FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 13/4399 Arkiv sakID.: 12/109	Saksbehandler: Even Ediassen	
Sluttbehandlede vedtaksinnstans:			
Sak nr.: 049/13 074/13	FORMANNSKAP DRIFTSUTVALG KOMMUNESTYRE		Dato: 03.06.2013 13.06.2013 20.06.2013

HELHETLIG VURDERING AV DEN KOMMUNALE EIENDOMSFORVALTNING I FAUSKE KOMMUNE

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

Sammendrag:

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

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

Saksopplysninger:

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

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

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

Saksbehandlers vurdering:

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

Etter rådmannens mening må følgende tiltak gjennomføres;

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

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

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

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

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

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

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

RÅDMANNENS FORSLAG TIL INNSTILLING :

1. Kommunestyret bestemmer å opprette et kommunalt foretak med ansvar for eiendomsforvaltningen fom 1 januar 2014.
2. Foretaket benevnes Fauske Eiendom KF
3. Ordningen evalueres etter 2 år.
4. Prinsippet om kostnadsdekkende husleie innføres for den kommunale eiendomsmasse herunder inkludert de kommunale boliger.
5. Kommunestyret bevilger kr 5 mill til ekstra vedlikeholdstiltak pr år gjennom de 10 neste årene. Dette innarbeides i budsjettdokumentet for 2014 og økonomiplanen.
6. Det etableres et boligkontor i eiendomsforetaket med ansvar for kommunens boligsosiale tiltak samt helhetlig forvaltning av samtlige kommunalt eide og innleide boliger.

FOR-049/13 VEDTAK- 03.06.2013

Prosjektleder orienterte.

Jørn Stene (FL) foreslo:
1. Den fremlagte rapport og delrapporter belyser på en god måte de utfordringer kommunen har innenfor forvaltningen av sine bygg og eiendommer. Rapportene tas til etterretning.

2. Kommunestyret vedtar derfor at man innenfor nåværende personellressurser samler og oppretter, fom. 1. januar 2014, en egen kommunal enhet med ansvar for eiendomsforvaltningen.

3. Enheten benevnes «Eiendomsforvaltning».

4. I enheten inngår også boligkontoret med ansvar for kommunens boligsosiale tiltak samt helhetlig forvaltning av samtlige eide og innleide boliger.

5. Før kommunestyret tar stilling til om prinsippet om kostnadsdekkende husleie skal innføres for den kommunale eiendomsmasse, inkludert de kommunale boliger, vil kommunestyret ha seg forelagt fra rådmannen en utredning som belyser hvilke konsekvenser dette kan få for brukere av kulturbygg, skolebygg, idrettsbygg osv., og ikke minst hvilke konsekvenser dette kan få for de sosialt og økonomisk vanskeligstilte i kommunen som brukere av kommunale boliger. Rådmannen bes også belyse hvordan man innenfor dette prinsipp kan videreføre ordningen med «gratis leie av kommunale bygg til barn og ungdom».

6. Kommunestyret vedtar i prinsippet å bevilge kr. 5 mill. til ekstra vedlikeholdstiltak pr. år gjennom de 10 neste årene. Dette innarbeides i budsjettdokumentet for 2014 og økonomiplanen.

Rådmannens forslag til innstilling ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer avgitt for FL's forslag.

INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:

1. Kommunestyret bestemmer å opprette et kommunalt foretak med ansvar for eiendomsforvaltningen fom 1 januar 2014.
2. Foretaket benevnes Fauske Eiendom KF
3. Ordningen evalueres etter 2 år.
4. Prinsippet om kostnadsdekkende husleie innføres for den kommunale eiendomsmasse herunder inkludert de kommunale boliger.
5. Kommunestyret bevilger kr 5 mill til ekstra vedlikeholdstiltak pr år gjennom de 10 neste årene. Dette innarbeides i budsjettdokumentet for 2014 og økonomiplanen.
6. Det etableres et boligkontor i eiendomsforetaket med ansvar for kommunens boligsosiale tiltak samt helhetlig forvaltning av samtlige kommunalt eide og innleide boliger.

Even Ediassen
Rådmann

Utskrift sendes:

Forslag til

Vedtekter for Fauske Eiendom KF

§ 1 Om foretaket

Foretakets navn er Fauske Eiendom KF.
Foretaket er et kommunalt foretak opprettet i henhold til vedtak i Fauske kommunestyre sak nr. xx/2013 og i tråd med lov 25.9.1992 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven), kapittel 11.
Foretaket er fullt ut eid av Fauske kommune, jf kommuneloven §61.
Foretakets kontor er i Fauske kommune.

§ 2 Formål

Foretaket skal eie

- Forvalte og utvikle kommunens bygnings- og eiendomsmasse etter forretningsmessige prinsipper.
- Ivareta kommunens byggherrefunksjon.
- Være kommunens kompetansesenter innen leie av lokaler.

§ 3 Styrets sammensetning

Kommunestyret i Fauske kommune oppnevner styret, styrets leder og nestleder.
Styret består av 5 personer, hvorav 1 velges av og blant de ansatte i foretaket.
Styremedlemmer velges for to år av gangen, og slik at maksimalt to styremedlemmer skiftes samtidig.
Styremedlemmer valgt blant de ansatte trer ut av styret dersom de avslutter ansettelsesforholdet i foretaket.

§ 4 Styrets myndighet og ansvar

Foretaket ledes av styret. Styret har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet, herunder arbeidsgiverfunksjonen.

Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, formål og vedtekter.
Styret skal til enhver tid forholde seg til gjeldende strategier og retningslinjer på overordnet kommunalt nivå, økonomiplan og årsbudsjett, personalpolitiske retningslinjer og andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av bystyret, samt inngåtte avtaler som binder hele kommunen.

Fauske kommune er èn arbeidsgiver. Styret har ansvar for at Fauske kommunes arbeidsgiverpolitikk gjennomføres i foretaket. De avtaler og ordninger som gjelder i Fauske kommune gjelder også i foretaket, herunder pensjons- og tariffavtaler.

Styrets fullmakter til kjøp og salg av eiendommer er begrenset til det til enhver tid gjeldende rammevilkår som kommunestyret har fastsatt.

Styret kan opprette separate aksjeselskaper tilknyttet enkelteiendommer innenfor foretakets formål. Styret i foretaket er generalforsamling i heleide aksjeselskaper. En eventuell organisering av aksjeselskapet må vedtas av Fauske kommunestyre.
I den grad det flyttes aktiva fra foretaket til selskaper som er egne juridiske enheter skal dette besluttes av kommunens sentrale organer.

Styret skal påse at virksomheten bidrar til samarbeid som sikrer enhetlig opptreden for Fauske kommune.

Styret rapporterer til kommunestyret i Fauske kommune. Styret ansetter daglig leder og fastsetter daglig leders lønn.

Styret kan oppta lån i Fauske kommunes lånefond innenfor rammevilkår fastsatt av kommunestyret.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.
Styrets møter er i utgangspunktet åpne, men kan lukkes med henvisning til konkrete bestemmelser i lovverket.

§ 5 Daglig leder
Foretaket skal ha en daglig leder.
Daglig leder utøver sin funksjon i samsvar med bestemmelsene i kommunelovens §§ 71 og 73.
Daglig leder møter i styret med tale- og forslagsrett.

§ 6 Styringsdokumenter
Foretaket skal utarbeide nødvendige styringsdokumenter, økonomiplan og virksomhetsplan/årsbudsjett med utgangspunkt i kommunens overordnede rammebetingelser.

§ 7 Budsjett og regnskap
Foretaket skal ha en økonomiforvaltning i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter. Det skal føres driftsregnskap og balanse etter regnskapslovens prinsipper.
Styret skal sammen med årsbudsjett foreslå nødvendig lånebehov slik at kommunestyret kan vedta nødvendige fullmakts rammer.
Styret skal årlig fremme forslag til hvordan eventuelle overskudd skal disponeres eller underskudd skal dekkes.
Det skal benyttes tilsvarende revisor som resten av den juridiske enheten Fauske kommune benytter.

§ 8 Rapportering
Foretaket skal følge de til enhver tid gjeldene rapporteringsrutiner for Fauske kommune.
I tillegg skal styret hvert år fremlegge en beretning for kommunestyret om foretakets resultater foregående år.

§ 9 Vedtektsendringer
Foretakets vedtekter vedtas og endres av Fauske kommune styre.

§ 10 Oppløsning av foretaket
En eventuell oppløsning av foretaket må vedtas av Fauske kommunestyre. Forpliktelser og verdier vil fortsatt tilhøre Fauske kommune.

AVTALE

Mellom Fauske kommune og de ansatte som er berørt av opprettingen av Fauske Eiendom KF(Bygg og eiendom og boligforvaltningen)

1. Bakgrunn og formål

Denne avtale er inngått på bakgrunn av forslag om opprettingen av Fauske Eiendom KF. (Kommunestyrets møte den 20. juni 2013).

Avtalen skal i det følgende beskrive hvilke rettigheter og plikter som skal legges til grunn ved overføring av de ansatte fra Fauske kommune til Fauske Eiendom KF.

De forhold som er omtalt i de følgende punkter er drøftet i møter mellom de berørte arbeidstakerorganisasjoner og verneombud for de berørte avdelinger den

02.05. 2013
16.05. 2013

2. Konkrete avtalepunkter

2.1 Som hovedregel skal de ansattes forhold til arbeidsgiver være uendret ved omorganiseringen fra kommunal virksomhet til kommunalt foretak. Tillitsvalgtordninger og vernetjenester organiseres som i kommunen for øvrig og i henhold til hovedtariffavtalen, hovedavtalen og arbeidsmiljøloven.
Fauske Eiendom KF forholder seg som arbeidsgiver til lov og avtaleverk(HTA, HA, AML) samt Fauske kommunes lokalt vedtatte personalpolitiske retningslinjer. Dette omfatter også forsikringsordninger og pensjonsordninger. Jmr. Vedtekter Fauske eiendom KF § 4

«Fauske kommune er èn arbeidsgiver. Styret har ansvar for at Fauske kommunes arbeidsgiverpolitikk gjennomføres i foretaket. De avtaler og ordninger som gjelder i Fauske kommune gjelder også i foretaket, herunder pensjons- og tariffavtaler».

2.2 Etter omorganiseringen skal de ansatte så langt det er mulig tilbys samme typer arbeidsoppgaver som tidligere. For øvrig vises det til arbeidsgivers alminnelige styringsrett.

2.3 Ved overføring fra nåværende virksomhet til det kommunale foretaket skal hver enkelt medarbeider få utstedt et overføringsbrev/tilsettingsbrev.

2.4 Foretaket skal evalueres etter to hele driftsår der de ansattes meninger vektlegges.

2.5 Det forutsettes innføring av kostnadsdekkende husleie og forespeilet vedlikeholdsettersleps tilskudd.

2.6 Ved eventuelt opphør av det kommunale foretaket eller dersom foretaket tilbakeføres til Fauske kommune, har de ansatte krav på å bli gitt ansettelse i/bli tilbakeført til Fauske kommune i til tilnærmet like oppgaver.

2.7 Ansatte skal være representert i foretakets styre med 1/5

2.8 Dersom det oppstår uenighet mellom partene i forbindelse med denne avtalen, forholder man seg til hovedavtalens bestemmelser.

Fauske,

den 21.mai 2013.

Svein Bohn

Rådmann

Fagforbubdet. Linda Salemonsen

Delta.....

Nito.....

AVTALE

Mellom Fauske kommune og de ansatte som er berørt av opprettingen av Fauske Eiendom KF(Bygg og eiendom og boligforvaltningen)

1. Bakgrunn og formål

Denne avtale er inngått på bakgrunn av forslag om opprettingen av Fauske Eiendom KF. (Kommunestyrets møte den 20. juni 2013).

Avtalen skal i det følgende beskrive hvilke rettigheter og plikter som skal legges til grunn ved overføring av de ansatte fra Fauske kommune til Fauske Eiendom KF.

De forhold som er omtalt i de følgende punkter er drøftet i møter mellom de berørte arbeidstakerorganisasjoner og verneombud for de berørte avdelinger den

02.05. 2013
16.05. 2013

2. Konkrete avtalepunkter

2.1 Som hovedregel skal de ansattes forhold til arbeidsgiver være uendret ved omorganiseringen fra kommunal virksomhet til kommunalt foretak. Tillitsvalgtordninger og vernetjenester organiseres som i kommunen for øvrig og i henhold til hovedtariffavtalen, hovedavtalen og arbeidsmiljøloven.
Fauske Eiendom KF forholder seg som arbeidsgiver til lov og avtaleverk(HTA, HA, AML) samt Fauske kommunes lokalt vedtatte personalpolitiske retningslinjer. Dette omfatter også forsikringsordninger og pensjonsordninger. Jmr. Vedtekter Fauske eiendom KF § 4

«Fauske kommune er èn arbeidsgiver. Styret har ansvar for at Fauske kommunes arbeidsgiverpolitikk gjennomføres i foretaket. De avtaler og ordninger som gjelder i Fauske kommune gjelder også i foretaket, herunder pensjons- og tariffavtaler».

2.2 Etter omorganiseringen skal de ansatte så langt det er mulig tilbys samme typer arbeidsoppgaver som tidligere. For øvrig vises det til arbeidsgivers alminnelige styringsrett.

2.3 Ved overføring fra nåværende virksomhet til det kommunale foretaket skal hver enkelt medarbeider få utstedt et overføringsbrev/tilsettingsbrev.

2.4 Foretaket skal evalueres etter to hele driftsår der de ansattes meninger vektlegges.

2.5 Det forutsettes innføring av kostnadsdekkende husleie og forespeilet vedlikeholdsettersleps tilskudd.

2.6 Ved eventuelt opphør av det kommunale foretaket eller dersom foretaket tilbakeføres til Fauske kommune, har de ansatte krav på å bli gitt ansettelse i/bli tilbakeført til Fauske kommune i til tilnærmet like oppgaver.

2.7 Ansatte skal være representert i foretakets styre med 1/5

2.8 Dersom det oppstår uenighet mellom partene i forbindelse med denne avtalen, forholder man seg til hovedavtalens bestemmelser.

Fauske,

den 21.mai 2013.

Svein Schum

Rådmann

Fagforbubdet.....

Delta Kidin Sandvoll.....

Nito.....

AVTALE

Mellom Fauske kommune og organisasjonene som organiserer ansatte som er berørt av opprettingen av Fauske Eiendom KF(Bygg og eiendom og boligforvaltningen)

1. Bakgrunn og formål

Denne avtale er inngått på bakgrunn av forslag om opprettingen av Fauske Eiendom KF. (Kommunestyrets møte den 20. juni 2013).

Avtalen skal i det følgende beskrive hvilke rettigheter og plikter som skal legges til grunn ved overføring av de ansatte fra Fauske kommune til Fauske Eiendom KF.

Informasjon er gitt i møter innen «Bygg og eiendom» og samlet informasjonsmøte 16.05. 2013

2. Konkrete avtalepunkter

2.1 De ansattes formelle forhold til arbeidsgiver er uendret ved omorganiseringen fra kommunal virksomhet til kommunalt foretak. Fauske kommune er arbeidsgiver for alle ansatte som arbeider ved Fauske Eiendom KF.

Tillitsvalgtordninger og vernetjenester organiseres som i kommunen for øvrig og i henhold til hovedtariffavtalen, hovedavtalen og arbeidsmiljøloven. Det er naturlig at organisasjonene velger en egen tillitsvalgt for foretaket.

Fauske Eiendom KF forholder seg som arbeidsgiver til lov og avtaleverk (HTA, HA, AML) samt Fauske kommunes lokalt vedtatte personalpolitiske retningslinjer. Dette omfatter også forsikringsordninger og pensjonsordninger. Jf. Vedtekter Fauske eiendom KF § 4

«Fauske kommune er én arbeidsgiver. Styret har ansvar for at Fauske kommunes arbeidsgiverpolitikk gjennomføres i foretaket. De avtaler og ordninger som gjelder i Fauske kommune gjelder også i foretaket, herunder pensjons- og tariffavtaler».

2.2 Etter omorganiseringen skal de ansatte så langt det er mulig tilbys samme typer arbeidsoppgaver som tidligere. For øvrig vises det til arbeidsgivers alminnelige styringsrett og arbeidstakernes stillingsvern etter AML og HTA.

2.3 Ved overføring fra nåværende virksomhet til det kommunale foretaket skal hver enkelt medarbeider få utstedt et overføringsbrev/tilsettingsbrev.

2.4 Foretaket skal evalueres etter to hele driftsår der de ansattes meninger vektlegges.

2.5 Foretakets ansatte kan ikke overføres aksjeselskaper eller andre selskaper som styret oppretter, uten etter avtale med organisasjonene.

Forslag til

Vedtekter for Fauske Eiendom KF

§ 1 Om foretaket
Foretakets navn er Fauske Eiendom KF.
Foretaket er et kommunalt foretak opprettet i henhold til vedtak i Fauske kommunestyre sak nr. xx/2013 og i tråd med lov 25.9.1992 om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven), kapittel 11.
Foretaket er fullt ut eid av Fauske kommune, jf kommuneloven § 61.
Foretakets kontor er i Fauske kommune.

§ 2 Formål
Foretaket skal eie

- Forvalte og utvikle kommunens bygnings- og eiendomsmasse etter forretningsmessige prinsipper.
- Ivareta kommunens byggherrefunksjon.
- Være kommunens kompetansesenter innen leie av lokaler.

§ 3 Styrets sammensetning
Kommunestyret i Fauske kommune oppnevner styret, styrets leder og nestleder.
Styret består av 5 personer, hvorav 1 velges av og blant de ansatte i foretaket.
Styremedlemmer valgt av og blant de ansatte har en funksjonstid på 2 år. Valg av disse styremedlemmer skjer på samme måte som for valg av ansattes representanter i aksjeselskaper.
Styremedlemmer valgt blant de ansatte trer ut av styret dersom de avslutter ansettelsesforholdet i foretaket.

§ 4 Styrets myndighet og ansvar
Foretaket ledes av styret. Styret har myndighet til å treffe avgjørelser i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet, herunder arbeidsgiverfunksjonen.

Styret skal påse at virksomheten drives i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, formål og vedtekter.
Styret skal til enhver tid forholde seg til gjeldende strategier og retningslinjer på overordnet kommunalt nivå, økonomiplan og årsbudsjett, personalpolitiske retningslinjer og andre vedtak eller retningslinjer fastsatt av bystyret, samt inngåtte avtaler som binder hele kommunen.

Fauske kommune er én arbeidsgiver. Styret har ansvar for at Fauske kommunes arbeidsgiverpolitikk gjennomføres i foretaket. De avtaler og ordninger som gjelder i Fauske kommune gjelder også i foretaket, herunder pensjons- og tariffavtaler.

Styrets fullmakter til kjøp og salg av eiendommer er begrenset til det til enhver tid gjeldende rammevilkår som kommunestyret har fastsatt.

Styret kan opprette separate aksjeselskaper tilknyttet enkelteiendommer innenfor foretakets formål. Styret i foretaket er generalforsamling i heleide aksjeselskaper. En eventuell organisering av aksjeselskapet må vedtas av Fauske kommunestyre.
I den grad det flyttes aktiva fra foretaket til selskaper som er egne juridiske enheter skal dette besluttes av kommunens sentrale organer.

Styret skal påse at virksomheten bidrar til samarbeid som sikrer enhetlig opptreden for Fauske kommune.

Styret rapporterer til kommunestyret i Fauske kommune. Styret ansetter daglig leder og fastsetter daglig leders lønn.

Styret kan oppta lån i Fauske kommunes lånefond innenfor rammevilkår fastsatt av kommunestyret.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er til stede. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.
Styrets møter er i utgangspunktet åpne, men kan lukkes med henvisning til konkrete bestemmelser i lovverket.

§ 5 Daglig leder
Foretaket skal ha en daglig leder.
Daglig leder utøver sin funksjon i samsvar med bestemmelsene i kommunelovens §§ 71 og 73.
Daglig leder møter i styret med tale- og forslagsrett.

§ 6 Styringsdokumenter
Foretaket skal utarbeide nødvendige styringsdokumenter, økonomiplan og virksomhetsplan/årsbudsjett med utgangspunkt i kommunens overordnede rammebetingelser.

§ 7 Budsjett og regnskap
Foretaket skal ha en økonomiforvaltning i henhold til de til enhver tid gjeldende forskrifter. Det skal føres driftsregnskap og balanse etter regnskapslovens prinsipper.
Styret skal sammen med årsbudsjett foreslå nødvendig lånebehov slik at kommunestyret kan vedta nødvendige fullmakts rammer.
Styret skal årlig fremme forslag til hvordan eventuelle overskudd skal disponeres eller underskudd skal dekkes.
Det skal benyttes tilsvarende revisor som resten av den juridiske enheten Fauske kommune benytter.

§ 8 Rapportering
Foretaket skal følge de til enhver tid gjeldene rapporteringsrutiner for Fauske kommune.
I tillegg skal styret hvert år fremlegge en beretning for kommunestyret om foretakets resultater foregående år.

§ 9 Vedtektsendringer
Foretakets vedtekter vedtas og endres av Fauske kommune styre.

§ 10 Oppløsning av foretaket
En eventuell oppløsning av foretaket må vedtas av Fauske kommunestyre. Forpliktelser og verdier vil fortsatt tilhøre Fauske kommune.

1

Eiendomsforvaltning i Fauske kommune FDVU-kostnader

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

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

INNHOLD

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

Grunnloven § 19 lyder:

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

FORMÅL

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

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

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

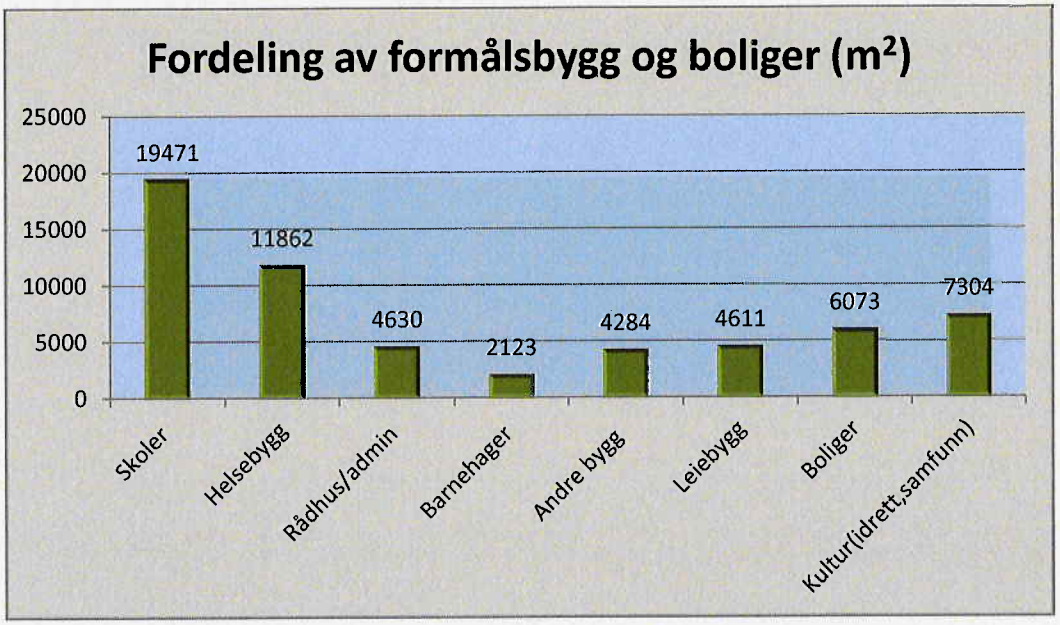
Rapporten er å anse som et administrativt verktøy.

***

SAMMENDRAG

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

Formålsbygg og boliger



Figuren viser fordeling av formålsbygg og boliger i Fauske kommune

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

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

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

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

Bygningsmassen på Fauske

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

Gjennomsnittstall

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

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

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

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

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

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

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

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

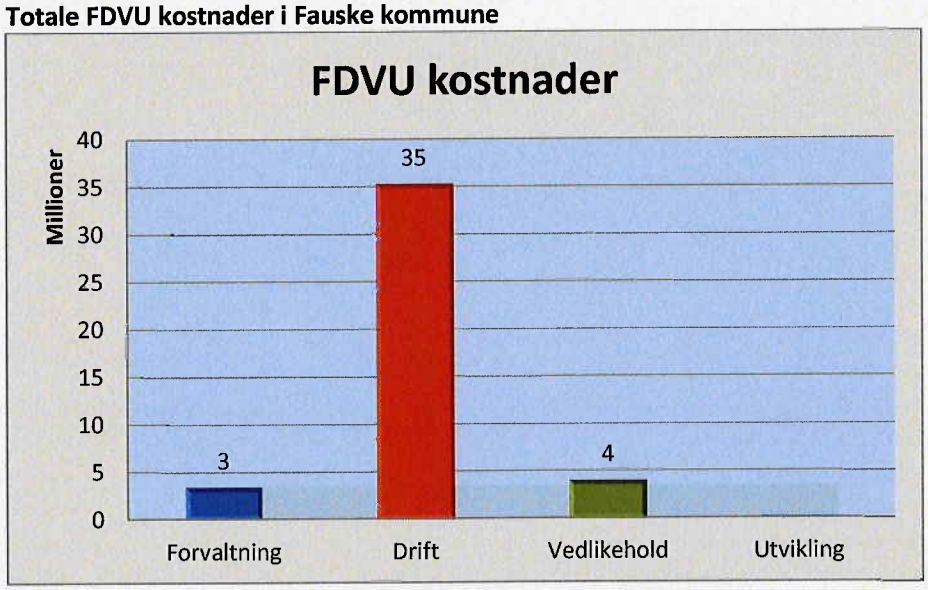
**(25 000kr/pr m^2 brukes gjerne som en snittverdi for bygg, selv om mange byggverk har langt høyere kostnader(eks. helsebygg), og mange har lavere kostnader(eks.lager)*

FDVU KOSTNADER

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

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

Totale FDVU kostnader i Fauske kommune



Figuren viser en total oversikt over FDVU kostnadene i kommunen

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

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

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

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

INNLEDNING

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

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

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

Eiendomstyper

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

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

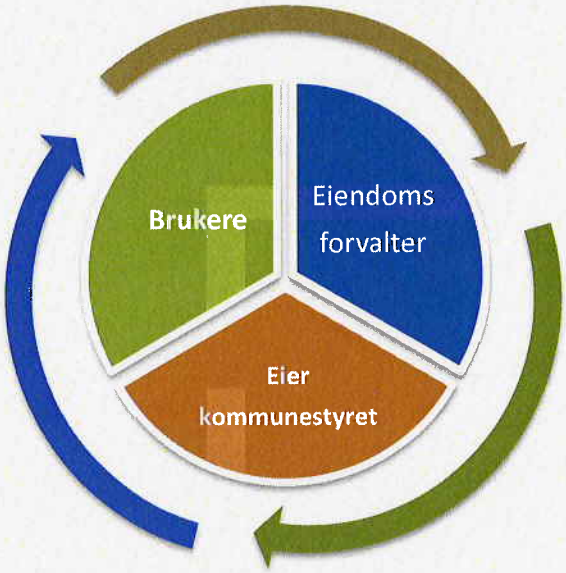
- **Boliger**: kommunalt drevne boliger for å ivareta spesielle funksjoner: Ordinære boliger, psykiatriboliger, eldreboliger, sosialboliger og andre boliger for vanskeligstilte. Små og utkant kommuner har en betydelig andel boliger for egne ansatte.

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

Denne rapporten tar for seg formålsbygg

1. ROLLENE I EIENDOMSFORVALTNINGEN

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



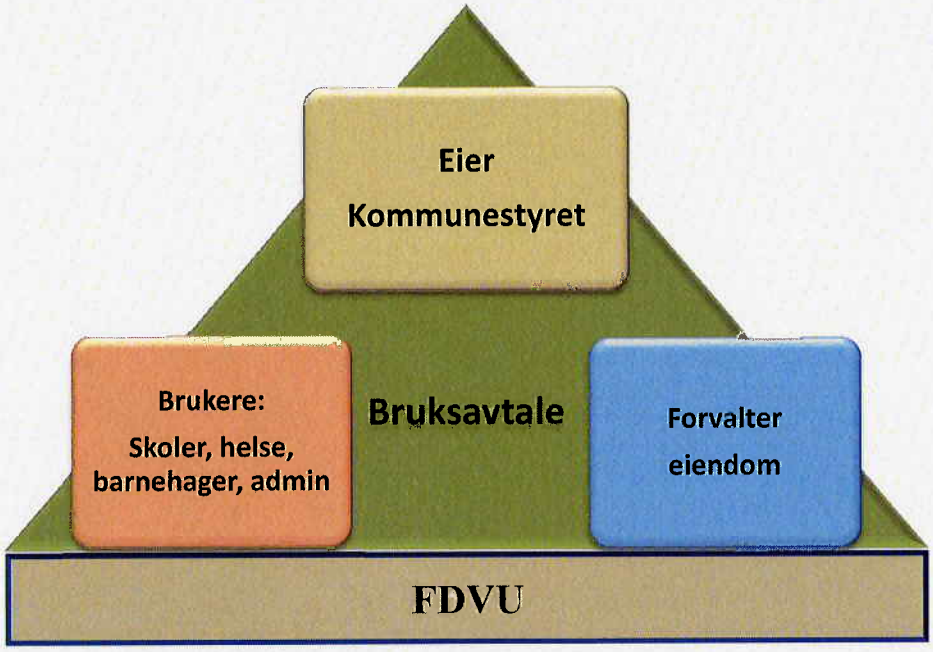
- **Eier**
  Det overordnede ansvar for kommunale bygg vil alltid ligge hos kommunestyret. Dette gjelder ikke bygg som eies av en annen juridisk person. Kommunale foretak, KF, har kommunestyret som juridiske eier. Aksjeselskap, AS, er egen juridisk person. Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig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

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

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

Avtaler

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



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

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

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

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

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

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

FDVU(S-P) kostnader og vedlikeholdsetterslep

- **"F" Forvaltning**

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

- **"D" Drift**

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

- **"V" Vedlikehold**

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

- **"U" Utvikling**

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

- ***"S" Service***

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

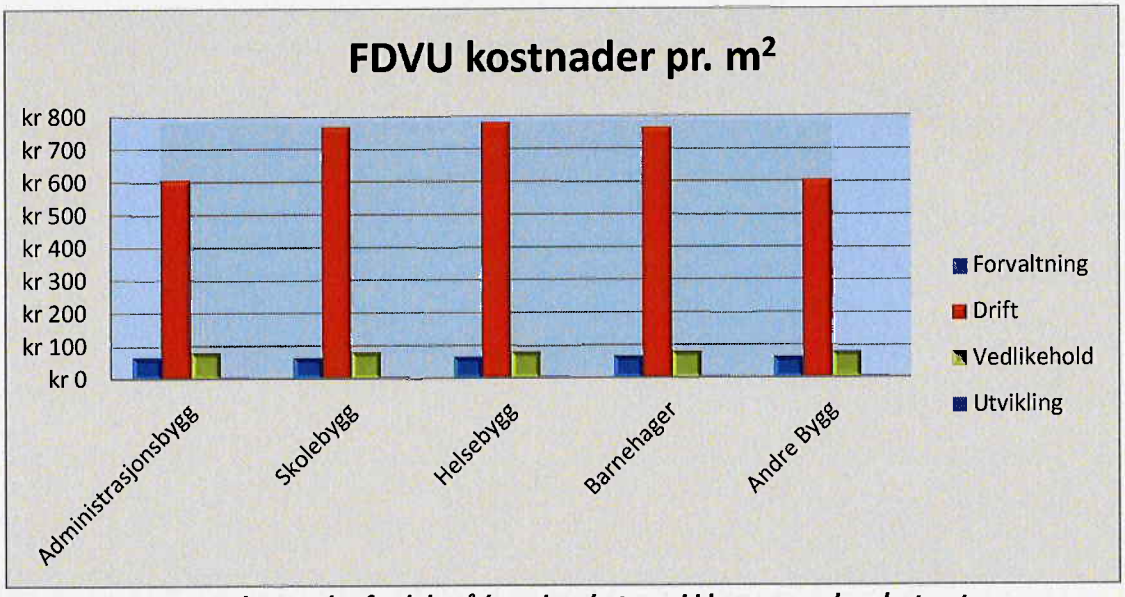
- ***"P" Potensial***

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

- **Vedlikeholdsetterslep**

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

FDVU kostnader fordelt på bygg kategori (Fauske kommune)



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

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

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

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

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

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

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

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

Nøkkeltall og LCC

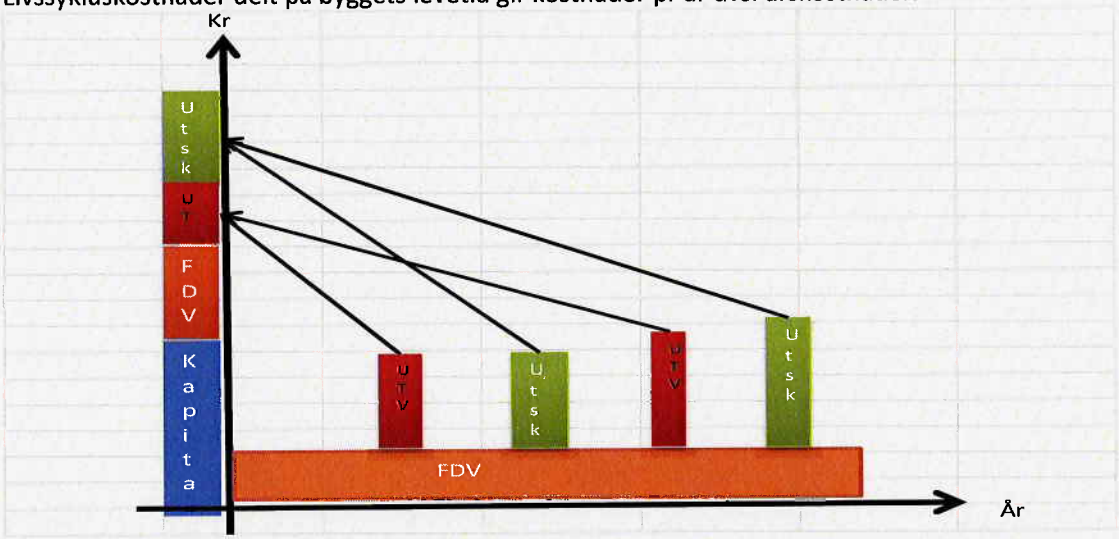
Nøkkeltall er registrerte kostnader og forbrukstall o.l. per enhet over tid eller samtidige registrerte kostnader, forbrukstall og lignende for like enheter. (NS 3454)
Ved bruk av nøkkeltall er det lett å se potensialer for forbedringer, og rette resurser inn mot avvik. Oppmerksomheten rettes i økende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

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

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

LCC kostnader (basert på NS 3454)

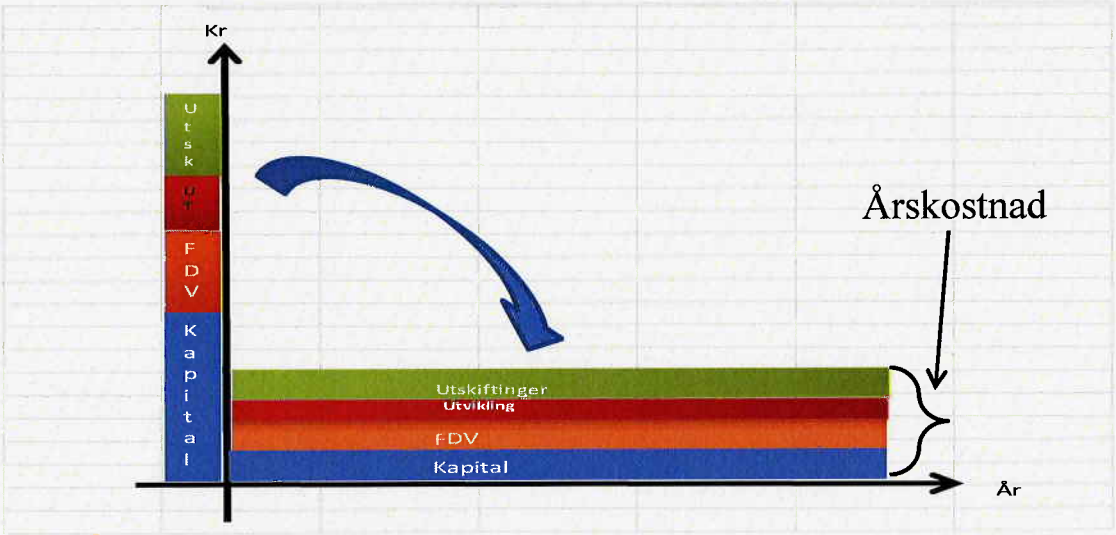
Hva er livssykluskostnader?
Livssykluskostnader er summen av investeringskostnader og totale FDV-kostnader over byggets livsløp. Først ved å vurdere den totale summen vil man få et riktig bilde av hvor mye et bygg koster å bygge og drifte. Det er denne summen som bør ligge til grunn ved valg av løsninger.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



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

Hvorfor LCC?

