

# FAUSKE EIENDOM KF

## Formål

Fauske Eiendom KF skal forvalte og utvikle kommunens eiendomsmasse etter moderne og forretningsmessige prinsipper

Etablert 1.1.2014

**FDVU**

**(FORVALTNING, DRIFT, VEDLIKEHOLD, UTVIKLING)**

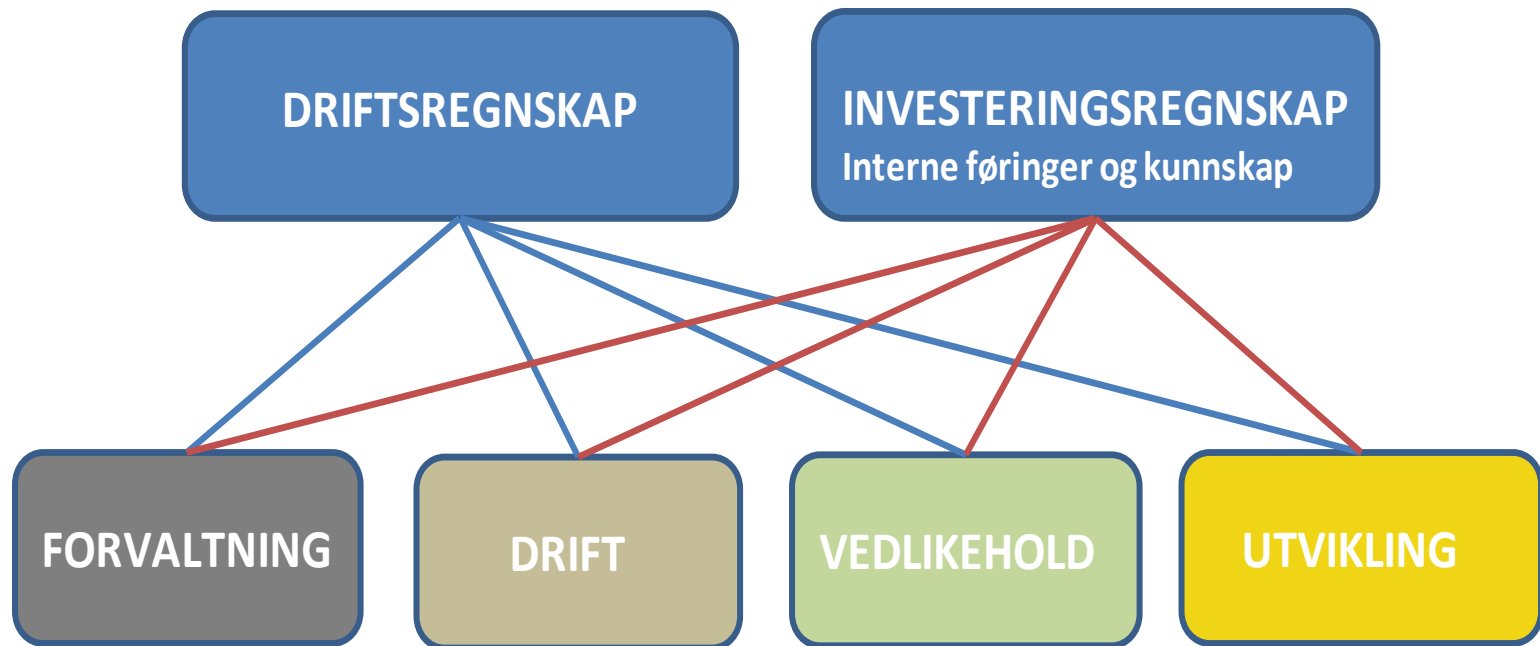
**STRATEGISK AREALFORVALTNING**

**BOLIGKONTORET**

# FDVU

Hvorfor FDVU prinsipper og ikke ordinær kommunal økonomirapportering ?

# HVA KOSTER EIENDOMSFORVALTNINGEN



**Prinsipper fra kontofordeling NS 3454**

## EKSEMPEL

- **Visma** (kommunalt regnskapssystem):

Konto 1195 - Avgifter/gebyrer/lisenser...hva sier dette?

NS 3454 – fordelt på

351 Renovasjon

341 Vann/avløp

243 Telefon/datalisenser

# PRINSIPPER - FDVU KOSTNADER

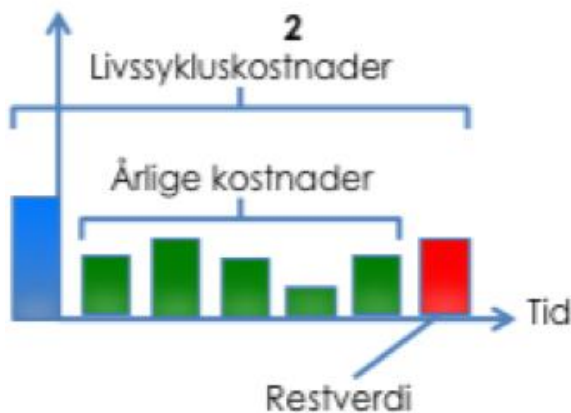
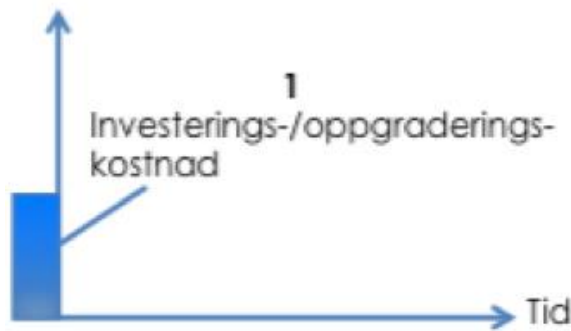
- NS 3454 FDVU
- NS 3424 Tilstandsanalyse
- NS 3451 Bygningsdelstabelen
- NS 3456 FDVU dokumentasjon
- NS 3453 Kostnader i byggeprosjekt
- OSV.....
  
