et formelt samarbeid innen bygg- og eiendomsforvaltning som utnytter den samlede kompetanse og ressurser til å utvikle felles systemer, løsninger, kompetanseutvikling etc. Saltenkommunene har i noen grad gjort det samme ved å ta i bruk felles FDVU programvare, felles opplæring og bruk av datasystemet.

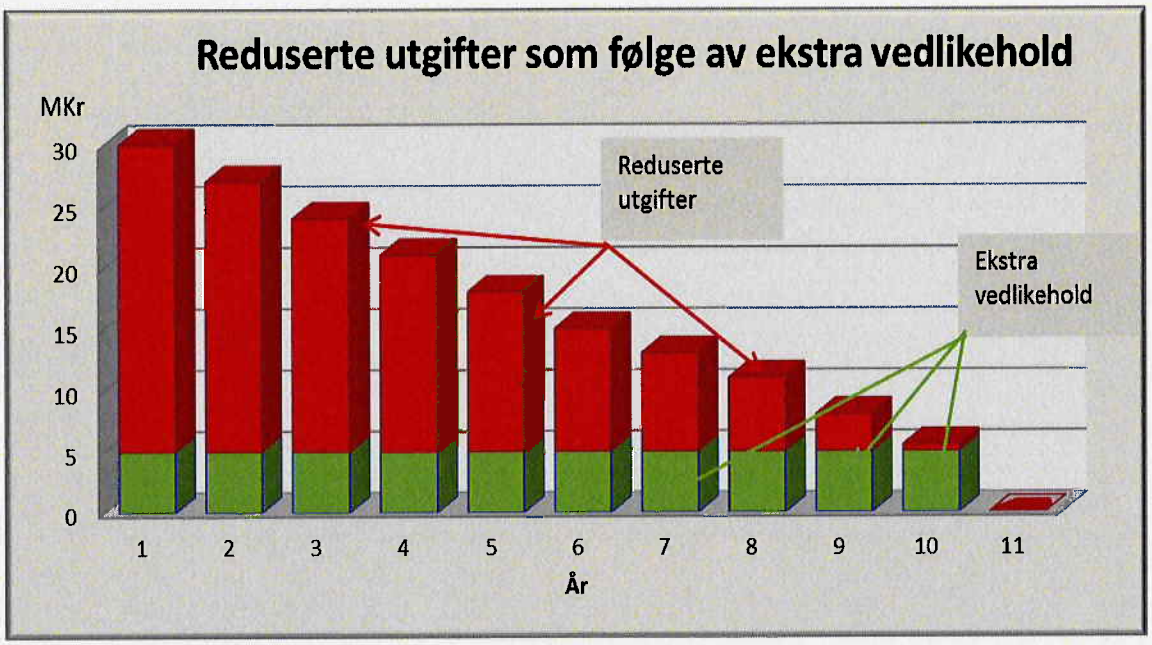
Uansett er det helt sikkert at både økonomi og personellressurser til FDV må økes betydelig over det som er vanlig i kommunene nå. Samtidig vil dette på lang sikt sterkt redusere kommunenes samlede kostnader til utbedringer, rehabiliteringer og unødvendig tidlig nybygg. Kommunale eiendomssjefer forteller at de ikke får penger til vedlikehold, men at de får penger til å bygge nytt når bygget er ødelagt av manglende vedlikehold. Årskostnadene (summen av kapitalkostnader, FDV og utviklingskostnader per år) kan på den måten fort bli det tredobbelte av hva et systematisk og planlagt vedlikehold kan gi. I tillegg kommer skadene på inneklima, læringsmiljø og helse. Gevinstene av et godt arbeids- og læringsmiljø er enda mye større når FDV og HMS er i orden. (*Jan Vilhem Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU.)*

Godt vedlikehold gir god kommunal økonomi

10 Hva koster manglende vedlikehold

Det er flere forhold som spiller inn i kostnadsbildet som mangel på vedlikeholdte bygg forårsaker. Det viktigste er kanskje ikke den reduserte tekniske tilstanden på byggene og for høye driftskostnader, men den menneskelige faktoren, folkehelse.
Høyt sykefravær og dårlig produktivitet, flytting av brukere(elever, eldre, ansatte), ombygginger, er faktorer som for Fauske kommunes del kan utgjøre så mye som 15-25 millioner pr år. I tillegg kommer vedlikeholdsetterslepet som utgjør 10 – 15 millioner pr år og er eskalerende etter hvert som bygningene forfaller.

Figuren under viser et forhold der vi ser på det laveste anslaget av merkostnader i form av vedlikeholdsetterslep og helsemessige forhold. Det vil si 25 millioner pr år.
Ved ordinære FDVU kostnader: 850.- pr m2 (som er noe mindre enn forbruket i dag) og et årlig vedlikeholdstilskudd på 5 millioner over en tiårsperiode vil disse merkostnadene bli fraværende.



Kostnadsreduksjoner som følge av målrettet vedlikeholdsinnsats. Dette er folkehelse, samtidig som vi tar vare på våre eiendommer og bygg slik at verdien i alle ledd øker og ikke forringes.

11 Organisering av eiendomsforvaltningen i kommunalt foretak kan anbefales.

En slik organisering gir klare linjer mellom eier, bruker og forvalter.
Klar rolleforståelse mellom partene er essensielt for å få utført oppgavene innen forvaltning. Klare retningslinjer utformet i avtaleverk som forklarer rollefordelingen og ansvarsområdene til partene er nødvendig. Uklarheter her fører til at oppgaver blir utsatt eller uløst med de følger dette kan ha.

Avtaleverk og kostnadsmatrise setter en standard, og fungerer som et konfliktløsende element og fokuserer på partenes oppgaver.

Enkle tilpasninger til kommunalt regnskapssystem gir oversiktlig økonomi. Oversiktlige økonomiske rapporter og rapporteringer til politikere forenkles ved bruk av kommunalt regnskapssystem.

Sammensetning av eiendomsforetakets styre bør være en kombinasjon mellom ledende politikere og ledende private aktører. Dette for å dra fordel av både private og politiske trender innen eiendomsforvaltning.

Kostnadsdekkende husleie er en forutsetning og et minimum for å lykkes. I Fauske kommune ser vi at FDVU kostnadene er for høye, samtidig som standarden på byggene er for dårlige.
Dette fordi vi får en dragning mot faste driftskostnader som er vanskelig å redusere uten å tilføre vedlikeholdsmidler av tilstrekkelig grad. Mangel på vedlikeholdsmidler har ført til for høye kostnader på drift og dermed dårlig kvalitet på byggene.

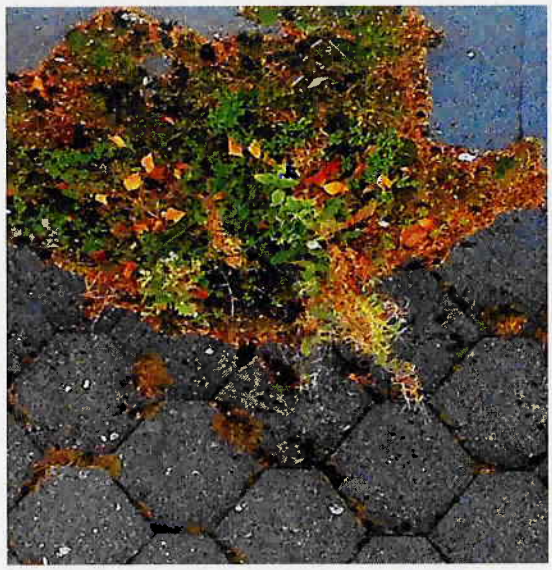
Til sist er det svært viktig å påpeke at et eiendomsforetak er en del av kommunens organisering og skal tjene kjernevirksomheten. Kommunen som helhet vil være tjent med eiendomsforetakets virke.

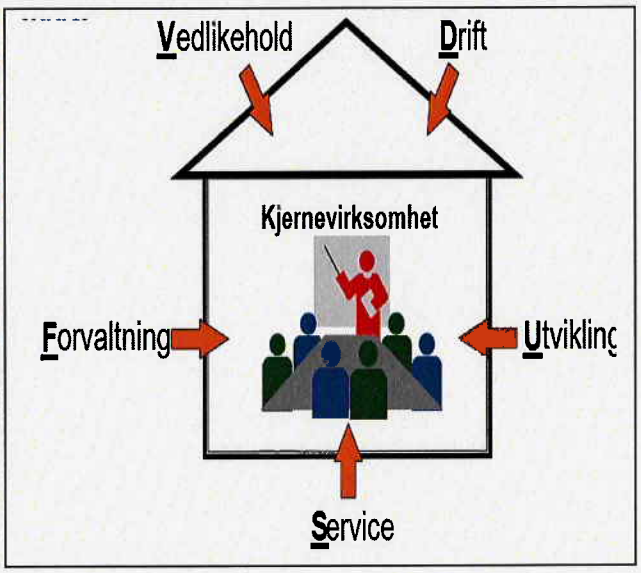
«Foretakets formål kan være et redskap for å gjennomføre kommunens eiendomspolitikk og å sikre at kommunen har hensiktsmessige bygg for sin virksomhet og tjenesteyting. Foretaket bør sørge for effektiv ivaretakelse av bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av disse bygningene."

«Videre bør foretaket se til at lover og forskrifter overholdes og at eiendommene blir utviklet på en hensiktsmessig måte. Foretaket kan også påta seg andre oppgaver som kommunestyret pålegger foretaket».

«Disponering av eiendommen/byggene bør ivaretas av de aktuelle fagetater i kommunen».

FDVU-KOSTNADER





1 FDVU kostnader

I begrepet *eiendomsforvaltning* inngår funksjonene *forvaltning*, *drift* og *vedlikehold*, samt *utvikling* av eiendommer (forkortet FDV/ FDVU).

"F" Forvaltning

Omfatter kostnader i forbindelse med ledelse og administrasjon av eiendommer.
Leiertakeradministrasjon, arealdisponering, forsikringsavtaler, økonomisk analyse, regnskap, budsjett, nøkkeltallsanalyse, HMS, personalansvar, og andre forhold regulert gjennom lover og forskrifter.

"D" Drift

Utførelse av de oppgaver som må gjøres for at bygget skal fungere, teknisk og økonomisk.
Det omfatter løpende drift, planlegging av arbeidsoppgaver, serviceavtaler, generell drift og oppsyn med bygninger og installasjoner.
SD(sentral driftskontroll) anlegg, energi, renhold, avfallshåndtering, vakt og sikring.

"V" Vedlikehold

Forebyggende, planlagt og periodisk arbeid som utføres jevnlig for å hindre forfall som følge av normal slitasje(maling, boning).
Løpende vedlikehold(tilfeldig vedlikehold) omfatter arbeid som ikke er planlagt, men som må gjøres for å rette uforutsigbare forhold (hærverk, innbrudd etc.)
Dette kan også defineres som drift.
Opprettholder at bygningen som helhet fungerer etter sin hensikt innenfor en gitt brukstid.
Utskiftninger av bygningsdeler og komponenter som har kortere levetid enn bygget defineres som vedlikehold.(f.eks. vinduer)

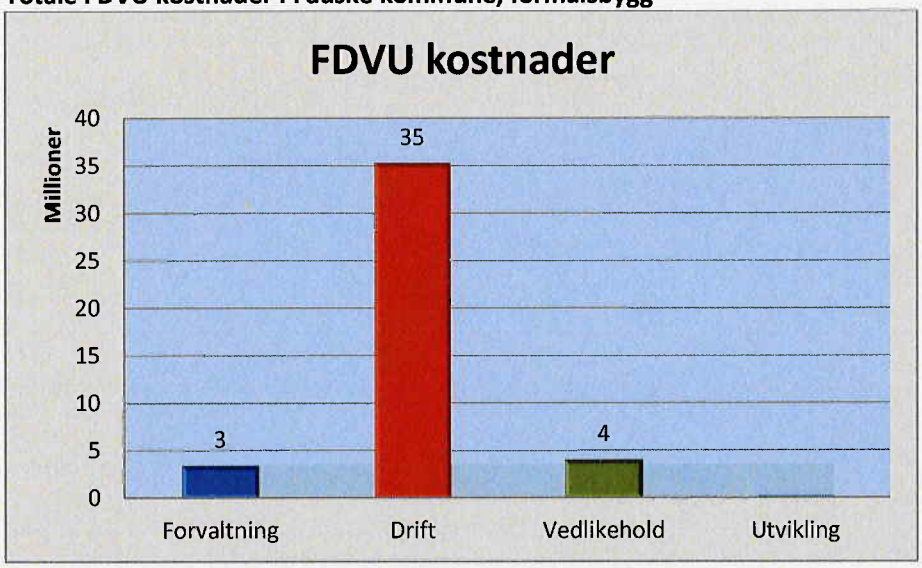
"U" Utvikling

Utvikle og oppgrader ett fastsatt kvalitetsnivå på bygninger og tekniske installasjoner.
Sikre bygningene over tid i forhold til brukere, myndigheter, marked og dagens krav.(f. eks. nytt brannvarslingsanlegg, bedre ventilasjon etc.)
Oppussing kan defineres her avhengig av intensjonen.

"S" Service
Tjenester som støtter kjernevirksomheten og som ikke direkte har med eiendomsforvaltningen å gjøre (bud, post, pakkehenting, transport). Drift og vedlikehold av brukers anlegg(f. eks. eget alarmanlegg, rullestoler, vaskemaskiner etc.). Dette faktureres separat og inngår normalt ikke i husleie.

(F- forvaltningskostnader, D- driftskostnader, V- vedlikeholdskostnader, U- utviklingskostnader)
For å få frem en likeverdig behandling av eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre kostnadene på en slik måte disse kan analyseres og gi rom for benchmarking.
Disse kostnadene er FDVU kostnader; forvaltning, drift, vedlikehold og utviklingskostnader. For å dra nytte av tallmaterialet er det viktig å skille mellom kostnadstypene innen FDVU prinsippene.

Totale FDVU kostnader i Fauske kommune, formålsbygg



Figuren viser en total oversikt over FDVU kostnadene i kommunen

Fordelingen av FDVU kostnadene gir en god pekepinne på hvordan forfatningen innen eiendomsforvaltningen i en kommune er.

Driftskostnadene er den mest betydningsfulle del av forvaltningskostnadene og er avhengig av vedlikehold i den form at godt vedlikeholdte bygg fordrer mindre driftskostnader

Høye driftskostnader pr. m^2 indikerer et manglende vedlikehold over tid. Som følge av forsømt vedlikehold vil driftskostnadene; renhold, energi og utilfredsstillende tekniske anlegg bli uforholdsmessige høye.
Vi får dermed en dreining fra variable kostnader(vedlikehold og utvikling) til faste kostnader(drift).
Dette skjer uten at det totale bildet på kostnader innen eiendomsforvaltningen endrer seg av betydning.
Over tid fører dette til en reduksjon av verdien på bygningene og vedlikeholdsetterslep.

Kommunenes netto driftsutgifter til eiendomsforvaltningen per innbygger var i 2011 på om lag 4600 kroner i FDVU kostnader.(Boliger og egne kapitalkostnader(renter og avskrivninger) er ikke tatt med)

2 Nøkkeltall og LCC

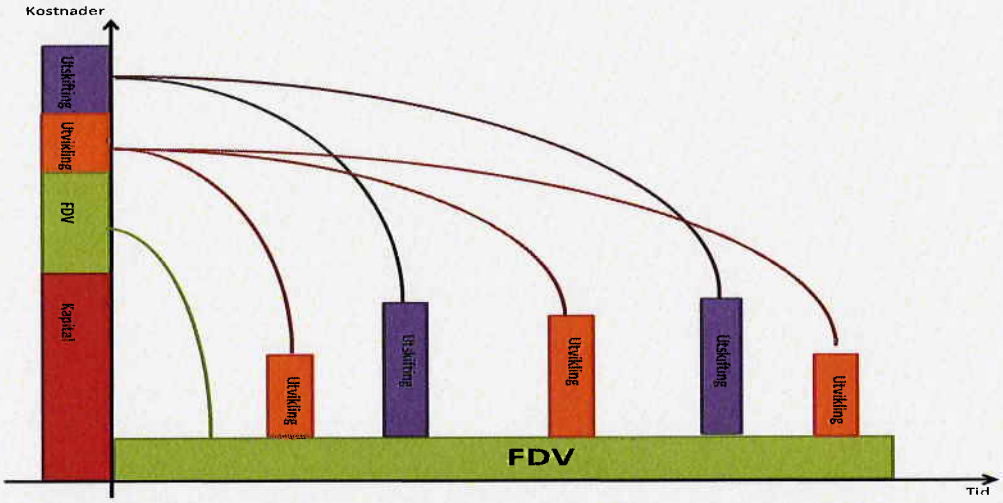
Nøkkeltall er registrerte kostnader og forbrukstall o.l. per enhet over tid eller samtidige registrerte kostnader, forbrukstall og lignende for like enheter. (NS 3454)
Ved bruk av nøkkeltall er det lett å se potensialer for forbedringer, og rette resurser inn mot avvik. Oppmerksomheten rettes i økende grad mot optimalisering av ressurser, innsparingsmuligheter og reduksjon av kostnader.
Nøkkeltall passer best for større kommuner. Store kommuner med stor bygningsmasse, da helst over 50 000 m^2, vil ha mulighet for å flytte kostnader og større vedlikeholdsoppgaver fra ett bygg til ett annet ved behov.
Årskostnadsberegninger for hvert bygg kan utføres for å få frem brukbare tall for vedlikehold i kommuner med forholdsvis lite areal.
Utviklingsoppgaver kan være vanskelig å forutse. Erfaringstall sier ca. 3 % av de totale kostnadene til et bygg pr år, og bør sees i sammenheng med større vedlikeholdsarbeider. Det er ikke uvanlig at andre kostnader enn offentlige pålegg legges til utvikling.
Brukernes krav om endringer i bygget er også vanskelige å forutse, men erfaringsvis så har selv et nytt bygg ofte betydelige utviklingsoppgaver de første årene.

For en kommune med 50 000 m2 eller mer, kalkuleres det ofte med 170 kr/m²(2008) i vedlikeholdskostnader. Basert på 60 års levetid og 6 % kalkulasjonsrente. *(Multiconsult og PWC rapport: Vedlikehold i kommunesektoren; Fra forfall til forbilde)*

Med dagens kostnadsbilde (2012) beregner og bruker de store eiendomsforvalterne i Norge (f.eks. Statsbygg) 200kr/m2 for bygg som har beregnet levetid på 60 år.

2.1 LCC kostnader (basert på NS 3454)

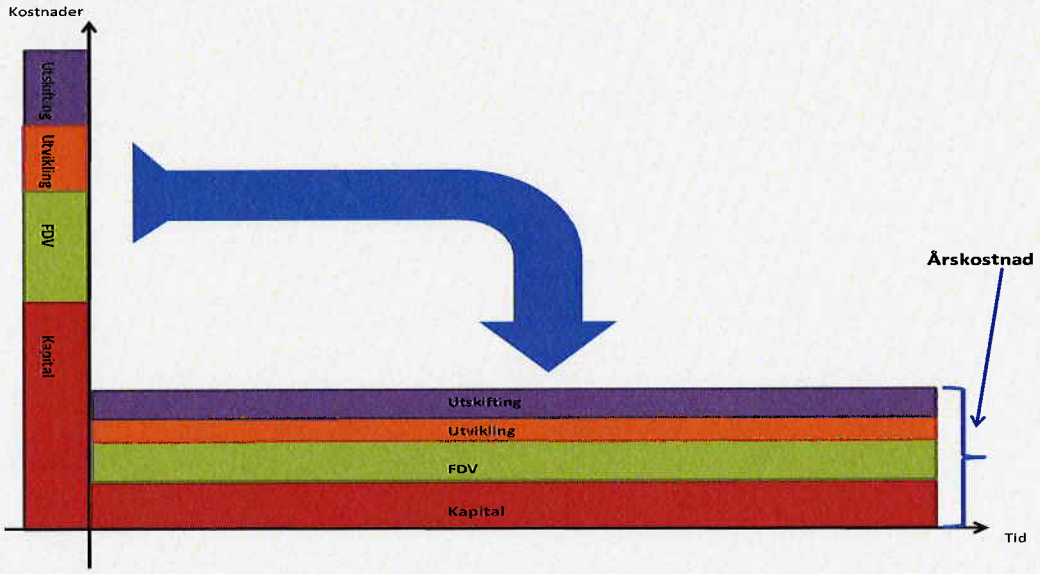
Hva er livssykluskostnader?
Livssykluskostnader er summen av investeringskostnader og totale FDV-kostnader over byggets livsløp. Først ved å vurdere den totale summen vil man få et riktig bilde av hvor mye et bygg koster å bygge og drifte. Det er denne summen som bør ligge til grunn ved valg av løsninger.
Livssykluskostnader delt på byggets levetid gir kostnader pr år dvs. årskostnader.



LCC kommer av engelsk **Life Cycle Cost**, på norsk **livssykluskostnad**. Når man foretar LCC-beregninger av et bygg- eller anleggsprosjekt, ser man på kostnader for oppføring, såkalte investerings- eller kapitalkostnader, og årlige kostnader i driftsperioden inkludert vedlikehold, også kalt FDVU-kostnader. Summen av kapitalkostnader per år og FDVU-kostnader per år gir årskostnadene for bygget eller anlegget.

3 Hvorfor LCC?

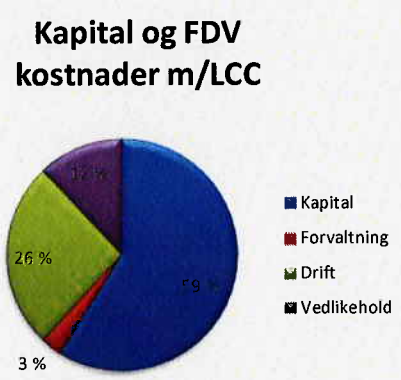
Synliggjøre totale kostnader forbundet med en investering.
Muliggjør sammenligning av alternativer som grunnlag for å gjøre et valg som gir mest kostnadseffektiv balanse mellom kapital- og driftskostnader. - Hva kan vinnes på driftssiden mot hvilken investering på kapitalsiden?
Utarbeidelse av kostnadsrammer, FDV(U)- budsjetter, etablere nøkkeltall, avdekke forbedringsmuligheter, benchmarking etc.



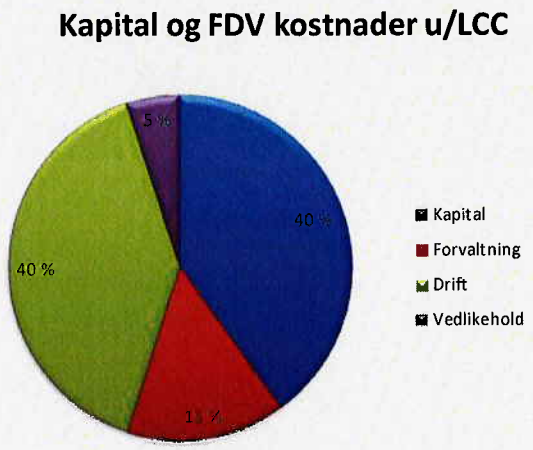
Årskostnad = kostnadsdekkende husleie

Det er ikke noe mål i seg selv å ha lavest mulig årskostnad, men det er et mål å sette kostnadstall for de alternativer man har. Det vil si; konsekvensen av investeringene.

Hvorfor foreta livssykluskostnadsberegninger?
I følge § 6 "Lov om offentlige anskaffelse" så skal man ta hensyn til livssykluskostnader. Enkelte valg som gjøres under planlegging og prosjektering, kan føre til økte FDV-kostnader. Andre valg som eks. tiltak som reduserer energi- og vedlikeholdsutgiftene vil senke FDV-kostnadene. Ofte vil det være lønnsomt i et livssyklusperspektiv å investere i tiltak som reduserer FDV-kostnadene selv om investeringskostnadene øker noe; livssykluskostnadene (og årskostnadene) vil reduseres.(DIFI)



1



2

Typiske fordelingstall for årskostnader

Figur 1 viser kostnadsfordelingen ved et bygg hvor LCC kostnader har vært nøye vurdert, bygget har normale FDV kostnader og vil fungere godt over tid.
Figur 2 viser et bygg der LCC kostnader ikke har vært vurdert, med det som følge at FDV kostnadene er for høye. Dette kan også skyldes feil i byggeprosessen men også valg av dårligere materialer og løsninger, for å få redusert byggets kapitalkostnader. Det er ikke uvanlig at levetiden på slike bygg er langt kortere enn ved bygg der LCC vurderinger er godt utført og vedlikeholdet er på et forsvarlig nivå.
Det er heller ikke uvanlig at totalkostnadene ved et slikt bygg kan være det dobbelte av det normale.

4 Nøkkeltall og kommunale regnskapsmetoder

Det er grunnleggende for å oppnå en effektiv styring av eiendomsmassen å ha god kunnskap om hvor resursene blir brukt. De fleste kommuner har en viten om hvilke resurser en bruker til vedlikehold, mens andre FDVU kostnader flyter rundt i de kommunale regnskapene og lar seg vanskelig utrede. Dette siden disse kostnader ikke konteres særskilt.
For beregning av nøkkeltall, og for å få fullstendig oversikt over kostnadene innen eiendomsforvaltningen brukes kontoplan NS 3454.
NS 3454 gir en svært god oversikt over, forvaltningskostnader pr. m^2, driftskostnader pr. m^2, vedlikeholdskostnader pr. m^2 og utviklingskostnader pr. m^2.

Kontoplan fra NS 3454

Bygg- og eiendomsforvaltning								
Standardposter						Tilleggsposter		
FM - Facilities Management								
FDVU								
1 Kapital-kostnader	2 Forvaltnings-kostnader	3 Drifts-kostnader	4 Vedlikeholds-kostnader	5 Utviklings-kostnader	6 Ledig	7 Service / Støtte-kostnader	8 Potensiale i eiendommen	9 Ledig
10 (Ledig)	20 (Ledig)	30 (Ledig)	40 (Ledig)	50 (Ledig)	60 (ledig)	70 (Ledig)	80 (Ledig)	90 (Ledig)
11 Prosjektkost.	21 Skatter/avgifter	31 Løpende drift	41 Planlagt vedlikehold	51 Løpende ombygging	61	71 Administrativ kontorledelse	81 Ombygging	91
12 Restkostnad	22 Forsikringer	32 Renhold	42 Utskiftninger	52 Offentlige krav & pålegg	62	72 Sentralbord- & resepsjonstj.	82 Påbygg / tilbygg	92
13	23 Administrasjon	33 Energi	43	53 Oppgradering	63	73 Kantine-/cateringtjeneste	83	93
14	24	34 Vann & avløp	44	54	64	74 Møbler og inventar	84	94
15	25	35 Avfallshåndtering	45	55	65	75 Flytting/rokkering arb.plasser	85	95
16	26	36 Vakt & sikring	46	56	66	76 Tele & IT-tjenester	86	96
17	27	37 Utendørs	47 Utendørs	57 Utendørs	67	77 Post- & budtjeneste	87 Utendørs	97
18	28	38	48	58	68	78 Rekvisita- & kopieringstjeneste	88	98
19 Diverse	29 Diverse	39 Diverse	49 Diverse	59 Diverse	69	79 Diverse	89 Diverse	99

Figur 2.1 Kontoplan for FDVU og FM, hentet fra NS 3454 " Livssykluskostnader for byggverk

Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

AEF (Arbeidsgruppen for eiendomsforvaltning) har på oppdrag fra KRD (Kommunal- og regionaldepartementet) arbeidet med forslag til endringer i regnskapsrapporteringen i KOSTRA(KOmmune-STat-RApportering), og arealrapportering og tilstandsvurderinger på kommunale og fylkeskommunale bygg. Målsettingen er at KOSTRA skal kunne gi et bilde av ressursbruk på eiendomsforvaltning (og fordelingen av denne på ulike aktiviteter) sett i forhold til areal og tilstand på bygg.

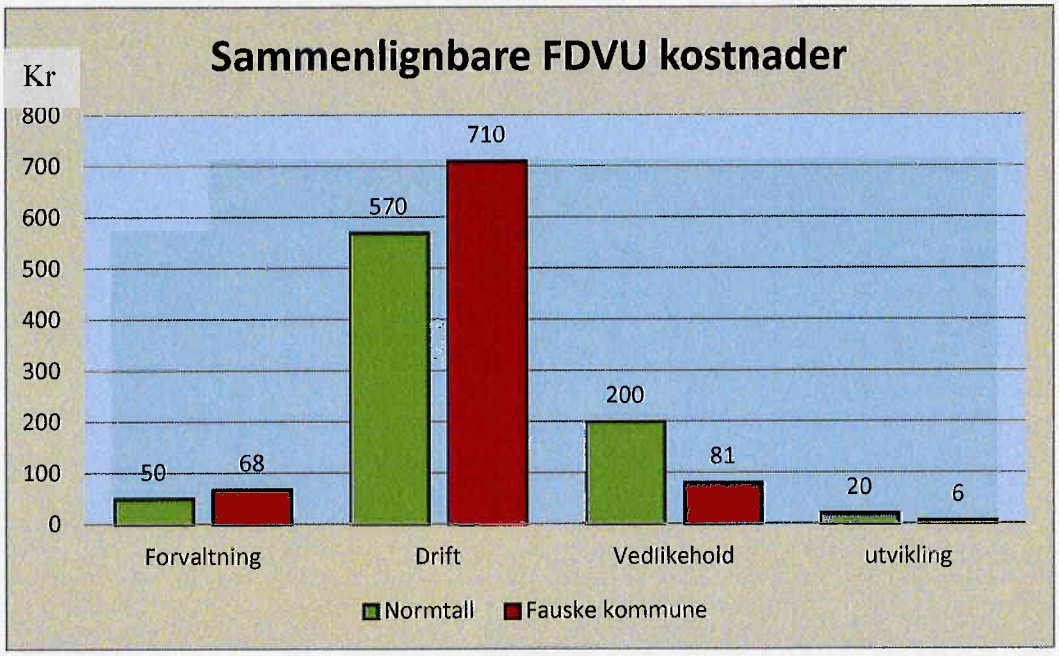
I korte trekk innebærer forslaget fra AEF følgende:
«Tilpasning av Norsk Standard 3454 (Livssykluskostnader for byggverk) i obligatorisk rapporteringskontoplan for kommuner (KOSTRA) og kirker. Kommunenes obligatoriske kontoplan (KOSTRA) krever en inndeling i kontoklasser (drift og investering), funksjoner (kommunale tjenester) og arter (typer av inntekter og kostnader)».

«Norsk Standard 3454 Livssykluskostnader for byggverk – Prinsipper og struktur er basert på en inndeling av eiendomsforvaltningens ulike aktiviteter (forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling (bygning og eiendom)), samt kapitalkostnader».

En tilpasning av KOSTRA til NS 3454 krever at eiendomsforvaltningens inntekter og kostnader (arter) spesifiseres på aktiviteter (forvaltning, drift osv.) i kommunenes regnskaper. For eksempel må det spesifiseres om lønnskostnader er knyttet til renhold, drift, vedlikehold osv. De funksjoner som kommuner og fylkeskommuner benytter ved rapporteringen, må i tillegg være entydig knyttet til eiendomsforvaltningen, slik at det ved rapportering av inntekter og kostnader ikke tas med størrelser som ikke relaterer seg til eiendomsforvaltningen.

Det er ønske om at KOSTRA skal kunne gi nøkkeltall om utgiftsfordelingen mellom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygg, samt detaljert informasjon om ressursbruk på ulike driftsaktiviteter (eks. skille mellom utgifter til løpende drift og utgifter til renhold).

5 FDVU kostnader i Fauske kommune



Figuren viser FDVU kostnader i Fauske kommune sammenlignet med normtall for bransjen.

Totalt sammenlignbare FDVU kostnader i Fauske kommune sammenlignet med normtall fra bransjen gir en indikasjon for at kommunen bruker litt i overkant av hva som er det egentlige behovet.

Normtall eller nøkkeltall fremkommer som registrerte kostnader for et stort antall kvadratmeter, typisk bygningsmasse og et gitt kvalitetsnivå og/eller LCC. (se: Delrapport 1 og 2)

Forvaltningskostnadene i kommunen er noe høyere enn normen, dette er ikke så uvanlig for mindre kommuner. Mindre kommuner trenger samme administrative tjenester innen eiendomsforvaltningen som større kommuner, men har færre kvadratmeter å fordele kostnadene på.

Driftskostnadene i Fauske kommune er betydelig høyere enn normtallene skulle tilsi og grunnen for dette er beskrevet tidligere i rapporten.

Vedlikeholdskostnadene er svært lave. En stor del av disse kostnader er lønnskostnader til vaktmestrene. Differansen mellom et sunt vedlikeholds trykk og forbruket i kommunen er ca. 120 kr pr. kvadratmeter. Dette utgjør ca. 6 millioner kroner og tilsvarer om lag ekstraforbruket av driftskostnadene.

Utviklingskostnaden er på det nærmeste fraværende og dette forsterker den skjeve utviklingen av kostnadsfordelingen med stort trykk på faste kostnader(Driftskostnader)

Leiekostnader. Kommunen har betydelige leiekostnader for innleie av arealer til kommunal tjenesteyting. Leiekostnadene er på i overkant av 4 M kr. Disse kostnadene er ikke en del av FDVU kostnaden men en tilleggskostnad.

6 ENERGI

Energiøkonomisering går i korte trekk ut på å redusere varmetapet fra bygningene mest mulig. Det innebærer vanligvis kompakt bygningsform med arealeffektiv planløsninger, og ekstra isolert klimaskjerm. Tidsriktige vinduer og dører med god U- verdi. Lufttett klimaskjerm og balansert ventilasjon med høyeffektiv varmegjenvinner.

Bruke energieffektivt utstyr og belysning. Registrerte og kontrollere energiforbruket fortløpende. Bruke moderne teknologi for optimal styring og kontroll av byggene.

Energikilden bør velges ut fra eksisterende infrastruktur og lokal tilgjengelighet, og kan for eksempel være elektrisitet, fjernvarme eller biobrensel i distriktene.

7 Renhold

Renhold En av hovedhensiktene med renhold er å fjerne støv og andre forurensninger fra innemiljøet. Riktig renhold er derfor avgjørende for et godt innemiljø. Riktig renhold skaper trivsel, gir bedre produktivitet og kan forebygge helseproblemer. Trivsel og godt arbeidsmiljø hos brukerne av en bygning har en positiv innvirkning på deres produktivitet, og derved på økonomien i bedriften. En undersøkelse SINTEF Byggforsk gjennomførte i 2000-2001, viste at redusert støvmengde i lokalene ga en reduksjon i korttidsfravær innenfor arbeidsgiverperioden (1-16 dager) på 39 %.

Renhold er ressurskrevende, og kan utgjøre mer enn 25 % av FDV-kostnadene for en bygning, altså omtrent som energikostnadene. Manuell arbeidskraft utgjør den største andelen av renholdskostnader, og det er derfor lønnskostnadene som har størst innvirkning på kostnadsutviklingen. Tiden til renholdsarbeid, og dermed renholds kostnadene, kan reduseres med minst 20-30 % ved å sørge for rengjøringsvennlig prosjektering.

Krav til renhold er ivaretatt i lovverket. Arbeidsmiljøloven stiller krav om tilfredsstillende renhold av både arbeidsrom, andre oppholdsrom og sanitærrom. Et eventuelt arbeidsmiljøutvalg er en naturlig part i planleggingen av renhold og kan bidra til et riktig system. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler krever at alle innendørs arealer skal ha et forsvarlig og hygienisk tilfredsstillende renhold, og at hovedrengjøring skal gjennomføres årlig. Dessuten skal støvbelastningen være minst mulig, og man skal forhindre uheldig vekst av mikroorganismer. Forskriftene krever at skoler og barnehager skal være godkjent av kommunestyret. De lokale helsemyndighetene ved kommunelegen står i praksis for godkjenningen, som også skal omfatte gjennomgang av renholdsrutinene. Forskriftene inneholder krav om internkontroll og informasjonsplikt, og internkontrollsystemet skal blant annet omfatte renholdsplaner og eventuelle kvalitetskrav til renhold. Statens helsetilsyn har utarbeidet en veileder til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skole. Veiledningen utdyper forskriftenes krav blant annet til innredning/utforming og rengjøring/vedlikehold.

Konklusjon delrapport 1, FDVU kostnader

FDVU kostnader

Fauske kommune bruker tilstrekkelige med midler til sin eiendomsforvaltning (FDVU kostnader), men fordeling av midlene er svært ufordelaktige. En kraftig helling mot høye driftskostnader indikerer et vedlikeholdstrykk som er for lavt. Dette genererer høye driftskostnader uten at tilstanden på byggene bedres. Det er heller rimelig å tro at tilstanden forverres.

850 kroner pr. kvadratmeter(BTA) skal være tilstrekkelig for å kunne ivareta nødvendig vedlikehold og utvikling av bygningsmassen.
Utgangspunktet for dette er at byggene har en viss kvalitet, tilstandsgrad.

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad benevnes fra 0 til 3, der 0 er nye, gode bygg hvor alt er i orden og tilstandsgrad 3 er dårlige bygg som er overmoden for renovering/sanering.
Tilstandsgrad 1 bør være et mål for kommunens eiendommer/bygninger. Det er en tilstand som ivaretar brukernes behov på en god måte. Den ivaretar eiernes forpliktelser for sine ansatte, myndigheter og lovverk. Tilstandsgraden er verdibevarende.

Kostnadsdekkende husleie

Kostnadsdekkende husleie er de midlene som kreves for å betjene kapitalkostnader og FDVU kostnader for å opprettholde bygningens kvalitet over en gitt tidsepoke.
FDVU kostnadene kan fremkomme ved nøkkeltallsberegninger, eller ved direkte analyse av hvert enkelt bygg(LCC) og vedlikeholdskostnadskartlegging av byggene

Synliggjøring av kostnader

Å synliggjøre kostnadene er svært viktig slik at oppdragsgiver(kommunestyret) danner seg et bilde av hvordan forvalter bruker pengene som tillegges eiendomsforvaltningen.
Kostnadene for hvert enkelt bygg eller bygningsenhet(for eksempel sykehjem, skole eller garasjeanlegg) stilles opp i et gårdsregnskap.
Samtidig er det viktig å splitte kostnadene opp i de store utgiftspostene som renhold, energi, forsikringer, renovasjon, vedlikehold osv.

Service kostnader

Service kostnader i undersøkelsen er beregnet til ca. kr **740 000**.-. Dette er kostnader som normalt ikke hører til innen eiendomsforvaltning og fremkommer som tjenester til brukerne, post, ommøblering, hente og bringetjeneste, brukerutstyr og hjelpemidler.

TILSTANDSVURDERINGER

Standarden (NS 3424)opererer med begrepene *Tilstandsgrad* og *konsekvensgrad og risiko.*

Mange vil nok oppfatte at det kunne klart seg med en gradering, f eks skadegrad eller lignende.

Dette er ikke tilstrekkelig fordi en tilstandsanalyse også kan avdekke feil utførelse, uten at det nødvendigvis er blitt skade ennå.

1 Tilstandsgrad og Konsekvensgrad

1.1 Tilstandsgrad

De fire tilstandsgradene er definert som følger:

- Tilstandsgrad 0: ingen symptomer(best)
- Tilstandsgrad 1: svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: kraftige symptomer(dårligst)

Dette betyr at en tilstand skal angis ved tilstandsgrad og selve graden vurderes ut fra ett, eller flere enkeltstående symptomer.
Indikatoren forteller om tilstanden objektet, bygget, bygningsdelen befinner seg i.

Eksempler på symptom kan være:

- Skrå riss på vegg: Alltid symptom på en differansebevegelse. Årsak: Ujevne setninger, utilsiktede punktlaster, telehiv etc.
- Horisontale riss: På kjellervegg vil dette være symptom – problem. Årsak: Jordtrykk.
- Mugglukt: For høy fuktighet, dårlig lufting, sopp
- Avskalling på innside: Ved yttervegg så kan dette tyde på problem med drenering, skrått terreng inn mot bygget der takvann kommer ned. Ved innervegg tyder dette på fukt oppsug fra grunnen.

1.2 Konsekvenser

For å kunne anbefale tiltak når en vurderer tilstandsgraden må konsekvensen av tilstanden vurderes.
Konsekvensgraderingen er inndelt på samme måte som tilstandsgraden, dvs.:

- Konsekvensgrad 0: ingen konsekvenser
- Konsekvensgrad 1: små konsekvenser
- Konsekvensgrad 2: middels store konsekvenser

- Konsekvensgrad 3: store konsekvenser

I hvert enkelt tilfelle må det spesifiseres hvilke konsekvenser som legges til grunn. Dette kan være:

- Sikkerhet (S) bæreevne, brannsikkerhet, etc.
- Helse / miljø (H) luftkvalitet, støynivå etc.
- Økonomi (Ø) vedlikehold, utskifting, følgeskader etc.
- Estetikk (E) overflater, renhold etc.

Eksempel: TG 2, KG 3(Ø) forteller om en tilstand med middels kraftige symptomer, men som kan gi store konsekvenser for økonomien.
F.eks. et flatt tak med store vannansamlinger (middels kraftige symptomer, og manglendefall til sluk) som gir isdannelser og derved ekstra påkjenninger på pappen samt oppbygging av is / vann under beslag etc. Dette kan gi lekkasjer og derved store kostbare følgeskader.

2 Prinsipper for tilstandsregistrering

Tilstandsregistrering bør brukes gjennom hele byggets brukstid eller levetid, dvs. gjennom hele livssyklusprosessen.
Alle disse tilstandsrapportene utgjør så byggverkets totale *tilstandsdokumentasjon.*
Når et byggverk tas i bruk skal tilstanden totalt sett og for den enkelte bygningsdel være TG=0. Når så bygget brukes vil egenskapene etter hvert forringes og tilstanden går over i TG=1, dvs. det begynner å bli litt estetisk forringet for siden, ved TG=2, bli mer skader etc. Om man så ikke gjør noe vil TG=3 inntreffe og man må ofte skifte bygningsdelen ut, eller foreta store reparasjoner. Det er derfor viktig å ha definert hva en skal reagere på for å sette inn preventive innsatser slik at bygningsdelen oppnår en forventet levetid, samt at en oppnår den best mulige økonomiske situasjonen over tid.

Preventivt vedlikehold skal forhindre reparasjoner og følgeskader. Om vedlikeholdet utsettes; får vi vedlikeholdskostnader og reparasjonskostnader i tillegg. Ytterligere utsettelse vil kunne gi store reparasjoner kostnader, samt følgeskader. Om en fremdeles ikke gjør noe vil det hele utvikle seg til utskiftinger, samt store følgeskader. (se figur side 22)

3 Registreringsnivåer

Selve registreringsarbeidet skal gjennomføres på et nivå som er tilpasset formålet. Standarden skiller derfor på tre nivåer.

Nivå 1: Dette er groveste nivå, dvs. en registrering av generell overordnet art utført visuelt men kombinert med enkle målinger om nødvendig. Grovt mengdeoverslag om kostnader for tiltak skal angis.

Nivå 2: Registrering av generell art men mer dyptgående enn nivå 1. Omfatter også gjennomgang av underlagsdata som tegninger, beskrivelser etc. Om formål eller symptomer tilsier det skal det på dette nivå gjennomføres mer omfattende registreringer og eller målinger.

Nivå 3: Dette er det fineste nivået og benyttes ved spesielle situasjoner og omfattes bare av enkelte bygningsdeler. Innebærer særlig nøyaktige måle- og prøvemetoder samt også eventuelle laboratoriemålinger.

Denne tilstandsanalysen er på et grovt nivå, som er tilpasset formålet med oppgaven og for å kunne gi et helhetsinntrykk for bygningsmassen.

4 Tilstandsanalyse

Den kommunale eiendomsforvaltningen har svært stor betydning for de fleste innbyggerne i den enkelte kommune. Kvaliteten på de tjenester og de tilbud som innbyggerne får fra det første møte med helsestasjonen, gjennom hele livsløpet til sykehjemmet, er et møte med kommunale tjenester presentert og utført i kommunale eiendommer.

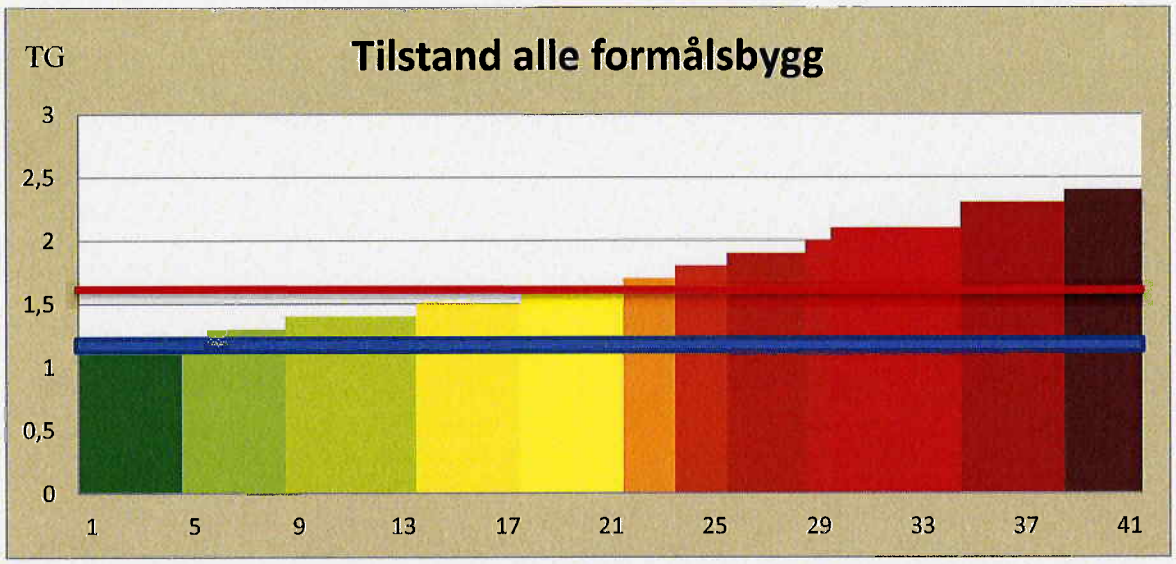
I 2050 vet vi at 80 % av de bygningene vi har rundt oss i dag, fortsatt vil være der. Det krever bærekraftig oppgradering av eksisterende bygninger.