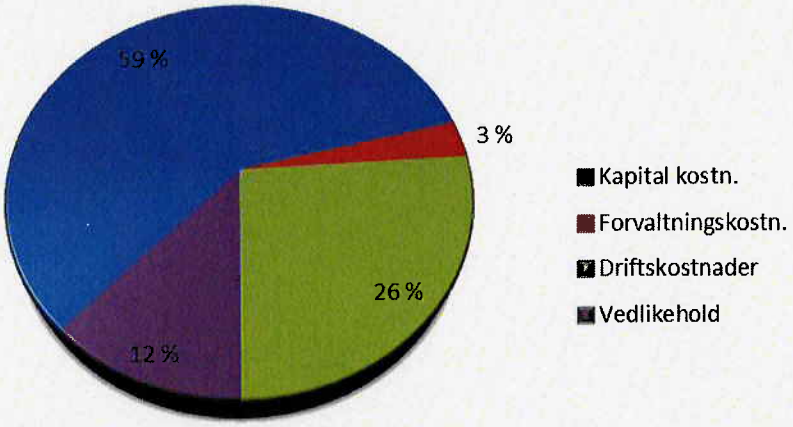
Synliggjøre totale kostnader forbundet med en investering.
Muliggjør sammenligning av alternativer som grunnlag for å gjøre et valg som gir mest kostnadseffektiv balanse mellom kapital- og driftskostnader. - Hva kan vinnes på driftssiden mot hvilken investering på kapitalsiden?
Utarbeidelse av kostnadsrammer,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



Årskostnaden = kostnadsdekkende husleie

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

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



Typiske fordelingstall for årskostnader

2.0 NØKKELTALL OG KOMMUNALE REGNSKAPSMETODER

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

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

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

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

Kontoplan fra NS 3454

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

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

Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

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

I korte trekk innebærer forslaget fra AEF følgende:

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

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

KOSTRA og eiendomsforvaltning

(Fra veileder til regnskapsrapportering i KOSTRA- regnskapsåret 2012)

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

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

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

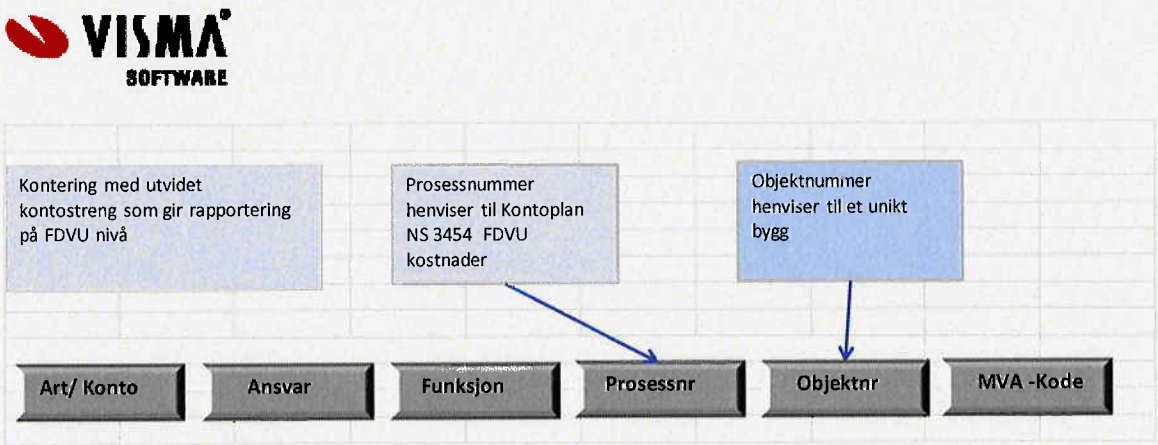
Veilederen sier videre: Inndeling av arter i KOSTRA- kontoplanen har tatt utgangspunkt i inndelingen av aktiviteter/kostnader i Norsk Standard 3454 om livssykluskostnader i bygg så langt det har vært hensiktsmessig å innpasse i den obligatoriske kontoplan i KOSTRA.

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

Konteringer

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

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



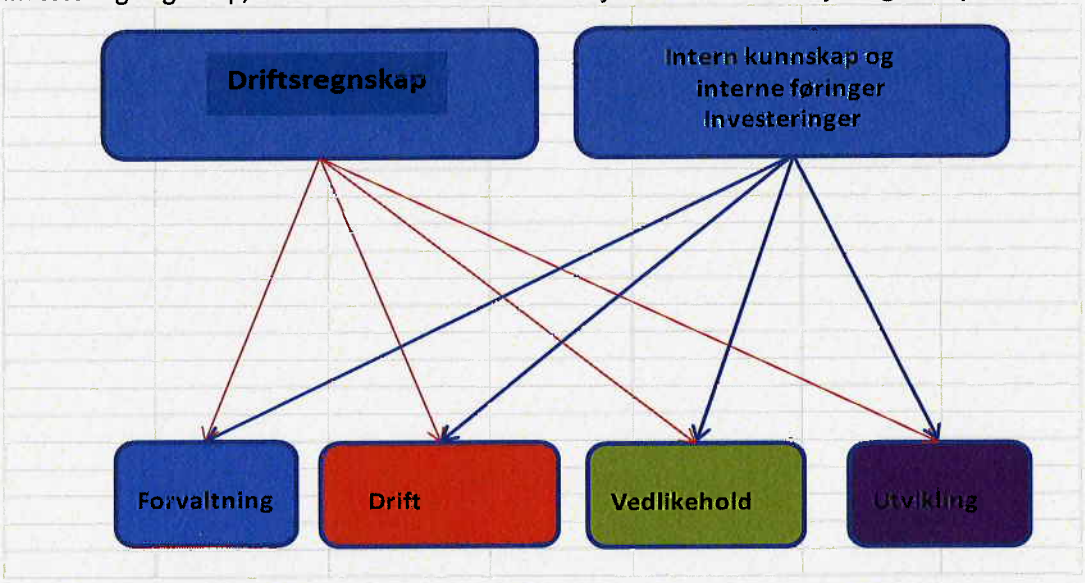
Figuren viser utvidet kontostreng

Fakturabehandling

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

3. GJENNOMFØRING

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



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

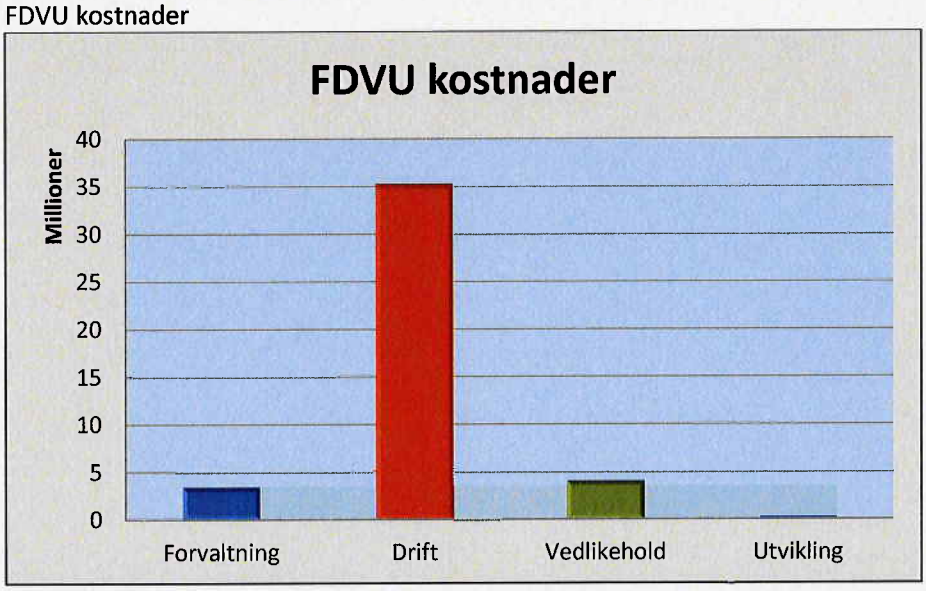
- Administrasjonskostnader konteres på forvaltningskostnader
- Enhetsleder fordeles 35 % park og 65 % eiendom
- Prosjektleder tillegges forvaltningskostnad
- Vaktmestre: Totalt antall vaktmestre multiplisert med årslønn, inkludert sosiale kostnader er fordelt med 75 % driftskostnader og 10 % på vedlikeholdskostnader.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

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

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

4. FUNN

FDVU kostnader



Figuren viser totale FDVU kostnader for formålsbyggene i Fauske kommune

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

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

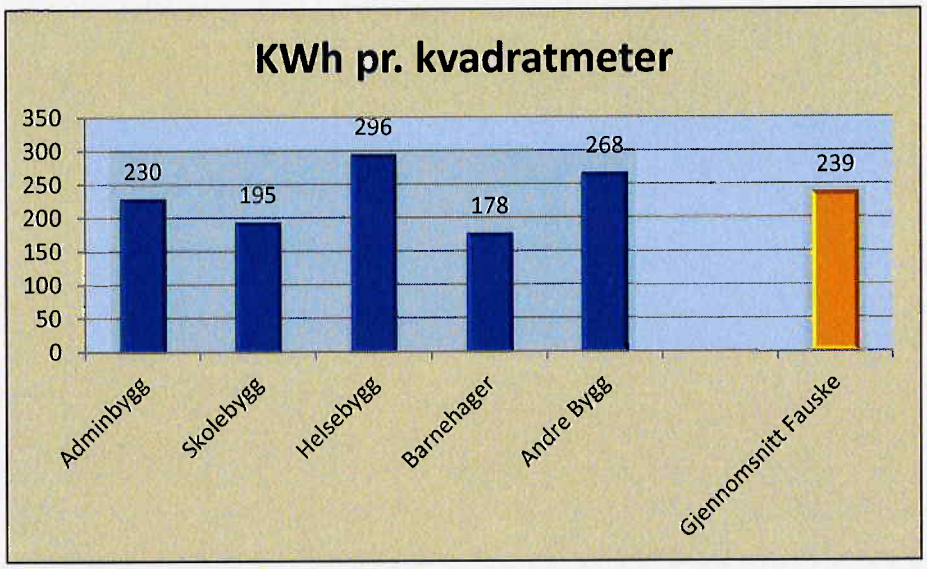
Driftskostnadene skal normalt være de høyeste kostnadene i eiendomsforvaltningen, men en så markert høy søyle, tilsier unødvendige høye faste kostnader. Det er god grunn til å tro at dette skyldes manglende eller for lite vedlikehold de senere år.

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

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

Energiforbruk

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



Figuren viser forbruk av elektrisk energi fordelt på byggtyper.

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

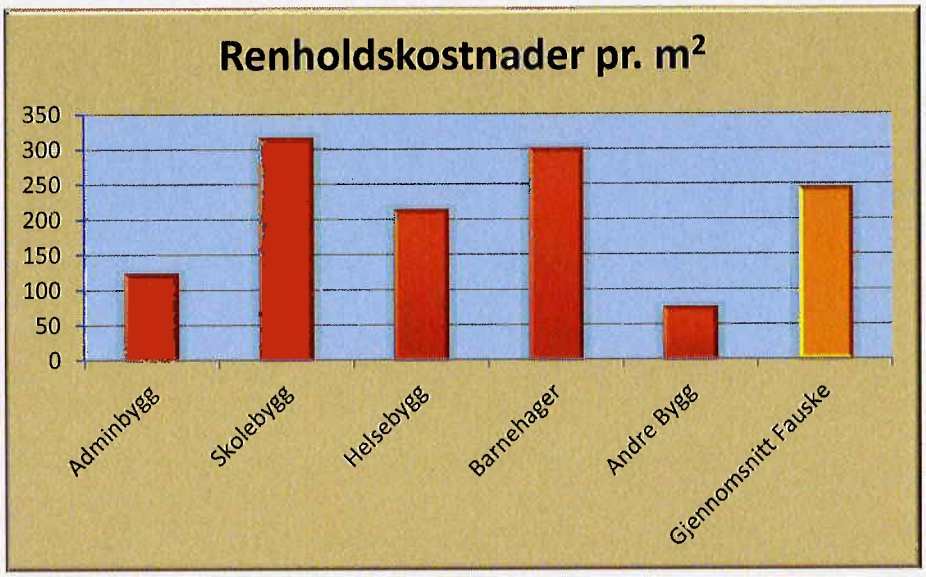
Her ligger et betydelig potensiale i energiøkonomisering. Man skal også være klar over at det trengs et betydelig økonomisk løft for å kunne gå inn å utføre tiltak, her må investeringer til i form av driftskontrollanlegg (SD-anlegg) og energiovervåkingssystemer.
Utbedring av feil på byggene og etterisolering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

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

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

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

Renhold



Figuren viser renholdskostnader pr. kvadratmeter og år.

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

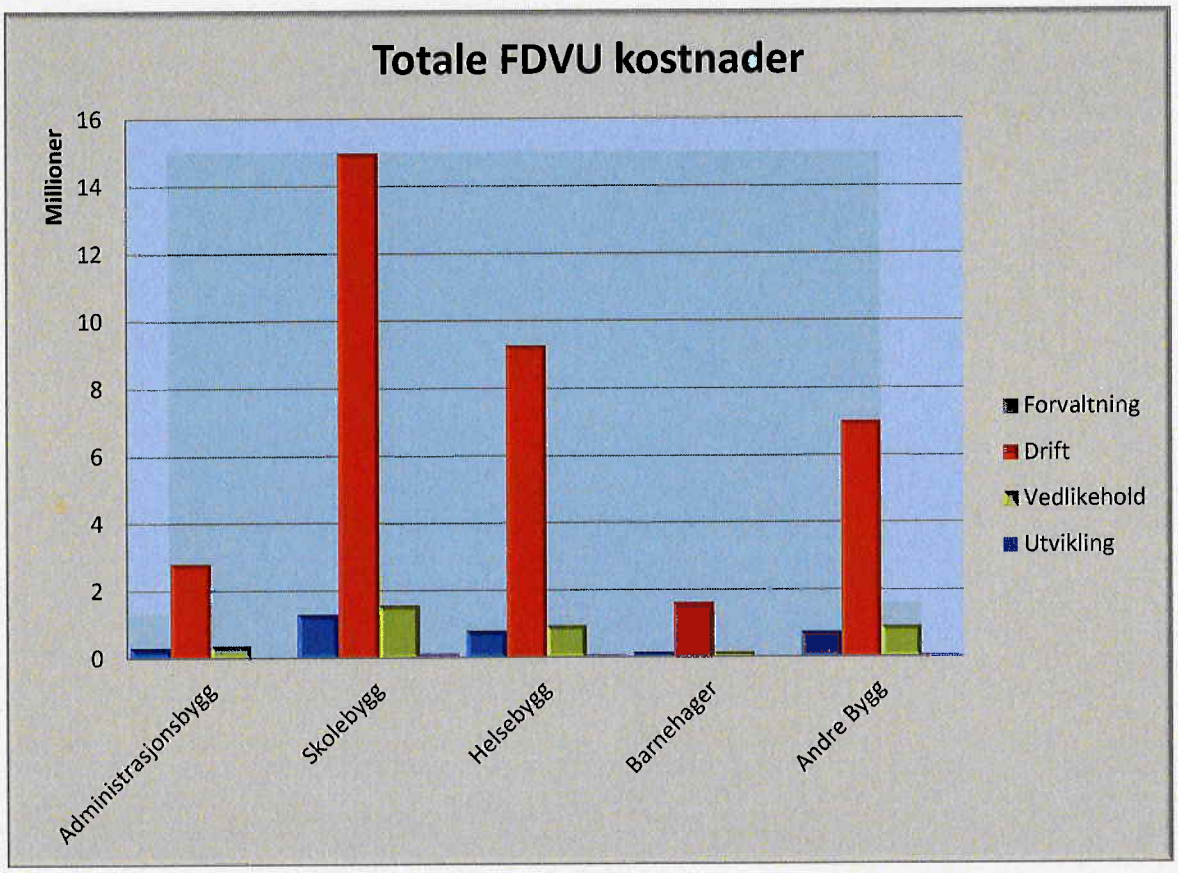
Administrasjonsbygg ligger lavt og noe under normtallet, skolebygg og barnehager ligger langt over normtallene. Helsebygg ligger omtrent der man kan forvente det i og med den spesielle driften på slike bygg.
«Andre bygg» innehar lager etc. og vil av den grunn normalt ha mindre renhold i forhold til sine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

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

Fauske kommune bruker nærmere 11 Mkr på renhold.

Aktiv bruk av skohyller forenkler renholdet betraktelig

Totale FDVU kostnader fordelt på bygg kategori



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

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

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

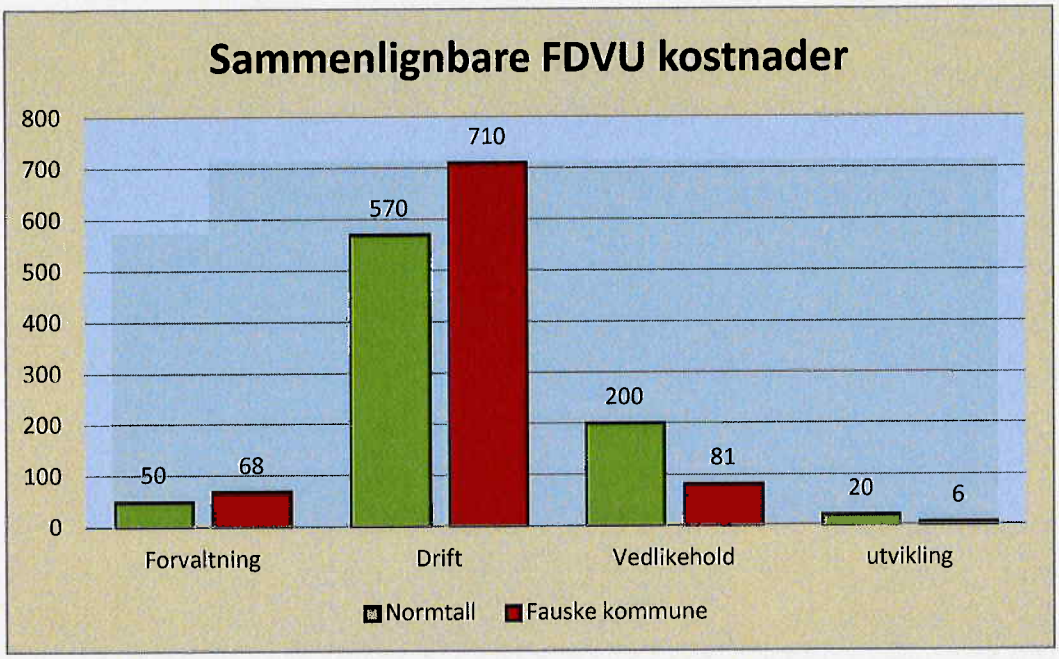
Helsebygg fordrer i overkant av 11 millioner kroner fordelt på 11 900 kvadratmeter.

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

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

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

Sammenlignbare FDVU kostnader



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

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

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

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

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

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

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

KONKLUSJON

FDVU kostnader

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

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

Tilstandsgrad

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

Kostnadsdekkende husleie

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

Synliggjøring av kostnader

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

Service kostnader

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

Det spirer og gror i Fauske

Litteratur og henvisninger:

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

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

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

Norsk Standard NS 3454; Livssykluskostnader for byggverk

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

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

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

2

2012

Tilstandsvurderinger

Tilstandsanalyser. Delrapport 2, desember 2012

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

Innholdsfortegnelse

FORMÅL **2**

SAMMENDRAG **3**

INNLEDNING **5**

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

2 TILSTANDSGRAD OG KONSEKVENSGRAD **7**

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

3 TILSTANDSVURDERINGER **14**

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

4 KONKLUSJON OG STRATEGIER **20**

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

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

LITTERATUR OG HENVISNINGER: **27**

FORMÅL

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

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

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

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

Neste delrapport vil omhandle boliger og boligforvaltning.

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

Grunnloven § 19 lyder:

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

***

Sammendrag

Delrapport 2- Eiendomsforvaltning i Fauske kommune - tilstandsanalyse

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

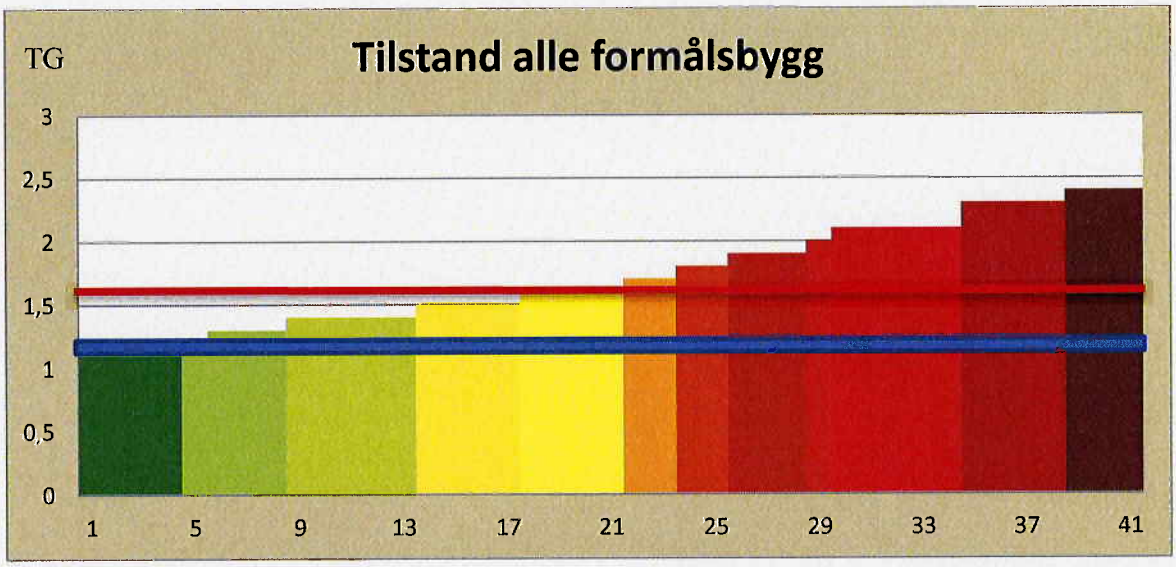
I 2050 vet vi at 80 % av de bygningene vi har rundt oss i dag, fortsatt vil være der. Det krever bærekraftig oppgradering av eksisterende bygninger.

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

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

Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

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

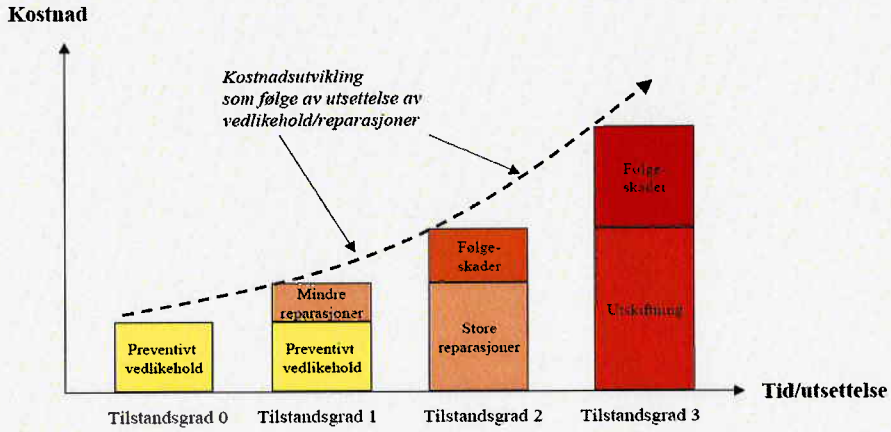


Samlet vektet tilstand på formålsbyggene i kommunen

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

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

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



Kostnadseskalering som følge av manglende eller utsatt vedlikehold

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

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

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

Tilstandsanalyse i bibelsk tid

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

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

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

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

Innledning

1.1 Hvem eier kommunens eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Eiendomsforvaltning «ad hoc»

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

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

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

Bygg er blitt en forbruksartikkel !!

2 Tilstandsgrad og Konsekvensgrad

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

2.1 Tilstandsgrad

De fire tilstandsgradene er definert som følger:

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

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

Eksempler på symptom kan være:

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

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

- Mugglukt: For høy fuktighet, dårlig lufting, sopp

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

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

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

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

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

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

2.2 Prinsipper for tilstandsregistrering

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

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

2.3 Registreringsnivåer

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

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

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

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

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

2.4 Vurderingstabell

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

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

Vurderingstabell, forts.

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

Tabellen angir bygningsdeler som er undersøkt og kriteriene for tilstandsgrad

2.5 Skjema for tilstandsanalyse

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

Skjema for tilstandsanalyse på et grovt nivå

2.6 Erfaringer fra bransjen

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

Tre hovedgrupperinger:

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

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

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

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

2.7 Typiske skadesteder

Fundamenter / kjeller

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

Bad

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

Oppholdsrom

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

Loft

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

Tak

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

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

Fasader

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

2.8 Betongskader

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

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

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

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

2.9 Fuktproblematikk

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

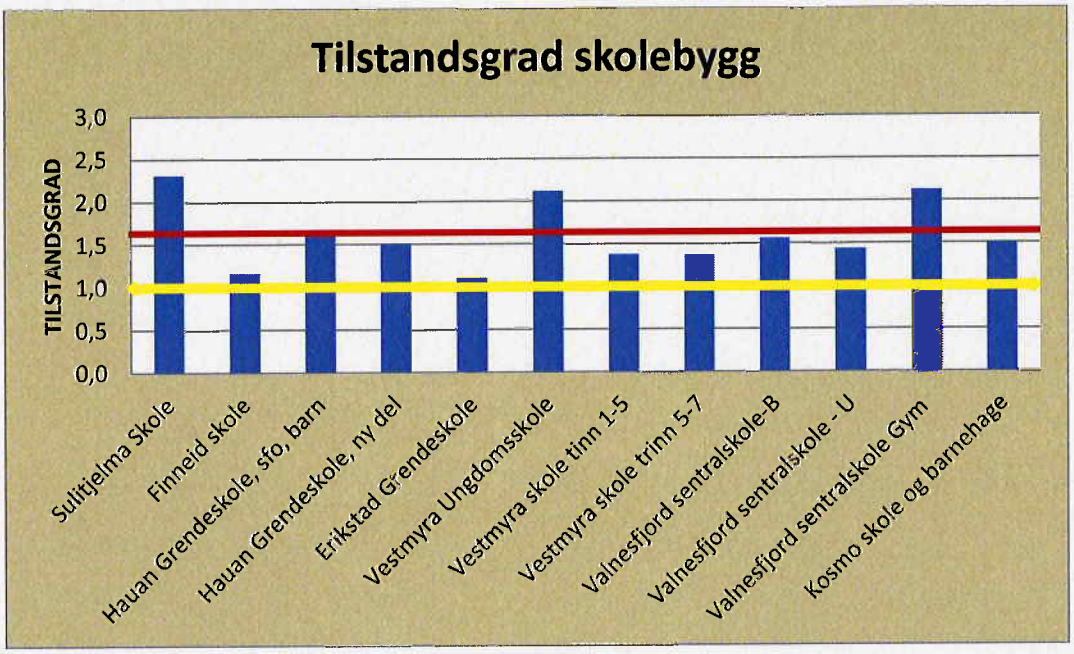
Er temperaturen for lav vil ikke råte oppstå selv om det er fuktig lenge. Er det høy temperatur kan råte oppstå etter kort tid. Med et klima i endring vil råteskader være et problem som vi bør hensynta i stadig sterkere grad.

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

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

3 Tilstandsvurderinger

3.1 Tilstand skolebygg



Figuren viser vektet tilstand på skolebygg i Fauske kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finneid skole

Hauan skole

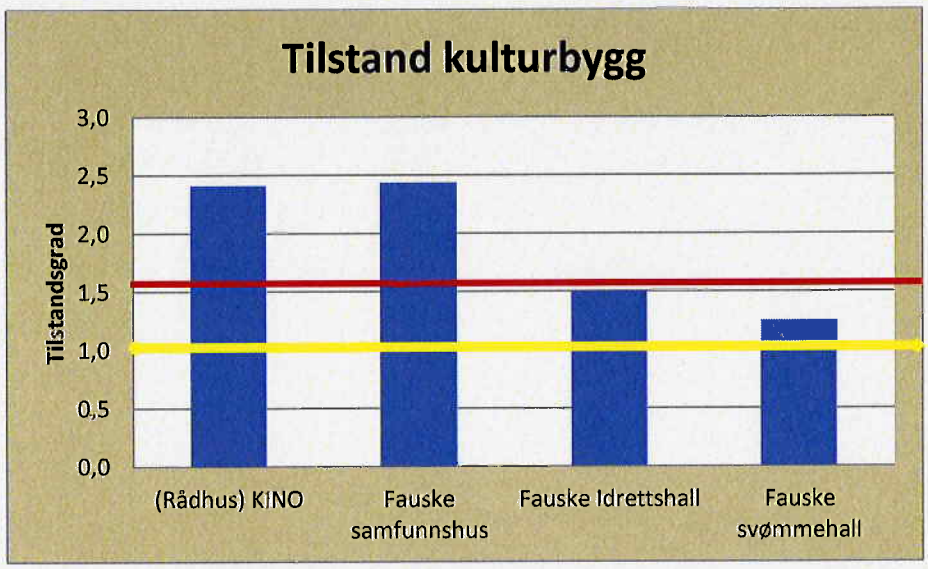
Klimaskall

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

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

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

3.2 Tilstand kulturbygg



Figuren viser vektet tilstand på kulturbygg i kommunen

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

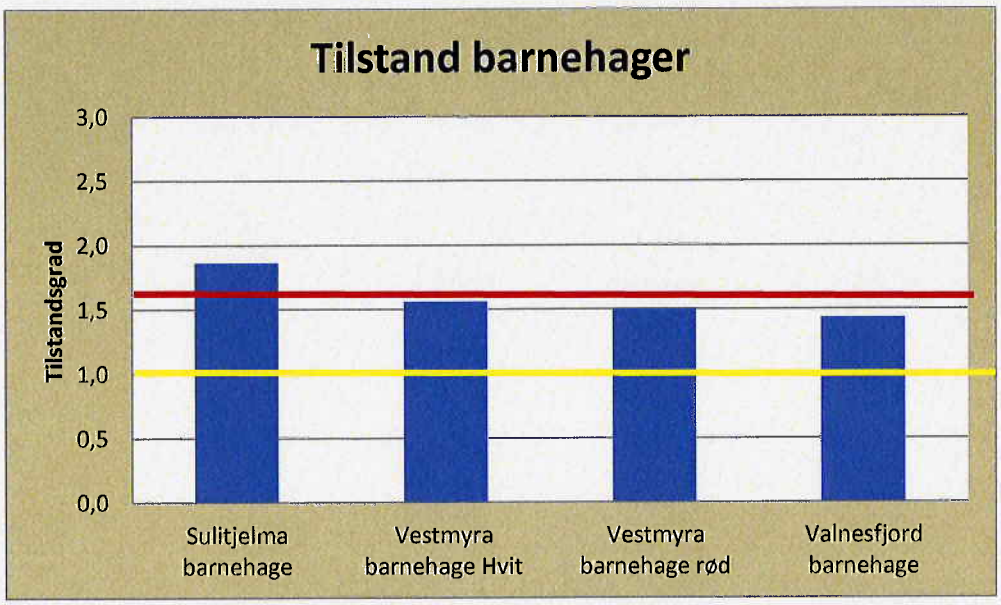
Kommunen har et betydelig antall m^2 bygg til kulturelle formål. Tilstanden på Rådhus(Kino) og Samfunnshuset er slik at her trenges det omfattende vedlikeholdstiltak for å få byggene opp til et akseptabelt nivå. Problemene er i første rekke drenering av vann fra tak og grunn. Ansamlinger av vann trekker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

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

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

Rådhus(kino)

3.3 Tilstand barnehager



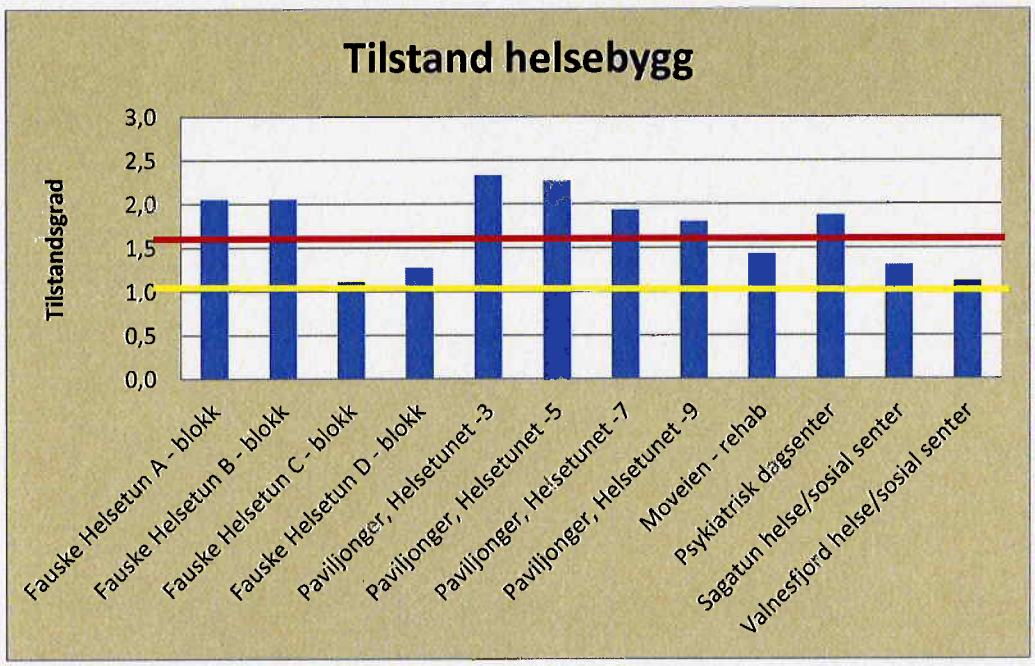
Figuren viser vektet tilstand på barnehager i kommunens eie

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

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

Vestmyra barnehage

3.4 Tilstand helsebygg



Figuren viser vektet tilstand på helsebygg i kommunen

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

Bildene viser betongskader på blokk A-B(mellombygget)

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

Utvendige kledninger, vinduer og dører trenger utskiftninger og vedlikehold.