- Derfor bruker vi NS systemet

# STRATEGISK EIENDOM OG AREALDISPONERING

## Hovedpunkter

1. Kapasitet på bygningstyper: skole, barnehager, sykehjem, kontor etc.
2. Innleide lokaler kontra egne lokaliteter
3. Er lokalitetene hensiktsmessige
4. Hva koster innleide lokaler: FDVU + leiekostnader(ikke bare leieprisen)
5. Hva trenger vi i fremtiden ? Demografi, geografi.....

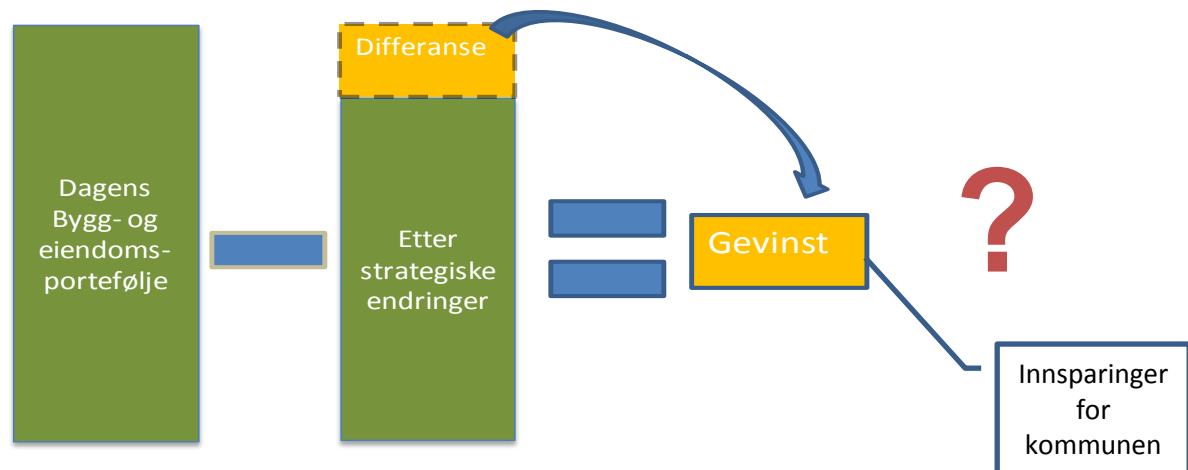
# Livssyklus kostnader for bygg i ett 40-års perspektiv