De siste årene har begrepet kommunal eiendomsforvaltning i stor grad vært synonymt med etterslep i vedlikehold. Den kommunale eiendomsforvaltningen har nok ikke hatt den samme status i den lokalpolitiske debatten som kvaliteten på de myke tjenestene innenfor helse- og oppvekstsektorene.

Tilstandsanalyse er en teknisk metode for å kartlegge feil og mangler ved bygningsdeler, et bygg eller en bygningsmasse. Analysen er et utmerket hjelpemiddel til vedlikeholdsplanlegging og for å kartlegge behovet for vedlikeholdsmidler.

Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

TG 0 = Ingen symptomer (best)
TG 1 = Svake symptomer
TG 2 = Middels kraftige symptomer
TG 3 = Kraftige symptomer, sammenbrudd og funksjonssvikt(dårligst)



Samlet vektet tilstand på formålsbyggene i kommunen

Tilstandsgrad(TG) på det enkelte bygg fremkommer som et gjennomsnitt av de undersøkte punkter. Derfor fremkommer desimaler, som gir større brukbarhet for kommunen.
Tilstandsgrad bedre enn 1,0 settes som godt. Enkeltkomponenter kan ha behov for tiltak, men helhetsinntrykket av disse er godt.
Tilstandsgrad fra og med 1,1 og til og med 1,5 fremstår som noe uakseptabelt, og har en eller flere komponenter med behov for ekstraordinært vedlikehold og / eller utskiftning. Bygningsmassen som befinner seg i dette tilstandsintervallet er utsatt for stadig hurtigere nedbrytning, og vil kunne påføre negative konsekvenser for bygningsmessig drift og vedlikehold, men også for virksomheten i bygningen.

5 Materialvalg

Riktig valg av byggematerialer kan ha en vesentlig betydning
Gang på gang dukker inneklimadebatten i norske skoler opp. Mens inneklimadebatten går fortsetter brukerne å bli utsatt for fukt, råte og dårlig luftkvalitet. I en undersøkelse SINTEF Byggforsk har gjort i oppdrag fra Direktoratet for Byggkvalitet, kommer det frem at hovedtrenden for klimaendringene i Norge vil være et varmere, våtere og villere klima fram mot år 2100. Dette vil gi bedre vekstmuligheter for mugg- og råtesopp, som igjen forverrer inneklima.

Analysen baseres på en indeks som vurderer potensialet for råte i trekonstruksjoner. Antallet bygg med trekledning er generelt stort i Norge. Et våtere og varmere klima kan derfor gi betydelige konsekvenser for bygningsmassen, dersom det ikke iverksettes tiltak for å møte utfordringene, sier Tore Kvande, forskningssjef i SINTEF Byggforsk.

Tunge materialer - lettere hoder
Kvande mener at valg av byggemateriale i langt høyere grad må tas hensyn til når nye bygg i fremtiden skal opp. Han får støtte av Svein Bjørberg, som er professor ved NTNU og rådgiver i Multiconsult.
- Tunge materialer som mur og tegl gir ikke grobunn for organisk vekst som mugg- og råtesopp. Materialene er diffusjonsåpne, som vil si at de «puster». På den måten reduserer de fuktigheten innendørs, uten å skade murverket. Dette forhindrer utvikling av mikroorganismer, og bidrar til et bedre inneklima med mindre tunge hoder, sier Bjørberg, som også påpeker viktigheten av riktige bygnings- og håndverksmessige detaljer.

Kostnadssparende og vedlikeholdsgunstige bygg.
Petter Askautrud, markedsutvikler i teglprodusenten Wienerberger, mener det eksisterer en dobbeltmoral når vi bruker 30 millioner skattekroner på å fremme bruk av tre som byggemateriale.

- Tegl er et av de beste materialene kommunene kan bygge i. Årsaken til det er sentrale egenskaper som inneklima, støyproblemer, branntrygghet og ikke minst vedlikehold og totaløkonomi.

Det ligger store økonomiske besparelser for kommunene ved bruk av tegl, siden materialet krever minimalt med vedlikehold og har en svært lang levetid, sier Askautrud.

6 Tilpasningsdyktighet

Tilpasningsdyktighet er de egenskapene en bygning har til å møte vekslende krav til funksjonalitet. Et godt råd ved planlegging av nye bygg er å gi bæresystem og klimaskall (tak og fasader) maksimal levetid mens tekniske systemer bør sees i forhold til brukstid og forventet endringsfrekvens for virksomheten i bygningene gjennom livsløpet.
Tilpasningsdyktighet fremkommer som en funksjon av bygningens generalitet, fleksibilitet og elastisitet. Disse tre begrepene er definert som:

Fleksibilitet: Frihet til planendring innen samme funksjon (for eksempel endring fra cellekontorer til åpne kontorlandskap), dvs. å reorganisere bruksarealet eksklusiv bæresystem/kjerner.
Generalitet: Frihet til endret funksjon (for eksempel skole til boliger, fra lagerbygg til bilforretning/verksted el.), dvs. evne til å kunne oppfylle krav til endrede nyttelaster, brannsikring etc. uten for store inngrep og kostnader.
Elastisitet: Evnen en bygning har til å utvide eller redusere arealer innenfor en gitt geometri. For eksempel mulighet til å kunne utvide med tilbygg/påbygg eller å fjerne deler av bygningen.

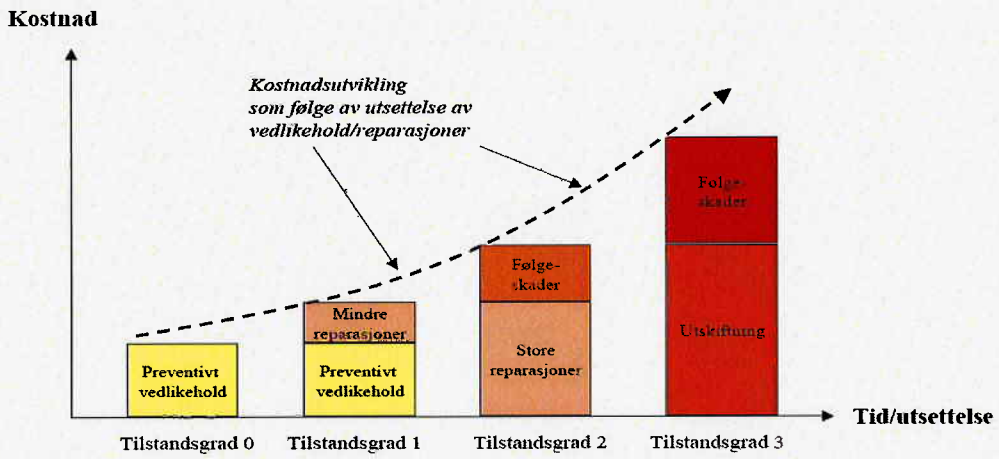
Dette vil i praksis bety en bygnings egenskap til å endre arealutforming, huse ulike funksjoner, bygges om, til eller på.
Noen bygninger vil ha behov for en høy grad av fleksibilitet, mens generalitet og elastisitet er mindre viktig. Dette avhenger av bygningstype, virksomhetens arbeidsmåter, fremtidsantakelser osv. Ved planlegging av nye bygninger er det viktig at denne differensieringen på tilpasningsdyktighet blir opprettholdt.

Tilpasningsdyktige bygg

Funksjonalitet				
3	Bygningen er levedyktig, men må tilpasses kjernevirksomheten. Tilpasninger kan enkelt foretas. Dyr å drifte.	Bygningen er levedyktig. Tilpasninger til kjernevirksomheten er nødvendig, og kan forsvares økonomisk. Dyr å drifte	Kort levetid. Ikke egnet for kjernevirksomheten. Dyr å drifte. Mindre tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen er ikke levedyktig. Ikke egnet for kjernevirksomheten. Dyr å drifte. Bør avhendes på kort sikt.
2	Dårlig egnet for kjernevirksomheten. Forholdsvis dyr å drifte. Tilpasninger kan enkelt foretas.	Dårlig egnet for kjernevirksomheten. Forholdsvis dyr å drifte. Tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Dårlig egnet for kjernevirksomheten. Forholdsvis dyr å drifte. Mindre tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen er ikke levedyktig. Dårlig egnet for kjernevirksomheten. Forholdsvis dyr å drifte. «Bør avhendes på lengre sikt»
1	Bygningen egner seg for kjernevirksomheten. Normale driftskostnader	Bygningen egner seg for kjernevirksomheten. Normale driftskostnader. Tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen egner seg for kjernevirksomheten. Normale driftskostnader. Mindre tilpasninger kan forsvares økonomisk. Kort levetid	Bygningen egner seg for kjernevirksomheten. Normale driftskostnader. Kostbart å tilpasse til ny bruk. Kort levetid.
0	Bygningen er meget levedyktig. Egner seg meget godt for kjernevirksomheten og kan lett tilpasses nye funksjoner og virksomheter. God inntjenning nå og i framtiden	Bygningen egner seg meget godt for kjernevirksomheten. Framtidige tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen egner seg meget godt for kjernevirksomheten. Mindre tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen egner seg meget godt for kjernevirksomheten. Lave driftskostnader. Kostbart å tilpasse til ny bruk. Kort levetid
	0	1	2	3
	Tilpasningsdyktighet			

Vurdering av bygningens framtid som egnet lokale basert på en kombinasjon av dagens funksjonalitet og bygningens tilpasningsdyktighet (Multiconsult)

Kostnadsutvikling som følge av manglende vedlikeholdstrykk



Figuren viser sammenhengen mellom utsettelse av vedlikehold og kostnadseskalering

7 Kommunen som eier

7.1 Et strategisk virkemiddel for kommunen som eier

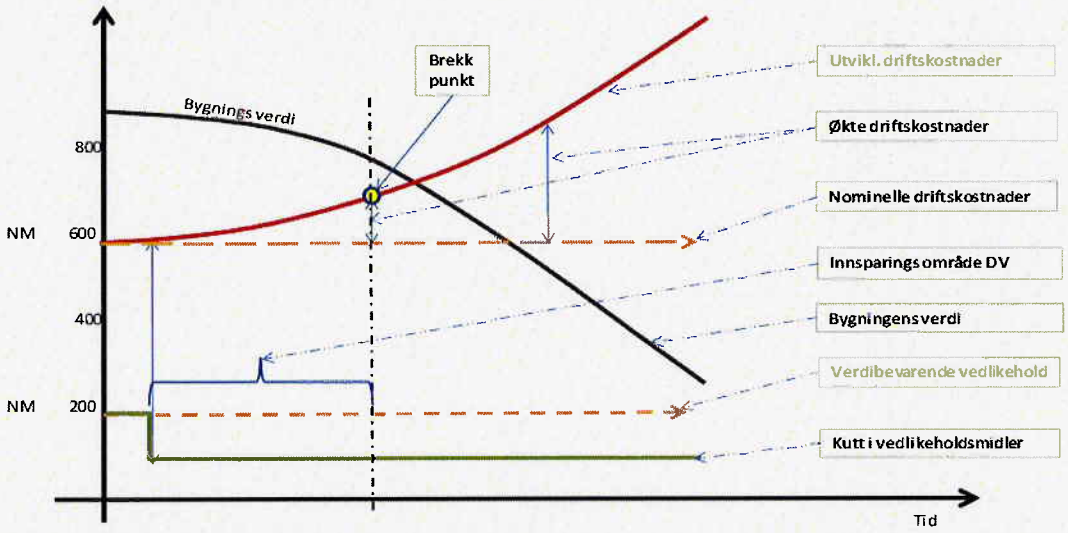
Hensiktsmessig organisering er et viktig virkemiddel for å oppnå god eiendomsforvaltning. Det finnes trolig ikke en fasit på hvordan norske kommuner bør organisere eiendomsforvaltningen. Til dette er forutsetningene med hensyn til befolkningen, geografi og politisk styring for ulike. Eiendomsforvaltningen kan organiseres etter ulike modeller for funksjoner på strategisk, taktisk og operativt nivå.

7.2 Generelle krav til god organisering av eiendomsforvaltningen

Et av kriteriene på god eiendomsforvaltning var «En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen, som legger til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i forvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker.» (NOU 2004:22).

God organisering omfatter altså ikke kun (eiendoms-)forvaltningen i snever forstand, men også eierskapet og brukerrollen, samt samspillet mellom disse tre funksjonene. En part som er helt avgjørende for at de folkevalgte skal kunne utøve god eiendomsforvaltning, er rådmannen. Som høyeste administrative sjef har rådmannen en nøkkelrolle i samspillet mellom det politiske og eiendoms faglige miljø i kommunen. Ved gjennomgang av forbilder for god kommunal eiendomsforvaltning viser det seg at en vesentlig suksessfaktor er god kommunikasjon mellom rådmann, formannskap/kommunestyre og ansvarlig eiendomsleder.

7.3 Vedlikehold, drift og verdi



Modellen viser forholdet mellom "innsparing av vedlikeholdsmidler" økte driftskostnader og reduksjon av bygningens verdi

For lite midler til vedlikehold vil i en kortere periode gi innsparinger for byggeier, men etter en tid vil driftskostnaden øke og bli større enn innsparingene (brekk punkt). jfr. delrapport 1, FDVU kostnader. De antatte innsparinger blir til ekstra faste kostnader som er svært vanskelige å redusere. Samtid ser vi at bygningens verdi forringes. Ny investeringer med store belastning på den kommunale økonomien må til, noe som kunne vært unngått med målrettet og tilstrekkelige vedlikeholdsmidler.

7.4 Avhending av bygg

Bygg som ikke lengre er i bruk til det opprinnelige formål blir ofte stående å forfalle eller tatt i bruk til andre ikke kommunale pålagte bruksområder, men som ofte har en tendens til å koste det kommunale budsjettet betydelig midler over tid. Kommunene vil nødig bruke midler til sanering, og byggene har en tendens til å bli stående "glemt" og forfaller. Er tomteprisene lave og få private aktører er interessert er ofte alternativet å la byggene stå og forfalle og ta kostnadene med sanering når byggene blir en fare for omgivelsene.

7.5 Metamorfose

Å transformere bygg som ikke lengre er i bruk til andre formål kan være en løsning for kommunene. Småkommuner sliter med rekruttering, og boligbygging er i noen tilfeller viktig for å kunne rekruttere ønsket personell til kommunene.
Mange bygg fra 50 årene er solide bygg. De er bygd for å vare, og kan være ett godt utgangspunkt for å gjøres om til leiligheter eller annet formål.
Dette kan ofte være en god løsning for gjenbruk av byggene.

7.6 Politisk handlefrihet

Tilstand på bygninger og politisk handlefrihet henger nøye sammen.
Verdibevarende vedlikehold og god forutsigbar eiendomspolitikk gir politikere handlefrihet.

Levetid på formålsbygg kan være mer enn 60 år. Nedbetalingstiden er ofte 30-40 år. Bygninger som fases ut før tiltenkt periode og før nedbetalingstiden er over, volder dobbel byrde for kommunen. Nytt bygg må bygges samtidig som det gamle må rives og ikke er nedbetalt.
Slik at i en periode der kommunen skulle ha god handlefrihet, i tiden mellom nedbetalt bygg og frem til byggets tiltenkte levetid, skjer det motsatte.
Dette er ofte en direkte følge av nedvurdering av vedlikehold og uheldige prioriteringer.
Private aktører som vil påta seg å bygge, forlanger ofte kommunale garantier, og da er det lett at kommunene sitter med utgiftene/leiegarantier, men mangler råderett.

7.7 Tilstand og kostnader(Multiconsult)

For å kvalitetssikre egne vurderinger og tallkombinasjoner har rådmannen på vegne av kommunen bedt Multiconsult sette inn våre funn i data simuleringsprogrammet Multimap. Multimap er en metode for overordnet kartlegging av eksisterende bygningsmasse som underlag for strategisk og taktisk planlegging i utvikling av bygningsmassen.

Utdrag fra rapporten

> Estimert oppgraderingsbehov er å oppfatte som totale prosjektkostnader i henhold til NS 3453- Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt. Det vil si at alle kostnader som er presentert **inkluderer mva.**

Mest akutt behov (0-4 år) "MÅ-tiltak":
Kategorien utgjøres i praksis av komponenter som vurderes som tilstandsgrad 3. Disse komponentene er vurdert å være i så dårlig forfatning og representerer en uholdbar situasjon som krever utbedringer i løpet av relativt kort tid. Disse tiltakene og tilhørende kostnadsestimater kan oppfattes som "MÅ-tiltak" og bør normalt gjennomføres innenfor en periode på ca.4 år. Hva som vurderes å være "riktig" tidshorisont avhenger av kritikalitet; fare for følgeskader, driftsstans osv.

Langsiktig behov (5-8 år) "BØR-tiltak":
I praksis utgjøres denne kategorien av komponenter som vurderes som tilstandsgrad 2. Disse komponentene er vurdert å ha en tilstand som tydelig indikerer at utbedringer må påregnes på sikt, dvs. de vurderes ikke lenger som gode nok. De nødvendige tiltakene og tilhørende kostnadsestimater som er vurdert i denne kategorien kan oppfattes som "BØR-tiltak" og må vurderes med tanke på å forhindre ytterligere nedbrytning med evt. de kostnadskonsekvenser det måtte medføre. Det påpekes at det vil være individuelle forskjeller mellom komponentene ift. i hvilken grad det kan være forsvarlig å la nedbrytningen fortsette til tilstandsgrad 3 oppnås ("bruke opp komponentene"). I denne sammenheng er kostnadsestimatet basert på at samtlige komponenter utbedres i den stand de er pr i dag. Tiltakene bør normalt gjennomføres innenfor en tidshorisont på 8 år.

7.8 Oppgraderingsbehov

Oppgraderingsbehovet må ikke oppfattes som et akutt behov knyttet til utbedring, men representerer en samlet kostnad for å heve kvaliteten til et tilfredsstillende nivå. Oppgraderingsbehovet må sees i sammenheng med årlig normalt, planlagt vedlikehold. Ved å betrakte gjennomføring av utbedringer over tid (her 0 – 8 år), vil kunne medføre nedbrytning/forringelse av øvrige komponenter som pr i dag vurderes som tilfredsstillende, slik at de blir utilfredsstillende/dårlige innenfor 8 -års-perioden. Tiltak knyttet til disse komponentene vil da komme i tillegg til estimatene gitt her.

Tabellen under viser oppgraderingsbehovet for kommunen for å oppnå tilstandsgrad 1 på alle bygg. Bygningstypene kan virke litt fremmed, dette skyldes at (NS) norsk standard brukes og kategoriene litt uvante.

Oppgraderingsbehov pr bygningstype

		Oppgraderingsbehov, periodisert og samlet			
Bygningstype	Bruttoareal [m2]	0-4 år [mill. kr]	4-8 år [mill. kr]	Samlet [mill. kr]	Samlet [kr/m2]
Annen industribygning	572	0	900 000	900 000	1 573
Annen kontorbygning	750	300 000	4 000 000	4 300 000	5 733
Annen lagerbygning	209	100 000	200 000	300 000	1 435
Annen skolebygning	443	0	600 000	600 000	1 354
Barnehage, lekepark	1 895	400 000	5 000 000	5 400 000	2 850
Bo- og behandlingssenter	1 548	2 600 000	7 800 000	10 400 000	6 718
Brannstasjon/ ambulansestasjon	1 460	500 000	7 100 000	7 600 000	5 205
Grunnskole/barneskole	19 106	28 700 000	72 300 000	101 000 000	5 286
Helse- og sosialsenter, helsestasjon	621	0	200 000	200 000	322
Idrettshall, gymnastikksal	3 336	0	7 600 000	7 600 000	2 278
Kinobygning o.l	1 933	10 500 000	6 500 000	17 000 000	8 795
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	2 697	0	900 000	900 000	334
Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad	1 883	200 000	3 900 000	4 100 000	2 177
Samfunnshus, grendahus	1 173	4 900 000	4 700 000	9 600 000	8 184
Svømmehall	2 795	0	1 200 000	1 200 000	429
Sykehjem	8 431	5 500 000	16 000 000	21 500 000	2 550
Videregående skole	365	400 000	400 000	800 000	2 192
samlet	**49 217**	**54 000 000**	**139 400 000**	**193 400 000**	**3 930**

Presenterte oppgraderingsbehov omfatter ikke eventuell oppgradering eller utbedring av dårlig tilstand på grunn, fundamenter og bæresystem. Årsaken er knyttet til stor variasjon/kompleksitet i utbedring av slike forhold og det er dermed vanskelig å generalisere nødvendige tiltak for utbedring og dermed å angi en forventet erfaringskostnad.

Konklusjon del 2: Tilstandsvurderinger

TILSTAND
Bygningsmassen til Fauske kommune er av sterkt varierende kvalitet. Ca. 1/3 av bygningsmassen er av god og tilfredsstillende kvalitet, 1/3 er i en tilstand der det kreves til dels store/mellomstore midler til oppgradering og vedlikehold, mens den siste tredjedel krever betydelige midler for å få satt i stand. Ekstra midler ut over det ordinære FDVU budsjetter er en nødvendighet.

Vurderinger som er gjort for Fauske kommune tilsier at vedlikeholdsetterslepet på kort sikt, innen en femårsperiode er på mer enn 50 Mkr., mens etterslepet på langsikt, i en tiårsperiode er i underkant av 200 Mkr.

Tiden, prisstigning, sterkere og strengere krav til byggene gjør at disse kostnader ikke er statiske men vil øke år for år.

Økonomisk optimalt vedlikehold, som er verdibevarende vedlikehold, inkl. tillegg for tiltak som gir økonomisk positiv effekt for brukervirksomheten. I tillegg til det vedlikeholdet som er nødvendig for å holde huseierkostnadene på et minimum over bygningens levetid, tas det her også hensyn til at økt vedlikehold kan ha vesentlig betydning for brukervirksomheten, for eksempel i form av redusert sykefravær og økt produktivitet

Valg av vedlikeholdsstrategi er selvsagt ikke uavhengig av kommunens økonomiske handlefrihet. Men når vedlikeholdet i en del kommuner skjæres ned slik at midlene ikke er tilstrekkelig i forhold til et kostnadsoptimalt nivå, innebærer dette at huseiers kostnader til reparasjoner, vedlikehold og drift økes over tid. Samtidig forringes verdien av bygningen. Det som ville vært økonomisk rasjonelt i et langsiktig perspektiv, blir valgt bort til fordel for mer kortsiktige prioriteringer.

Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
Kostnadene til FDVU optimaliseres i et livsløpsperspektiv, slik at målene nås med lavest mulige kostnader, men samtid et godt verdibevarende vedlikeholdstrykk. Det vil si effektiv drift, renhold, energi, vaktmestertjenester og et godt forvaltningsansvar.
Bruk av kontoplan NS 3454 holder styrer på de forskjellige kostnader og gir forvalter et godt grunnlag for benchmarking.
Bruk av nøkkeltall for sammenligning(benchmarking) med andre bidrar også til å finne potensial for større effektivitet i eiendomsforvaltningen.

Etablering av en profesjonell eiendomsledelse er uttrykk for en erkjennelse av at eiendommene, både med hensyn til investeringer og drift, er en betydelig økonomisk virksomhet, og bør derfor organiseres, drives og utvikles i henhold til dette. Eier har også lovbestemte funksjoner og ansvar som det kreves oversikt og faglig kompetanse for å bli ivaretatt på en god måte. Det er også en viktig funksjon for eiendomsledelsen å ha kjennskap til hvilke lover og forskrifter som eier skal etterleve, og ha nødvendig kompetanse til å sikre at dette skjer.

Det bør vedtas at den generelle tilstandsgrad på bygningsmassen totalt sett bør ligge på tilstandsgrad 1 (TG1).

KOMMUNALE BOLIGER

Innledning

Norsk boligmodell går ut på at flest mulig skal eie egen bolig. For å nå dette målet er Husbanken et viktig instrument for sentrale myndigheter. Kommunen har ansvaret for arealplanlegging, tilrettelegging for utbygging og fornyelse.
Kommunen har også ansvaret for å medvirke til å skaffe boliger for personer som ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Herunder kommer også boliger med særlig tilpassing til dem som trenger det, på grunn av alder og funksjonshemming eller annet.

Kommunen har gjort bruk av de fleste Husbank-ordningene for sine innbyggere, f.eks. bostøtte, startlån og tilpasningstilskudd.

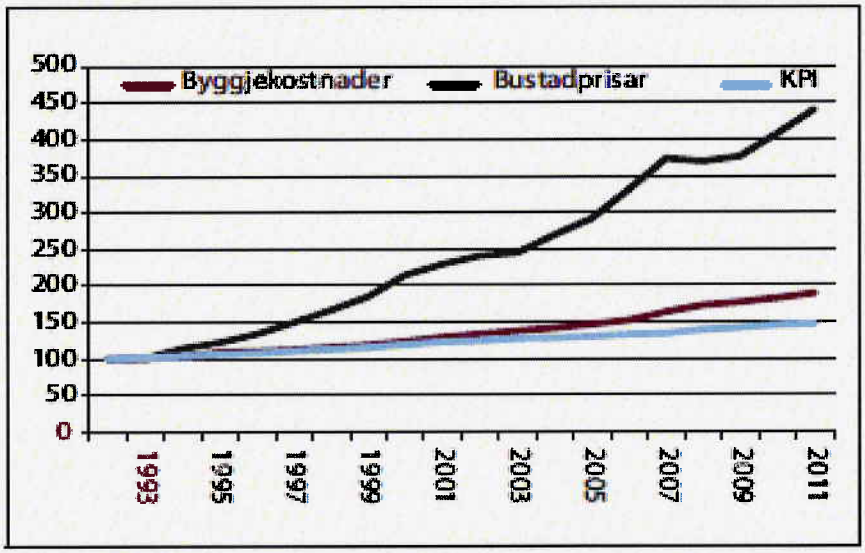
Unge førstegangsetablerende er en gruppe som sentrale myndigheter har spesielt fokus på. Denne gruppen mangler ofte nødvendig egenkapital i tillegg til å ha lav inntekt, som igjen slår negativt ut på det ordinære lånemarkedet.

Regjeringen har videre som et hovedmål å øke antall boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Det vil si at boligtilbudet må økes for personer med psykiske lidelser, fysisk funksjonshemming, utviklingshemming og eldre.

For de sosialt og økonomisk vanskeligstilte har kommunen et klart ansvar for å bidra med boliger. Bostedsløse er en gruppe sentrale myndigheter har satset sterkt på, og det er opprettet eget «prosjekt, bostedsløse i de syv største byene i Norge». Noe alle kommuner kan trekke veksler på. Flyktninger vil ha behov for bolig ved etablering og ansvaret hviler på kommunen.

1 Byggekostnader

Byggekostnadsindeksten fra SSB måler prisutviklingen på materialer, transport, arbeidskraft og annet som inngår i produksjon av boliger. Indeksen viser en voldsom vekst i boligprisene, mens byggekostnadene og KPI har langt svakere vekst. Dette gir stor gevinst til boligeiere.



Figur 1: Boligpriser, byggekostnader og konsumprisindeks fra 1992- 2011(SSB)

Det er mange faktorer som styrer boligprisene, med de viktigste er kanskje rentenivået, generelt høyer inntekt i Norge de senere år(inntektsvekst), beliggenhet i forhold til boligmasse, stor tilflytting, spekulasjoner, marked og pressområder.

2 Virkemidler

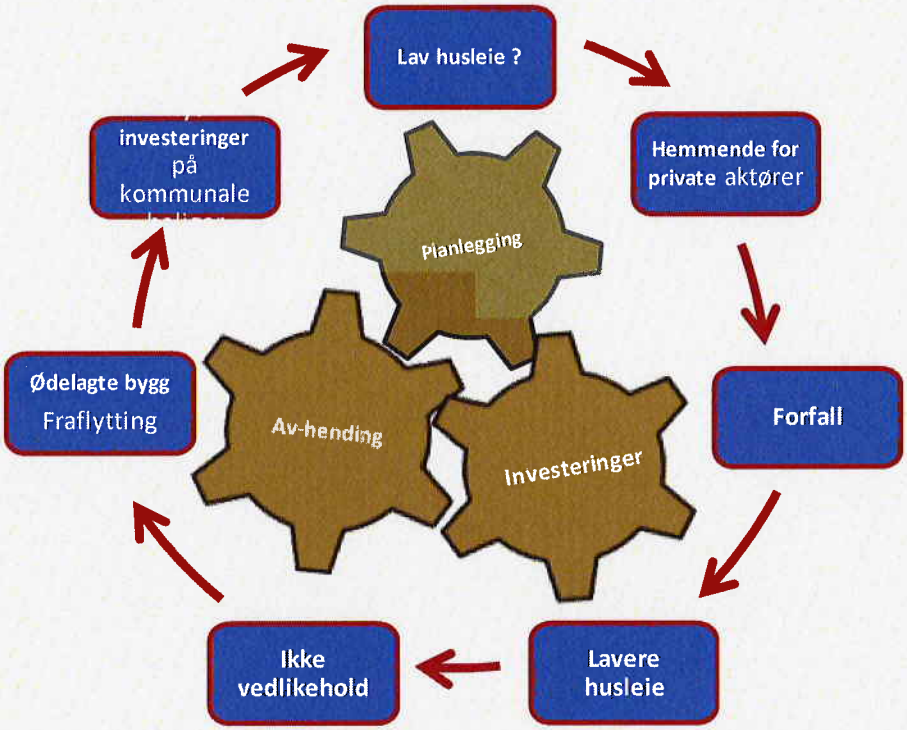
Kommunens boligpolitikk bør ha en slik modell at den ivaretar svakerestiltes behov og utnytter de virkemidler som er tilgjengelig til enhver tid gjennom støtte og – tilskuddsordninger.
Samtidig er det viktig at kommunens aktivitet på boligmarkedet ikke har direkte inngripen på det private boligmarkedet. Det er ikke at ønske at kommunen skal prøve å styre markedskreftene som rår innen privat sektor.
Kommunen har derimot et ansvar for å legge til rette for, og planlegge nye boligområder.
Boligarealene bør planlegges slik at de infrastrukturelt har en slik beliggenhet at den ivaretar beliggenhet i forhold til skoler(maksimal elevkapasitet) og kommunikasjonsårer som jernbane og bussforbindelse.

For boligsøker med særskilte behov, som eldre, bør beliggenhet være i nær tilknytning til legekontor, offentlig kommunikasjon og kjøpesentre.
Også for andre grupper av svakerestilte boligsøkere er tilknytting til lokalsamfunnet av stor betydning.

3 Leiepriser

Det er av stor betydning for kommunen og eiendomsforvaltningen, å holder leieprisene på et kostnadsdekkende nivå, dette vil si at leieprisen skal dekke FDVU kostnader og kapitalkostnader.
Slik at subsidiering av vanskeligstilte ikke skjer gjennom husleienivå, men gjennom de støtteordninger som kommunen har til rådighet

Subsidiering gjennom husleien fører til manglende vedlikehold, dårlige boforhold og ødelagte boliger.
I neste omgang fører dette til behov for nybygg, lenge før den normale levetid for byggene er inntruffet.
Dette er en svært kostbar og uhensiktsmessig form for forvaltning.



Husleiens innvirkning på tilstand og markedet

Subsidiering gjennom husleien(lav kommunal husleie) svekker det private markedet. Private aktører må dekke inn alle sine kostnader for (FDV) forvaltning, drift og vedlikehold i tillegg til sine kapitalkostnader. Dette vanskeliggjør reell konkurranse og hemmer private krefter å ta del i boligmarkedet.

Kommunens mål er at alle skal bo godt og trygt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg en bolig. Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i arbeids- og samfunnsliv. En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmiddelproblemer og psykiske lidelser. Å skaffe en person som er løslatt fra fengsel en bolig kan bidra til å forebygge fremtidige kriminelle handlinger. Et godt boligsosialt arbeid lokalt vil derfor være et gode for den enkelte og for samfunnet.

4 Behovsgrupper

Bostedsløse: *Sosialt vanskeligstilte:* Mennesker som ikke hører inn under de andre kategoriene, men som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
Andre vanskeligstilte: Kortsiktige behov som følge av konflikter eller brudd i nær familie.

Økonomisk vanskeligstilte: Mennesker som av økonomiske årsaker har problemer med å skaffe seg eller beholde egen egnet bolig

Psykisk helse: *Psykisk utviklingshemmede* /psykiske lidelser*:* Dette er en samlebetegnelse for mange ulike tilstander med ulikt årsaksforhold, som gjør at vedkommende har problemer med å skaffe seg, eller beholde egnet bolig.
Dette kan også være mennesker som diskrimineres på boligmarkedet pga. adferd eller utseende.
Mennesker med andre funksjonshemninger: Mennesker med f.eks. autisme og ADHD
Rus: *Mennesker* som pga. sitt rusmisbruk har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
Eldre: *Eldre:* Mennesker som er over 67 år med fysiske eller andre "funksjonshemninger" som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
HC: Mennesker som har nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skader og må ha fysiske tilrettelegging for å fungere i bo situasjonen.
Flyktninger: Mennesker som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag.

5 Tilsyn og kontroll

Tilsyn og kontroll av våre boliger er i stor grad en viktig faktor for et godt verdibevarende vedlikehold.
Forsøpling av uteområdene ikke bare i form av manglende utvendig vedlikehold, men også i stor grad av søppel og skrot som samler seg i uteområdene rundt disse boligene. Dette er en mistrivsel faktor for beboerne, men også i sterk grad for naboene.

Forsøpling og utrivelige boforhold rundt byggene er faktorer som igjen slår tilbake på kommunen i den form at bolig og byggeprosjekter fører til protester fra berørte naboer og gjenboere.

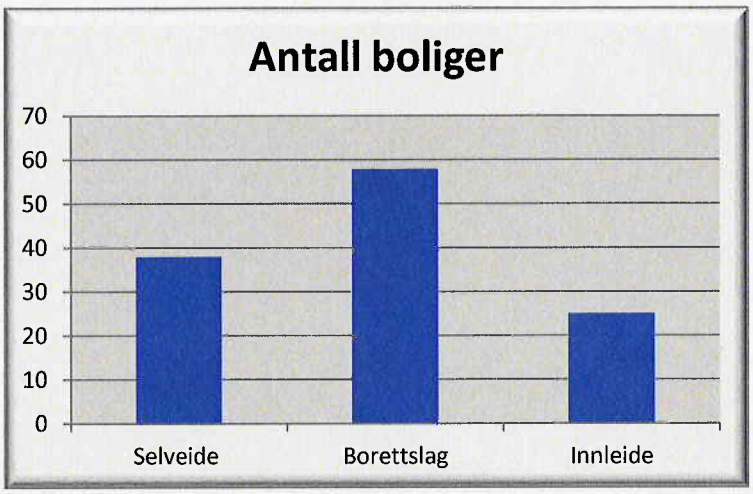
(Gjenboer er en eier, fester eller bruker av en eiendom som ligger på andre siden av veg eller andre smale arealstriper og således ikke har felles grense med angjeldende eiendom).

Blåskjellveien

Det er ikke bare de eldste boligene som det forsømmes mot. Bildet over viser et **nytt bygg**(rekkehus) i Blåskjellveien. En initiativrik beboer har «bygd på» eller over, inngangspartiet med diverse remedier, tekket med plast og isolert med skumgummimadrasser. Det som vil skje her er at snøen tiner, trenger inn i konstruksjonen, siden de naturlige avrenningsveiene er blokkerte. Fuktskader og råte som følge. Uteområdet er betydelig forsøplet.

6 Boligfordeling

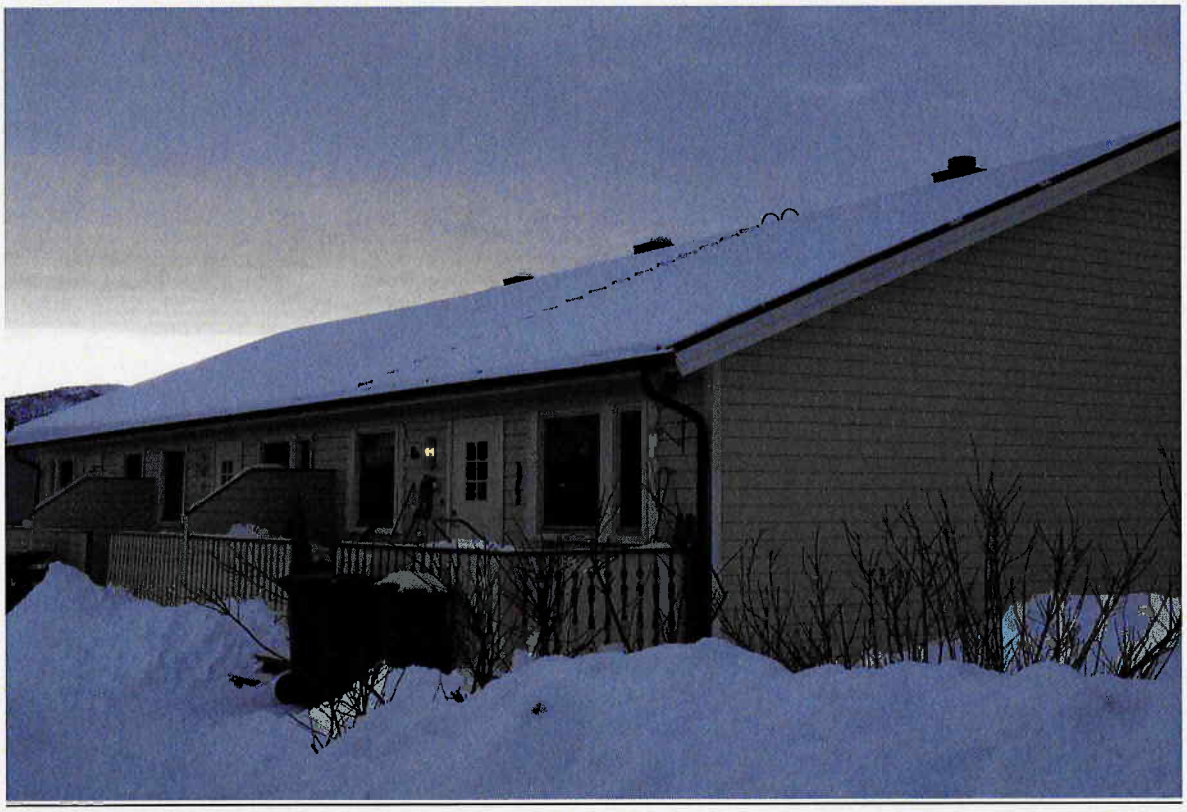
Fordeling av eid- innleid og borettslag



Diagrammet viser fordeling av disponerte boliger

Kommunen disponerer i hovedsak tre kategorier boliger; selveide, andel i borettslag og innleide for utleie.

Fordelingen her virker fornuftig og gir kommunen rom for å ta opp svingninger i markedet og etterspørsel på en bra måte.



Røsslyngveien, borettslag

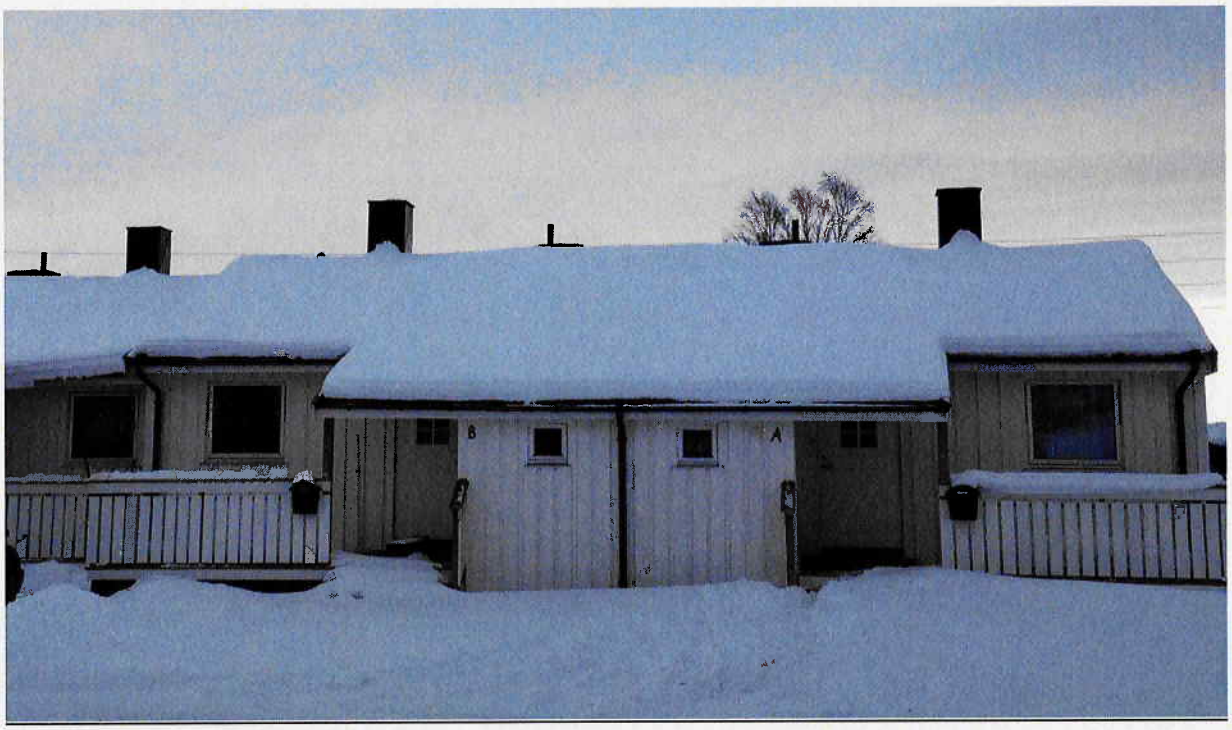
7 Forvaltning av boliger

Boligforvaltningen virker uoversiktlig og ustrukturert, for mange instanser bidrar og gir en lite hensiktsmessig forvaltning der vi risikerer at vi arbeider mot hverandre i stede for å dra lasset sammen til fordel for kommunen, og ikke minst brukerne.
Brukerne/boligsøkere skal kunne ta kontakt med et boligkontor å få all nødvendig hjelp der.

Boligkontoret bør således være forvaltningsenhet for alle kommunalt eide, så vel som kommunalt disponerte boliger.
Forvaltningsansvar innebærer også å påse at kommunen har rett antall boliger og at tilstanden på boligene er av tilfredsstillende kvalitet.
Andre instanser eller enheter i kommunen kan ha disposisjonsrett til boliger. Med slike boliger følger også et økonomisk ansvar (depositum, garantier, tomgangsleie, etc.).

En forutsetning for gode boforhold er et målrettet og godt vedlikehold av boligene. For at dette skal kunne fungere tilfredsstillende er det av stor betydning at husleieinntektene for hele boligmassen tilflyter boligforvalteren til rett tid og i rett størrelse.

For lite midler til vedlikehold fører ofte til at planlagt verdibevarende vedlikehold på det nærmeste blir fraværende og akutt vedlikehold(brannslukking) utgjør størstedelen av vedlikeholdsmidlene.
Det ideelle bør være 70 % planlagt og 30 % til akutt(hærverk og andre uforutsette skader).



Bentevassveien; innleid til utleie

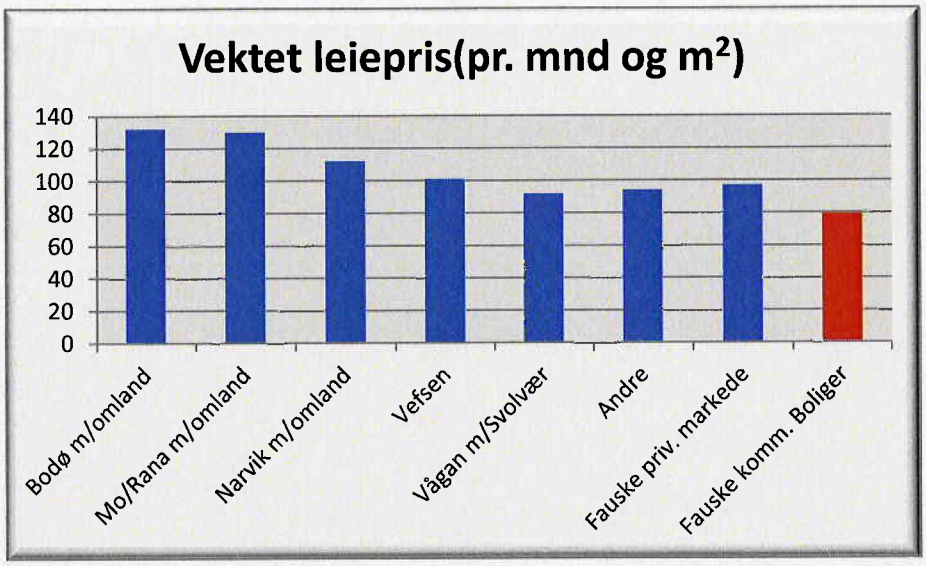
8 Husleie

Husleien på kommunale boliger er svært varierende og spenner fra 468 kr pr $m^{2/}$år, til kr. 2160.- pr. m^2/år for de nyeste boligene i Blåskjellveien(Rusboliger). Det er vært å merke seg at oppvarming er inkludert i husleien for Blåskjellveien.

For samtlige av de kommunalt eide boliger er kommunale avgifter(vann/avløp), huseierforsikring, og renovasjon en del av husleien.