Bildene viser råteskader i ytterkledning og vinduer(klimaskall)

Moveien

«Moveien rehabiliteringssenter» et bygg i relativt god befatning

4 Konklusjon og strategier

4.1 Materialvalg

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

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

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

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

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

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

4.2 Tilpasningsdyktighet

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

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

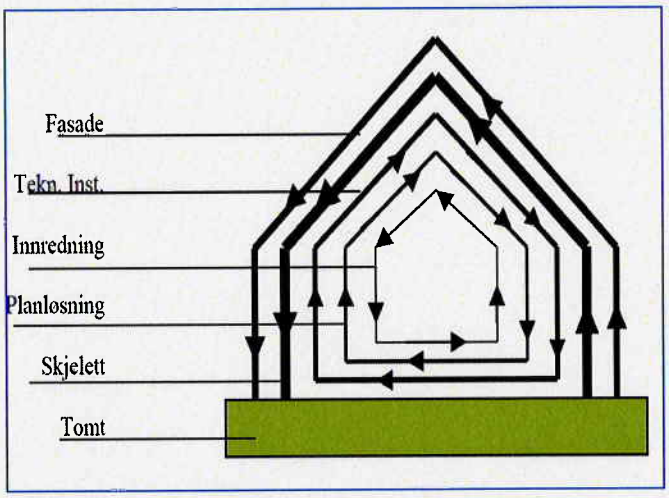
Dette vil i praksis bety en bygnings egenskap til å endre arealutforming, huse ulike funksjoner, bygges om, til eller på.
Noen bygninger vil ha behov for en høy grad av fleksibilitet, mens generalitet og elastisitet er mindre viktig. Dette avhenger av bygningstype, virksomhetens arbeidsmåter, fremtidsantakelser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

Sammenheng mellom funksjonalitet og tilpasningsdyktighet (Multiconsult)

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

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

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



Hvordan oppnår vi god tilpasningsdyktighet

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

S. Brand "lagdelingsmodell"

4.3 Ambisjonsnivå

Det kan formuleres ulike strategier eller ambisjonsnivå for vedlikeholdet:

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

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

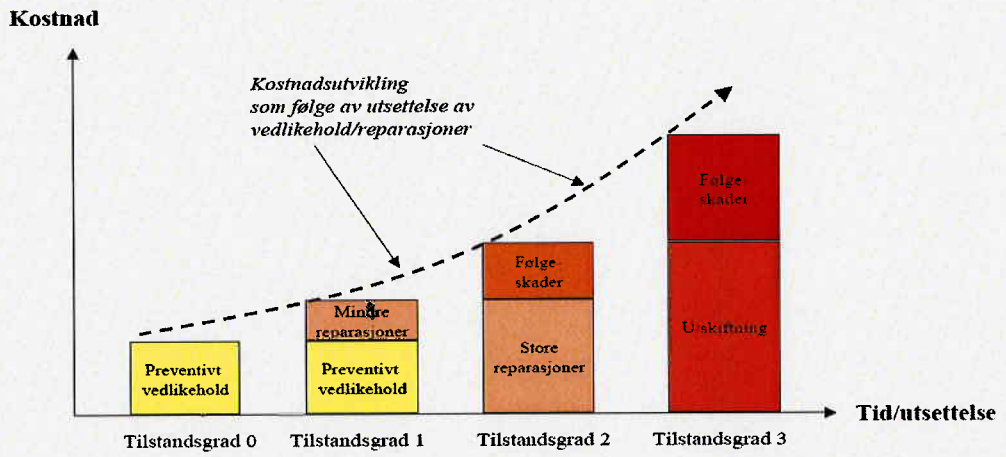
Valg av vedlikeholdsstrategi er selvsagt ikke uavhengig av kommunens økonomiske handlefrihet. Men når vedlikeholdet i en del kommuner skjæres ned slik at midlene ikke er tilstrekkelig i forhold til et kostnadsoptimalt nivå, innebærer dette at huseiers kostnader til reparasjoner, vedlikehold og drift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

4.4 Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning

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

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

«Realkapital, vedlikehold og handlefrihet»



Figuren viser sammenhengen mellom utsettelse av vedlikehold og kostnadseskalering.

4.5 Oppgraderingsbehov og etterslep

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

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

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

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

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

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

«Dette er dårlig utnyttelse av skattepengene.»

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

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

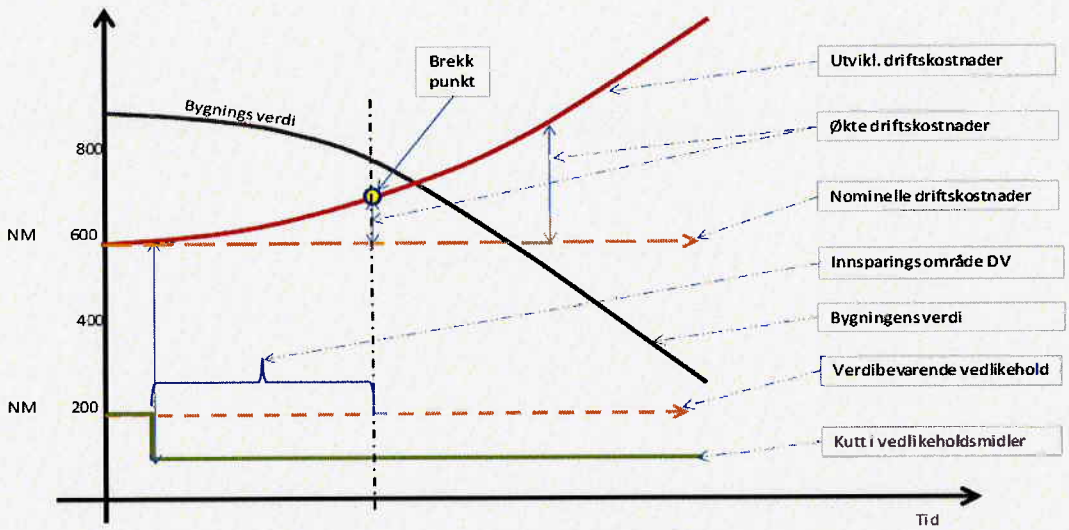
4.6 Kommunen som eier

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

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

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

Vedlikehold, drift og verdi



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

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

***

5 Tilstand og kostnader(Multiconsult)

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

Utdrag fra rapporten

Vektet teknisk tilstand pr bygningstype

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppgraderingsbehov pr bygningstype

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

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

Rapport fra Multiconsult er vedlagt i sin helhet.

Litteratur og henvisninger:

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

3 Eiendomsforvaltning

2013

Kommunale boliger

Kommunale boliger og helhetlig forvaltning

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

Formål

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

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

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

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

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

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

Neste delrapport vil omhandle organisering av eiendomsforvaltningen.

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

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

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

Innhold

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

Innledning

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

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

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

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

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

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

Visjon

Gode bygg for eit betre samfunn

Hovudmål

(Bygg og byggkvalitetar)

Godt utforma, sikre, energieffektive og sunne bygg

(Prosessar for gode bygg)

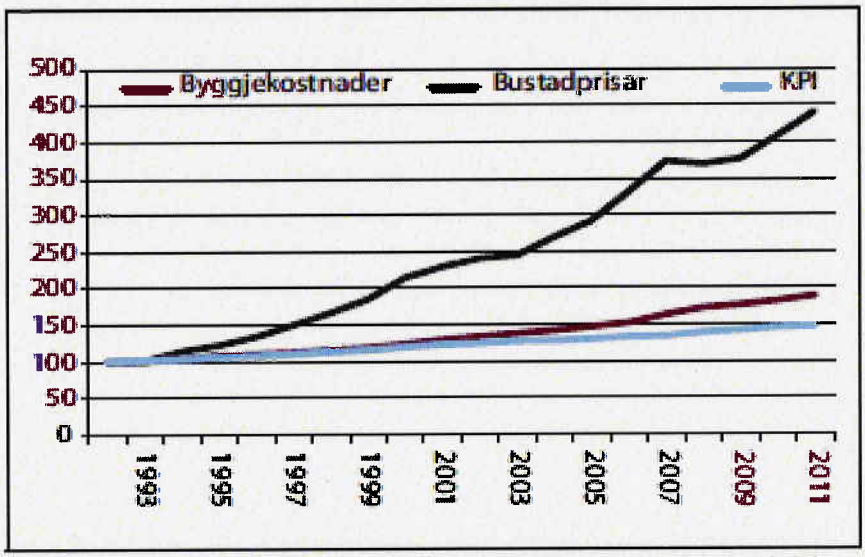
Betre og meir effektive byggjeprosessar

Delmål

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

Figur 1: Regjeringens visjon og mål for bygningspolitikken

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



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

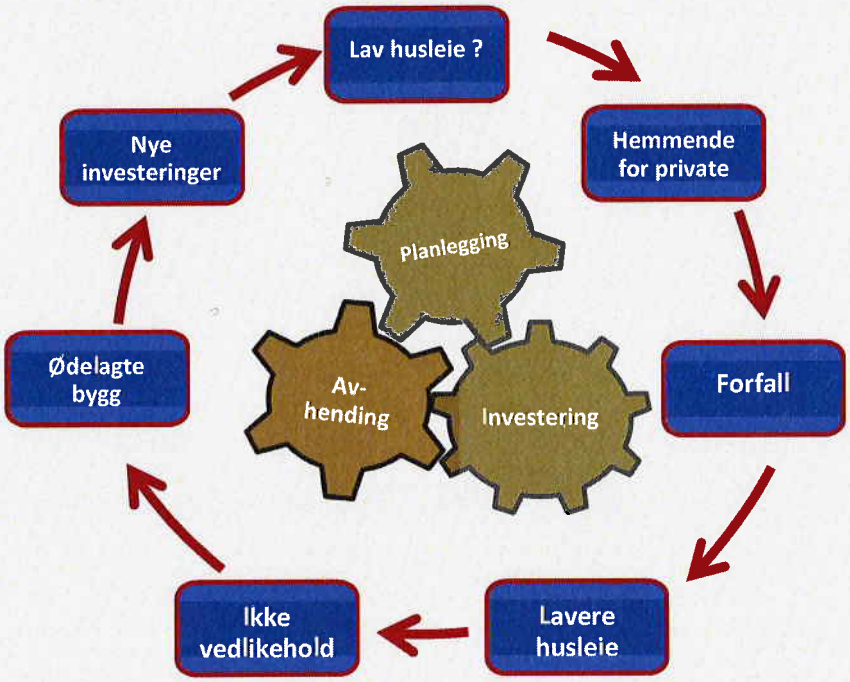
Det er mange faktorer som styrer boligprisene, med de viktigste er kanskje rentenivået, generelt høyer inntekt i Norge de senere år(inntektsvekst), beliggenhet i forhold til boligmasse, stor tilflytting, spekulasjoner, marked og pressområder.

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

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

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

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



Husleiens innvirkning på tilstand og markedet

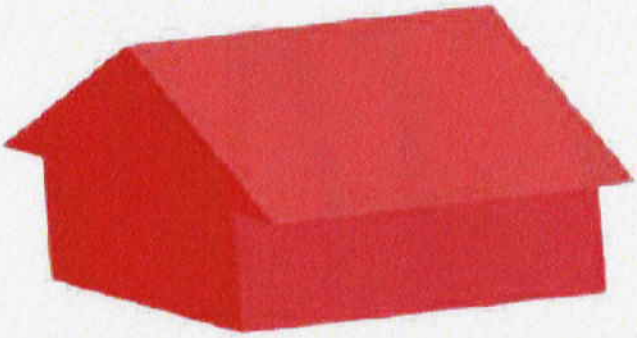
Subsidiering gjennom husleien(lav kommunal husleie) svekker det private markedet. Private aktører må dekke inn alle sine kostnader for (FDV) forvaltning, drift og vedlikehold i tillegg til sine kapitalkostnader. Dette vanskeliggjør reell konkurranse og hemmer private krefter å ta del i boligmarkedet.

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

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

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

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



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

Regjeringens boligpolitiske målstruktur

Den overordnede visjon for regjeringens boligpolitikk er at:

Alle skal kunne bo godt og trygt.

Visjonen skal oppnås gjennom følgende hovedmål og strategier:

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

Regjeringens visjon, mål og hovedstrategier

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

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

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

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

Vanskeligstilte på boligmarkedet

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

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

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

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

1 Kommunen som hovedaktør

1.1. Boligsosial handlingsplaner

Boligsosial handlingsplan for Fauske kommune

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

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

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

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

1.2 Behov

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

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

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

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

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

1.3 Behovsgrupper

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Hvordan?

Personer med svak økonomi

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

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

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

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

Bostedsløshet

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

Innvandrere

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

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

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

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

Tilrettelegge for personer med nedsatt funksjonsevne

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

Eldre

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

Fauske gjør et godt arbeide her.

Psykisk helse

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

Sosiale utleieboliger som boligpolitisk virkemiddel

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

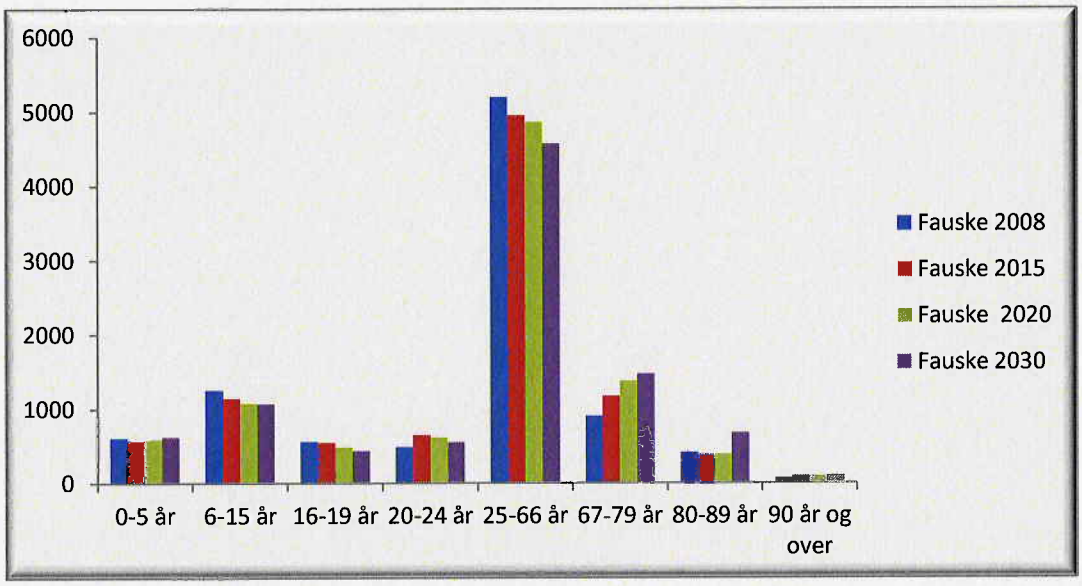
Det å være vanskeligstilt skal ikke være noen permanent tilstand. Forholdene bør derfor legges til rette for at den enkelte kan gjennomgå en boligkarriere etter egne forutsetninger, der målet er å bli mest mulig selvhjulpen i egen bolig.

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

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

2 Fakta om Fauske

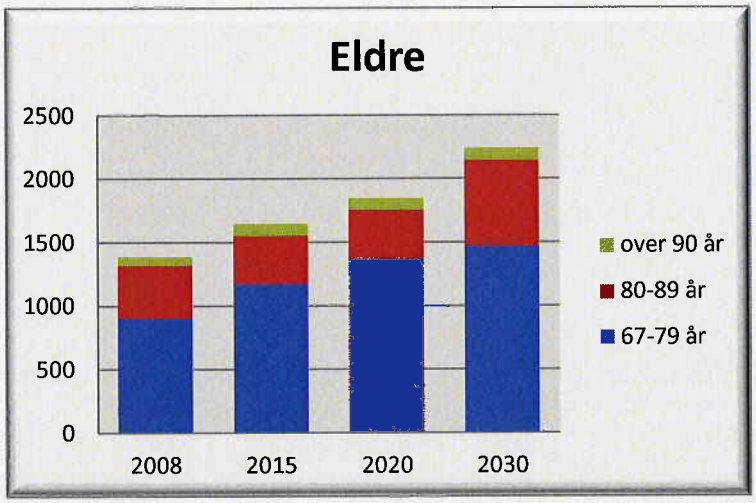
2.1 Befolkningsendring



Antatt befolkningsendring frem til 2030, alle aldersgrupper

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

2.2 Andel eldre



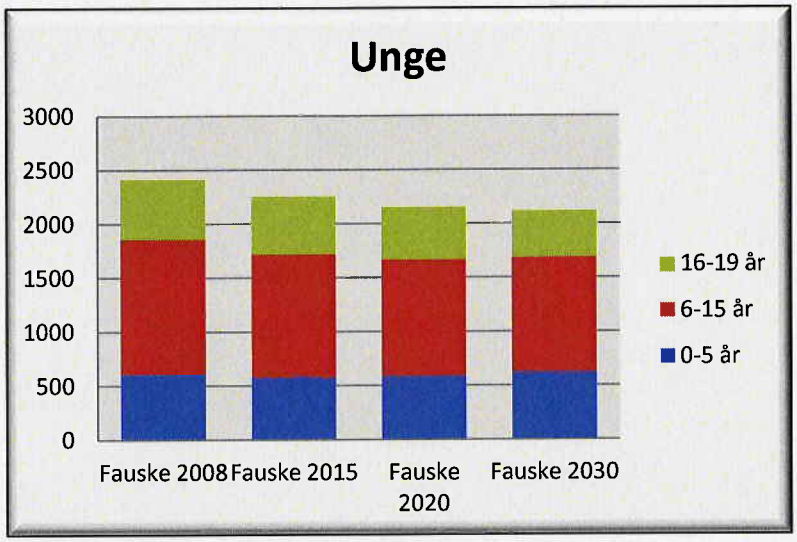
Befolkningsframskriving for aldersgruppen 67 år til gruppen over 90 år

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

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

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

2.3 Andel barn og unge



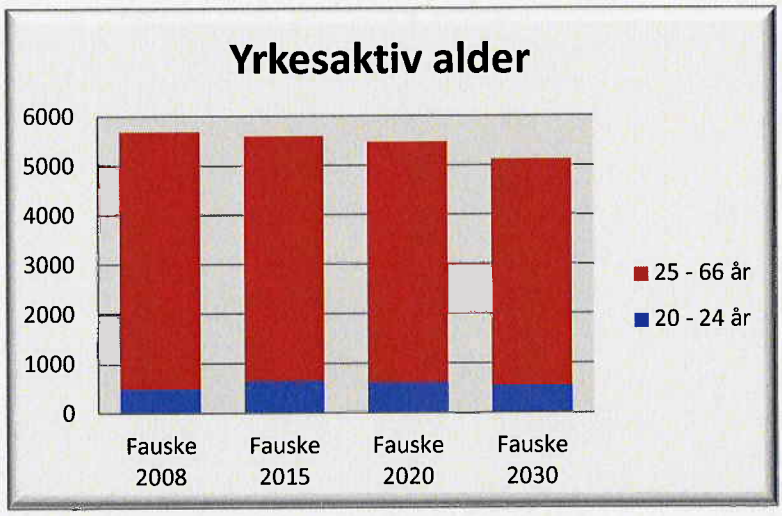
Ser vi på antall unge er tilgangen på unger i aldersgruppen 0-5 år relativt stabil.

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

Totalt utgjør denne nedgangen ca. 300 unge og ungdommer.

Befolkningsframskriving for unge, fra 0-19 år

2.4 Andel i yrkesaktiv alder



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

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

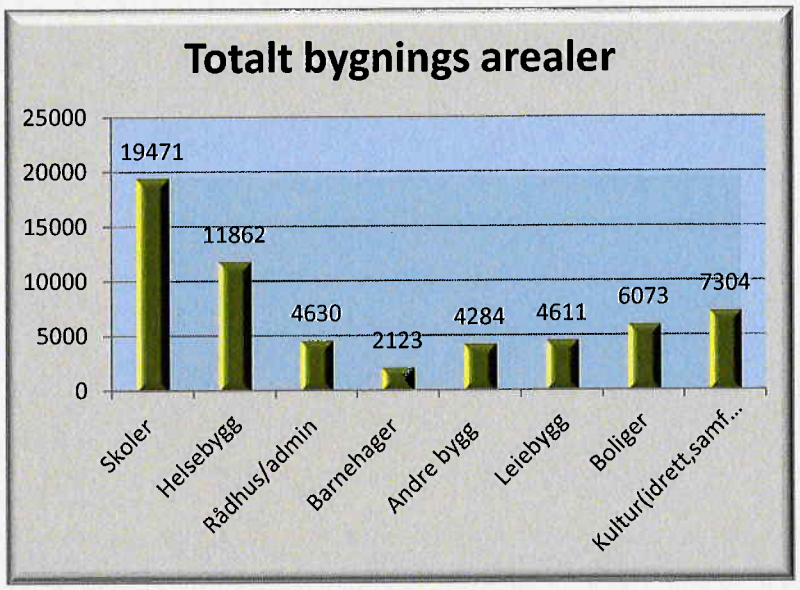
Total nedgang for disse årsklassene er 560 personer.

Befolkningsframskriving for innbyggere i yrkesaktiv alder

3 Kommunens arealer

Forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eide boliger

3.1 Kommunens totale arealer



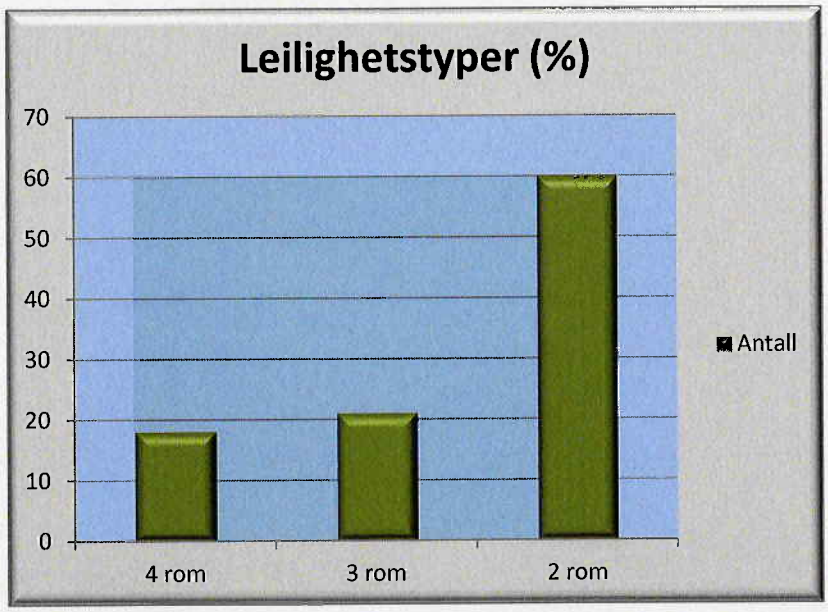
Fauske kommune eier og disponerer ca. 60 000 m^2 bygg til forskjellige bruksområder, ca. 10 % av dette er boliger.

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

I tillegg ordinære gjennomgangsboliger.

Oversikt over kommunens totale bygningsarealer

3.2 Bolig/leilighets typer



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

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

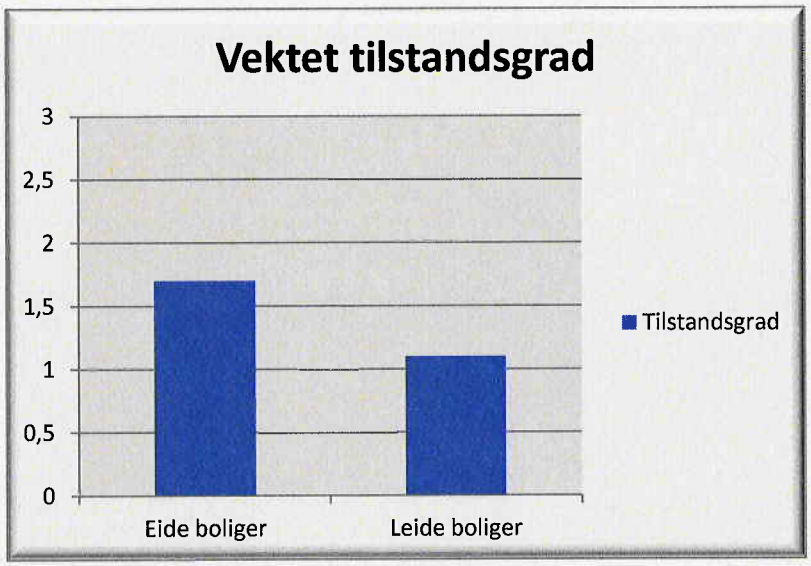
Fordeling av boliger

3.3 Tilstand

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

Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

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



Eide og leide arealer

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

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

Vektet tilstandsgrad for eide og leide boliger

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

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

Myrveien

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

Skjerstadveien

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

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

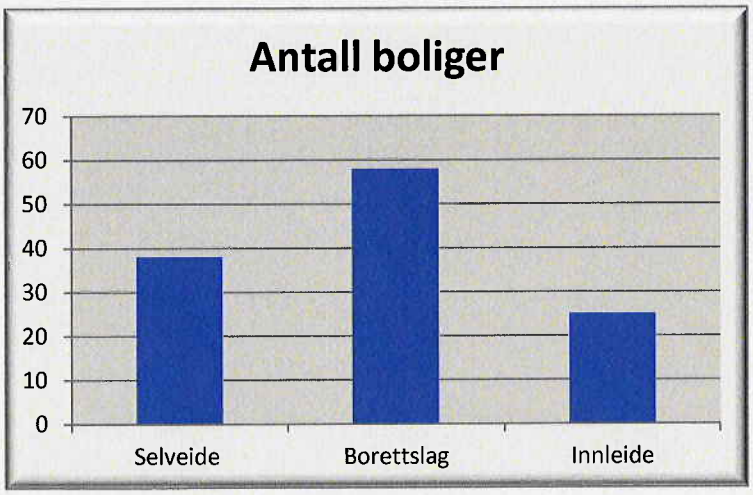
(Gjenboer er en eier, fester eller bruker av en eiendom som ligger på andre siden av veg eller andre smale arealstriper og således ikke har felles grense med angjeldende eiendom).

Blåskjellveien

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

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

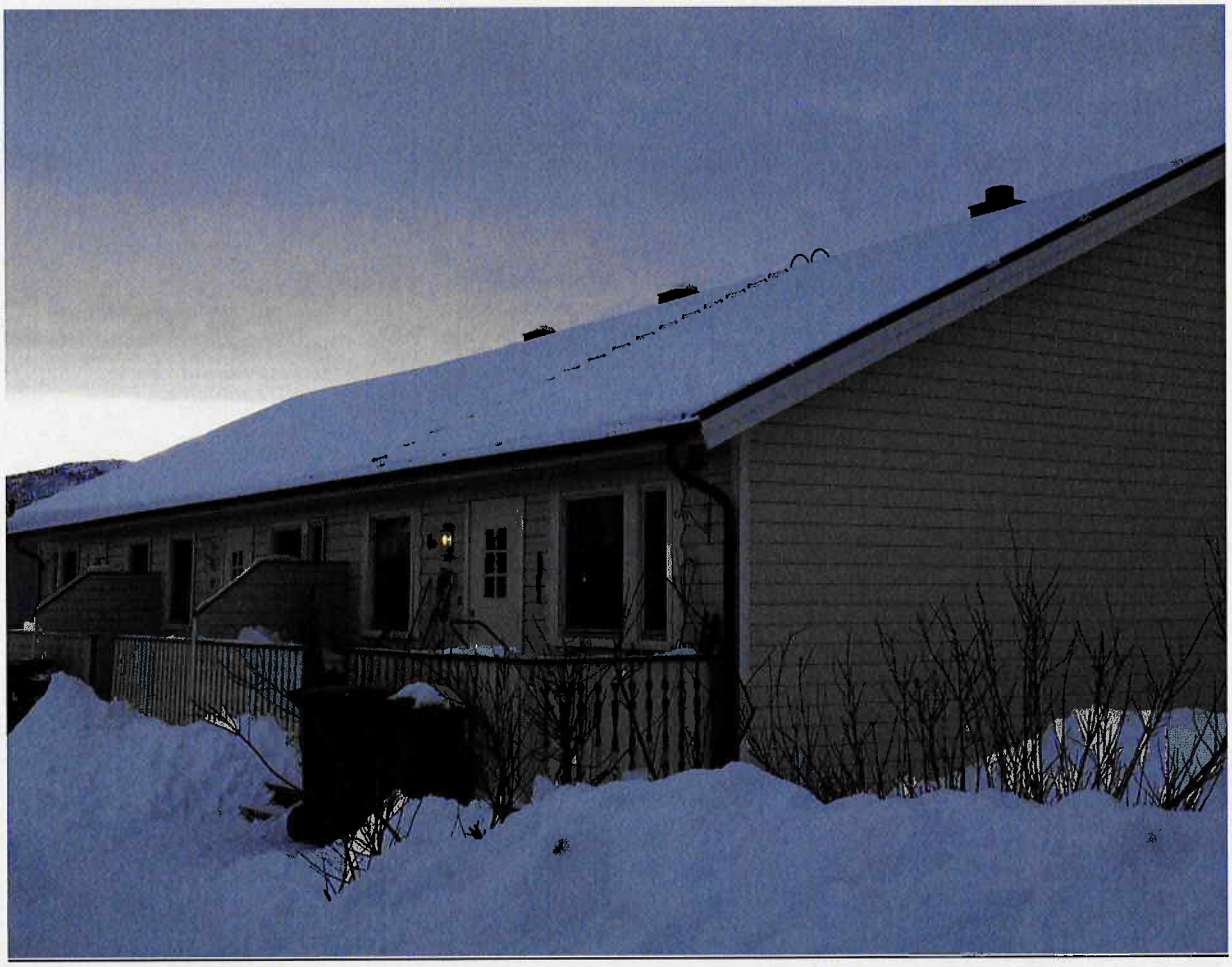
3.3 Fordeling av eid- innleid og borettslag



Diagrammet viser fordeling av disponerte boliger

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

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



Røsslyngveien, borettslag

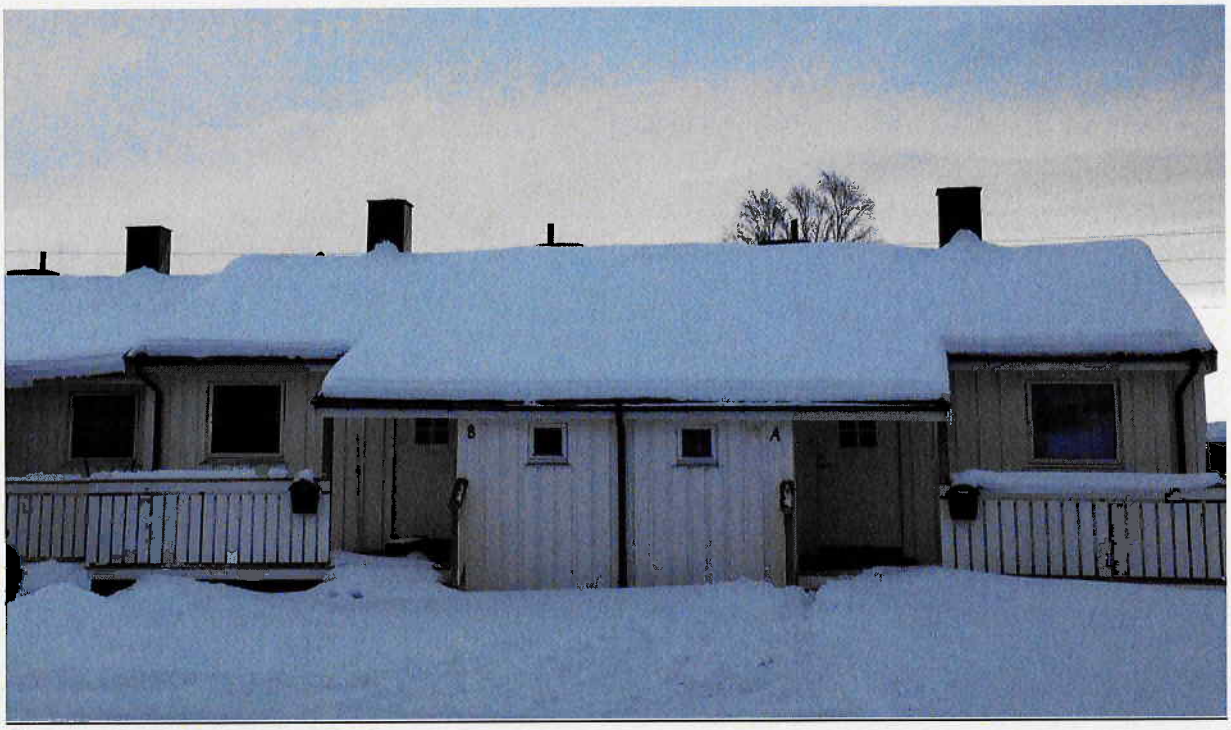
3.5 Forvaltning av boliger

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

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

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

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



Bentevassveien; innleid til utleie

4 Husleie

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

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

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

4.1 Gjengs leie

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

4.2 Markedsleie

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

4.3 Kostnadsdekkende leie

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

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

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

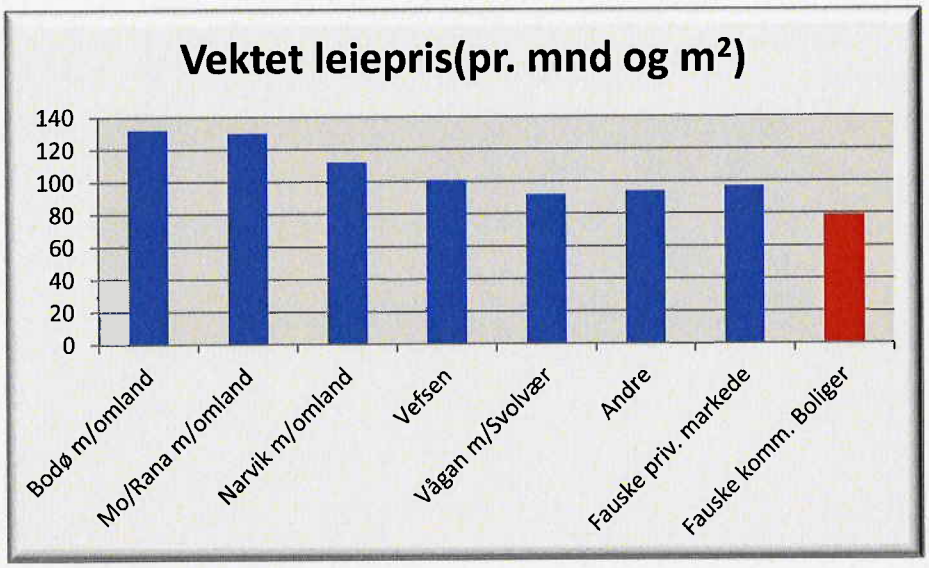
4.4 Husleie kommunale boliger på Fauske

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

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

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

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



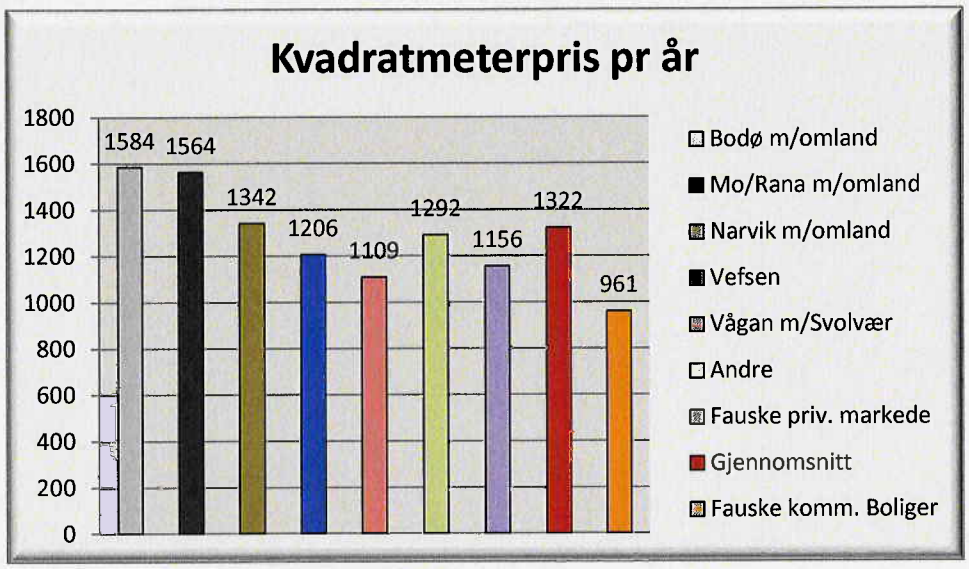
Figuren viser husleie pr m2/mnd.