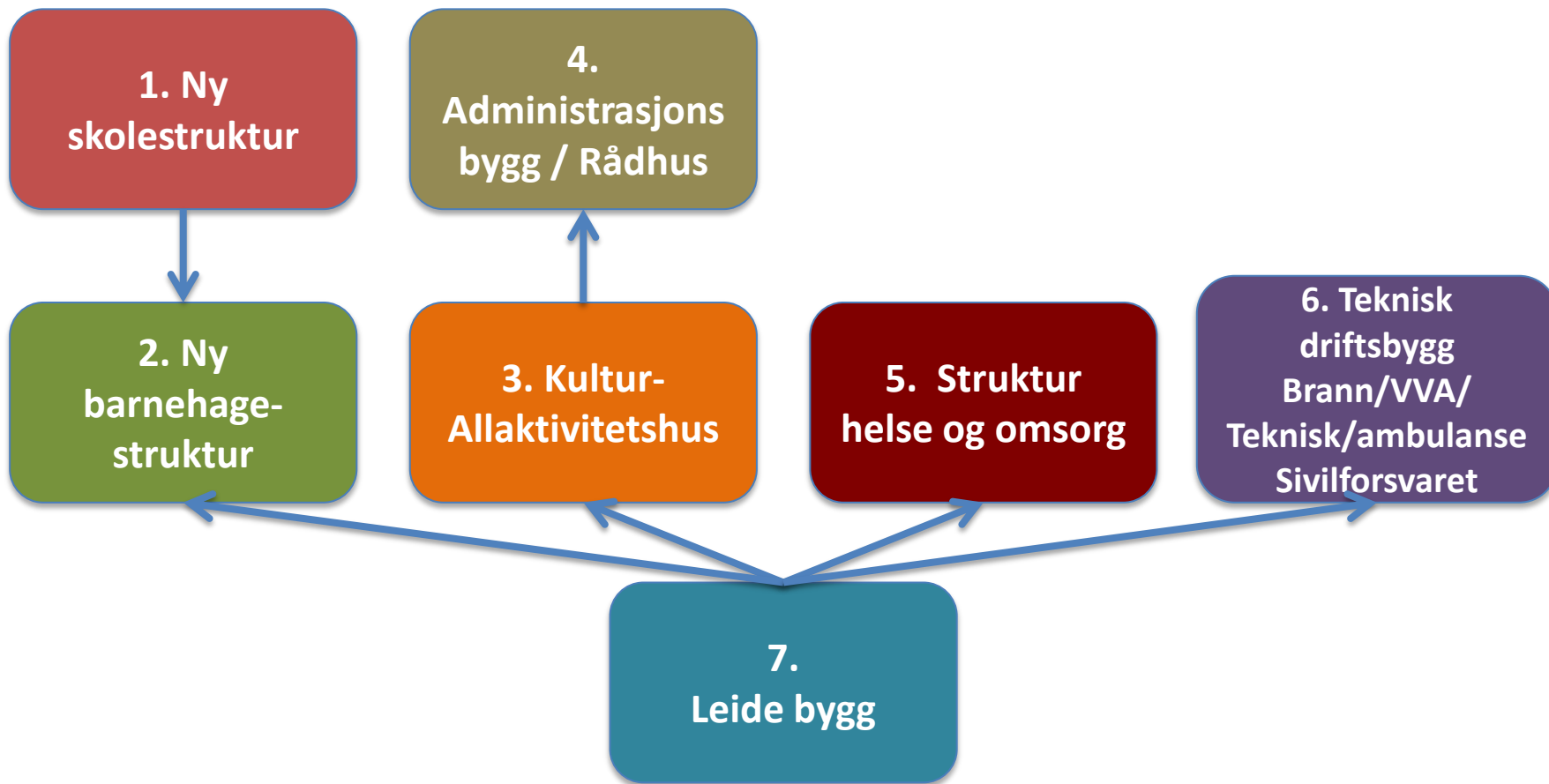


# BEDRIFTSØKONOMISKE TILPASNINGER

- Differansemodell mellom dagens utnyttelse og beste areal - og driftsøkonomiske tilpasninger

