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 CO2 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.

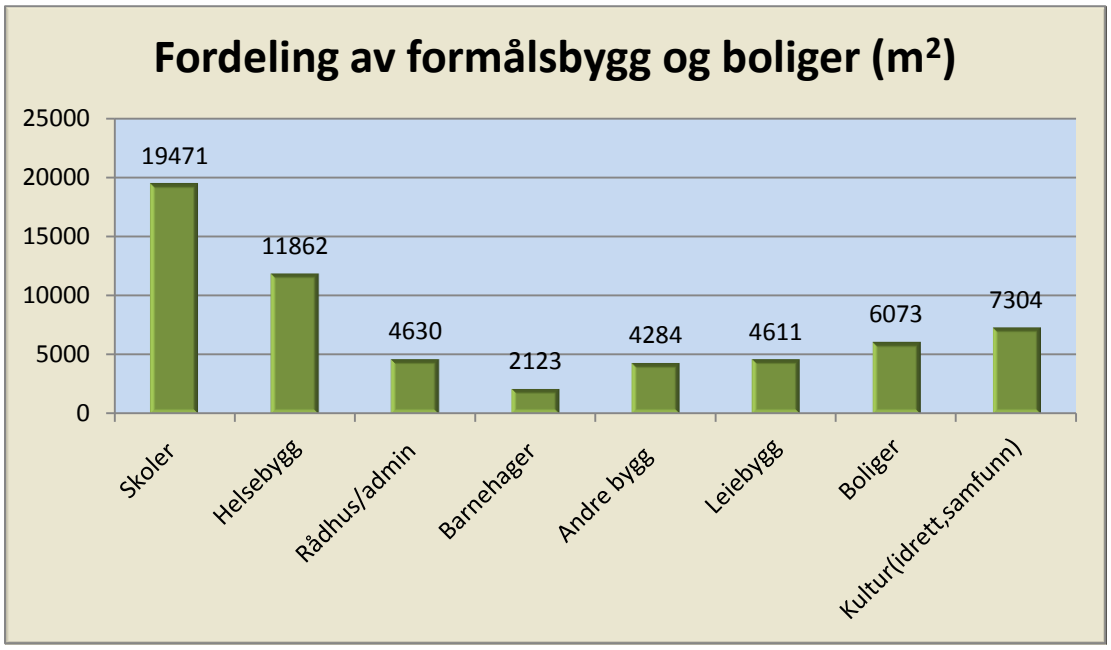
Nye tekniske løsninger og hjelpemidler, avanserte anlegg innen ventilasjon, varme, brannsikring og lysstyring krever overvåking for å tjene sin hensikt.
Driftspersonell trenger ny kompetanse på disse områder for å kunne drive effektivt, ellers vil dette virke mot sin hensikt, og bli kostbare over tid.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

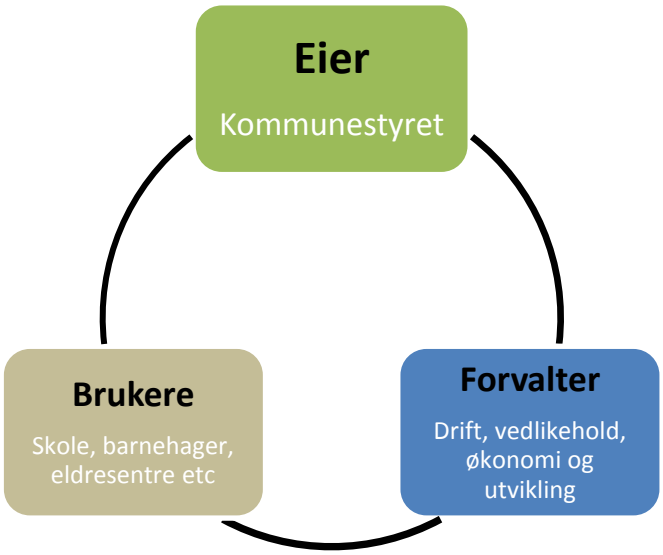
4 OPS offentlig privat samarbeid

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.