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

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

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

Undersøkelsen tar utgangspunkt i det faktiske leiemarked februar 2013

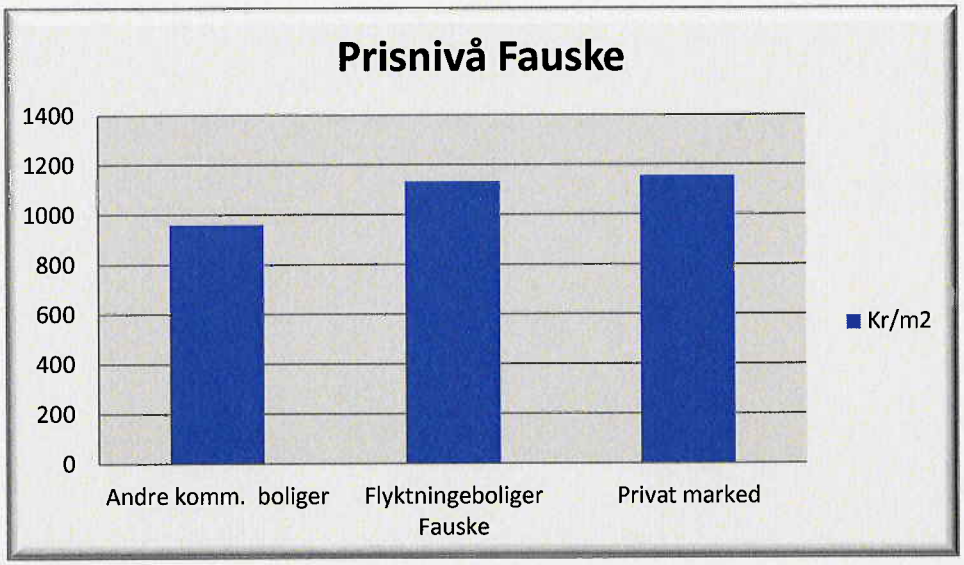


Kvadratmeter pris på boliger i Nordland, privat marked

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

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

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



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

5 Forvaltnings og utleiemodeller for kommunale boliger og bygg

5.1 Organisering

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

Moveien

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

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

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

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

5.2 Utleiemodeller

Kommunale utleieboliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6 Husbanken

Forebygge og bekjempe bostedsløshet

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

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

Ansvar

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

Langsiktig partnerskap

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

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

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

6.1 Prioriteringer

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

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

Utgangspunktet for Husbankens arbeid

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

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

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

6.2 Økonomiske virkemidler fra husbanken

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

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

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

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

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

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

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

7 Boligkontor (Anbefaling)

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

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

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

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

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

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

Bo-mappe

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

Boligtildeling

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

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

FDVU

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

Økonomi

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

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

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

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

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

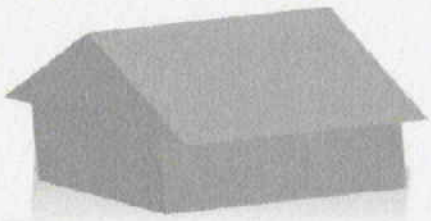
Andre tilbud fra boligkontoret
Oversikt over ledige leiligheter, hus og ledige tomter i kommunen.
Guide for selvbygging. Guide for egen bolig. Boforpliktelser, lære å bo, lære å ta ansvar. Hvilke forpliktelser og rettigheter har jeg som boligleier eller eier.

Kompetanse
Boligkontoret må inneha og formidle kompetanse på forskjellige nivåer.

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

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

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



Konklusjon

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

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

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

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

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

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

Vi kan ikke bygge oss bort fra oppfølging

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

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

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

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

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

«Helhetlig eiendomsforvaltning»

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

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

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

Rett bolig på rett plass

Bruke statlige støtteordninger og virkemidler maksimalt

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

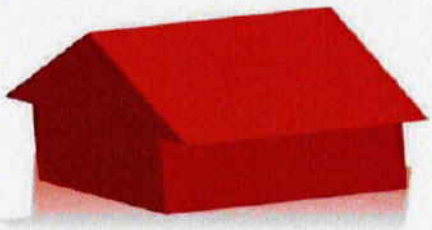
Rett kostnadsdekkende husleie gir rom for godt verdibevarende vedlikehold til rett tid

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

Referanser

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

Fremtiden høster det vi sår..



DIVERSE VEDLEGG

Vedlegg

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

Ordensregler (Forslag)

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

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

Fauske kommune har satt opp følgende ordensregler

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

Betalingsforhold (Forslag)

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

Varsler

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

Begjæring om utkastelse

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

Renter og gebyr

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

Nedbetaling

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

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

Vedlikehold(forslag)

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

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

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

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

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

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

Småhus utviklet for ungdom(Sandes modellen)

Kostnadsdekkende husleie

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

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

Konstantledd i bunnen

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

Beliggenhet (prissone)

Størrelse(Kvm)

Antall rom

Standard(leilighet, bygg og utomhus).

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

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

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

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

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

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

Fauske kommune

Integreringsenheten - Flyktningekontoret
Storgata 39
Postboks 93
8201 Fauske

Telefon: 75649800
Fax: 75649802

Saksbehandler
Navn: Ermin Krehic
Mobil: *91 69 75 07*

Epost: *Ermin.krehic@fauske.kommune.no*

Deres ref: *Vår ref:* Dato:

NOTAT OM SPESIFIKK PROBELAMTIKK IFM. FLYKTNINGEBOLIGER I FAUSKE KOMUNE

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

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

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

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

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

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

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

4. ***Husleie og integrering***

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

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

Med vennlig hilsen!
Ermin Krehic
Flyktningekonsulent

Punkter som bør/kan belyses mere

Vilje og verdighet

Ut av behandlingsinstitusjon - til egen bolig
Holde oversikt – rapportere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Krav til søker ?

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

Husleiekontrakt

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

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

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

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

Ha tilstrekkelige med bolier men ikke tomgang

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

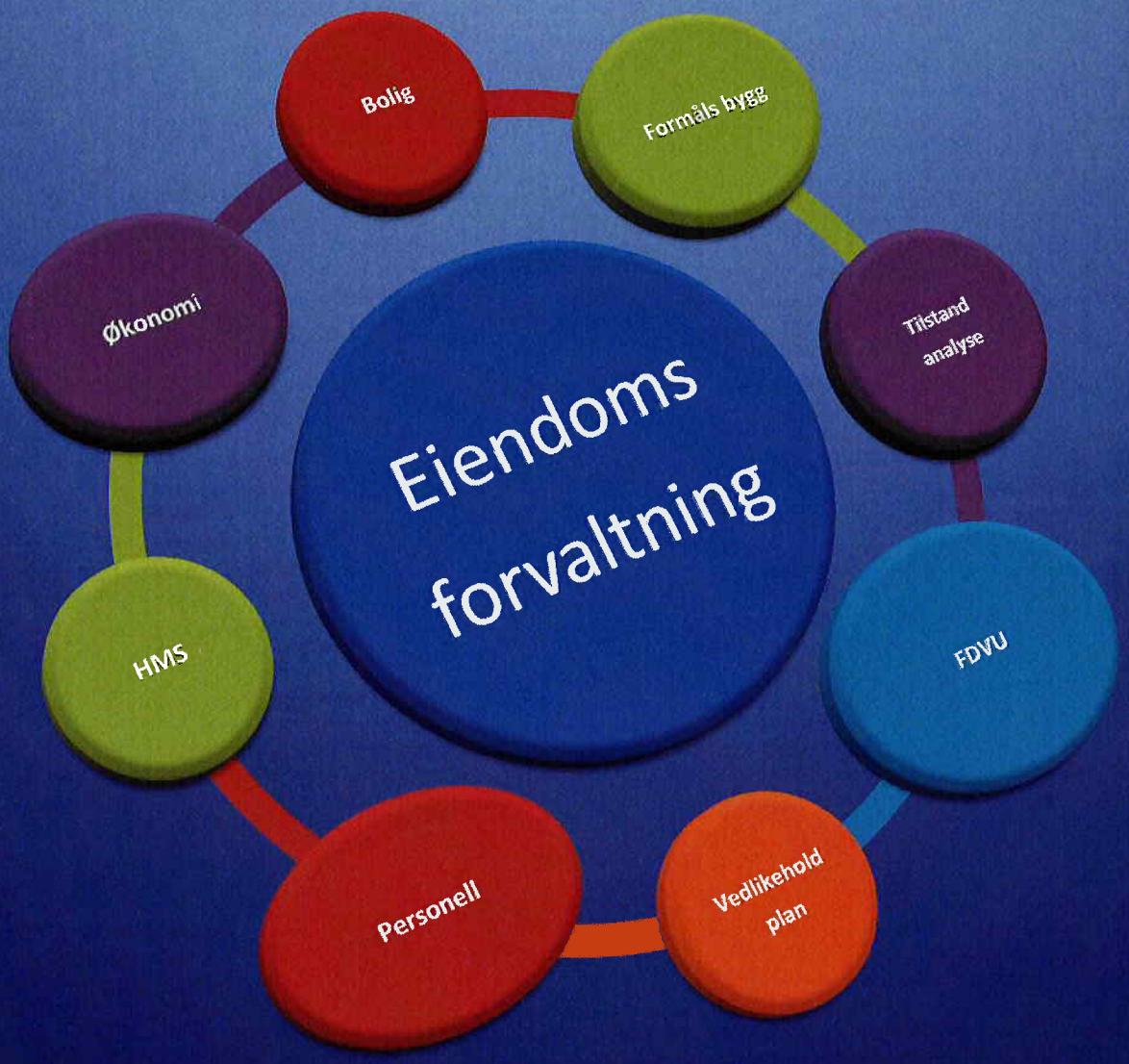
Prioritere vanskeligstilte, ikke ungdom som har gode utsikter

Se // sjef i eget liv. Husbanken.no

Kommunen må prioriere sine tomter for bolig på lang sikt

4

2013



Organisering

Sammendrag og organisering

Rapporten gir en kort oppsummering av delrapportene og forslag til organisering av eiendomsforvaltningen i kommunen

Organisering

Formål

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

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

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

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

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

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

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

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

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

Innhold

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

Innledning og sammendrag

1 Kommunens eiendommer

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

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

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

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

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

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

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

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

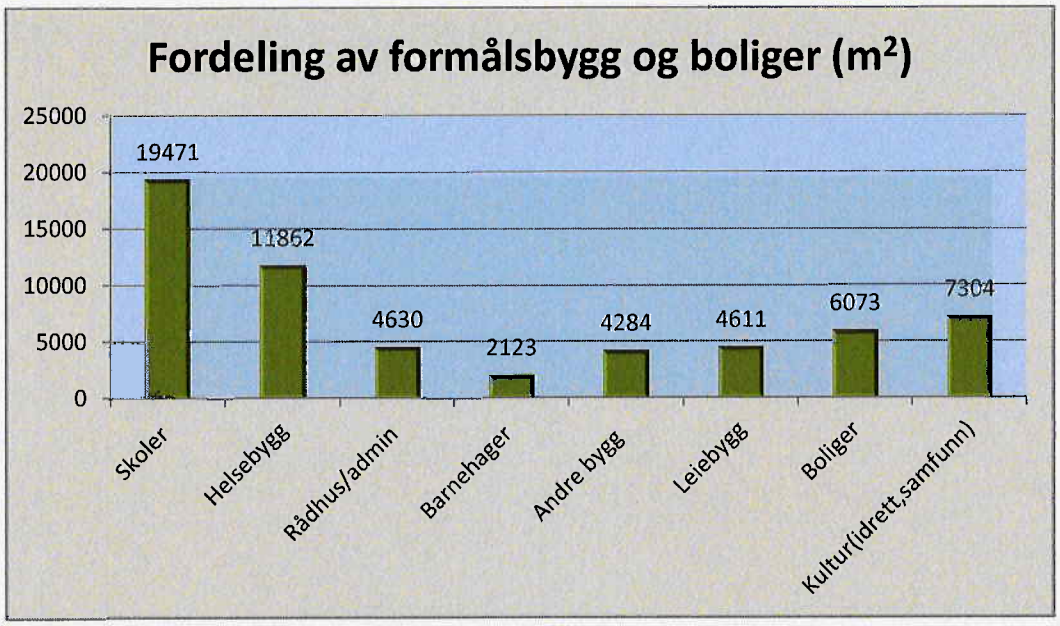
For å kunne ivareta eiendomsmassen og den daglige drift på en forsvarlig måte vil det være en utfordring å ha tilgjengelig godt kvalifisert personell, innen alle nivåer i eiendomsforvaltningen.

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

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

2 Fordeling av bygg

Formålsbygg og boliger



Figuren viser fordeling av formålsbygg og boliger i Fauske kommune

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

3 Eiendomstyper

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

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

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

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

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

4 Bygg og helse

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

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

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

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

5 Politisk handlefrihet

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

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

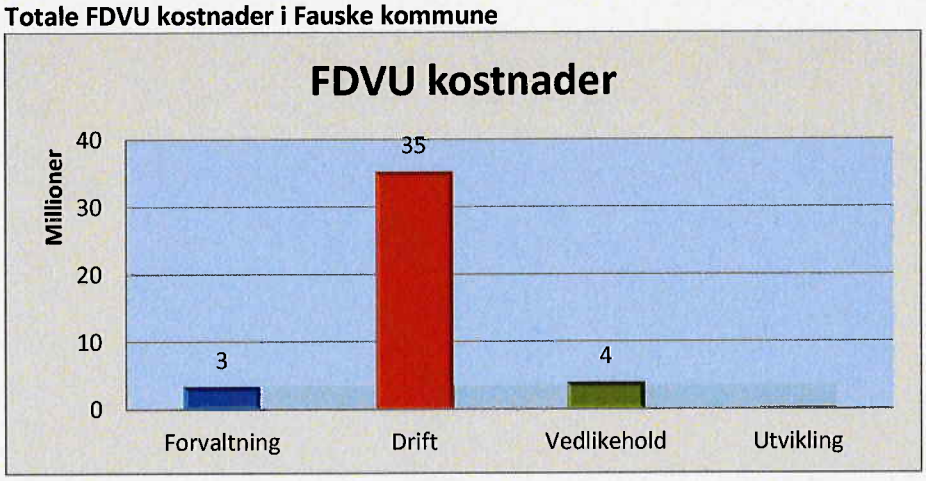
Dette er ofte en direkte følge av nedvurdering av vedlikehold og uheldige prioriteringer.

6 FDVU kostnader

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

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

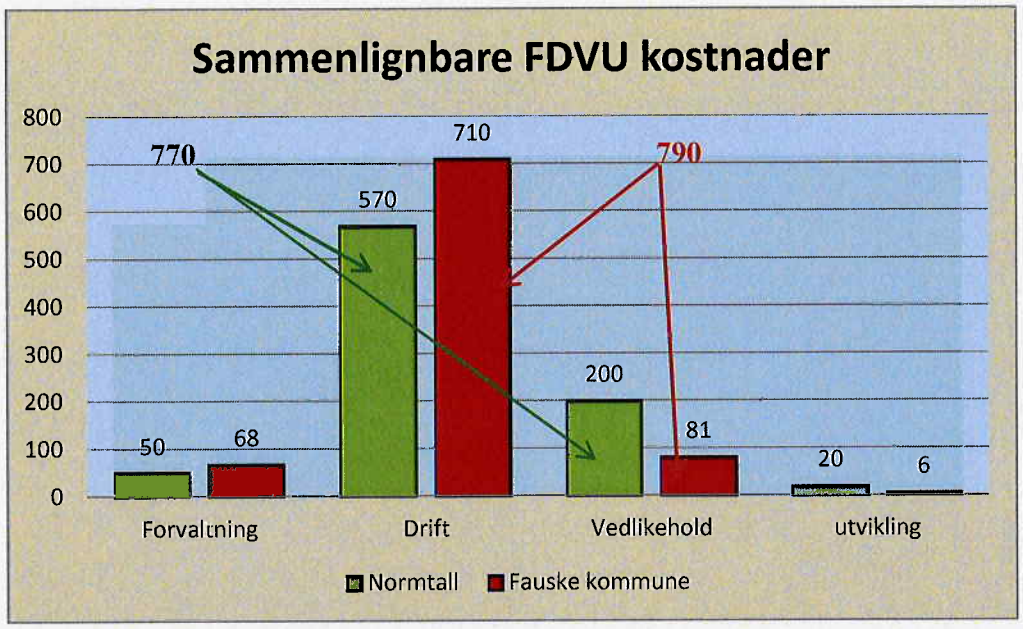
Totale FDVU kostnader i Fauske kommune



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

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

7 FDVU kostnader i Fauske kommune



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

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

8 Husleie

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

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

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

9 Tilstandsanalyse

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

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

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

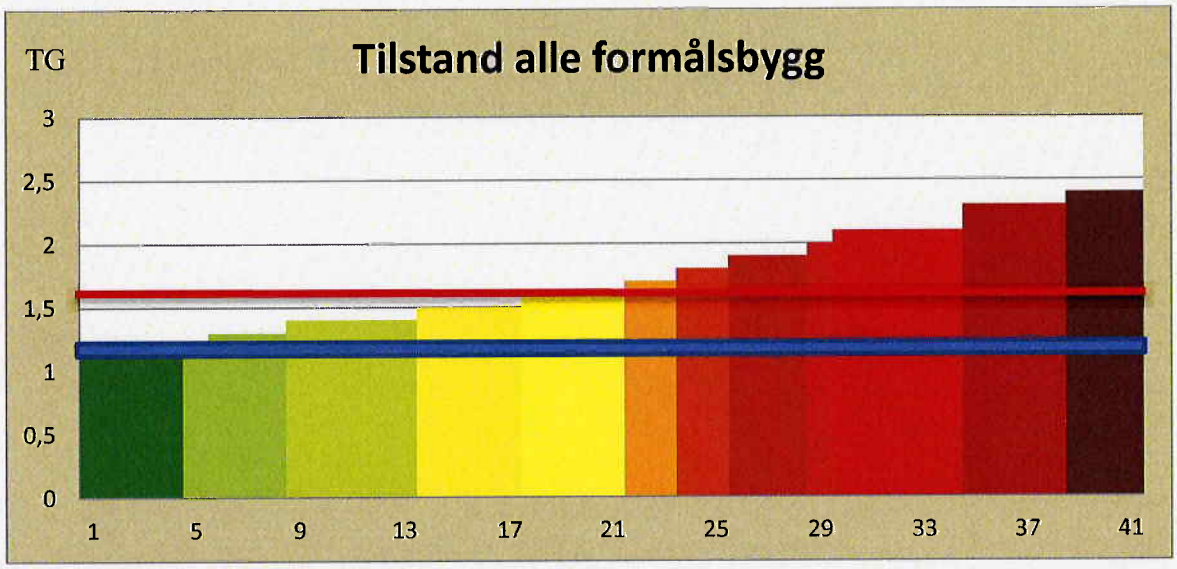
Tilstandsanalyse er en teknisk metode for å kartlegge feil og mangler ved bygningsdeler, et bygg eller en bygningsmasse. Analysen er et utmerket hjelpemiddel til vedlikeholdsplanlegging og for å kartlegge behovet for vedlikeholdsmidler.

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

Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

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

10 Tilstand på kommunens bygninger



Samlet vektet tilstand på formålsbyggene i kommunen

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

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

11 Vedlikehold

Ulike strategier eller ambisjonsnivå for vedlikeholdet:

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

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

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

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

12 Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning

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

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

13 Oppgraderingsbehov

Oppgraderingsbehov pr bygningstype

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

Tabellen viser oppgraderingsbehovet i kommunen på kort og lang sikt

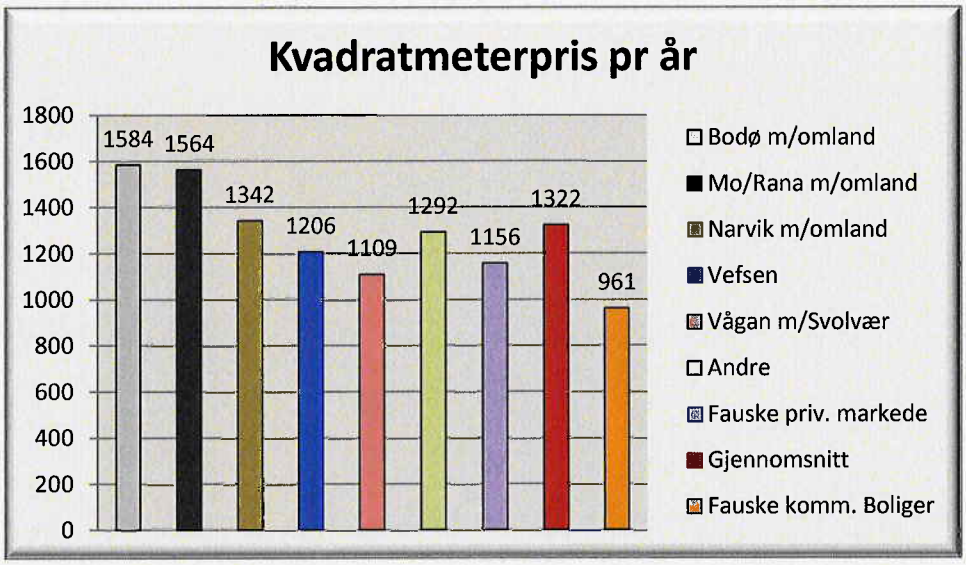
"MÅ-tiltak" og bør normalt gjennomføres innenfor en periode på ca.4 år.
"BØR-tiltak" og må vurderes med tanke på å forhindre ytterligere nedbrytning med evt. de kostnadskonsekvenser det måtte medføre

14 Boliger

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

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

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



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

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

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

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

15 Bygg og helse

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

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

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

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

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

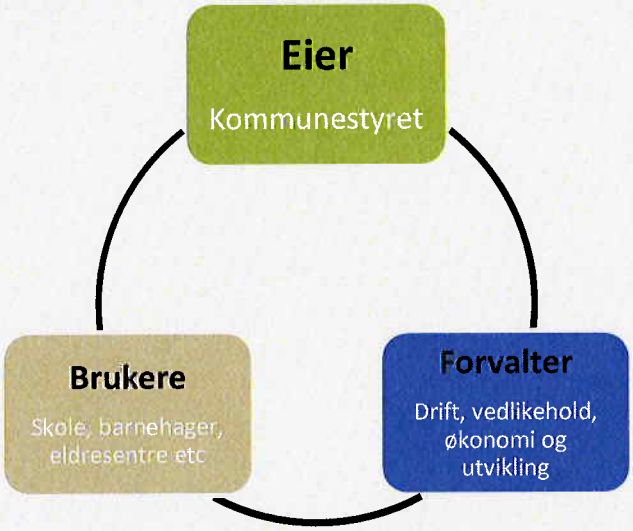
Planmessig vedlikehold av norske skolebygg kunne spart elever og lærere for sykdom og plager. Ingen vet nøyaktig hva inneklimarelaterte sykdommer og plager koster. Systematisk vedlikehold kunne også spart offentlige budsjetter for milliarder av kroner fordi vedlikehold får bygg til å vare lenger og behovet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

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

16 ORGANISERING

17 Rollene i eiendomsforvaltningen

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



Rolleinndeling i eiendomsforvaltningen

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

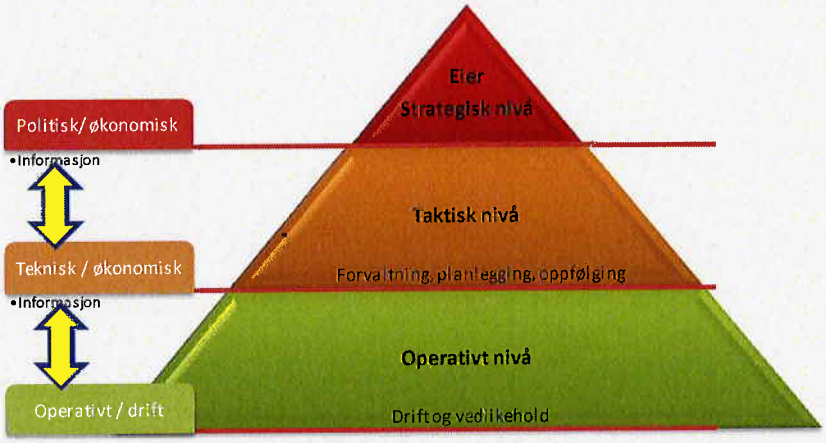
Eier
Det overordnede ansvar for kommunale bygg vil alltid ligge hos kommunestyret. Dette gjelder ikke bygg som eies av en annen juridisk person. Kommunale foretak, KF, har kommunestyret som juridiske eier. Aksjeselskap, AS, er egen juridisk person.
Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig ansvar overfor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

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

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

18 Organisasjonsnivå

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



Organisasjonsnivå

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

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

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

19 Organisering

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

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

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

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

20 Modeller

Det flere måter å organisere kommunal tjenesteproduksjon på:

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

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

21 Etatsmodellen

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

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

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

22 KF modellen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23 IKS

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

24 Kommunalt aksjeselskap

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

25 Stiftelser

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

26 Planer og prosessmodell

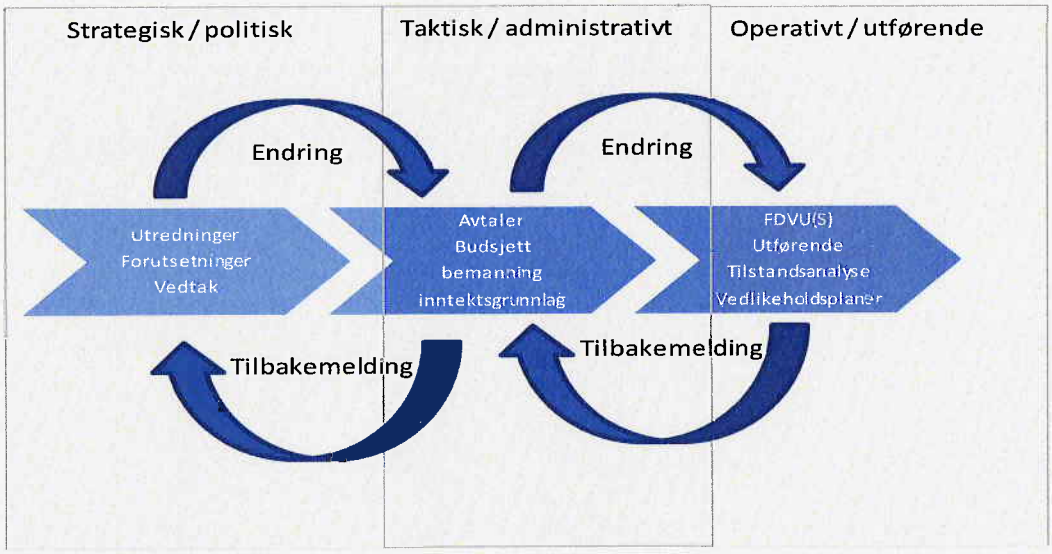
Når det gjelder planverk innen eiendomsforvaltningen deles dette gjerne inn i tre nivåer:

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

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

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

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



Dynamisk prosessmodell

Prosessmodellen viser samhandling mellom de forskjellige ledd i den kommunale eiendomsforvaltningen

27 Kostnadsdekkende husleie

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

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

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

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

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

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

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

28 Er endring er nødvendig?

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

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

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

29 Hva koster dette kommunen?

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

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

30 Er det behov for en beslutningsmodell for tiltak?

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

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

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

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

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

Konklusjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Suksesskriterier for gode bygg

Politisk nivå:

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

Eiendomsforvalter

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

Referanser

NOU 2004:22 Velholdte bygg gir mer til alle

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

Fra forfall til forbilde (Multiconsult, Price Watherhouse Cooper)

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

Norsk Standard NS 3454; Livssykluskostnader for byggverk

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

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

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

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

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

FOBE: «Årshjul for bedre eierskap»

Fordypningshefte for folkevalgte(Kobe)

SSB

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

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

Sintef

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

Samt flere

2013

Bygg og helse

Det påvirker oss alle

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

Formål

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

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

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

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

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

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

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

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

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

BYGG OG HELSE

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

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

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

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

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

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

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

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

1 Fukt i bygninger – hva koster det?

Fukt og fuktskader i bygninger

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

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

2 Risiko ved fukt og muggproblemer i bygninger

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

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

3 Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø

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

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

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

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

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

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

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

4 Energibruk og helse

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

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

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

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

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

5 Undervisnings- og syke- og pleiesektorene

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

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

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

I begge sektorene er det store problemer som følge av mangelfull forvaltning, drift og vedlikehold med store etterslep på vedlikeholdssiden som har store konsekvenser både for arbeidsmiljø, helse, produktivitet, konsentrasjonsevne og læringsmiljø.

6 Bygg og helse

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

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

Ni av ti kommuner fikk som skoleeiere pålegg fra Arbeidstilsynet i 2011 fordi de manglet systemer og rutiner for å sikre et forsvarlig inneklima ved skolene. Nesten alle kommunale skoleeiere får krav om å få gode systemer på plass. Mange kommuner kan ikke dokumentere risikovurderinger av inneklima eller strategi og planer for vedlikehold av skolebyggene. Et stort antall skoleeiere og skoler mangler systematisk gjennomgang eller evaluering av eget HMS- og FDV-system for å sikre at systemene fungerer i praksis. Dessuten har en rekke skoler lite kjennskap til skoleeiers overordnede HMS-system og FDV-system.

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

Mange vil ha tilbake den «gamle vaktmesteren». Men vi må ikke glemme at moderne skolebygg krever kompetent driftspersonell for å sikre god FDV. De trenger kontinuerlig faglig påfyll, opplæring

og etterutdanning i sitt eget fagmiljø og gjerne en egen profesjonell driftsorganisasjon. Samtidig er det viktig, nødvendig og store gevinster ved god kontakt og dialog mellom driftspersonell og den enkelte skole. Ved å etablere en egen driftsavdeling med ansvar for flere skoler der de enkelte FDV-ansatte også er knyttet til enkeltskoler kan vi få både i pose og sekk.

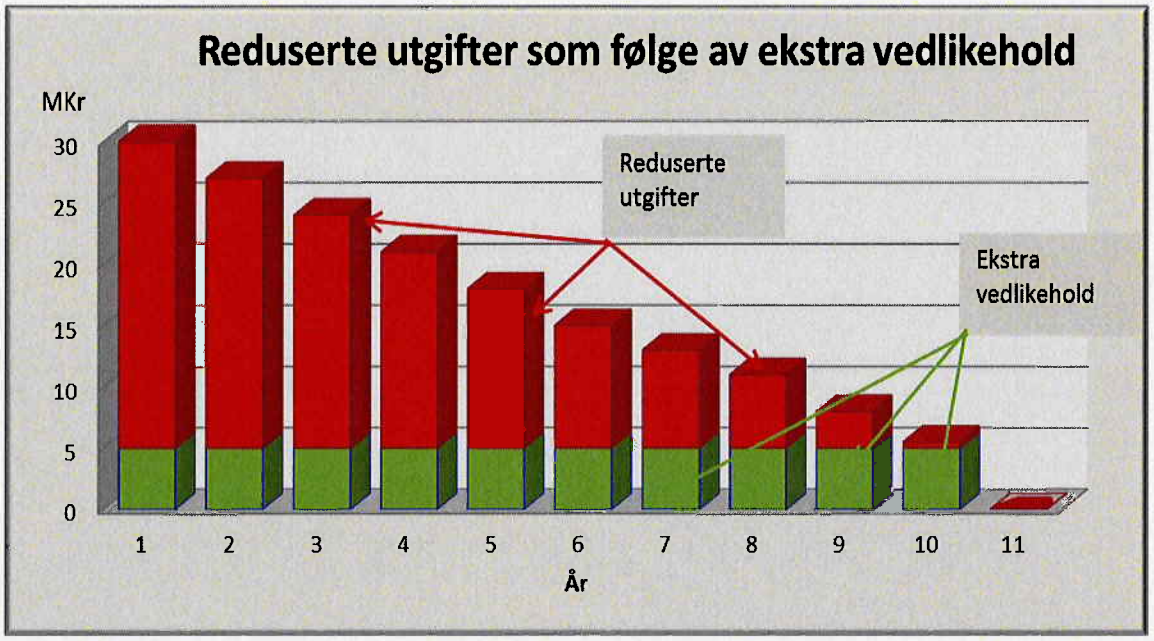
Særlig små og mellomstore kommuner kan slite med å besitte tilstrekkelig kompetanse i egen organisasjon, både på det strategiske, taktiske og operative nivået. En mulig løsning er slik Oppland fylkeskommune, Lillehammer og Gausdal kommuner har etablert et formelt samarbeid innen bygg- og eiendomsforvaltning som utnytter den samlede kompetanse og ressurser til å utvikle felles systemer, løsninger, kompetanseutvikling etc. Saltenkommunene har i noen grad gjort det samme ved å ta i bruk felles FDVU programvare, felles opplæring og bruk av datasystemet.

Uansett er det helt sikkert at både økonomi og personellressurser til FDV må økes betydelig over det som er vanlig i kommunene nå. Samtidig vil dette på lang sikt sterkt redusere kommunenes samlede kostnader til utbedringer, rehabiliteringer og unødvendig tidlig nybygg. Kommunale eiendomssjefer har fortalt at de ikke får penger til vedlikehold, men at de får penger til å bygge nytt når bygget er ødelagt av manglende vedlikehold. Årskostnadene (summen av kapitalkostnader, FDV og utviklingskostnader per år) kan på den måten fort bli det tredobbelte av hva et systematisk og planlagt vedlikehold kan gi. I tillegg kommer skadene på inneklima, læringsmiljø og helse. Gevinstene av et godt arbeids- og læringsmiljø er enda mye større når FDV og HMS er i orden. (*Jan Vilhem Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU.)*

Godt vedlikehold gir god kommunal økonomi

7 Hva koster manglende vedlikehold

Det er flere forhold som spiller inn i kostnadsbildet som mangel på vedlikeholdte bygg forårsaker. Det viktigste er kanskje ikke den reduserte tekniske tilstanden på byggene og for høye driftskostnader, men den menneskelige faktoren, folkehelse.
Høyt sykefravær og dårlig produktivitet, flytting av brukere(elever, eldre, ansatte), ombygginger, er faktorer som for kommunens del kan utgjøre så mye som 15-25 millioner pr år. I tillegg kommer vedlikeholdsetterslepet som utgjør 10 – 15 millioner pr år og er eskalerende etter hvert som bygningene forfaller.



Kostnadsreduksjoner som følge av målrettet vedlikeholdsinnsats. Dette er folkehelse!

Figuren viser et forhold der vi ser på det laveste anslaget av merkostnader i form av vedlikeholdsetterslep og helsemessige forhold. Det vil si 25 millioner pr år.
Ved ordinære FDVU kostnader: 850.- pr m2 (som er noe mindre enn forbruket i dag) og et årlig vedlikeholdstilskudd på 5 millioner over en tiårsperiode vil disse merkostnadene bli fraværende.

8 Sammendrag

Myndighetenes regelverk for å sikre et fullt forsvarlig inneklima i skolene

Arbeidsmiljøloven. § 4–4 Krav til det fysiske arbeidsmiljøet:
Fysiske arbeidsmiljøfaktorer som bygnings- og utstyrsmessige forhold, inneklima, lysforhold, støy, stråling o.l. skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd.

Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler.
§ 19 Krav til tilfredsstillende inneklima:
Luftkvaliteten er tilfredsstillende når luften ikke inneholder forurensinger i skadelig konsentrasjoner samt at den oppleves frisk og behagelig og ikke gammel, tung og irriterende.

Opplæringsloven § 9a-2: Krav til det fysiske miljøet
Skolane skal planleggjast, byggjast, tilretteleggjast og drivast slik at det blir teke omsyn til tryggleiken, helsa, trivselen og læringa til elevane. Det fysiske miljøet i skolen skal vere i samsvar med dei faglege normene som fagmyndigheitene til kvar tid anbefaler.
Dersom enkelte miljøtilhøve avvik frå desse normene, må skolen kunne dokumentereat miljøet likevel har tilfredsstillande verknad for helsa, trivselen og læringa til elevane

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

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

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

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

Referanser

NOU 2004:22 Velholdte bygg gir mer til alle

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

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

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

I tillegg for dem som ønsker å fordype seg i dette emnet:

Bakke JV. Fukt i bygninger – hva koster det? Allergi i praksis 2012: 4: 24-35
http://www.naaf.no/no/naafs-blader/Fagbladet_Allergi_i_Praksis/Allergi-i-Praksis-4--2012/Fukt-i-bygninger--hva-koster-det/

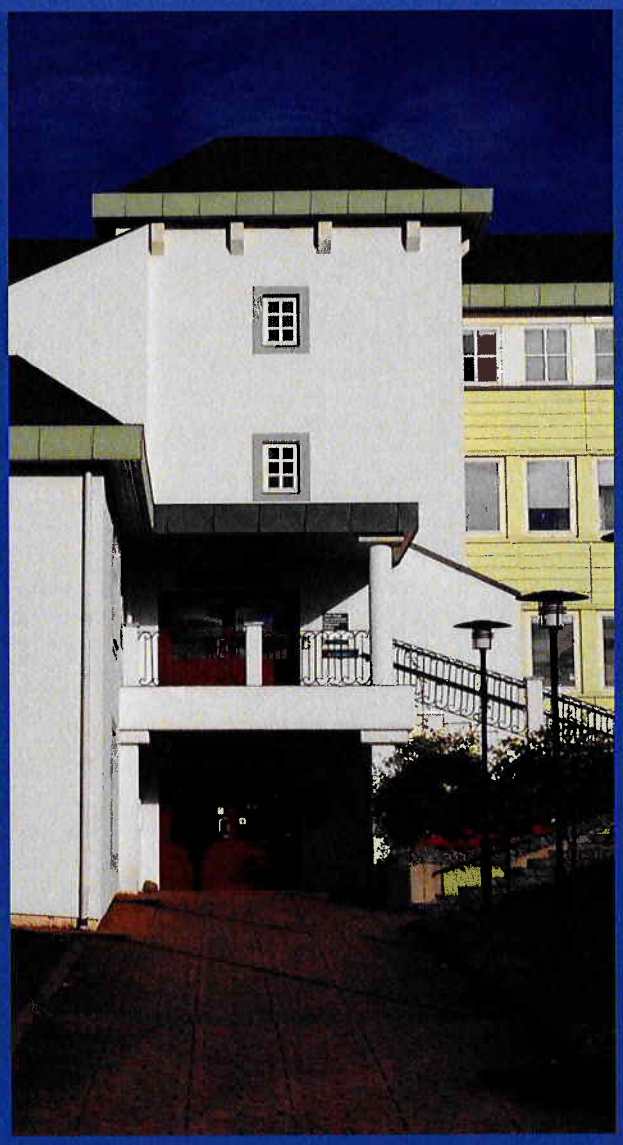
http://www.helsebiblioteket.no/Samfunnsmedisin+og+folkehelse/Helser%C3%A5det/2012)

- Bakke JV. Helse i den grønne økonomien – riktige valg i bygg- og boligsektoren kan fremme både helse og miljø. Side 17-18
- Bakke JV. Boligfukt – et folkehelseproblem i Norge? Side 18-21.
- Bakke JV. Prosjekt innemiljø i offentlige bygg. Side 21-24.
- Bakke JV. Oppvarming, varmekilder, energi, inneklima og helse. Side 24-28.

http://www.naaf.no/Documents/Allergi%20i%20Praksis/14_17_Aip_3_09.pdf
Bakke JV, Bruun C. Lack of professional facility management is a main cause of bad indoor environment, lowered productivity and health in Norwegian public schools. Presented paper Healthy Buildings 2012, Brisbane 8 - 12 July, 2012.