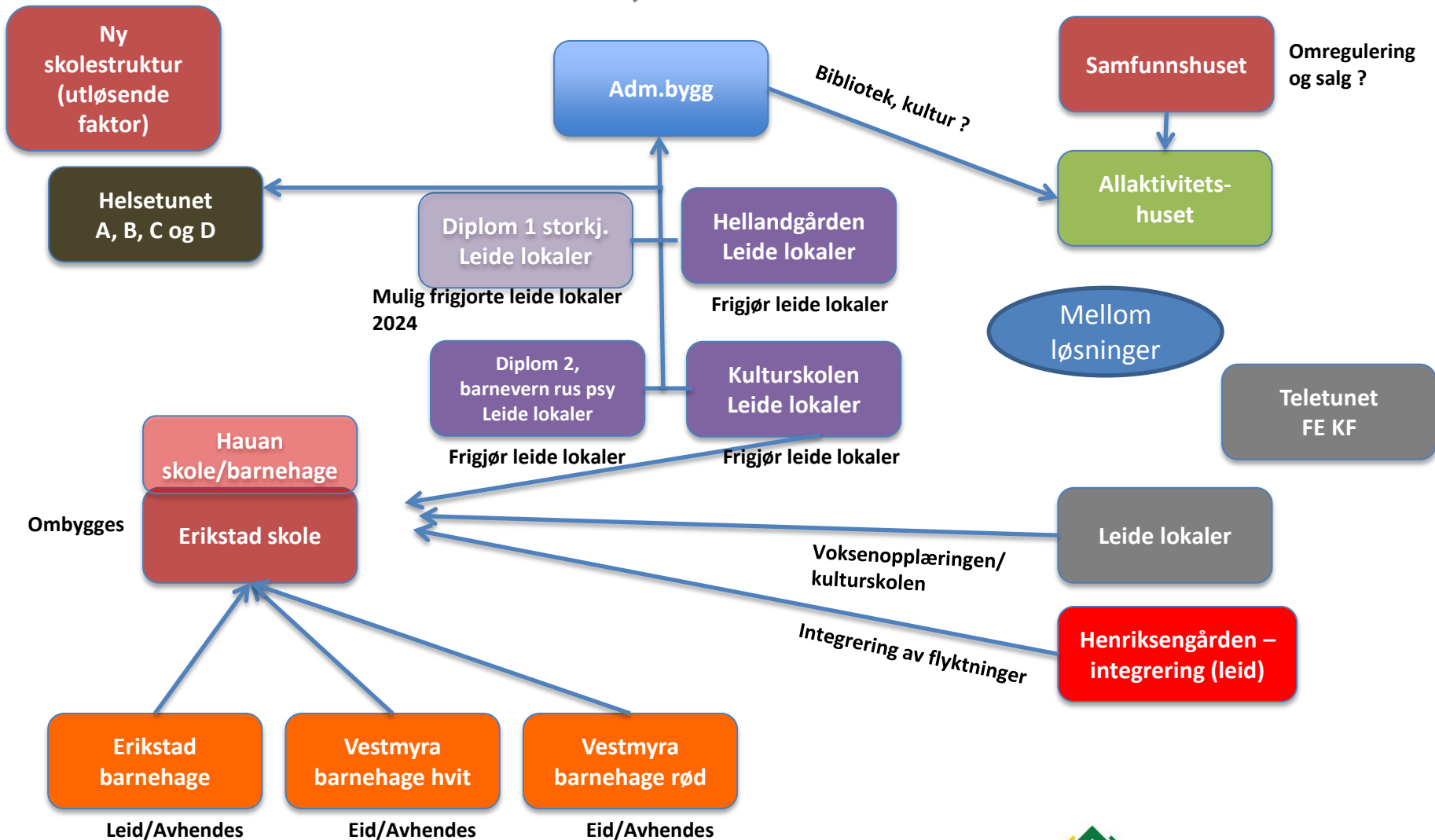


# VI HAR FOKUS PÅ SYV HOVEDOMRÅDER I AREALEFFEKTIVISERINGSARBEIDET



# STRATEGISK AREALFORVALTNING - MULIGHETSSTUDIE

## EFFEKTER SKOLESTRUKTUR, RENOVERING HELSETUN OG ENDRING BARNEHAGESTRUKTUR, ALLAKTIVITETSHUS



# AREALEFFEKTIVITET ?

- Skole - m2 (9-13)(nasjonal rådgivningstjeneste)
- Barnehage - m2 (8-10) (Nasjonal forskrift)
- Kontorplass - m2 (6-13) (NTNU, arb.tilsynet)
- Teknisk drift - m2 (behovsvurderes – anbefalte normer)
- Boliger/ behov – m2 (behovsvurderes – anbefalte normer)
  
- Eks. 10 m2 pr elev koster 15-20000 pr/år i **huskostnad(K-FDVU)**, 20 m2 koster 30-40000 pr/år
- Nye regjeringsbygget foreslås på 9-10m2 pr ansatt

# Arealutnyttelse skole Fauske kommune

Valnesfjord Skole			1 - 10	m2 pr elev	Normtall
	BTA	BRA	Elevtall		
Sum	3315	3171	192	17	9 - 13
Sulitjelma skole: inkl bassengareal			1 - 10	m2 pr elev	
	BTA	BRA	Elevtall		
Sum areal	3048	2780	44	63	9 - 13
Finneid Skole			1 - 7	m2 pr elev	
	BTA	BRA	Elevtall		
Sum areal	2139	2049	157	13	9 - 13
Nye Vestmyra Skole			1 - 10	m2 pr elev	
	BTA	BRA	Elevtall		
Sum areal	9500	8700	675	13	9 - 13
Erikstad Skole ekskl. uteboder			1 - 7	m2 pr elev	
	BTA	BRA	Elevtall		
Sum areal	2082	2004	129	16	9 - 13
Nye Valnesfjord Skole			1 - 10	m2 pr elev	
	BTA	BRA	Elevtall		
Sum	4954	3641	200	18	9 - 13
Sulitjelma skole: minus basseng/barnehagear			1 - 10	m2 pr elev	
	BTA	BRA	Elevtall		
Sum areal	3048	2315	44	53	9 - 13
Hauan Skole			1 - 7	m2 pr elev	
	BTA	BRA	Elevtall		
Sum areal	874	779	70	11	9 - 13

# Arealutnyttelse barnehage Fauske kommune

<b>Valnesfjord Barnehage</b>			3 avd	m2 pr barn	Normtall
	BTA	BRA	Barnetall		
Sum areal	378	362	54	7	8 - 10
<b>Kosmo barnehage</b>			1,5 avd	m2 pr barn	Normtall
	BTA	BRA	Barnetall		
Sum areal	143	136	25	5	8 - 10
<b>Vestmyra Hvit</b>			4 avd	m2 pr barn	
	BTA	BRA	Barnetall		
Sum areal	894	864	72	12	8 - 10
<b>Vestmyra Rød</b>			3 avd	m2 pr barn	
	BTA	BRA	Barnetall		
Sum areal	398	381	54	7	8 - 10
<b>Hauan Barnehage</b>			2 avd	m2 pr barn	
	BTA	BRA	Barnetall		
Sum	310	281	30	9	8 - 10
<b>Sulitjelma barnehage (eksisterende)</b>			1,5 avd	m2 pr barn	
	BTA	BRA	Barnetall		
Sum areal	232	218	25	9	8 - 10
<b>Erikstad barnehage (eksisterende)</b>			2 avd	m2 pr barn	
	BTA	BRA	Barnetall		
Sum areal	243	229	36	6	8 - 10

# Leiekostnader i dag – hva koster egentlig innleide bygg ?

Lokasjon	M2	Leiekostnad	FDVU(500/m2/år)
Erikstad barnehage	425	648 000	212 500
Hellandbygget (familiesenter) Kontor	610	586 000	305 000
Fauske storkjøkken(i diplomgården	650	1 200 000	325 000
Diplomgården (barneværn rus og psy	566	538 000	283 000
Hauan Grendehus(sfo + gym	579	572 000	289 500
Saltens Bilruter - driftsbygn.(garasje)	900	600 000	450 000
Kulturskolen(øvingslokale)	338	330 012	169 000
Edwardsengården (rkk/ppt)(refunderbare kos	396	327 000	198 000
Skolepaviljonger	223	324 000	111 500
Frivillig sentralen		65 000	30 000
Integrering(henriksenbygget)		600 000	500 000
		5 790 012	2 343 500
<b>Totalkostnad for Fauske Kommune</b>			<b>8 133 512</b>

+200 000.- + FDVU

# Arealbehov i nye lokasjoner- netto tall

## Arealbehov «Familiens hus»

Aktivitet	Ant rom	M2
Familiesenter	16	148
PPT	8	69
Barneværn	12	98
Fellesrom	14	236
Totalt netto	50	551

## Arealbehov Integrering

Arealbehov	Ant. Rom	M2
Integrering-skoledel	13	560
Integrering-helse/oppveks	10	100
Totalt netto	23	660



# TILPASNINGSDYKTIGHET

Tilpasningsdyktige bygninger kan også kalles miljøriktige bygninger side det krever lite resurser for å tilpasse dem til annen bruk, en tilrettelagt endring.