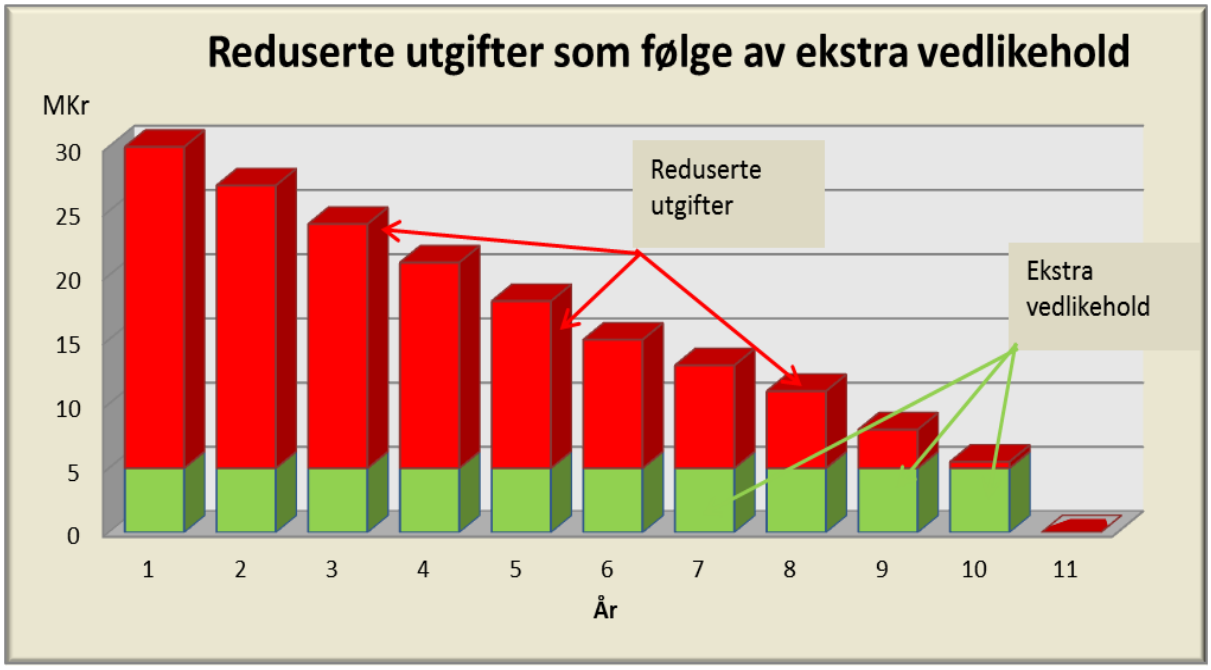
Uansett er det helt sikkert at både økonomi og personellressurser til FDV må økes betydelig over det som er vanlig i kommunene nå. Samtidig vil dette på lang sikt sterkt redusere kommunenes samlede kostnader til utbedringer, rehabiliteringer og unødvendig tidlig nybygg. Kommunale eiendomssjefer forteller 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.

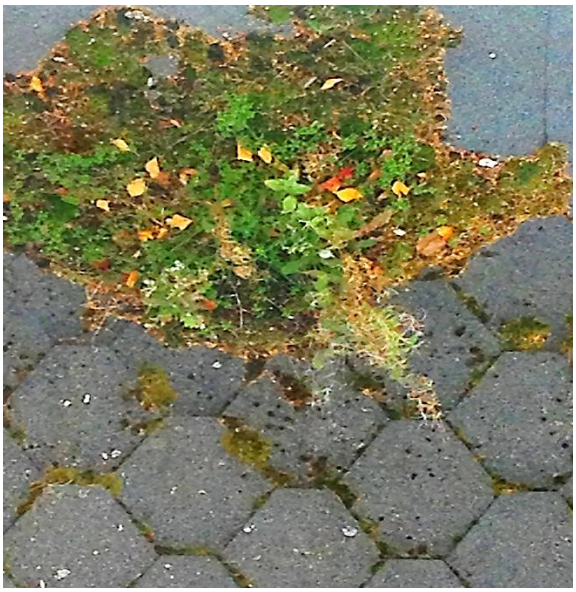
Til sist er det svært viktig å påpeke at et eiendomsforetak er en del av kommunens organisering og skal tjene kjernevirksomheten. Kommunen som helhet vil være tjent med eiendomsforetakets virke.

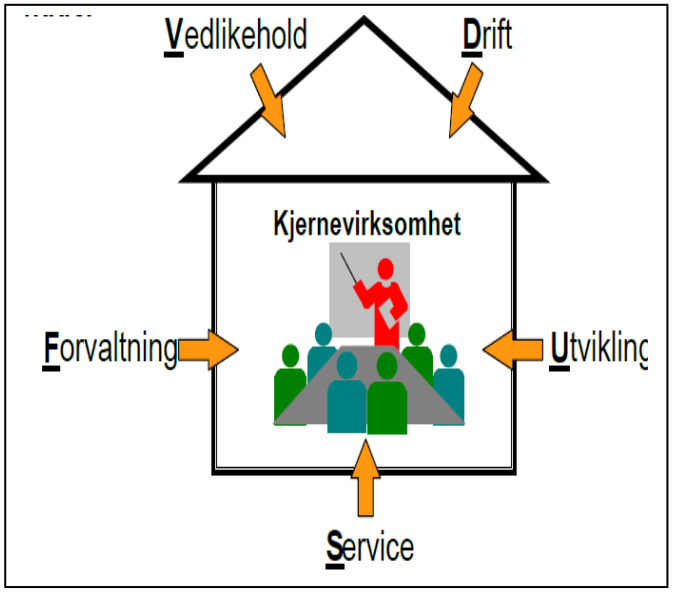
«Foretakets formål kan være et redskap for å gjennomføre kommunens eiendomspolitikk og å sikre at kommunen har hensiktsmessige bygg for sin virksomhet og tjenesteyting. Foretaket bør sørge for effektiv ivaretakelse av bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av disse bygningene."