Bruun C. For dårlig inneklima i norske skoler. Allergi i praksis 2012: 4: 50-56
http://www.naaf.no/Documents/1.%20Allergi%20i%20Praksis/Aip_4_2012_Bruun_Inneklima_skoler_50_56w.pdf

2013



FDVU kostnader

Tilstandsvurdering

Boliger

Bygg og helse

Organisering

Eiendoms forvaltning

Fauske kommune

Rapporten er et sammendrag av delrapport 1; FDVU kostnader, delrapport 2; tilstandsvurderinger og delrapport 3; Kommunale boliger. I tillegg omhandler denne rapport «Bygg og helse» og organisering av eiendomsforvaltningen.

Formål

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

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

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

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

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

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

Denne rapport fokuserer på organisering av eiendomsforvaltningen og organiseringens betydning for en god og målrettet forvaltning som tjener eierne og brukerne på lang sikt.
I tillegg ser rapporten på «bygg og helse» og sammenfatter også de tre første rapporter.

Denne rapport er å anse som et administrativt verktøy.

Keiser Majorianius (420-461)sa følgende:

Vi, Statens styrer, vil at det skal gjøres ende på det uvesen som lenge har vagt avsky fordi man tillater at bygninger ødelegges og derved berøver stadens ærverdige åsyn.

Derfor befaler vi at byggverk reist av de gamle ikke vanvyrdes.

De politibetjenter som ikke griper inn når minnesmerker trues med vold, skal etter at de er pisket, bli avhugget hendene.

Innledning

Kommuner og fylkeskommuner disponerer i dag en bygningsmasse på ca. 33 millioner kvadratmeter og utgjør om lag 10 % av bygningsmassen i landet. Byggene har lang levetid, fra 60- 100 år.
Dagens nyverdi av eiendommene ligger på om lag 800 milliarder kroner hvis man bruker 25 000 kr per kvadratmeter i byggekostnader.
Kommunens bygninger er i hovedsak skoler, alders og sykehjem, barnehager, boliger, kirkebygg og rådhus.
Byggene skal ha lang teknisk levetid, og eiendomsforvalteren bør derfor ha et langsiktig perspektiv og være i en posisjon som ivaretar endringene i kommunal tjenesteyting.
Mangel på planmessig vedlikehold påvirker brukere og miljø, og fører ofte til kostnadskrevende tiltak til utbedringer, såkalte "skippertak" når byggene blir i en slik forfatning at dette kreves for å kunne bruke byggene.

Målrettet struktur på (FDVU), forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen er en totalt avgjørende faktor i forhold til om kommunen lykkes i sine oppgaver og har kontroll over sin økonomi.

Eiendomsforvaltning i kommuner er en støttefunksjon for den tjenesteyting(kjernevirksomhet) som kommunene skal drive.
God og fornuftig kommunal eiendomsforvaltning, og for så vidt all eiendomsforvaltning består i å forvalte ressursene på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte. Brukerne skal ha tilstrekkelig gode, praktiske bygg med god kvalitet på luft, varme og lysforhold.
Byggene skal være etisk tilfredsstillende, og være av en kvalitet som ivaretar kjernevirksomhetens behov og utvikling.
Byggene skal være en ramme rundt brukerne som ivaretar deres helse, miljø og sikkerhetsbehov på en forsvarlig måte, og som igjen fremmer kvaliteten på utøvelsen av primærfunksjonene.
Kommunale eiendomsforvaltere ivaretar i første rekke befolkningen, velgerne og skattebetalernes ressurser, eiendommer bygd opp over tid og som innehar store verdier.

Kommunale eiendommer har hatt en rivende utvikling siste del av forrige århundre og frem til i dag. Andre funksjoner enn tidligere skal ivaretas.
Overgang fra at familiene tok seg av sine barn og eldre og til å bli et kommunalt anliggende har ført til bygging av eldresentre og barnehager. Kommunens oppgave i denne forbindelse er også for eksempel å ta seg av vanskeligstilte, psykisk helse, og boliger i denne forbindelse.

Moderne eiendommer er svært tekniske, med CO_2 styrte ventilasjonsanlegg, avanserte varmeanlegg, fotocelle og bevegelsesstyring av lys, kompliserte brannvarsling -og tyverivarslingsanlegg etc.
Disse nye byggene krever god kompetanse fra driftspersonell for å være effektive. Ellers vil de virke mot sin hensikt, og bli kostbare over tid.

Formål 1
Innledning 2
SAMMENDRAG 5
1 Kommunens eiendommer 6
2 Trender i eiendomsforvaltningen 7
3 Husleieberegningen 8
4 OPS offentlig privat samarbeid 8
5 Rollene i eiendomsforvaltningen 9
6 Organisasjonsnivå 10
7 Eiendomstyper 11
8 Kaos og Ad. Hoc politikk 11
9 Bygg og helse 11
10 Hva koster manglende vedlikehold 13
11 Organisering av eiendomsforvaltningen i kommunalt foretak kan anbefales. 14
FDVU-KOSTNADER 15
1 FDVU kostnader 15
2 Nøkkeltall og LCC 17
2.1 LCC kostnader (basert på NS 3454) 17
3 Hvorfor LCC? 18
4 Nøkkeltall og kommunale regnskapsmetoder 19
5 FDVU kostnader i Fauske kommune 21
6 ENERGI 22
7 Renhold 22
Konklusjon delrapport 1, FDVU kostnader 23
TILSTANDSVURDERINGER 24
1 Tilstandsgrad og Konsekvensgrad 24
1.1 Tilstandsgrad 24
1.2 Konsekvenser 24
2 Prinsipper for tilstandsregistrering 25
3 Registreringsnivåer 25
4 Tilstandsanalyse 26
5 Materialvalg 28
6 Tilpasningsdyktighet 29
7 Kommunen som eier 30
7.1 Et strategisk virkemiddel for kommunen som eier 30
7.2 Generelle krav til god organisering av eiendomsforvaltningen 30
7.3 Vedlikehold, drift og verdi 31
7.4 Avhending av bygg 31
7.5 Metamorfose 31

7.6 Politisk handlefrihet ... 31
7.7 Tilstand og kostnader(Multiconsult) ... 32
Konklusjon del 2: Tilstandsvurderinger ... 34
KOMMUNALE BOLIGER ... 35
Innledning ... 35
1 Byggekostnader ... 36
2 Virkemidler ... 36
3 Leiepriser ... 37
4 Behovsgrupper ... 38
5 Tilsyn og kontroll ... 38
6 Boligfordeling ... 40
7 Forvaltning av boliger ... 41
8 Husleie ... 42
Konklusjon Delrapport 3: Boliger ... 43
BYGG OG HELSE ... 45
1 Fukt i bygninger – hva koster det? ... 45
2 Risiko ved fukt og muggproblemer i bygninger ... 46
3 Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø ... 46
4 Energibruk og helse ... 47
5 Undervisnings- og syke- og pleiesektorene ... 47
6 Sammendrag ... 48
ORGANISERING ... 49
1 Organisering ... 49
2 Modeller ... 49
3 Etatsmodellen ... 50
4 KF modellen ... 50
5 IKS ... 51
6 Kommunalt aksjeselskap ... 51
7 Stiftelser ... 51
8 Planer og prosessmodell ... 52
9 Kostnadsdekkende husleie ... 52
10 Er endring er nødvendig? ... 53
11 Hva koster dette kommunen? ... 53
12 Er det behov for en beslutningsmodell for tiltak? ... 54
Konklusjon ... 55
Referanser ... 57

SAMMENDRAG

Hvem eier kommunens eiendommer

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

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

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

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

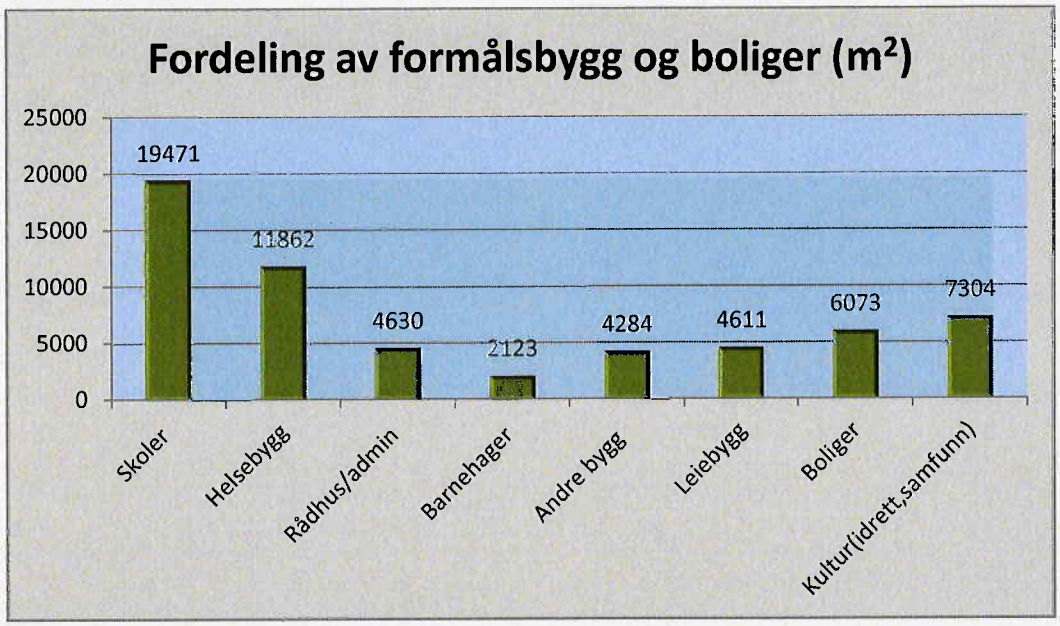
Nye tekniske løsninger og hjelpemidler, avanserte anlegg innen ventilasjon, varme, brannsikring og lysstyring krever overvåking for å tjene sin hensikt.
Driftspersonell trenger ny kompetanse på disse områder for å kunne drive effektivt, ellers vil dette virke mot sin hensikt, og bli kostbare over tid.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

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

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

1 Kommunens eiendommer

Formålsbygg og boliger



Figuren viser fordeling av formålsbygg og boliger i Fauske kommune

Fauske kommune besitter en eiendomsmasse på ca. 60 000m^2 som fordeler seg på skoler, eldresentre, sykehjem, barnehager, rådhus og andre administrasjonslokaler, idrettshaller, samfunnshus, leiebygg og boliger.

Politiske prioriteringer og handlefrihet er i mye større grad avhengig av eiendomsforvaltning enn de fleste politikere er klar over. 15-25 % av kommunens budsjetter går med til eiendomsforvaltning, kapitalkostnader og FDVU(Forvaltning-Drift-Vedlikehold og Utvikling)
Kommunepolitikerne må bli klar over den innvirkning vedlikehold og eiendomsdrift har på budsjett og prioriteringer, og hvordan politikerne er bundet til eiendomsforvaltning.

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

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

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

Bygninger har lengre levetid en fire år !

Politikerne er valgt for å ivareta borgernes interesser, herunder også verdien av de bygningene og eiendommene som det offentlige eier. Politikerne er valg av folket, og for fire år av gangen. Men mange politikere sitter i kommunestyret i lengre tid, over flere perioder, og bør derfor ha en god forståelse av eiendomsutviklingen og bygningstilstand i kommunen.

Overfladisk viten om tilstanden som; god, bra eller dårlig er gjennomgående informasjonen politikerne sitter med. Dette er ikke godt nok for å gjøre politiske beslutninger.
Eiendomsforvalteren bør derfor legge frem eiermeldinger og statusrapporter(tilstandsanalyser) med konsekvensanalyser og økonomiske anslag. Dette sammen med vedlikeholdsplaner som strekker seg fra 1-5 år. I tillegg til strategiske eiermeldinger(politisk styrte) som strekker seg 5-15 år frem i tid.

Eiendommenes betydning for den kommunale økonomien utspeider seg ikke bare gjennom forbruk FDVU midler og investeringer som følge av manglende vedlikehold over tid, men vel så mye i manglende produktivitet(omflyttinger, midlertidige løsninger, dyre mellomløsninger som lett blir permanente) og sykefravær som følge av byggenes tilstand.

Denne situasjonen krever derfor betydelig faglig kompetanse, integritet og objektivitet i eiendomsforvaltningens behandling av materien, og i fremleggelsen av forslag til politiske vedtak.

Politikere har en viktig rolle innenfor kommuneøkonomien, men ofte blir eiendomsforvaltning nedprioritert til fordel for pressgrupper fra andre miljøer, og eventuelt hva som måtte være "på moten".
For å få frem en likeverdig behandling av eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det derfor viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre konsekvensene av å ikke utføre tilstrekkelig preventivt vedlikehold.

NOU 2004:22
"Et faglig godt vedlikehold, tilpasningsdyktige bygninger og effektiv arealutnyttelse er et vesentlig bidrag til et bærekraftig samfunn ved at det forlenger levetiden for bygningene og reduserer behovet for bygningsarealer".
NOU utvalget konkluderer med:
"Et planmessig vedlikehold på et faglig riktig nivå er lønnsomt og over tid vil føre til at forvaltningskostnadene blir lavere enn ellers".

2 Trender i eiendomsforvaltningen

Eiendomsforvaltningen vil i fremtiden få en mer sentral rolle som en verdibevarende og verdiskapende funksjon. Offentlig eiendomsforvaltning vil tilnærme seg den private eiendomsforvaltningens måte å arbeide på, selv om utgangspunktet for offentlig og privat er forskjellig.
Tendensen i den senere tid er et større skille mellom støttefunksjonene og kjernevirksomheten i offentlig sektor, der en skiller ut bygg og eiendom som egne forretnings- og tjenesteområder. Dette er ikke konkurranseutsetting, men en svært god metode for å avdekke de faktiske kostnader som bygg og eiendom besitter.

Organiseringsmodellene er som følger:

1. Kommunal resultatenhet(Etat)
2. Kommunalt foretak, etter kommuneloven kap.11, §§61-75
3. Kommunalt eid aksjeselskap
4. Interkommunalt selskap
5. Stiftelse

Kommunale foretak eller kommunal resultatenhet er organisasjonsformer som er minst kostnadskrevende (utløser ikke dokument avg.), og endrer ikke de ansattes ansettelses status. De samme rettigheter og forpliktelser gjelder, som for alle andre kommunalt ansatte.

Eiendomsforvaltning i kommunal regi(Etat el. KF) er å foretrekke, og lønnsomt når:

- eiendomsmassen er tilstrekkelig stor
- forvaltningsleddet yter tilstrekkelig profesjonalitet
- driftspersonell har tilstrekkelig opplæring
- drift og vedlikeholdsplaner er utarbeidet
- rammebetingelsene for eiendomsforvalteren er normale(nøkkeltall)
- det er rom for langsiktige prioriteringer

Det er mange fordeler med egen kommunal eiendomsforvaltning i regi med egne ansatte. Nær tilknytting til egne bygg, god kjennskap til kommunens bygg og til omgivelsene samt kulturforhold er noen av fordelene.

3 Husleieberegningen

Husleieordninger har fått en økende utbredelse både i offentlig eiendomsforvaltning og i private konsern de siste 10 - 15 årene. De viktigste drivkreftene bak denne utviklingen synes å være generelle trender i organisasjons- og styringsprinsipper hvor offentlig forvaltning i stor grad følger trender fra større konsern i privat sektor. Bruk av interne SLA (norsk: serviceleveranseavtaler), utvikling av bestiller - leverandør - relasjoner, har fått økende utbredelse i privat og offentlig sektor.

Ulike erfaringer viser at incitamentsvirkningene i forhold til brukerne er klare på enkelte områder. For eksempel er det stor interesse for å spare husleie ved å si opp arealer som man ikke lenger har bruk for.
Vi finner at bygninger under husleieordningen har en klart bedre bygningsmessig tilstand enn bygninger utenfor husleieordningen, sier Ekeland (NOU 2002:4)

Husleien fastsettes i prinsippet enten som kostnadsbasert leie, med et normert krav til avkastningen av investert kapital, eller som markedsbasert leie, basert på sammenlignbare leieforhold i det private marked eller som anerkjente nøkkeltall.

Kort oppsummert kan vi konstatere at det foreligger overbevisende dokumentasjon for å konkludere med at:

Erfaringer med å skille ut bygg- og eiendomsforvaltningen i en egen organisasjon, og innføring av bestiller- utfører prinsipp er gode i forhold til å oppnå en mer profesjonell, ressurseffektiv og langsiktig bygg- og eiendomsforvaltning.

Erfaringer med husleie er at det over tid vil føre til bedre vedlikeholdte bygg (forutsatt reell husleie, dvs. at midler til vedlikehold ikke salderes), både pga. at leien sikrer et økonomisk grunnlag og at husleieordninger dels forutsetter og dels medvirker til en mer profesjonell forvaltning, og innebærer klare ansvarsforhold og spilleregler mellom aktørene.

Innføring av et bestiller- utfører prinsipp medfører en mer aktiv kunderelasjon, og forutsetter i større grad en profesjonell serviceinnstilling overfor leietakere. Leietakerne får på sin side større påvirkning i form av å kunne stille krav i henhold til oppfyllelse av inngåtte avtaler.

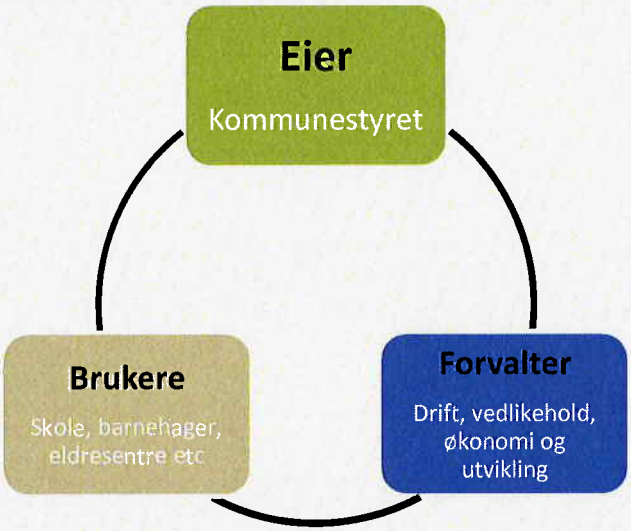
4 OPS offentlig privat samarbeid

Offentlig Privat Samarbeid (OPS) er et samarbeid mellom offentlig og privat sektor om et utviklingsprosjekt med tilhørende drift av eksempelvis bygningen og/eller en tjeneste.
Samarbeidspartneren velges etter konkurranse, og er organisert rundt behovet om å løse en oppgave for et offentlig organ. Det offentlige bestiller og beskriver oppgaven som skal løses, og definerer

hvilke standarder og kvaliteter som ønskes levert. Innenfor disse rammene gis den private aktøren frihet til å planlegge, og å gjennomføre arbeidet på en mest mulig hensiktsmessig måte.
I OPS prosjektet tar den private samarbeidspartneren normalt ansvaret for finansiering av prosjektet. Tilbakebetalingen kan skje gjennom brukerbetaling eller avtalt offentlig leiepris. I de fleste tilfeller tilbakeføres bygget til det offentlige etter kontraktens utløp.

5 Rollene i eiendomsforvaltningen

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



Rolleinndeling i eiendomsforvaltningen

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

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

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

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

6 Organisasjonsnivå

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

Fig 2.3 Organisasjonsnivå

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

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

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

7 Eiendomstyper

Kommunens eiendommer deles vanligvis inn i ulike typer bygninger alt ut fra hva eiendommene har som formål.
Hovedgruppene er:
Formålsbygg som består av: Skoler, sykehjem, barnehager, rådhus, kultur og idrettsbygg.

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

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

8 Kaos og Ad. Hoc politikk

Kaos: I dag benyttes ordet ofte synonymt med rot og uorden.
Helt og fullt i oppfyllelse av tilfeldighetens lover, som betyr at der slett ikke finnes noe forutsigbart mønster.
Kaosmetoden er lite forutsigbar, men kan også vare politisk bevist for å utnytte systemer, ordninger og overføringer som dukker opp med ujevne mellomrom

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

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

Bygg er blitt en forbruksartikkel.

9 Bygg og helse

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

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

Ni av ti kommuner fikk som skoleeiere pålegg fra Arbeidstilsynet i 2011 fordi de manglet systemer og rutiner for å sikre et forsvarlig inneklima ved skolene. Nesten alle kommunale skoleeiere får krav om å få gode systemer på plass. Mange kommuner kan ikke dokumentere risikovurderinger av inneklima eller strategi og planer for vedlikehold av skolebyggene. Et stort antall skoleeiere og skoler mangler systematisk gjennomgang eller evaluering av eget HMS- og FDV-system for å sikre at systemene fungerer i praksis. Dessuten har en rekke skoler lite kjennskap til skoleeiers overordnede HMS-system og FDV-system.

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

Mange vil ha tilbake den «gamle vaktmesteren». Men vi må ikke glemme at moderne skolebygg krever kompetent driftspersonell for å sikre god FDV. De trenger kontinuerlig faglig påfyll, opplæring og etterutdanning i sitt eget fagmiljø og gjerne en egen profesjonell driftsorganisasjon. Samtidig er det viktig og nødvendig med god kontakt og dialog mellom driftspersonell og den enkelte skole. Ved å etablere en egen driftsavdeling med ansvar for flere skoler der de enkelte FDV-ansatte også er knyttet til enkeltskoler kan vi få både i pose og sekk.

Særlig små og mellomstore kommuner kan slite med å besitte tilstrekkelig kompetanse i egen organisasjon, både på det strategiske, taktiske og operative nivået. En mulig løsning er slik Oppland fylkeskommune, Lillehammer og Gausdal kommuner har etablert et formelt samarbeid innen bygg- og eiendomsforvaltning som utnytter den samlede kompetanse og ressurser til å utvikle felles systemer, løsninger, kompetanseutvikling etc. Saltenkommunene har i noen grad gjort det samme ved å ta i bruk felles FDVU programvare, felles opplæring og bruk av datasystemet.

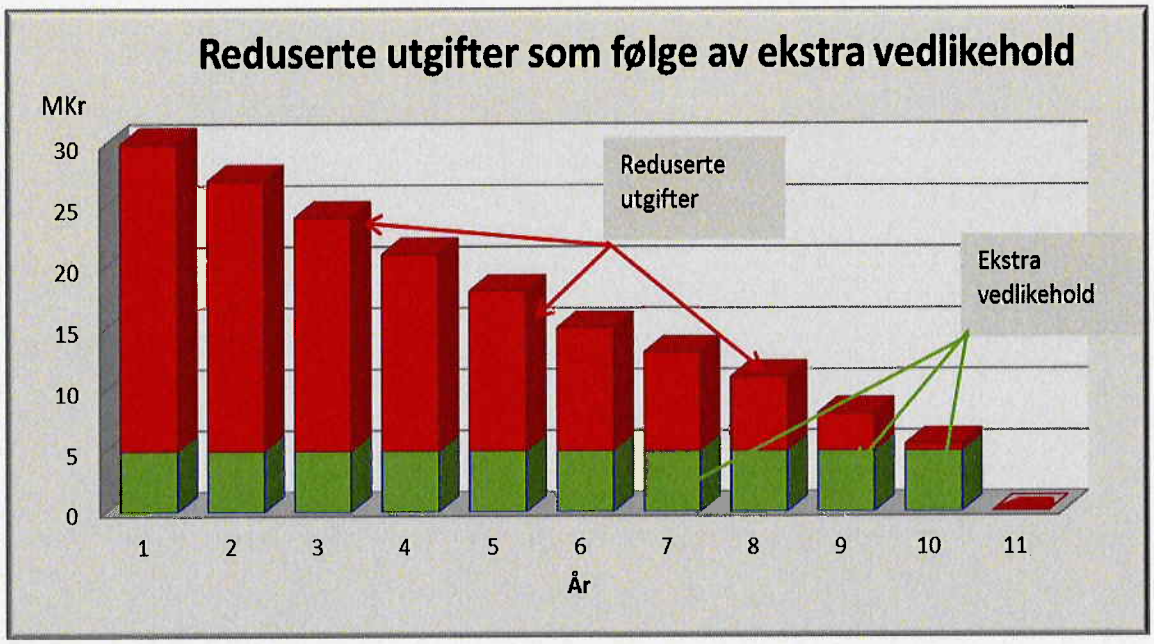
Uansett er det helt sikkert at både økonomi og personellressurser til FDV må økes betydelig over det som er vanlig i kommunene nå. Samtidig vil dette på lang sikt sterkt redusere kommunenes samlede kostnader til utbedringer, rehabiliteringer og unødvendig tidlig nybygg. Kommunale eiendomssjefer forteller at de ikke får penger til vedlikehold, men at de får penger til å bygge nytt når bygget er ødelagt av manglende vedlikehold. Årskostnadene (summen av kapitalkostnader, FDV og utviklingskostnader per år) kan på den måten fort bli det tredobbelte av hva et systematisk og planlagt vedlikehold kan gi. I tillegg kommer skadene på inneklima, læringsmiljø og helse. Gevinstene av et godt arbeids- og læringsmiljø er enda mye større når FDV og HMS er i orden. (*Jan Vilhem Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU.)*

Godt vedlikehold gir god kommunal økonomi

10 Hva koster manglende vedlikehold

Det er flere forhold som spiller inn i kostnadsbildet som mangel på vedlikeholdte bygg forårsaker. Det viktigste er kanskje ikke den reduserte tekniske tilstanden på byggene og for høye driftskostnader, men den menneskelige faktoren, folkehelse.
Høyt sykefravær og dårlig produktivitet, flytting av brukere(elever, eldre, ansatte), ombygginger, er faktorer som for Fauske kommunes del kan utgjøre så mye som 15-25 millioner pr år. I tillegg kommer vedlikeholdsetterslepet som utgjør 10 – 15 millioner pr år og er eskalerende etter hvert som bygningene forfaller.

Figuren under viser et forhold der vi ser på det laveste anslaget av merkostnader i form av vedlikeholdsetterslep og helsemessige forhold. Det vil si 25 millioner pr år.
Ved ordinære FDVU kostnader: 850.- pr m2 (som er noe mindre enn forbruket i dag) og et årlig vedlikeholdstilskudd på 5 millioner over en tiårsperiode vil disse merkostnadene bli fraværende.



Kostnadsreduksjoner som følge av målrettet vedlikeholdsinnsats. Dette er folkehelse, samtidig som vi tar vare på våre eiendommer og bygg slik at verdien i alle ledd øker og ikke forringes.

11 Organisering av eiendomsforvaltningen i kommunalt foretak kan anbefales.

En slik organisering gir klare linjer mellom eier, bruker og forvalter.
Klar rolleforståelse mellom partene er essensielt for å få utført oppgavene innen forvaltning. Klare retningslinjer utformet i avtaleverk som forklarer rollefordelingen og ansvarsområdene til partene er nødvendig. Uklarheter her fører til at oppgaver blir utsatt eller uløst med de følger dette kan ha.

Avtaleverk og kostnadsmatrise setter en standard, og fungerer som et konfliktløsende element og fokuserer på partenes oppgaver.

Enkle tilpasninger til kommunalt regnskapssystem gir oversiktlig økonomi. Oversiktlige økonomiske rapporter og rapporteringer til politikere forenkles ved bruk av kommunalt regnskapssystem.

Sammensetning av eiendomsforetakets styre bør være en kombinasjon mellom ledende politikere og ledende private aktører. Dette for å dra fordel av både private og politiske trender innen eiendomsforvaltning.

Kostnadsdekkende husleie er en forutsetning og et minimum for å lykkes. I Fauske kommune ser vi at FDVU kostnadene er for høye, samtidig som standarden på byggene er for dårlige.
Dette fordi vi får en dragning mot faste driftskostnader som er vanskelig å redusere uten å tilføre vedlikeholdsmidler av tilstrekkelig grad. Mangel på vedlikeholdsmidler har ført til for høye kostnader på drift og dermed dårlig kvalitet på byggene.

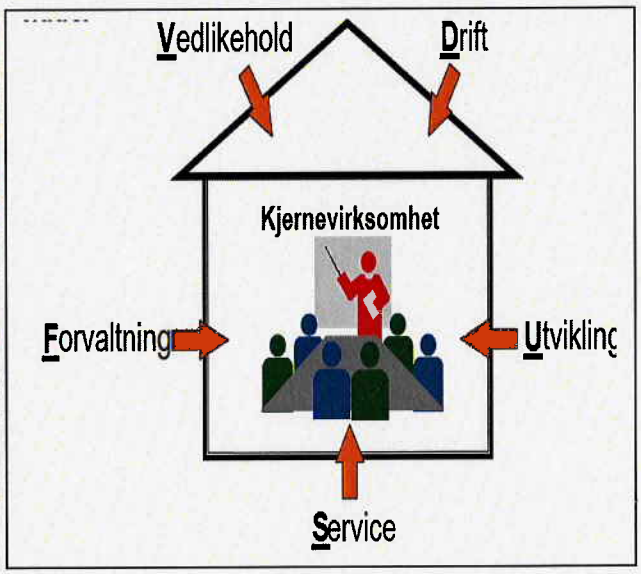
Til sist er det svært viktig å påpeke at et eiendomsforetak er en del av kommunens organisering og skal tjene kjernevirksomheten. Kommunen som helhet vil være tjent med eiendomsforetakets virke.

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

«Videre bør foretaket se til at lover og forskrifter overholdes og at eiendommene blir utviklet på en hensiktsmessig måte. Foretaket kan også påta seg andre oppgaver som kommunestyret pålegger foretaket».

«Disponering av eiendommen/byggene bør ivaretas av de aktuelle fagetater i kommunen».

FDVU-KOSTNADER



1 FDVU kostnader

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

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

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

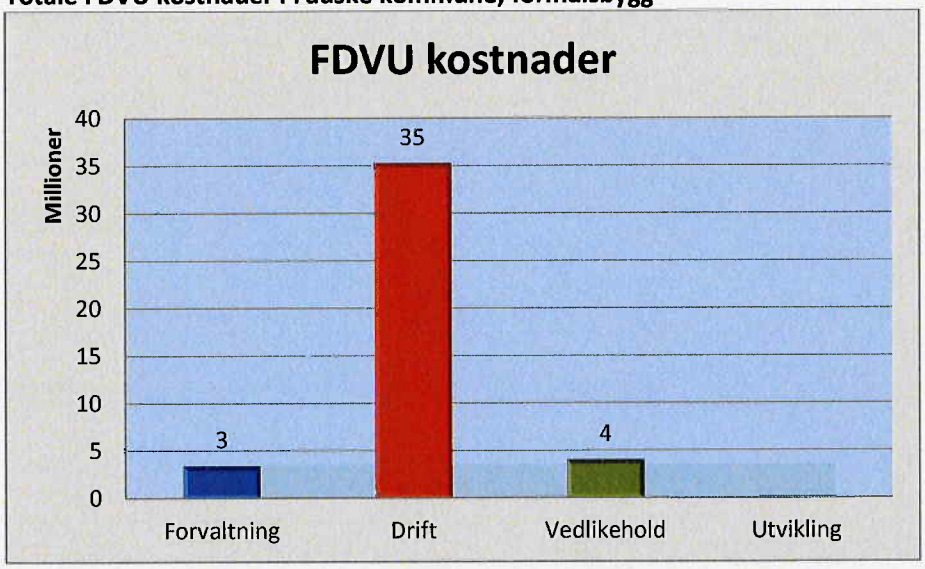
"V" Vedlikehold
Forebyggende, planlagt og periodisk arbeid som utføres jevnlig for å hindre forfall som følge av normal slitasje(maling, boning).
Løpende vedlikehold(tilfeldig vedlikehold) omfatter arbeid som ikke er planlagt, men som må gjøres for å rette uforutsigbare forhold (hærverk, innbrudd etc.)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

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

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

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

Totale FDVU kostnader i Fauske kommune, formålsbygg



Figuren viser en total oversikt over FDVU kostnadene i kommunen

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

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

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

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

2 Nøkkeltall og LCC

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

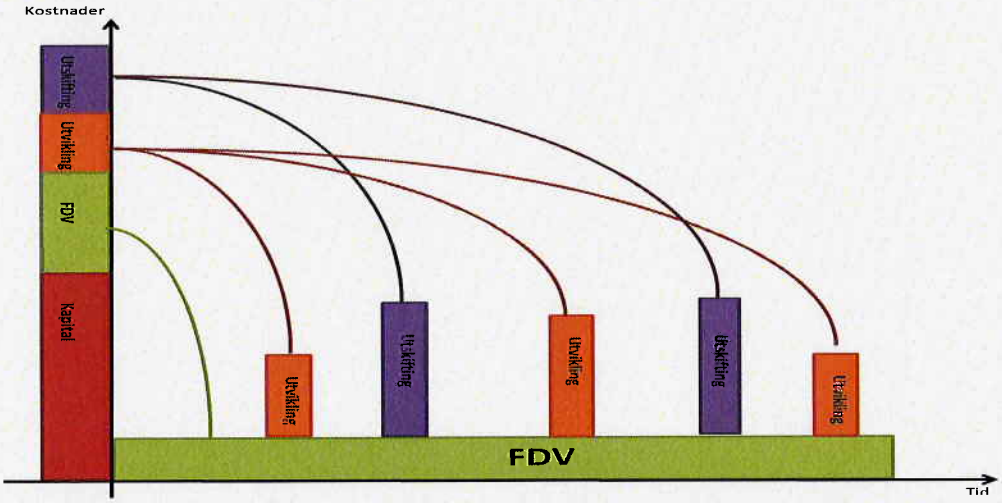
For en kommune med 50 000 m2 eller mer, kalkuleres det ofte med 170 kr/m²(2008) i vedlikeholdskostnader. Basert på 60 års levetid og 6 % kalkulasjonsrente. *(Multiconsult og PWC rapport: Vedlikehold i kommunesektoren; Fra forfall til forbilde)*

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

2.1 LCC kostnader (basert på NS 3454)

Hva er livssykluskostnader?