**Elastisitet** er evnen en bygning har til å møte vekslende behov for større eller mindre arealer; organisering av rommene og funksjonsseparering, brannalarm, sprinkling etc.

**Generalitet** er evnen en bygning har til å møte vekslende funksjonelle krav uten å forandre egenskaper: sonebasert elforsyning, vann, ikt, takhøyde

**Teknisk grid** som svarer til mulige arbeidsplassposisjoner og med høy funksjonalitet

**Fleksibilitet** er evnen en bygning har til å møte vekslende funksjonelle krav gjennom å forandre egenskaper. Modularitet, plug and play innvendige systemvegger, himlingssystemer(modulære)

	Valgt løsning / beste løsning (nåverdier)		Dagens løsning / alternativ løsning (nåverdier)	
<b>Skolestruktur Fauske sentrum</b>				
<b>Totale livssyklus kostnader 40 års periode</b>	kr	<b>290 668 608</b>	kr	<b>379 226 628</b>
Investeringer	kr	272 194 000	kr	75 774 000
FDVU kostnader egne bygg	kr	296 805 521	kr	311 642 555
Ekstern husleie				
Gvinster av endringer i tjenesteproduksjon/samløslisering	-kr	244 130 901		
Eksterne leieinntekter				
Oppgraderinger etter 30 års drift				
Salgsaspekt	-kr	26 400 000		
<b>Skolestruktur Valnesfjord skole og flerbrukshall</b>				
<b>Totale livssyklus kostnader 40 års periode</b>	kr	<b>228 607 146</b>	kr	<b>241 707 805</b>
Investeringer	kr	137 789 803	kr	143 142 170
FDVU kostnader egne bygg	kr	84 853 905	kr	88 553 632
Ekstern husleie				
Gvinster av endringer i tjenesteproduksjon/samløslisering				
Eksterne leieinntekter				
Oppgraderinger etter 30 års drift	kr	11 297 416	kr	11 789 996
Salgsaspekt	-kr	5 333 978	-kr	1 777 993
Restverdi				

+ 110 Mkr

+ 13 Mkr

	Valgt løsning / beste løsning (nåverdier)		Dagens løsning / alternativ løsning (nåverdier)	
<b>Nytt teknisk driftsbygg</b>				
<b>Totale livssyklus kostnader 40 års periode</b>	kr	<b>126 418 202</b>	kr	<b>127 278 958</b>
Investeringer	kr	121 051 664	kr	66 631 638
FDVU kostnader egne bygg	kr	43 013 050	kr	49 781 132
Ekstern husleie			kr	11 967 455
Gevinster av endringer i tjenesteproduksjon/samlokalisering	-kr	2 946 225		
Eksterne leieinntekter	-kr	9 149 766		
Oppgraderinger etter 30 års drift	kr	7 940 574	kr	7 851 636
Salgsaspekt	-kr	17 779 927	-kr	1 777 993
Restverdi	-kr	15 711 168	-kr	7 174 910
<b>Allaktivitetshuset (hvor stort areal kan vi bygge gitt investeringsramme og totale livssyklus kostnader Svar: 1845 m2 /2060 m2 eller 2340 m2 avhengig av prosjekt-kostnad)</b>				
<b>Totale livssyklus kostnader 40 års periode</b>	kr	126 221 638		
Investeringer	kr	117 831 731		
FDVU kostnader egne bygg	kr	25 055 502		
Ekstern husleie	-kr	4 617 274		
Gevinster av endringer i tjenesteproduksjon/samlokalisering				
Eksterne leieinntekter				
Oppgraderinger etter 30 års drift	kr	3 281 815		
Salgsaspekt	-kr	8 889 964		
Restverdi	-kr	6 440 172		

+ 0,9 Mkr

**Oversikt over bedriftsøkonomiske effekter av anbefalt eller beste løsninger sammenlignet mot dagens løsning eller alternativ løsning**

	Valgt løsning / beste løsning (nåverdier)		Dagens løsning / alternativ løsning (nåverdier)		
<b>Barnehagestruktur Fauske sentrum</b>					Differanse
<b>Totale livssyklus kostnader 40 års periode</b>	kr	<b>62 128 563</b>	kr	<b>94 603 029</b>	kr 32 474 466
Investeringer	kr	28 447 073	kr	9 296 823	
FDVU kostnader egne bygg	kr	57 591 928	kr	20 589 556	
Ekstern husleie			kr	81 399 555	
Gevinster av endringer i tjenesteproduksjon/samløsløsning	-kr	21 787 890	kr	-	
Eksterne leieinntekter					
Oppgraderinger etter 30 års drift	kr	9 124 367	kr	3 976 571	
Salgsaspekt	-kr	2 745 425	-kr	17 204 663	
Restverdi	-kr	10 018 875	-kr	3 454 813	