«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)

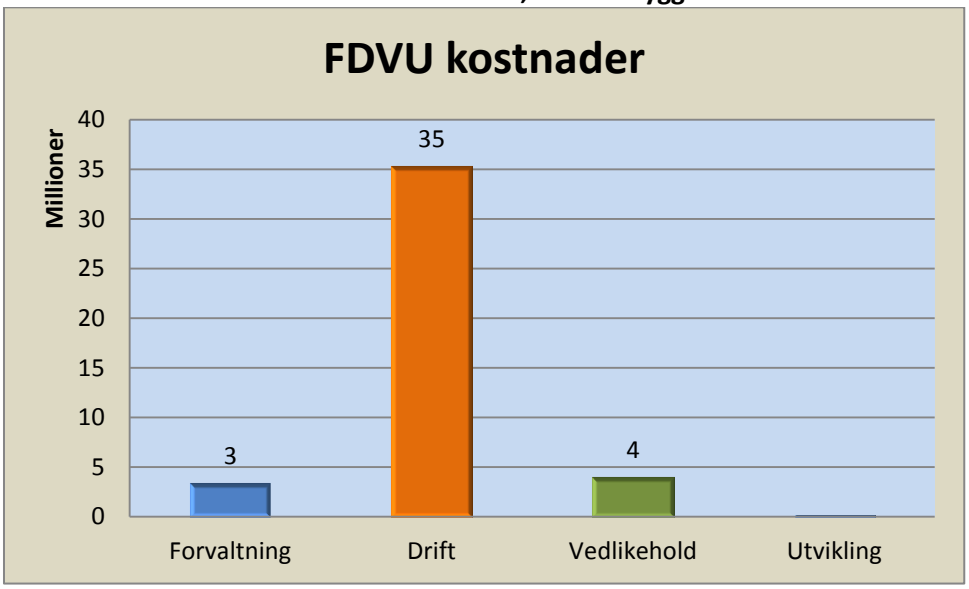
"U" Utvikling

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

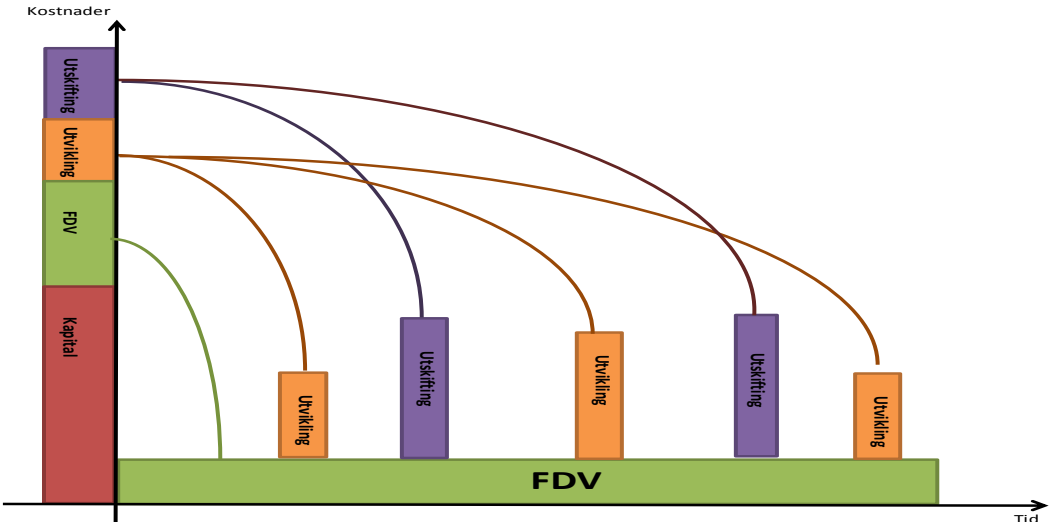
Nøkkeltall er registrerte kostnader og forbrukstall o.l. per enhet over tid eller samtidige registrerte kostnader, forbrukstall og lignende for like enheter. (NS 3454)
Ved bruk av nøkkeltall er det lett å se potensialer for forbedringer, og rette resurser inn mot avvik.
Oppmerksomheten rettes i økende 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/m^2(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)