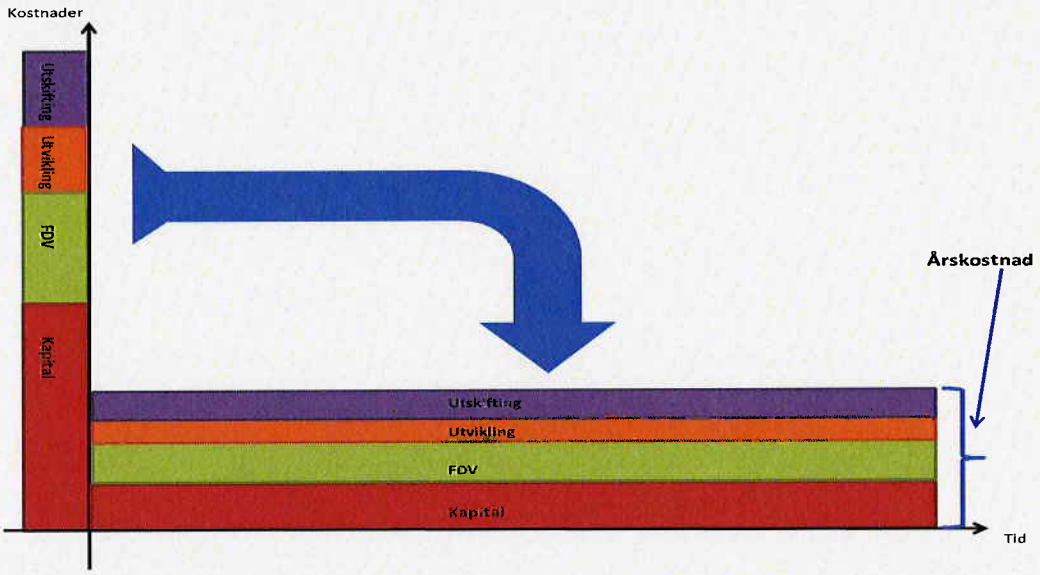
Livssykluskostnader er summen av investeringskostnader og totale FDV-kostnader over byggets livsløp. Først ved å vurdere den totale summen vil man få et riktig bilde av hvor mye et bygg koster å bygge og drifte. Det er denne summen som bør ligge til grunn ved valg av løsninger.
Livssykluskostnader delt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



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

3 Hvorfor LCC?

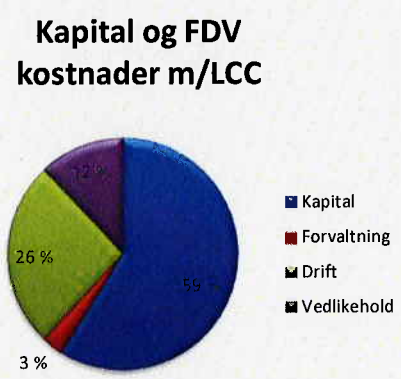
Synliggjøre totale kostnader forbundet med en investering.
Muliggjør sammenligning av alternativer som grunnlag for å gjøre et valg som gir mest kostnadseffektiv balanse mellom kapital- og driftskostnader. - Hva kan vinnes på driftssiden mot hvilken investering på kapitalsiden?
Utarbeidelse av kostnadsrammer,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



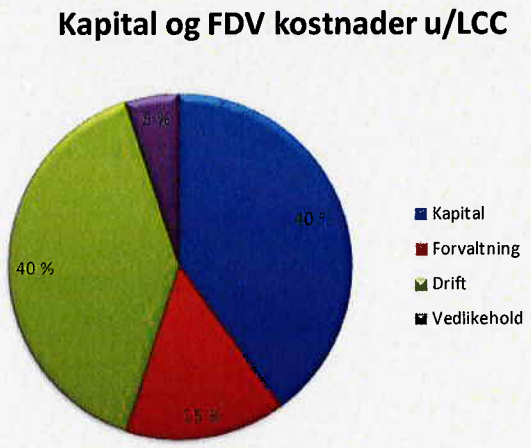
Årskostnad = kostnadsdekkende husleie

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

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



1



2

Typiske fordelingstall for årskostnader

Figur 1 viser kostnadsfordelingen ved et bygg hvor LCC kostnader har vært nøye vurdert, bygget har normale FDV kostnader og vil fungere godt over tid.
Figur 2 viser et bygg der LCC kostnader ikke har vært vurdert, med det som følge at FDV kostnadene er for høye. Dette kan også skyldes feil i byggeprosessen men også valg av dårligere materialer og løsninger, for å få redusert byggets kapitalkostnader. Det er ikke uvanlig at levetiden på slike bygg er langt kortere enn ved bygg der LCC vurderinger er godt utført og vedlikeholdet er på et forsvarlig nivå.
Det er heller ikke uvanlig at totalkostnadene ved et slikt bygg kan være det dobbelte av det normale.

4 Nøkkeltall og kommunale regnskapsmetoder

Det er grunnleggende for å oppnå en effektiv styring av eiendomsmassen å ha god kunnskap om hvor resursene blir brukt. De fleste kommuner har en viten om hvilke resurser en bruker til vedlikehold, mens andre FDVU kostnader flyter rundt i de kommunale regnskapene og lar seg vanskelig utrede. Dette siden disse kostnader ikke konteres særskilt.
For beregning av nøkkeltall, og for å få fullstendig oversikt over kostnadene innen eiendomsforvaltningen brukes kontoplan NS 3454.
NS 3454 gir en svært god oversikt over, forvaltningskostnader pr. m^2, driftskostnader pr. m^2, vedlikeholdskostnader pr. m^2 og utviklingskostnader pr. m^2.

Kontoplan fra NS 3454

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

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

Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

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

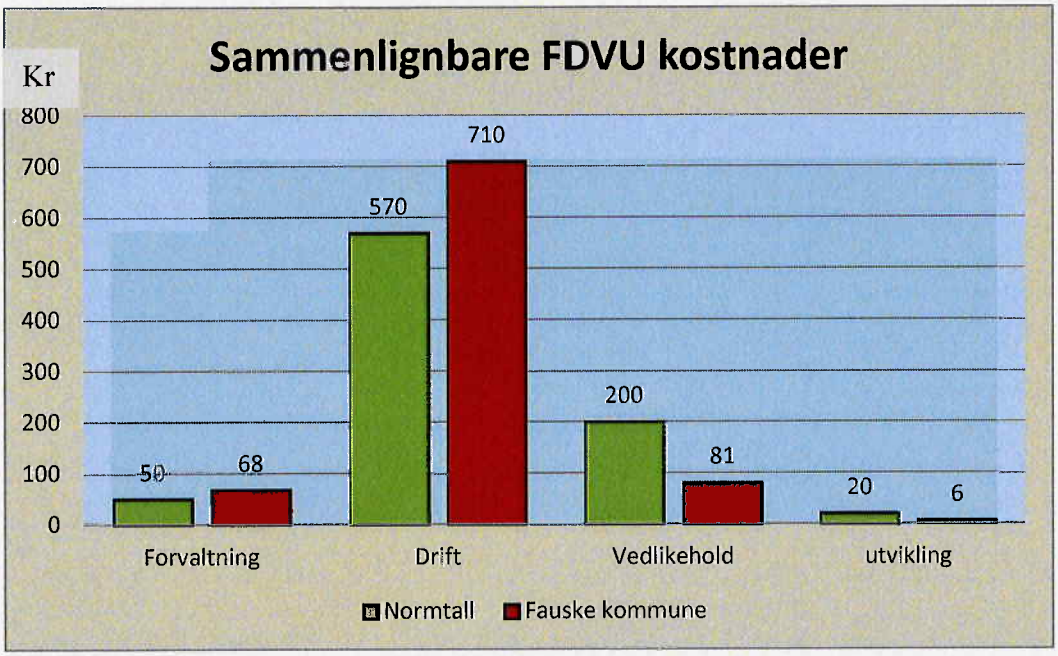
I korte trekk innebærer forslaget fra AEF følgende:
«Tilpasning av Norsk Standard 3454 (Livssykluskostnader for byggverk) i obligatorisk rapporteringskontoplan for kommuner (KOSTRA) og kirker. Kommunenes obligatoriske kontoplan (KOSTRA) krever en inndeling i kontoklasser (drift og investering), funksjoner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

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

En tilpasning av KOSTRA til NS 3454 krever at eiendomsforvaltningens inntekter og kostnader (arter) spesifiseres på aktiviteter (forvaltning, drift osv.) i kommunenes regnskaper. For eksempel må det spesifiseres om lønnskostnader er knyttet til renhold, drift, vedlikehold osv. De funksjoner som kommuner og fylkeskommuner benytter ved rapporteringen, må i tillegg være entydig knyttet til eiendomsforvaltningen, slik at det ved rapportering av inntekter og kostnader ikke tas med størrelser som ikke relaterer seg til eiendomsforvaltningen.

Det er ønske om at KOSTRA skal kunne gi nøkkeltall om utgiftsfordelingen mellom forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygg, samt detaljert informasjon om ressursbruk på ulike driftsaktiviteter (eks. skille mellom utgifter til løpende drift og utgifter til renhold).

5 FDVU kostnader i Fauske kommune



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

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

Normtall eller nøkkeltall fremkommer som registrerte kostnader for et stort antall kvadratmeter, typisk bygningsmasse og et gitt kvalitetsnivå og/eller LCC. (se: Delrapport 1 og 2)

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

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

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

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

Leiekostnader. Kommunen har betydelige leiekostnader for innleie av arealer til kommunal tjenesteyting. Leiekostnadene er på i overkant av 4 M kr. Disse kostnadene er ikke en del av FDVU kostnaden men en tilleggskostnad.

6 ENERGI

Energiøkonomisering går i korte trekk ut på å redusere varmetapet fra bygningene mest mulig. Det innebærer vanligvis kompakt bygningsform med arealeffektiv planløsninger, og ekstra isolert klimaskjerm. Tidsriktige vinduer og dører med god U- verdi. Lufttett klimaskjerm og balansert ventilasjon med høyeffektiv varmegjenvinner.

Bruke energieffektivt utstyr og belysning. Registrerte og kontrollere energiforbruket fortløpende.
Bruke moderne teknologi for optimal styring og kontroll av byggene.

Energikilden bør velges ut fra eksisterende infrastruktur og lokal tilgjengelighet, og kan for eksempel være elektrisitet, fjernvarme eller biobrensel i distriktene.

7 Renhold

Renhold En av hovedhensiktene med renhold er å fjerne støv og andre forurensninger fra innemiljøet. Riktig renhold er derfor avgjørende for et godt innemiljø. Riktig renhold skaper trivsel, gir bedre produktivitet og kan forebygge helseproblemer. Trivsel og godt arbeidsmiljø hos brukerne av en bygning har en positiv innvirkning på deres produktivitet, og derved på økonomien i bedriften. En undersøkelse SINTEF Byggforsk gjennomførte i 2000-2001, viste at redusert støvmengde i lokalene ga en reduksjon i korttidsfravær innenfor arbeidsgiverperioden (1-16 dager) på 39 %.

Renhold er ressurskrevende, og kan utgjøre mer enn 25 % av FDV-kostnadene for en bygning, altså omtrent som energikostnadene. Manuell arbeidskraft utgjør den største andelen av renholdskostnader, og det er derfor lønnskostnadene som har størst innvirkning på kostnadsutviklingen. Tiden til renholdsarbeid, og dermed renholds kostnadene, kan reduseres med minst 20-30 % ved å sørge for rengjøringsvennlig prosjektering.

Krav til renhold er ivaretatt i lovverket. Arbeidsmiljøloven stiller krav om tilfredsstillende renhold av både arbeidsrom, andre oppholdsrom og sanitærrom. Et eventuelt arbeidsmiljøutvalg er en naturlig part i planleggingen av renhold og kan bidra til et riktig system. Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler krever at alle innendørs arealer skal ha et forsvarlig og hygienisk tilfredsstillende renhold, og at hovedrengjøring skal gjennomføres årlig. Dessuten skal støvbelastningen være minst mulig, og man skal forhindre uheldig vekst av mikroorganismer. Forskriftene krever at skoler og barnehager skal være godkjent av kommunestyret. De lokale helsemyndighetene ved kommunelegen står i praksis for godkjenningen, som også skal omfatte gjennomgang av renholdsrutinene. Forskriftene inneholder krav om internkontroll og informasjonsplikt, og internkontrollsystemet skal blant annet omfatte renholdsplaner og eventuelle kvalitetskrav til renhold. Statens helsetilsyn har utarbeidet en veileder til forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skole. Veiledningen utdyper forskriftenes krav blant annet til innredning/utforming og rengjøring/vedlikehold.

Konklusjon delrapport 1, FDVU kostnader

FDVU kostnader

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

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

Tilstandsgrad

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

Kostnadsdekkende husleie

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

Synliggjøring av kostnader

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

Service kostnader

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

TILSTANDSVURDERINGER

Standarden (NS 3424)opererer med begrepene *Tilstandsgrad* og *konsekvensgrad og risiko.*

Mange vil nok oppfatte at det kunne klart seg med en gradering, f eks skadegrad eller lignende.

Dette er ikke tilstrekkelig fordi en tilstandsanalyse også kan avdekke feil utførelse, uten at det nødvendigvis er blitt skade ennå.

1 Tilstandsgrad og Konsekvensgrad

1.1 Tilstandsgrad

De fire tilstandsgradene er definert som følger:

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

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

Eksempler på symptom kan være:

- Skrå riss på vegg: Alltid symptom på en differansebevegelse. Årsak: Ujevne setninger, utilsiktede punktlaster, telehiv etc.
- Horisontale riss: På kjellervegg vil dette være symptom – problem. Årsak: Jordtrykk.
- Mugglukt: For høy fuktighet, dårlig lufting, sopp
- Avskalling på innside: Ved yttervegg så kan dette tyde på problem med drenering, skrått terreng inn mot bygget der takvann kommer ned. Ved innervegg tyder dette på fukt oppsug fra grunnen.

1.2 Konsekvenser

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

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

- Konsekvensgrad 3: store konsekvenser

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

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

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

2 Prinsipper for tilstandsregistrering

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

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

3 Registreringsnivåer

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

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

Nivå 2: Registrering av generell art men mer dyptgående enn nivå 1. Omfatter også gjennomgang av underlagsdata som tegninger, beskrivelser etc. Om formål eller symptomer tilsier det skal det på dette nivå gjennomføres mer omfattende registreringer og eller målinger.

Nivå 3: Dette er det fineste nivået og benyttes ved spesielle situasjoner og omfattes bare av enkelte bygningsdeler. Innebærer særlig nøyaktige måle- og prøvemetoder samt også eventuelle laboratoriemålinger.

Denne tilstandsanalysen er på et grovt nivå, som er tilpasset formålet med oppgaven og for å kunne gi et helhetsinntrykk for bygningsmassen.

4 Tilstandsanalyse

Den kommunale eiendomsforvaltningen har svært stor betydning for de fleste innbyggerne i den enkelte kommune. Kvaliteten på de tjenester og de tilbud som innbyggerne får fra det første møte med helsestasjonen, gjennom hele livsløpet til sykehjemmet, er et møte med kommunale tjenester presentert og utført i kommunale eiendommer.

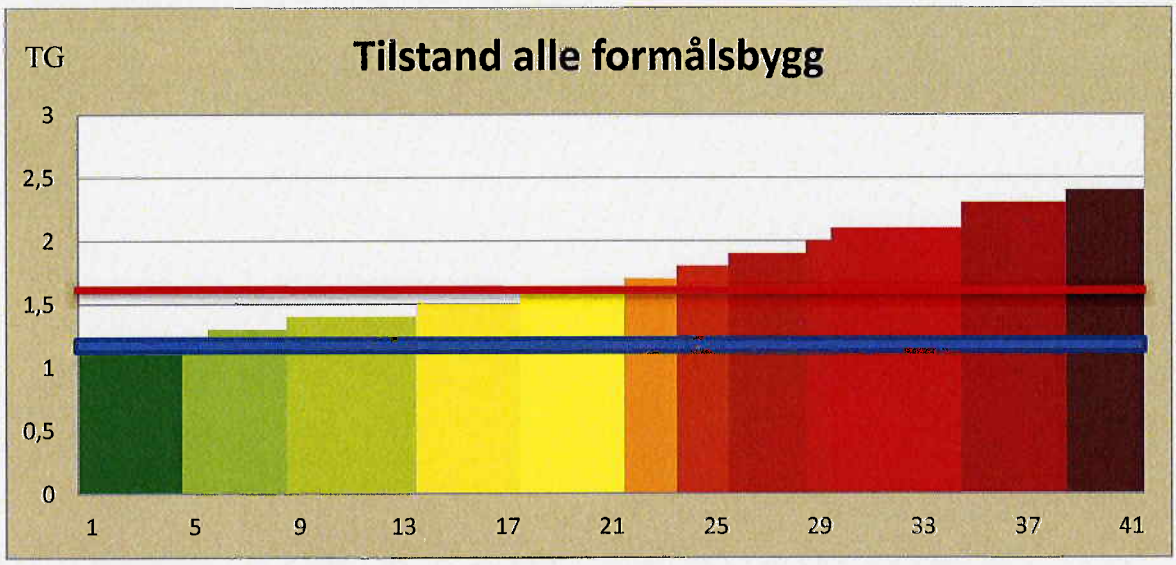
I 2050 vet vi at 80 % av de bygningene vi har rundt oss i dag, fortsatt vil være der. Det krever bærekraftig oppgradering av eksisterende bygninger.

De siste årene har begrepet kommunal eiendomsforvaltning i stor grad vært synonymt med etterslep i vedlikehold. Den kommunale eiendomsforvaltningen har nok ikke hatt den samme status i den lokalpolitiske debatten som kvaliteten på de myke tjenestene innenfor helse- og oppvekstsektorene.

Tilstandsanalyse er en teknisk metode for å kartlegge feil og mangler ved bygningsdeler, et bygg eller en bygningsmasse. Analysen er et utmerket hjelpemiddel til vedlikeholdsplanlegging og for å kartlegge behovet for vedlikeholdsmidler.

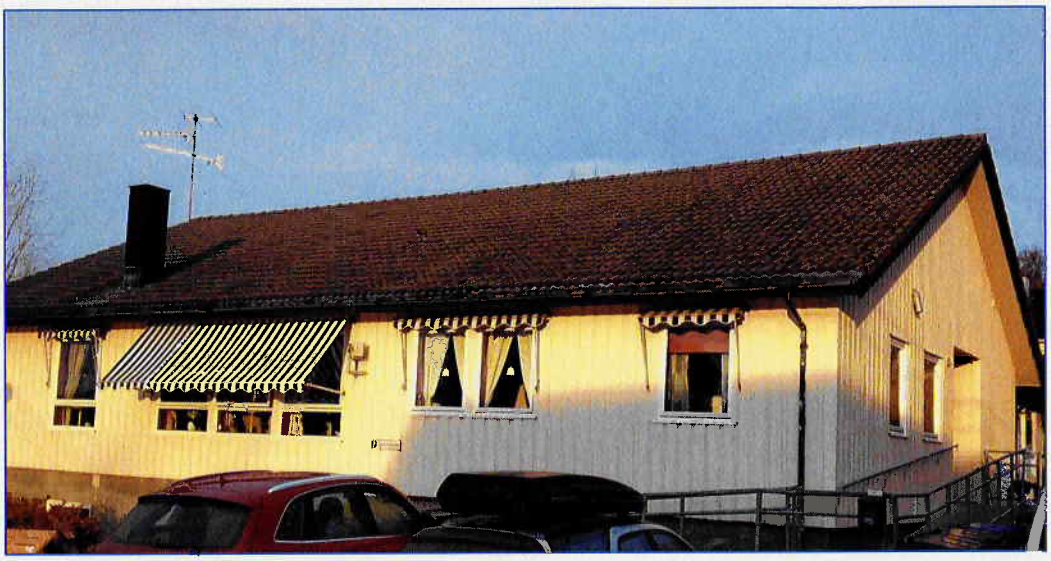
Det skal benyttes fire tilstandsverdier eller karakterer

TG 0 = Ingen symptomer (best)
TG 1 = Svake symptomer
TG 2 = Middels kraftige symptomer
TG 3 = Kraftige symptomer, sammenbrudd og funksjonssvikt(dårligst)



Samlet vektet tilstand på formålsbyggene i kommunen

Tilstandsgrad(TG) på det enkelte bygg fremkommer som et gjennomsnitt av de undersøkte punkter. Derfor fremkommer desimaler, som gir større brukbarhet for kommunen.
Tilstandsgrad bedre enn 1,0 settes som godt. Enkeltkomponenter kan ha behov for tiltak, men helhetsinntrykket av disse er godt.
Tilstandsgrad fra og med 1,1 og til og med 1,5 fremstår som noe uakseptabelt, og har en eller flere komponenter med behov for ekstraordinært vedlikehold og / eller utskiftning. Bygningsmassen som befinner seg i dette tilstandsintervallet er utsatt for stadig hurtigere nedbrytning, og vil kunne påføre negative konsekvenser for bygningsmessig drift og vedlikehold, men også for virksomheten i bygningen.



5 Materialvalg

Riktig valg av byggematerialer kan ha en vesentlig betydning
Gang på gang dukker inneklimadebatten i norske skoler opp. Mens inneklimadebatten går fortsetter brukerne å bli utsatt for fukt, råte og dårlig luftkvalitet. I en undersøkelse SINTEF Byggforsk har gjort i oppdrag fra Direktoratet for Byggkvalitet, kommer det frem at hovedtrenden for klimaendringene i Norge vil være et varmere, våtere og villere klima fram mot år 2100. Dette vil gi bedre vekstmuligheter for mugg- og råtesopp, som igjen forverrer inneklima.

Analysen baseres på en indeks som vurderer potensialet for råte i trekonstruksjoner. Antallet bygg med trekledning er generelt stort i Norge. Et våtere og varmere klima kan derfor gi betydelige konsekvenser for bygningsmassen, dersom det ikke iverksettes tiltak for å møte utfordringene, sier Tore Kvande, forskningssjef i SINTEF Byggforsk.

Tunge materialer - lettere hoder
Kvande mener at valg av byggemateriale i langt høyere grad må tas hensyn til når nye bygg i fremtiden skal opp. Han får støtte av Svein Bjørberg, som er professor ved NTNU og rådgiver i Multiconsult.
- Tunge materialer som mur og tegl gir ikke grobunn for organisk vekst som mugg- og råtesopp. Materialene er diffusjonsåpne, som vil si at de «puster». På den måten reduserer de fuktigheten innendørs, uten å skade murverket. Dette forhindrer utvikling av mikroorganismer, og bidrar til et bedre inneklima med mindre tunge hoder, sier Bjørberg, som også påpeker viktigheten av riktige bygnings- og håndverksmessige detaljer.

Kostnadssparende og vedlikeholdsgunstige bygg.
Petter Askautrud, markedsutvikler i teglprodusenten Wienerberger, mener det eksisterer en dobbeltmoral når vi bruker 30 millioner skattekroner på å fremme bruk av tre som byggemateriale.

- Tegl er et av de beste materialene kommunene kan bygge i. Årsaken til det er sentrale egenskaper som inneklima, støyproblemer, branntrygghet og ikke minst vedlikehold og totaløkonomi.

Det ligger store økonomiske besparelser for kommunene ved bruk av tegl, siden materialet krever minimalt med vedlikehold og har en svært lang levetid, sier Askautrud.

6 Tilpasningsdyktighet

Tilpasningsdyktighet er de egenskapene en bygning har til å møte vekslende krav til funksjonalitet. Et godt råd ved planlegging av nye bygg er å gi bæresystem og klimaskall (tak og fasader) maksimal levetid mens tekniske systemer bør sees i forhold til brukstid og forventet endringsfrekvens for virksomheten i bygningene gjennom livsløpet.
Tilpasningsdyktighet fremkommer som en funksjon av bygningens generalitet, fleksibilitet og elastisitet. Disse tre begrepene er definert som:

Fleksibilitet: Frihet til planendring innen samme funksjon (for eksempel endring fra cellekontorer til åpne kontorlandskap), dvs. å reorganisere bruksarealet eksklusiv bæresystem/kjerner.
Generalitet: Frihet til endret funksjon (for eksempel skole til boliger, fra lagerbygg til bilforretning/verksted el.), dvs. evne til å kunne oppfylle krav til endrede nyttelaster, brannsikring etc. uten for store inngrep og kostnader.
Elastisitet: Evnen en bygning har til å utvide eller redusere arealer innenfor en gitt geometri. For eksempel mulighet til å kunne utvide med tilbygg/påbygg eller å fjerne deler av bygningen.

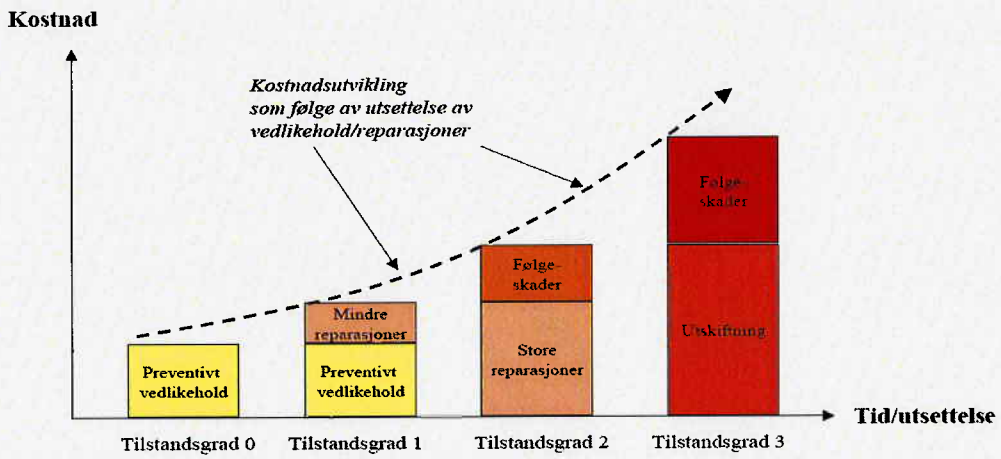
Dette vil i praksis bety en bygnings egenskap til å endre arealutforming, huse ulike funksjoner, bygges om, til eller på.
Noen bygninger vil ha behov for en høy grad av fleksibilitet, mens generalitet og elastisitet er mindre viktig. Dette avhenger av bygningstype, virksomhetens arbeidsmåter, fremtidsantakelser osv. Ved planlegging av nye bygninger er det viktig at denne differensieringen på tilpasningsdyktighet blir opprettholdt.

Tilpasningsdyktige bygg

Funksjonalitet				
3	Bygningen er levedyktig, men må tilpasses kjernevirksomheten. Tilpasninger kan enkelt foretas. Dyr å drifte.	Bygningen er levedyktig. Tilpasninger til kjernevirksomheten er nødvendig, og kan forsvares økonomisk. Dyr å drifte	Kort levetid. Ikke egnet for kjernevirksomheten. Dyr å drifte. Mindre tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen er ikke levedyktig. Ikke egnet for kjernevirksomheten. Dyr å drifte. Bør avhendes på kort sikt.
2	Dårlig egnet for kjernevirksomheten. Forholdsvis dyr å drifte. Tilpasninger kan enkelt foretas.	Dårlig egnet for kjernevirksomheten. Forholdsvis dyr å drifte. Tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Dårlig egnet for kjernevirksomheten. Forholdsvis dyr å drifte. Mindre tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen er ikke levedyktig. Dårlig egnet for kjernevirksomheten. Forholdsvis dyr å drifte. «Bør avhendes på lengre sikt»
1	Bygningen egner seg for kjernevirksomheten. Normale driftskostnader	Bygningen egner seg for kjernevirksomheten. Normale driftskostnader. Tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen egner seg for kjernevirksomheten. Normale driftskostnader. Mindre tilpasninger kan forsvares økonomisk. Kort levetid	Bygningen egner seg for kjernevirksomheten. Normale driftskostnader. Kostbart å tilpasse til ny bruk. Kort levetid.
0	Bygningen er meget levedyktig. Egner seg meget godt for kjernevirksomheten og kan lett tilpasses nye funksjoner og virksomheter. God inntjenning nå og i framtiden	Bygningen egner seg meget godt for kjernevirksomheten. Framtidige tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen egner seg meget godt for kjernevirksomheten. Mindre tilpasninger kan forsvares økonomisk.	Bygningen egner seg meget godt for kjernevirksomheten. Lave driftskostnader. Kostbart å tilpasse til ny bruk. Kort levetid
	0	1	2	3
	Tilpasningsdyktighet			

Vurdering av bygningens framtid som egnet lokale basert på en kombinasjon av dagens funksjonalitet og bygningens tilpasningsdyktighet (Multiconsult)

Kostnadsutvikling som følge av manglende vedlikeholdstrykk



Figuren viser sammenhengen mellom utsettelse av vedlikehold og kostnadseskalering

7 Kommunen som eier

7.1 Et strategisk virkemiddel for kommunen som eier

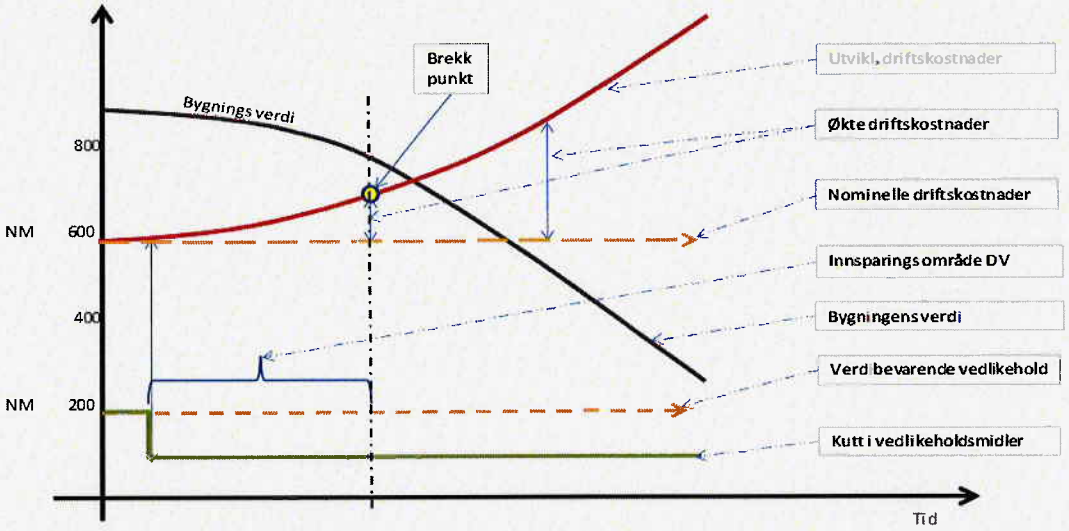
Hensiktsmessig organisering er et viktig virkemiddel for å oppnå god eiendomsforvaltning. Det finnes trolig ikke en fasit på hvordan norske kommuner bør organisere eiendomsforvaltningen. Til dette er forutsetningene med hensyn til befolkningen, geografi og politisk styring for ulike. Eiendomsforvaltningen kan organiseres etter ulike modeller for funksjoner på strategisk, taktisk og operativt nivå.

7.2 Generelle krav til god organisering av eiendomsforvaltningen

Et av kriteriene på god eiendomsforvaltning var «En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen, som legger til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i forvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker.» (NOU 2004:22).

God organisering omfatter altså ikke kun (eiendoms-)forvaltningen i snever forstand, men også eierskapet og brukerrollen, samt samspillet mellom disse tre funksjonene. En part som er helt avgjørende for at de folkevalgte skal kunne utøve god eiendomsforvaltning, er rådmannen. Som høyeste administrative sjef har rådmannen en nøkkelrolle i samspillet mellom det politiske og eiendoms faglige miljø i kommunen. Ved gjennomgang av forbilder for god kommunal eiendomsforvaltning viser det seg at en vesentlig suksessfaktor er god kommunikasjon mellom rådmann, formannskap/kommunestyre og ansvarlig eiendomsleder.

7.3 Vedlikehold, drift og verdi



Modellen viser forholdet mellom "innsparing av vedlikeholdsmidler" økte driftskostnader og reduksjon av bygningens verdi

For lite midler til vedlikehold vil i en kortere periode gi innsparinger for byggeier, men etter en tid vil driftskostnaden øke og bli større enn innsparingene (brekk punkt). jfr. delrapport 1, FDVU kostnader. De antatte innsparinger blir til ekstra faste kostnader som er svært vanskelige å redusere. Samtid ser vi at bygningens verdi forringes. Ny investeringer med store belastning på den kommunale økonomien må til, noe som kunne vært unngått med målrettet og tilstrekkelige vedlikeholdsmidler.

7.4 Avhending av bygg

Bygg som ikke lengre er i bruk til det opprinnelige formål blir ofte stående å forfalle eller tatt i bruk til andre ikke kommunale pålagte bruksområder, men som ofte har en tendens til å koste det kommunale budsjettet betydelig midler over tid. Kommunene vil nødig bruke midler til sanering, og byggene har en tendens til å bli stående "glemt" og forfaller. Er tomteprisene lave og få private aktører er interessert er ofte alternativet å la byggene stå og forfalle og ta kostnadene med sanering når byggene blir en fare for omgivelsene.

7.5 Metamorfose

Å transformere bygg som ikke lengre er i bruk til andre formål kan være en løsning for kommunene. Småkommuner sliter med rekruttering, og boligbygging er i noen tilfeller viktig for å kunne rekruttere ønsket personell til kommunene.
Mange bygg fra 50 årene er solide bygg. De er bygd for å vare, og kan være ett godt utgangspunkt for å gjøres om til leiligheter eller annet formål.
Dette kan ofte være en god løsning for gjenbruk av byggene.

7.6 Politisk handlefrihet

Tilstand på bygninger og politisk handlefrihet henger nøye sammen.
Verdibevarende vedlikehold og god forutsigbar eiendomspolitikk gir politikere handlefrihet.

Levetid på formålsbygg kan være mer enn 60 år. Nedbetalingstiden er ofte 30-40 år. Bygninger som fases ut før tiltenkt periode og før nedbetalingstiden er over, volder dobbel byrde for kommunen. Nytt bygg må bygges samtidig som det gamle må rives og ikke er nedbetalt.
Slik at i en periode der kommunen skulle ha god handlefrihet, i tiden mellom nedbetalt bygg og frem til byggets tiltenkte levetid, skjer det motsatte.
Dette er ofte en direkte følge av nedvurdering av vedlikehold og uheldige prioriteringer.
Private aktører som vil påta seg å bygge, forlanger ofte kommunale garantier, og da er det lett at kommunene sitter med utgiftene/leiegarantier, men mangler råderett.

7.7 Tilstand og kostnader(Multiconsult)

For å kvalitetssikre egne vurderinger og tallkombinasjoner har rådmannen på vegne av kommunen bedt Multiconsult sette inn våre funn i data simuleringsprogrammet Multimap. Multimap er en metode for overordnet kartlegging av eksisterende bygningsmasse som underlag for strategisk og taktisk planlegging i utvikling av bygningsmassen.

Utdrag fra rapporten

> Estimert oppgraderingsbehov er å oppfatte som totale prosjektkostnader i henhold til NS 3453- Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt. Det vil si at alle kostnader som er presentert **inkluderer mva.**

Mest akutt behov (0-4 år) "MÅ-tiltak":
Kategorien utgjøres i praksis av komponenter som vurderes som tilstandsgrad 3. Disse komponentene er vurdert å være i så dårlig forfatning og representerer en uholdbar situasjon som krever utbedringer i løpet av relativt kort tid. Disse tiltakene og tilhørende kostnadsestimater kan oppfattes som "MÅ-tiltak" og bør normalt gjennomføres innenfor en periode på ca.4 år. Hva som vurderes å være "riktig" tidshorisont avhenger av kritikalitet; fare for følgeskader, driftsstans osv.

Langsiktig behov (5-8 år) "BØR-tiltak":
I praksis utgjøres denne kategorien av komponenter som vurderes som tilstandsgrad 2. Disse komponentene er vurdert å ha en tilstand som tydelig indikerer at utbedringer må påregnes på sikt, dvs. de vurderes ikke lenger som gode nok. De nødvendige tiltakene og tilhørende kostnadsestimater som er vurdert i denne kategorien kan oppfattes som "BØR-tiltak" og må vurderes med tanke på å forhindre ytterligere nedbrytning med evt. de kostnadskonsekvenser det måtte medføre. Det påpekes at det vil være individuelle forskjeller mellom komponentene ift. i hvilken grad det kan være forsvarlig å la nedbrytningen fortsette til tilstandsgrad 3 oppnås ("bruke opp komponentene"). I denne sammenheng er kostnadsestimatet basert på at samtlige komponenter utbedres i den stand de er pr i dag. Tiltakene bør normalt gjennomføres innenfor en tidshorisont på 8 år.

7.8 Oppgraderingsbehov

Oppgraderingsbehovet må ikke oppfattes som et akutt behov knyttet til utbedring, men representerer en samlet kostnad for å heve kvaliteten til et tilfredsstillende nivå. Oppgraderingsbehovet må sees i sammenheng med årlig normalt, planlagt vedlikehold. Ved å betrakte gjennomføring av utbedringer over tid (her 0 – 8 år), vil kunne medføre nedbrytning/forringelse av øvrige komponenter som pr i dag vurderes som tilfredsstillende, slik at de blir utilfredsstillende/dårlige innenfor 8 -års-perioden. Tiltak knyttet til disse komponentene vil da komme i tillegg til estimatene gitt her.