For å få perspektiv på leieprisene i kommunen er det nødvendig å ha tilgang på et sammenlikningsgrunnlag. Sammenlikningsgrunnlaget som er brukt er det private marked i Nordland. Undersøkte kommuner er nabokommuner og kommuner med tilnærmet samme befolkningsgrunnlag og naboskap. Leieprisene som fremkommer vil være tilnærmet markedspriser. Markedsleie er den leie som markedet er villig til å betale for boliger på et aktuelt tidspunkt.
Forholdet til «gjengs leie» er avheng av svingningene i markedet og kan være både høyer og lavere en markedsleie.

Det kan være svært vanskelig å sammenlikne boligpriser i det private marked med boligpriser på kommunale bygg. Dette i stor grad siden kommunen plikter å huse personer med liten boevne, noe som igjen fører til stor slitasje på boligene.



Figuren viser husleie pr m2/mnd.

Vektet leiepris for boliger er høyere i de større kommuner som Bodø og Mo i Rana. Diagrammet viser også at det private pris nivået i mindre/mellomstore kommuner, som Fauske, er høyere enn kommunens egne eide boliger, kommunale boliger.

Dette er en tydelig indikasjon på at prisnivået på kommunale boenheter er for lavt, og at bruk av husleiestøtte og tilskudd slår lite inn, som følge av prisnivået. Kommunen subsidierer beboerne gjennom husleien noe som igjen tapper kommunens økonomi.

Gjennomsnittlig husleie pr m^2 og år, på det private marked i Nordland ligger på 1322 kr/m^2 per år som vi må anta ligger på et kostnadsdekkende nivå, pluss noe påslag(fortjeneste).

Konklusjon Delrapport 3: Boliger

Bolig
Boligen, et godt sted å bo, er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse og har stor betydning for innbyggernes helse, arbeidsliv, integrering og menneskeverd.

Boligkontor kan være første steg til vei mot egen bolig, selveid eller leid i det ordinære boligmarkedet, og ikke en endestasjon.

Kommunalt tilbud
Kommunen må ha et tilstrekkelig tilbud til å ivareta den delen av befolkningen som av ulike årsaker faller ut av det ordinære private markedet, det være seg personer som kommer ut av fengsel eller annen behandlings institusjon.
Barnefamilier som står i fare for å bli bostedsløse, vanskeligstilte ungdommer, generelle økonomisk vanskeligstilte, rus og psykiatri er noen av kategoriene kommunen må håndtere.

Det handler om mennesker
Fragmentert organisering synes å være gjennomgående og vanskeliggjør kontakt mellom boligsøker og kommunen.
Målet er helhetlig organisering, et boligkontor som er i stand til å utføre og «handle» alle henvendelser.
Boligsøkere skal ikke sendes rundt mellom forskjellige kommunale instanser. Ofte er boligsøkere i en svært trengt og vanskelig situasjon i utgangspunktet og møte med ustrukturert tilbud kan være en betydelig skranke.

Tilstand
Boligenes tilstand er av svært varierende grad, men tendensen er klar i så måte at kommunalt eide boliger er i dårligere forfatning enn andelsboliger(boligbyggerlag) og innleide boliger.
Hovedgrunnen til dette er at husleieinntektene ikke er kostnadsdekkende og at husleieinntektene ikke tilfaller boligene, men inngår i den generelle kommunale økonomi.

Oppfølging
Fragmentering og ansvarsutvasking fører til at tilsyn med boligene blir et problem som til slutt ender hos boligforvalteren i form av ødelagte boliger og store reparasjonskostnader. Faste avtaler og ansvarsforhold(også økonomisk) med oppfølgingstjenesten må etableres og overholdes.

Vi kan ikke bygge oss bort fra oppfølging

Tilpasningsdyktige boliger
Behovet for ulike typer boliger endrer seg i løpet av årene, i en tidsperiode kan det være behov for boliger for rusavhengige eller personer med psykiske lidelser, en annen periode kan behovet være eldre eller fysisk utviklingshemmende. Med tilpasningsdyktige boliger menes boliger som har rett beliggenhet i forhold til bruk og ikke minst om boligen er av en slik karakter at de kan tilpasses andre brukergrupper.

Oppgradering
Normal oppgraderingshastighet på kommunale boliger er omkring fire år. Oppgraderingstiden bør ligge mellom 30 og 40 dager. Planmessig oppfølging og målrettete vedlikeholdsplaner samt tilstrekkelige midler til verdibevarendevedlikehold må på plass.

Boligkontor
Et velfungerende målrettet boligkontor som gir et helhetlig tilbud til boligsøkere og som er satt i stand til å utøve alle boligrelaterte oppgaver innenfor gitte rammer.

Husleie
De lave husleiene i kommunale utleieboliger har fler uheldige og utilsiktede virkninger
Lave husleier er i realiteten en skjult subsidiering som ikke kommer frem i kommunens budsjett og gir ikke et klart skille mellom kommunens utgifter til å stille boliger til disposisjon for utvalgte grupper og kommunens kostnader til ulike former for bostøtte.

Leietakere blir boende lengre i kommunale boliger enn det som er intensjonen, og leietakere som kunne opptre på det private markedet søker heller kommunale boliger. Dette presser kommunale boliger og vi kan oppleve feilaktig manko på kommunale boliger.

«Helhetlig eiendomsforvaltning»

Klare ansvarsforhold og oppgaver
- Strategis, taktisk og operativt nivå som fungerer

Oppfølging av boligene gjennom:
- NAV
- Helse & omsorg
- Barnevern
- Flyktningkontoret

Ansvarliggjøring av beboerne
- Lære å ta ansvar
- Lære å bo
- Lære å leie
- Lære å eie

Rett bolig på rett plass

Bruke statlige støtteordninger og virkemidler maksimalt

Bidra til at det private markedet fungerer
- Rett prissetting
- Forenkle veien til selvbygging

Rett kostnadsdekkende husleie gir rom for godt verdibevarende vedlikehold til rett tid

Kostnadsdekkende husleie indikerer at det skal være en balanse mellom inntekter og utgifter innenfor en enhet som kan være selvfinansierende, og at det skal kunne drives godt verdibevarende vedlikehold.

BYGG OG HELSE

Bedre oppvarming, isolasjon og utbedring av fuktskader kan gi langvarige forbedringer i helse, men det forebyggende potensialet avhenger av hvor dårlige forhold det var i utgangspunktet og hvor godt intervensjonen var målrettet.

Kunnskapsunderlaget er fortsatt svært usikkert i Norge, både om status i bygningsmassen og effekter av utbedringer. Det må ikke tolkes som om slike tiltak ikke har effekt på helse. Ved beregning av samfunnsøkonomiske konsekvenser bør tiltakene ses i sammenheng med

- Behov for å redusere energiforbruket og utslipp av drivhusgasser (WHO 2011) hvor riktig valg av tiltak kan gi synergi og en "vinn, vinn, vinn"-mulighet
- Ønske om å redusere ulikheter i helse
- Behov for å optimalisere forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygningsmassen i offentlige skoler, syke- og pleieinstitusjoner. Det er i seg selv lønnsomt å optimalisere års- og livsløpskostnadene for bygningene. Viktigere er at det også bidrar til en betydelig helse- og produktivitetsgevinst.

Behov for sosial utjevning, økt energieffektivitet og bedre bygg kan i seg selv være tilstrekkelig til å sikre anstendige, rimelige boliger og riktige FDVU kostnader på byggene.

- SINTEF beregnet i år 2000 at en ukes sykefravær kostet 8 500 kroner, basert på en spørreskjemaundersøkelse blant hundre bedrifter. En ny undersøkelse i 2010 viser at bedriftslederne i gjennomsnitt regner en kostnad på 13 000 kroner for en ukes sykefravær. Dette innebærer fem dagers fravær, og lengre fravær kan kostnadsberegnes ved å bruke dette estimatet.

Det generelle produksjonstap i samfunnet målt som summen av nedsatt læring i skoler og universitet og redusert arbeidskapasitet i arbeidslivet har en betydelig høyere størrelsesorden (Wyon 2004)

3 Fukt i bygninger – hva koster det?

Fukt og fuktskader i bygninger

- Har vært kjent som risikofaktor for helse i mer en 3000 år. I Tredje Mosebok omhandles problemer knyttet til fukt og mugg i bygninger og på klær og hvordan de skal saneres
- Magnus Lagabøter landslov av 1273, vedlikehold av kirkebygg og leieforhold
- Har vært vitenskapelig erkjent som risikofaktor siden opplysningstiden og ble regulert i den norske Sunnhetsloven av 1860.
- Kan ikke forklare økningen av allergi og astma i befolkningen. Fukt og andre kjente årsaker i bygninger til utvikling og forverring av astma var hyppigere før.
- Fukt er assosiert med økt risiko og forverring av mange ulike helseeffekter i luftveiene. Det omfatter økt hyppighet av vanlige luftveisinfeksjoner, irritative luftveislidelser og KOLS og mer sykelighet av allergisk og ikke-allergisk astma,
- Fukt er sikker årsak til forverring av astma, men det er også sterk evidens for at fuktrelaterte agens er årsak til primær utvikling av astma
- I Norge har omtrent 75 % av skadene ved bygg etter overtakelse sammenheng med fuktighet, for eksempel lekkasjer, råteskader, korrosjon, kjemisk nedbrytning eller frostskader (SINTEF-Byggforsk/ BE 2009). Kostnadene til utbedring er anslått til 5–6 milliarder kroner per år. Fuktproblemer og fuktskader er viktigste årsak til inneklimaproblemer.

2 Risiko ved fukt og muggproblemer i bygninger

Fukt og fuktskader i bygninger er assosiert med økt risiko og forverring av mange ulike helseeffekter i luftveiene. Symptomene og sykdommene omfatter wheeze ("pipende pust"), astma, bronkitt, kroniske obstruktiv lungesykdom (KOLS), øvre luftveissykdom (rinosinustitt) som i større grad går videre til astma nattlig hoste, morgenhoste, overfølsomhet mot inhalerte allergener, høysnue og "vekket av wheezing".

For å gi et kvantitativt estimat for assosiasjon mellom fukt i bygninger og helseeffekter er åtte reviews/metastudier vurdert. Fukt i bygninger øker risiko for luftveisinfeksjoner, sykelighet for astma, bronkitt, kronisk bronkitt og irritasjon i luftveiene med ca 50 % i den halvparten (ca 50%) av boligmassen som anslås å ha fuktproblemer i Norge. Det tilsvarer et forebyggende potensial ca 20 % av disse sykdommene dersom fuktproblemer unngås. I tillegg kommer effektene av fuktskader i skoler, barnehager, syke- og pleieinstitusjoner og andre yrkesbygg. Studiene som gir grunnlag for å estimere effekter på hodepine og trøtthet indikerer også forebyggende potensial mot nedsatt konsentrasjonsevne og produktivitet. Det gis ulike kvantitative indikatorer for å estimere samfunnskostnader av fuktskader. Selv om kostnadene av økt sykelighet og nedsatt helse er store er det økonomiske tap av nedsatt læring og produktivitet betydelig høyere.(Jan V. Bakke)

3 Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø

Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø gir eksponering for lave nivå av gasser, damper, partikler, allergener og andre biologisk aktive stoffer. Også trekk og temperatur, støy, vibrasjon, lys, radon ioniserende og ikke-ioniserende stråling inngår. Opplevd inneklima påvirkes også sterkt av organisatoriske og psykososiale forhold. Om lag en tredel av arbeidsstyrken angir i følge SSB (arbeidsmiljø: http://www.ssb.no/emner/06/02/) at de i flere timer daglig opplever trekk, tørr luft, dårlig ventilasjon eller andre forhold som gjør inneklima dårlig, det vil si 700–800 000 arbeidstakere. Kvinner er mest utsatt. De fem yrkesgruppene som har høyest forekomst er kvinnedominerte. 60 % av sykepleierne og 45-50 % av andre store arbeidstakergrupper i helsevesenet og skoleverket rapporterer om dårlig inneklima. Andre undersøkelser viser at ansatte i undervisning, syke- og pleiesektorene er blant de yrkesgruppene som har mest yrkesforverret astma og at inneklimaforhold og eksponering for desinfeksjons og rengjøringsmidler er vesentlige for dette

Fortsatt er systematiske tiltak for å erstatte skadelige stoffer med mindre skadelige (substitusjon) og andre vernetiltak nødvendig. Mangelfull drift og vedlikehold av bygninger og installasjoner fører til fuktskader, sviktende tekniske anlegg og store inneklimaproblemer (NOU 2004:22, Riksrevisjonen 2005, 2011, KS 2008, Bakke 2009).

Riksrevisjonens rapport om sykehussektoren viser dårlig samsvar mellom vedlikeholdsplanene og det reelle behovet (Riksrevisjonen 2011). Halvparten av bygningsmassen har symptomer på dårlig tilstand, og tre av fire helseregioner mener at det har vært en negativ utvikling i teknisk tilstand for en betydelig del av bygningsmassen i perioden 2003–2010.

I renholdsbransjen er feil bruk av rengjøringsmidler og -metoder en viktig årsak til astma og KOLS . Bruk av spraymidler øker risiko for yrkesastma og KOLS.

I 2009-2012 gjennomførte Arbeidstilsynet tilsyn med fokus på inneklima i kommunale skoler hvor systemene forvaltning drift og vedlikehold (FDV) og internkontroll av inneklima ble kontrollert både på skolenivå og eiernivå. Det ble avdekket omfattende og alvorlig svikt. For flertallet av kommuner er det nødvendig å styrke og øke kompetanse og ressurser til å drifte og vedlikeholde bygningsmassen.

Sykepleierne er det yrket i Norge som rapporterer suverent dårligst inneklima. I tillegg viser både norske og internasjonale undersøkelser at ansatte i syke- og pleiesektoren har høy forekomst av yrkesforverret astma sammenlignet med andre yrkesgrupper. Riksrevisjonens funn om tilstanden i helseforetakenes bygningsmasse reiste spørsmål om forholdene i helseforetakene kunne være like dårlig eller verre enn i kommunene (Riksrevisjonen 2011).

4 Energibruk og helse

WHO har vist at energitiltak også kan gi helsegevinst. Norske sykehus kan være et godt eksempel på en slik potensiell "vinn, vinn, vinn-mulighet", både for innemiljø, helse, energi, bærekraft og økonomi.
Landstinget i Värmland klarte i systematisk samarbeid mellom teknisk drift, Bedriftshelsetjenesten og yrkesmedisinsk avdeling i Örebro å redusere energiforbruket i 415 000 m2 sykehusareal fra 270 kWh/m^2 i 1997 til 160 kWh/m^2 i 2011. Samtidig ble inneklima bedre (Peter Hultman, Landstingsfastigheter).

Særlig for syke- og pleisektoren, men også for undervisningssektoren er det store muligheter for positive synergieffekter med energitiltak fordi riktige energitiltak også ofte kan bedre miljøet for brukerne (WHO 2011).

Inneklima, produktivitet, hodepine og nedsatt konsentrasjonsevne
Eksperimentelle studier i laboratorium og feltstudier har vist at redusert ventilasjon og økt forurensning, bl.a. fra tepper, reduserer arbeidstakt og øker feilhandlinger. Effekter i størrelsesorden 6-9 % er ikke uvanlige. Både for høy og for lav temperatur reduserer konsentrasjon og arbeidstakt:

- Dårlig inneluftkvalitet reduserer ytelsene i kontorarbeid med 6-9 %.
- Feltstudier indikerer at fall i ytelse kan være større i praksis enn det er i realistiske eksperimenter med simuleringer i laboratorium
- Det er tilnærmet lineær assosiasjon mellom andel misfornøyd med luftkvalitet når de kommer inn i et kontormiljø (fra 20 til 70 %) og målt reduksjon i ytelse hos de som arbeider i rommet.
- Moderat økt temperatur har negativ effekt på kontorarbeid.
- Støy i åpne kontorer på 55 dBA reduserer ytelsen ved kompliserte oppgaver.
- Negative effekter på ytelse var assosiert med negative effekter på symptomer som hodepine og konsentrasjonsevne
- Disse symptomene kan være årsak til den nedsatte ytelsen.

Andre litteraturoversikter viser at økende ventilasjon bedrer produktiviteten og at dårlig inneklima reduserer læreevne, ytelse og øker fravær hos elever og studenter.

5 Undervisnings- og syke- og pleiesektorene

Det er tidligere vist at undervisnings- og syke- og pleiesektorene er de deler av arbeidslivet som klager mest på dårlig inneklima. De samme sektorene har relativt høy andel av ansatte som blir verre av sin astma på arbeidet. Vi kjenner ikke til i detalj hvordan forholdene er med hensyn til termiske forhold og luftkvalitet.

Fra og med 2000 stiller ikke SSB enkeltspørsmål om opplevd luftkvalitet og termiske forhold, men vi vet at maksimalt 60 % av skolene oppfyller kravene til godkjenning. Arbeidstilsynet fant at mange av de godkjente skolene ikke tilfredsstilte kravene. Dårlig ventilasjon og manglende termisk kontroll er hyppige mangler.

I sykehus er det oftest store luftmengder, men overtemperaturer er ofte et stort problem for de ansatte blant annet for at pasienter/klienter har større behov for varme, men også på grunn av store varmelaster og mangelfull temperaturkontroll.

I begge sektorene er det store problemer som følge av mangelfull forvaltning, drift og vedlikehold med store etterslep på vedlikeholdssiden som har store konsekvenser både for arbeidsmiljø, helse, produktivitet, konsentrasjonsevne og læringsmiljø.

6 Sammendrag

Produksjonstapet som følge av dårlig inneklima har utvilsomt større samfunnsøkonomisk betydning enn de negative helseeffektene som også er store. De er likevel vanskelig å fastsette. Blant annet påvirkes de av andre forhold enn temperatur og luftkvalitet. Men særlig i feltstudiene er det til en viss grad tatt høyde for det i studienes design.

En indikasjon på størrelsesorden av problemene kan gis av å antyde størrelsesorden for de produksjonstapene som ligger godt innenfor de størrelsesordenene som resultatene fra de publiserte studiene viser.

Det er allerede dokumentert at mangelfull FDV øker årskostnadene for bygningsmassen og er ulønnsomt (Riksrevisjonens undersøkelser 2005 og 2011, NOU 2004: 22, KS 2008). De negative konsekvensene for arbeidstakerne og andre brukere kommer i tillegg.

I norsk arbeidsliv har vi dårligst inneklima i helse- og sosialtjenester/sykepleie og i undervisning/pedagogisk arbeid. Sykepleiere i helseforetakene angir dårligst inneklima av alle. Finansiell tjenesteyting, administrative ledere og politikere angir best inneklima. Arbeidstakere med astma angir at de blir verre hyppigst i syke- og pleiesektoren, i undervisning og i renholdsbransjen.

Kvinner er mest utsatt. Dårlig inneklima oppgis som viktigste enkeltårsak, men i helse- og sosialsektoren og renhold bidrar kjemisk eksponering vesentlig. Sviktende drift og vedlikehold er viktig årsak til dårlig inneklima både i undervisning og i helseforetakene.

Størst samfunnsmessige tap synes å være 1-5 % nedsatt læring/ produktivitet i undervisningssektoren tilsvarende 14 000 – 70 000 årsverk/år og i pleie- og omsorgssektoren totalt 3200 – 16 000 årsverk/år. I spesialisthelsetjenesten kan tapet ligge på 5-10% tilsvarende 5000-10000 årsverk/år.

For kommunene kan vi derfor anta at disse kostnader er større enn vedlikeholdsetterslepet.

ORGANISERING

1 Organisering

Sentralt i arbeidet med å utvikle kommunens eiendommer, vil være å bestemme hvordan eiendomsforvaltningen skal organiseres.
Det finnes trolig ikke en fasit på hvordan norske kommuner bør organisere eiendomsforvaltningen. Til dette er forutsetningene med hensyn til befolkningen, geografi og politisk styring for ulike.
Her vil det være viktig å finne fram til en organisering som støtter opp om eiendomsforvaltningens behov for forutsigbare og tilstrekkelige økonomiske rammebetingelser, og som står i forhold til eiendomsforvaltningens langsiktige karakter og behov.

Et problem i dag er at eiendomsforvaltningens økonomi ofte er en del av kommunens økonomi og kommunens tradisjonelle økonomiplan- og budsjettarbeid. Her blir vedlikehold vurdert opp mot alle umiddelbare og påtrengende behov av kortsiktig karakter. Siden konsekvensene av å nedprioritere driften gir umiddelbare konsekvenser, mens nedprioritering av vedlikeholdet gir langsiktige konsekvenser, viser erfaringene fram til i dag at vedlikeholdet blir nedprioritert. Det store samlede vedlikeholdsetterslepet i norske kommuner i dag er et uttrykk for det.

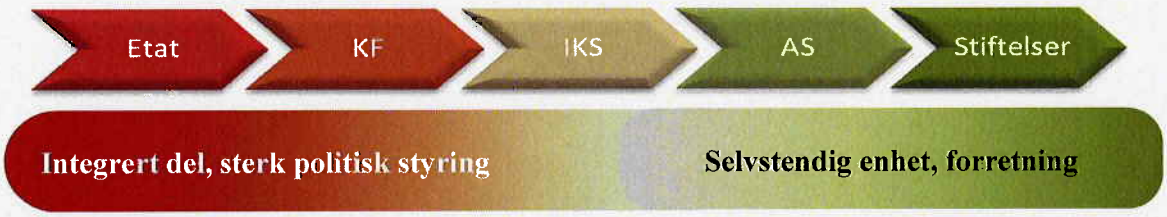
For flertallet av kommuner kan det være hensiktsmessig å holde eiendomsforvaltningen samlet for å oppnå en viss stordriftsfordel, kostnadseffektivitet og fagkompetanse innen de mest relevante fagområder. Fauske kommune er av en slik størrelse at den generelle eiendomsforvaltningen(formålsbygg) og boligforvaltningen bør være innenfor samme organisasjon.

Eiendomsutvalget som utarbeidet NOU 22:2004 *Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunene*, foreslår at kommunene prøver å finne fram til en organisering der eiendomsforvaltningens økonomi er mer tilbaketrukket, og ikke så direkte knyttet opp til kommunenes daglige drift.

2 Modeller

Det flere måter å organisere kommunal tjenesteproduksjon på:

1. Kommunal etat
2. Kommunalt foretak
3. IKS
4. Aksjeselskap
5. Andre organisasjonsformer (samvirke, forening og stiftelse)



Denne rapporten sammenlikner først og fremst de to vanligste modellene, dagens modell for Fauske kommune og kommunalt foretak og berører bare kort de andre modellene.

3 Etatsmodellen

Etatsmodellen innebærer at eiendomsforvaltningen er direkte underlagt rådmannens instruksjonsmyndighet.
Dette gir grunnlag for en sterk og direkte politisk styring, og er den mest brukte modellen i landets kommuner. Nærhet til rådmannen og kommunens politiske ledelse er en vesentlig fordel ved etatsmodellen. Denne fordelen er imidlertid størst når eiendomsetaten er direkte underlagt rådmannen som egen etat, og ikke organiseres som en underavdeling for eksempel innenfor en vesentlig mer omfattende, overordnet teknisk etat.

Ulempene med denne modellen er først og fremst at de nære økonomiske prioriteringene mellom etatene, lett fører til at vedlikeholdet blir salderingspost.

En annen ulempe er lokalene i stor grad fremstår som «gratis» for brukerne. Som bakgrunn for politiske prioriteringer er det interessant å synliggjøre alle kostnader knyttet til ulike formål.
Når kostnadene til lokaler dekkes av bevilgninger til eiendomsforvaltningen og investeringer som utgiftsføres og senere ikke blir synlige i driftsregnskapene, blir det vanskeligere å få oversikt over hvor store ressurser kommunen reelt sett tilgodeser ulike formål med.

4 KF modellen

Det viktigste kriteriet for å få til en god og formålstjenlig eiendomsforvaltning er en viss selvstendighet fra den øvrige kommunale forvaltningen. Eiendomsforvaltning er en støttefunksjon til de øvrige kommunale primære tjenester, og ligger således godt til rette for en mer selvstendig rolle.
Samtidig er eiendomsforvaltning langsiktig i den forstand at vedlikeholdsplaner strekker seg over flere år og disse planer følger ikke budsjettårene på samme måte som øvrige kommunale tjenester.
Derimot er denne forvaltningen avhengig av langsiktighet for å kunne yte gode tilbud og rammer for andre kommunale primæroppgaver.

Et foretak (KF) er ikke et eget rettssubjekt. Et foretak ligger dermed innenfor rammen av kommunelovens virkeområde, kommunelovens kapittel 11.
Foretaket er underlagt kommunestyrets beslutninger med hensyn til økonomi, frihetsgrad og virkeområde. Kommunale foretak er økonomisk og rettslig en del av kommunen, men er organisert med et eget styre.

Det er ikke noe formelt skille mellom et foretaks økonomi og kommunens. Et foretak (KF) inngår avtaler på vegne av kommunen, ikke som egen part. Et kommunalt foretak får derfor normalt de samme lånebetingelser som kommunen selv.
Det vil ikke skje noen overføring av verdier fra kommunen til foretaket. Det vil si at etablering av foretak ikke utløser noen dokumentavgift. Kommunens samlede balanse blir den samme, men kan deles i to, hvor foretaket får sin andel av kommunens balanse, dvs. den som er knyttet til eiendomsmassen.

Styret representerer et kommunalt foretak (KF) utad. Styret er direkte underordnet kommunestyret, ikke formannskapet eller rådmannen. Daglig leder tilsettes av, og er underordnet, styret.
KF er en del av kommunen selv så vel som de ansatte.

Reglene om KF er utformet med sikte på å være et tilbud for organisering av mer forretningsmessig virksomhet. Organisasjonsformen er ikke ment brukt for virksomheter der innslaget av offentlig myndighetsutøvelse er framtredende. I praksis benyttes KF ofte når både forretningsmessige og samfunnsmessige hensyn skal ivaretas.

Rådmannen skal føre tilsyn med foretaket, samtidig som tradisjonelle linjer for tilsyn og kontroll er brutt. Rådmannen kan ikke instruere, eller omgjøre beslutninger, innenfor foretakets virkeområde foretatt av foretakets daglige leder, men rådmannen kan instruere foretakets daglige leder til å utsette iverksettelsen av vedtak fattet av styret i påvente av behandling i kommunestyret.

Kommunens overordnede arbeidsgiverpolitikk legger også rammene for foretaket. Dette vil gjelde bl.a. seniorpolitikk, likestilling, tariffområdet og kompetanseutvikling.

Som en del av kommunen er et foretak underlagt kommunestyrets budsjettmyndighet. Det er de kommunale budsjettene som setter rammer for foretakets virksomhet og styret er bundet av kommunens budsjett.
Foretakets forpliktelser er kommunens forpliktelser og kommunen er kontraktsmotpart i de avtaler som foretaket inngår.

Suksesskriteriet i denne prosessen er klare roller. Kommunen eier – styret styrer og daglig leder drifter.

5 IKS

Interkommunalt selskap, IKS, kan løses etter kommuneloven § 27:
«To eller flere kommuner, to eller flere fylkeskommuner, eller en eller flere kommuner og en eller flere fylkeskommuner, kan opprette et eget styre til løsning av felles oppgaver. Kommunestyret og fylkestinget gjør selv vedtak om opprettelse av slikt styre. Til slikt styre kan kommunestyret eller fylkestinget selv gi myndighet til å treffe avgjørelser som angår virksomhetens drift og organisering».

6 Kommunalt aksjeselskap

Kommunen kan opprette et hel eller deleid aksjeselskap for å ivareta forvaltningen av eiendomsmassen. AS er en selvstendig juridisk enhet og således ikke en del av kommunen.
Kommunens risiko og ansvar er begrenset til aksjekapitalen. As har et eget styre og vedtekter som er i samsvar med aksjeloven. Kommunens styring går gjennom generalforsamlingen og selskapets vedtekter. Forvaltningen av selskapet tilhører styret og daglig leder, og kommunens påvirkning skal skjer gjennom generalforsamlingen, noe som kan tilsi at behov for politisk styring og kontroll kan føre til konflikter.

7 Stiftelser

Med stiftelse forstås en formuesverdi som ved testament, gave eller annen rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial, utdanningsmessig, økonomisk eller annen art. En rettsdannelse som oppfyller vilkårene i første punktum, er en stiftelse etter denne loven, uavhengig av om den er betegnet som legat, institusjon, fond eller annet. Når stiftelsen er opprettet, har oppretteren ikke lenger rådighet over formuesverdien som er overført til stiftelsen.

8 Planer og prosessmodell

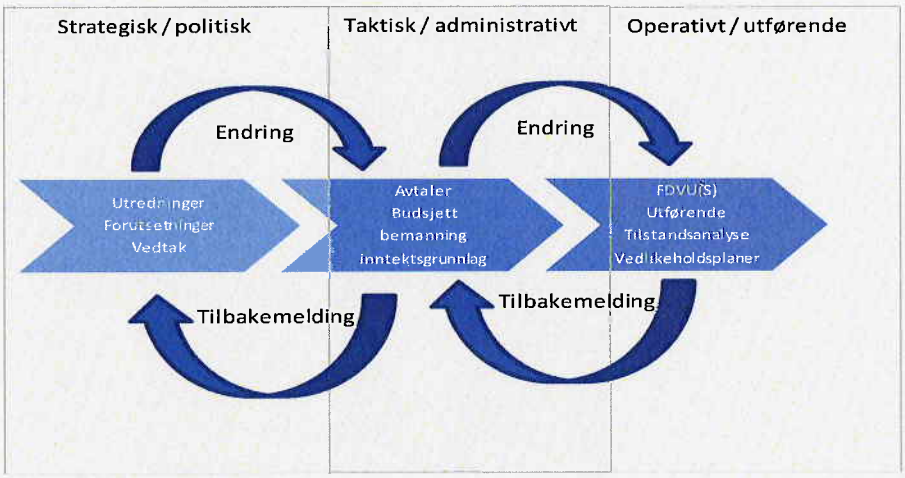
Når det gjelder planverk innen eiendomsforvaltningen kan dette i hovedsak deles inn i tre nivåer:

- Strategisk plan for eiendomsforvaltningen
- Tiltaksplaner
- Drift- og vedlikeholdsplaner

Den **strategiske planen** er den overordnede, politiske planen som gir føringer om retning og utvikling av den kommunale bygg- og eiendomsmassen. Dette er et dokument som utarbeides og revideres av politikerne, og det angir retningslinjene for eiendomsforvaltningsenheten.

Tiltaksplaner er langsiktige planer (16-20 år) innenfor områdene nybygg, avhendig/salg, store restaureringstiltak og håndtering av vedlikeholdsetterslep. Disse utledes som en konsekvens av den strategiske planen og er således planer som politikerne er betydelig involvert i.

Drift- og vedlikeholdsplaner er detaljerte 1-3 årsplaner som skal håndtere løpende driftsoppgaver, samt planlagte vedlikeholds- og utskiftingstiltak slik at det ikke bygges opp vedlikeholdsetterslep. Dette er planer som utarbeides og følges opp av eiendomsforvaltningsenheten



Dynamisk prosessmodell

Prosessmodellen viser samhandling mellom de forskjellige ledd i den kommunale eiendomsforvaltningen

9 Kostnadsdekkende husleie

En rapport utarbeidet av FOBE/KoBE med tittelen "Kartlegging av beste praksis for interne Husleieordninger", viser at de 13 kommunene som inngikk i undersøkelsen har lykkes best i forhold til synliggjøring av kostnader og økt rolleforståelse.

Rapporten viser også at:
De kommuner som praktiserer ordningen med husleieprinsipper fullt ut, rapporterer i større grad enn kommuner som ikke gjør det, at de oppnår:

- Bedre rolleforståelse for eier, forvalter og bruker
- Mer forutsigbare rammebetingelser
- Bedre grunnlag for investeringsbeslutninger

Rapporten konkluderer derfor med
«Det kan tyde på at kommuner som har organisert eiendomsforvaltningen som KF eller AS har lyktes best. Dette til tross for en kommune med tradisjonell organisering som også har lyktes bra. Det viktigste er sannsynligvis å innføre ordningen med husleie fullt ut og ikke lande på halve løsninger».

Basert på ovennevnte beste praksisrapport og dens konklusjoner, Multiconsult og PwC sine erfaringer, trekkes følgende forhold frem i forbindelse med bruk av husleie:

Modellen må utvikles over tid. Husleien må kunne dekke reelle kostnader. Samtidig er viktig at husleien ikke blir et nullsumspill i forhold til eksisterende budsjett.

Et skille mellom innvendig og utvendig vedlikehold er ikke heldig. Leietaker kan spekulere i dårlig vedlikehold for å oppnå nye investeringer når det er blitt for slitt.

Eier og forvalter må kunne selge uhensiktsmessige bygninger ut i fra forretningsmessige prinsipper

10 Er endring er nødvendig?

For å få til balanse i budsjettene ser vi ofte at det har blitt kuttet i stillinger og endret oppgaver på vedlikeholdssiden, noe som over tid har ført til at formålsbyggene er i svært dårlig forfatning.
For å bøte på dette er det tilført store summer(lån) for å reparere bygg, og til dels bygge nybygg der manglende vedlikehold har ført til ubrukelige og ødelagte bygninger.
Kommunen må slite med store og unødvendige rentekostnader/kapitalkostnader.

Kommunen opplever at kapitalkostnadene blir så store at de var i ferd med å bli vanskelige å håndtere. Mye av dette skyldes som tidligere nevnt, nødvendige utbedringer og nybygg som følge av manglende vedlikehold over tid. Byggenes levetid er blitt kortere enn nedbetalingstiden. Kommunene håndterer lån på bygg som er sanert.

Et profesjonelt drevet eiendomsforetak kan være et middel for å håndtere vedlikehold og driftsoppgaver på en slik måte at disse svært kapitalkrevende "skippertakene" unngås. Og over tid, skape bygg som fungerer etter hensikten, og som har forutsigbare kostnader.

11 Hva koster dette kommunen?

Manglende vedlikehold over tid fører til at vedlikeholdsetterslepet eskalerer og med dagens tilstand utgjør dette om lag 10-15 millioner pr år og er økende.
Helse og produktivitetsfaktorene utgjør mer, anslagsvis mellom 15 og 25 millioner pr år.

Dette tilsier at kommunen taper mellom 25 og 40 millioner pr år på manglende vedlikehold og bygg som ikke fungerer etter sin hensikt.

12 Er det behov for en beslutningsmodell for tiltak?

Det er allerede dokumentert at mangelfull FDV øker årskostnadene for bygningsmassen og er ulønnsomt. De negative konsekvensene for arbeidstakerne og andre brukere kommer i tillegg. (Riksrevisjonens undersøkelser 2005 og 2011, NOU 2004: 22, KS 2008).

Særlig for syke- og pleiesektoren, men også for undervisningssektoren er det store muligheter for positive synergieffekter med gode tiltak for å bedre miljøet for brukerne (WHO 2011).

SINTEF 2002. Dårlig inneklima gir "slappe dumminger". Glimt. Nyhetsbrev Nr 16-2002.

Dyrt å vedlikeholde?
Det koster mer å ikke vedlikeholde. Riksrevisjonen rettet sterkt kritikk mot kommunenes forsømmelse av vedlikehold av skolebygninger dok. Nr. 3:13, 2004/2005.

«Årskostnadene for billige bygg som ikke vedlikeholdes kan fort bli det tredobbelte av gode bygg som vedlikeholdes godt».
I tillegg kommer kostnadene av konsekvensene for arbeidsmiljø og helse.
"Ikke uventet "i følge professor Svein Bjørberg, NTNU og Multiconsult

Konklusjon

Organisering av kommunens eiendomsmasse gjennom et kommunalt foretak er å anbefale.
Eiendomsforetaket skal være et redskap for gjennomføring kommunens eiendomspolitikk, og sørge for at kommunen har hensiktsmessige bygg til bruk i sin virksomhet og tjenesteyting. Eiendomsforetaket skal drifte eiendommene profesjonelt og ivareta bygningene etter moderne metoder.
Filosofien her må være å legge bak seg tidligere synder, og se fremover, bruke moderne prinsipper og forankre organisasjonen i ett avtaleverk som er lett forståelig og entydig når det gjelder oppgavene til organisasjonen.

Rammeavtale: Spesielt gjelder dette en avtale som regulerer alle overordnede forhold mellom kommunestyret(eier), brukerne (Admin, skoler, helse etc.) og eiendomsforetaket. Rammeavtale for eiendom, bygg og anlegg i kommunen fastsetter prinsipper og retningslinjer for samhandel mellom kommunestyret ved ordfører som eier og styret i eiendomsforetaket ved styrets leder, som forvalter. Avtalen dekker områdene anskaffelser og avhending av bygg, faste og midlertidige bygg og anlegg som benyttes av kommunen og drift(FDVU) av disse. Andre avtaler som regulerer andre tjenester, SLA(Service Level Agrement), og ordinære husleiekontrakter er basert på rammeavtalen.

Budsjett: Innføring av kostnadsdekkende husleie som skal dekke renter og avdrag, forvaltningskostnader, drift og vedlikehold og utviklingskostnader. Fastsettelse av husleie(FDVU) gjøres enklest i henhold til nøkkeltall eller også livssykluskostnader. Offentlig brukte nøkkeltall i henhold til NS3454 "kontoplan" og basert på NS 3457 "bygningstype" brukes i tillegg for å fastsette riktig husleie. Ved bruk av nøkkeltall justeres disse årlig i henhold til KPI.

Regnskap og økonomi: Regnskapsføring etter ordinære kommunale prinsipper og sideregnskap basert på FDVU prinsipper er en nødvendighet slik at man oppfyller kravene til god kommunal regnskapsskikk, og samtidig kan ivareta tallmaterialet som eiendomsforvaltningen trenger.

Synliggjøring av kostnader
Å synliggjøre kostnadene er svært viktig slik at oppdragsgiver(her kommunestyret) danner seg et bilde av hvordan forvalter bruker pengene som ligger i husleieordningen.
Kostnadene for hvert enkelt bygg eller bygningsenhet(for eksempel sykehjem, skole, barnehage etc.) stilles opp i et gårdsregnskap.
Samtidig er det viktig å splitte kostnadene opp i de store utgiftspostene som renhold, energi, forsikringer, renovasjon, vedlikehold osv.

Langsiktig perspektiv
Husleieordning i en eller annen form som en direkte utgiftspost i det kommunale regnskap, vil i tillegg til å synliggjøre kostnadene for kommunens bygg, også gi forvalteren handlefrihet. Dette gir også mulighet for langsiktig planlegging og ikke minst trygghet i eiendomsforvaltningen.
Ved å kunne stille krav til utførelsen, får vi bygg med kvalitet i alle ledd, funksjonalitet, fremtidig fleksibilitet, miljøriktige, energieffektive, tilgjengelig for alle og med lave energikostnader.

Nye bygg
Synliggjøring av FDVU kostnadene i nye bygg, og at dette gjøres i prosjektfasen er av stor betydning for å forutse fremtidige kostnader. Et krav i " Lov om offentlige anskaffelser" § 6 sier: "Det skal tas hensyn til livssykluskostnader og miljømessige konsekvenser av anskaffelsen".
Statsbygg stilte krav om at det skulle beregnes FDVU kostnader i tillegg til prosjektkostnader, dette allerede for ti år siden

Organisering av eiendomsforvaltningen i kommunalt foretak kan anbefales.
En slik organisering gir klare linjer mellom eier, bruker og forvalter.
Klar rolleforståelse mellom partene er essensielt for å få utført oppgavene innen forvaltning. Klare retningslinjer utformet i avtaleverk som forklarer rollefordelingen og ansvarsområdene til partene er nødvendig. Uklarheter her fører til at oppgaver blir utsatt eller uløst med de følger dette kan ha.
Avtaleverk og kostnadsmatrise setter en standard, og fungerer som et konfliktløsende element og fokuserer på partenes oppgaver.

Enkle tilpasninger til kommunalt regnskapssystem gir oversiktlig økonomi. Oversiktlige økonomiske rapporter og rapporteringer til politikere forenkles ved bruk av kommunalt regnskapssystem.
Sammensetning av eiendomsforetakets styre bør være en kombinasjon mellom ledende politikere og ledende private aktører. Dette for å dra fordel av både private og politiske trender innen eiendomsforvaltning.

Kostnadsdekkende husleie er en forutsetning og et minimum for å lykkes. I Fauske kommune ser vi at FDVU kostnadene er for høye samtidig som standarden på byggene er for dårlige.

Dette fordi vi får en dragning mot faste kostnader som er vanskelig å redusere uten å tilføre vedlikeholdsmidler av tilstrekkelig grad. Mangel på vedlikeholdsmidler har ført til for høye kostnader på drift og dårlig kvalitet på byggene.

En annen forutsetning for å få orden på eiendomsforvaltningen og vedlikeholdsetterslepet er årlig tilskudd på 5 M kr. i en tiårsperiode.

Til sist er det svært viktig å påpeke at et eiendomsforetak er en del av kommunens organisering og skal tjene kjernevirksomheten. Kommunen som helhet vil være tjent med eiendomsforetakets virke.

skal tjene kjernevirksomheten. Kommunen som helhet vil være tjent med eiendomsforetakets virke.

Suksesskriterier for gode bygg

Politisk nivå:

- Politikerne forstår at ressurser til forvaltning, drift og vedlikehold er viktig og stiller nødvendige ressurser til disposisjon. Kostnadsdekkende husleie.
- Midler til å ivareta vedlikeholdsetterslep.
- De har forståelse for riktig vedlikehold og dets betydning for inneklima, for helse, læring og ytelse for alle som bruker kommunens arealer.

Eiendomsforvalter

- Oppfyller lovens krav.
- Har gode systemer for FDVU og HMS.
- Har langsiktighet og utarbeider gode drifts og -vedlikeholdsplaner.
- Har gode rapporteringssystemer til eierne.
- Har orden på økonomien.
- Det er god medvirkning og samarbeid med de ansatte og god arbeidsmiljø.
- De har gode rutiner for melding og håndtering av meldte avvik og bruker aktivt kommunens FDVU programvare.
- De har kvalifisert bedriftshelsetjeneste og miljørettet helsevern som de samarbeider godt med i kartlegging og risikovurderinger.
- Vaktmesterrollene er klart definert og de har ansvar for dedikerte bygg.
- Renholdspersonell er bevist sin store betydning innen eiendomsforvaltningen og den helsepåvirkning renhold har.

Referanser

NOU 2004:22 Velholdte bygg gir mer til alle

Bygg og helse: Jan Vilhelm Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

Vedlikehold i kommunesektoren
Fra forfall til forbilde (Multiconsult, Price Watherhouse Cooper)

Facility Management; Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger (Professor i FM: Tore I Haugen)

Norsk Standard NS 3454; Livssykluskostnader for byggverk

Diverse foredrag: Svein Bjørberg, professor II, NTNU og MRIF Multiconsult

AEF (Arbeidsgruppen for eiendomsforvaltning) Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

AEF (Arbeidsgruppen for eiendomsforvaltning) Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

Kommunal eiendomsforvaltning (Community's facility management)Masteroppgave, OAH

NS 3424 –« Tilstandsanalyse av byggverk med veiledning» Multiconsult, Bjørberg, 2001

KS: «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold», F. Horjen

FOBE: «Årshjul for bedre eierskap»

Fordypningshefte for folkevalgte(Kobe)

Tilpasningsdyktighet: Multiconsult og Byggemiljø.

Husbankens hjemmesider

SSB

http://www.advokat-hoie.no/publikasjoner/files/gjengs-leie.html

http://www.forbrukerradet.no/tips-og-råd/bolig/leie-av-bolig/husleie

http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/

Sintef

Stortingsmelding nr. 23 (2002-2004) om boligpolitikken

Stortingsmelding nr. 28 (2011-2012) Gode bygg for eit betre samfunn

St.meld. nr. 6 (2002-2003) *Tiltaksplan mot fattigdom*

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3482/sjolvbyggjar_meland.pdf

Samt flere

Forslag til

Vedtekter for Fauske Eiendom KF

§ 1 Om foretaket

Foretakets navn er Fauske Eiendom KF.
Foretaket er et kommunalt foretak opprettet i henhold til vedtak i Fauske kommunestyre sak nr. xx/2013 og i tråd med lov 25.9.1992 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven), kapittel 11.
Foretaket er fullt ut eid av Fauske kommune, jf kommuneloven §61.
Foretakets kontor er i Fauske kommune.

§ 2 Formål

Foretaket skal eie

- Forvalte og utvikle kommunens bygnings- og eiendomsmasse etter forretningsmessige prinsipper.
- Ivareta kommunens byggherrefunksjon.
- Være kommunens kompetansesenter innen leie av lokaler.

§ 3 Styrets sammensetning

Kommunestyret i Fauske kommune oppnevner styret, styrets leder og nestleder.
Styret består av 5 personer, hvorav 1 velges av og blant de ansatte i foretaket.
Styremedlemmer velges for to år av gangen, og slik at maksimalt to styremedlemmer skiftes samtidig.
Styremedlemmer valgt blant de ansatte trer ut av styret dersom de avslutter ansettelsesforholdet i foretaket.

§ 4 Styrets myndighet og ansvar

Foretaket ledes av styret. Styret har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet, herunder arbeidsgiverfunksjonen.

Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, formål og vedtekter.
Styret skal til enhver tid forholde seg til gjeldende strategier og retningslinjer på overordnet kommunalt nivå, økonomiplan og årsbudsjett, personalpolitiske retningslinjer og andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av bystyret, samt inngåtte avtaler som binder hele kommunen.

Fauske kommune er èn arbeidsgiver. Styret har ansvar for at Fauske kommunes arbeidsgiverpolitikk gjennomføres i foretaket. De avtaler og ordninger som gjelder i Fauske kommune gjelder også i foretaket, herunder pensjons- og tariffavtaler.