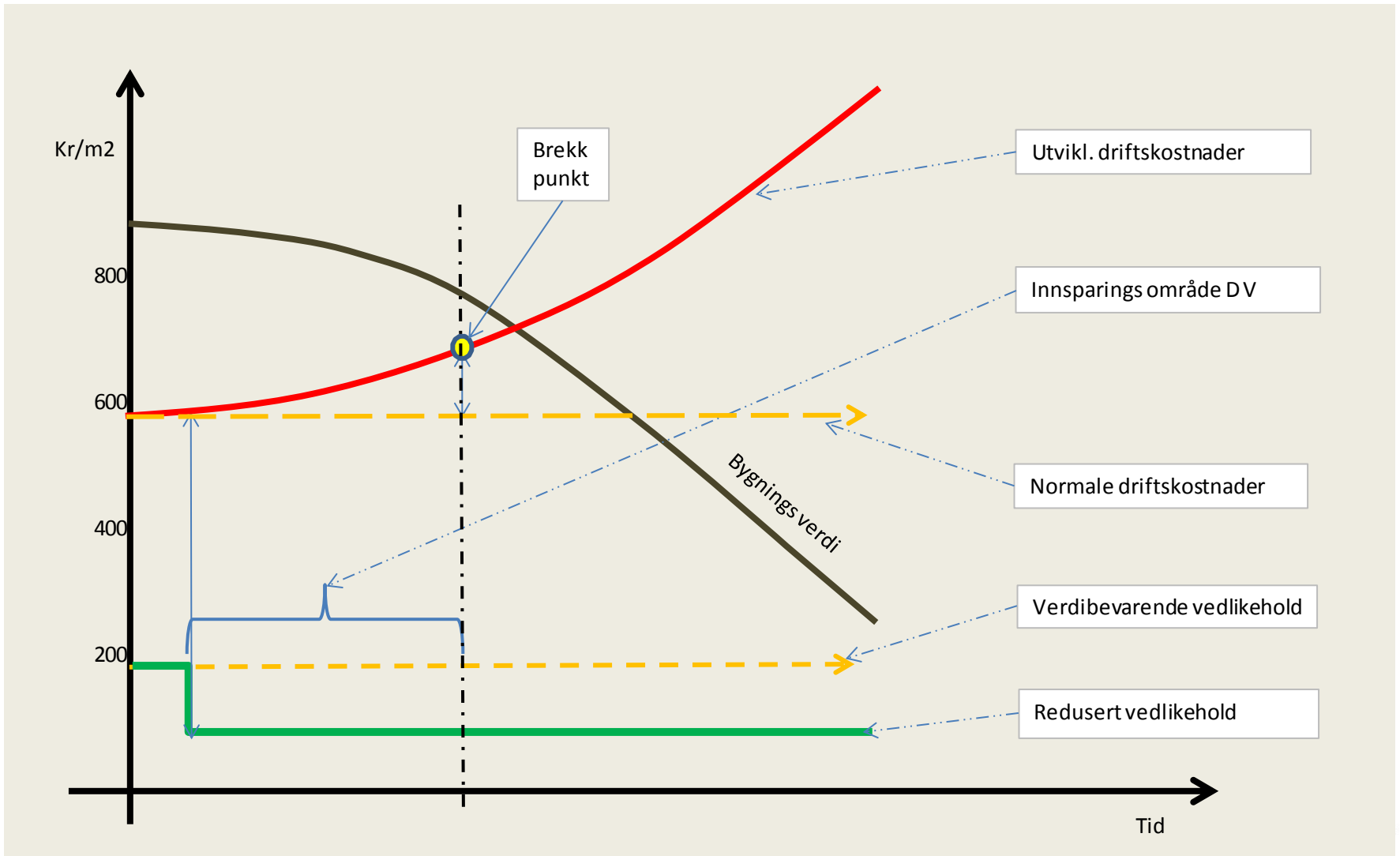
**Oversikt over bedriftsøkonomiske effekter av anbefalt eller beste løsninger sammenlignet mot dagens løsning eller alternativ løsning**

	Valgt løsning / beste løsning (nåverdier)		Dagens løsning / alternativ løsning (nåverdier)		
<b>Skole-/barnehagestruktur Sulitjelma</b>					Differanse
<b>Totale livssyklus kostnader 40 års periode</b>	<b>kr</b>	<b>1 977 001</b>	<b>kr</b>	<b>12 601 709</b>	kr 10 624 708
Investeringer	kr	1 977 001	kr	7 257 611	
FDVU kostnader egne bygg			kr	4 585 722	
Ekstern husleie					
Gvinster av endringer i tjenesteproduksjon/samlokalisering					
Eksterne leieinntekter					
Oppgraderinger etter 30 års drift			kr	758 376	
Salgsaspekt					

Totale innsparinger som følge av  
Strategiske areal og eiendomsplan i et  
LCC perspektiv er

Kr. 180 000 000.-

# VERDI, DRIFT --- VEDLIKEHOLD



# HVORFOR FOKUS PÅ EIENDOMSFORVALTNING ?

- Fokus på vedlikehold og utvikling av eiendommene
- Kontroll og oversikt over eiendomsmassen
- Kostnader for disse eiendommene
- Selvstendig budsjettområde - økonomi
- Profesjonalisering av eiendomsforvaltning
- Utnyttelsesgrad av eide arealer



# FAUSKE EIENDOM KF

Boligkontoret

## **VI SKAL JOBBE FOR AT VI:**

- **har rett bolig på rett plass**
- **braker statlige støtteordninger og virkemidler maksimalt**
- **bidrar til at det private markedet fungerer**
  - Rett prissetting
  - Forenkle veien til selvbygging
  - Ikke subsidiering
- **rett kostnadsdekkende husleie som gir rom for et godt verdibevarende vedlikehold til rett tid**