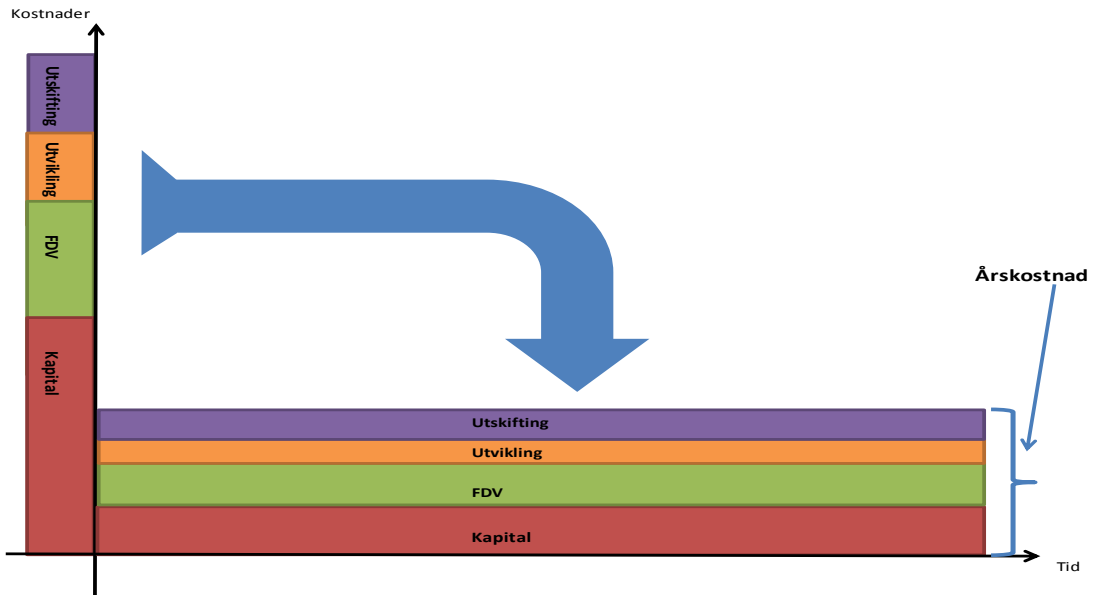
Hva er livssykluskostnader?
Livssykluskostnader er summen av investeringskostnader og totale FDV-kostnader over byggets livsløp. Først ved å vurdere den totale summen vil man få et riktig bilde av hvor mye et bygg koster å bygge og drifte. Det er denne summen som bør ligge til grunn ved valg av løsninger.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

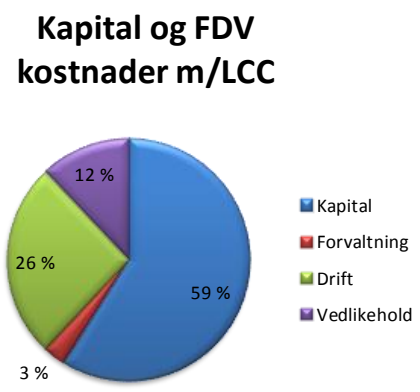
Synliggjøre totale kostnader forbundet med en investering.
Muliggjør sammenligning av alternativer som grunnlag for å gjøre et valg som gir mest kostnadseffektiv balanse mellom kapital- og driftskostnader. - Hva kan vinnes på driftssiden mot hvilken investering på kapitalsiden?
Utarbeidelse av kostnadsrammer,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



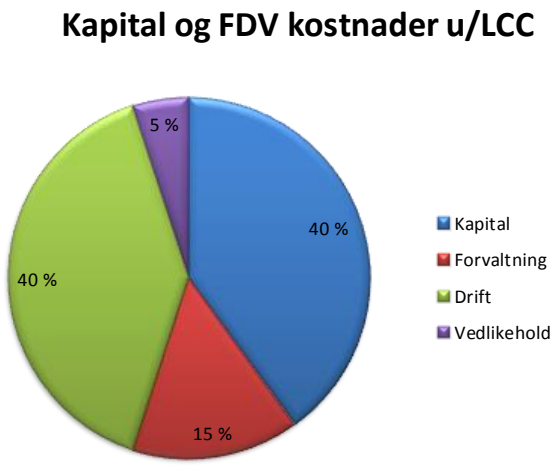
Årskostnad = kostnadsdekkende husleie

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.