Styrets fullmakter til kjøp og salg av eiendommer er begrenset til det til enhver tid gjeldende rammevilkår som kommunestyret har fastsatt.

Styret kan opprette separate aksjeselskaper tilknyttet enkelteiendommer innenfor foretakets formål. Styret i foretaket er generalforsamling i heleide aksjeselskaper. En eventuell organisering av aksjeselskapet må vedtas av Fauske kommunestyre.
I den grad det flyttes aktiva fra foretaket til selskaper som er egne juridiske enheter skal dette besluttes av kommunens sentrale organer.

Styret skal påse at virksomheten bidrar til samarbeid som sikrer enhetlig opptreden for Fauske kommune.

Styret rapporterer til kommunestyret i Fauske kommune. Styret ansetter daglig leder og fastsetter daglig leders lønn.

Styret kan oppta lån i Fauske kommunes lånefond innenfor rammevilkår fastsatt av kommunestyret.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.
Styrets møter er i utgangspunktet åpne, men kan lukkes med henvisning til konkrete bestemmelser i lovverket.

§ 5 Daglig leder
Foretaket skal ha en daglig leder.
Daglig leder utøver sin funksjon i samsvar med bestemmelsene i kommunelovens §§ 71 og 73.
Daglig leder møter i styret med tale- og forslagsrett.

§ 6 Styringsdokumenter
Foretaket skal utarbeide nødvendige styringsdokumenter, økonomiplan og virksomhetsplan/årsbudsjett med utgangspunkt i kommunens overordnede rammebetingelser.

§ 7 Budsjett og regnskap
Foretaket skal ha en økonomiforvaltning i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter. Det skal føres driftsregnskap og balanse etter regnskapslovens prinsipper.
Styret skal sammen med årsbudsjett foreslå nødvendig lånebehov slik at kommunestyret kan vedta nødvendige fullmakts rammer.
Styret skal årlig fremme forslag til hvordan eventuelle overskudd skal disponeres eller underskudd skal dekkes.
Det skal benyttes tilsvarende revisor som resten av den juridiske enheten Fauske kommune benytter.

§ 8 Rapportering
Foretaket skal følge de til enhver tid gjeldene rapporteringsrutiner for Fauske kommune.
I tillegg skal styret hvert år fremlegge en beretning for kommunestyret om foretakets resultater foregående år.

§ 9 Vedtektsendringer
Foretakets vedtekter vedtas og endres av Fauske kommune styre.

§ 10 Oppløsning av foretaket
En eventuell oppløsning av foretaket må vedtas av Fauske kommunestyre. Forpliktelser og verdier vil fortsatt tilhøre Fauske kommune.

AVTALE

Mellom Fauske kommune og de ansatte som er berørt av opprettingen av Fauske Eiendom KF(Bygg og eiendom og boligforvaltningen)

1. Bakgrunn og formål

Denne avtale er inngått på bakgrunn av forslag om opprettingen av Fauske Eiendom KF. (Kommunestyrets møte den 20. juni 2013).

Avtalen skal i det følgende beskrive hvilke rettigheter og plikter som skal legges til grunn ved overføring av de ansatte fra Fauske kommune til Fauske Eiendom KF.

De forhold som er omtalt i de følgende punkter er drøftet i møter mellom de berørte arbeidstakerorganisasjoner og verneombud for de berørte avdelinger den

02.05. 2013
16.05. 2013

2. Konkrete avtalepunkter

2.1 Som hovedregel skal de ansattes forhold til arbeidsgiver være uendret ved omorganiseringen fra kommunal virksomhet til kommunalt foretak. Tillitsvalgtordninger og vernetjenester organiseres som i kommunen for øvrig og i henhold til hovedtariffavtalen, hovedavtalen og arbeidsmiljøloven.
Fauske Eiendom KF forholder seg som arbeidsgiver til lov og avtaleverk(HTA, HA, AML) samt Fauske kommunes lokalt vedtatte personalpolitiske retningslinjer. Dette omfatter også forsikringsordninger og pensjonsordninger. Jmr. Vedtekter Fauske eiendom KF § 4

«Fauske kommune er èn arbeidsgiver. Styret har ansvar for at Fauske kommunes arbeidsgiverpolitikk gjennomføres i foretaket. De avtaler og ordninger som gjelder i Fauske kommune gjelder også i foretaket, herunder pensjons- og tariffavtaler».

2.2 Etter omorganiseringen skal de ansatte så langt det er mulig tilbys samme typer arbeidsoppgaver som tidligere. For øvrig vises det til arbeidsgivers alminnelige styringsrett.

2.3 Ved overføring fra nåværende virksomhet til det kommunale foretaket skal hver enkelt medarbeider få utstedt et overføringsbrev/tilsettingsbrev.

2.4 Foretaket skal evalueres etter to hele driftsår der de ansattes meninger vektlegges.

2.5 Det forutsettes innføring av kostnadsdekkende husleie og forespeilet vedlikeholdsettersleps tilskudd.

2.6 Ved eventuelt opphør av det kommunale foretaket eller dersom foretaket tilbakeføres til Fauske kommune, har de ansatte krav på å bli gitt ansettelse i/bli tilbakeført til Fauske kommune i til tilnærmet like oppgaver.

2.7 Ansatte skal være representert i foretakets styre med 1/5

2.8 Dersom det oppstår uenighet mellom partene i forbindelse med denne avtalen, forholder man seg til hovedavtalens bestemmelser.

Fauske,

den 21.mai 2013.

Svein Bolsøen

Rådmann

Fagforbubdet. Linda Salamonsen

Delta.....

Nito.....

AVTALE

Mellom Fauske kommune og de ansatte som er berørt av opprettingen av Fauske Eiendom KF(Bygg og eiendom og boligforvaltningen)

1. Bakgrunn og formål

Denne avtale er inngått på bakgrunn av forslag om opprettingen av Fauske Eiendom KF. (Kommunestyrets møte den 20. juni 2013).

Avtalen skal i det følgende beskrive hvilke rettigheter og plikter som skal legges til grunn ved overføring av de ansatte fra Fauske kommune til Fauske Eiendom KF.

De forhold som er omtalt i de følgende punkter er drøftet i møter mellom de berørte arbeidstakerorganisasjoner og verneombud for de berørte avdelinger den

02.05. 2013
16.05. 2013

2. Konkrete avtalepunkter

2.1 Som hovedregel skal de ansattes forhold til arbeidsgiver være uendret ved omorganiseringen fra kommunal virksomhet til kommunalt foretak. Tillitsvalgtordninger og vernetjenester organiseres som i kommunen for øvrig og i henhold til hovedtariffavtalen, hovedavtalen og arbeidsmiljøloven.
Fauske Eiendom KF forholder seg som arbeidsgiver til lov og avtaleverk(HTA, HA, AML) samt Fauske kommunes lokalt vedtatte personalpolitiske retningslinjer. Dette omfatter også forsikringsordninger og pensjonsordninger. Jmr. Vedtekter Fauske eiendom KF § 4

«Fauske kommune er èn arbeidsgiver. Styret har ansvar for at Fauske kommunes arbeidsgiverpolitikk gjennomføres i foretaket. De avtaler og ordninger som gjelder i Fauske kommune gjelder også i foretaket, herunder pensjons- og tariffavtaler».

2.2 Etter omorganiseringen skal de ansatte så langt det er mulig tilbys samme typer arbeidsoppgaver som tidligere. For øvrig vises det til arbeidsgivers alminnelige styringsrett.

2.3 Ved overføring fra nåværende virksomhet til det kommunale foretaket skal hver enkelt medarbeider få utstedt et overføringsbrev/tilsettingsbrev.

2.4 Foretaket skal evalueres etter to hele driftsår der de ansattes meninger vektlegges.

2.5 Det forutsettes innføring av kostnadsdekkende husleie og forespeilet vedlikeholdsettersleps tilskudd.

2.6 Ved eventuelt opphør av det kommunale foretaket eller dersom foretaket tilbakeføres til Fauske kommune, har de ansatte krav på å bli gitt ansettelse i/bli tilbakeført til Fauske kommune i til tilnærmet like oppgaver.

2.7 Ansatte skal være representert i foretakets styre med 1/5

2.8 Dersom det oppstår uenighet mellom partene i forbindelse med denne avtalen, forholder man seg til hovedavtalens bestemmelser.

Fauske,

den 21.mai 2013.

Rådmann

Fagforbubdet.....

Delta.....

Nito.....

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4516 Arkiv sakID.: 13/1091	Saksbehandler: Jonny Riise
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Kommunestyre		
Sak nr.: 050/13	FORMANNSKAP	Dato: 03.06.2013

ØKONOMIMELDING 1/2013

Vedlegg: Økonomimelding 1/2013

Sammendrag:

Se vedlegg

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING :

Økonomimelding 1/2013 tas til etterretning

Even Ediassen
rådmann

ØKONOMIMELDING 1/2013

Økonomimelding 1/2013 viser økonomisk status på kjente regnskapstall pr 30.04.2013. Den økonomiske statusen vil danne grunnlaget for forslag om ulike budsjettreguleringer.

I økonomimeldingen inngår også obligatorisk rapportering om finansforvaltning i tråd med forskrift og finansreglement.

1.0 Resultatvurdering

Tabell 1- Forbruk totalt fordelt på utgifter og inntekter pr 1. tertial 2013 samt anslått årsprognose 2013 (i mill. kr)

	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Fast lønn	313,40	117,08	37,4 %	114,05	3,03	323,71	10,30
Overtid	2,19	1,60	73,2 %	0,73	0,87	2,49	0,29
Vikarutgifter inkl eksterne vikartj.	19,15	11,25	58,8 %	6,38	4,87	27,95	8,80
Refusjoner syke- og fødselspenger	-13,30	-6,22	46,8 %	-4,43	-1,79	-19,28	-5,98
Annen lønn	24,19	6,38	26,4 %	8,06	-1,68	22,46	-1,74
Sosiale utgifter	71,46	28,27	39,6 %	23,82	4,45	72,28	0,82
Kjøp som inngår i kom. tjenesteprod.	100,23	34,94	34,9 %	33,41	1,54	101,27	1,04
Kjøp som erstatter kom. tjenesteprod.	67,46	25,69	38,1 %	22,49	3,20	67,77	0,31
Overføringsutgifter	60,71	27,81	45,8 %	20,24	7,57	62,68	1,98
Rente og finansutgifter	78,21	4,91	6,3 %	26,07	-21,16	78,21	-0,00
Sum utgifter	723,71	251,72	34,8 %	250,82	0,91	739,54	15,83
Brukerbetalinger, salg og leieinntekter	-71,83	-27,35	38,1 %	-24,02	-3,32	-71,86	-0,02
Overføringsinntekter eks syke- og fødslesp.	-62,79	-17,31	27,6 %	-20,93	3,62	-63,20	-0,42
Statstilskudd, tilskudd kommuner og private	-538,14	-183,84	34,2 %	-179,38	-4,46	-536,34	1,80
Rente og finansinntekter	-50,95	-2,54	5,0 %	-16,98	14,44	-48,19	2,76
Sum inntekter	-723,71	-231,04	31,9 %	-241,31	10,27	-719,59	4,12
Netto	-	20,68		9,50	11,18	19,95	19,95

Tabell 1 viser samlet oversikt over forbruket hittil for Fauske kommune samlet pr 1. tertial 2013, sammenlignet med periodisert budsjett. Periodiseringen er basert på en jevn fordeling av utgifter og inntekter gjennom året. Av tabellen framkommer det et merforbruk på 11,18 mill. kr. Prognosen for 2013 viser et beregnet merforbruk på 19,9 mill. kr.

Merforbruket skyldes i hovedsak mindreinntekt Skatt/rammetilskudd/utbytte på 5 mill. kr, merforbruk enheter 10,7 mill. kr. samt et ikke fordelt/spesifisert effektiviseringsbehov jf. budsjettvedtak 2013 på 4,8 mill. kr.

Det er på det rene at et slikt resultat vil medføre uheldige konsekvenser for Fauske kommune hvis en ikke får tatt grep om situasjonen raskt.

Det er viktig å presisere at ut fra prognosene fra pensjonsselskapene, vil det i 2013 ikke bli et positivt premieavvik på pensjon som kamuflerer det reelle merforbruket, slik situasjonen har vært de siste årene.

Når dette skrives er saldo på disposisjonsfondet redusert fra 12,4 pr. 31.12.2012 til 7,9 mill. kr., som følge av vedtatt inndekning av merforbruk 2012 (kr. 1,75 mill. kr.), og vedtatt dekning av utbetalte erstatninger til tidligere barnehjemsbarn (2,65 mill. kr.) Denne reserven er alt for liten til å dekke inn et slikt merforbruk.
Som rådmannen redegjorde for i forbindelse med behandling av regnskap 2012, er det nå strengt nødvendig å sette inn tiltak for å redusere aktiviteten i kommunen. Inntektssiden er ikke stor nok til å drifte dagens aktivitet. Det er nå uten effektive tiltak en stor risiko for at vi

fra 2013 drar med oss et betydelig udekket merforbruk inn i 2014. Skjer dette, blir situasjonen enda mer krevende i forhold til å rette opp økonomien.

Resultatene for 2012 og prognose for 2013 viser at omsorgstjenestene har store utfordringer. Disse er så betydelige at det ikke er grunnlag for å vente at vi oppnår budsjettbalanse i inneværende år. For at dette skal kunne skje vil det være nødvendig å få iverksatt de strukturelle grep som omsorgsplanen legger opp til.

Driftsutvalget har av kommunestyret fått i oppdrag å vurdere og foreslå driftstilpasninger for å tilpasse driftsnivået for å redusere kommunens driftsunderskudd. Når dette skrives har rådmannen lagt fram en rekke tiltak for utvalget. Det vises til Driftsutvalget sak 49/2013, samt kommentarer fra enhetene for nærmere detaljer om forslagene.

Rådmannen forutsetter å komme tilbake til driftsutvalget fortløpende utover i 2013 for å drøfte/foreslå nødvendige tiltak som kan bidra til at vi makter å gjennomføre de tiltak som er nødvendige for å få kontroll/balanse i kommunens drift.

Når det gjelder mer detaljer rundt avvikene gis disse i kommentarene fra de enkelte virksomheter.

2.0 Fellesområder

Tabell 2- Netto forbruk og prognose fellesområder pr 1. tertial 2013 (i mill. kr)

	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Selvkostområder	0,1	-5,1	-8331 %	0,2	-5,3	0,1	-
PPT	-	-1,6		0,1	-1,7	-	-
Tilskudd og kontingenter	13,8	5,0	36 %	4,6	0,4	13,8	-
Fondsforvaltning	-19,3	-2,0	10 %	-6,4	4,5	-19,3	-
Inntekter skatt/ramme	-461,1	-170,9	37 %	-153,7	-17,2	-456,1	5,0
Felles	-21,4	-2,9	14 %	-7,1	4,2	-21,4	-
Sum fellesområder	-487,9	-177,5	36 %	-162,4	-15,2	-482,9	5,0

Tabell 3- Oversikt og prognose fellesinntekter 2013 (i mill. kr)

	Budsjett 2013	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Rammetilskudd	-255,0	-256,0	-1,0
Skatt	-203,0	-199,7	3,3
Eiendomsskatt	-29,9	-29,9	0,0
Konsesjonskraft (netto)	-15,0	-15,0	0,0
Kvotekraft (netto)	-4,3	-4,3	0,0
Utbytte	-13,0	-10,3	2,7
Sum	-520,2	-515,2	5,0

Skatt og rammetilskudd
For beregning av skatt og rammetilskudd benyttes prognose modellen til KS. Oppdatert prognose viser en økning i rammetilskudd på 1,0 mill. kroner som følge av endringer i innbyggertall. For skatt på formue og inntekt viser prognosen en reduksjon på 3,3 mill. kroner. Totalt for de frie inntektene er prognosene en reduksjon på 2,3 mill. kroner i forhold til budsjett. Avviket er lite, slik at med usikkerheten som ligger i skatteinngangen kan denne prognosen kan bli bedre.

Eiendomsskatt
Ingen endring i forhold til budsjett.

Utbytte
Utbytte fra SKS er utbetalt. Dette ble 2,7 mill. kroner lavere enn forutsatt i budsjett.

Konsesjonskraft
Ingen endring i forhold til budsjett.

2.2. Andre fellesområder

Renteutgifter
I budsjett 2013 er det lagt inn en forventet gjennomsnittsrente på 3,1 %. Ut fra utviklingen i NIBOR-rente hittil i år forventes det at budsjettet vil holde.

Pensjonsutgifter
I siste driftsutvalgsmøte informerte rådmannen om at siste prognose fra KLP tilsa at pensjonsutgiftene i budsjett 2013 var for lavt budsjettert. Det viste seg imidlertid at prognosen ikke var korrekt, og en har nå fått bekreftet fra KLP at økningen skyldtes en teknisk feil i aktuarberegningen fra selskapet. Dette medfører at budsjetterte pensjonsutgifter vil holde, og at det merforbruket som nå framkommer i regnskapet vil utlignes i løpet av høsten.

3.0 Rapportering resultatenheter og samhandlingsområder

Tabell 4- Netto forbruk og prognose pr samhandlingsområder 1. tertial 2013 (i mill. kr)

Områder	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Oppvekst og kultur	205,37	83,63	40,7 %	71,98	11,65	204,84	-0,53
Helse og omsorg	182,32	72,99	40,0 %	64,40	8,59	191,75	9,43
Plan og kommunalteknisk	52,37	21,33	40,7 %	18,24	3,10	53,61	1,25
Adm/politikk/samh.	52,70	20,29	38,5 %	18,96	1,33	52,70	-
Ikke fordelt	-4,81	-	0,0 %	-1,71	1,71	-	4,81
Sum alle enheter	487,94	198,25	0,41	171,86	26,38	502,90	14,96

Tabell 5- Netto forbruk og prognose alle resultatområder (i mill. kr)

Enheter:	Budsjett	Regnskap	Forbruk	Periodisert	Avvik	Vurdert	Avvik
Politisk og adm	2013	hittil	hittil %	Budsjett	hittil i kr	årsprognose	kr
Politisk virksomhet	9,21	3,24	0,35	3,08	0,15	9,21	-
Rådmannens stab	32,63	12,00	0,37	12,26	-0,26	32,63	-
Samhandling	10,85	5,06	0,47	3,62	1,44	10,85	-
Vei og gatelys	7,93	3,58	0,45	2,70	0,88	8,93	1,00
Bygg-eiendom-Idrett	40,07	16,09	0,40	13,95	2,14	40,39	0,32
Plan utvikling	4,37	1,67	0,35	1,59	0,08	4,30	-0,07
Skoler	109,19	41,65	0,38	38,59	3,06	109,19	-
Barnehager	57,95	23,36	0,40	19,97	3,39	57,41	-0,53
Barne- og familie	26,54	8,96	0,36	9,16	-0,20	26,54	-
Integreringsenhet	-0,00	4,15	-	0,16	3,99	-0,00	-
Kultur	11,69	5,51	0,47	4,10	1,41	11,69	-
Sum samhandlingsområde	205,37	83,63	0,41	71,98	11,65	204,84	-0,53
Institusjon	59,12	24,80	0,42	21,02	3,78	62,31	3,19
Hjemmetjenesten	48,92	20,46	0,42	17,39	3,07	55,23	6,31
Kjøkkendrift	2,74	1,33	0,49	0,98	0,36	2,74	-
Helse	33,96	11,45	0,34	11,87	-0,42	33,96	-
Miljø- og habilitering	20,96	9,02	0,43	7,50	1,52	20,96	-
NAV	16,61	5,92	0,35	5,64	0,28	16,55	-0,06
Ikke fordelt eff.behov	-4,81	-	-	-1,71	1,71	-	4,81
Sum alle enheter	**487,94**	**198,25**	**0,41**	**171,86**	**26,38**	**502,90**	**14,96**

Budsjett 2013 ble vedtatt med et ikke spesifisert effektiviseringsbehov på 4,81 mill. kr. Pr. 30.04.13 er dette beløpet ikke fordelt på enhetene, og det har med bakgrunn i tallene presentert ovenfor ikke vært mulig å finne inndekning for dette beløpet på de enkelte enheter.

3.1 Politisk virksomhet

Tabell 8- Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose Politisk virksomhet

Politisk virksomhet	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	9 342 667	3 252 781	34,8 %	3 126 888	125 893	9 342 667	-
Sum inntekter	-130 896	-17 044	13,0 %	-43 632	26 588	-130 896	-
Netto	9 211 771	3 235 737	35,1 %	3 083 256	152 481	9 211 771	-

I utgangspunktet forventes budsjettet å holde. Det er likevel knyttet usikkerhet rundt utgiftene rundt høstens valg, i tillegg er det vanskelig å forutse størrelsen på godtgjørelser, dekning av tapt arbeidsfortjeneste og frikjøp fr år til år, da disse ikke kommer til utbetaling fortløpende.

3.2 Rådmannens stab

Tabell 7- Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose rådmannens stab (i kroner)

Rådmannens stab	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	43 993 631	16 397 446	37,3 %	16 045 721	351 725	43 993 631	-
Sum inntekter	-11 359 545	-4 398 798	38,7 %	-3 786 066	-612 732	-11 359 545	-
Netto	32 634 086	11 998 648	36,8 %	12 259 655	-261 007	32 634 086	-

Rådmannens stab består av rådmann, økonomiavdeling, personalavdeling, servicetorg, IT/Innkjøp, brukerkontor og folkehelse.

Med bakgrunn i rapporteringen fra de enkelte ansvarsområder under rådmannens stab konkluderes det med at budsjettet på området skal holde. Høyt forbruk pr. 30. april skyldes i hovedsak store engangsutbetalinger på lisenser etc. på IT. Dette vil jevnes ut over året.

3.3 Samhandlingsreformen

Tabell 8- Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose samhandling (i kroner)

Samhandling	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	10 850 004	5 057 903	46,6 %	3 616 668	1 441 235	10 850 004	-
Sum inntekter	-	-331		-	-331	-	-
Netto	10 850 004	5 057 572	46,6 %	3 616 668	1 440 904	10 850 004	-

Prognose med-finansiering 2013[1] kr.10 138 000
Prognose utskrivningsklare pasienter 2013[2] kr. 915 750

Prognosen tar utgangspunkt i antall institusjonsplasser som er tilgjengelig i dag. Ved nedfasing av dobbeltrom viser vår erfaring at antall liggedøgn i sykehus øker proporsjonalt med reduksjon i antall plasser i kommunen.

Slik det ser ut når dette skrives forventes det at budsjettet vil holde på dette området.

3.4 Oppvekst og kultur

Tabell 9 – Netto forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for Oppvekst og Kultur (i mill. kr)

Oppvekst og kultur	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Skoler	109,19	41,65	38,0 %	38,59	3,06	109,19	-
Barnehager	57,95	23,36	40,2 %	19,97	3,39	57,41	-0,53
Barne- og familie	26,54	8,96	36,0 %	9,16	-0,20	26,54	-
Integreringsenhet	-0,00	4,15	0,0 %	0,16	3,99	-0,00	-
Kultur	11,69	5,51	47,0 %	4,10	1,41	11,69	-
Sum samhandlingsområde	205,37	83,63	40,7 %	71,98	11,65	204,84	-0,53

[1] Prognose for medfinansiering baserer seg på tall for januar og februar 2013, disse tallene er ikke endelig stadfestet fra helseforetaket:

[2] Prognose utskrivningsklare pasienter baserer seg på sikre tall for de fire første mnd. 2013.

Hovedkonklusjon for samhandlingsområdet er at en ved slutten av året, skal holde seg innenfor vedtatt budsjettramme.

3.4.1 Skole

Tabell 10 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for skole (i kroner)

Skoler	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	120 006 714	43 717 005	36,4 %	42 276 985	1 440 020	120 006 714	-
Sum inntekter	-10 814 093	-2 064 392	19,1 %	-3 682 861	1 618 469	-10 814 093	-
Netto	109 192 621	41 652 613	38,1 %	38 594 124	3 058 489	109 192 621	-

Pr. april ligger skolene 3 millioner over periodisert budsjett. 1 million skyldes inntekter fra Fylkeskommunen til Vestmyra for Røvika-avtale, som ikke utbetales før i juni. De resterende forklares med en del inntektsposter som viser seg for høyt budsjettert, samt overforbruk på lønn og vikarer og sosiale utgifter. Skolene er inne i kontraktsforhold som varer til 31.7.13 og dette påvirker muligheten til å gjøre noe med tallene på disse postene før i siste halvdel av 2013.

Skolene har stort fokus på å holde sine budsjetter. Slik det ser ut nå, og med de grep som planlegges gjort i august vil skolene kunne klare dette. De vil ha høyere forbruk av vikarer enn budsjett, men tilsvarende inntekter på sykepenger.

Hovedutfordringen ligger fortsatt på Vestmyra.

Følgende tiltak vurderes iverksatt høsten 2013:

- Opphør av arbeidsavtaler fra 1.8.13.
- Vakante stillinger skoleåret 13/14
- Stoppe bruk av vikar /sende klasser hjem der det er mulig.
- Mindreforbruk på utgiftskontoer.

3.4.2 Barnehager

Tabell 11 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for barnehager (i kroner)

Barnehager	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	63 919 119	25 971 028	40,6 %	21 960 340	4 010 688	63 886 492	-32 627
Sum inntekter	-5 972 520	-2 607 795	43,7 %	-1 990 840	-616 955	-6 472 516	-499 996
Netto	57 946 599	23 363 233	40,3 %	19 969 500	3 393 733	57 413 976	-532 623

Avviket i forhold til periodisert budsjett skyldes i hovedsak følgende

- Utbetaling av tilskudd til ikke kommunale barnehager forskutteres hver 3. måned. Periodisert budsjett tar ikke hensyn til dette.
- Høyt sykefravær og tilsvarende høye vikarutgifter. Refusjon sykepenger ligger også høyere enn budsjett, og henger sammen med langtidsfraværet. Vikarutgiftene ligger likevel høyere enn budsjett.

Ut fra slik det ser ut pr 30/4 vil den enkelte barnehage holde sitt budsjett. Holdes budsjettet i barnehagene vil også avsatt tilskudd til ikke kommunale barnehager holdes innenfor budsjett.

Det har vært en økning i utgiftene til styrket barnehagetilbud. Enheten fikk kr 500 000,- i skjønnsmidler for 2013 som ikke er kommet med i budsjettet, og dette blir brukt for å dekke opp deler av de økte utgiftene, resten hentes inn ved å omdisponere lønnsutgifter.
Det er stort fokus på å holde budsjettallene for den enkelte barnehage. For at enheten skal holde budsjettet totalt er dette helt nødvendig, da tilskudd til ikke kommunale barnehager vil økes om ikke budsjettene holdes. Sykefravær og bruk av vikarer blir tatt opp på de månedlige møtene. Nedtrekk på lønnsutgifter og omdisponering av lønnsutgifter til styrket barnehagetilbud for å dekke opp økte utgifter på dette området.

3.4.3 Barne- og familie

Tabell 12 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose barne- og familieenheten (i kroner)

Barne- og familie	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	29 864 962	10 755 258	36,0 %	10 272 557	482 701	29 864 962	-
Sum inntekter	-3 325 104	-1 795 794	54,0 %	-1 108 368	-687 426	-3 325 104	-
Netto	26 539 858	8 959 464	33,8 %	9 164 189	-204 725	26 539 858	-

Barneverntjenesten har hatt en betydelig nedgang antall barn med tiltak, både mht. barn som har tiltak i familien og barn med plasseringstiltak.

Ansatte i barneverntjenesten forestår i større grad enn tidligere veiledning av familier med omsorgssvikt- og atferdsproblematikk. Her sparer vi utgifter ved at vi i mindre grad enn tidligere kjøper slike tjenester fra Bufetat.

Utover dette søker barneverntjenesten generelt å holde en nøktern profil på tiltakssiden mht. omfang og kostnader.

Vi forventer ingen ytterligere nedgang i antall barn med kostnadskrevende tiltak. Samtidig kan vi vanskelig forutse nye behov som kan oppstå i løpet av året, eks. i form av nye saker som fordrer kostnadskrevende tiltak som f.eks. akuttplasseringer i institusjon eller fosterhjem.

Det er således en viss risiko for at vi ender opp med et høyere forbruk enn det vi her har anslått. Vi vil imidlertid søke å demme opp for denne risikoen ved å opprettholde en generell nøkternhet på tiltakssiden mht. både antall og omfang.

Familiesenteret fremstår også med et for høyt forbruk, men dette oppveies gjennom reguleringer ved årsslutt for midler avsatt til fond og prosjekter.

I forhold til vedtatt budsjett ligger barneverntjenesten for høyt på forbruk. Dette vil utjevne seg gjennom tilskudd fra fylkesmannen som ikke er registrert ennå både barneverntjenesten og familiesenteret forventes å gå i balanse ved årets slutt.

3.4.4 Integrering

Tabell 13 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for integrering (i kroner)

Integreringsenhet	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	16 954 107	4 505 975	26,6 %	5 809 320	-1 303 345	16 954 107	-
Sum inntekter	-16 954 404	-356 656	2,1 %	-5 651 468	5 294 812	-16 954 404	-
Netto	-297	4 149 319	-1397077,1 %	157 852	3 991 467	-297	-

Prognosen vil være som budsjettert utenom vikarutgifter som allerede er oversteget årsbudsjett, dette dekkes inn med bruk av flyktningefond.

For å sikre at enheten holder seg innenfor rammen vurderes følgende tiltak resten av året:

- Mindre bruk av vikarer ved korttidsfravær:

3.4.5 Kultur

Tabell 14 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for kultur (i kroner)

Kultur	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	15 154 929	6 906 015	45,6 %	5 251 520	1 654 495	15 154 929	-
Sum inntekter	-3 464 748	-1 398 386	40,4 %	-1 154 916	-243 470	-3 464 748	-
Netto	11 690 181	5 507 629	47,1 %	4 096 604	1 411 025	11 690 181	-

Enheten ligger høyt i forbruk i forhold til budsjett. Dette skyldes

- 1.4 millioner utbetalt i tilskudd i løpet av året fire første måneder. Periodiseringa tar ikke hensyn til dette.
- Kr 323.000 er bokført på idrett allerede. Budsjett og regnskap er ikke veltet over slik at dette blir korrigert ved neste melding.

Totalt sett anses det for at enheten kommer til å gå i balanse ved årets slutt.

Vi har fått idrett/friluft som nytt ansvarsområde. Det er ført kr 323.000,- på regnskapet så langt i år uten at budsjettet/øvrig regnskap er veltet over til dette nye ansvarsområdet. Det kreves god økonomistyring for denne nye tjenesten, slik at vi får bygd gode erfaringstall dette året.

3.5 Helse og omsorg

Tabell 15 – Netto forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for samhandlingsområde helse og omsorg (i mill. kr)

Helse og omsorg	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Institusjon	59,12	24,80	41,7 %	21,02	3,78	62,31	3,19
Hjemmetjenesten	48,92	20,46	41,5 %	17,39	3,07	55,23	6,31
Kjøkkendrift	2,74	1,33	48,6 %	0,98	0,36	2,74	-
Helse	33,96	11,45	33,6 %	11,87	-0,42	33,96	-
Miljø- og habilitering	20,96	9,02	43,0 %	7,50	1,52	20,96	-
NAV	16,61	5,92	35,5 %	5,64	0,28	16,55	-0,06
Sum samhandlingsområde	182,32	72,99	40,0 %	64,40	8,59	191,75	9,43

Ut fra tilbakemelding fra enhetene gir prognosen et forventet merforbruk på 9,43 mill. kr. Basert på fjorårets tall for samme periode samt årsresultat 2012, er det knyttet usikkerhet rundt denne prognosen.

3.5.1 Institusjon

Tabell 16 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for institusjon (i kroner)

Institusjon	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	70 151 521	27 832 179	39,7 %	24 696 736	3 135 443	73 011 632	2 860 111
Sum inntekter	-11 027 928	-3 030 847	27,5 %	-3 675 976	645 129	-10 700 000	327 928
Netto	59 123 593	24 801 332	41,9 %	21 020 760	3 780 572	62 311 632	3 188 039

Årsprognosen ligger ca. 3 mill. kr. over budsjett. Dette forklares med følgende

Merforbruk på vikarutgifter beregnet til mellom 2-2,5 mill. kr. Spesielt ferieavviklingen vil medføre en utfordring.

En sykehjemsavdeling er en pilotavdeling i bemanningsprosjektet som har høye kostnader på fast lønn, det ligger ikke ekstra midler i budsjettet for dette. Det er besluttet at piloten skal drifte ut september 2013. Videre har det vært driftet med en ekstra nattevakt i forbindelse med etablering av dobbeltrom, dette utgjør 1,77 årsverk. Utover dette har enheten kontroll på fast lønn.

Forbrukspostene medisinsk forbruksmateriell, matvarer og medikamenter ligger over budsjett, disse postene har ikke vært regulert i samsvar med prisstigningen. Samhandlingsreformen og mer krevende pasienter har gitt økte utgifter på medikamenter og medisinsk forbruksmateriell.

Videre får enheten ikke inn tilstrekkelig på brukerbetaling i forhold til budsjett på tross av økt antall pasienter (dobbeltrom). Enheten har ingen påvirkning på dette.

For å redusere anslått merforbruk mest mulig er det i samhandling med hjemmetjenesten definert konkrete kortsiktige tiltak:

- Utfasing av dobbeltrom
  - Effekt 2-4 millioner med å redusere institusjonsdrift og styrke hjemmetjenesten
- Kutt bruk av vikarbyrå
  - Vil ikke gi kutt men vil medføre at vi holder oss til rammene
- Utnytte sykepleierressurser på en mer samlende måte
  - Effekten er større rom i bemanningsplanleggingen
  - Særlig vil dette gi effekt på sommeravviklingen
- Redusere nattevakter
  - Stoppe ekstra innleie på 1,77 årsverk.

Fauske kommune er «topptung» på institusjonsdrift og skal enheten kutte så det monner anbefales det at man reduserer tjenestetilbudet; færre plasser og mindre bemanning.

Annet – endringer av ansvarsområde:

Sagatun og Moveien aldershjem skal defineres under institusjon. Korttids- og rehabiliteringsavdelingen skal defineres under hjemmetjenesten.

3.5.2 Hjemmetjenesten

Tabell 17 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for hjemmetjenesten (i kroner)

Hjemmetjenesten	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	55 721 883	22 585 219	40,5 %	19 657 520	2 927 699	62 030 850	6 308 967
Sum inntekter	-6 797 976	-2 121 823	31,2 %	-2 265 992	144 169	-6 797 976	-
Netto	48 923 907	20 463 396	41,8 %	17 391 528	3 071 868	55 232 874	6 308 967

Prognosen viser at det går mot et merforbruk på ca. 6 mill. kr. med samme aktivitet som nå. Det er et stort merforbruk på fast lønn på Paviljong 2-5-7. For Paviljong. 3-5-7 er det stort merforbruk pga Pilotprosjekt turnus. Paviljongen driftes med over 4 årsverk mer enn det som ligger i budsjettet.

Videre er det brukt eksterne vikarbyrå i første del av året og det medfører ekstra kostnader. På overtid er det også et stort merforbruk på 3 av ansvarene.

Piloten på Paviljong. 3-5-7 er sammen med Miljø og aktivitet så godt som uten overtidsbruk.

Når det gjelder kjøp av varer og tjenester, ligger alle enhetene godt under budsjett.

Hjemmetjeneste Nord/Vest drifter med ekstra personell pga. økte arbeidsoppgaver ute. De har fått tilført midler fra Sagatun og drifter med personell derfra også.

Følgende tiltak er satt i verk for å redusere merforbruk

- Stoppet bruken av vikarbyrå.
- Hjemmelsregister tas i bruk for å holde orden i stillingene i alle enhetene.

Det jobbes nå med flere langsiktige tiltak for å oppnå budsjettbalanse

Annet – endringer av ansvarsområde:

Sagatun og Moveien aldershjem skal defineres under institusjon. Korttids- og rehabiliteringsavdelingen skal defineres under hjemmetjenesten.

3.5.3 Kjøkkendrift

Tabell 18 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for kjøkkendrift (i kroner)

Kjøkkendrift	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	9 664 110	3 291 075	34,1 %	3 283 100	7 975	9 664 110	-
Sum inntekter	-6 921 204	-1 958 226	28,3 %	-2 307 068	348 842	-6 921 204	-
Netto	2 742 906	1 332 849	48,6 %	976 032	356 817	2 742 906	-

Området forventes å holde budsjettet, også her er prognosen usikker sett i forhold til tidligere års resultat.

3.5.4 Helse

Tabell 19 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for helse (i kroner)

Helse	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	41 808 918	13 415 355	32,1 %	14 486 516	-1 071 161	41 808 918	-
Sum inntekter	-7 849 127	-1 965 500	25,0 %	-2 616 376	650 876	-7 849 127	-
Netto	33 959 791	11 449 855	33,7 %	11 870 140	-420 285	33 959 791	-

Enhet Helse starter opp ny gjennomgang av budsjett og regnskap i løpet av mai. Det vil bli foretatt funksjonskartlegging og ressurskartlegging ved alle avdelinger. Det vil i tillegg bli utført ROS analyser på enkelte utvalgte områder. Formålet med gjennomgang og kartlegging er kvalitetssikring av budsjett for 2014.

Det hefter noe usikkerhet vedrørende legetjenesten sin behov for vikarleie samt rekruttering til ledig driftstilskudd.

Det arbeides mot budsjettbalanse samtidig som kostnadskutt vurderes fortløpende.

3.5.5 Miljø og habilitering

Tabell 20 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for miljø og habilitering (i kroner)

Miljø- og habilitering	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	28 080 339	9 108 514	32,4 %	9 875 796	-767 282	28 080 339	-
Sum inntekter	-7 124 436	-90 301	1,3 %	-2 374 812	2 284 511	-7 124 436	-
Netto	20 955 903	9 018 213	43,0 %	7 500 984	1 517 229	20 955 903	-

Enheten har et høyt forbruk i forhold til periodisert budsjett pr. 30.5. Dette skyldes først og fremst at tilskudd fra staten vedr. ressurskrevende tjenester blir inntektsført i sin helhet først i desember 2013.

Enheten er i ferd med å bygge ned et tiltak om bruk av makt og tvang overfor en ressurskrevende enkeltbruker i Solvollveien. Dette innebærer at vi reduserer den daglige bemanningen gradvis, i samråd med fylkesmannen, og omplasserer personalet til andre avdelinger når det er mulig. Personalgruppen knyttet til Solvollveien har også fått tilført flere brukere og avlaster dermed de andre avdelingene. Vi har derfor valgt å la ca.1.3 årsverk stå vakant mens vi prøver å bygge ned og etter hvert avslutte tvangstiltaket. Likevel må vi, i denne perioden, være forberedt på og bemanne opp til 2:1 dersom situasjonen endrer seg i negativ retning.
Vi har også ledig 22.15 % BPA, dette beror på at vi ikke har klart å skaffe folk i stillingen. Et vedtak om 40 % stilling BPA trer i kraft ved skolestart.

Enheten har fått tilmeldt 3 nye brukere, hvorav 2 er tilflyttet, med til dels omfattende behov for tjenester fra enheten. Brukerkontoret er nå i ferd med å starte kartlegging av den enkelte.

Enheten forventes å holde seg innenfor budsjettrammen.

3.5.6 NAV

Tabell 21 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for NAV (i kroner)

NAV	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	17 279 752	6 120 401	35,4 %	5 860 436	259 965	17 172 240	-107 512
Sum inntekter	-667 668	-198 311	29,7 %	-222 556	24 245	-624 000	43 668
Netto	16 612 084	5 922 090	35,6 %	5 637 880	284 210	16 548 240	-63 844

Enheten har overforbruk på overføringsutgifter (sosialhjelpsutbetalinger) med 597.762,- i forhold til periodisert budsjett

Enheten har i forhold til budsjett lav aktivitet i kvalifiseringsprogrammet (KVP).
Det forventes et svakt stigende forbruk på området. Mindreforbruk på dette området går i hovedsak med til å balansere overforbruk på sosialhjelpsutbetalinger.

Det er knyttet stor usikkerhet til sosialhjelpsutgiftene for 2013. Tradisjonelt skal utbetalingene reduseres mot vår og sommer. Enheten har så langt ikke merket en nedgang i behovet for bistand. Det bemerkes at generelt høyere levekostnader får direkte innvirkning på kommunens sosialhjelpsbudsjett.

Enheten jobber for å avklare flest mulig mottakere av sosialhjelp til arbeid og aktivitet. Videre søker enheten et tett samarbeid med andre enheter for så tidlig som overhode mulig få personer over mot arbeid og aktivitet. Enhetens forbruk vil bli fulgt tett opp av ledelse og alle tiltak vil bli vurdert.

Enheten forventes å balansere ved årets slutt.

3.6 Plan og kommunaltekniske tjenester

Tabell 22 – Netto forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for samhandlingsområdet plan og kommunaltekniske tjenester (i mill. kr)

Plan og Kommunaltekn	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Vei og gatelys	7,93	3,58	44,8 %	2,70	0,88	8,93	1,00
Bygg-eiendom-Idrett	40,07	16,09	39,7 %	13,95	2,14	40,39	0,32
Plan utvikling	4,37	1,67	35,0 %	1,59	0,08	4,30	-0,07
Sum samhandlingsområde	52,37	21,33	40,7 %	18,24	3,10	53,61	1,25

Prognosen tilsier et forventet merforbruk på 1,25 mill. kr. Usikkerhet er knyttet til værmessige forhold resten av årets jf. stort forbruk på grunn av ekstra utgifter pga. værsituasjonen årets fire første måneder.

3.6.1 Vei og gatelys

Tabell 23 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for vai og gatelys (i kroner)

Vei og gatelys	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	9 974 394	4 595 429	46,1 %	3 382 224	1 213 205	10 779 520	805 126
Sum inntekter	-2 046 336	-1 018 188	49,8 %	-682 112	-336 076	-1 852 000	194 336
Netto	7 928 058	3 577 241	45,1 %	2 700 112	877 129	8 927 520	999 462

Som kjent så har vintersesongen 2012/13 forløpt seg svært ugunstig mht. kostnader. En gjennomgang av allerede medgåtte utgifter til egne mannskaper og innleide tjenester viser en utgift på ca. 400.000,- Disse midlene ble brukt i hovedsak til å forebygge/forhindre større/flere skader på veier og annen eiendom. Som en konsekvens av vinterflommen ble mange kommunale veier påført store skader, se tabell nedenunder.

Fauske kommune utførte i 2012 utbygging av parkeringsplasser ved Kjelvannskrysset og Skihytta. I kontrakten med kommunens entreprenør A. Moan AS som utfører brøytetjenesten inngår ikke disse parkeringsplassene pga. disse ble etablert etter avtalen var inngått. Dermed er ikke disse kostnadene innarbeidet i budsjettet. Enhet VVA er foreløpig fakturert med kr. 27.200,- for brøyting i 2013. I vedtatt investeringsbudsjett for 2013 skal også parkeringsplassen ved Daja Camping og Jakobsbakken nord og sør anlegges.

Tabellen under forklarer hvor store økonomiske konsekvenser alle veiskader påfører veibudsjettet. Disse uforutsette utgiftene vil med stor sannsynlighet påføre veibudsjettet overskridelser.

Tabell 24 - Oversikt over veier som er påført skader vinteren 2013

Veinavn	**Skadeomfang**	**Kalkulert kostnad**
Fauske og omegn		
Øynesveien	Deler av veien utvasket ca. 300 m	60.000,-
Rabbenveien	Deler av veien utvasket ca. 100 m	10.000,-
Gang/sykkelvei Rognveien	Hull i gangvei skadet asfalt	20.000,-
Vatnbygdveien	Deler av veien utvasket ca. 80 m	50.000,-
Leivset	Skade over to stikkrenner	20.000,-
Vassryggen	Deler av veien utvasket ca. 200 m	50.000,-
Holtanveien	Div. utvaskinger	20.000,-
Bådsvik	Deler av veien utvasket ca. 100 m	15.000,-
Solvika	Deler av veien utvasket ca. 500 m	80.000,-
Vei til Stengvann	Hele veien utvasket ca. 500 m	80.000,-
Valnesfjord		
Nystadveien	Div. utvaskinger	15.000,-
Nordengveien (Valnesfjord)	Div. utvaskinger	15,000,-
Bringsliveien	Div. utvaskinger	15.000,-
Nordengveien (Kvitblik)	Deler av veien utvasket ca. 100 m	20.000,-
Medliveien	Div. utvaskinger	15.000,-
Sulitjelma		
Rishammern	Deler av veien utvasket ca. 200 m	70.000,-
Sum		**555.000,-**

Oversikt over merforbruk som skyldes en svært krevende vinter inkludert kutt i årets veibudsjett, samt ekstra brøytekostnader til brøyting parkeringsplasser Sulitjelma.

Kostnader brøyting parkering Sulitjelma	100.000,-
Reduksjon veibudsjett 2013	500.000,-
Ekstra utgifter i fbl. m. vinterflom	955.000,-
Sum	**1.555.000,-**

Ekstrautgiftene som det vises er av en størrelse som vanskelig lar seg spare inn ved å redusere sommervedlikeholdet av veier som fra før av er svært stramt. Likevel vil enhet VVA holde stramt igjen på de poster som det er noe å kutte på. Under forutsetting av en «snill» kommende forvinter er det realistisk å forvente et overforbruk for inneværende år på ca. kr. 1,5 mill.

For øvrig så har sommervedlikeholdet av kommunale veier har de seneste år vært minimalt. Med bakgrunn i en svært kostnadskrevende vinter vil det heller ikke i år bli utført annet sommervedlikehold enn kun nødvendig brannslukking av eventuelle veiskader. Veimerking, vedlikehold skilt, redusert veihøvling og redusert kantslått er tiltak som vil bli vurdert iverksatt. I tillegg vurderes det om den ene runden med pærebytte av gatelys kan utgå.