Tabellen under viser oppgraderingsbehovet for kommunen for å oppnå tilstandsgrad 1 på alle bygg. Bygningstypene kan virke litt fremmed, dette skyldes at (NS) norsk standard brukes og kategoriene litt uvante.

Oppgraderingsbehov pr bygningstype

		Oppgraderingsbehov, periodisert og samlet			
Bygningstype	Bruttoareal [m2]	0-4 år [mill. kr]	4-8 år [mill. kr]	Samlet [mill. kr]	Samlet [kr/m2]
Annen industribygning	572	0	900 000	900 000	1 573
Annen kontorbygning	750	300 000	4 000 000	4 300 000	5 733
Annen lagerbygning	209	100 000	200 000	300 000	1 435
Annen skolebygning	443	0	600 000	600 000	1 354
Barnehage, lekepark	1 895	400 000	5 000 000	5 400 000	2 850
Bo- og behandlingssenter	1 548	2 600 000	7 800 000	10 400 000	6 718
Brannstasjon/ ambulansestasjon	1 460	500 000	7 100 000	7 600 000	5 205
Grunnskole/barneskole	19 106	28 700 000	72 300 000	101 000 000	5 286
Helse- og sosialsenter, helsestasjon	621	0	200 000	200 000	322
Idrettshall, gymnastikksal	3 336	0	7 600 000	7 600 000	2 278
Kinobygning o.l	1 933	10 500 000	6 500 000	17 000 000	8 795
Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	2 697	0	900 000	900 000	334
Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad	1 883	200 000	3 900 000	4 100 000	2 177
Samfunnshus, grendahus	1 173	4 900 000	4 700 000	9 600 000	8 184
Svømmehall	2 795	0	1 200 000	1 200 000	429
Sykehjem	8 431	5 500 000	16 000 000	21 500 000	2 550
Videregående skole	365	400 000	400 000	800 000	2 192
samlet	**49 217**	**54 000 000**	**139 400 000**	**193 400 000**	**3 930**

Presenterte oppgraderingsbehov omfatter ikke eventuell oppgradering eller utbedring av dårlig tilstand på grunn, fundamenter og bæresystem. Årsaken er knyttet til stor variasjon/kompleksitet i utbedring av slike forhold og det er dermed vanskelig å generalisere nødvendige tiltak for utbedring og dermed å angi en forventet erfaringskostnad.

Konklusjon del 2: Tilstandsvurderinger

TILSTAND
Bygningsmassen til Fauske kommune er av sterkt varierende kvalitet. Ca. 1/3 av bygningsmassen er av god og tilfredsstillende kvalitet, 1/3 er i en tilstand der det kreves til dels store/mellomstore midler til oppgradering og vedlikehold, mens den siste tredjedel krever betydelige midler for å få satt i stand. Ekstra midler ut over det ordinære FDVU budsjetter er en nødvendighet.

Vurderinger som er gjort for Fauske kommune tilsier at vedlikeholdsetterslepet på kort sikt, innen en femårsperiode er på mer enn 50 Mkr., mens etterslepet på langsikt, i en tiårsperiode er i underkant av 200 Mkr.

Tiden, prisstigning, sterkere og strengere krav til byggene gjør at disse kostnader ikke er statiske men vil øke år for år.

Økonomisk optimalt vedlikehold, som er verdibevarende vedlikehold, inkl. tillegg for tiltak som gir økonomisk positiv effekt for brukervirksomheten. I tillegg til det vedlikeholdet som er nødvendig for å holde huseierkostnadene på et minimum over bygningens levetid, tas det her også hensyn til at økt vedlikehold kan ha vesentlig betydning for brukervirksomheten, for eksempel i form av redusert sykefravær og økt produktivitet

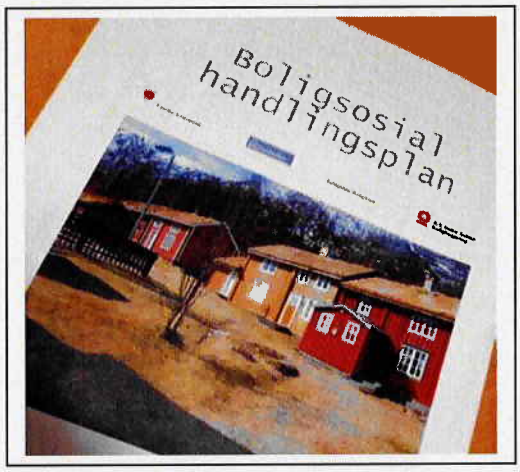
Valg av vedlikeholdsstrategi er selvsagt ikke uavhengig av kommunens økonomiske handlefrihet. Men når vedlikeholdet i en del kommuner skjæres ned slik at midlene ikke er tilstrekkelig i forhold til et kostnadsoptimalt nivå, innebærer dette at huseiers kostnader til reparasjoner, vedlikehold og drift økes over tid. Samtidig forringes verdien av bygningen. Det som ville vært økonomisk rasjonelt i et langsiktig perspektiv, blir valgt bort til fordel for mer kortsiktige prioriteringer.

Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning
Kostnadene til FDVU optimaliseres i et livsløpsperspektiv, slik at målene nås med lavest mulige kostnader, men samtid et godt verdibevarende vedlikeholdstrykk. Det vil si effektiv drift, renhold, energi, vaktmestertjenester og et godt forvaltningsansvar.
Bruk av kontoplan NS 3454 holder styrer på de forskjellige kostnader og gir forvalter et godt grunnlag for benchmarking.
Bruk av nøkkeltall for sammenligning(benchmarking) med andre bidrar også til å finne potensial for større effektivitet i eiendomsforvaltningen.

Etablering av en profesjonell eiendomsledelse er uttrykk for en erkjennelse av at eiendommene, både med hensyn til investeringer og drift, er en betydelig økonomisk virksomhet, og bør derfor organiseres, drives og utvikles i henhold til dette. Eier har også lovbestemte funksjoner og ansvar som det kreves oversikt og faglig kompetanse for å bli ivaretatt på en god måte. Det er også en viktig funksjon for eiendomsledelsen å ha kjennskap til hvilke lover og forskrifter som eier skal etterleve, og ha nødvendig kompetanse til å sikre at dette skjer.

Det bør vedtas at den generelle tilstandsgrad på bygningsmassen totalt sett bør ligge på tilstandsgrad 1 (TG1).

KOMMUNALE BOLIGER



Innledning

Norsk boligmodell går ut på at flest mulig skal eie egen bolig. For å nå dette målet er Husbanken et viktig instrument for sentrale myndigheter. Kommunen har ansvaret for arealplanlegging, tilrettelegging for utbygging og fornyelse.
Kommunen har også ansvaret for å medvirke til å skaffe boliger for personer som ikke selv klarer å ivareta sine interesser på boligmarkedet. Herunder kommer også boliger med særlig tilpassing til dem som trenger det, på grunn av alder og funksjonshemming eller annet.

Kommunen har gjort bruk av de fleste Husbank-ordningene for sine innbyggere, f.eks. bostøtte, startlån og tilpasningstilskudd.

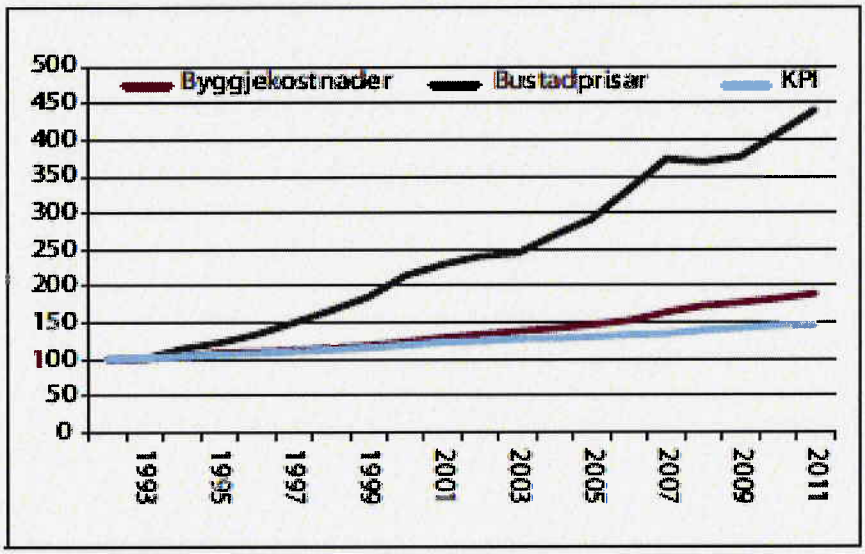
Unge førstegangsetablerende er en gruppe som sentrale myndigheter har spesielt fokus på. Denne gruppen mangler ofte nødvendig egenkapital i tillegg til å ha lav inntekt, som igjen slår negativt ut på det ordinære lånemarkedet.

Regjeringen har videre som et hovedmål å øke antall boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Det vil si at boligtilbudet må økes for personer med psykiske lidelser, fysisk funksjonshemming, utviklingshemming og eldre.

For de sosialt og økonomisk vanskeligstilte har kommunen et klart ansvar for å bidra med boliger. Bostedsløse er en gruppe sentrale myndigheter har satset sterkt på, og det er opprettet eget «prosjekt, bostedsløse i de syv største byene i Norge». Noe alle kommuner kan trekke veksler på. Flyktninger vil ha behov for bolig ved etablering og ansvaret hviler på kommunen.

1 Byggekostnader

Byggekostnadsindeksten fra SSB måler prisutviklingen på materialer, transport, arbeidskraft og annet som inngår i produksjon av boliger. Indeksen viser en voldsom vekst i boligprisene, mens byggekostnadene og KPI har langt svakere vekst. Dette gir stor gevinst til boligeiere.



Figur 1: Boligpriser, byggekostnader og konsumprisindeks fra 1992- 2011(SSB)

Det er mange faktorer som styrer boligprisene, med de viktigste er kanskje rentenivået, generelt høyer inntekt i Norge de senere år(inntektsvekst), beliggenhet i forhold til boligmasse, stor tilflytting, spekulasjoner, marked og pressområder.

2 Virkemidler

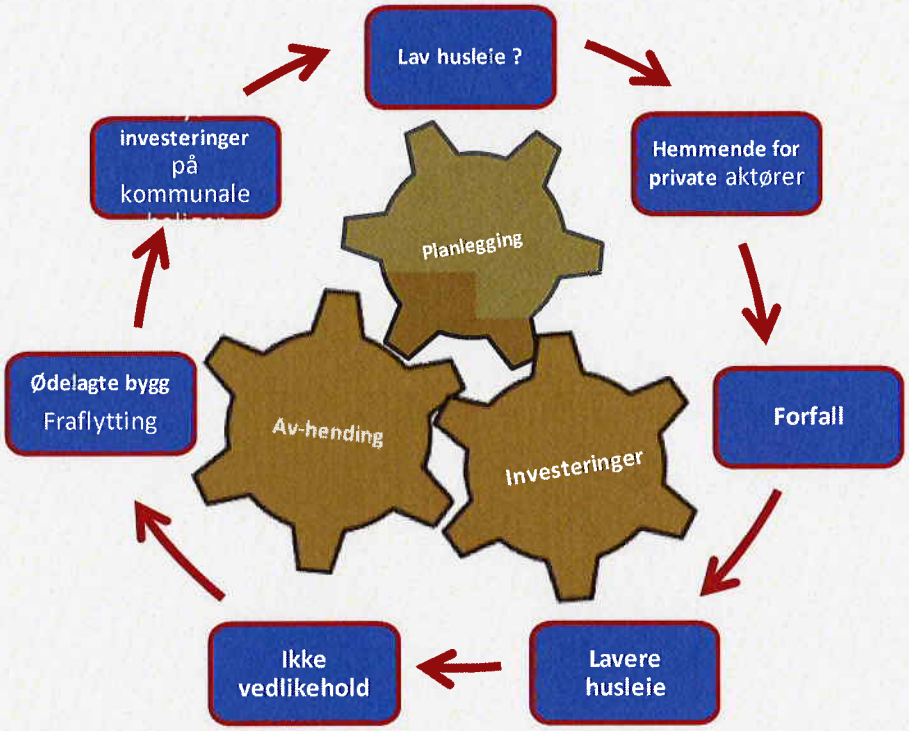
Kommunens boligpolitikk bør ha en slik modell at den ivaretar svakerestiltes behov og utnytter de virkemidler som er tilgjengelig til enhver tid gjennom støtte og – tilskuddsordninger.
Samtidig er det viktig at kommunens aktivitet på boligmarkedet ikke har direkte inngripen på det private boligmarkedet. Det er ikke at ønske at kommunen skal prøve å styre markedskreftene som rår innen privat sektor.
Kommunen har derimot et ansvar for å legge til rette for, og planlegge nye boligområder.
Boligarealene bør planlegges slik at de infrastrukturelt har en slik beliggenhet at den ivaretar beliggenhet i forhold til skoler(maksimal elevkapasitet) og kommunikasjonsårer som jernbane og bussforbindelse.

For boligsøker med særskilte behov, som eldre, bør beliggenhet være i nær tilknytning til legekontor, offentlig kommunikasjon og kjøpesentre.
Også for andre grupper av svakerestilte boligsøkere er tilknytting til lokalsamfunnet av stor betydning.

3 Leiepriser

Det er av stor betydning for kommunen og eiendomsforvaltningen, å holder leieprisene på et kostnadsdekkende nivå, dette vil si at leieprisen skal dekke FDVU kostnader og kapitalkostnader.
Slik at subsidiering av vanskeligstilte ikke skjer gjennom husleienivå, men gjennom de støtteordninger som kommunen har til rådighet

Subsidiering gjennom husleien fører til manglende vedlikehold, dårlige boforhold og ødelagte boliger.
I neste omgang fører dette til behov for nybygg, lenge før den normale levetid for byggene er inntruffet.
Dette er en svært kostbar og uhensiktsmessig form for forvaltning.



Husleiens innvirkning på tilstand og markedet

Subsidiering gjennom husleien(lav kommunal husleie) svekker det private markedet. Private aktører må dekke inn alle sine kostnader for (FDV) forvaltning, drift og vedlikehold i tillegg til sine kapitalkostnader. Dette vanskeliggjør reell konkurranse og hemmer private krefter å ta del i boligmarkedet.

Kommunens mål er at alle skal bo godt og trygt, også de som trenger bistand og tilrettelegging for å skaffe seg en bolig. Et godt sted å bo er en viktig forutsetning for integrering og deltakelse i arbeids- og samfunnsliv. En god bolig er nødvendig for å kunne dra nytte av behandlingstilbud for rusmiddelproblemer og psykiske lidelser. Å skaffe en person som er løslatt fra fengsel en bolig kan bidra til å forebygge fremtidige kriminelle handlinger. Et godt boligsosialt arbeid lokalt vil derfor være et gode for den enkelte og for samfunnet.

4 Behovsgrupper

Bostedsløse: *Sosialt vanskeligstilte:* Mennesker som ikke hører inn under de andre kategoriene, men som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
Andre vanskeligstilte: Kortsiktige behov som følge av konflikter eller brudd i nær familie.

Økonomisk vanskeligstilte: Mennesker som av økonomiske årsaker har problemer med å skaffe seg eller beholde egen egnet bolig

Psykisk helse: *Psykisk utviklingshemmede* /psykiske lidelser*:* Dette er en samlebetegnelse for mange ulike tilstander med ulikt årsaksforhold, som gjør at vedkommende har problemer med å skaffe seg, eller beholde egnet bolig.
Dette kan også være mennesker som diskrimineres på boligmarkedet pga. adferd eller utseende.
Mennesker med andre funksjonshemninger: Mennesker med f.eks. autisme og ADHD
Rus*: Mennesker* som pga. sitt rusmisbruk har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
Eldre: *Eldre:* Mennesker som er over 67 år med fysiske eller andre "funksjonshemninger" som har problemer med å skaffe seg, eller beholde egen egnet bolig.
HC: Mennesker som har nedsatt funksjonsevne, sykdom eller skader og må ha fysiske tilrettelegging for å fungere i bo situasjonen.
Flyktninger: Mennesker som har fått opphold på humanitært eller politisk grunnlag.

5 Tilsyn og kontroll

Tilsyn og kontroll av våre boliger er i stor grad en viktig faktor for et godt verdibevarende vedlikehold.
Forsøpling av uteområdene ikke bare i form av manglende utvendig vedlikehold, men også i stor grad av søppel og skrot som samler seg i uteområdene rundt disse boligene. Dette er en mistrivsel faktor for beboerne, men også i sterk grad for naboene.

Forsøpling og utrivelige boforhold rundt byggene er faktorer som igjen slår tilbake på kommunen i den form at bolig og byggeprosjekter fører til protester fra berørte naboer og gjenboere.

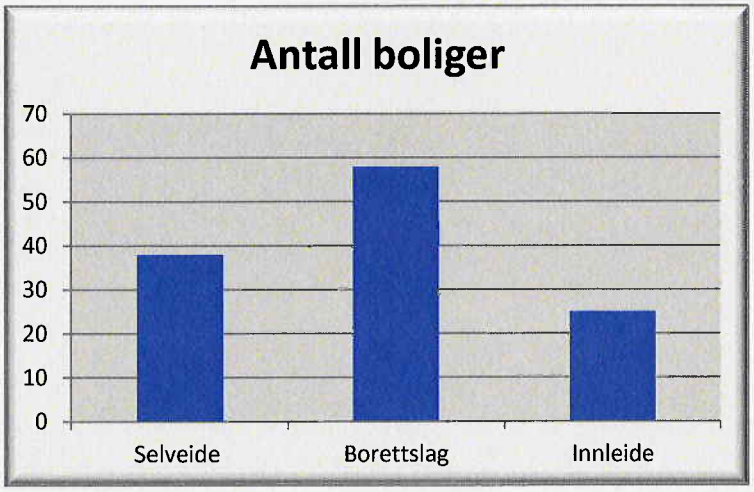
(Gjenboer er en eier, fester eller bruker av en eiendom som ligger på andre siden av veg eller andre smale arealstriper og således ikke har felles grense med angjeldende eiendom).

Blåskjellveien

Det er ikke bare de eldste boligene som det forsømmes mot. Bildet over viser et **nytt bygg**(rekkehus) i Blåskjellveien. En initiativrik beboer har «bygd på» eller over, inngangspartiet med diverse remedier, tekket med plast og isolert med skumgummimadrasser. Det som vil skje her er at snøen tiner, trenger inn i konstruksjonen, siden de naturlige avrenningsveiene er blokkerte. Fuktskader og råte som følge. Uteområdet er betydelig forsøplet.

6 Boligfordeling

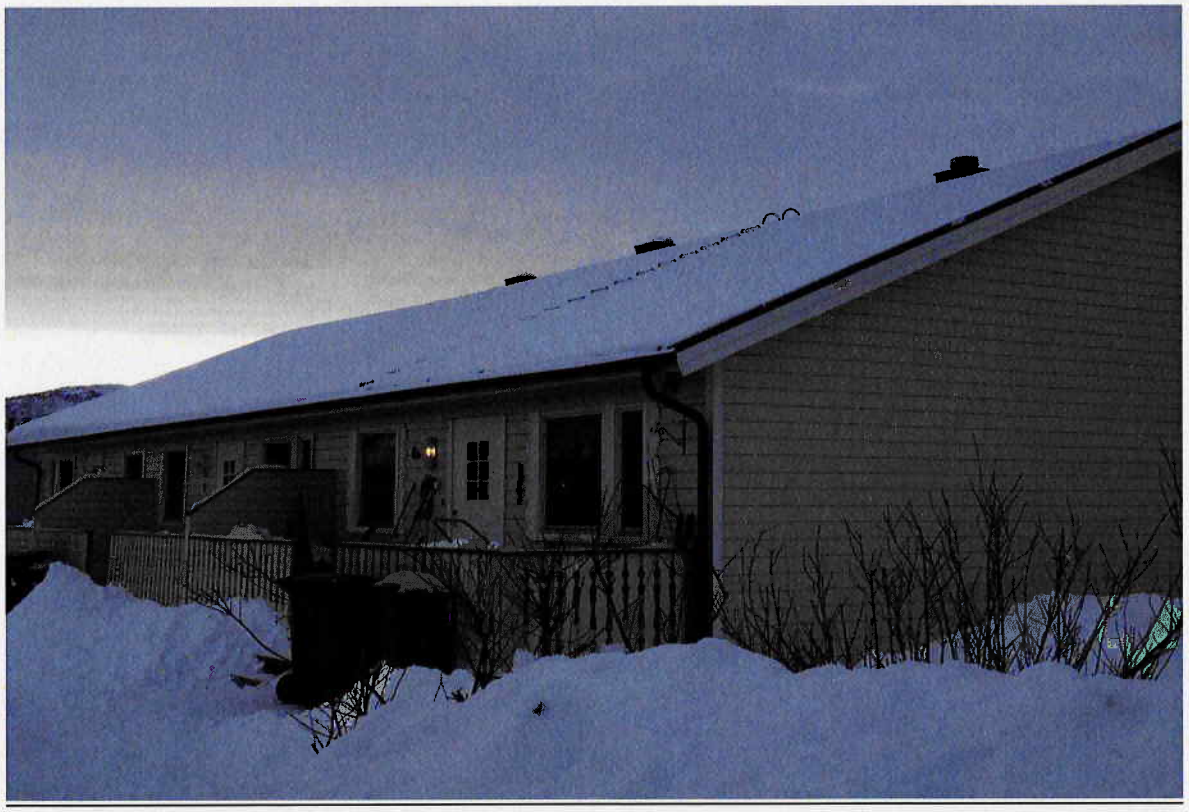
Fordeling av eid- innleid og borettslag



Diagrammet viser fordeling av disponerte boliger

Kommunen disponerer i hovedsak tre kategorier boliger; selveide, andel i borettslag og innleide for utleie.

Fordelingen her virker fornuftig og gir kommunen rom for å ta opp svingninger i markedet og etterspørsel på en bra måte.



Røsslyngveien, borettslag

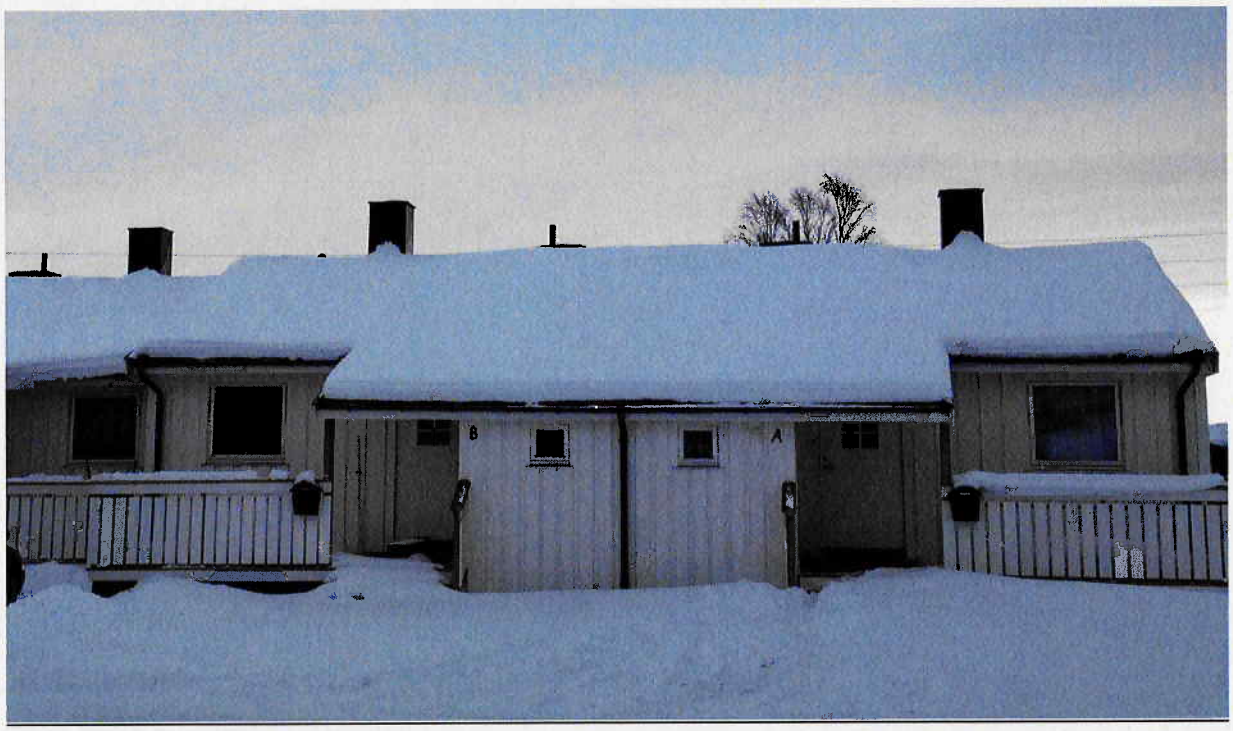
7 Forvaltning av boliger

Boligforvaltningen virker uoversiktlig og ustrukturert, for mange instanser bidrar og gir en lite hensiktsmessig forvaltning der vi risikerer at vi arbeider mot hverandre i stede for å dra lasset sammen til fordel for kommunen, og ikke minst brukerne.
Brukerne/boligsøkere skal kunne ta kontakt med et boligkontor å få all nødvendig hjelp der.

Boligkontoret bør således være forvaltningsenhet for alle kommunalt eide, så vel som kommunalt disponerte boliger.
Forvaltningsansvar innebærer også å påse at kommunen har rett antall boliger og at tilstanden på boligene er av tilfredsstillende kvalitet.
Andre instanser eller enheter i kommunen kan ha disposisjonsrett til boliger. Med slike boliger følger også et økonomisk ansvar (depositum, garantier, tomgangsleie, etc.).

En forutsetning for gode boforhold er et målrettet og godt vedlikehold av boligene. For at dette skal kunne fungere tilfredsstillende er det av stor betydning at husleieinntektene for hele boligmassen tilflyter boligforvalteren til rett tid og i rett størrelse.

For lite midler til vedlikehold fører ofte til at planlagt verdibevarende vedlikehold på det nærmeste blir fraværende og akutt vedlikehold(brannslukking) utgjør størstedelen av vedlikeholdsmidlene.
Det ideelle bør være 70 % planlagt og 30 % til akutt(hærverk og andre uforutsette skader).



Bentevassveien; innleid til utleie

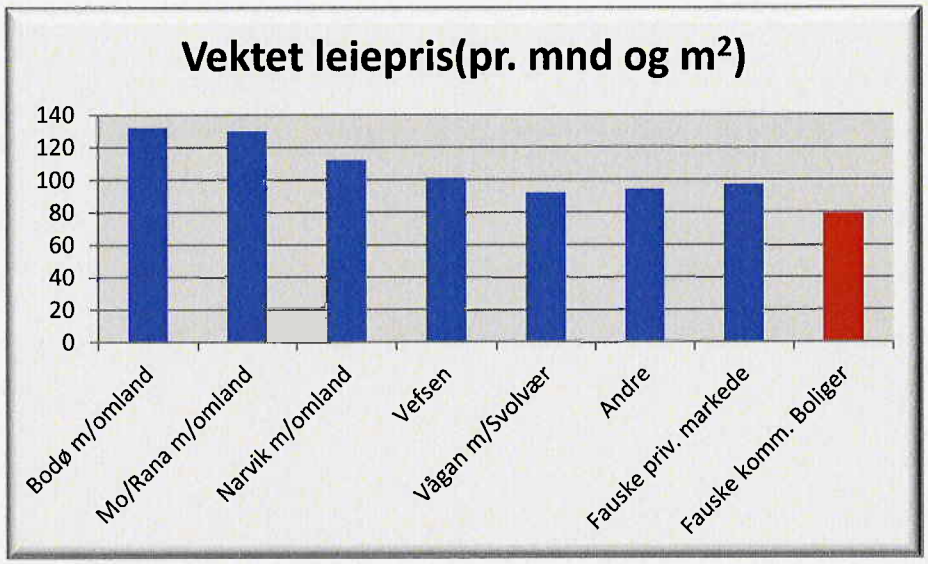
8 Husleie

Husleien på kommunale boliger er svært varierende og spenner fra 468 kr pr $m^{2/}$år, til kr. 2160.- pr. m^2/år for de nyeste boligene i Blåskjellveien(Rusboliger). Det er vært å merke seg at oppvarming er inkludert i husleien for Blåskjellveien.

For samtlige av de kommunalt eide boliger er kommunale avgifter(vann/avløp), huseierforsikring, og renovasjon en del av husleien.

For å få perspektiv på leieprisene i kommunen er det nødvendig å ha tilgang på et sammenlikningsgrunnlag. Sammenlikningsgrunnlaget som er brukt er det private marked i Nordland. Undersøkte kommuner er nabokommuner og kommuner med tilnærmet samme befolkningsgrunnlag og naboskap. Leieprisene som fremkommer vil være tilnærmet markedspriser. Markedsleie er den leie som markedet er villig til å betale for boliger på et aktuelt tidspunkt.
Forholdet til «gjengs leie» er avheng av svingningene i markedet og kan være både høyer og lavere en markedsleie.

Det kan være svært vanskelig å sammenlikne boligpriser i det private marked med boligpriser på kommunale bygg. Dette i stor grad siden kommunen plikter å huse personer med liten boevne, noe som igjen fører til stor slitasje på boligene.



Figuren viser husleie pr m2/mnd.

Vektet leiepris for boliger er høyere i de større kommuner som Bodø og Mo i Rana. Diagrammet viser også at det private pris nivået i mindre/mellomstore kommuner, som Fauske, er høyere enn kommunens egne eide boliger, kommunale boliger.

Dette er en tydelig indikasjon på at prisnivået på kommunale boenheter er for lavt, og at bruk av husleiestøtte og tilskudd slår lite inn, som følge av prisnivået. Kommunen subsidierer beboerne gjennom husleien noe som igjen tapper kommunens økonomi.

Gjennomsnittlig husleie pr m^2 og år, på det private marked i Nordland ligger på 1322 kr/m^2 per år som vi må anta ligger på et kostnadsdekkende nivå, pluss noe påslag(fortjeneste).

Konklusjon Delrapport 3: Boliger

Bolig
Boligen, et godt sted å bo, er grunnlaget for en anstendig menneskelig tilværelse og har stor betydning for innbyggernes helse, arbeidsliv, integrering og menneskeverd.

Boligkontor kan være første steg til vei mot egen bolig, selveid eller leid i det ordinære boligmarkedet, og ikke en endestasjon.

Kommunalt tilbud
Kommunen må ha et tilstrekkelig tilbud til å ivareta den delen av befolkningen som av ulike årsaker faller ut av det ordinære private markedet, det være seg personer som kommer ut av fengsel eller annen behandlings institusjon.
Barnefamilier som står i fare for å bli bostedsløse, vanskeligstilte ungdommer, generelle økonomisk vanskeligstilte, rus og psykiatri er noen av kategoriene kommunen må håndtere.

Det handler om mennesker
Fragmentert organisering synes å være gjennomgående og vanskeliggjør kontakt mellom boligsøker og kommunen.
Målet er helhetlig organisering, et boligkontor som er i stand til å utføre og «handle» alle henvendelser.
Boligsøkere skal ikke sendes rundt mellom forskjellige kommunale instanser. Ofte er boligsøkere i en svært trengt og vanskelig situasjon i utgangspunktet og møte med ustrukturert tilbud kan være en betydelig skranke.

Tilstand
Boligenes tilstand er av svært varierende grad, men tendensen er klar i så måte at kommunalt eide boliger er i dårligere forfatning enn andelsboliger(boligbyggerlag) og innleide boliger.
Hovedgrunnen til dette er at husleieinntektene ikke er kostnadsdekkende og at husleieinntektene ikke tilfaller boligene, men inngår i den generelle kommunale økonomi.

Oppfølging
Fragmentering og ansvarsutvasking fører til at tilsyn med boligene blir et problem som til slutt ender hos boligforvalteren i form av ødelagte boliger og store reparasjonskostnader. Faste avtaler og ansvarsforhold(også økonomisk) med oppfølgingstjenesten må etableres og overholdes.

Vi kan ikke bygge oss bort fra oppfølging

Tilpasningsdyktige boliger
Behovet for ulike typer boliger endrer seg i løpet av årene, i en tidsperiode kan det være behov for boliger for rusavhengige eller personer med psykiske lidelser, en annen periode kan behovet være eldre eller fysisk utviklingshemmende. Med tilpasningsdyktige boliger menes boliger som har rett beliggenhet i forhold til bruk og ikke minst om boligen er av en slik karakter at de kan tilpasses andre brukergrupper.

Oppgradering
Normal oppgraderingshastighet på kommunale boliger er omkring fire år. Oppgraderingstiden bør ligge mellom 30 og 40 dager. Planmessig oppfølging og målrettete vedlikeholdsplaner samt tilstrekkelige midler til verdibevarendevedlikehold må på plass.

Boligkontor
Et velfungerende målrettet boligkontor som gir et helhetlig tilbud til boligsøkere og som er satt i stand til å utøve alle boligrelaterte oppgaver innenfor gitte rammer.

Husleie
De lave husleiene i kommunale utleieboliger har fler uheldige og utilsiktede virkninger
Lave husleier er i realiteten en skjult subsidiering som ikke kommer frem i kommunens budsjett og gir ikke et klart skille mellom kommunens utgifter til å stille boliger til disposisjon for utvalgte grupper og kommunens kostnader til ulike former for bostøtte.

Leietakere blir boende lengre i kommunale boliger enn det som er intensjonen, og leietakere som kunne opptre på det private markedet søker heller kommunale boliger. Dette presser kommunale boliger og vi kan oppleve feilaktig manko på kommunale boliger.

«Helhetlig eiendomsforvaltning»

Klare ansvarsforhold og oppgaver
- Strategis, taktisk og operativt nivå som fungerer

Oppfølging av boligene gjennom:
- NAV
- Helse & omsorg
- Barnevern
- Flyktningkontoret

Ansvarliggjøring av beboerne
- Lære å ta ansvar
- Lære å bo
- Lære å leie
- Lære å eie

Rett bolig på rett plass

Bruke statlige støtteordninger og virkemidler maksimalt

Bidra til at det private markedet fungerer
- Rett prissetting
- Forenkle veien til selvbygging

Rett kostnadsdekkende husleie gir rom for godt verdibevarende vedlikehold til rett tid

Kostnadsdekkende husleie indikerer at det skal være en balanse mellom inntekter og utgifter innenfor en enhet som kan være selvfinansierende, og at det skal kunne drives godt verdibevarende vedlikehold.

BYGG OG HELSE

Bedre oppvarming, isolasjon og utbedring av fuktskader kan gi langvarige forbedringer i helse, men det forebyggende potensialet avhenger av hvor dårlige forhold det var i utgangspunktet og hvor godt intervensjonen var målrettet.

Kunnskapsunderlaget er fortsatt svært usikkert i Norge, både om status i bygningsmassen og effekter av utbedringer. Det må ikke tolkes som om slike tiltak ikke har effekt på helse. Ved beregning av samfunnsøkonomiske konsekvenser bør tiltakene ses i sammenheng med

- Behov for å redusere energiforbruket og utslipp av drivhusgasser (WHO 2011) hvor riktig valg av tiltak kan gi synergi og en "vinn, vinn, vinn"-mulighet
- Ønske om å redusere ulikheter i helse
- Behov for å optimalisere forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av bygningsmassen i offentlige skoler, syke- og pleieinstitusjoner. Det er i seg selv lønnsomt å optimalisere års- og livsløpskostnadene for bygningene. Viktigere er at det også bidrar til en betydelig helse- og produktivitetsgevinst.

Behov for sosial utjevning, økt energieffektivitet og bedre bygg kan i seg selv være tilstrekkelig til å sikre anstendige, rimelige boliger og riktige FDVU kostnader på byggene.

- SINTEF beregnet i år 2000 at en ukes sykefravær kostet 8 500 kroner, basert på en spørreskjemaundersøkelse blant hundre bedrifter. En ny undersøkelse i 2010 viser at bedriftslederne i gjennomsnitt regner en kostnad på 13 000 kroner for en ukes sykefravær. Dette innebærer fem dagers fravær, og lengre fravær kan kostnadsberegnes ved å bruke dette estimatet.