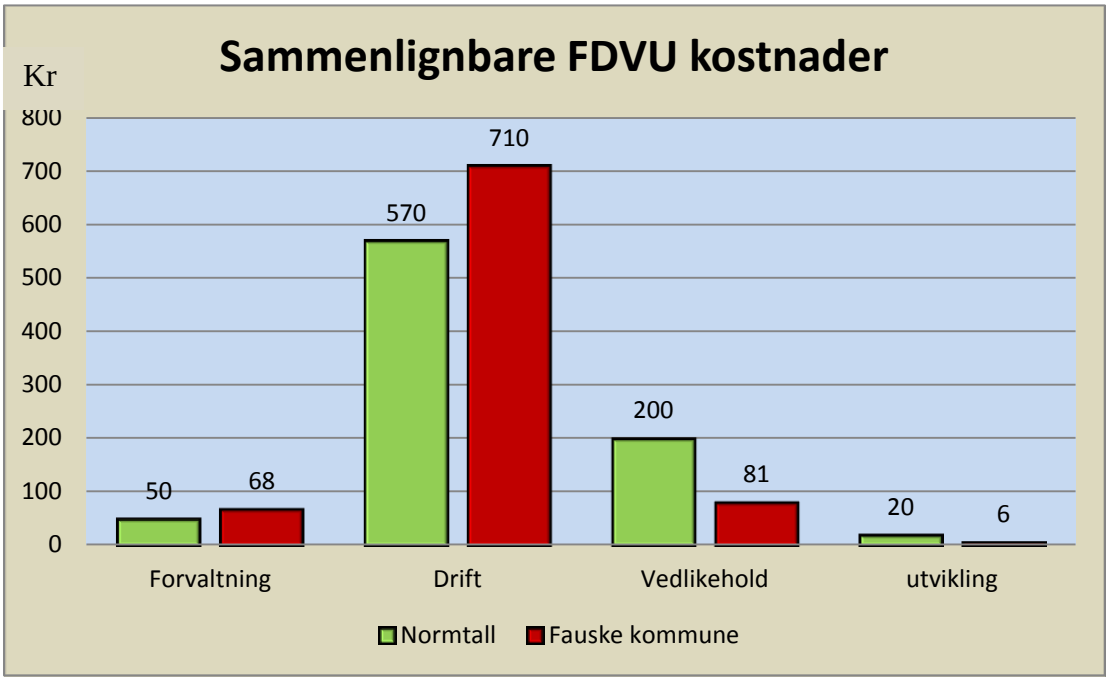
I korte trekk innebærer forslaget fra AEF følgende:
«Tilpasning av Norsk Standard 3454 (Livssykluskostnader for byggverk) i obligatorisk rapporteringskontoplan for kommuner (KOSTRA) og kirker. Kommunenes obligatoriske kontoplan (KOSTRA) krever en inndeling i kontoklasser (drift og investering), funksjoner (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.

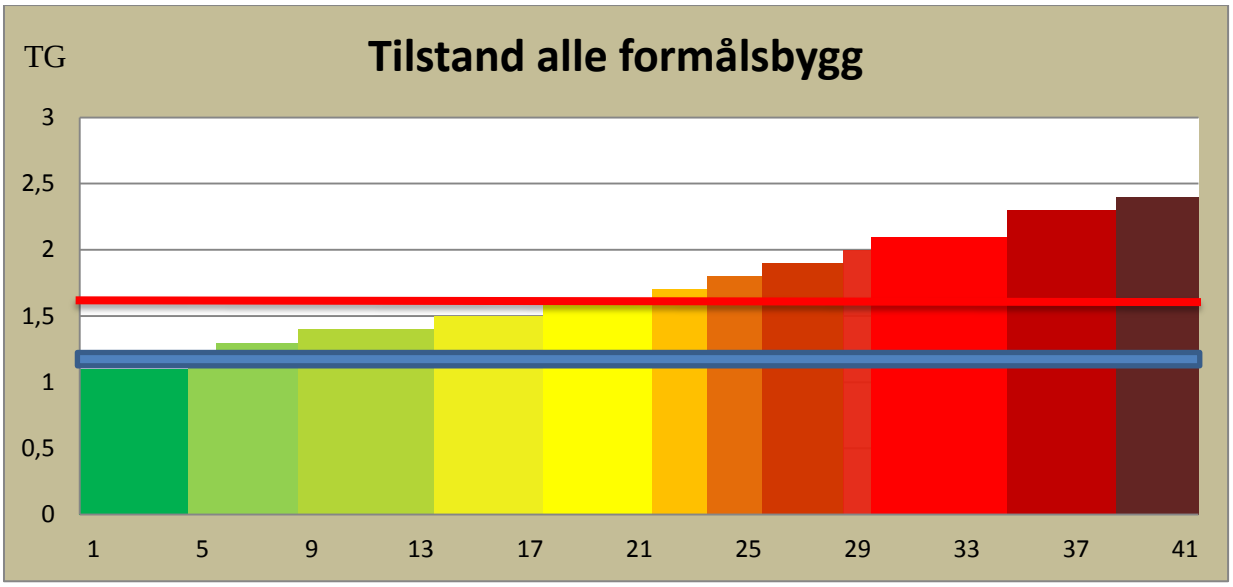
I 2050 vet vi at 80 % av de bygningene vi har rundt oss i dag, fortsatt vil være der. Det krever bærekraftig oppgradering av eksisterende bygninger.

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.