Ved å iverksette overnevnte tiltak medfører dette generelt dårligere veistandard og lavere trafikksikkerhet på de kommunale grusveier. Besparelsen av og ikke å utføre pærebytte av gatelysene vil kun gi kortsiktig økonomisk gevinst. Dette vil resultere at kostnadene bare blir overført til påfølgende år.

3.6.2 Bygg-eiendom

Tabell 25 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for bygg-eiendom-idrett (i kroner)

Bygg-eiendom	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	46 602 404	18 267 959	39,2 %	16 124 688	2 143 271	47 864 069	1 261 665
Sum inntekter	-6 534 888	-2 181 746	33,4 %	-2 178 296	-3 450	-7 477 584	-942 696
Netto	40 067 516	16 086 213	40,1 %	13 946 392	2 139 821	40 386 485	318 969

Forbruket pr. 30.04 ligger betydelig høyere enn periodisert budsjett. Ca 1,3 mill. er ikke reelt merforbruk men skyldes at forsikringer, kommunale avgifter etc. er forskuddsbetalt. Dette jevnes ut igjennom året.

Rest merforbruk knytter seg til følgende forhold:

- ikke – budsjetterte utgifter på renhold av modulbasert paviljong på Vestmyra hittil brukt 28 000
- Ikke-budsjetterte kommende utgifter på renhold modulbasert paviljong Vestmyra ca kr.- 100 000.-

Prognose for energiforbruk tilsier et merforbruk på ca. 1 million kr.- i 2013.

Slik situasjonen vurderes pr 30. april, tilsier dette et merforbruk i størrelsesorden 0,3 mill. kr. ved årets slutt

Bygg eiendom gjennomfører en spareplan med tiltak, denne vil ikke ha full effekt før siste halvår.

3.6.3 Plan og utvikling

Tabell 26 - Forbruk pr 1. tertial 2013 og prognose for plan og utvikling (i kroner)

Plan utvikling	Budsjett 2013	Regnskap hittil	Forbruk hittil %	Periodisert Budsjett	Avvik hittil i kr	Vurdert årsprognose	Avvik kr
Sum utgifter	10 701 649	3 392 561	31,7 %	3 701 516	-308 955	10 631 137	-70 512
Sum inntekter	-6 331 632	-1 722 712	27,2 %	-2 110 544	387 832	-6 331 004	628
Netto	4 370 017	1 669 849	38,2 %	1 590 972	78 877	4 300 133	-69 884

Budsjettet for plan/utvikling 2013 omfatter i vesentlig grad lønnskostnader for fast ansatt og nødvendige driftsmidler for drift av kontor og enheten. Enheten har nå full bemanning med unntak av en stilling som skal tilføres enheten (inkl lønnsmidler). Denne stillingen ventes å være på plass i løpet av året.

I budsjett ligger det inne at 1 stilling på plan/utvikling skal finansieres ved bruk av næringsfondet. Dette er ikke riktig da finansieringen ble fjernet i 2012. Budsjettet er ved en inkurie ikke rettet opp.

For budsjett 2013 ble gebyrsatsene for tjenester som enheten yter økt betydelig. Dette forventes å gi betydelig økning i inntektene. Det er lagt inn ca 300 000,- i økning i 2013.

Hele enheten har oppmerksomhet på økonomien. Vi vil forsøke å spare inn på drifta for å veie opp mot feilbudsjetteringen av inntekt fra næringsfondet.

Enheten forventes å holde budsjettet ved årets slutt.

4.0 Budsjettreguleringer

Omfanget av budsjettreguleringer vil være begrenset av tilgang på ledige budsjettmidler. Det har vi ikke, slik at budsjettreguleringene i denne omgang er tilpasninger knyttet til endring av ansvarsområder

I budsjett 2013 ble det vedtatt at ansvarsområde idrett skulle flyttes fra enhet Bygg/eiendom til enhet Kultur. Videre ble det vedtatt at Ansvar Rehabilitering skulle flyttes fra enhet Sykehjem til enhet Hjemmetjenester, samt at ansvar Moveien skulle flyttes fra enhet Hjemmetjenester til enhet Sykehjem. Tabellen nedenfor viser nettoeffekten på de enkelte enheters budsjett

Tabell 27 – Budsjettreguleringer (i kroner)

Kultur/idrett	4 399 242
Park/idrett	-4 399 242
Hjemmetjenester	11 783 444
Sykehjem	-11 783 444

5.0 Investeringer

Det vises til oversikt nedenfor over investeringsporteføljen for 2013 (jf. tabell 28.)

Oversikten gir en kortfattet oversikt over status/fremdrift. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer mht. dette.

Rådmannen vil rette fokus mot prosjekt Sulitjelma skole hvor det som tidligere orientert om til formannskapet hvor det pr mai 2013 er en overskridelse i forhold til budsjett på ca. 5 mill. kr.

Alle reserveposter er benyttet og vi står nå foran fase 2 i prosjektet hvor rehabilitering av deler av det gamle skoleanlegget skal gjennomføres.

Det vurderes fortløpende muligheter for kostnadsreduserende tiltak.

For de øvrige prosjektene er det ikke meldt om overskridelser i forhold til gitte rammer.

Tabell 28 – Oversikt investeringer (hele 1000)

PROSJEKT	BEVILGNING	FORUTSETNINGER	STATUS
	2013		FRAMDRIFT
Skolemateriell	1 000	1000 pr år tom 2013	Pågående program
IT-utstyr	2 000		Pågående program
FUNKE		Helsenett	
Aksjon skoleveg	200	I hht godkj trafikksikkerhetsplan	
Erikstad kirkegård			Egen sak om sluttfinansiering
Servicebygg Erikstad kirkegård	2 000	Tidl finansiert 2,1 mill	Avventer stabilisering
Omsorgsboliger Fauske sentrum			Start omreg v/helsetunet/Buen
Omsorgsboliger Strømsnes			Avventes - prio etter Eiaveien
Sagatun		Rehabilteringsbehovet utredes	Utredning pågår Egen sak
Eiaveien - Demensboliger			Utkast reg plan ferdig
			Samarb m/ISBBL etablert, skisseprosjekt medio juni
Torggt 16	26 000	Tidl finansiert 5,0 mill	Prosjektet igangsatt
Sulitjelma skole	27 728	I hht godkjent prosjekt	Prosjektet pågår fremdrift ok
			Økonomiske utfordringer
Vestmyra skole	10 000	Oppstart planlegging	Ihht ny skolestruktur
		Mål ferdigstillelse: Skolestart 2016	Prosjektet pågår i hht forutsetningene
Valnesfjord skole	-	Oppstart planarb i 2014	
Ventekostnader ny skolestruktur	2 000		
Barnehage Sulitjelma	500	Tidl finansiert 0,6 mill	Prosess pågår for samlokalisering m/skole
Boliger Tareveien	2 000	Tidl finansiert 0,83 mill	Samarbeid med VGS forberedes, rådgivere engasjeres
Oppgradering eksisternde boligmasse	2 000	Årlig bevilgning	Utbedringer helsetunet prioriteres
Oppgradering maskinpark	2 000	I hht godkjent prioriteringsliste	Anskaffelser pågår
Oppgradering gatelys	1 000	Prioriteringsliste må utarbeides	Prioriteringsliste godkjent i PLUT
		Oppgradering til LED-lys	Rammeavtale
Allaktivitetshus	2 200	Ferdig forprosjekt	Arbeid med skisseprosjekt pågår, forventes ferdig tidlig høst
Skilting	150	Nye gatenavn, nye skiltplaner	Løpende
Heis sykehjem Helsetunet	1 200	Utskifting begge heisene	Avventes Kostnader ved takrep. Prioriteres
Infrastruktur Sulitjelmafjellet	3 400	Parkeringsplasser Jakobsbakken og Daja	Dajaveien
		Vei inn til Fjellandsbyen	Park.pl Daja og Jakobsbakken
Øvrige veinett	2 600	Prioriteringsliste må utarbeides	Prioriteringsliste godkjent i PLUT, rammeavtaler
Fotballhall	1 880	Tomtekostnader	Grunnboring bestilt
		Ny tomt vurderes	Egen sak om alternativ løsning
		Tilskudd hall 5 mill overført driftsbudsjett	
		rest bev 2012 overf 2013	
Samlokalisering tekniske tjenester	1 000	Forstudie/forprosjekt	Henv gjort til nabokommuner, prosjektgruppe skal etableres
Kunstdekke Finneid grusbane	900	Samarbeidsprosjekt Finneid idrettslag	
Klargj tomter Valnesfjord		Fra tomtefond, prio Furnesfeltet	Reguleringsendring pågår
Salg kommunal eiendom	-6 000	Knyttet til finansiering av inv 2013	Salg pr 29.4: ca 1,55 mill kr

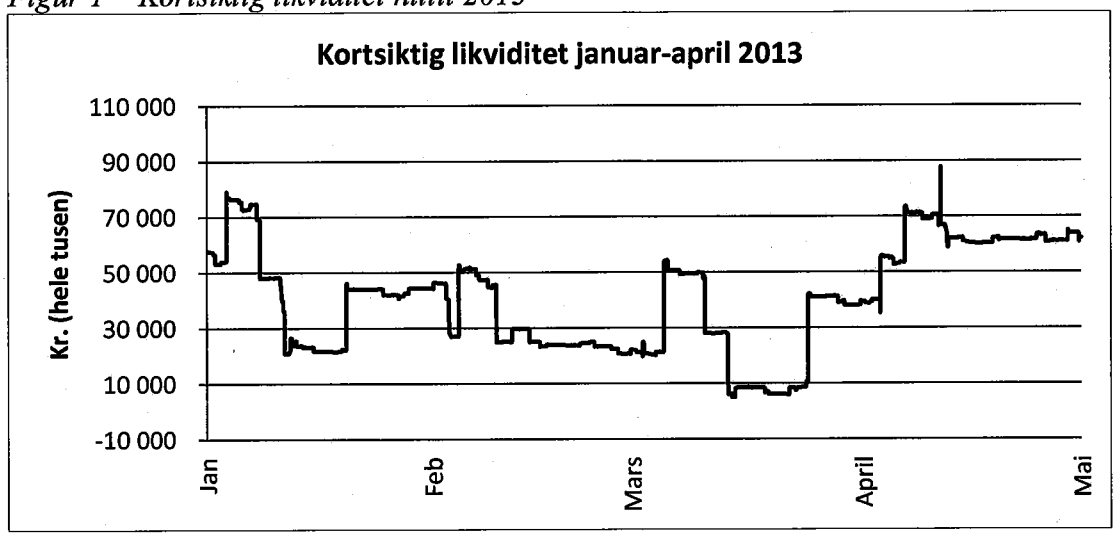
6 Finansforvaltning

6.1 Kortsiktig likviditet

Samlet innskudd i bank utgjorde pr. 30.04. 2013, ca. 76 mill. Dette er 20 mill. kr. mindre enn på samme tid for 1 år siden. Av bankbeholdningen er ca. 20 mill. kr. til en hver tid bundet opp til skattetrekk på sperret bankkonto.

Resten er i hovedsak driftslikvider og varierer fra måned til måned i forhold til lønnsutbetalinger, mottak av rammetilskudd og skatteinngang. Disse kontiene er hovedsak knyttet til 3 måneders NIBOR-rente med fradrag fra 0-0,5 %. Når dette skrives er NIBOR-renten 1,77 %.

Figur 1 – Kortsiktig likviditet hittil 2013



Fauske kommunes vilkår for trekk på kassakreditt er for tiden fastsatt til 3 måneders p.t NIBOR med et påslag på 0,85 prosentpoeng. Som figur 1 viser, har det ikke vært trukket på kassakreditt første tertial. Dette forklares med at nytt låneopptak på 64,5 mill. kr. inngår i likvidbeholdningen og bidrar til positiv likviditet første del av året. Det må ut fra den utfordrende økonomiske situasjonen kommunen er inne i, påregnes betydelig trekk i 2. og spesielt i 3. tertial.

Tabell 28 – Rente kassekreditt pr mai 2013

3 mnd. NIBOR	Påslag	Rente
1,79 %	0,85 %	2,64 %

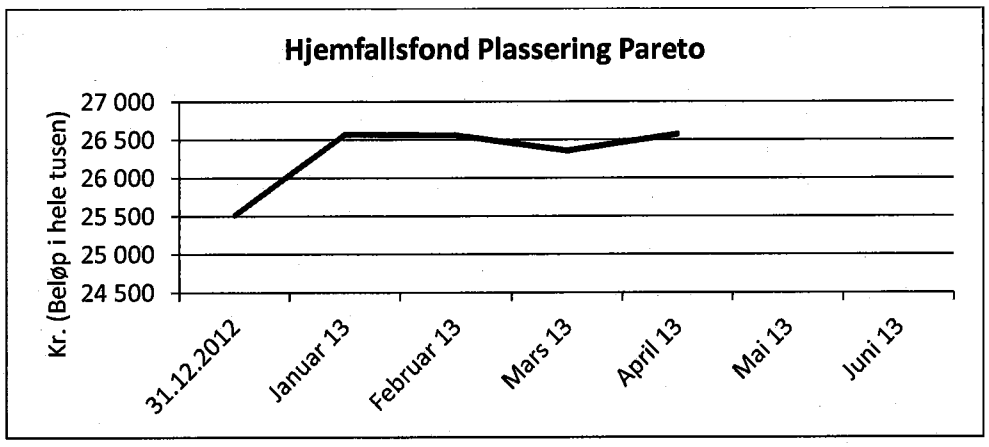
6.2 Langsiktig likviditet

Den langsiktige likviditeten består av Hjemfallsinntekter plassert i aktiv forvaltning i Pareto og Sparebank 1. Utviklingen årets fire første måneder framgår av tabell 7 og fig. 2 og 3.:

Tabell 29 – Oversikt kapital plasseringer

Plassering	31.12.2012	jan.13	feb.13	mar.13	apr.13
Hjemfallsfond Plassering Pareto	25 518	26 572	26 561	26 358	26 572
Hjemfallsfond Plassering SB1 Forvaltning	20 210	20 573	20 796	20 964	21 105
Utvikling samlet portefølje	**45 728**	**47 145**	**47 357**	**47 322**	**47 677**

Figur2 – Utvikling plassering Pareto 2013



Fauske kommunes portefølje i Pareto er i dag satt sammen av følgende 2 produkter:

1 PARETO AKTIV
Aksjefondet investerer i et begrenset antall aksjer som velges ut fra de ledende selskapene på Oslo Børs. Fondet har normalt en annen forventet risiko/avkastningsprofil enn referanseindeksen. Investeringsfilosofien kan karakteriseres som forsiktig, langsiktig og lite transaksjonsorientert. Vi følger solide og godt drevne selskaper med et langsiktig potensial og investerer som regel i 20-30 av dem. Viktige utvalgskriterier er solid balanse, god historisk avkastning på egenkapital og rimelig prising.

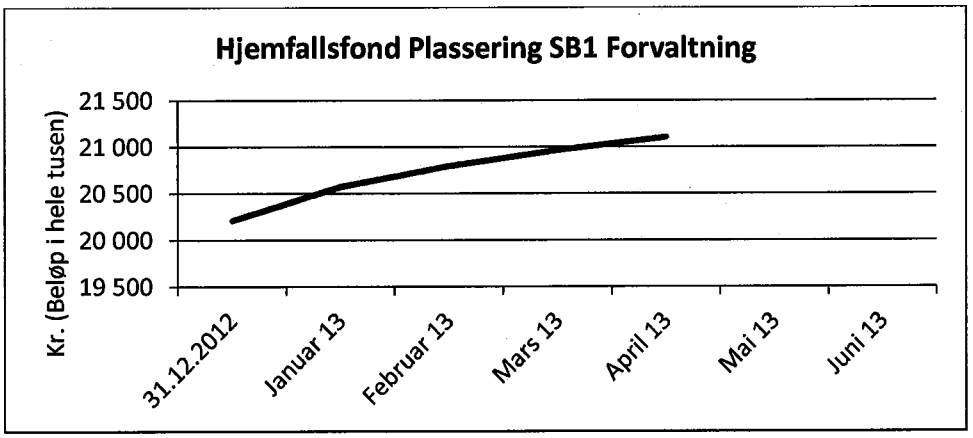
Fondet har siden oppstart i 2002 hatt en årlig avkastning på 15,0 prosent sammenlignet med 13,4 prosent for Oslo Børs Fondsindeks. Tilsvarende tall hittil i år er 8,3 prosent mot 8,1 prosent for referanseindeksen.

2 PARETO HØYRENTE
Fondet investerer i verdipapirer utstedt av finansinstitusjoner og industriforetak. Fondet kan plassere i ansvarlige lån. Disse kredittobligasjonene forventes å gi fondet en høyere avkastning enn tradisjonelle pengemarkedsplasseringer. Fondet vil i hovedsak investere i obligasjoner utstedt av norske selskaper. Den gjennomsnittlige durasjon ligger mellom null og to år. Fondet vekter 100 prosent ved beregning av egenkapitalkrav for banker, pensjonskasser og forsikringsselskap.

Tabell 30 - Vektingen mellom de to fondene

	Markedsverdi	Vekt %
Pareto Aktiv	8 680 939	32,40 %
Pareto Høyrente	18 112 114	67,60 %
TOTALT	26 793 053	100,00 %

Figur 3 – Utvikling plassering SB1 forvaltning 2013



Kommunens plasseringer i Sparebank 1 Forvaltning er satt sammen av forskjellige rente og aksjeprodukter med vekting i tråd med vedtatt finansreglement. Pr 30.04. er vektingen mellom de ulike produktene som følger:

Tabell 31-Vekting mellom de ulike plasseringsproduktene

	Markedsverdi	Vekt %
BANK o.l.	1 271 264	6,02 %
OBLIGMRK	13 997 856	66,33 %
EK-BEVIS	201 182	0,95 %
AKSJER NORGE	2 252 265	10,67 %
AKSJER UTL	3 381 982	16,03 %
TOTALT	21 104 549	100,00 %

Generelt er kommunens plasseringer er basert på en forsiktig risikoprofil i tråd med vedtatt finansreglement. Hovedvekt ligger på langsiktige norske obligasjoner med forventet god avkastning.
Pr. 30. april er verdien på plasseringene økt med 1,9 mill. kr. sammenlignet med 31.12.2012.

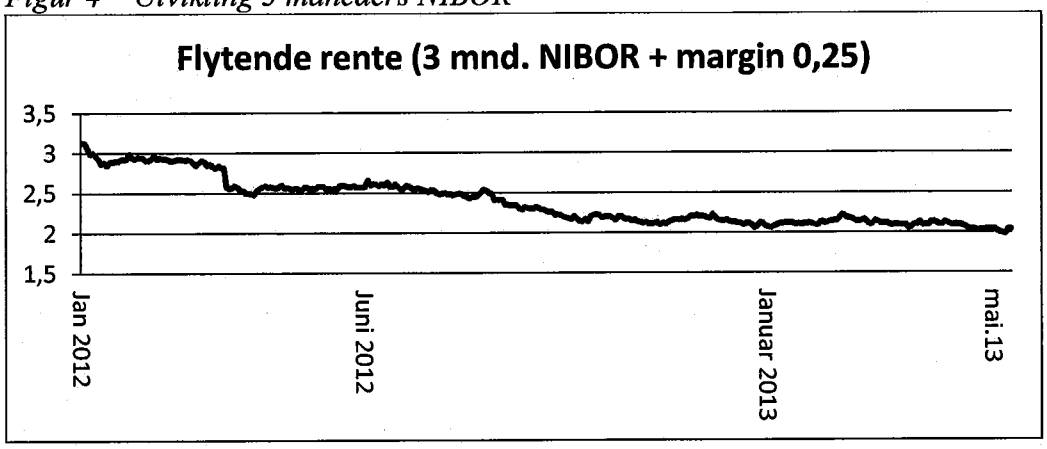
6.3 Gjeldsportefølje

Kommunens langsiktige gjeld består nå av 4 lån i Kommunalbanken og 1 lån i KLP Kommunekreditt
I tillegg har kommunen diverse lån til videre utlån i Husbanken.

Tabell 32 – Fordeling gjelden pr. 30. april 2013

	Opprinnelig låneopptak	Restgjeld 30.04.13	Rente pr. d.d.	Andel	Rentevilkår	Rentebinding utgår	Innfridd år:
KOMMUNALBANKEN	211 244	172 943	2,10 %	37,56 %	Reg mot NIBOR kvartal		2031
KOMMUNALBANKEN	100 000	94 737	3,61 %	20,58 %	Fastrente 5 år	Des. 2016	2030
KOMMUNALBANKEN	72 800	66 733	3,83 %	14,49 %	Fastrente 5 år	Juli 2015	2040
KLP/Kommunekreditt	64 200	62 060	3,39 %	13,48 %	Fastrente 3 år	Des. 2014	2041
KOMMUNALBANKEN	64 457	63 920	2,10 %	13,88 %	Reg mot NIBOR kvartal		2042
Totalt	512 701	460 393		100,00 %			

Figur 4 – Utvikling 3 måneders NIBOR



Figur 4 viser utviklingen i 3 måneders NIBOR (inkl. fastsatt margin 0,25). Som det framgår har den flytende renten beveget seg lite siden årsskiftet. Når dette skrives har vi en flytende rente på 2,12 %.

FAUSKE KOMMUNE	INVESTERINGSPORTEFØLGE 2012 - status pr 31.8.2012				Vedlegg
PROSJEKT	BEVILGNING 2012	ØKONOMISK RAMME	FORUTSETNINGER	STATUS FRAMDRIFT	ØKONOMISK STATUS
Skolemateriell	1000	2000	1000 pr år tom 2013	Pågående program	
IT-utstyr	1200		Årlig 800 fom 2013	Pågående program	
IKT-folkevalgte	300		Lesebrett folkevalgte	Iverksatt	
FUNKE			Helsenett		
Aksjon skoleveg	200		Trafikksikkerhetsplan	Forslag til trafikksikkerhetspl lagt fram	
Erikstad kirkegård	2450	8350		Arbeid pågår i regi av Kirkel fellesråd	
Servicebygg Erikstad kirkegård		4100		Grunnarb utført	
				Avventer stabilisering	
				Byggestart tidligst 2013	
Omsorgsboliger Fauske sentrum	300		Samarbeid med eksterne aktører	Ny intensjonsavtale m/ISBBL godkjent	
				Konkrete prosjekter vurderes	
Omsorgsboliger Strømsnes			Strømsnesgården, ev nybygg		
Elaveien - Demensboliger				Utkast reg plan ferdig	
				Gjennomføring i hht intensjonsavtale	
				m/ISBBL vurderes	
Tilrettelegging samhandlingsreformen	2200				
Torggt 16		2500		Prosjektet igangsatt	
Sulitjelma skole	20000	77728	I hht godkjent prosjekt	Byggearbeidene i gang	Sak vedr
				Utfordringer tilførselsanlegg VVA	skole/barnehage
				Fremdriftsplan forskyves, dermed	forberedes
				også økte kostnader (prisstigning i	Herl også
				3-4 mnd	gjennomgang av
				Sak vedr innpassing barnehage forberedes	økonomisk status
Vestmyra skole	11000	216000	Alternativ sentralskola	Ny skolestruktur godkjent	
			Skolestruktur avklares	Oppstart prosjekt ny skole forberedes	
Valnesfjord skole			Renovering/nybygg	Prio etter Sulitjelma og sentr.skole	
			Sammenheng flerbrukshall		
			Alternative finansformer skal vurderes		
Barnehage Erikstad		800	Leieavtale utgår	Leieavtale forlenget med 3 år	
			Sammenheng skolestruktur sentrum		
Barnehage Sulitjelma		1100	Vurderes sammen med skoleutbygging	Vurdering pågår/sak forberedes	
Boliger Blåskjellvn		5050		Bygg overtatt	Overskr
				Midlertidig brukstillatelse gitt	2-300.000,-
Boliger Tareveien		830	Rehabilitering		
				Ev samarbeid VGS/Husbank forberedes	
Oppgradering eksisternde boligmasse	2000	10000	Paviljongene prioritert	Planlagt arbeid ute på anbud	
				Omprio ventilasj Sagatun	
Lastebil	2300			Bestilt, klar til brøytesesong	
Oppgradering maskinpark		8000	Årlig sum- 2000 - uspesifisert	Forberedes mot budsj 13/ø-plan	
			Prioriteringsliste må utarbeides		
Oppgradering gatelys	500		Årlig sum- 500 - uspesifisert	Prioriteringsliste godkj PLUT	
				Rammeavtale inngått	
Kulturhus	500		Avklare innhold og omfang	Oppnevnt kulturhuskomite i gang	
			Rådhuset prio lokalisering	Sekretariat: enhet kultur	
			Etablere egen kulturhuskomite		
Sulitjelma samfunnshus	300		Avklare konsekv av fortsatt forsvarl drift	Overført driftsregnskapet	
Veg Hauan - Finneid	5000	5000	Ferdigstilling	Prosjektet pågår i hht intensjonene	
Infrastruktur Sulitjelmafjellet	2000		Parkeringspl Skihytta	Samarb m/vegvesen og SKS etablert	
			Parkeringspl Kjelvannskryss	Prosjektet pågår i hht intensjonene	
			Parkeringspl Daja (turistløypa)		
			Samarb Fylkeskomm, SKS, Statsskog og frivill		
Øvrige veinett	3000			Prioriteringsliste godkj PLUT	
				Arbeid igangsatt i hht forutsetningene	
Fotballhall	9400	14400	Klargjøring tomt i 2012	Grunnundersøkelse/vurdering aug.	
			Inv tilskudd i 2013	Plantilsk FS	
			Fullfinansiering må avklares med Fauske Spri	Avklaring ansvarsfordeling pågår	
			Samarbeidsavtale/ansvarsavklaring	Avventer fullfinansiering	
Klungset Skianlegg	300			Sak F 5/3-2012	
				Overf driftsregnskap	
				Utbetalt	
Kunstdekke Valnesfj grusbane	1100		Inkl flombelysning	Arbeidet igangsatt	
			Fullfinansiering må avklares med Valnesfj IL		
Klargj tomter Valnesfjord		2000	Fra tomtefond	Avkl grunneier pågår (Furnesfeltet)	
			Prio Furnesfelt og Haganeshaugen	Haganeshaugen sak F 23.4.2012	
Salg kommunal eiendom	-7000		Alle typer eiendom	Pr sept 2012	4136

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4198 Arkiv sakID.: 13/1020	Saksbehandler: Frank Bernhardsen	
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Kommunestyret			
Sak nr.: 049/13 018/13 051/13	DRIFTSUTVALG ELDRERÅDET FORMANNSKAP KOMMUNESTYRE		Dato: 22.05.2013 30.05.2013 03.06.2013 20.06.2013

BUDSJETT 2013 - DRIFTSTILPASNINGER

Vedlegg: Ingen

Det vises til:

1. Regnskapsresultat for 2012 spesielt mht resultatene for driftsenhetene
2. Kostraanalyse framlagt i kommunestyret 8.5.2013
3. Gjennomgang av innspill med sikte på kostnadsreduserende tiltak i kommunens drift i driftsutvalgets møte 10.4.2013.

Parallelt med denne saken arbeider rådmannen nå også med økonomimelding 1/13 hvor den økonomiske status pr 30.4.2013 vil bli gjennomgått.

Kommunestyret har bedt driftsutvalget gjennomgå den økonomiske situasjonen for kommunen og å fremme nødvendige forslag for å bidra til å skape nødvendig balanse i kommunens drift.

Denne saken og økonomimeldingen henger naturlig nok nøye sammen og vil bli sluttbehandlet samtidig i kommunestyret 20.6.2013.

Gjennom den nye midlertidige endringen i kommunens organisasjon har det vært rådmannens klare mål å sette et kraftig fokus på økonomistyringen i de enkelte virksomheter. Rådmannen har vært tydelig på det ansvaret som alle virksomhetsledere har for å ta nødvendige grep for at driften skjer i hht de rammer kommunestyret har satt i sitt budsjettvedtak.

Rådmannen er tilfreds med de prosesser som nå foregår i de forskjellige samhandlingsområdene og forventer at dette vil vise resultater.

Resultatene for 2012 viser at særlig omsorgstjenestene har store utfordringer. Disse er så betydelige at det ikke er grunnlag for å vente at vi oppnår budsjettbalanse i inneværende år. For at dette skal kunne skje vil det være nødvendig å få iverksatt de strukturelle grep som omsorgsplanen legger opp til.

Rådmannen forutsetter å komme tilbake til driftsutvalget fortløpende utover i 2013 for å drøfte/foreslå nødvendige tiltak som kan bidra til at vi makter å gjennomføre de tiltak som er nødvendige for å få kontroll/balanse i kommunens drift. Rådmannen konstaterer at vi har hatt uvanlig store kostnader til vedlikehold (brøyting) av våre veger i vinter. Likeså forårsaket flomsituasjonen i vinter betydelige ekstrakostnader.

Det synes også som at pensjonskostnadene er budsjettert for lavt. Rådmannen vil i økonomimeldingen gjøre en nærmere vurdering av dette, men vi må forvente at behovet for driftstilpasninger vil øke.

I det etterfølgende vil rådmannen gjennomgå de tiltak/forslag som frem til nå er bearbeidet/utviklet i samordningsområdene:

HELSE OG OMSORG:

Kortsiktige tiltak: Forventet resultat på årsbasis: 5 – 6 mill kr

- Utfasing dobbeltrom
  Kan frigjøre ressurser til Hjemmebasert omsorg

- Ikke bruke tjenester fra vikarbyrå
  Billigere å bruke egne ansatte

- Evaluering 3 pilot turnuser
  Sommer/Høst 2013

- Rehabilitering & Korttidsavdeling
  Må behandle riktig pasientgruppe

- Bedre bruk av sykepleierressurser gjennom bedre samhandling mellom avdelinger og enheter

- Redusere nattevakter med minimum 1 nattevakt Juni 2013

- Vurdere alle kjøp og reiser

- Gjennomgang av alle Prosjektstillinger

- Storkjøkkenet må vurdere råvarebruken

Langsiktige tiltak: Forventet resultat på årsbasis: 7,5 mill kr

- Administrativ organisering
  Vurdere ledertettheten i samordningsområdet

- Riktig tjenestetilbud til brukerne i hht omsorgstrappa
  Iplos - Registrering og oppfølging av ca.400 brukere

- Rendyrking av Hjemmetjenesten ved å skille ut Hjemmehjelp fra Hjemmesykepleie

- Hverdagsrehabilitering ved å etablere «hjemme-trenere» for selvhjelp
- Torggata 16 - Optimalisering av drift gjennom samlokalisering (2014)
- Gjennomgang av Nattjenesten
- Paviljonger i drift som omsorgsbolig
- Bemanningskontoret kan gi resultater i form av bedre turnuser og mindre vikarinnleie

I annen sak fremmer rådmannen forslag til en varig strukturell endring i helse og omsorgstilbudet i Sulitjelma. De kostnader som følger med denne omleggingen forutsettes dekket innenfor de totale rammer som omsorgstjenesten nå disponerer.

OPPVEKST/KULTUR:

Kortsiktige tiltak: Forventet årseffekt: 2,33 mill kr

• Reduksjon av stillinger i skolesektoren	1,5
• Vakant skolefaglig rådgiver	1,0
• Vakant enhetsleder barne og famileenheten-	1,0
• Vakant stilling helsesøster fra og med sept 2013,	0,75

- Interne omprioriteringer
- Fokus på vikarer
- Vakanser
- Avvikling av arbeidsavtaler
- Mere fokus på samhandling

- Mulige tiltak utover dette:

  Avvikle det pedagogiske tilbudet på familiesenteret som ikke er en lovpålagt oppgave. Innsparingspotensiale på årsbasis ca 0,5 mill kr.

  Dette tiltaket bearbeides videre og blir ev realitetsbehandlet på et senere tidspunkt.

Langsiktig tiltak:

- Fra 2016/2017 vil endringer skole- og barnehagestruktur gi en økonomisk gevinst

PLAN OG KOMMUNALTEKNISKE TJENESTER:

Kortsiktige tiltak: Forventet årseffekt: Budsjettrammen skal overholdes

Enhet Bygg/eiendom/idrett:

- Sommerstenging Fauskebadet
- Stenging av Sulisbadet permanent
- Ny renholdsplan, eksisterende plan er mer enn 15 år gammel, samtidig som vi ser fra FDVU analysen at kostnadene innen renhold er for høye.
- Ikke inntak av vikar før etter 3 dager. Brukerne må ivareta enkelte funksjoner og ettersyn, toalett o.l. Egne ansatte brukes som sykevikarer, ved å flytte personell fra en virksomhet til en annen.
- All overtid skal beordres/godkjennes. Overtid som ikke er godkjent/beordret blir ikke utbetalt. Unntak er nødsituasjon som oversvømmelse eller brann o.l. Ansvarlig : alle
- Energiregistrering på hvert bygg og oppfølging i forhold til tidligere år. Avvik faktureres bruker.(Månedlig gjennomgang ved ansvarlig vaktmester)
- Ikke byggrelaterte kostnader er **brukers ansvar**.
- SD anlegg og styringer: Nattsenking, helgestopp, stopp i ferier og bevegelige helligdager. Kun full belastning på ventilasjon når bygge er i fullt bruk. Lettere bruk av byggene krever ikke ventilasjon, dører og vinduer brukes til lufting
- Minimum vedlikehold bygg - kun liv og helse og forebygging som kan forhindre ytterligere skader og/reduserte inntekter.
- Helse/sosialsenter i Valnesfjord er et bygg som delvis er i bruk. Noen av kommunens funksjoner kan flytte inn hit og ut fra leide arealer.

Enhet VVA:

- Høy terskel for når mannskaper rykker ut i fm vedlikehold av veger (også brøyting)
- Kun brannslukking av vegskader, kantslått, merking av fotgjengeroverganger, høvling grusveger.
- Ikke pærebytter gatelys i år

Rådmannen viser til foranstående gjennomgang og ber om tilslutning til de tiltak som foreslår/prosesser som gjennomføres.

Rådmannen forutsetter fortløpende å komme tilbake til driftsutvalget hvor den økonomiske status vurderes og ev nye tiltak blir lagt fram.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING :

Det vises til rådmannens framlagte oversikt over tiltak og pågående prosesser for å bedre budsjettbalansen i Fauske kommune. Driftsutvalget anbefaler formannskap og kommunestyre å gi sin tilslutning til disse.

DRIF-049/13 VEDTAK- 22.05.2013

Mailen Toften (H) foreslo endring i plan og kommunaltekniske tjenester:
Kulepunkt 2.
Ønsker å endre punktet til:

- Stenging av Sulisbadet midlertidig.

- Ønsker ei eventuell stenging av Sulisbadet tatt opp som egen sak.

H's forslag kulepunkt 2 ble enstemmig vedtatt.
H's forslag (egen sak) ble enstemmig vedtatt.
Rådmannens forslag til innstilling med H's endringsforslag ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer.

INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET:
Det vises til rådmannens framlagte oversikt over tiltak og pågående prosesser for å bedre budsjettbalansen i Fauske kommune. Driftsutvalget anbefaler formannskap og kommunestyre å gi sin tilslutning til disse med følgende endring i plan og kommunaltekniske tjenester:
Kulepunkt 2.
Endres til:

- Stenging av Sulisbadet midlertidig.

- Ønsker ei eventuell stenging av Sulisbadet tatt opp som egen sak.

Even Ediassen
Rådmann

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4326 Arkiv sakID.: 13/1056	Saksbehandler: Gunnar Sveen
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: kommunestyret		
Sak nr.: 052/13	FORMANNSKAP KOMMUNESTYRE	Dato: 03.06.2013 20.06.2013

PERSPEKTIVMELDING 2014-2025

Vedlegg: Perspektivmelding 2014-2025

Sammendrag:

Se vedlegg.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING :

1. Perspektivmeldingen tas til orientering
2. Målsettingen om korrigert resultatgrad oppholdes for å oppnå et godt økonomisk fundament for fremtiden. For 2014 er målet er 1,5 prosent, og at en innen 2020 når en målsetting på 3 prosent.
3. Fellesinntektene slik det fremkommer i perspektivmeldingen , unntatt statlige rammeoverføringer, blir benyttet som en forutsetning i økonomiplanperioden 2014-2017. Statlige rammeoverføringer i perioden oppdateres iht statsbudsjettet.
4. Budsjettrammen 2014 for alle resultatenhetene samlet er 460,6 mill. kroner.
5. Rådmannen fordeler totalrammen på de enkelte resultatenhetene, slik at rammebudsjettering kan gjennomføres.

Even Ediassen
Rådmann

PERSPEKTIVMELDING 2014-2025

FAUSKE KOMMUNE

Innhold

1.0 Innledning 3
2.0 Planforutsetninger og utfordringer 4
2.1 Økonomiske utfordringer for Fauske kommune 4
2.2 Økonomiske utsikter nasjonalt 5
2.3 Kommune proposisjonen 2014 7
2.4 Befolkningsutvikling Fauske kommune 8
3.0 Analyse av inntektene i perioden 2014-2025 11
3.1 Statlig rammeoverføring 11
3.2 Kraftinntekter 11
3.3 Eiendomsskatt 12
3.4 Andre felles inntekter 13
3.5 Fond 13
3.6 Oppsummering inntekter i perioden 13
4.0 Analyse av utgiftene i perioden 2014-2025 14
4.1 Demografiske konsekvenser 14
4.2 Kompensasjon for lønn og prisstigning 14
4.3 Endringer i pensjonsutgifter 15
4.4 Konsekvenser av premieavviket 15
4.5 Konsekvenser investeringer 16
4.6 Andre driftstilpasninger i perioden 17
5.0 Økonomisk handlefrihet 2014-2025 18
6.0 Rammeberegning 2014 19
Vedlegg 20
Vedlegg 1 – Detaljert prognose for utgiftsutjevning 2013-2022 20
Vedlegg 2 – Oppsummert KOSTRA-analyse 2012 21
Vedlegg 3 - Utdrag fra veileder i økonomistyring for folkevalgte, ... 22

1.0 Innledning

Hensikten med perspektivmeldingen er å analysere de økonomiske rammebetingelsene og påpeke konsekvensene av dette i et langt perspektiv. Kommunestyret vil da kunne aktivt forholde seg til fremtidige utfordringer. Perspektivmelding er første del av økonomiplanprosessen 2014-2017 ved at en tydeliggjør de økonomiske utfordringene i kommende periode. Analysene er også grunnlaget for å fastsette resultatenhetenes totale budsjettramme for 2014.

Fauske kommune har vedtatt ny kommuneplan, strategisk del for 2012-2025. I planen fremkommer følgende visjon og strategiske utfordringer som kommunen kontinuerlig skal ha oppmerksomheten rettet mot.

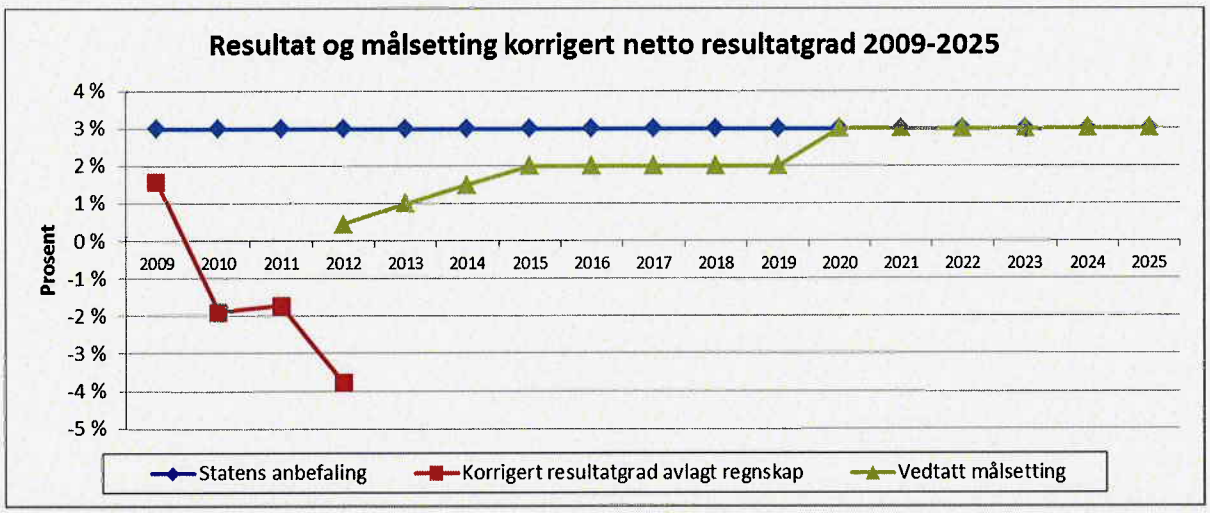
Visjon – Fauske mot år 2025

Fauske – folkehelsekommunen der alle trives

Økonomiske målsettinger

For å kunne oppfylle og legge til rette for visjonen til Fauske kommune må kommunen ha et økonomisk fundament. I perspektivmeldingen 2013- 2025 ble det vedtatt målsettinger knyttet til korrigert resultatgrad. Korrigert resultatgrad er det økonomiske resultatet før regnskaps-tekniske føringer. Dette er en god indikator for det økonomiske fundamentet. For 2012 ble ikke målsettingen oppfylt, samt at budsjett 2013 er ikke i samsvar med vedtatt målsetting. Målsettingen er tidligere vedtatt til 1,5 prosent i 2014, og at en innen 2020 oppnår en korrigert resultatgrad på 3 prosent.

Figur 1- Resultat og målsetting korrigert resultatgrad 2009-2025



Figur 1 viser et stort avvik fra målsetting i 2012. Med bakgrunn i de siste tre års resultat vil det være en utfordring å kunne imøtekomme målsettingen.

2.0 Planforutsetninger og utfordringer

2.1 Økonomiske utfordringer for Fauske kommune

Driftsregnskapet for 2012 viste et positivt netto driftsresultat på kr 1,84 mill. kroner og et regnskapsmessig merforbruk på 1,75 mill. kroner.[1] Bak disse tallene skjuler det seg et netto inntektsført premieavvik på 15,9 mill. kroner. Premieavviket er ingen reell inntekt, og må dessuten utgiftsføres over de neste 10 årene. Netto driftsresultat 2012 inneholder også inntektsført momskompensasjon fra investeringer på 10,9 mill. kroner, ser vi at netto driftsresultat i realiteten er negativt med 24,9 mill. kroner i 2012. Dette er et meget svake tall som Fauske kommune ikke kan drifte med over tid.

Driftsresultat

Netto driftsresultat i prosent av brutto driftsinntekter er et viktig nøkkeltall for kommunen. Dette viser hvor mye kommunen kan disponere til investeringer og avsetninger etter at en har betalt løpende driftsutgifter, renter og avdrag. Statens anbefaling til kommunene er at netto driftsresultat i prosent av brutto driftsinntekter bør være på 3 prosent. For å få et riktig bilde av driften, er det nødvendig å se bort fra en del regnskapsposter som påvirker driftsresultatet – viser her til årsmelding for 2012.

Tabell 1 – Resultatgrad 2012-2009 i prosent og mill. kroner

Prosent	2009	2010	2011	2012
Netto resultatgrad	5,33 %	0,29 %	-1,08 %	0,27 %
Korrigert netto resultatgrad*	1,59 %	-1,89 %	-1,73 %	-3,78 %
Målsetting				0,40 %
Avvik fra målsetting				-4,18 %

Mill. kroner	2009	2010	2011	2012
Netto driftsresultat i regnskapet	32,98	1,77	-7,00	1,85
Korrigert netto driftsresultat*	9,46	-11,36	-11,12	-24,98
Målsetting				2,64
Avvik fra målsetting				27,62

**Korrigert for premiavvik pensjon, endring verdipapirer, inntektsført momskomp*

For 2012 var vedtatt målsetting 0,4 prosent, noe som skulle gitt et netto korrigert driftsresultat på 2,64 mill. kroner. Resultat ble et avvik på 4,18 prosent eller 27,62 mill. kroner i forhold til den vedtatte målsettingen. Over tid kan ikke den korrigerte resultatgraden være negativ, da dette bringer kommunen inn i et økonomisk uføre ved at kommunen tilslutt går tom for likvide midler.

Pensjonsutgifter

Det har vært store økninger i kommunens pensjonsutgifter. Spesielt var det en stor økning fra 2011 til 2012. Lavere garantert rente og krav til avsetninger i pensjonsselskapene er viktige

[1] *Forskjellen på disse to resultatbegrepene er at det første viser resultat før såkalte interne finansieringstransaksjoner som består av overføring til investeringsregnskap samt bruk og avsetning av fond.*

forklaringer. Det forventes en økning i pensjonsutgiftene frem til 2016. Regnskapsteknisk kompenseres de høye pensjonsutgiftene med positive premieavvik. Bruk av premieavvik reduserer kommunens likviditet, samt at det dekker over de reelle driftsutfordringene.

Kraftinntekter
Kraftinntekter fra konsesjonskraft og aksjeutbytte er inntekter forbundet med en viss risiko. Fauske kommune er helt avhengig av disse inntektene for å ha tilstrekkelig finansiering for å videreføre dagens driftsnivå. Kraftinntektene (konsesjonskraft og utbytte) er redusert med ca 10,0 mill. kroner til sammen de to siste årene. Eiendomsskatt på verker og bruk (kraftverk) har økt i perioden og kompenserer noe for bortfallet av kraftinntektene. Reduserte kraftinntekter fører til ytterligere økonomiske utfordringer for Fauske kommune.

Tilpasninger
For å oppnå en sunnere økonomisk drift må driften tilpasses og optimaliseres. Effektivisering i tjenesteproduksjon omfatter i all hovedsak reduksjon i bemanning. De siste årene har regnskapet kommet ut i balanse ved å skyve framtidige pensjonskostnader foran seg (inntektsføring av premieavvik), og ved bruk av momskompensasjon fra investeringer i driften. I årene framover vil inntektsført premieavvik begynne å virke i negativ retning. Fra og med 2014 vil all momskompensasjon fra investeringer være borte fra driftsinntektene.