# STATUS

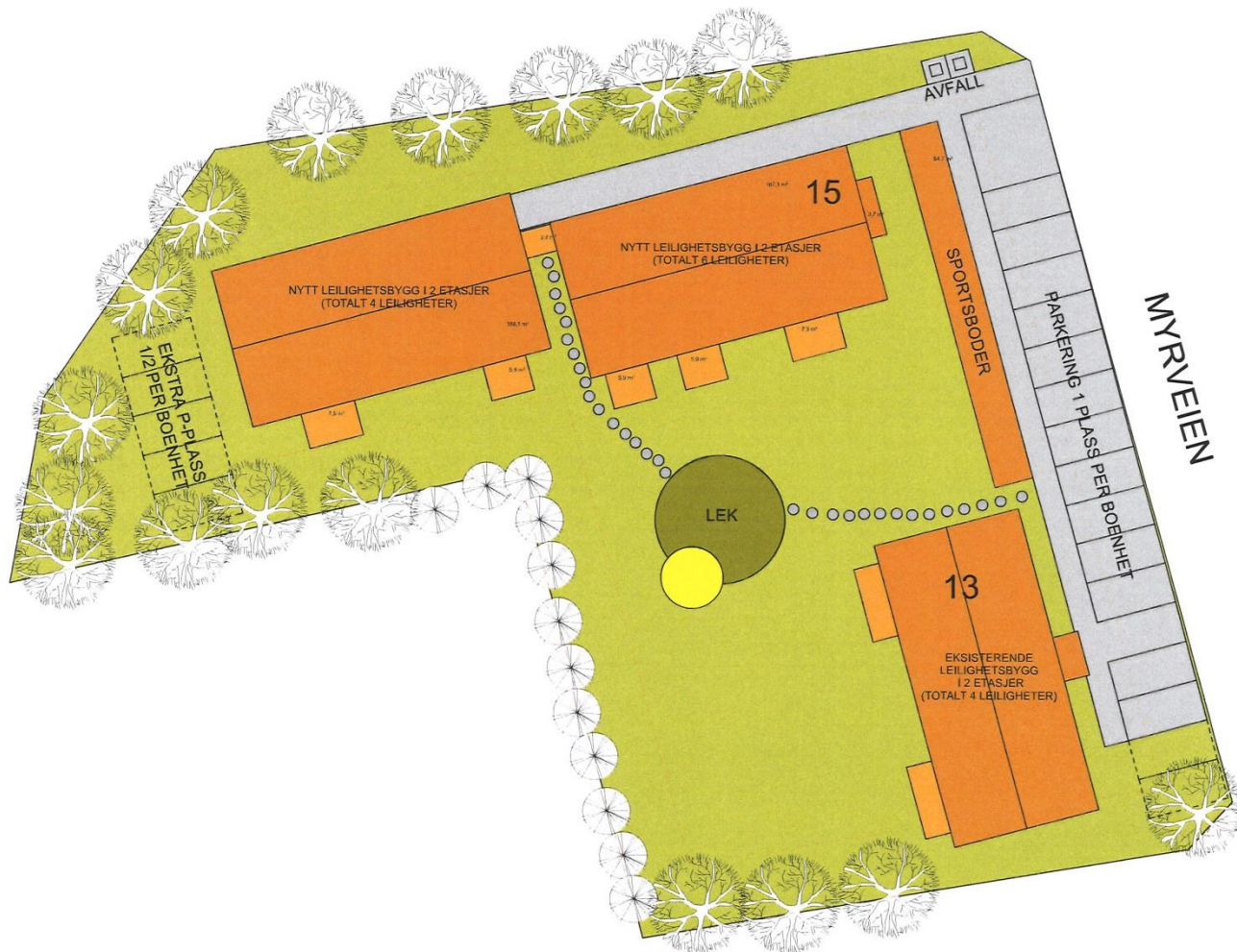
Vi har pr. i dag 110 boliger som vi leier ut. Dette er eneboliger, leiligheter i borettslag og boliger innleid til videre utleie.

3 prosjekter under utredning nå, dette vil gi 17 nye boenheter. De nye boenhetene tenkes fordelt med halvparten til flyktninger og halvparten til andre vanskeligstilte.

# MYRVEIEN 15

Fauske kommune hadde tidligere 2, 4-mannsboliger i Myrveien. Den ene brant og ble totalskadet i oktober 2014 – Myrveien 15.

Vi planlegger nå å erstatte den nedbrente 4-mannsboligen med en bolig med 10-boenheter. Boligene blir fordelt over 2 bygg.



5151936 - Myrveien 15, Fauske - Alternativ med 10 nye leiligheter - **Situasjonsplan** - 16.09.2015 - 1:250

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

# TAREVEIEN 18

På denne tomte stod det tidligere kommunale boliger, disse ble revet da de var i svært dårlig forfatning.

Tomta som er valgt for disse boligene er i kommunal eie – og er i kommunedelplanen for Fauske regulert til boligformål. Tomta ligger i Tareveien. Tomta er 788m<sup>2</sup>, 15% av dette kan bebygges, det inngår ikke garasje i dette arealet. I følge vår byggesaksbehandler kan vi søke om 25% utnyttelse og dette vil bli innvilget. Det kan bygges i 2 etg., uten at høyde er spesifisert.