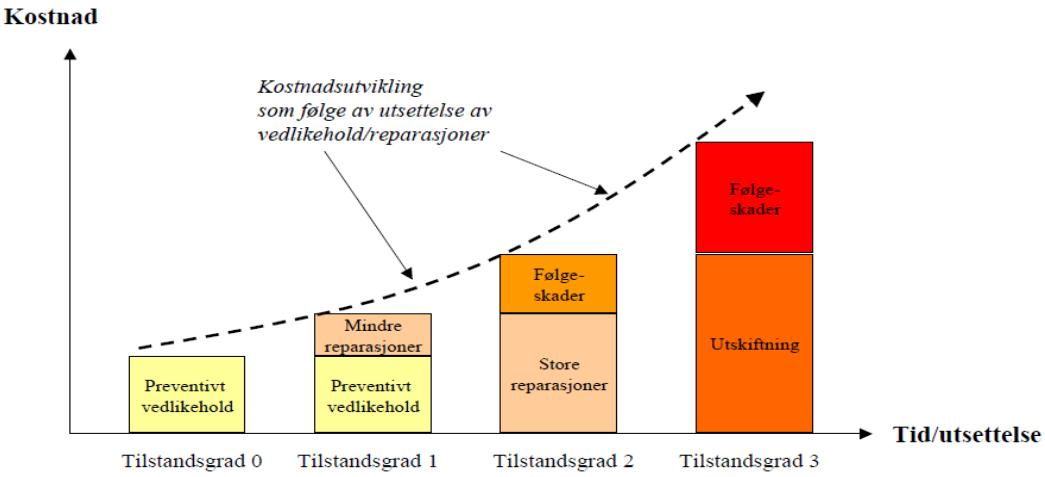
Dette vil i praksis bety en bygnings egenskap til å endre arealutforming, huse ulike funksjoner, bygges om, til eller på.
Noen bygninger vil ha behov for en høy grad av fleksibilitet, mens generalitet og elastisitet er mindre viktig.
Dette avhenger av bygningstype, virksomhetens arbeidsmåter, fremtidsantakelser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

Tilpasningsdyktige bygg

Fungsjonalitet				
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

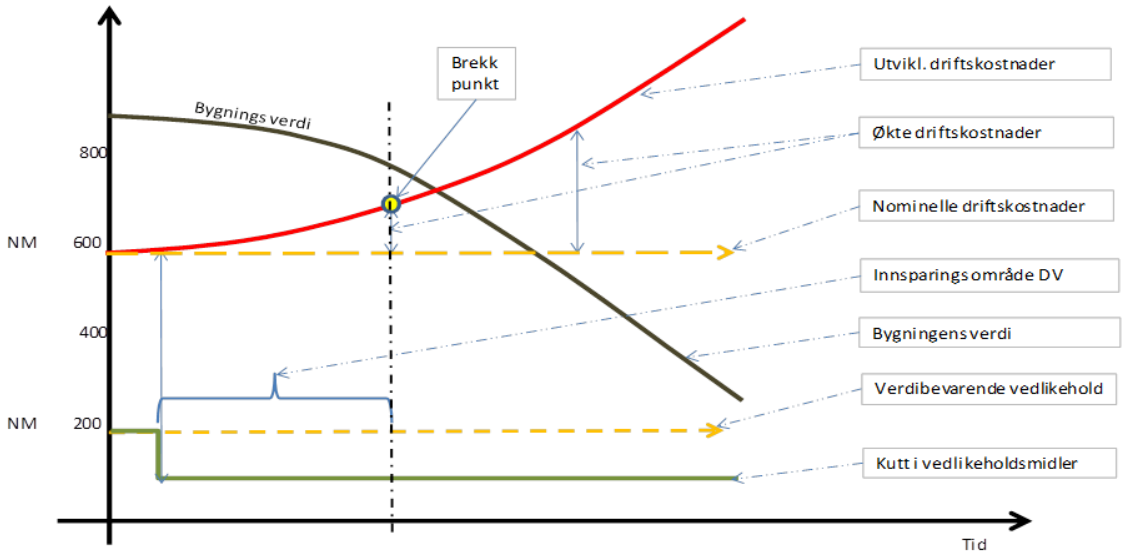
Hensiktsmessig organisering er et viktig virkemiddel for å oppnå god eiendomsforvaltning. Det finnes trolig ikke en fasit på hvordan norske kommuner bør organisere eiendomsforvaltningen. Til dette er forutsetningene med hensyn til befolkningen, geografi og politisk styring for ulike. Eiendomsforvaltningen 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

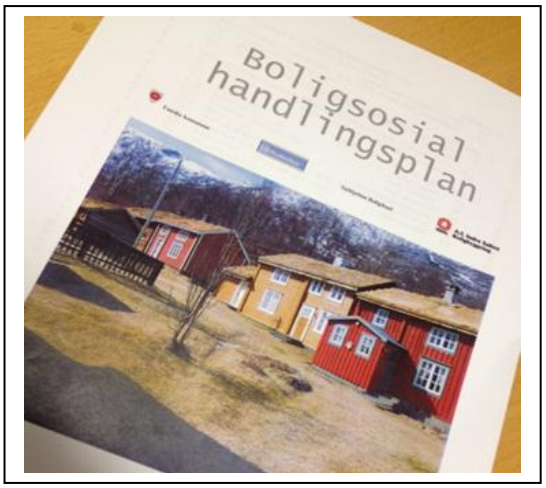
Valg av vedlikeholdsstrategi er selvsagt ikke uavhengig av kommunens økonomiske handlefrihet. Men når vedlikeholdet i en del kommuner skjæres ned slik at midlene ikke er tilstrekkelig i forhold til et kostnadsoptimalt nivå, innebærer dette at huseiers kostnader til reparasjoner, vedlikehold og drift 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.