Regnskapet for 2012 viser at en ikke har klart å oppnå nødvendige kutt i driften som det var lagt opp til i budsjettet. Det er på det rene at den generelle budsjettdisiplinen i Fauske kommune over flere år ikke har vært tilfredsstillende. I tillegg er det rådmannens oppfatning at det ikke er mulig å gjennomføre en omfattende driftstilpasning uten at det også vil måtte påvirke dagens tjenestenivå. Utfordringen er å kunne opprettholde en tilstrekkelig kvalitet med lavere bemanning. Alternativ eller i tillegg kan også tjenestetilbudet reduseres eller avvikles. Således vil både brukere og ansatte måtte merke at aktiviteten må tilpasses.

Kostra-analysen 2012 viser at det er mulig å tilpasse driften. Analysen viser at det er kommuner som drifter de samme tjenestene mer effektivt enn Fauske kommune. Det er grunn til å tro at siden Fauske kommune over tid har hatt gode inntekter ikke har vært kritisk nok til bruken av økonomiske midler. Det har ikke vært nødvendig å vurdere alternativer når en har hatt råd til å opprettholde og utvikle tjenestetilbudet i kommunen.

2.2 Økonomiske utsikter nasjonalt

Ifølge Statistisk sentralbyrå's (SSB) konjunkturanalyse nr 1 2013:

I Europa domineres politikken og den økonomiske utviklingen fortsatt av en finanspolitikk som kutter i offentlig sektor og øker skattene, samtidig som den europeiske sentralbanken forsøker å stimulere økonomien gjennom lave renter og ekspansiv likviditetspolitikk. SSB forventer ingen oppgang i veksten hos Norges handelspartnere i 2013. Det er bedre utsikter for 2014, men det er ikke grunn til å tro på en internasjonal konjunkturoppgang før i 2015. Denne svake utviklingen vil påvirke norsk økonomi de nærmeste årene. En må fortsatt regne med en klart lavere vekst i fastlandsøkonomien enn det som har vært vanlig i norske konjunkturoppganger. Utviklingen i norsk økonomi preges imidlertid av tre spesielle faktorer: solide statsfinanser som gjør det mulig å føre en annen finanspolitikk enn land rundt oss, en svært lønnsom petroleumssektor som ekspanderer og høy arbeidsinnvandring.

Den økonomiske veksten målt med BNP Fastlands-Norge ble på årsbasis 3,5 prosent i 2012, som er den høyeste veksten siden 2007. Unormalt høy kraftproduksjon i fjor og lav året før bidro imidlertid til å trekke denne veksten opp med 0,3 prosentpoeng slik at den underliggende veksten bare er et halvt prosentpoeng høyere enn trendveksten. Petroleumsutvinningen lå på samme nivå som året før, etter mange års fall. Dermed endte fjorårets økning i BNP i alt på 3,2 prosent, som er den høyeste veksten siden 2004.

Bruttoproduktet i offentlig forvaltning økte med bare1,8 prosent i 2012. Det er således utviklingen i markedsrettet virksomhet som har bidratt til den høye veksten i fastlandsøkonomien.

SSB's vurdering av konjunkturutviklingen de nærmeste årene er litt mindre positiv enn tidligere. En krisepreget økonomisk utvikling hos mange av Norges viktigste handelspartnere er forsterket i senere tid og i 2013 kan veksten ute bli enda lavere enn året før. Den økonomiske politikken i Norge ventes ikke å gi sterke impulser til ytterligere vekst utover at lave renter fortsatt virker positivt på innenlandsk etterspørsel.

Styringsrenta har i snart ett år vært på 1,5 prosent. Det er 0,25 prosentpoeng over det rekordlave nivået sommeren 2009. Som årsgjennomsnitt var styringsrenta på 1,55 prosent i 2012. Dette er 0,20 prosentpoeng lavere enn i 2009, som til nå har vært det laveste nivået for styringsrenta på årsbasis. Hvis ikke renta i Norge hadde vært så lav, ville krona trolig vært enda sterkere og dermed forsterket problemene for konkurranseutsatt næringsliv.

Den gjennomsnittlige utlånsrenta fra finansinstitusjoner på rammelån med sikkerhet i bolig er en god indikator for boliglånsrenta generelt. Ved utgangen av 4. kvartal 2012 var denne renta 3,7 prosent, mens gjennomsnittlig innskuddsrente var 2,3 prosent. Både rammelånsrenta og innskuddsrenta var uendret fra kvartalet før og 0,3 prosentpoeng lavere enn samme kvartal året før. Differansen mellom disse to rentene har dermed ikke endret seg det siste året.

I prognosene legger SBB til grunn at Norges Bank holder dagens styringsrente uendret ut 2013. Dette følger i stor grad av den svake internasjonale utviklingen, som gir lave renter ute. På årsbasis blir dermed styringsrenta enda litt lavere i år enn i fjor. Sterk krone, lav inflasjon og moderat press i økonomien er grunner for å holde rentenivået lavt. Høy utlåns- og boligprisvekst trekker i retning av økt rente. Norsk økonomi nærmer seg det SSB betrakter som en normal kapasitetsutnyttelse i makro, og inflasjonen vil trolig øke. SSB tror derfor at styringsrenta vil bli økt gradvis fra 2014. Pengemarkedsrenta følger i stor grad styringsrenta og er i 4. kvartal 2016 kommet opp i 4,1 prosent.

I 2012 økte inntektene i kommuneforvaltningen med knapt 6 prosent, til 410 milliarder kroner. Veksten i utgiftene var noe sterkere og underskuddet økte følgelig, fra 19 til 23 milliarder kroner. De fem siste årene sett under ett har sektoren hatt et underskudd på mer enn 100 milliarder kroner. Et høyt investeringsnivå over tid har bidratt til dette. Mange år med underskudd har ført med seg en sterkt voksende gjeld.

I både stats- og kommuneforvaltningen er det lønnskostnadene som er største komponent. 29,9 prosent av alle sysselsatte i Norge var sysselsatt i offentlig forvaltning i 2010. Antall sysselsatte personer i offentlig forvaltning har økt med 1,7 prosent fra 2011 til 2012. Denne veksten har variert lite fra år til år siden midten av 2000-tallet. Kommunale helse- og omsorgstjenester har hatt en relativt stor vekst i sysselsatte de siste årene. En finner flest sysselsatte innenfor helse- og omsorgssektoren, med 53 prosent av de sysselsatte i offentlig

forvaltning. Undervisningssektoren og offentlig administrasjon (som blant annet omfatter kommunal og statlig administrasjon, politi og rettsvesen) følger etter med andeler på om lag 20 prosent hver. Sysselsatte i forsvaret og kultursektoren utgjør små andeler av totalen.

2.3 Kommune proposisjonen 2014

I forslaget til kommuneopplegg for 2014 varsler Regjeringen en økning i frie inntekter på 5 – 5 ½ mrd. kroner. Dette er en betydelig inntektsøkning, men befolkningsveksten spiser opp mer enn halvparten.

Etter KS' beregninger vil rundt 3,1 mrd. kroner av veksten i frie inntekter gå med bare til å tilby samme standard og dekningsgrad på tjenestene i 2014 som i 2013, gitt uendret produktivitet. Bakgrunnen er den sterke befolkningsveksten Norge for tiden opplever. Men den aller største kostnadsøkningen er knyttet til den sterke veksten i aldersgruppen 67-74 år og det økte behovet for pleie- omsorgstjenester.

På bakgrunn av Prop. 146 S (kommuneproposisjon 2014) som ble lagt fram 7. mai 2013 og revidert nasjonalbudsjett 2013, har fylkesmannen laget en oversikt over de viktigste momentene.

<u>Endringer i det økonomiske opplegget for 2014</u>
Det er bare mindre justeringer i kommuneøkonomien i forbindelse med Revidert nasjonalbudsjett 2013:

- Skatteanslaget for kommunesektoren er uendret sammenliknet med anslaget i Nasjonalbudsjettet 2013. Skatteinntektene for 2012 ble 0,7 mrd. kroner høyere enn lagt til grunn i Nasjonalbudsjettet 2013. Isolert sett tilsier dette en tilsvarende oppjustering av skatteinntektene i 2013. Imidlertid er anslaget på lønnsvekst i 2013 nedjustert fra 4 til 3½ prosent på bakgrunn av lønnsoppgjøret. Nedjusteringen av lønnsveksten avlaster kommunenes utgifter, men trekker også ned veksten i skatteinntektene. Etter en samlet vurdering er skatteanslaget i 2013 ikke endret.
- Minimumstilskudd til ikke-kommunale barnehager økes. I statsbudsjettet 2013 ble det foreslått å øke tilskuddet fra 92 til 94 prosent. av det de kommunale barnehagene mottar i offentlig finansiering, med virkning fra 1. august 2013. Nå foreslås det at tilskuddet økes ytterligere til 96 prosent fra samme tidspunkt. Rammetilskuddet til kommunene økes som en følge av dette med 60 mill. kroner.
- Tilskudd til utleieboliger. Tilsagnsrammen økes med 33 mill. kroner, til totalt 522 mill. kroner. Det varsles også i kommuneproposisjonen at regjeringen vil styrke tilsagnsrammen med ytterligere 67 mill. kroner i 2014. Dette støtter opp under kommunenes boligsosiale arbeid ved at det kan gis tilsagn til enda flere utleieboliger for flyktninger og andre vanskeligstilte grupper.
- Anslaget på kostnadsvekst (deflator) i kommunesektoren i 2013 er nedjustert fra 3,3 prosent i nasjonalbudsjettet til 3 prosent. Av dette vektlegges lønnsvekst 2/3, og prisvekst 1/3. Lønnsvekstanslaget (gjennomsnitt for alle sektorer) er nedjustert fra 4 prosent i nasjonalbudsjettet til 3,5 prosent basert på ferdigforhandlede lønnsoppgjør. Nedjusteringen av deflator bidrar isolert sett til å trekke opp den reelle inntektsveksten med 1 mrd. kroner, ettersom kommunesektoren allerede er kompensert for anslått pris- og lønnsvekst i nasjonalbudsjettet (da anslått til 4 prosent). Dette er penger kommunene får beholde.

Kommuneopplegget 2014

- Regjeringen foreslår en realvekst i kommunesektorens samlede inntekter i 2014 på mellom 6 og 6½ mrd. kroner (regnet fra RNB-nivå 2013). Av veksten vil mellom 5 og 5½ mrd. kroner være frie inntekter. Regjeringen legger med dette til rette for fortsatt utbygging av kommunale tjenester.
- Inntektsveksten må ses i sammenheng med økte utgifter for kommunesektoren som følge av befolkningsvekst. Det anslås at om lag 2,8 mrd. kroner av veksten i frie inntekter i 2014 vil gå med til å dekke merutgifter knyttet til den demografiske utviklingen.
- Kommunenes pensjonspremier har økt sterkt de senere år. Premienivået vil være høyt også i 2013 som følge av at Finanstilsynet har pålagt pensjonsordningene å ta høyde for økt levealder i pensjonssparingen.
- Det høye premienivået i 2013 bidrar til en vekst i de regnskapsmessige pensjonskostnadene for 2014. Hvor sterk veksten i pensjonskostnadene vil bli er usikkert. Kostnadsveksten avhenger blant annet av innstrammingen i beregningsforutsetningene for 2014, noe som blir tatt stilling til over sommeren.

Noen statlige styringssignal

- 19. april la helseministeren fram stortingsmeldingen "Morgendagens omsorg". Meldingen legger vekt på hvordan vi skal utvikle nye omsorgsformer gjennom ny teknologi, nye faglige metoder og arbeidsformer og endringer av organisatoriske og fysiske rammer.
- Regjeringen vil arbeide videre med å styrke folkehelsearbeidet og la fram Folkehelsemeldingen (Meld. St. 34 (2012 – 2013)) 26. april. I revidert nasjonalbudsjett 2013 er det foreslått å øke tilskuddene til frisklivssentraler med 14 mill. kroner. Det er en målsetting at flere kommuner skal etablere frisklivssentraler. I revidert nasjonalbudsjett 2013 foreslås det videre å øke bevilgningen til KS i 2013 med 6 mill. kr til å etablere et folkehelsenettverk mellom kommuner. 180 mill. kroner til helsestasjons- og skolehelsetjenesten skal fordeles gjennom rammetilskuddet og er innenfor rammen for de frie inntektene til kommunene på 4-4½ mrd. kroner. Konkret opplegg for fordelingen skal skje i dialog med KS.

Oppsummert

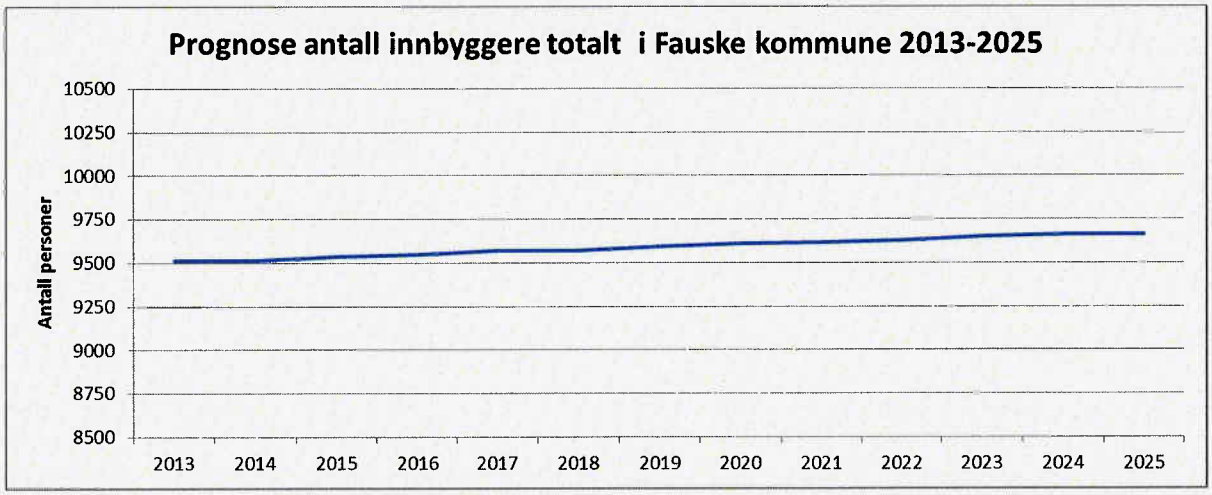
Kommuneopplegget for 2014 legger til rette for fortsatt utbygging av kommunale tjenester. Samtidig vet vi at situasjonen for kommunene fremover vil bli mer krevende. Kommunene bør være i forkant av utviklingen og se framover når de planlegger sin virksomhet. Ett av tiltakene i innovasjonsstrategien er framskrivingene av befolkningsutviklingen. Framskrivingene kan være et godt hjelpemiddel for kommunene i forhold til kommende hovedutfordringer.

2.4 Befolkningsutvikling Fauske kommune

SSB's befolkningsprognose har ulike alternativer i forhold til fruktbarhet, levealder, innenlands flytting og netto innvandring. Det vil være betydelige forskjeller i befolkningsveksten fremover, da det har vært en sentralisering av befolkning over lang tid. Det skyldes det innenlandske flyttemønsteret, hvor strømmen først og fremst går til storbyområdene. I den videre betraktningen er hovedalternativet lagt til grunn – også kalt "Middels-modellen". Denne er også benyttet i økonomiplanen 2013-2016.

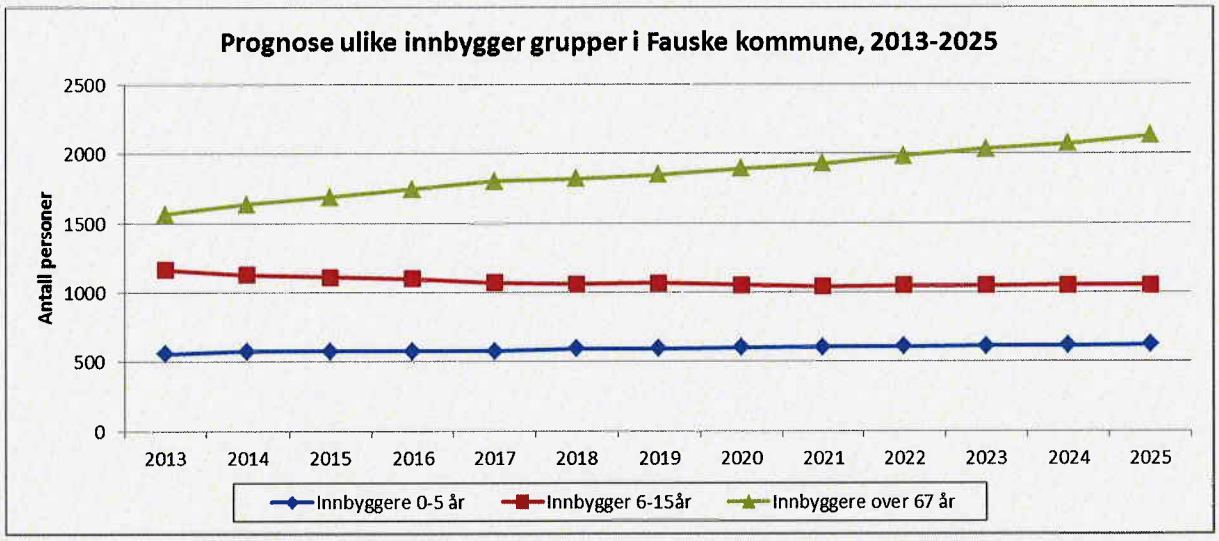
I prognosene forventes det en svak vekst i innbyggertallet totalt i Fauske kommune. Det forventes også at utviklingen i alderssammensetning vil fortsette, noe som primært innebærer flere eldre innbyggere.

Figur 2 – Forventet befolkningsutvikling totalt i Fauske kommune



Figur 3 viser utviklingen for de tre befolkningsgruppene som mottar de største ytelsene av kommunale tjenester. Befolkningsgruppen 0-5 år er stabil i hele perioden, mens gruppen 6-15 år har en svak nedgang frem mot 2017. For tjenestetilbudet innebærer det at Fauske kommune har nødvending kapasitet, men at en optimalisering av tilbudet bør gjennomføres for å sikre kvalitet og god økonomi. Når det gjelder befolkningsgruppen over 67 år er den økende i hele perioden. Det innebærer at tjenestetilbudet til denne gruppen vil øke, og det vil være helt avgjørende for en bærekraftig økonomi at dette gjennomføres med god planlegging. Det må bli større fokus på hjemmetjenesten og at tjenestetilbudet er i samsvar med omsorgstrappen.

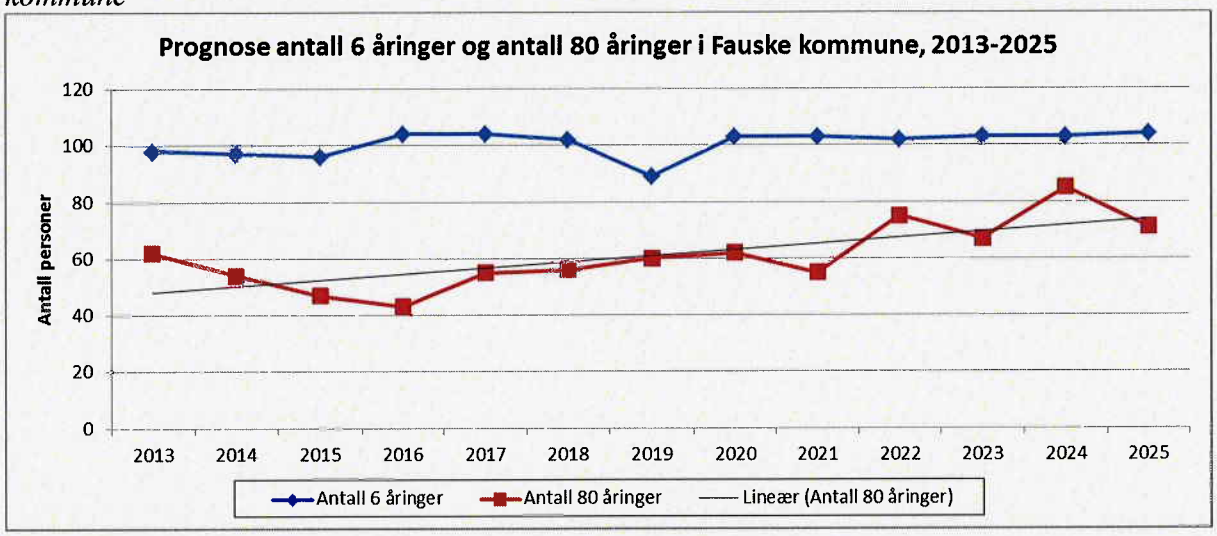
Figur 3 – Forventet befolkningsutvikling aktuelle aldersgrupper i Fauske kommune



Figur 4 viser utviklingen for 6 åringer og 80 åringer. Dette gir en god indikasjon på behovet til barnehage-/skoleplasser og institusjonsplasser. Antall 6 åringer er stabilt, noe som også figur 2 viser. Når det gjelder antall 80 åringer er trenden økende i hele perioden, og det er denne gruppen (og oppover) som vil kreve de tyngste tjenestene fra hjemmetjenesten og

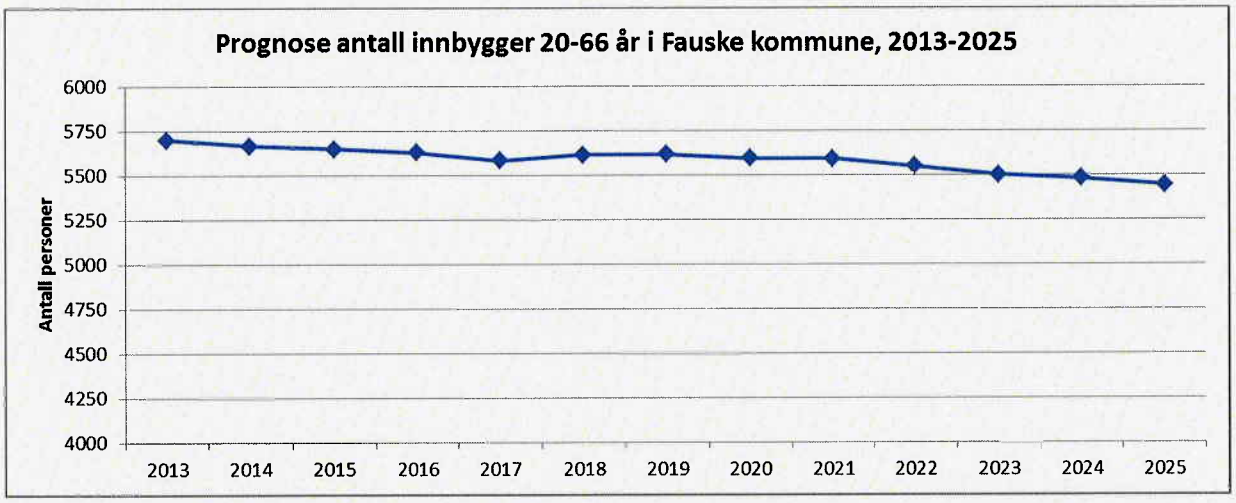
institusjon. Det blir derfor viktig at tjenestetilbudet er i samsvar med omsorgstrappen, slik at kommunen kan optimalisere bruken av kommunale midler ved at en ikke setter inn for omfattende tilbud for tidlig.

Figur 4– Forventet befolkningsutvikling for antall 6 åringer og antall 80 åringer i Fauske kommune



Figur 5 viser utviklingen for befolkningsgruppen 20-66 år. Denne gruppen mottar mindre kommunale ytelser, men det er denne gruppen som betaler skatt. Fauske kommune har lav skatteinngang i dag, og med denne befolkningsutviklingen vil den ikke økes.

Figur 5– Forventet befolkningsutvikling for aldersgruppen 20-66 år i Fauske kommune



Befolkningsutviklingen og sammensetning er den viktigste forutsetningen for beregning av fremtidige rammeoverføringer fra staten. Primært når det gjelder rammeoverføring, skatteinngangen vil også bli påvirket av befolkningsutviklingen. Hovedalternativet slik det fremstilles ovenfor legges til grunn for beregning av fremtidige overføringer fra staten.

3.0 Analyse av inntektene i perioden 2014-2025

Inntektene til kommunen består primært av rammeoverføringer fra staten. Dette er regulert av statlige føringer og fordelingsmodeller. Av andre betydelige inntektskilder, har kommunen inntekter fra kraft og eiendomsskatt. Analyser at fremtidige inntekter vil danne grunnlaget for de økonomiske rammene kommunen har tilgjengelig for drift og utvikling av tjenestetilbudet til kommunenes befolkning.

3.1 Statlig rammeoverføring

Statlige overføringer er todelt. Det er rammetilskuddet som tar utgangspunkt i befolkningssammensetning og kommunens andel av skatt på formue og inntekt.

Kommunenes Sentralforbund (KS) har en modell for beregning av rammetilskudd. Modellen bygger på den kunnskapen KS har om inntektssystemet (IS) og rammebetingelser som er trukket opp i statsbudsjett samt kommuneproposisjonen. Modellen er enkel, men samtidig fleksibel for individuelle endringer fra den enkelte kommune. Rådmannen har tidligere benyttet denne modellen i budsjettprosessen for å beregne de statlige overføringene. Erfaringene er at modellen er pålitelig.

Når en skal vurdere fremtidige rammeoverføringer må kommunen selv vurdere sin egen utvikling i folketall. I denne perspektivmeldingen er det lagt inn tall for forventet befolkningsutvikling i henhold til hovedtendensen . Konsekvensen av hovedtendens er at rammeoverføringen til kommunen øker for å ivareta at befolkning over 67år øker. Med andre ord forventes det at tjenestetilbudet til denne gruppen utvides i takt med befolkningsendringen. Øvrige endringer er mindre fremtredende.

Fauske kommune er en svak skattekommune som ligger under 90 prosent av landsgjennomsnittet. Det forventet en reduksjon i den skattepliktige delen av befolkning, slik at i forhold til det blir det ingen bedring. Den svake skatteinngangen blir kompensert en del gjennom inntektssystemet til kommunen. Når det gjelder skatteinngangen legges det inn et skattenivå som svakt reduseres i hele perioden. Det er ikke tatt hensyn til at staten kan endre forutsetninger og beregningsmetoder eller at det skjer noen nye bedriftsetableringer i Fauske som vil kunne øke skatteinngangen.

3.2 Kraftinntekter

Kraftinntekter består av konsesjonskraft og kvotekraft. Utbytte fra SKS og Fauske lysverk kan også betraktes som kraftinntekter. Kraftinntekter er forbundet med risiko, noe som passer dårlig inn i kommunal drift som trenger stabile rammebetingelser. I tillegg får Fauske kommune inn betydelige midler i eiendomsskatt fra kraftverk, noe som er en stabil inntektskilde

<u>Konsesjonskraft</u>
Som forventet ble det en betydelig lavere pris på konsesjonskraften i 2013 enn i 2012. Fauske kommune fikk en god pris på konsesjonskraften i 2012, mens den i 2013 var 30 prosent lavere. Utviklingen i kraftmarked tilsier at det ikke vil bli en prisoppgang i nærmeste fremtid. Med bakgrunn i målsettingen om utbygging av fornybar energi tilsvarende 26 TWh/år i ekstra

produksjon frem til 2020 har en innført ordningen med elsertifikat som skal stimulere til den største kraftutbyggingen i Norge noensinne. 26 TWh/år tilsvarer forbruket til halvparten av alle husholdningene i Norge. Utbyggingene av store vassdrag er gjennomført, så nå er det snakk om oppgradering av gamle kraftverk, utbygging av mange mindre kraftverk, samt vindkraft og andre fornybare kraftkilder. Bare i Fauske er det varslet utbygging av 94 GWh fordelt på 8 prosjekter. De enkelte prosjektene er såpass små at dette sannsynligvis ikke vil gi mere konsesjonskraft til kommunen. Utbyggingsavtaler må forhandles frem, noe som kan gi avgrensede inntekter til kommunen.

Med bakgrunn i den forventede kraftutbyggingen i Norge, kombinert med forventninger til mere nedbør, er det grunn til å tro at kraftprisene vil holde seg på dagens nivå til 2020 er passert.

Kvotekraft
Fauske kommunes rettigheter til kvotekraft ble i 2008 leid ut til SKS produksjon for en tiårsperiode. Som vederlag mottok kommunen en engangsutbetaling på 60,3 mill. kroner. Denne inntekten ble ved avtalens inngåelse i samråd med Fylkesmannen i Nordland kun ført i balansen, og skal deretter inntektsføres med 1/10 i perioden 2010-2020. Ny avtale må inngås fra 2021. Det er usikkert om et nytt salg i 2022 vil gi høyere inntekter, sett i forhold til de store utbyggingene som er gjennomført frem mot 2020.

Utbytte
Aksjeutbytte er fra postene i SKS og Fauske Lysverk. Av disse er aksjeposten Fauske kommune har i SKS den desidert største. Utbytte vil avhenge av resultatet for SKS, noe som henger sammen med strømprisen og investeringsnivået i SKS. Det var i budsjett 2013 lagt inn et utbytte på 13 mill. kroner, mens utbytte ble 9,3 mill. kroner. Et tilsvarende nivå på utbytte var det også i 2012.

Siden det forventes en lav strømpris fremover, samt mulig kapitalkrevende utbygginger i regi av SKS i den neste 10 års perioden, medfører det at en ikke kan legge inn et for stort forventet utbytte fra SKS. I denne inntekst analysen legges utbyttet for 2012 og 2013 til grunn for fremtidig utbytte frem til 2020. Utbytte økes gradvis fra 2020 når utbygginger er gjennomført og når kraftmarkedet forhåpentligvis har stabilisert seg.

3.3 Eiendomsskatt

Eiendomsskatten i Fauske kommune beregnes på boliger i tettbygd strøk, næringseiendommer og verker/bruk. Skatten beregnes av 25 prosent av takstgrunnlag på eneboliger, 50 prosent på næringseiendommer og 100 prosent på verker og bruk.

Eiendomsskatten utskrives etter høyeste tillatte sats fastsatt av skattedirektoratet, og er 7 promille av takstgrunnlag.

Totalt utskrevet eiendomsskatt for 2013 er beregnet til 29,9 mill. kroner. Dette er en økning fra 2012 med 2,9 mill. kroner, som en konsekvens av at maksgrensen for eiendomsskatt for kraftanlegg over 10 MW er økt noe i 2013. Det er ikke lagt inn en forventet ytterligere økning på eiendomsskatt fra kraftanlegg fra 2014.

Når det gjelder øvrig eiendomsskatt vil ny 10-årstaksering ventes å gi 3-5 mill. kr i økt eiendomsskatt i perioden 2015-2025. Legger inn i forventet inntektsprognose på 34,0 mill. kroner i eiendomsskatt fra 2015, samt en svak justering i 2014.

I denne analysen er det ikke forutsatt en økning av eiendomsskatten utover den kjente endringen for eiendomsskatt for kraftanlegg, samt ny 10-års taksering.

3.4 Andre felles inntekter

Momskompensasjon fra investeringer
Momskompensasjonsordningen ble innført fra og med 2004. Merforbruket i driften har den konsekvensen at en blir tvunget til å finansiere en del av driften med momskompensasjon fra investeringer, selv om en ikke har budsjettert med dette. Dette er i henhold til regnskapsregler. Denne muligheten fases ut etter 2014.

Rentekompensasjon for investeringer
Dette er statlige kompensasjonsordninger. Det er i 2012 budsjettert med til sammen 3,9 mill. kr i rentekompensasjon. Hensikten med dette var å stimulere til investeringer i samsvar med statlige satsingsområder. Prognosen forutsettes det at dette vil gradvis avta i takt med at lånemassen blir nedbetalt.

3.5 Fond

Det er flere typer fond som disponeres ulikt:

- Disposisjonsfond skal bestå av midler avsatt i drift og kan fritt disponeres både i drifts og investeringsregnskapet.
- Ubundne investeringsfond er fond som fritt kan benyttes til å dekke utgifter i investeringsregnskapet.
- Bundne fondsmidler består av bundne driftsfond og bundne investeringsfond. Midlene kan ikke benyttes fritt av kommunen men kun benyttes til de formål de er bestemt for.

Det er kun disposisjonsfond som kan benyttes til ordinær drift eller benyttes til dekning av regnskapsmessig merforbruk av ordinær drift. Pr. 31.12.2012 var det til sammen 12,4 mill. kroner avsatt på disposisjonsfond. Dette er redusert til 7,9 mill. kroner som følger av vedtatt inndekning av merforbruk 2012 på kr. 1,75 mill. kroner, samt at 2,65 mill. kroner er disponert til vedtatt dekning av utbetalte erstatninger til tidligere barnehjemsbarn. Dette gir en svært liten buffer mot eventuelle fremtidige underskudd.

3.6 Oppsummering inntekter i perioden

Alle tallene er i 2013 kroner. Det innebærer at en ikke har korrigert for fremtidig lønns- og prisvekst. Årsaken til det er slike forhold er svært vanskelig å forutsi. Forutsetningene for alle tallene fremkommer i punktene ovenfor.

Tabell 2 – Prognose inntekter perioden 2013-2025 (i millioner kroner)

Fellesinntekter:	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Rammeoverføring	-255,3	-258,9	-255,1	-255,3	-255,6	-257,2	-261,7	-265,4	-268,6	-274,4	-281,4	-281,4	-281,4
Skatt på formue og inntekt	-203,8	-203,9	-209,7	-215,1	-220,3	-225,1	-229,6	-233,8	-237,5	-240,8	-243,7	-243,7	-243,7
Rentekompensasjon	-3,9	-3,7	-3,5	-3,3	-3,2	-3,0	-2,9	-2,7	-2,6	-2,5	-2,3	-2,2	-2,1
Eiendomskatt	-29,9	-30,0	-34,0	-34,0	-34,0	-34,0	-34,0	-34,0	-34,0	-34,0	-34,0	-34,0	-34,0
Salg av konsesjonskraft (netto)	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-15,3	-15,6	-15,9	-16,2	-16,6	-16,9	-17,2	-17,6
Salg av kvotekraft (netto)	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-4,3	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0	-5,0
Renteinntekter	-2,5	-2,5	-2,5	-2,6	-2,7	-2,8	-2,9	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0	-3,0
Aksjeutbytte	-13,0	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,5	-10,8	-11,1	-11,5	-11,8	-12,2
Sum	-527,7	-528,9	-534,6	-540,1	-545,5	-552,3	-561,5	-569,6	-577,8	-587,4	-597,9	-598,4	-599,0

Inntektsrammen som er beregnet i tabell 2 viser inntektsramme 2013-2025 og vil være de midlene som er tilgjengelig for drift av tjenestetilbudet i Fauske kommune. Tallene er selvfølgelig usikre og mest usikre i mot sluttene av prognose perioden, men det vil etter rådmannens oppfatning være et godt grunnlag for den økonomiske planleggingen i tiden fremover.

4.0 Analyse av utgiftene i perioden 2014-2025

Ved fordeling av utgiftene er det fokus på konsekvensene for drift av resultatenheten på en slik måte at målsettingen for avsetninger oppnås og at rammen totalt for resultatenhetene er tilpasset inntektene. Videre må en ta hensyn til endringer i befolkningen som gjør at tjenestetilbudet må tilpasses i henhold til utviklingen.

4.1 Demografiske konsekvenser

Endringer i befolkningssammensetning medfører endringer i rammeoverføringen fra staten dersom dette avviker fra landsgjennomsnittet. Det som kommer tydelig i frem i prognoseberegningen er at en eldre befolkning i Fauske kommune gir større rammeoverføringen fra staten. Tabell 3 viser at dette gir økte overføringer fra staten på 12,2 mill. kroner frem mot 2022.

Selv om befolkningsgruppen 0-15 år bare har en svak nedgang er konsekvensene større enn forventet. Frem mot 2022 er det reduksjon på 10,5 mill. kroner. Dette er i forhold til et landsgjennomsnitt, slik at nedgangen i denne befolkningsgruppen er større enn gjennomsnittet for landet.

Tabell 3 – Prognose utgiftsutjevning fra landsgjennomsnitt

Nr	Indikator	2013	2016	2019	2022
1	0-15 år	-9 817	-15 036	-17 577	-20 353
2	16-66 år	-609	-1 090	-1 344	-1 652
3	67- og over	20 285	22 833	27 695	32 502
4	Annet	-1 933	1 563	5 155	8 533
	Sum utgiftsutjevning fra landsgjennomsnitt	7 927	8 270	13 930	19 030

Se vedlegg 1 for detaljert prognose for utgiftsutjevningen.

4.2 Kompensasjon for lønn og prisstigning

Det er på det rene at kommune-Norge ikke har fått kompensert fullt ut for lønns- og prisstigning i overføringene fra staten. Viser til årsmelding 2012. I overføringene fra staten gjøres det også endringer i forhold til nye tjenester (f.eks barnehage og samhandlingsreform) og at noe fjernes fra overføringen. Siden det er mange ulike endringer blir det svært vanskelig å etterprøve hvor mye som kompenseres av lønn- og prisvekst.

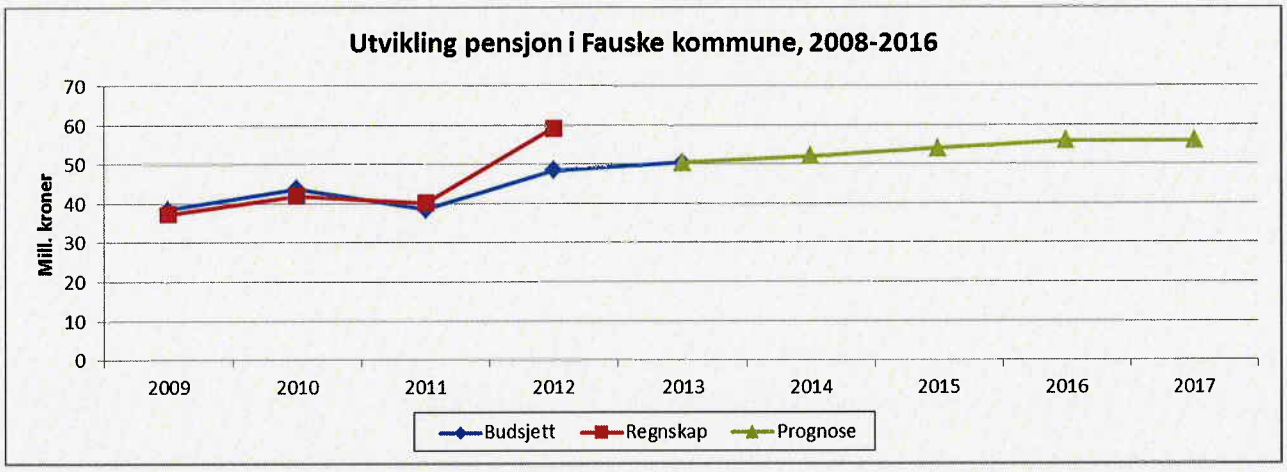
Som en konsekvens av dette er det naturlig å ta hensyn til manglende kompensasjon ved beregning av kostnadsrammen til resultatenhetene. I lyset av dette legges det inn forutsetning om at deler av lønn- og prisvekst må dekkes inn gjennom endringer i kommunal drift.

4.3 Endringer i pensjonsutgifter

Det er fra flere hold anslått at Kommune-Norge vil få en voldsom vekst i pensjonskostnadene de neste årene (viser til beregninger fra AON-Grieg). Med mindre det skjer noe helt eksepsjonelt, vil den veksten komme enten det går litt dårligere eller litt bedre i Norge. Lavere garantert rente i pensjonsselskapene er hovedforklaringen til denne utviklingen.

For Fauske kommune med en normal utvikling i pensjonskostnadene innebærer dette minst 25–30 prosent økning i kostnadene fra 2011 til 2016. Nominelt blir veksten mye større, men en del spises opp av lønns- og prisstigningen. Grovt regnet vil sannsynligvis lønns- og prisveksten i kommunen dekke ca. 1/3 av kostnaden på pensjon. Resten er finansiering kommunen må finne selv, eller de må komme som frie inntekter fra staten.

Figur 6 – Utviklingen i pensjonsutgifter (i millioner kroner)



I prognosen legges en økning på 1,4 mill. kroner i 2014 og 2 mill. kroner i 2015 0g 2016. Resten av prognoseperioden legges ingen endring til grunn. Dette er en usikker prognose, da det er ingen gode kilder som kan benyttes som grunnlag for en prognose på dette området. Pensjonsutgiftene må også sees i sammenheng med premieavvik[2]. Viser til økonomimelding nr. 1 2013 for ytterligere forklaringer til pensjonsutgifter 2013.

4.4 Konsekvenser av premieavviket

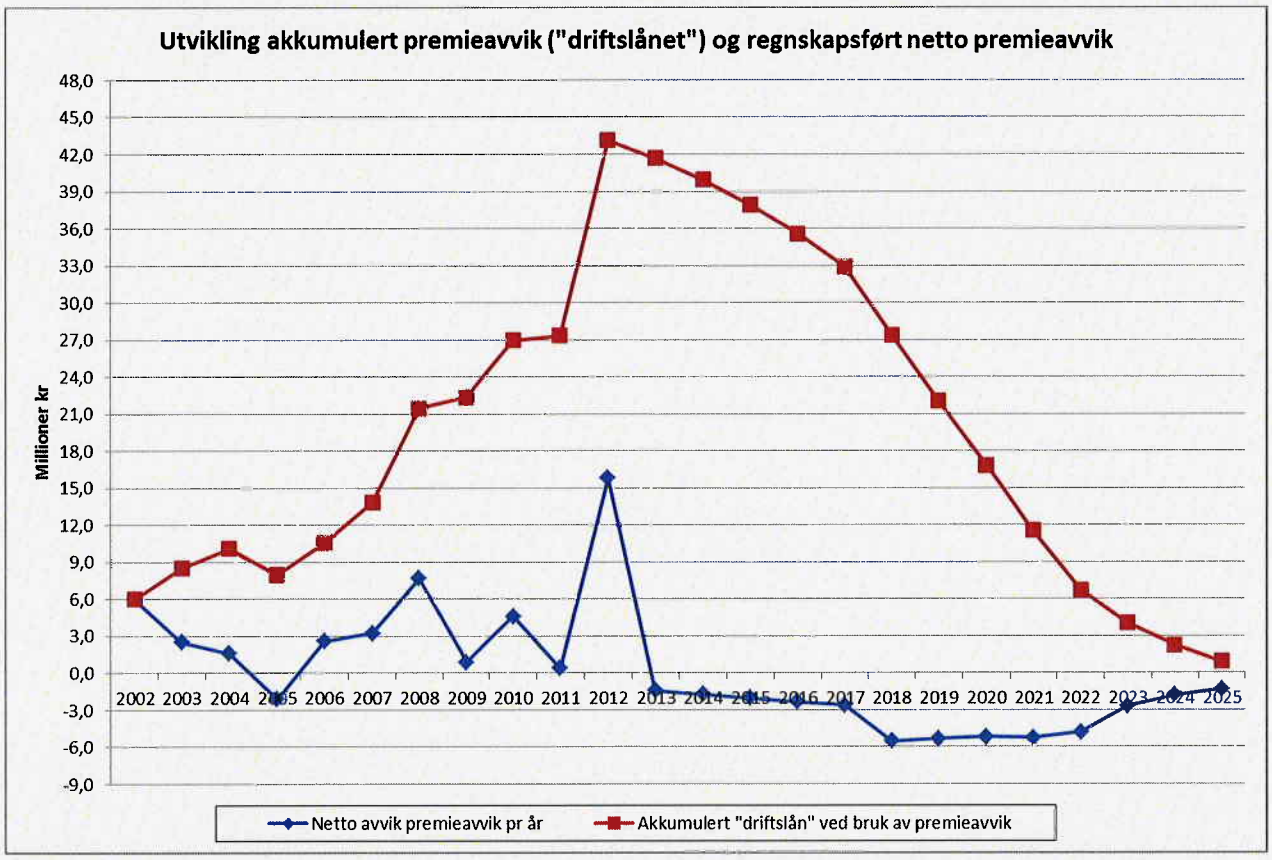
Ideen med å utjevne pensjonspremier i kommuneregnskapet var i utgangspunktet god, men dessverre har statens forutsetninger sviktet målsettingen med ordningen. Da ordningen med pensjonskostnad ble innført i 2002 var forutsetninger at den skulle sikre en utjevning av pensjonspremien over år. Dvs noen år skulle det være positive premieavvik og andre år negative premieavvik. Slik har det ikke blitt.

Med unntak av 2005 har det kun vært positive premieavvik. I de senere år har de positive premieavvikene vært store. Positive premieavvik skjuler dårlig drift i regnskapet, da positive premieavvik er en teknisk føring som ikke tilfører reelle midler. Positive premieavvik over flere år medfører at likviditeten svekkes. For Fauske kommune forventes det at ved utgangen

[2] Premieavvik forklares som differansen i kroner mellom det kommunen betaler inn i pensjonspremie til pensjonsselskapet (f.eks KLP) og en beregnet kostnad basert på kriterier fastsatt av finansdepartementet. Når premieinnbetalingen overstiger den beregnede pensjonskostnaden, oppstår et positivt premieavvik. Dette skal behandles som en inntekt som rent teknisk reduserer den samlede pensjonsutgiften i regnskapet.

av 2013 er likviditeten blitt svekket med ca 43 mill. kroner. Dette er i realiteten er driftslån som må betales tilbake innen bestemte frister.