Det generelle produksjonstap i samfunnet målt som summen av nedsatt læring i skoler og universitet og redusert arbeidskapasitet i arbeidslivet har en betydelig høyere størrelsesorden (Wyon 2004)

3 Fukt i bygninger – hva koster det?

Fukt og fuktskader i bygninger

- Har vært kjent som risikofaktor for helse i mer en 3000 år. I Tredje Mosebok omhandles problemer knyttet til fukt og mugg i bygninger og på klær og hvordan de skal saneres
- Magnus Lagabøter landslov av 1273, vedlikehold av kirkebygg og leieforhold
- Har vært vitenskapelig erkjent som risikofaktor siden opplysningstiden og ble regulert i den norske Sunnhetsloven av 1860.
- Kan ikke forklare økningen av allergi og astma i befolkningen. Fukt og andre kjente årsaker i bygninger til utvikling og forverring av astma var hyppigere før.
- Fukt er assosiert med økt risiko og forverring av mange ulike helseeffekter i luftveiene. Det omfatter økt hyppighet av vanlige luftveisinfeksjoner, irritative luftveislidelser og KOLS og mer sykelighet av allergisk og ikke-allergisk astma,
- Fukt er sikker årsak til forverring av astma, men det er også sterk evidens for at fuktrelaterte agens er årsak til primær utvikling av astma
- I Norge har omtrent 75 % av skadene ved bygg etter overtakelse sammenheng med fuktighet, for eksempel lekkasjer, råteskader, korrosjon, kjemisk nedbrytning eller frostskader (SINTEF-Byggforsk/ BE 2009). Kostnadene til utbedring er anslått til 5–6 milliarder kroner per år. Fuktproblemer og fuktskader er viktigste årsak til inneklimaproblemer.

2 Risiko ved fukt og muggproblemer i bygninger

Fukt og fuktskader i bygninger er assosiert med økt risiko og forverring av mange ulike helseeffekter i luftveiene. Symptomene og sykdommene omfatter wheeze ("pipende pust"), astma, bronkitt, kroniske obstruktiv lungesykdom (KOLS), øvre luftveissykdom (rinosinustitt) som i større grad går videre til astma nattlig hoste, morgenhoste, overfølsomhet mot inhalerte allergener, høysnue og "vekket av wheezing".

For å gi et kvantitativt estimat for assosiasjon mellom fukt i bygninger og helseeffekter er åtte reviews/metastudier vurdert. Fukt i bygninger øker risiko for luftveisinfeksjoner, sykelighet for astma, bronkitt, kronisk bronkitt og irritasjon i luftveiene med ca 50 % i den halvparten (ca 50%) av boligmassen som anslås å ha fuktproblemer i Norge. Det tilsvarer et forebyggende potensial ca 20 % av disse sykdommene dersom fuktproblemer unngås. I tillegg kommer effektene av fuktskader i skoler, barnehager, syke- og pleieinstitusjoner og andre yrkesbygg. Studiene som gir grunnlag for å estimere effekter på hodepine og trøtthet indikerer også forebyggende potensial mot nedsatt konsentrasjonsevne og produktivitet. Det gis ulike kvantitative indikatorer for å estimere samfunnskostnader av fuktskader. Selv om kostnadene av økt sykelighet og nedsatt helse er store er det økonomiske tap av nedsatt læring og produktivitet betydelig høyere.(Jan V. Bakke)

3 Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø

Inneklima i ikke-industrielt arbeidsmiljø gir eksponering for lave nivå av gasser, damper, partikler, allergener og andre biologisk aktive stoffer. Også trekk og temperatur, støy, vibrasjon, lys, radon ioniserende og ikke-ioniserende stråling inngår. Opplevd inneklima påvirkes også sterkt av organisatoriske og psykososiale forhold. Om lag en tredel av arbeidsstyrken angir i følge SSB (arbeidsmiljø: http://www.ssb.no/emner/06/02/) at de i flere timer daglig opplever trekk, tørr luft, dårlig ventilasjon eller andre forhold som gjør inneklima dårlig, det vil si 700–800 000 arbeidstakere. Kvinner er mest utsatt. De fem yrkesgruppene som har høyest forekomst er kvinnedominerte. 60 % av sykepleierne og 45-50 % av andre store arbeidstakergrupper i helsevesenet og skoleverket rapporterer om dårlig inneklima. Andre undersøkelser viser at ansatte i undervisning, syke- og pleiesektorene er blant de yrkesgruppene som har mest yrkesforverret astma og at inneklimaforhold og eksponering for desinfeksjons og rengjøringsmidler er vesentlige for dette

Fortsatt er systematiske tiltak for å erstatte skadelige stoffer med mindre skadelige (substitusjon) og andre vernetiltak nødvendig. Mangelfull drift og vedlikehold av bygninger og installasjoner fører til fuktskader, sviktende tekniske anlegg og store inneklimaproblemer (NOU 2004:22, Riksrevisjonen 2005, 2011, KS 2008, Bakke 2009).

Riksrevisjonens rapport om sykehussektoren viser dårlig samsvar mellom vedlikeholdsplanene og det reelle behovet (Riksrevisjonen 2011). Halvparten av bygningsmassen har symptomer på dårlig tilstand, og tre av fire helseregioner mener at det har vært en negativ utvikling i teknisk tilstand for en betydelig del av bygningsmassen i perioden 2003–2010.

I renholdsbransjen er feil bruk av rengjøringsmidler og -metoder en viktig årsak til astma og KOLS . Bruk av spraymidler øker risiko for yrkesastma og KOLS.

I 2009-2012 gjennomførte Arbeidstilsynet tilsyn med fokus på inneklima i kommunale skoler hvor systemene forvaltning drift og vedlikehold (FDV) og internkontroll av inneklima ble kontrollert både på skolenivå og eiernivå. Det ble avdekket omfattende og alvorlig svikt. For flertallet av kommuner er det nødvendig å styrke og øke kompetanse og ressurser til å drifte og vedlikeholde bygningsmassen.

Sykepleierne er det yrket i Norge som rapporterer suverent dårligst inneklima. I tillegg viser både norske og internasjonale undersøkelser at ansatte i syke- og pleiesektoren har høy forekomst av yrkesforverret astma sammenlignet med andre yrkesgrupper. Riksrevisjonens funn om tilstanden i helseforetakenes bygningsmasse reiste spørsmål om forholdene i helseforetakene kunne være like dårlig eller verre enn i kommunene (Riksrevisjonen 2011).

4 Energibruk og helse

WHO har vist at energitiltak også kan gi helsegevinst. Norske sykehus kan være et godt eksempel på en slik potensiell "vinn, vinn, vinn-mulighet", både for innemiljø, helse, energi, bærekraft og økonomi.
Landstinget i Värmland klarte i systematisk samarbeid mellom teknisk drift, Bedriftshelsetjenesten og yrkesmedisinsk avdeling i Örebro å redusere energiforbruket i 415 000 m2 sykehusareal fra 270 kWh/m^2 i 1997 til 160 kWh/m^2 i 2011. Samtidig ble inneklima bedre (Peter Hultman, Landstingsfastigheter).

Særlig for syke- og pleisektoren, men også for undervisningssektoren er det store muligheter for positive synergieffekter med energitiltak fordi riktige energitiltak også ofte kan bedre miljøet for brukerne (WHO 2011).

Inneklima, produktivitet, hodepine og nedsatt konsentrasjonsevne
Eksperimentelle studier i laboratorium og feltstudier har vist at redusert ventilasjon og økt forurensning, bl.a. fra tepper, reduserer arbeidstakt og øker feilhandlinger. Effekter i størrelsesorden 6-9 % er ikke uvanlige. Både for høy og for lav temperatur reduserer konsentrasjon og arbeidstakt:

- Dårlig inneluftkvalitet reduserer ytelsene i kontorarbeid med 6-9 %.
- Feltstudier indikerer at fall i ytelse kan være større i praksis enn det er i realistiske eksperimenter med simuleringer i laboratorium
- Det er tilnærmet lineær assosiasjon mellom andel misfornøyd med luftkvalitet når de kommer inn i et kontormiljø (fra 20 til 70 %) og målt reduksjon i ytelse hos de som arbeider i rommet.
- Moderat økt temperatur har negativ effekt på kontorarbeid.
- Støy i åpne kontorer på 55 dBA reduserer ytelsen ved kompliserte oppgaver.
- Negative effekter på ytelse var assosiert med negative effekter på symptomer som hodepine og konsentrasjonsevne
- Disse symptomene kan være årsak til den nedsatte ytelsen.

Andre litteraturoversikter viser at økende ventilasjon bedrer produktiviteten og at dårlig inneklima reduserer læreevne, ytelse og øker fravær hos elever og studenter.

5 Undervisnings- og syke- og pleiesektorene

Det er tidligere vist at undervisnings- og syke- og pleiesektorene er de deler av arbeidslivet som klager mest på dårlig inneklima. De samme sektorene har relativt høy andel av ansatte som blir verre av sin astma på arbeidet. Vi kjenner ikke til i detalj hvordan forholdene er med hensyn til termiske forhold og luftkvalitet.

Fra og med 2000 stiller ikke SSB enkeltspørsmål om opplevd luftkvalitet og termiske forhold, men vi vet at maksimalt 60 % av skolene oppfyller kravene til godkjenning. Arbeidstilsynet fant at mange av de godkjente skolene ikke tilfredsstilte kravene. Dårlig ventilasjon og manglende termisk kontroll er hyppige mangler.

I sykehus er det oftest store luftmengder, men overtemperaturer er ofte et stort problem for de ansatte blant annet for at pasienter/klienter har større behov for varme, men også på grunn av store varmelaster og mangelfull temperaturkontroll.

I begge sektorene er det store problemer som følge av mangelfull forvaltning, drift og vedlikehold med store etterslep på vedlikeholdssiden som har store konsekvenser både for arbeidsmiljø, helse, produktivitet, konsentrasjonsevne og læringsmiljø.

6 Sammendrag

Produksjonstapet som følge av dårlig inneklima har utvilsomt større samfunnsøkonomisk betydning enn de negative helseeffektene som også er store. De er likevel vanskelig å fastsette. Blant annet påvirkes de av andre forhold enn temperatur og luftkvalitet. Men særlig i feltstudiene er det til en viss grad tatt høyde for det i studienes design.

En indikasjon på størrelsesorden av problemene kan gis av å antyde størrelsesorden for de produksjonstapene som ligger godt innenfor de størrelsesordenene som resultatene fra de publiserte studiene viser.

Det er allerede dokumentert at mangelfull FDV øker årskostnadene for bygningsmassen og er ulønnsomt (Riksrevisjonens undersøkelser 2005 og 2011, NOU 2004: 22, KS 2008). De negative konsekvensene for arbeidstakerne og andre brukere kommer i tillegg.

I norsk arbeidsliv har vi dårligst inneklima i helse- og sosialtjenester/sykepleie og i undervisning/pedagogisk arbeid. Sykepleiere i helseforetakene angir dårligst inneklima av alle. Finansiell tjenesteyting, administrative ledere og politikere angir best inneklima. Arbeidstakere med astma angir at de blir verre hyppigst i syke- og pleiesektoren, i undervisning og i renholdsbransjen.

Kvinner er mest utsatt. Dårlig inneklima oppgis som viktigste enkeltårsak, men i helse- og sosialsektoren og renhold bidrar kjemisk eksponering vesentlig. Sviktende drift og vedlikehold er viktig årsak til dårlig inneklima både i undervisning og i helseforetakene.

Størst samfunnsmessige tap synes å være 1-5 % nedsatt læring/ produktivitet i undervisningssektoren tilsvarende 14 000 – 70 000 årsverk/år og i pleie- og omsorgssektoren totalt 3200 – 16 000 årsverk/år. I spesialisthelsetjenesten kan tapet ligge på 5-10% tilsvarende 5000-10000 årsverk/år.

For kommunene kan vi derfor anta at disse kostnader er større enn vedlikeholdsetterslepet.

ORGANISERING

1 Organisering

Sentralt i arbeidet med å utvikle kommunens eiendommer, vil være å bestemme hvordan eiendomsforvaltningen skal organiseres.
Det finnes trolig ikke en fasit på hvordan norske kommuner bør organisere eiendomsforvaltningen. Til dette er forutsetningene med hensyn til befolkningen, geografi og politisk styring for ulike.
Her vil det være viktig å finne fram til en organisering som støtter opp om eiendomsforvaltningens behov for forutsigbare og tilstrekkelige økonomiske rammebetingelser, og som står i forhold til eiendomsforvaltningens langsiktige karakter og behov.

Et problem i dag er at eiendomsforvaltningens økonomi ofte er en del av kommunens økonomi og kommunens tradisjonelle økonomiplan- og budsjettarbeid. Her blir vedlikehold vurdert opp mot alle umiddelbare og påtrengende behov av kortsiktig karakter. Siden konsekvensene av å nedprioritere driften gir umiddelbare konsekvenser, mens nedprioritering av vedlikeholdet gir langsiktige konsekvenser, viser erfaringene fram til i dag at vedlikeholdet blir nedprioritert. Det store samlede vedlikeholdsetterslepet i norske kommuner i dag er et uttrykk for det.

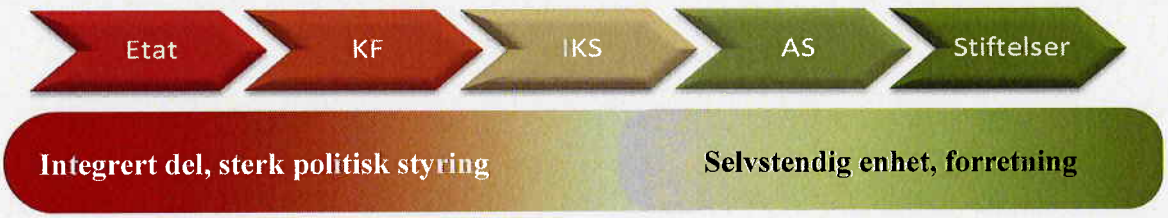
For flertallet av kommuner kan det være hensiktsmessig å holde eiendomsforvaltningen samlet for å oppnå en viss stordriftsfordel, kostnadseffektivitet og fagkompetanse innen de mest relevante fagområder. Fauske kommune er av en slik størrelse at den generelle eiendomsforvaltningen(formålsbygg) og boligforvaltningen bør være innenfor samme organisasjon.

Eiendomsutvalget som utarbeidet NOU 22:2004 *Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunene*, foreslår at kommunene prøver å finne fram til en organisering der eiendomsforvaltningens økonomi er mer tilbaketrukket, og ikke så direkte knyttet opp til kommunenes daglige drift.

2 Modeller

Det flere måter å organisere kommunal tjenesteproduksjon på:

1. Kommunal etat
2. Kommunalt foretak
3. IKS
4. Aksjeselskap
5. Andre organisasjonsformer (samvirke, forening og stiftelse)



Denne rapporten sammenlikner først og fremst de to vanligste modellene, dagens modell for Fauske kommune og kommunalt foretak og berører bare kort de andre modellene.

3 Etatsmodellen

Etatsmodellen innebærer at eiendomsforvaltningen er direkte underlagt rådmannens instruksjonsmyndighet.
Dette gir grunnlag for en sterk og direkte politisk styring, og er den mest brukte modellen i landets kommuner. Nærhet til rådmannen og kommunens politiske ledelse er en vesentlig fordel ved etatsmodellen. Denne fordelen er imidlertid størst når eiendomsetaten er direkte underlagt rådmannen som egen etat, og ikke organiseres som en underavdeling for eksempel innenfor en vesentlig mer omfattende, overordnet teknisk etat.

Ulempene med denne modellen er først og fremst at de nære økonomiske prioriteringene mellom etatene, lett fører til at vedlikeholdet blir salderingspost.

En annen ulempe er lokalene i stor grad fremstår som «gratis» for brukerne. Som bakgrunn for politiske prioriteringer er det interessant å synliggjøre alle kostnader knyttet til ulike formål.
Når kostnadene til lokaler dekkes av bevilgninger til eiendomsforvaltningen og investeringer som utgiftsføres og senere ikke blir synlige i driftsregnskapene, blir det vanskeligere å få oversikt over hvor store ressurser kommunen reelt sett tilgodeser ulike formål med.

4 KF modellen

Det viktigste kriteriet for å få til en god og formålstjenlig eiendomsforvaltning er en viss selvstendighet fra den øvrige kommunale forvaltningen. Eiendomsforvaltning er en støttefunksjon til de øvrige kommunale primære tjenester, og ligger således godt til rette for en mer selvstendig rolle.
Samtidig er eiendomsforvaltning langsiktig i den forstand at vedlikeholdsplaner strekker seg over flere år og disse planer følger ikke budsjettårene på samme måte som øvrige kommunale tjenester.
Derimot er denne forvaltningen avhengig av langsiktighet for å kunne yte gode tilbud og rammer for andre kommunale primæroppgaver.

Et foretak (KF) er ikke et eget rettssubjekt. Et foretak ligger dermed innenfor rammen av kommunelovens virkeområde, kommunelovens kapittel 11.
Foretaket er underlagt kommunestyrets beslutninger med hensyn til økonomi, frihetsgrad og virkeområde. Kommunale foretak er økonomisk og rettslig en del av kommunen, men er organisert med et eget styre.

Det er ikke noe formelt skille mellom et foretaks økonomi og kommunens. Et foretak (KF) inngår avtaler på vegne av kommunen, ikke som egen part. Et kommunalt foretak får derfor normalt de samme lånebetingelser som kommunen selv.
Det vil ikke skje noen overføring av verdier fra kommunen til foretaket. Det vil si at etablering av foretak ikke utløser noen dokumentavgift. Kommunens samlede balanse blir den samme, men kan deles i to, hvor foretaket får sin andel av kommunens balanse, dvs. den som er knyttet til eiendomsmassen.

Styret representerer et kommunalt foretak (KF) utad. Styret er direkte underordnet kommunestyret, ikke formannskapet eller rådmannen. Daglig leder tilsettes av, og er underordnet, styret.
KF er en del av kommunen selv så vel som de ansatte.

Reglene om KF er utformet med sikte på å være et tilbud for organisering av mer forretningsmessig virksomhet. Organisasjonsformen er ikke ment brukt for virksomheter der innslaget av offentlig myndighetsutøvelse er framtredende. I praksis benyttes KF ofte når både forretningsmessige og samfunnsmessige hensyn skal ivaretas.

Rådmannen skal føre tilsyn med foretaket, samtidig som tradisjonelle linjer for tilsyn og kontroll er brutt. Rådmannen kan ikke instruere, eller omgjøre beslutninger, innenfor foretakets virkeområde foretatt av foretakets daglige leder, men rådmannen kan instruere foretakets daglige leder til å utsette iverksettelsen av vedtak fattet av styret i påvente av behandling i kommunestyret.

Kommunens overordnede arbeidsgiverpolitikk legger også rammene for foretaket. Dette vil gjelde bl.a. seniorpolitikk, likestilling, tariffområdet og kompetanseutvikling.

Som en del av kommunen er et foretak underlagt kommunestyrets budsjettmyndighet. Det er de kommunale budsjettene som setter rammer for foretakets virksomhet og styret er bundet av kommunens budsjett.
Foretakets forpliktelser er kommunens forpliktelser og kommunen er kontraktsmotpart i de avtaler som foretaket inngår.

Suksesskriteriet i denne prosessen er klare roller. Kommunen eier – styret styrer og daglig leder drifter.

5 IKS

Interkommunalt selskap, IKS, kan løses etter kommuneloven § 27:
«To eller flere kommuner, to eller flere fylkeskommuner, eller en eller flere kommuner og en eller flere fylkeskommuner, kan opprette et eget styre til løsning av felles oppgaver. Kommunestyret og fylkestinget gjør selv vedtak om opprettelse av slikt styre. Til slikt styre kan kommunestyret eller fylkestinget selv gi myndighet til å treffe avgjørelser som angår virksomhetens drift og organisering».

6 Kommunalt aksjeselskap

Kommunen kan opprette et hel eller deleid aksjeselskap for å ivareta forvaltningen av eiendomsmassen. AS er en selvstendig juridisk enhet og således ikke en del av kommunen.
Kommunens risiko og ansvar er begrenset til aksjekapitalen. As har et eget styre og vedtekter som er i samsvar med aksjeloven. Kommunens styring går gjennom generalforsamlingen og selskapets vedtekter. Forvaltningen av selskapet tilhører styret og daglig leder, og kommunens påvirkning skal skjer gjennom generalforsamlingen, noe som kan tilsi at behov for politisk styring og kontroll kan føre til konflikter.

7 Stiftelser

Med stiftelse forstås en formuesverdi som ved testament, gave eller annen rettslig disposisjon selvstendig er stilt til rådighet for et bestemt formål av ideell, humanitær, kulturell, sosial, utdanningsmessig, økonomisk eller annen art. En rettsdannelse som oppfyller vilkårene i første punktum, er en stiftelse etter denne loven, uavhengig av om den er betegnet som legat, institusjon, fond eller annet. Når stiftelsen er opprettet, har oppretteren ikke lenger rådighet over formuesverdien som er overført til stiftelsen.

8 Planer og prosessmodell

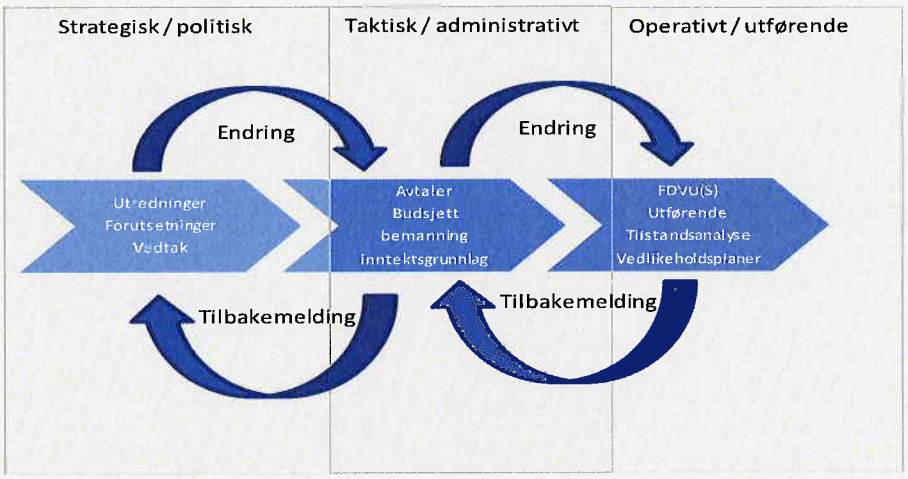
Når det gjelder planverk innen eiendomsforvaltningen kan dette i hovedsak deles inn i tre nivåer:

- Strategisk plan for eiendomsforvaltningen
- Tiltaksplaner
- Drift- og vedlikeholdsplaner

Den **strategiske planen** er den overordnede, politiske planen som gir føringer om retning og utvikling av den kommunale bygg- og eiendomsmassen. Dette er et dokument som utarbeides og revideres av politikerne, og det angir retningslinjene for eiendomsforvaltningsenheten.

Tiltaksplaner er langsiktige planer (16-20 år) innenfor områdene nybygg, avhendig/salg, store restaureringstiltak og håndtering av vedlikeholdsetterslep. Disse utledes som en konsekvens av den strategiske planen og er således planer som politikerne er betydelig involvert i.

Drift- og vedlikeholdsplaner er detaljerte 1-3 årsplaner som skal håndtere løpende driftsoppgaver, samt planlagte vedlikeholds- og utskiftingstiltak slik at det ikke bygges opp vedlikeholdsetterslep. Dette er planer som utarbeides og følges opp av eiendomsforvaltningsenheten



Dynamisk prosessmodell

Prosessmodellen viser samhandling mellom de forskjellige ledd i den kommunale eiendomsforvaltningen

9 Kostnadsdekkende husleie

En rapport utarbeidet av FOBE/KoBE med tittelen "Kartlegging av beste praksis for interne Husleieordninger", viser at de 13 kommunene som inngikk i undersøkelsen har lykkes best i forhold til synliggjøring av kostnader og økt rolleforståelse.

Rapporten viser også at:
De kommuner som praktiserer ordningen med husleieprinsipper fullt ut, rapporterer i større grad enn kommuner som ikke gjør det, at de oppnår:

- Bedre rolleforståelse for eier, forvalter og bruker
- Mer forutsigbare rammebetingelser
- Bedre grunnlag for investeringsbeslutninger

Rapporten konkluderer derfor med
«Det kan tyde på at kommuner som har organisert eiendomsforvaltningen som KF eller AS har lyktes best. Dette til tross for en kommune med tradisjonell organisering som også har lyktes bra. Det viktigste er sannsynligvis å innføre ordningen med husleie fullt ut og ikke lande på halve løsninger».

Basert på ovennevnte beste praksisrapport og dens konklusjoner, Multiconsult og PwC sine erfaringer, trekkes følgende forhold frem i forbindelse med bruk av husleie:

Modellen må utvikles over tid. Husleien må kunne dekke reelle kostnader. Samtidig er viktig at husleien ikke blir et nullsumspill i forhold til eksisterende budsjett.

Et skille mellom innvendig og utvendig vedlikehold er ikke heldig. Leietaker kan spekulere i dårlig vedlikehold for å oppnå nye investeringer når det er blitt for slitt.

Eier og forvalter må kunne selge uhensiktsmessige bygninger ut i fra forretningsmessige prinsipper

10 Er endring er nødvendig?

For å få til balanse i budsjettene ser vi ofte at det har blitt kuttet i stillinger og endret oppgaver på vedlikeholdssiden, noe som over tid har ført til at formålsbyggene er i svært dårlig forfatning.
For å bøte på dette er det tilført store summer(lån) for å reparere bygg, og til dels bygge nybygg der manglende vedlikehold har ført til ubrukelige og ødelagte bygninger.
Kommunen må slite med store og unødvendige rentekostnader/kapitalkostnader.

Kommunen opplever at kapitalkostnadene blir så store at de var i ferd med å bli vanskelige å håndtere. Mye av dette skyldes som tidligere nevnt, nødvendige utbedringer og nybygg som følge av manglende vedlikehold over tid. Byggenes levetid er blitt kortere enn nedbetalingstiden. Kommunene håndterer lån på bygg som er sanert.

Et profesjonelt drevet eiendomsforetak kan være et middel for å håndtere vedlikehold og driftsoppgaver på en slik måte at disse svært kapitalkrevende "skippertakene" unngås. Og over tid, skape bygg som fungerer etter hensikten, og som har forutsigbare kostnader.

11 Hva koster dette kommunen?

Manglende vedlikehold over tid fører til at vedlikeholdsetterslepet eskalerer og med dagens tilstand utgjør dette om lag 10-15 millioner pr år og er økende.
Helse og produktivitetsfaktorene utgjør mer, anslagsvis mellom 15 og 25 millioner pr år.

Dette tilsier at kommunen taper mellom 25 og 40 millioner pr år på manglende vedlikehold og bygg som ikke fungerer etter sin hensikt.

12 Er det behov for en beslutningsmodell for tiltak?

Det er allerede dokumentert at mangelfull FDV øker årskostnadene for bygningsmassen og er ulønnsomt. De negative konsekvensene for arbeidstakerne og andre brukere kommer i tillegg. (Riksrevisjonens undersøkelser 2005 og 2011, NOU 2004: 22, KS 2008).

Særlig for syke- og pleiesektoren, men også for undervisningssektoren er det store muligheter for positive synergieffekter med gode tiltak for å bedre miljøet for brukerne (WHO 2011).

SINTEF 2002. Dårlig inneklima gir "slappe dumminger". Glimt. Nyhetsbrev Nr 16-2002.

Dyrt å vedlikeholde?
Det koster mer å ikke vedlikeholde. Riksrevisjonen rettet sterkt kritikk mot kommunenes forsømmelse av vedlikehold av skolebygninger dok. Nr. 3:13, 2004/2005.

«Årskostnadene for billige bygg som ikke vedlikeholdes kan fort bli det tredobbelte av gode bygg som vedlikeholdes godt».
I tillegg kommer kostnadene av konsekvensene for arbeidsmiljø og helse.
"Ikke uventet "i følge professor Svein Bjørberg, NTNU og Multiconsult

Konklusjon

Organisering av kommunens eiendomsmasse gjennom et kommunalt foretak er å anbefale.
Eiendomsforetaket skal være et redskap for gjennomføring kommunens eiendomspolitikk, og sørge for at kommunen har hensiktsmessige bygg til bruk i sin virksomhet og tjenesteyting. Eiendomsforetaket skal drifte eiendommene profesjonelt og ivareta bygningene etter moderne metoder.
Filosofien her må være å legge bak seg tidligere synder, og se fremover, bruke moderne prinsipper og forankre organisasjonen i ett avtaleverk som er lett forståelig og entydig når det gjelder oppgavene til organisasjonen.

Rammeavtale: Spesielt gjelder dette en avtale som regulerer alle overordnede forhold mellom kommunestyret(eier), brukerne (Admin, skoler, helse etc.) og eiendomsforetaket. Rammeavtale for eiendom, bygg og anlegg i kommunen fastsetter prinsipper og retningslinjer for samhandel mellom kommunestyret ved ordfører som eier og styret i eiendomsforetaket ved styrets leder, som forvalter. Avtalen dekker områdene anskaffelser og avhending av bygg, faste og midlertidige bygg og anlegg som benyttes av kommunen og drift(FDVU) av disse. Andre avtaler som regulerer andre tjenester, SLA(Service Level Agrement), og ordinære husleiekontrakter er basert på rammeavtalen.

Budsjett: Innføring av kostnadsdekkende husleie som skal dekke renter og avdrag, forvaltningskostnader, drift og vedlikehold og utviklingskostnader. Fastsettelse av husleie(FDVU) gjøres enklest i henhold til nøkkeltall eller også livssykluskostnader. Offentlig brukte nøkkeltall i henhold til NS3454 "kontoplan" og basert på NS 3457 "bygningstype" brukes i tillegg for å fastsette riktig husleie. Ved bruk av nøkkeltall justeres disse årlig i henhold til KPI.

Regnskap og økonomi: Regnskapsføring etter ordinære kommunale prinsipper og sideregnskap basert på FDVU prinsipper er en nødvendighet slik at man oppfyller kravene til god kommunal regnskapsskikk, og samtidig kan ivareta tallmaterialet som eiendomsforvaltningen trenger.

Synliggjøring av kostnader
Å synliggjøre kostnadene er svært viktig slik at oppdragsgiver(her kommunestyret) danner seg et bilde av hvordan forvalter bruker pengene som ligger i husleieordningen.
Kostnadene for hvert enkelt bygg eller bygningsenhet(for eksempel sykehjem, skole, barnehage etc.) stilles opp i et gårdsregnskap.
Samtidig er det viktig å splitte kostnadene opp i de store utgiftspostene som renhold, energi, forsikringer, renovasjon, vedlikehold osv.

Langsiktig perspektiv
Husleieordning i en eller annen form som en direkte utgiftspost i det kommunale regnskap, vil i tillegg til å synliggjøre kostnadene for kommunens bygg, også gi forvalteren handlefrihet. Dette gir også mulighet for langsiktig planlegging og ikke minst trygghet i eiendomsforvaltningen.
Ved å kunne stille krav til utførelsen, får vi bygg med kvalitet i alle ledd, funksjonalitet, fremtidig fleksibilitet, miljøriktige, energieffektive, tilgjengelig for alle og med lave energikostnader.

Nye bygg
Synliggjøring av FDVU kostnadene i nye bygg, og at dette gjøres i prosjektfasen er av stor betydning for å forutse fremtidige kostnader. Et krav i " Lov om offentlige anskaffelser" § 6 sier: "Det skal tas hensyn til livssykluskostnader og miljømessige konsekvenser av anskaffelsen".
Statsbygg stilte krav om at det skulle beregnes FDVU kostnader i tillegg til prosjektkostnader, dette allerede for ti år siden

Organisering av eiendomsforvaltningen i kommunalt foretak kan anbefales.
En slik organisering gir klare linjer mellom eier, bruker og forvalter.
Klar rolleforståelse mellom partene er essensielt for å få utført oppgavene innen forvaltning. Klare retningslinjer utformet i avtaleverk som forklarer rollefordelingen og ansvarsområdene til partene er nødvendig. Uklarheter her fører til at oppgaver blir utsatt eller uløst med de følger dette kan ha.
Avtaleverk og kostnadsmatrise setter en standard, og fungerer som et konfliktløsende element og fokuserer på partenes oppgaver.

Enkle tilpasninger til kommunalt regnskapssystem gir oversiktlig økonomi. Oversiktlige økonomiske rapporter og rapporteringer til politikere forenkles ved bruk av kommunalt regnskapssystem.
Sammensetning av eiendomsforetakets styre bør være en kombinasjon mellom ledende politikere og ledende private aktører. Dette for å dra fordel av både private og politiske trender innen eiendomsforvaltning.

Kostnadsdekkende husleie er en forutsetning og et minimum for å lykkes. I Fauske kommune ser vi at FDVU kostnadene er for høye samtidig som standarden på byggene er for dårlige.

Dette fordi vi får en dragning mot faste kostnader som er vanskelig å redusere uten å tilføre vedlikeholdsmidler av tilstrekkelig grad. Mangel på vedlikeholdsmidler har ført til for høye kostnader på drift og dårlig kvalitet på byggene.

En annen forutsetning for å få orden på eiendomsforvaltningen og vedlikeholdsetterslepet er årlig tilskudd på 5 M kr. i en tiårsperiode.

Til sist er det svært viktig å påpeke at et eiendomsforetak er en del av kommunens organisering og skal tjene kjernevirksomheten. Kommunen som helhet vil være tjent med eiendomsforetakets virke.

skal tjene kjernevirksomheten. Kommunen som helhet vil være tjent med eiendomsforetakets virke.

Suksesskriterier for gode bygg

Politisk nivå:

- Politikerne forstår at ressurser til forvaltning, drift og vedlikehold er viktig og stiller nødvendige ressurser til disposisjon. Kostnadsdekkende husleie.
- Midler til å ivareta vedlikeholdsetterslep.
- De har forståelse for riktig vedlikehold og dets betydning for inneklima, for helse, læring og ytelse for alle som bruker kommunens arealer.

Eiendomsforvalter

- Oppfyller lovens krav.
- Har gode systemer for FDVU og HMS.
- Har langsiktighet og utarbeider gode drifts og -vedlikeholdsplaner.
- Har gode rapporteringssystemer til eierne.
- Har orden på økonomien.
- Det er god medvirkning og samarbeid med de ansatte og god arbeidsmiljø.
- De har gode rutiner for melding og håndtering av meldte avvik og bruker aktivt kommunens FDVU programvare.
- De har kvalifisert bedriftshelsetjeneste og miljørettet helsevern som de samarbeider godt med i kartlegging og risikovurderinger.
- Vaktmesterrollene er klart definert og de har ansvar for dedikerte bygg.
- Renholdspersonell er bevist sin store betydning innen eiendomsforvaltningen og den helsepåvirkning renhold har.

Referanser

NOU 2004:22 Velholdte bygg gir mer til alle

Bygg og helse: Jan Vilhelm Bakke, PhD, overlege i Arbeidstilsynet, Førsteamanuensis NTNU

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

Vedlikehold i kommunesektoren
Fra forfall til forbilde (Multiconsult, Price Watherhouse Cooper)

Facility Management; Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av bygninger (Professor i FM: Tore I Haugen)

Norsk Standard NS 3454; Livssykluskostnader for byggverk

Diverse foredrag: Svein Bjørberg, professor II, NTNU og MRIF Multiconsult

AEF (Arbeidsgruppen for eiendomsforvaltning) Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren (statens forvaltningstjeneste)

AEF (Arbeidsgruppen for eiendomsforvaltning) Kontoplan «NS 3454» og KOSTRA

Kommunal eiendomsforvaltning (Community's facility management)Masteroppgave, OAH

NS 3424 –« Tilstandsanalyse av byggverk med veiledning» Multiconsult, Bjørberg, 2001

KS: «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold», F. Horjen

FOBE: «Årshjul for bedre eierskap»

Fordypningshefte for folkevalgte(Kobe)

Tilpasningsdyktighet: Multiconsult og Byggemiljø.

Husbankens hjemmesider

SSB

http://www.advokat-hoie.no/publikasjoner/files/gjengs-leie.html

http://www.forbrukerradet.no/tips-og-råd/bolig/leie-av-bolig/husleie

http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/

Sintef

Stortingsmelding nr. 23 (2002-2004) om boligpolitikken

Stortingsmelding nr. 28 (2011-2012) Gode bygg for eit betre samfunn

St.meld. nr. 6 (2002-2003) *Tiltaksplan mot fattigdom*

http://biblioteket.husbanken.no/arkiv/dok/3482/sjolvbyggjar_meland.pdf

Samt flere