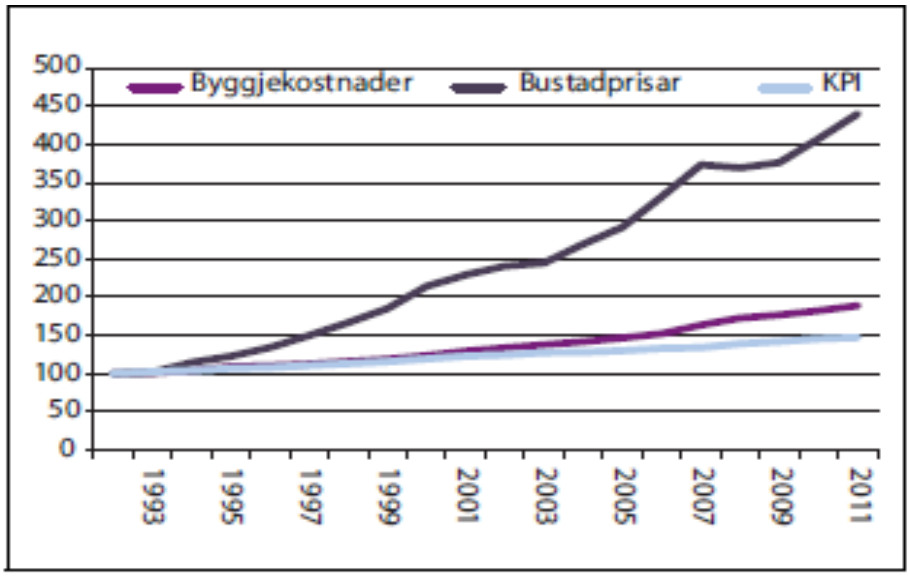
Unge førstegangsetablerende er en gruppe som sentrale myndigheter har spesielt fokus på. Denne gruppen mangler ofte nødvendig egenkapital i tillegg til å ha lav inntekt, som igjen slår negativt ut på det ordinære lånemarkedet.

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

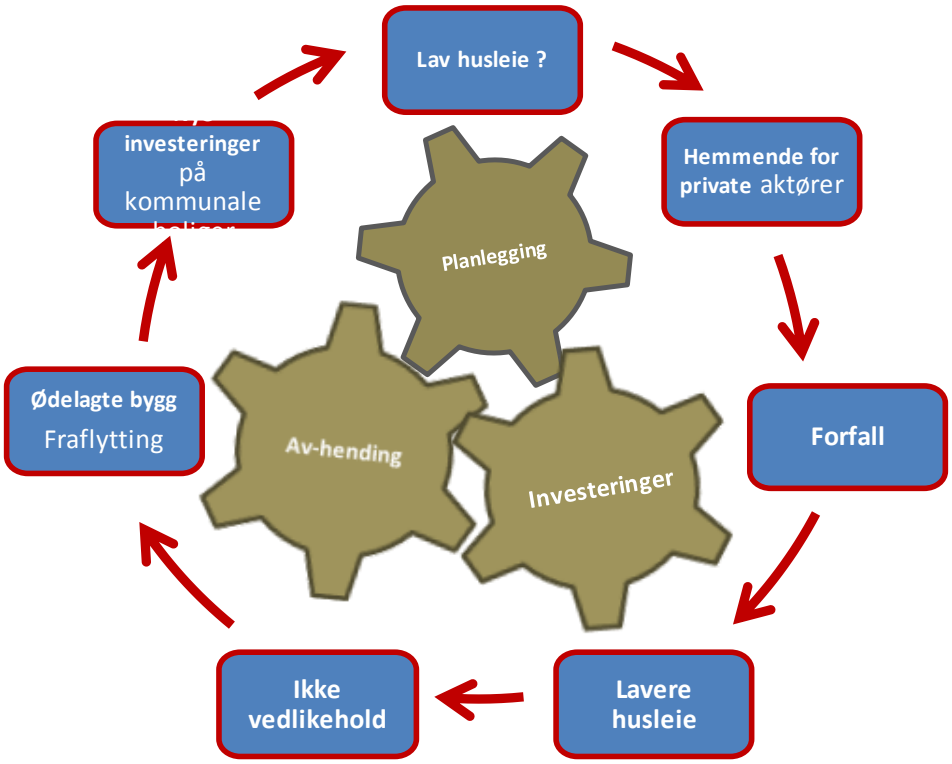
Kommunens boligpolitikk bør ha en slik modell at den ivaretar svakerestiltes behov og utnytter de virkemidler som er tilgjengelig til enhver tid gjennom støtte og – tilskuddsordninger.
Samtidig er det viktig at kommunens aktivitet på boligmarkedet ikke har direkte inngripen på det private boligmarkedet. 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.