Figur 7 – Utvikling og konsekvenser av premieavvik (i mill. kroner)



Det er veldig vanskelig å lage en prognose på fremtidige premieavvik. Slike prognoser finnes ikke. Rådmannen tror imidlertid at det vil komme endringer på dette område, da en på sikt ikke kan ha regnskapsregler som regelrett tømmer kommune-Norge for likvide midler.

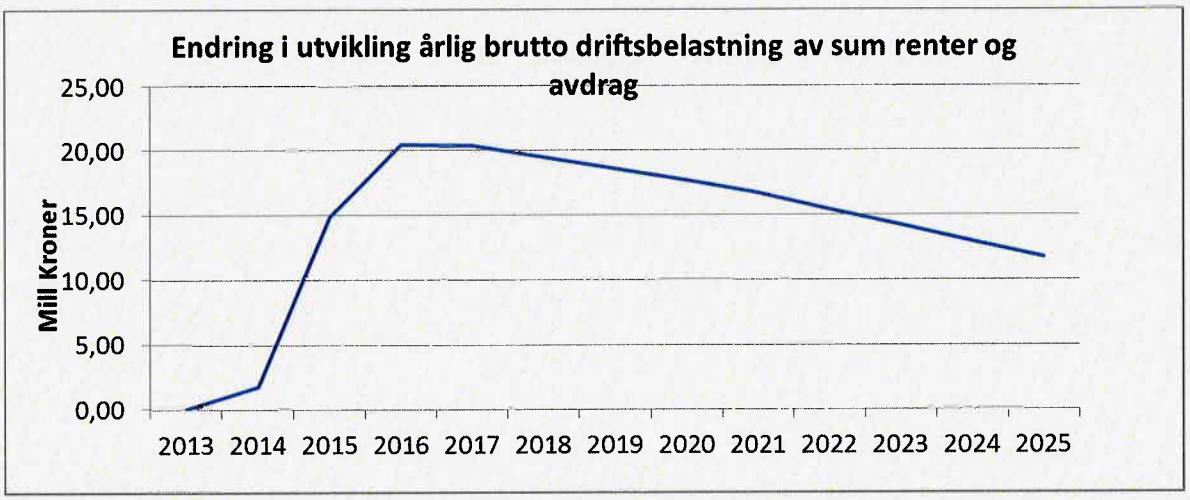
Fauske kommune har ikke budsjettert med positivt premieavvik, men tilbakebetaling av premieavviket må budsjetteres. De siste prognosene for 2013 tilsier et lavt positivt premieavvik – viser til økonomimelding nr 1 2013. Rådmannen forutsetter det samme nivået på det positive premieavviket i 2014 til 2016 som i 2013. Rådmannen forutsetter videre at ordning med positive premieavvik i praksis avvikles innen 2016 og at en etter 2017 kun skal forholde seg til pensjonsutgiften. Det som da gjenstår for kommune-Norge er å betale tilbake driftslånet de positive premieavvikene har påført kommunene.

For Fauske kommune innebærer det at en allerede i 2014 må budsjettere med netto amortifisering (tilbakebetaling) av premieavviket, jfr figur 7.

4.5 Konsekvenser investeringer

Investeringer påvirker driften gjennom låneopptak. Tilbakebetaling av lån i renter og avdrag belaster driften i lang tid fremover. Fauske kommune har i dag ikke spesielt høy lånegjeld sammenlignet med resten av kommune-Norge, samtidig er lånerenten svært lav noe som har vært situasjonen i de siste årene. Likevel må det understrekes at med det driftsnivået som er i dag, vil nye planlagte låneopptak medføre til ytterligere press på kommunens driftsøkonomi.

Figur 8 – Forventet endret utvikling driftsbelastning renter og avdrag (i millioner kroner)



Med bakgrunn i vedtatt investeringsplan vil kapitalkostnadene frem mot 2016 øke med ca 20 mill. kroner i 2016. De totale kapitalkostnadene i 2013 er budsjettert til 36,7 mill. kroner. Deretter går kapitalkostnadene ned fordi det ikke er kalkulert med nye investeringer etter 2016. Det forutsettes en lav rente i hele perioden som går fra 3,1 prosent i 2014 og gradvis opp mot 3,5 prosent i 2021. Kapitalkostnader på selvkostområdet er ikke tatt med i denne oversikten, da de finansieres gjennom avgifter.

I denne beregningen er det i tråd med vedtatt økonomiplanen for 2013-2016 at investeringene også skal delfinansieres ved bruk av kapital fra ubundne investeringsfond, samt at mva-kompensasjon for investeringer inngår også i sin helhet i finansieringen.

4.6 Andre driftstilpasninger i perioden

Det er forventet en driftseffekt i form av reduserte driftskostnader for investeringer i ny skole på Vestmyra, ny skole i Valnesfjord og etablering av omsorgsboliger i Torggata 16. Det er ikke blitt gjennomført noen nøyaktige beregninger, men utfra tilbakemeldinger fra ulike resultatenheter kan det forventes en effekt i form av reduserte driftsutgifter. Denne effekten bør beregnes mer nøyaktig, slik at tallene som benyttes i denne perspektivmeldingen er grove overslag.

I kostnadsberegning tar rådmannen hensyn til økte demografikostnader knyttet til aldring av befolkningen. Omfanget av tjenester til helse og omsorg må utvides, noe som også gjenspeiles i økte rammeoverføringer.

Økning av rammen til helse og omsorg er i forhold til det kommunen har råd til etter at krav til korrigert resultatgrad og andre forpliktelser er innfridd. Økning av rammene til helse og omsorg forutsetter at en har gjennomført nødvendige driftstilpasninger i perioden 2013-2016.

5.0 Økonomisk handlefrihet 2014-2025

Tabell 4 viser kostnadsrammene til Fauske kommune i perioden 2014-2025. Alle elementer og forutsetninger er behandlet i punkt 4. Kostnadene er begrenset til den beregnede inntektsrammen for Fauske kommunen, mao: **Spørsmålet er ikke hva det koster – spørsmålet er hva har kommunen råd til.**

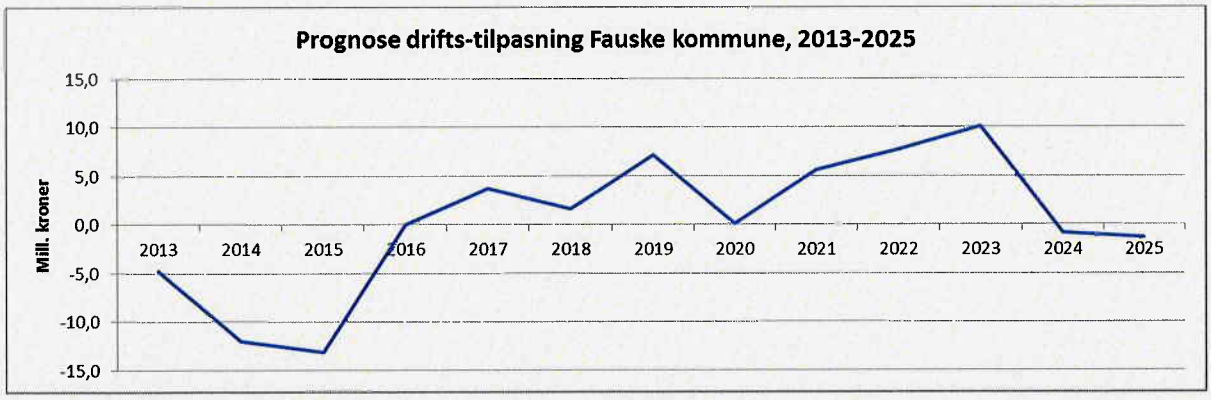
Tabell 4 – Utgifter og inntekter i perioden 2013-2025 (alle tall i 2013 kroner)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lønns utgifter enheter (Inkl ref)	398,8	394,7	386,0	377,2	376,7	381,1	384,9	393,6	396,3	403,9	413,2	424,7	427,0
Driftsutgifter enheter	191,7	190,9	189,4	187,8	187,7	188,5	189,2	190,7	191,2	192,5	194,2	196,2	196,6
Brukerbetalinger (eks refusjone	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3	-107,3
Delsum ramme	483,1	478,3	468,1	457,7	457,1	462,3	466,8	477,0	480,2	489,1	500,1	513,7	516,3
Ikke kompensert lønn/prisstigni	0,0	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,1	3,2	3,3	3,4	3,5	3,6
Pensjonsutgifter	0,0	0,0	1,6	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Økte kostnader helse og omsorg	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	1,6	7,1	0,1	5,6	7,7	10,1	0,0	0,0
Effekt ny skolestruktur ***	0,0	0,0	0,0	-5,4	-3,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Effekt torggata 16 ***	0,0	-0,9	-1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsum driftstilpasning	0,0	1,7	2,7	-0,6	5,2	4,6	10,2	3,2	8,8	11,0	13,5	3,5	3,6
Renter/avdrag	36,7	38,4	51,6	57,2	57,0	56,2	55,3	54,3	53,4	52,1	50,9	49,6	48,4
Amortifisering premieavvik**	0,0	1,7	2,0	2,3	2,6	5,5	5,3	5,2	5,3	4,8	2,7	1,8	1,3
Andre fellesutg. (kirke, brann, r	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7	12,7
Avsetning iht målsetting*	0,0	7,9	10,7	10,8	10,9	11,0	11,2	17,1	17,3	17,6	17,9	18,0	18,0
Delsum felles	49,4	60,8	77,0	83,0	83,3	85,5	84,5	89,3	88,7	87,3	84,2	82,1	80,4
Tilpasningsbehov	-4,8	-12,0	-13,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,9	-1,3
Totalt	527,7	528,8	534,7	540,1	545,6	552,3	561,5	569,6	577,8	587,4	597,9	598,4	599,0
Totalramme resultatenheter	473,5	456,1	444,6	457,1	462,3	466,8	477,0	480,2	489,1	500,1	513,7	515,4	517,3

**2013 er ikke iht målsetting*
*** Prognose 2013 tilsier negativ amortifisering. Budsjett for dette er null i 2013*
*** Basert på grove overslag. Må beregnes ytterligere for å øke kvaliteten
***** Befolkningsendring tilsier økt bruk av midler til helse og omsorg. Dette er maks i forhold til forventet tilgang av inntekter*

Med bakgrunn i de dårlige økonomiske driftsresultatene til Fauske kommune de siste tre år, som er blitt kamuflert gjennom bruk av positivt premieavvik, har en utsatt påkrevde tilpasninger. KOSTRA analysen 2012 viser også at Fauske kommune kan redusere sitt kostnadsnivå på de fleste områdene – se vedlegg 2.

Figur 9 – Forventet utvikling driftsbelastning renter og avdrag



Figur 9 viser at de store driftstilpasningene må gjennomføres i perioden frem mot 2016. Både tabell 4 og figur 9 forutsetter at det gjennomføres store tilpasninger pr år og at ingenting overføres til neste år. Frem mot 2016 må driften reelt reduseres med 29,9 mill. kroner. Det at omstillingsbehovet blir så stort skyldes økte pensjonsutgifter, reduserte kraftinntekter, samt at påkrevde endringer er blitt utsatt. Slike tilpasninger kan ikke gjennomføres med generelle "oste-høvel" kutt, men tjenestetilbudet må optimaliseres og reduseres. Dette vil kreve mot og gjennomføringsevne av kommunens politiske og administrative ledelse – se vedlegg 3. Økningen etter 2016 er forutsatt brukt på å utvikle tjenestetilbudet innen helse og omsorg.

Fylkesmannen har laget en veileder i økonomistyring for folkevalgte. Utvalgte deler av denne er gjengitt i vedlegg 3. Denne veilederen er utfyllende i forhold til perspektivmeldingen for Fauske kommune.

6.0 Rammeberegning 2014

Tildeling av foreløpige budsjettrammer vil danne grunnlaget for budsjettprosessen 2014. Tabell 5 viser den totale nettorammen til resultatenheten samlet i 2014. Denne rammen vil være basis for budsjettprosessen i 2014. Rammen kan bli endret som en følge av statsbudsjettet og lønnsoppgjøret mv.

Tabell 5 – Rammeberegning resultatenheter for 2014 (i millioner kroner)

	Rammeberegning
Beregnet ramme i 2013 kroner	456,1
Korrigert for overheng lønnsoppgjør 2013	4,5
Sum ramme resultatenheter 2014	460,6

Budsjettprosessen 2014 vil bli gjennomført i tre faser:

1. Beregning av enhetenes rammer. Rammene vil også danne grunnlaget for driftstilpasninger gjennom tiltak dersom budsjettrammen ikke er tilstrekkelig i forhold til dagens drift.
2. Neste fase er at enhetene lager et konsekvensjustert budsjett. Det innebærer å overføre budsjett 2013 over til budsjett 2014. Her tar en hensyn til alle kjente lønnsendringer i 2013, samt endringer på pensjoner. Direkte feil korrigeres. Andre endringer skal ikke utføres. Konsekvensjustert budsjett danner utgangspunktet før eventuelle påkrevde driftstilpasninger.
3. Sannsynligheten er stor for at det vil være en negativ differanse mellom konsekvensjustert budsjett og tildelt ramme. Siste fase budsjettprosessen vil være å få frem de tiltak enhetene må gjennomføre for at driftsnivå på den enkelte enhet blir i tråd med tildelt ramme. Rammen kan bli korrigert når statsbudsjettet blir fremlagt. Alle tiltak skal vedtas av kommunestyret i budsjettbehandlingen.

For at Fauske kommune skal kunne tilpasse sitt tjenestetilbud på lang sikt, samt å kunne imøtekomme planlagte investeringer, er det helt avgjørende at det vedtas et realistisk og gjennomførbart budsjett i 2014 som er innenfor rammen.

Vedlegg

Vedlegg 1 – Detaljert prognose for utgiftsutjevning 2013-2022

		Utgiftsutjevning fra landsgjennomsnitt			
Nr	Indikator	2013	2016	2019	2022
1	0-1 år	-744	-488	-489	-453
1	2-5 år	-8 262	-9 769	-8 682	-8 932
1	6-15 år	-852	-4 981	-8 759	-11 474
2	16-22 år	424	611	528	457
2	23-66 år	-1 238	-1 836	-1 998	-2 182
1	0-17 år	-61	-67	-88	-96
2	18-49 år	-254	-282	-293	-309
2	50-66 år	459	418	419	383
3	67-79 år	4 935	6 395	6 733	7 018
3	80-89 år	6 430	7 854	9 442	10 976
3	over 90 år	4 157	3 005	5 112	7 321
4	Basistillegg	2 257	2 683	3 117	3 525
4	Sone	6 406	6 863	7 320	7 750
4	Nabo	-374	-200	-20	149
4	Landbrukskriterium	241	295	349	399
4	Innvandrere 6-15 år ekskl Skandinavia	-1 189	-1 117	-1 040	-968
4	Norskfødte med innv foreld 6-15 år ekskl Skand	-321	-321	-321	-320
4	Flytninger uten integreringstilskudd	-1 512	-1 506	-1 498	-1 490
4	Dødlighet	-77	570	1 234	1 859
1	Barn 0-15 med enslige forsørgere	102	269	441	603
4	Lavinntekt	-747	-691	-631	-576
4	Uføre 18-49 år	54	123	194	261
4	Opphopningsindeks	-2 113	-2 000	-1 881	-1 769
4	Urbanitetskriterium	-1 955	-1 781	-1 599	-1 428
4	PU over 16 år	2 355	3 105	3 870	4 590
3	Ikke-gifte 67 år og over	4 763	5 579	6 408	7 187
4	Barn 1 år uten kontantstøtte	-2 849	-2 535	-2 208	-1 901
4	Innbyggere med høyere utdanning	-2 110	-1 924	-1 730	-1 548
	Sum utgiftsutjevning fra landsgjennomsnitt	7 927	8 270	13 930	19 030

Vedlegg 2 – Oppsummert KOSTRA-analyse 2012

Oppsummering KOSTRA-analayse 2012 – Sak nr KS 028/13

Tabell 1 – Brutto driftsutgifter til kulturskoler for sammenligningskommuner

Område	Driftsavvik	Merknader
Barnehage - (basert på korr brutto driftsutg per barn i kom barneh)	-6 000	Sammenlignet med kommunene Kragerø og Meløy. Inkl reduksjon i overføring til ikke-kommunale bh
Grunnskoleopplæring - (basert på korr brutto driftsutg per elev)	-10 000	Sammenlignet med kommunene Kragerø og Vefsn
Kommunehelse - (basert på netto driftsutgifter per innb.)	-6 000	Sammenlignet med Vefsn kommune
Hjemmetjenesten - (basert på korr brutto driftsutg per mottaker)	20 000	Sammenlignet med Vefsn kommune
Institusjon - (basert på korr brutto driftsutg per kom inst plass)	-24 000	Sammenlignet med kommunene Kragerø og Vefsn
Sosialtjenesten - (basert på brutto driftsutg pr sosialhj.mottager)	-8 500	Sammenlignet med kommunene Kragerø og Meløy
Barnevernstjenesten - (basert på netto driftsutg per innb 0-17 år)	-4 800	Sammenlignet med kommunene Vefsn og Meløy
Kultur - (basert på netto driftsutg per innbygger)	-6 500	Sammenlignet med Kragerø kommune
Sum	-45 800	i 1000 kr

Oppsummert i tabell 1 viser at driftsnivået til Fauske kommune er høyt i forhold til andre kommuner. Dette er egentlig helt greit dersom kommunen har midler til å opprettholde et slikt driftsnivå. Perspektivmelding 2013-2025, økonomiplan 2013-2016 og regnskapstall 2012 viser derimot at Fauske kommune har et for høyt driftsnivå i forhold til inntektene. Tabell 1 kan gi en indikasjon på hvilke områder som kan reduseres. Eiendomsforvaltning utgjør også en stor den av kommunebudsjettet, men det er ikke vurdert i denne oversikten siden det pågår et eget eiendomsprosjekt som skal fremlegges kommunestyret.

Tabell 2 – Netto driftsresultat i perioden 2009-2012

	Driftsresultat (i 1000 kr)			
	Regnskap 2009	Regnskap 2010	Regnskap 2011	Regnskap 2012
Netto driftsresultat	32 987	1 770	-7 009	1 845
Korrigert netto driftsresultat	9 468	-11 360	-11 127	-24 958

Tabell 3 – effektiviseringsbehov og økonomisk utfordring i perioden 2013-2016

	Budsjett og økonomiplan 2013-2016 (i 1000 kr)			
	Budsjett 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Ikke fordelt effektiviserings behov	-4 807	-7 276	-18 667	-24 357
Økonomisk utfordring*	-29 765	-32 234	-43 625	-49 315

** Overforbruk korrigert netto driftsresultat 2012 og ikke fordelt effektiviseringsbehov*

Utfordringen i 2013 er på 29,7 mill. kr i driftstilpasningen, når en summerer korrigert driftsresultat i 2012 og ikke fordelt effektiviseringsbehov 2013. Kravet til driftstilpasningen øker i økonomiplanperioden. Over tid er det viktig at netto korrigert driftsresultat blir positivt. For å få dette til må enhetene holde budsjettet. I tillegg til å holde budsjettene må også driften effektiviserer for at økonomiplanen 2013-2016 skal realiserer slik den nå foreligger. Økte kostnader i økonomiplanperioden skyldes økte kapitalkostnader som en følge av store investeringer i perioden. I tillegg til nødvendige driftstilpasninger kan også investeringsnivået vurderes for å redusere effektiviseringsnivået.

Vedlegg 3 - Utdrag fra veileder i økonomistyring for folkevalgte,

Utgitt av fylkesmannen i Nordland – vedlagt er 4 sider fra 50 siders veileder.

Økonomistyring er viktig på godt og vondt

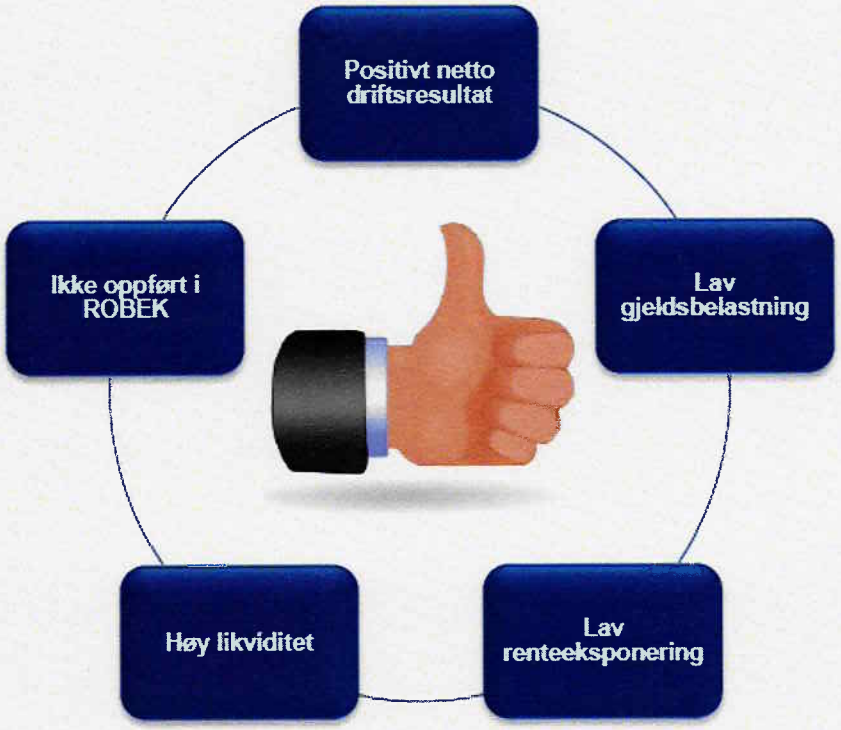
Positive effekter av god økonomistyring

- Økt politisk handlingsrom – på kort og lang sikt
- Oversikt og kontroll over ressursbruken
- Tilpasning av ressursbruken etter endrede rammevilkår
- Effektiv utnyttelse av ressursene
- Økt medarbeidertilfredshet på grunn av stabile og forutsigbare ressursrammer

Negative konsekvenser av svak økonomistyring

- Tap av handlingsrom – økonomien overstyrer politikken
- Manglende oversikt over kommunens ressursbruk
- Ressursbruk basert på slik det var før
- Ineffektiv utnyttelse av ressursene
- Byråkratisering– møter og planlegging uten resultater

En forståelse for status på kommunens økonomi gir forutsetning for å fatte gode beslutninger



Finansielle og økonomiske indikatorer gir grunnlag for å sjekke status på kommunens økonomiske og finansielle situasjon.

Fem indikatorer kan sammen indikere din kommunes økonomiske tilstand (se figur til venstre).

En solid økonomisk tilstand kan fort endres ved at det fattes beslutninger uten å ha innsikt i beslutningenes virkninger.

Som folkevalgt må du forstå hvilke konsekvenser en beslutning har for kommunenes økonomi i dag og i fremtiden under endrede rammevilkår.

Et samarbeid preget av respekt og tillit mellom de folkevalgte og administrasjonen er en forutsetning for god styring

De folkevalgtes rolle i økonomistyringen

- Utforme politikken, prioritere og fatte vedtak med økonomiske konsekvenser.
- Ivareta det overordnede ansvaret for kommunens økonomi, ved å:
  - Vedta realistisk og forpliktende økonomiplan og årsbudsjett
  - Følge opp og iverksette korrigerende tiltak ved behov
  - Godkjenne og evaluere årsbudsjett
- Følge opp varsler fra administrasjonen.

Administrasjonens rolle i økonomistyringen

- Følge opp og iverksette prioriteringene og vedtakene som blir besluttet av de folkevalgte.
- Ha det daglige, operative ansvaret for kommunens økonomi, ved å:
  - Iverksette og følge opp vedtak besluttet av kommunestyret
  - Utarbeide beslutningsunderlag, på eget initiativ eller på bestilling fra de folkevalgte
- Ivareta et selvstendig ansvar for varsle de folkevalgte ved fare for budsjettoverskridelser, avvik, og uforutsette hendelser.

Som folkevalgt er du avhengig av et godt samarbeid med administrasjonen for å få gjennomslagskraft. Det kan være lurt å utarbeide en tydelig beskrivelse av rollene, for å sikre at folkevalgte og administrasjon har samme oppfatning. Hvilken makt og myndighet som delegeres til administrasjonen må også være tydelig.

Politisk vegring fremstår som den viktigste forklaringen på at en kommune havner i økonomisk uføre

Mulige årsaker på hvorfor en kommune havner i økonomisk uføre

Én kommune er i økonomisk uføre. Den svake kommuneøkonomien er ikke et resultat av plutselige og uforutsette hendelser, men skyldes en utvikling som har pågått nokså jevnt over mange år. Situasjonen kommunen nå er i, burde derfor ikke komme som noen overraskelse på de involverte. Så - hvorfor har utviklingen bare i liten grad har blitt møtt med mottiltak?

Forklaringen er rimeligvis sammensatt. Vegring på politisk nivå i kommunene fremstår likevel som en avgjørende faktor. Det kan finnes flere forklaringer på denne vegringen:

Situasjonen oppfattes som andres ansvar: Problemene oppfattes å skyldes forhold utenfor kommunens kontroll, så som endringer i inntektssystemet, bortfall av statlige arbeidsplasser, økning i statlig fastsatte rettighetsbaserte tjenester, sentralisering som samfunnstrend osv.

En følelse av maktesløshet: Når årsaken til problemene og grunnlaget for store deler av den kommunale økonomien oppfattes "å komme utenfra", kan det oppstå en følelse av maktesløshet. Man oppfatter å ikke ha kontroll over de virkemidlene som er nødvendige for å påvirke utviklingen. En slik holdning kan ha blitt forsterket av at norske kommuner en rekke ganger tidligere har blitt reddet av ulike former for øremerkede midler, endringer i det statlige virkemiddelapparatet og lignende.

Kostnader besluttes ikke, de oppstår: Flere og flere kommunale tjenester blir rettighetsbaserte etter statlig beslutning. Kommunen kan derfor oppfatte at de har liten kontroll med slike kostnader.

Parti- og fraksjonspolitikk får dominere: Fremfor at formannskap og kommunestyre samler seg om nødvendige, men tøffe tiltak, fremmes parti- og fraksjonsinteresser, selv når de åpenbart ikke vil kunne samle flertall.

Ingen vil være Svarteper: Når det ikke lar seg gjøre å samle brede flertall, blir belastningen svært stor for fraksjonen som går foran ved å lansere og sørge for flertall til upopulære tiltak.

Kilde: Econ Pöyry (2010)

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4025 Arkiv sakID.: 13/993	Saksbehandler: Gudrun Hagalinsdottir
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Kommunestyre		

Sak nr.: 037/13 053/13	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG FORMANNSKAP KOMMUNESTYRE	Dato: 21.05.2013 03.06.2013 20.06.2013

PRINSIPPVEDTAK OM UTREDNING AV DELVIS BOMPENGEFINANSIERING AV NY VEG MED TILHØRENDE RUNDKJØRINGER PÅ RV 80 VESTMYRA - KLUNGSET

Vedlegg: K-sak 96/06
Brev fra Statens vegvesen datert 12.7.2010

Saksopplysninger:

Fauske kommune har avholdt møter med Statens vegvesen den 22. april og 2. mai. Bakgrunnen før møtene har vært behovet for å gjennomføre nødvendige trafikksikkerhetstiltak i sentrum som del av tilrettelegging for ny skole på Vestmyra. Som en del av disse møtene har også en eventuell omlegging av RV 80 blitt diskutert.

Planområdet for omlegging av RV 80 på strekningen Vestmyra – Klungset ligger like øst for bompengeprosjektet Røvika – Straumsnes. Planen omfatter bygging av rv. 80 i ny trase nord for bebyggelsen i deler av Fauske, samt kryssomlegginger i begge endene av parsellen. Den nye veglinja ligger inne i kommuneplanen. Det foreligger ikke noe formelt plangrunnlag ut over kommuneplanen, og følgelig heller ikke noe eksakt kostnadsoverslag.

Prosjektet består av bygging av ny veg. Med det som utgangspunkt, og vurdert opp mot forslag til NTP, vil det ikke være økonomisk ramme for full statlig finansiering av prosjektet før i neste NTP-periode; dvs. etter 2023.

Finansiering av prosjektet i en kombinasjon med statlige bevilgninger og bompenger kan gi tidligere bygging.

Et alternativ kan være statlig finansiering av rundkjøringene ved bruk av midler fra de såkalte programområdene, mens mellomliggende strekning finansieres med bompenger. Som oppfølging av NTP skal Statens Vegvesen presentere et mer detaljert handlingsprogram for perioden 2014 – 2017 til høsten, der programområdemidlene fordeles på enkeltprosjekt. Handlingsprogrammet stadfestes i februar 2014.

I sak 96/06 den 5.10.2006 vedtok kommunestyret i Fauske å dekke 50 % av planleggingskostnadene ved utarbeiding av reguleringsplan for strekningen Klungset/E6. Det ble bevilget inntil kr 500 000,- planen. Planleggingsarbeidet ble igangsatt men ble senere midlertidig stoppet.

En omlegging av RV 80 fra Klungset til østover til E6 vil medføre en betydelig trafikkmessig forbedring for trafikkmiljøet i Fauske sentrum. Fauske kommune bør på alle måter bidra til at en

omlegging av denne traseen kan realiseres så snart råd er. Omleggingen er ytterligere aktualisert etter vedtaket om ny skole på Vestmyra med hensyn til å sikre trygg skolevei for elever fra Erikstad.

For å få framdrift i saken vil rådmannen fremme forslag om at kommunen ber Statens vegvesen om å utrede omlegging av RV 80.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING:

1. Fauske kommune ber om at Statens vegvesen arbeider videre med utredning om delvis bompengefinansiering av ny veg med tilhørende rundkjøringer på rv 80 Vestmyra – Klungset.

2. Fauske kommune vil kunne bidra til planarbeidet med inntil 50 % av kostnadene, begrenset oppad til kr 500 000,-, finansiert over næringsfondet.

3. Fauske kommune er villig til å diskutere anleggsbidrag fra kommunen på de aktuelle sikkerhetstiltak i sentrum.

PLUT-037/13 VEDTAK- 21.05.2013

Kjetil Sørbotten (FL) og Kathrine Moan Larsen (FL) foreslo følgende endring i pkt. 1:
Fauske kommune ber om at Statens Vegvesen arbeider videre med utredning av ny veg med tilhørende rundkjøringer på RV 80 Vestmyra – Klungset.

Rådmannens forslag til innstilling pkt. 1 ble vedtatt med 6 mot 2 stemmer avgitt for FL's forslag.
Rådmannens forslag til innstilling pkt. 2 og 3 ble vedtatt med 5 mot 3 stemmer.

INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET:

1. Fauske kommune ber om at Statens vegvesen arbeider videre med utredning om delvis bompengefinansiering av ny veg med tilhørende rundkjøringer på rv 80 Vestmyra – Klungset.

2. Fauske kommune vil kunne bidra til planarbeidet med inntil 50 % av kostnadene, begrenset oppad til kr 500 000,-, finansiert over næringsfondet.

3. Fauske kommune er villig til å diskutere anleggsbidrag fra kommunen på de aktuelle sikkerhetstiltak i sentrum.

Even Ediassen
Rådmann

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 2006007577 Arkiv sakID.: 2006002162	Saksbehandler: Paul Erik Aakerli	
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Kommunestyret			
Sak nr.: 053/06 103/06 096/06	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG FORMANNSKAP KOMMUNESTYRE		Dato: 12.09.2006 18.09.2006 05.10.2006

VEGPAKKE SALTEN/GANG-/SYKKELVEG RØVIK - STRANDA. SPLEISELAG REGULERINGSPLAN NY RV80 KLUNGSET - E6

Vedlegg: Kopi av del av kommunedelplan for Fauske sentrum, del 1, skisse datert 17.07.06

Sammendrag:

Reguleringsplan gang-/sykkelveg Røvik – Stranda er lagt ut til offentlig ettersyn. Endelig planvedtak påregnes fattet av kommunestyret 16. november d.å. Prosjektet er en del av Vegpakke Salten, og planlagt byggestart er 2010.

Eksakt kostnadsoverslag for prosjektet er pr. 1. juli ikke klart. Det har bl.a. sammenheng med usikkerhet rundt plassering av masseoverskudd/massedeponi. Masseoverskudd på strekningen Røvik – Stranda er beregnet til min. ca. 10.000 m^3.
På grunn av dårlige grunnforhold er det ikke tilrådelig å anlegge massedeponi langs strekningen. Det vil påføre g/s-prosjektet store kostnader å frakte bort masseoverskuddet.

I møte i styringsgruppa for Vegpakke Salten 7. juni d.å. ble det enighet om se på mulighetene å benytte overskuddsmassene til anlegg av ny vegtrace for Rv80 på strekningen Klungset/avkjørsel Erikstad kirkegård og østover til E6. En slik løsning gir en vinn-vinn situasjon ved at anleggskostnadene for g/s-prosjektet reduseres samtidig som ny vegtrace for omlegging av Rv80 utenom Fauske sentrum påbegynnes.

Valg av slik løsning krever at det er utarbeidet reguleringsplan med tilhørende kostnadsoverslag for strekningen. Statens vegvesen har anslått plankostnadene til ca. kr. 1.000.000. Bakgrunnen for den relativt høge kostnaden har sammenheng med at det må utføres krevende geoteknisk grunnundersøkelser på strekningen. Dette for å få kostnadsoverslaget for prosjektet innefor kravet på pluss/minus 10 %.
Statens vegvesen har p.t. stor planaktivitet og har problemer med å finansiere alle planprosjektene, jfr. alle prosjekter i Vegpakke Salten fase 1 og fase 2. Styringsgruppa ble i møte 7. juni enig om å prøve å få til et spleiselag/50/50-deling av planleggingskostnadene mellom Statens vegvesen og Fauske kommune.

En samdrift av prosjekter innenfor Vegpakke Salten og framtidig omlegging av Rv80 utenfor Fauske sentrum virker å være en fornuftig bruk av marginale økonomiske vegresurser. Ved at det utarbeides reguleringsplan med tilhørende kostnadsoverslag innenfor kravet på pluss/minus

10%, kan prosjektet tas inn i Nasjonal Transportplan for perioden 2010 – 2019 for prioritering/påvente av bevilgning.

En omlegging av Rv80 fra Klungset østover til E6 vil medføre en betydelig trafikkmessig forbedring for trafikkmiljøet i Fauske sentrum. Fauske kommune bør på alle måter bidra til at en omlegging av denne traceen kan realiseres så snart råd er. Angjeldende spleiselag anses som et bidrag i så måte.

Rådmann slutter seg til styringsgruppas vurdering og anbefaler at Fauske kommune bidrar med 50 % av kostnadene til utarbeidelse av reguleringsplan for strekningen Klungset/avkjørsel Erikstad kirkegård til E6.

INNSTILLING :

Fauske kommune dekker 50 % av planleggingskostnadene til reguleringsplan for strekningen Klungset/avkjørsel Erikstad kirkegård til E6,
(strekningen A – B på kartskisse datert 17.07.06). Beløpet begrenses oppad til kr. 500.000.

Beløpet bevilges av Hjemfallsfondets avkastning for 2007.

PLUT-053/06 VEDTAK- 12.09.2006

Marit Stemland stilte spørsmål om egen habilitet.
Stemland ble enstemmig erklært habil.

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING:
Fauske kommune dekker 50 % av planleggingskostnadene til reguleringsplan for strekningen Klungset/avkjørsel Erikstad kirkegård til E6,
(strekningen A – B på kartskisse datert 17.07.06). Beløpet begrenses oppad til kr. 500.000.

Beløpet bevilges av Hjemfallsfondets avkastning for 2007.

FOR-103/06 VEDTAK- 18.09.2006

Marit Stemland stilte spørsmål om egen habilitet.
Stemland ble enstemmig erklært habil.

Jørn Stene (FL) foreslo:
Beløpet dekkes ved å benytte deler av salgssum for salg av gnr. 57 bnr. 1, jfr. sak 105/06.

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling 1. avsnitt ble enstemmig vedtatt.
Plan- og utviklingsutvalgets innstilling 2. avsnitt ble vedtatt med 5 mot 4 stemmer avgitt for FL's forslag.

INNSTILLING:
Fauske kommune dekker 50 % av planleggingskostnadene til reguleringsplan for strekningen Klungset/avkjørsel Erikstad kirkegård til E6,
(strekningen A – B på kartskisse datert 17.07.06). Beløpet begrenses oppad til kr. 500.000.

Beløpet bevilges av Hjemfallsfondets avkastning for 2007.

KOM-096/06 VEDTAK- 05.10.2006

Tom Vidar Karlsen (AP) foreslo følgende endring i 2. avsnitt:
Beløpet dekkes ved å benytte deler av salgssum for salg av gnr. 57 bnr. 1, jfr. sak 105/06.

Gunnar Myrstad (SV) foreslo følgende tillegg til innstilling:
Dette under forutsetning at det blir tilgjengelige overskuddsmasser.

AP's forslag 2. avsnitt ble enstemmig vedtatt.
SV's forslag ble enstemmig vedtatt.
Plan- og utviklingsutvalgets innstilling med endringer ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Fauske kommune dekker 50 % av planleggingskostnadene til reguleringsplan for strekningen Klungset/avkjørsel Erikstad kirkegård til E6,
(strekningen A – B på kartskisse datert 17.07.06). Beløpet begrenses oppad til kr. 500.000.

Dette under forutsetning at det blir tilgjengelige overskuddsmasser.

Beløpet dekkes ved å benytte deler av salgssum for salg av gnr. 57 bnr. 1, jfr. sak 105/06.

Rett utskrift bekreftes
Berit Vestvann Johnsen
formannskapssekretær

Utskrift sendes:
Enhetsleder bygg/eiendom
Plansjef til videre forføyning
Økonomisjef

Fauske kommune
PLN | Saksbeh. JEJ
14/7-10
Klassering
J. ID 10/6586 | S. ID 10/1635

Statens vegvesen

Fauske kommune
Postboks 93
att: Plansjefen
8201 FAUSKE

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato
	Unni M Gifstad - 75552938	2010/007823-002		12.07.2010
		U		

Midlertidig stopp regulering

Vi vil med dette informere Fauske kommune om at arbeidet med reguleringsplan for E-6 Vestmyra - Klungset (rv.80- omjørings alternativ nord) er midlertidig stoppet.
Bakgrunn for dette er at Statens vegvesen i år ikke har prioritert midler til å fullføre denne planen. Det foreligger en delvis prosjektert linje. Det er gjort foreløpige geotekniske undersøkelser og beregninger. Det er behov for ytterligere undersøkelser for stabilitet både der Leirelva skal krysses og i krysset ved Søbbesva. Vurdering av kryssplasseringer og utforminger er heller ikke prosjektert. Vi vil derfor komme tilbake til videre planarbeid i 2011.

Ønsker dere nærmere opplysninger om planarbeidet så langt kan Hans Richardsen tlf. 75552940 kontaktes.

Med hilsen
Unni M. Gifstad
Unni M. Gifstad
prosjektleder

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4162 Arkiv sakID.: 11/1073	Saksbehandler: Gudrun Hagalinsdottir
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskap		
Sak nr.: 054/13	FORMANNSKAP	Dato: 03.06.2013

SULITJELMA NÆRMILJØUTVALG - SØKNAD OM STØTTE TIL UTARBEIDING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 119 BNR 1 ISULITJELMA

Vedlegg: Søknad fra Sulitjelma Nærmiljøutvalg datert 18.03.2013
F-sak 67/11 datert 29.8.2011

Saksopplysninger:

Sulitjelma nærmiljøutvalg søker i brev datert 18.3.2013 om kr 105 000,- til utarbeiding av detaljreguleringsplan på eiendommen gnr 119 bnr 1 i Sulitjelma.

Nærmiljøutvalget fikk i sak 67/11 innvilget kr 60 000,- fra formannskapets konto til prosjektet. Det er opplyst at prosjektet blir dyrere enn først antatt, arbeidet er ennå ikke igangsatt og bevilgede midler er falt bort.

Det søkes nå på nytt om støtte til utarbeiding av reguleringsplan, på grunnlag av innhentet tilbud fra Salten Kartdata AS er søknadsbeløpet forhøyet til kr 105 000,-. Beløpet skal dekke kostnadene ved detaljreguleringen inkl mva.

Saksbehandlers vurdering:

Området som søkes regulert er i overordna plan avsatt som LNF-A område. Bygging av boliger her vil kreve dispensasjon fra arealplanen. Med henvisning til opplysningen ovenfor innstilte rådmannen på avslag ved forrige gangs behandling av søknad om støtte til tiltaket.

Det tas til etterretning at enstemmig formannskap bevilget støtte til tiltaket fra formannskapets konto. Det er i 2013 ikke tilgjengelige midler på formannskapets konto, en bevilgning må tas fra næringsfondet.

På dette grunnlag innstiller rådmannen på at det bevilges midler fra næringsfondet til utarbeiding av detaljreguleringsplan for bolig bygging i Sulitjelma.

RÅDMANNENS INNSTILLING TIL VEDTAK:

Fauske formannskap innvilger inntil kr 105 000,- til utarbeiding av detaljreguleringsplan for boligbygging i Sulitjelma.

Tildelingen gis i henhold til standardvilkår for tildeling fra næringsfondet.

Even Ediassen
Rådmann

Utskrift sendes:

Sulitjelma Nærmiljøutvalg, SNU,

Sulismiljo.com

Fauske kommune
PLN | Saksnr. 344
20/3-13
Journalnr.
L. ID 13/2462 | S. ID 11/1073

Sulitjelma, 18. mars 2013

Fauske kommune

8200 Fauske

SAK F 67/2011, UTARBEIDELSE AV DETALJREGULERING FOR DEL AV 119/1, SULITJELMA:

SNU henviser til tidligere sak F67/2011 og tillater seg herved å fremme ny søknad, **kr.105.000,00 som skal dekke kostnadene til detaljreguleringen av ovennevnte boligprosjekt, inkl mva**.

Begrunnelsen for at SNU fremmer ny søknad, med en større økonomisk ramme, beror på følgende forhold:

- Detaljreguleringen dyrere enn antatt, samt at det ikke i vår første søknad var tatt høyde for mva. Tilbud A/S Salten Kartdata kr. 83.000.00 ekskl. mva.
- Prosjektkonto for prosjektet meddelt kommunen juni 2012
- SNU ble ikke orientert om praksisen, ikke benyttede midler tilbakeføres ved årsskiftet, og at ny søknad må foreligge.
- Tilleggskostnader som måtte påløpe utover det søkte beløp, dekkes av prosjektet "Ny boligbygging i Sulis" representert ved ISBBL, Systemhus AS / Dahlbygg AS og SNU.

Prosjektet "Ny boligbygging i Sulis" vil bestå av til sammen 10 leiligheter, en 4-mannsbolig og en 6-mannsbolig. Under forutsetning av at søknaden blir innfridd, håper vi å kunne presentere prosjektet så snart arbeidene med detalj-reguleringsplanen er fullført.

Med vennlig hilsen

Egil A Setså

Formannskapets konto

KOPI

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/7465 Arkiv sakID.: 11/1073	Saksbehandler: Gudrun Hagalinsdottir
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskap		
Sak nr.: 067/11	FORMANNSKAP	Dato: 29.08.2011

SULITJELMA NÆRMILJØUTVALG - SØKNAD OM LÅN KR. 60.000, REGULERINGSPLAN NY BOLIGBYGGING I SULITJELMA

Vedlegg: Søknad fra Sulitjelma Nærmiljøutvalg datert 9.5.2011
Brev fra Fauske kommune datert 10.6.2011
Kartutsnitt – kommunedelplan Langvatnet

Saksopplysninger:

Fauske kommune har mottatt søknad fra Sulitjelma Nærmiljøutvalg om lån stort kr 60 000,- til utarbeiding av reguleringsplan for ny boligbygging i Sulitjelma.

Området som ønskes bebygd og det skal utarbeides en reguleringsplan for ligger øst for Coop Marked, dette areal er i kommunedelplan Langvatn / arealplan for Fauske kommune vedtatt 14.02.2011 regulert som LNF-A område.

Det er opplyst at boligprosjektet er et samarbeidsprosjekt mellom Sulitjelma Nærmiljøutvalg, Indre Salten BBL og Tømrer Ole Dahl AS.

Saksbehandlers vurdering:

Fauske kommune har siden tidlig på 1990 – tallet hatt praksis med ikke å gi lån fra næringsfondet. Bakgrunnen for det er at Sparebanken som forvaltet lånene på vegne av kommunen, ikke lenger kunne gjøre det og kommunen ønsket ikke å opprette egen låneforvaltning. Ved søknad om lån blir det vurdert om tiltaket kan støttes med tilskudd.

Det søkes om lån til utarbeiding av reguleringsplan for boligbygging i et område som i henhold til nylig vedtatt overordna plan vedtatt av kommunestyret 14.02.2011 er avsatt som landbruks-natur- friluftsområde, tilrettelegging for boligbygging i dette område vil ikke være i samsvar med overordna plan.

Det er i arealplanen avsatt et område til boligbygging nord/øst for det areal som det nå søkes om midler til å utvikle, lederen i nærmiljøutvalget er kontaktet om evt å overføre søknaden til det området, tilbakemeldingen fra han går ut på at det vurderes å være for dyrt/ta for lag tid å få etablert atkomstvei inn i området og nærmiljøutvalget ønsker derfor å starte med å regulere areal som omsøkt.

På grunn av at reguleringen ikke vil være i samsvar med overordna plan finner rådmannen ikke å kunne innstille på at det gis lån/tilskudd til tiltaket.

INNSTILLING :

Søknaden fra Sulitjelma Nærmiljøutvalg om lån til utarbeiding av reguleringsplan for ny boligbygging i Sulitjelma kan ikke imøtekommes.
Reguleringen er ikke i samsvar med overordna plan.

FOR-067/11 VEDTAK- 29.08.2011

Ronny Borge (H) stilte spørsmål om egen habilitet.
Helge Torbergsen (H) stilte spørsmål om egen habilitet.