Tomteareal: ca 788 m<sup>2</sup>  
 BYA: 178,9 m<sup>2</sup> (eks. parkering)  
 %BYA: 22,7%  
 BRA pr. enhet: 50 m<sup>2</sup>

5154956 - Tareveien 18 - **Situasjonsplan** - 16.09.2015 - 1:200

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av et oppdrag som fremgår nedenfor.  
 Oppdragsgiver er JACOBSON AS. Dokumentet er bare ment som oppdragsnotis.  
 Det er ikke avsett til bruk som grunnlag for annen beslutning eller forberedelse av andre dokumenter.







# ERIKSTADTUNET

Tomta som er valgt for disse boligene er i kommunal eie – og er i kommunedelplanen for Fauske regulert til boligformål. Tomta ligger på Erikstad ved Erikstadtunet. Adresse er Erikstadtunet 4. Tomta er 800,5.

Reguleringsbestemmelsene sier i utgangspunktet at det skal føres opp enebolig med garasje. Vi vil be om en dispensasjon fra dette kravet, evt. gjennomføre en ny regulering av vår tomt. Fauske Eiendom KF vil møte enhet plan/utvikling så snart det lar seg gjøre.



Tomteareal: ca 786 m<sup>2</sup>  
 BTA: 136 m<sup>2</sup>  
 BYA: 206,9 m<sup>2</sup> (inkl. parkering)  
 %BYA: 26,32%

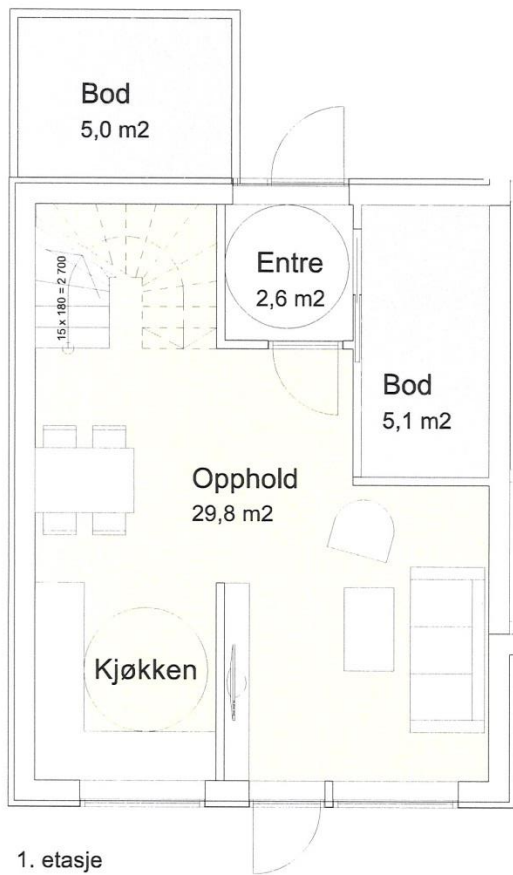
BRA pr. enhet: 77 m<sup>2</sup>

N:\5154959\5154959\Bilder\Kart\Kart\Kart\5154959 Erikstødtunet 4 - 3 arealplan - A1 - 30mm - 12.40 - 16. september 2015

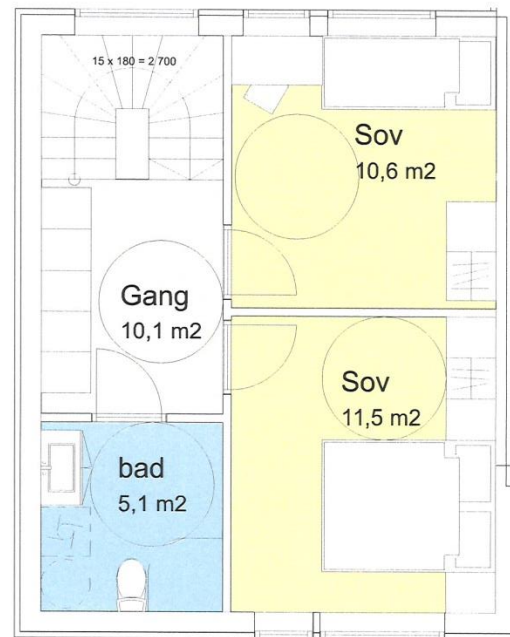
5154959 - Erikstødtunet 4 - **Situasjonsplan ALT 1** - 16.09.2015 - 1:200

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





1. etasje



2. etasje

5154959 - Erikstادتunet 4 - Planer m50 - 16.09.2015.- 1:50

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

Norconsult   
seksjon Arkitektstudio

# ØVRIGE PRIORITERTE PROSJEKTER:

## Boligsosial handlingsplan

- I gang med en stor kartleggingsjobb
- oversikt over hva vi har
- oversikt over hva vi trenger i dag
- oversikt over hva vi trenger framover
  
- Analysefase
- Gjennomgang av funn fra kartleggingsfasen
  
- Utredningsfase
- Gjennomgang av funn og forslag til tiltak
  
- Politisk behandling første halvdel av 2016

# FORTS. PRIORITERTE PROSJEKTER

## Leie til eie

Leietakere i kommunale og private boliger kan gis startlån for å ha mulighet til å finansiere egen bolig.

## Samhandlingsavtaler

- Forpliktende avtaler mellom Fauske Eiendom KF og enheter i kommunen med klar ansvarsfordeling for hva som forventes av Fauske Eiendom KF og hva som forventes av enheten.
- Foreløpig er forslag klar for:
- Rus- og psykisk helsetjeneste
- Integreringsenheten
- barneverntjenesten