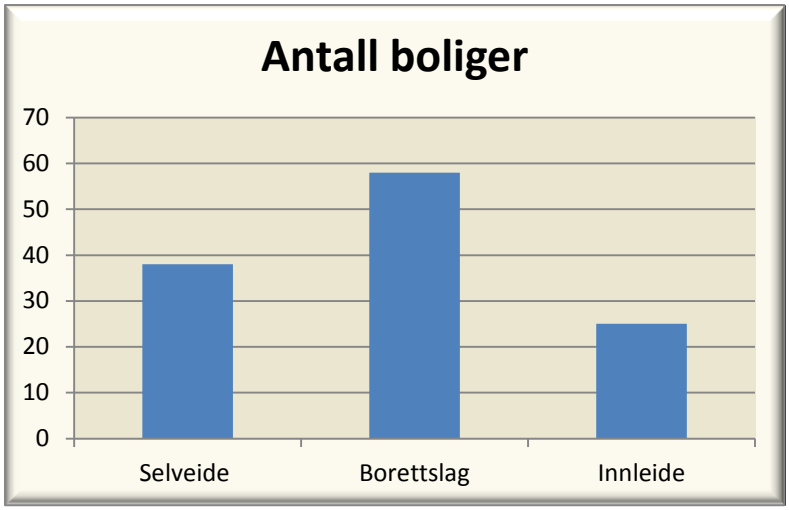
(Gjenboer er en eier, fester eller bruker av en eiendom som ligger på andre siden av veg eller andre smale arealstriper og således ikke har felles grense med angjeldende eiendom).

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

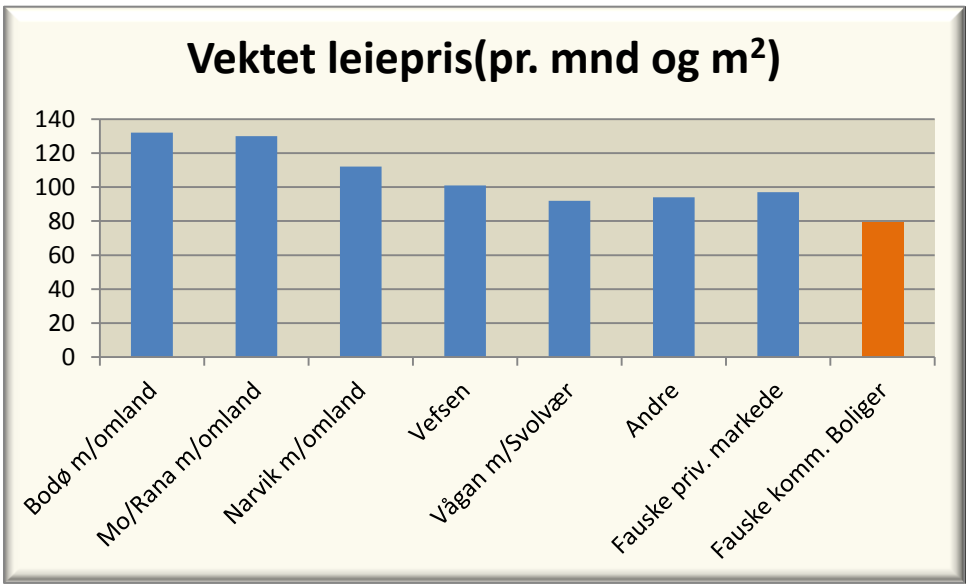
8 Husleie

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

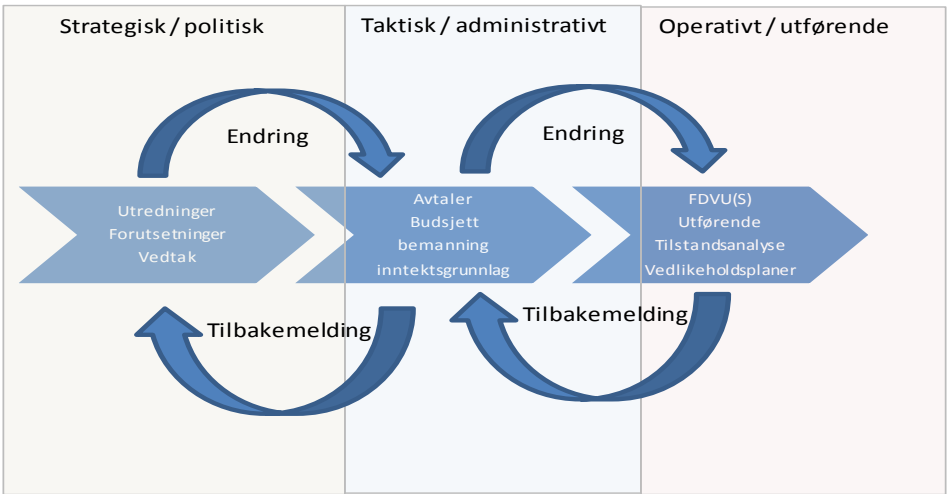
Når det gjelder planverk innen eiendomsforvaltningen kan dette i hovedsak deles inn i tre nivåer:

- 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