Borge ble erklært habil med 3 mot 3 stemmer (ordførers dobbeltstemme).
Torbergsen ble enstemmig erklært inhabil.

Arne B. Vaag (V) foreslo:
Det vises til søknaden fra Sulitjelma Nærmiljøutvalg.
Formannskapet bevilger kr. 60.000,- til regulering av det omsøkte arealet øst for Coop til boligformål. Beløpet utbetales når dispensasjon fra arealplanen er innvilget.

Jørn Stene (FL) foreslo:
Søknaden fra Sulitjelma Nærmiljøutvalg imøtekommes ved at det avsettes inntil kr. 60000,- fra kommunens næringsfond til utarbeiding av reguleringsplan for ny boligbygging i Sulitjelma.

FL's forslag og V's forslag ble trukket.

Arne B. Vaag (V) og Jørn Stene (FL) foreslo:
Det vises til søknaden fra Sulitjelma Nærmiljøutvalg.
Formannskapet bevilger kr. 60.000,- til regulering av det omsøkte arealet øst for Coop til boligformål. Beløpet tas over formannskapets konto.

Kjell Sverre Jakobsen (FRP) foreslo følgende tillegg:
Pengene tilbakebetales hvis utbyggingen blir realisert.

Innstillingen ble enstemmig forkastet.
V/FL's forslag ble enstemmig vedtatt.
FRP's tilleggsforslag ble forkastet med 4 mot 3 stemmer.

VEDTAK:
Det vises til søknaden fra Sulitjelma Nærmiljøutvalg.
Formannskapet bevilger kr. 60.000,- til regulering av det omsøkte arealet øst for Coop til boligformål. Beløpet tas over formannskapets konto.

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/3284 Arkiv sakID.: 13/802	Saksbehandler: Frode Ramskjell	
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Kommunestyret			
Sak nr.: 038/13 055/13	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG FORMANNSKAP KOMMUNESTYRE		Dato: 21.05.2013 03.06.2013 20.06.2013

TILLEGGSBEVILGNING HOVEDVANNLEDNING VATNBYGD

Vedlegg: K-sak 106/12 Hovedvannledning Vatnbygd – Finneid
Kart over ledningstrase

Sammendrag:

Bakgrunn

K-sak 106/12 (vedlagt) viser bakgrunnen for prosjektet.

Etter at vedtaket var gjort ble anbudskonkurransen avlyst og nye konkurransedokumenter for en åpen anbudskonkurranse utarbeidet. Fauske kommune fikk da inn tilbud fra 4 entreprenører. Disse anbudene tilfredsstilte ikke kravene i konkurransegrunnlaget. Fauske kommune valgte da, i samråd med Innkjøpsservice Advokatfirma AS, en annen konkurranseform (konkurranse med forhandling) hvor det er ført direkteforhandlinger med følgende 3 anbyderne; A. Moan AS, Saltdal Rør & Entreprenør AS og Thore Magnussen AS & Sønn. Det fjerde firmaet Artic Seawork AS valgte å ikke forhandle videre.

Valg av entreprenør

Etter forhandling er Saltdal Rør & Entreprenør AS valgt som hovedentreprenør for prosjektet på bakgrunn av at de leverte det beste tilbudet. Anbudsprisene er nå blitt høyere og prosjektet må tilføres midler for å la seg gjennomføre.

Kostnadsoversikt

Kontraktssum Saltdal Rør & Entreprenør AS inkl. byggeledelse og uforutsett:	kr. 9,8 mill.
Ubrukte lånemidler pr. april 2013:	- kr. 6,3 mill
Nytt tilleggslån:	kr. 3,5 mill.

Opptak av tilleggslånet vil medføre en økning av den årlige vannavgiften på ca. kr. 50,- pr. abonnent pr. år.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING :

Fauske kommunestyre vedtar å ta opp et tilleggslån på kr. 3,5 mill. for å fullfinansiere ny hovedvannledning mellom Vatnbygd og Finneid.

PLUT-038/13 VEDTAK- 21.05.2013

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET:
Fauske kommunestyre vedtar å ta opp et tilleggslån på kr. 3,5 mill. for å fullfinansiere ny hovedvannledning mellom Vatnbygd og Finneid.

Even Ediassen
Rådmann

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 12/2723 Arkiv sakID.: 12/700	Saksbehandler: Frode Ramskjell	
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: KOMMUNESTYRE			
Sak nr.: 047/12 074/12 106/12	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG FORMANNSKAP KOMMUNESTYRE		Dato: 16.04.2012 23.04.2012 10.05.2012

HOVEDVANNLEDNING VATNBYGD - FINNEID

Vedlegg: Notat fra Barlindhaug Consult AS datert 24/2-2012.
Kart over området Vatnbygd/ Finneid

Sammendrag:

Bakgrunn

Fauske kommune bygde tidlig på 1960-tallet ut vannforsyningen fra Stengvann og til sentrumsområdene i Fauske. Vannledningen ble da anlagt som sjøledning fra Vatnan og til Finneid. Tidlig på 1980-tallet ble det brudd på denne hovedvannledningen midt i Nervatnet. Dette ble løst ved å trekke inn en Ø280 mm PE-ledning inn i den ødelagte vannledningen. Denne Ø280 mm-ledningen er i dag en flaskehals for vannforsyningen til Fauske ved at den begrenser både trykk og mengde til sentrumsområdet. Brannvannsdekningen og forsyningssikkerheten til de høyereliggende områder (Hauan, Leivset mm) er i dag spesielt sårbart.

Tidligere utførte prosjekter

Fauske kommune startet i 2005 et prosjekt hvor det var planlagt å anlegge hele sjøledningen som landledning. I perioden fram til 2008 ble det i egenregi anlagt en ny ø500 PE-ledning fra Vatnan (hvor dagens hovedvannledning går ut i Nervatnet) og fram til avslutning ca. 250 m vest for Vatnvika. Etter 2008 har videreføring mot Finneid stoppet opp på grunn av nedprioritering i forhold til andre prosjekter.

Videreføring mellom Vatnvika og Finneid

Fauske kommunestyre bevilget i 2010 kr. 3,5 mill. til videreføring av ny hovedvannledning mellom Vatnbygda og Finneid. Det ble våren 2011 utarbeidet et konkurransegrunnlag hvor det var planlagt videreføring av hovedvannledningen som landledning (ca. 600 m) langs gamle Vatnbygdveien fram til Kobbsteinen og videre som sjøledning (ca. 900 m) fra Kobbsteinen og til Finneid (hvor dagens sjøledning kommer i land).

Prosjektet ble lagt ut på Doffin (database for offentlige anskaffelser) sommeren 2011. Ved åpning av anbudene var det kun 2 anbydere. Da anbudene ble gjennomgått ble det konstatert en betydelig prisdifferanse mellom budsjettkalkulasjon og de innkomne anbud. Det ble derfor valgt å avlyse konkurransen og vurdere alternative løsninger. Se vedlagte innledning for utfyllende beskrivelse.

I forbindelse med prosjektering og utlysing har det i 2011 medgått kr. 0,5 mill. i prosjektet.

Barlindhaug Consult AS og Fauske kommune har vinteren 2011/12 blant annet sett på et alternativ med å føre sjøledningen fra Vatnvika og til Finneid, dvs. en lengre del (ca. 1175 m) av sjøledningen legges i Nervatnet og ikke på land langs gamle Vatnbygdveg fram til Kobbsteinen som tidligere planlagt.

Kostnadsbergning nytt revidert alternativ

Vedlagt er utarbeidet kostnadsberegning for begge alternativer hvor det framkommer at alternativ 2 med forlenget sjøledning kommer ut med en totalkostnad på kr. 6,5 mill. Dette er ca. 1,4 mill. mindre enn det opprinnelige alternativet.

Kostnader og finansiering

Kostnader:

Kostnadsberegning nytt revidert alternativ:	kr. 6,5 mill.
Medgåtte prosjekteringskostnader:	kr. 0,5 mill
Totalt:	kr. 7,0 mill.

Finansiering:	
Bevilget i k-sak 38/10:	kr. 3,5 mill.
Bevilgning 2012:	kr. 3,5 mill.
Totalt:	kr. 7,0 mill

På grunn av tidligere opparbeidet vannfond vil lånopptaket ikke medføre økte vannavgifter på kort sikt.

INNSTILLING :

Fauske kommunestyre vedtar å ta opp et lån på kr. 3,5 mill. for å fullfinansiere ny hovedvannledning mellom Vatnvika og til Finneid.

PLUT-047/12 VEDTAK- 16.04.2012

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET:

Fauske kommunestyre vedtar å ta opp et lån på kr. 3,5 mill. for å fullfinansiere ny hovedvannledning mellom Vatnvika og til Finneid.

FOR-074/12 VEDTAK- 23.04.2012

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:
Fauske kommunestyre vedtar å ta opp et lån på kr. 3,5 mill. for å fullfinansiere ny hovedvannledning mellom Vatnvika og til Finneid.

KOM-106/12 VEDTAK- 10.05.2012

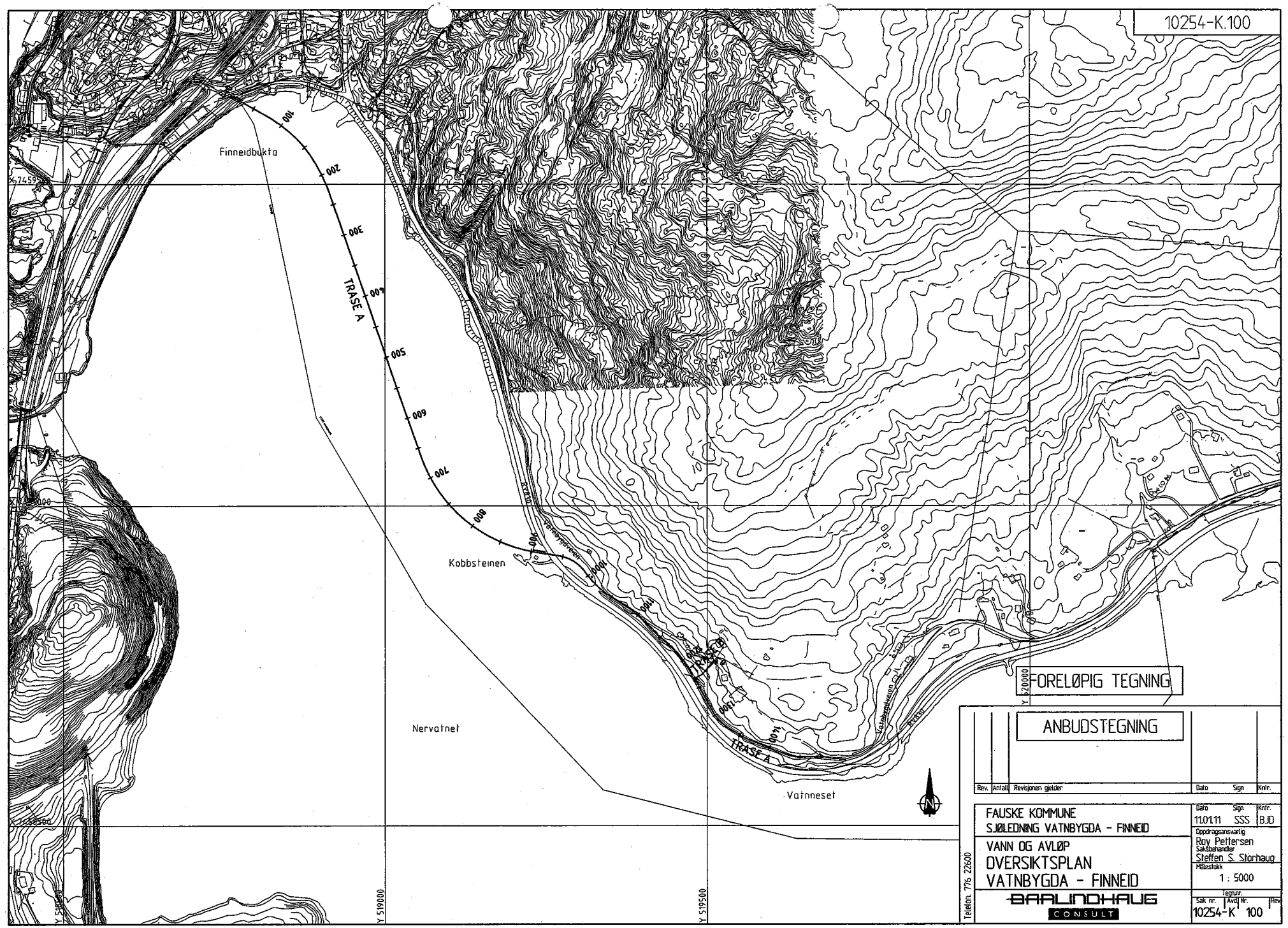
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK:
Fauske kommunestyre vedtar å ta opp et lån på kr. 3,5 mill. for å fullfinansiere ny hovedvannledning mellom Vatnvika og til Finneid.

Rett utskrift bekreftes
Berit Vestvann Johnsen
formannskapssekretær

Utskrift sendes:
Enhetsleder VVA til videre forføyning
Økonomisjef

10254-K.100



ANBUDSTEGNING

Rev.	Antall	Revisjonen gjelder	Dato	Sign	Kntr.

FAUSKE KOMMUNE
SJØLEDNING VATNBYGDA - FINNEID

VANN OG AVLØP
OVERSIKTSPLAN
VATNBYGDA - FINNEID

BAALINDHAUG CONSULT

Telefon: 776 22600

Dato	Sign	Kntr.
11.01.11	SSS	BJD

Oppdragsansvarlig: Roy Pettersen
Saksbehandler: Steffen S. Storhaug
Målestokk: 1 : 5000

Tegnnr.: Sak nr. 10254 - Avd. K Nr. 100 Rev.

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4152 Arkiv sakID.: 13/471	Saksbehandler: Stig Løvseth
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskapet		
Sak nr.: 056/13	FORMANNSKAP	Dato: 03.06.2013

SØKNAD OM STØTTE TIL DRIFT AV ALPINBAKKEN I HOLTAN

Vedlegg: Søknaden

Saksopplysninger:

Fauske IL Alpin/Snowboard søker om støtte til drift av Alpinbakken i Holtan.
De søker om et årlig bidrag på kr 275.000,- til å dekke faste kostnader som forsikringer, hus, bakke, heis, skader på anlegg og mennesker, strøm og renter på lån.

Bakgrunnen for søknaden er at Fauske IL Alpin/snowboard har et lån i Sparebanken Nord-Norge på kr 1.878.000,- som de nå ikke klarer å svare for., og de siste sesongene har klubben ikke klart å skaffe inntekter nok til å dekke de overnevnte faste utgifter.

Klubbkassen er nå tom og de har utestående fordringer på ca kr 85.000,-
Driften av anlegget foregår på dugnad.

Saksbehandlers vurdering:

Skulle banken si opp lånet, vil Fauske IL Alpin/Snowboard slite med de økonomiske forutsetningene, og drifta av bakken vil opphøre, og anlegget vil kunne gå konkurs.

<u>Forhold som slår inn hvis alpinanlegget får konkurs</u>
Holtanlia Alpinbakke har de siden 1984 år mottatt kr 3.803.000,- i tippemidler.
Tippemidlene tildeles etter kriterier gitt av departementet, og Fauske kommune har over mange år hatt et eget forskutteringsfond av tippemidler. Det er nå på kr 79.000,-, og det er i de overnevnte midler nylig forskuttert kr 1.620.000,- til anlegget, og tippemidler er ikke tilbakebetalt fondet.

I «Retningslinjer om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet» punkt 2.2.4 står det:
Når andre enn kommune eller fylkeskommune står som søker, må kommune/fylkeskommune garantere for at tilskuddsmottaker, ved eventuell misligholdelse av pkt. 2.3, tilbakebetaler tildelte spillemidler til departementet. Dette gjelder når samlet tilskudd til anlegget[1] overstiger kr 2 000 000[2] til nybygg og/eller rehabilitering av følgende anleggstyper:

- *Alle typer haller*
- *Alpinanlegg*
- *Golfanlegg*
- *Motorsportanlegg*
- *Kunstisbaner (hurtigløp og/eller bandy)*

Garantien skal være en selvskyldnergaranti. Garantitiden skal være 20 år. Garantien skal være stillet ved søknad om tilskudd, og utskrift av garantien skal følge søknaden. Kommunale garantier der maksimumsansvaret er over kr 500 000 krever statlig godkjenning (fylkesmannen).

Fauske kommune må gjennom de overnevnte retningslinjer tilbakebetale tippemidlene da anleggseier må gjennom samme retningslinjer ha åpen idrettslig aktivitet i minimum 40 år fra ferdigstillelse av anlegget.
Det betyr at forskutteringsfondet vil bli belastet for denne utgiften. Og forskutteringsfondet må tilføres mere midler, både i 2013 og 2014.
En tilbakebetaling av tippemidlene vil være kr 3.803.000,-. Hvordan dette nedbetales må avklares med Nordland idrettskrets, men erfaringer fra andre nedlagte anlegg tilsier at det kan bli et avkortet beløp og også nedbetalt over tid.

<u>Forhold som slår inn hvis tilskudd gis</u>
Ved å tildele et tilskudd årlig vil dette belastes på driftsbudsjettet. Den totale utgiften av å tildele kr 275.000,- over 15 år som er rest-tida på anlegget når det gjelder tippemidler vil være kr 4.125.000,-.

Fauske kommunes økonomiske situasjon tilsier at organisasjonen ikke kan belastes kr 275.000,- årlig over mange år, over driftsbudsjettet når drifta allerede har store utfordringer.
Fauske kommune ser også med bekymring på at anlegget kun er i drift noen få uker i året, og generer lav aktivitet. Dette er noe som må hensyntas i vurderingen.
--

Skulle Holtanlia alpinbakke bli slått konkurs av bank, vil Fauske kommune gjennom sin garanti måtte tilbakebetale tippemidler. Denne summen ser vi er lavere enn å gi et kommunalt tilskudd over tid som må tas av driftsbudsjettet.
Sett i lys av at det de seneste årene har vært få uker det har vært drift i anlegget, grunnet flere forhold, så belyser dette at driften fortsatt vil være utstabil grunnet klimatiske og tekniske forhold. Noe som igjen har generert en lav aktivitet .

Med bakgrunn i dette anbefales det å avslå søknaden.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK :

Søknaden avslås.

Even Ediassen
Rådmann

Fauske Kommune
BE
7/3-13
Klassering
J. ID 13/1923
S. ID 13/471

Fauske IL Alpin/snowboard

Boks 240

8200 Fauske

org.nr.: 988936871

Fauske Kommune

v/ Ordfører S. A. Brekke

8200 Fauske

6.03.2013

SØKNAD OM STØTTE TIL DRIFT AV ALPINBAKKEN I HOLTAN MED KR 275.000,- PR. ÅR.

Grunnen til dette er de lite vennlige værforhold for å holde bakken åpen. Forrige sesong 2011-12 hadde vi for stor lekkasje i dammen, slik at når kulda først kom i slutten av januar var dammen bare halv med vann, dette førte til at vi fikk for lite produksjon av kunstsnø.

Denne lekkasjen er nå ordnet, men så i år ble det for kalt, for så igjen å bli for mildt.

Dette betyr at vi har hatt store problemer med å åpne bakken, på skikkelig vis.

Dette fører til at vi ikke får nok inntekter til å dekke de faste kostnader.

Tidligere hadde vi tillitt hos Sparebanken 1 Nord, men dette er dessverre slutt.

Vi blir nå behandlet som en vanlig kunde, vi må svare for vårt lån ved forfall, minst med å betale renter, ellers så vil vi få rettslig innkrevning.

Vårt lån i banken er på kr 1.878.000,00 pr dags dato.

De innvesteringer som er gjort i bakken er på 12-14 millioner.

For oss er det nødvendig med 8-10 ukes drift i året for å kunne klare å forsvare alle utgifter.

Vi har nå vært for lenge uten inntekter, og trenger stønad fra kommunen til å dekke de faste utgifter. Kassa er tom og vi har pr. dags dato utestående fordringer på ca. kr 85.000

Vi søker herved om at kommunen kan gi oss et årlig bidrag til å dekke faste kostnader,

som er: kr 275.000,-

1.	Forsikringer, hus , bakke, heis, skader på anlegg og mennesker	kr 120.000,-
2.	Strøm	kr 55.000,-
3.	Renter på lån, ca kr.1.900.000,- 5%	kr 95.000,-
	Sum faste kostnader	kr 275.000,-

Avtalen, foreløpig med Sparebank1 er at avdrag betales kun hvis vi har inntekter i bakken.

Det er å bemerke at all innsats er på dugnad, vi har ikke 1 krone i lønning.

Vi trenger heller ikke noe innvesteringer for å drive bakken videre.

Nå er det været som avgjør vår drift.

Denne søknaden har vært behandlet i styremøte 26.02.2013 , og hele styret

er enig i denne søknad.

Ønsker kommunen drift av anlegget så må de hjelpe til.

Vi ønsker drift av bakken, og arbeider gjerne dugnad, men vi må ha hjelp til faste kostnader.

På vegne av styret og alle oss som er legger ned dugnad i bakken håper vi på

en god løsning med Fauske kommune.

Vedlegg regnskap for 2012

Snorre Pedersen

styreformann

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	Denne periode i fjor	Hittil i år	Hittil i fjor	Endring i %
	Gaver og kontingenter	650,00	2 012,00	650,00	2 012,00	-67,69
7500	Forsikringspremie	65 911,56	118 892,00	65 911,56	118 892,00	-44,56
	Sum forsikringer	65 911,56	118 892,00	65 911,56	118 892,00	-44,56
7600	Lisensavgift	1 503,00	1 500,00	1 503,00	1 500,00	0,20
7770	Bank og kortgebyrer	4 978,00	2 100,60	4 978,00	2 100,60	136,98
7790	Annen kostnad m/fradrag	35 369,88	14 054,85	35 369,88	14 054,85	151,66
	Sum andre kostnader	41 850,88	17 655,45	41 850,88	17 655,45	137,04
	Sum andre driftskostnader	376 014,36	470 073,90	376 014,36	470 073,90	-20,01
	SUM DRIFTSKOSTNADER	378 810,32	518 136,30	378 810,32	518 136,30	-26,89
	DRIFTSRESULTAT	-281 888,68	-77 591,48	-281 888,68	-77 591,48	263,30
	FINANSINNT. OG -KOSTN.					
8050	Renteinntekt bankinnskudd	10,28	4 063,19	10,28	4 063,19	-99,75
	Sum finansinntekter	10,28	4 063,19	10,28	4 063,19	-99,75
8150	Annen rentekostnad	4 144,79	0,43	4 144,79	0,43	######
8151	Rentekostnad banklån	133 420,34	141 738,00	133 420,34	141 738,00	-5,87
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	394,38	0,00	394,38	0,00	0,00
8179	Annen finanskostnad	0,00	573,18	0,00	573,18	-100,00
	Sum finanskostnader	137 959,51	142 311,61	137 959,51	142 311,61	-3,06
	SUM NTO. FINANSPOSTER	-137 949,23	-138 248,42	-137 949,23	-138 248,42	-0,22
	ORD. RESULTAT FØR SKATT	-419 837,91	-215 839,90	-419 837,91	-215 839,90	94,51
	EKSTRAORDINÆRE POSTER					
	ÅRSRESULTAT	-419 837,91	-215 839,90	-419 837,91	-215 839,90	94,51
	Overskudd + / Underskudd -					
8960	Overføringer annen egenkapital	0,00	-151 329,62	0,00	-151 329,62	-100,00
8990	Udekket tap	0,00	-64 510,28	0,00	-64 510,28	-100,00
	Sum overføringer	0,00	-215 839,90	0,00	-215 839,90	-100,00

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	Denne periode i fjor	Hittil i år	Hittil i fjor
	EIENDELER				
	ANLEGGSMIDLER				
1100	Bygninger	-10 000,00	750 000,00	740 000,00	750 000,00
1200	Tråkkemaskin, ny	-40 000,00	240 000,00	200 000,00	240 000,00
1210	Snøkanoner/dam Holtanlia	-14 517,00	528 095,00	513 578,00	528 095,00
	Sum varige driftsmidler	-64 517,00	1 518 095,00	1 453 578,00	1 518 095,00
	SUM ANLEGGSMIDLER	-64 517,00	1 518 095,00	1 453 578,00	1 518 095,00
	OMLØPSMIDLER				
1500	Kundefordirnger	7 620,00	0,00	7 620,00	0,00
1743	Forskuddsbetalt forsikring	0,00	0,00	0,00	0,00
1790	ANDRE INTERIMSFORDRINGER	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sum fordringer	7 620,00	0,00	7 620,00	0,00
1900	Kontanter	-2 503,00	4 099,00	1 596,00	4 099,00
1909	Nattsafepenger	0,00	0,00	0,00	0,00
1920	Bank 4509 21 49262 drift	-35 423,82	37 598,82	2 175,00	37 598,82
1930	Bank 4509 25 03570 prosjekt	0,00	0,00	0,00	0,00
1931	Bank 8951 22 38603	-1 934,68	1 934,68	0,00	1 934,68
1932	Bank 4509 20 94077 medlemskontingent	116,35	0,00	116,35	0,00
	Sum Bankinnskudd og kontanter	-39 745,15	43 632,50	3 887,35	43 632,50
	SUM OMLØPSMIDLER	-32 125,15	43 632,50	11 507,35	43 632,50
	SUM EIENDELER	-96 642,15	1 561 727,50	1 465 085,35	1 561 727,50
	EGENKAPITAL OG GJELD				
	EGENKAPITAL				
2050	Annen egenkapital	0,00	0,00	0,00	0,00
2080	Udekket tap	0,00	-64 510,28	-64 510,28	-64 510,28
	Overført resultat	-419 837,91	0,00	-419 837,91	0,00
	Sum opptjent egenkapital	-419 837,91	-64 510,28	-484 348,19	-64 510,28
	SUM EGENKAPITAL	-419 837,91	-64 510,28	-484 348,19	-64 510,28
	GJELD				
2220	Lånegjeld 4509.8680873	-277 274,00	277 274,00	0,00	277 274,00
2221	Lånegjeld 4540.8283543	1 878 000,00	0,00	1 878 000,00	0,00
2240	Byggelån garasje 4509.2501950	-1 417 737,33	1 417 737,33	0,00	1 417 737,33
	Sum langsiktig gjeld	182 988,67	1 695 011,33	1 878 000,00	1 695 011,33
2400	Leverandørgjeld	75 868,18	-1 549,23	74 318,95	-1 549,23
2700	Utgående mva - høy sats	0,00	0,00	0,00	0,00
2703	Utgående mva - lav sats	0,00	0,00	0,00	0,00
2710	Inngående mva - høy sats	0,00	0,00	0,00	0,00
2711	Inngående mva - middels sats	0,00	0,01	0,01	0,01
2713	Inngående mva - lav sats	0,00	-0,01	-0,01	-0,01
2740	Oppgjørskonto merverdigavgift	37 867,73	-67 224,32	-29 356,59	-67 224,32
2950	Påløpt rente	23 859,00	0,00	23 859,00	0,00

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	Denne periode i fjor	Hittil i år	Hittil i fjor
2990	Annen kortsiktig gjeld	2 612,18	0,00	2 612,18	0,00
	Sum kortsiktig gjeld	140 207,09	-68 773,55	71 433,54	-68 773,55
	SUM GJELD	323 195,76	1 626 237,78	1 949 433,54	1 626 237,78
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-96 642,15	1 561 727,50	1 465 085,35	1 561 727,50

FAUSKE IL ALPIN

BALANSE	31.12.2012	31.12.2011
EIENDELER		
Bygninger	740000	750000
Tråkkemaskin	200000	240000
Dam/snøkanoner	513578	528095
Kundefordring	7620	0
Kontanter	1596	4099
Bankinnskudd	2291	39534
Til gode mva	29357	67224
SUM EIENDELER	**1494442**	**1628952**
GJELD OG EGENKAPITAL		
Egenkapital 01.01	-64510	151330
Årets resultat	-419838	-215840
Egenkapital 31.12	-484348	-64510
SUM EGENKAPITAL	**-484348**	**-64510**
Lånegjeld	1878000	277274
Byggelån garasje	0	1417737
SUM LANGS. GJELD	**1878000**	**1695011**
Leverandørgjeld	74319	-1549
Påløpt rente, nytt lån	23859	0
Annen korts. gjeld	2612	0
SUM KORTS. GJELD	**100790**	**-1549**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL	**1494442**	**1628952**

Fauske, 13.03.2012

Spesifikasjon av anleggsmidler **2012**

	Bygninger	Tråkkemaskin	Dam/snøkanoner	SUM
IB 1.1.	750000	240000	528095	1518095
Årets tilgang		0	20644	20644
Årets avgang	0	0	0	0
Bokf.verdi før avskr	750000	240000	548739	1538739
Årets ord.avskrivning	10000	40000	35161	85161
Bokf.verdi 31.12/UB	**740000**	**200000**	**513578**	**1453578**
Gjenv.avskr.tid	*74 år*	*5 år*	*14 år*	

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4397 Arkiv sakID.: 13/1075	Saksbehandler: Stig Løvseth
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskapet		
Sak nr.: 057/13	FORMANNSKAP	Dato: 03.06.2013

ARCTIC RACE OF NORWAY - KOMMUNALT BIDRAG

Vedlegg: Ingen

Saksopplysninger:

Fra 8. til 11. august 2013 vil det fantastiske landskapet i Nord-Norge være arena for første utgave av et etapperitt på sykkel: Arctic Race of Norway. 1. etappe er lagt til Salten – der løypa har start og mål i Bodø, og rittet går via «gammelveien» gjennom Valnesfjord, gjennom Fauske, for så å fortsette rundt Skjerstadfjorden, over Saltstraumen tilbake til Bodø. I den angitte etappen skal det være konkurranse om sprintpoeng like etter Fauske sentrum, og klatrepoeng på Leivsethøgda.

Fauske kommune har offisiell vertskommunestatus for denne etappen.

Arrangementet starter bare noen få uker etter at Tour de France er ferdig og den internasjonale sykkeleliten bli gitt muligheten til å krysse polarsirkelen for å konkurrere i fjordlandskapet langs kysten av Nord-Norge.

Sykkelsporten opplever en boom internasjonalt, og Norge er definitivt i front av denne utviklingen. Drevet av suksessen til norske sykkelstjerner har sykkelsporten i Norge hatt en enorm vekst: seertallene for sykkelritt på TV har nådd rekordnivå og både antall sykkelentusiaster og amatørsyklister har skutt i været. Samtidig kan Norge skilte med en av verdens desidert vakreste kystlinjer, noe som er ideelt for arrangementet av et spektakulært sykkelritt.

Denne gunstige konteksten inspirerte det norske selskapet Arctic Race of Norway AS til å inngå partnerskap med arrangøren av Tour de France, Amaury Sports Organisation. Nå skal de sammen skape dette unike rittet i Nord-Norge.

Fire dager, fire etapper

I denne første utgaven vil rittet bestå av 4 etapper i Nord-Norge. Lokaliseringen av de ulike etappene vil bli offentliggjort i løpet av de nærmeste ukene. Allerede nå kan det slås fast at både sprintere og allroundere vil møtes til spennende dyst når hovedfeltet kommer i dramatisk møte med nordnorske fjell og det arktiske landskapet.

Rittet vil passere Fauske sentrum ca kl 13:00 den 8. august.
Dagen før starter Fauskedagene og Fauske har derfor alle muligheter til å skape en folkefest både i Fauske sentrum, og Valnesfjord. Det er et krav fra arrangørene om at det ønskes folkefest. Bakgrunnen for dette kravet er at dette rittet vil bli vist i TV-ruta i 110 land. 12 TV-stasjoner vil komme med sine mannskaper, og 4 nyhetsbyråer kommer også med sitt personell.

I Norge har TV2 rettighetene til rittet og de skal sende alle etappene direkte på hovedkanalen.

I tillegg til kravet om folkefester, så er det også krav om vakthold/sikring av løypetraseen, informasjon til beboere langs løypetraseen, forskjønning og beplantning slik at dette tar seg mest mulig i TV-ruta.

FAUNA KF koordinerer dette arbeidet i vår kommune, i samarbeid med fagenheten kultur og Fauske næringsforum/Fauskedagene.
FAUNA KF har utarbeidet et budsjett for det vil koste å nå de krav vi har fått, samt ønske om å skape en folkefest lokalt og samtidig gi TV-verden et best mulig bilde av Fauske og omegn.

Storskjerm	60.000,-
Forskjønning/blomster	65.000,-
Kosting/feiing	10.000,-
Sikkerhet /stenging	30.000,-
Vakthold/Parkering	20.000,-
Lokale arrangement	30.000,-

Saksbehandlers vurdering:

Et sykkelritt hvor topp-lagene i verden konkurrerer vil alltid være av stor mediainteresse.
At denne mediainteressen treffer Fauske kommune vil gi kommunen, næringsliv og turisme stor mulighet for profilering.
Fauskes beliggenhet og de ulike turistdestinasjonene vil kunne skåre høyt på profilering.
Det er derfor av en stor interesse at kommunen bidrar til å kunne skape disse ringvirkningene.

Det anbefales derfor at det gjøres ei bevilgning til FAUNA KF, som koordinerer dette arbeidet internt i kommunen, pålydende kr 215.000,-.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK :

1) Fauske kommune bevilger kr 215.000,- til FAUNA KF for å koordinere, og gjennomføre lokale arrangementer, og skape en god profil av Fauske som vertskommune for Arctic Race of Norway.
2) Bevilgningen dekkes av næringsfondet.

Even Ediassen
Rådmann

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/3589 Arkiv sakID.: 13/627	Saksbehandler: Gudrun Hagalinsdottir	
Sluttbehandlede vedtaksinnstans: Formannskap			
Sak nr.: 039/13 058/13	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG FORMANNSKAP		Dato: 21.05.2013 03.06.2013

FORESPØRSEL OM KJØP AV GRUNN SOM GRENSER OPP I MOT SISIKVEIEN BORETTSLAG

Vedlegg: Søknad fra Sisikveien Borettslag v/John Bråthen
Kartskisser Sisikveien Borettslag

Saksopplysninger:

Sisikveien borettslag v/John Bråthen søker om erverv av ca 1000 m^2 stor parsell av eiendommen gnr 103 bnr 11.

Parsellen som søkes fradelt er en del av et areal som i reguleringsplan er avsatt til lekeområde.

Sisikveien borettslag er planlegger oppgradering av borettslagets utearealer, gamle garasjer skal fjernes og nye settes opp, de planlegger også bygging av lekeplass og grillplass.

En mindre del av arealet som ønskes kjøpt skal brukes for å få en god løsning for garasjer og utebod. Resten av arealet skal opparbeides til lekeplass.

Saksbehandlers vurdering:

Det er positivt at Sisikveien borettslag planlegger oppgradering av utearealene. Borettslaget har engasjert arkitekt til å utarbeide situasjonsplan. For å få en god løsning er det behov for å strekke garasjetomta inn på fellesarealet, resten skal opparbeides til lekeplass.

Fauske kommune har innarbeidet praksis der lekearealene stilles til disposisjon for velforening eller andre som ønsker å opparbeide arealene. Fellesarealet ved Sisikveien er tilgrodd med kratt, arealet har aldri vært opparbeidet.

Fauske formannskap vedtok i sak 007/10 at pris på tilleggsareal til boligeiendommer skulle settes til kr 275,- og reguleres årlig i hht konsumprisindeksen.

Rådmannen legger dette vedtaket til grunn ved prisfastsetting av omsøkt areal.

RÅDMANNES FORSLAG TIL INNSTILLING :

Søknad fra Sisikveien borettslag hva angår erverv av ca 1000 m^2 av Fauske kommunes eiendom gnr 103 bnr 11 innvilges. Kjøpesum settes til kr 275 pr m^2.

Erverver bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet.

PLUT-039/13 VEDTAK- 21.05.2013

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

INNSTILLING TIL FORMANNSKAPET:
Søknad fra Sisikveien borettslag hva angår erverv av ca 1000 m^2 av Fauske kommunes eiendom gnr 103 bnr 11 innvilges. Kjøpesum settes til kr 275 pr m^2.

Erverver bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet.

Even Ediassen
Rådmann

Fauske kommune
DLW | Saksbeh. GHA
21/3-13
Klassering
J. ID 13/2544 | S. ID 13/627

Sisikveien Borettslag
v/John Bråthen
Sisikveien 5 D
8207 FAUSKE

19.03.13

Fauske kommune
Postboks 93
8201 FAUSKE

Forespørsel om kjøp av grunn som grenser opp i mot Sisikveien Borettslag

Sisikveien borettslag er i startfasen for å planlegge borettslagets utenomhusarealer. I en ny til rettelegging vil blant annet inngå fjerning av gamle garasjer samt bygging av nye garasjer, lekeplass, grillplass til sosial samvær m.m.

Fauske kommune eier en parsell plassert mellom Sisikveien, Trostveien (jf. "Lekeplass" i vedlegget) og gangvei forbi idrettsplassen. Å kunne overta denne parsellen vil være avgjørende i forhold til en hensiktsmessig planlæstilrettelegging av området for beboerne.

Vi ber om tilbakemelding om det er mulig å kjøpe denne parsellen og eventuelt til hvilken pris.

Med hilsen

John Bråthen

John Bråthen
Styreleder

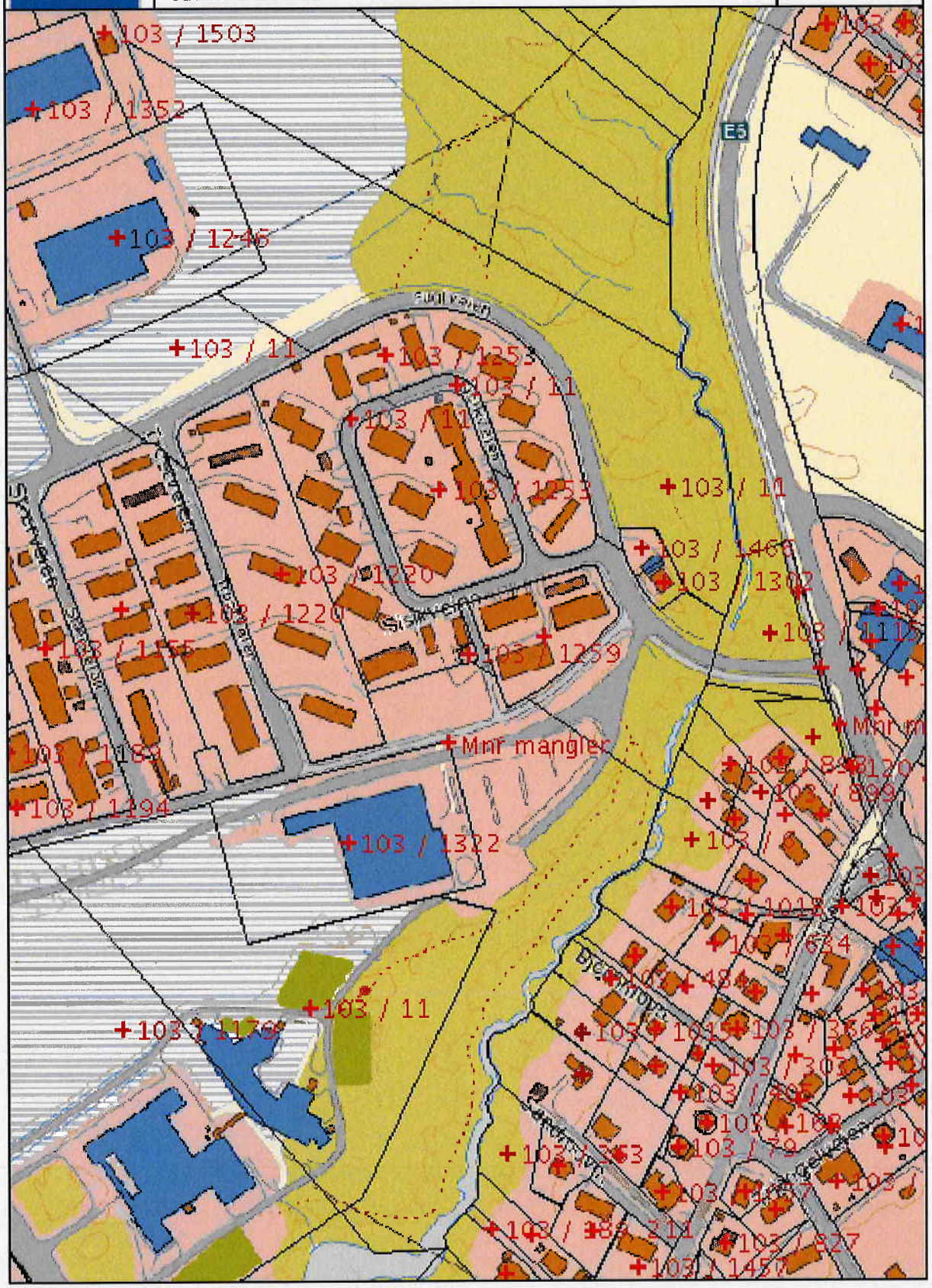
John Bråthen, 30.4.13: Ønsker å kjøpe ca 1 mål.

Kartutskrift

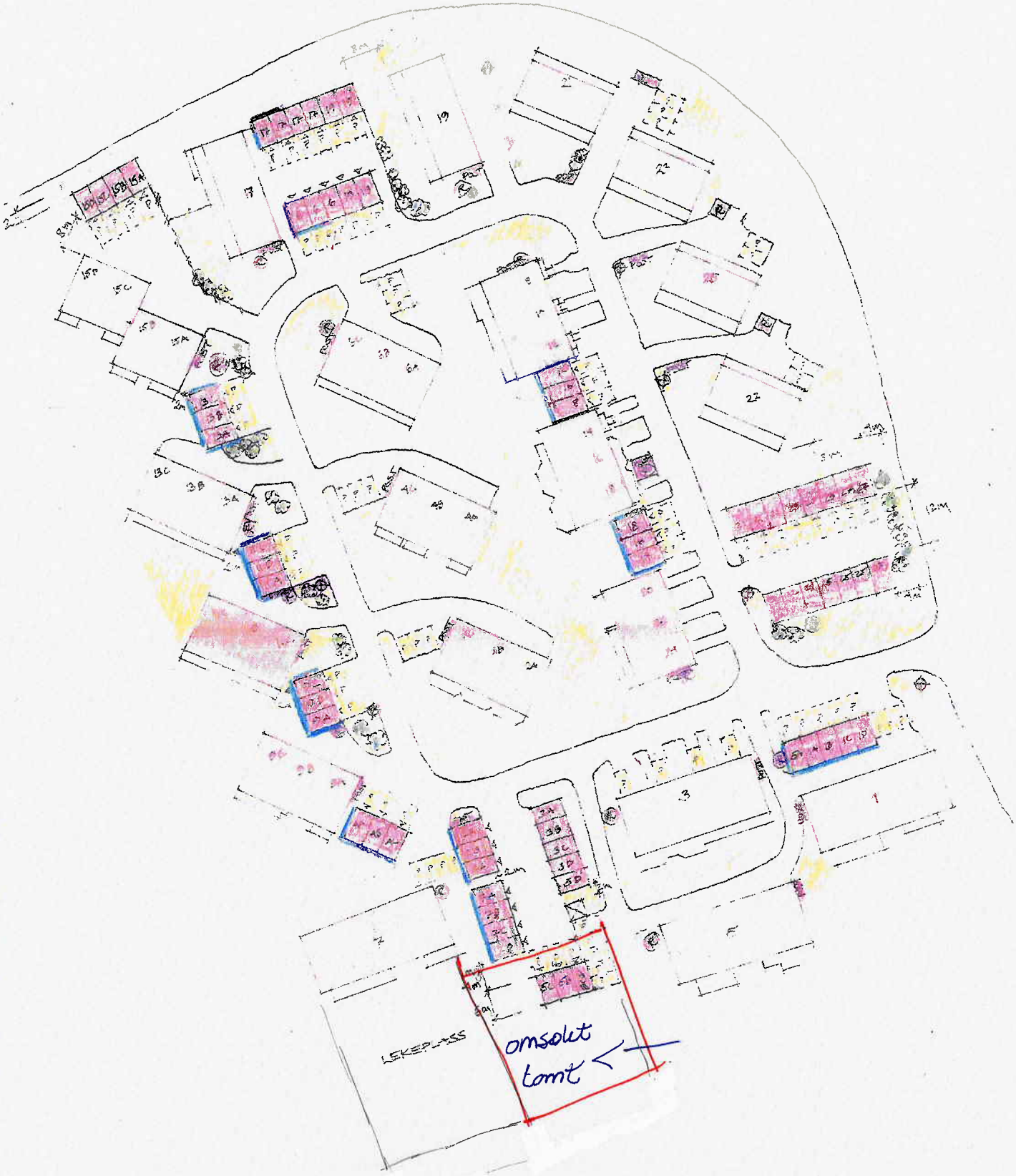
Målestokk 1:3000

N

68m



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.



Arkitekt Lisbet Fyri Ingebrigtsen
Bukken Bruse 21, 8028 Bodø, tlf. 41 43 45 39 mail: lisbet@fyri.no
org.nr. 998 649 340 Fyri AS

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
a	12.02.13	Flytet div. i.h.t. møte 28.1	LIS
c	27.02.13	Flytet gar. 5 og 5B+C+ 3001 jfr. tlf 27.02	LIS
d	—	Ø-radius endret	LIS

TEGN. INNHOLD: Utkast til situasjonsplan				MÅLESTOKK: 1:750
PROSJEKT: Sisikveien borettslag, garasjer				PROSJEKT NR:
ARKITEKT: Lisbet Fyri Ingebrigtsen	DATO:	TEGN:	REV: d	TEGN.NR: S 01