

# Frå forfall til fornying

*Strategi for eigedomsforvaltning i Vaksdal kommune*



06.11.2015



## Innhold

1	Innleiing .....	2
2	Definisjonar .....	2
3	Situasjonen i dag .....	3
3.1	Overblikk .....	3
3.3	Historiske kostnader og finansiering.....	5
3.3	Tilstand og vedlikehaldsetterslep .....	6
3.4	Anbefalte kostnader til eigedomsforvaltning .....	7
4	Mål og strategi for kommunale bygg.....	14
4.1	Vedlikehaldsetterslep .....	14
4.2	Mål og strategiar mot 2020 .....	15
4.3	Alternativ for fornying 2020.....	16
4.4	Plan for gjennomføring .....	17
4.4.1	Vedlikehaldsplanlegging .....	17
4.4.2	Vedlikehaldsetterslep .....	19
4.4.3	Berekraftig verdibevarande vedlikehald.....	19
5	Vedlegg .....	20
5.1	Byggdatabase .....	20
5.2	Lenker.....	22

## 1 Innleiing

Bygningsmassen i Vaksdal kommune representerer ein gjenkjøpsverdi på om lag 1,5 milliardar kroner. Bygningane er ein avgjerande innsatsfaktor for all kommunal tenesteyting. Dårlige bygningar påverkar arbeidsmiljø og dermed også effektivitet og sjukefråvær. Utvikling av lover og tenester endrar krav til korleis våre bygg bør utformast.

I 2013 gjennomførte KPMG på oppdrag av Vaksdal kommune ein forvaltningsrevisjonen for bygg og veg som peikte på at det var trong for meir kunnskap om vedlikehaldsetterslepet.

Som ein oppfølging av forvaltningsrevisjonen frå 2013 er Vaksdal kommune i gang med ein kartlegging av tilstand for alle kommunale bygg. Kartlegging av bygg for oppvekst i første halvår 2015 synte eit vedlikehaldsetterslep på 307 millionar kroner, kor Dale barne- og ungdomskule stod for 60 % samla etterslep for oppvekst.

For å bremse forfallet og gradvis starte på vegen mot ein bygningsmasse som innehar riktig kvalitet og standard, og som ein har økonomi til å vedlikehalde, må ein ha kunnskap om;

- Bygningsmessige krav og ønskjer til brukarar og leigetakarar,
- talfesta informasjon om areal og volum,
- tilstand og investeringsbehov,
- og ikkje minst ein oppfølging av utviklinga over tid.

## 2 Definisjonar

Forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling (FDVU) er sentralt i all eigedomsforvaltning og bør difor forklarast litt nærare:

- Forvaltning:** Dette omfattar aktiviteter i eigedomsforvaltninga knytt til administrasjon, forsikringar av bygg og pålagte skatter og avgifter knytt til bygg, og som typisk er forbruksuavhengig av om bygg er i drift eller ikkje. Vidare inngår utgifter til administrasjon av leigetilhøve, husleige og dei areal som forvaltningsavdeling og driftsavdeling nyttar, service/brukarkontakt, internkontroll med vidare.
- Drift:** Som driftsaktiviteter vert rekna dagleg drift som reinhald, vakthold, sikring, energi samt vatn, avløp og renovasjon. Avskrivningar av eigne bygg inngår også.
- Vedlikehald:** Omfattar utgifter til planlagt vedlikehald og utskiftingar, det vil seie arbeid for å hindre forfall som følgje av jamn og normal slitasje. Skillet mellom vedlikehaldsutgifter og utgifter til utvikling/investering er definert i Kommunal rekneskapsstandard (F) nr. 4 *Avgrensinga mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet*, sjå [www.gkrs.no](http://www.gkrs.no).
- Utvikling:** For at ein anskaffing skal rekast som ein investering, må den koste minst 100 000,- kroner og ha ein levetid på minst 3 år. For bygg må ein vurdere om anskaffinga er ein påkostning (og dermed ein investering) når den aukar bruksverdien eller bruksområdet, kapasiteten eller funksjonaliteten.

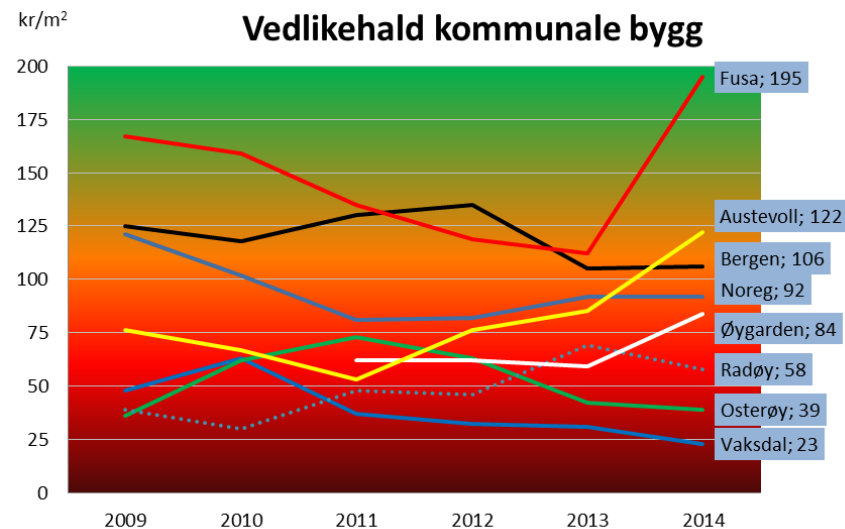
### 3 Situasjonen i dag

#### 3.1 Overblikk

Vaksdal kommune har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av 82 bygg med eit samla areal i overkant av 44 000 m<sup>2</sup>. Det operative ansvaret er lagt til eining for Samfunnsutvikling. Ein skule, utleigebustad eller eit sjukeheim kan bestå av fleire bygg.

Tabell 1: Kommunale bygg i Vaksdal per 1. oktober 2015.

Type bygg		
6	Skuler	14 200 m <sup>2</sup>
5	Barnehagar	2 800 m <sup>2</sup>
5	Helsebygg	10 200 m <sup>2</sup>
14	Utleigebustader	3 900 m <sup>2</sup>
6	Kulturbygg	2 300 m <sup>2</sup>
4	Idretts- og svømmeanlegg	4 100 m <sup>2</sup>
2	Administrasjonsbygg	3 300 m <sup>2</sup>
2	Brannstasjonar	300 m <sup>2</sup>
31	Andre bygg	3 300 m <sup>2</sup>
<b>Totalt</b>		<b>44 400 m<sup>2</sup></b>



Figur 1: Kostnader til vedlikehold perioden 2009-2014, KOSTRA.

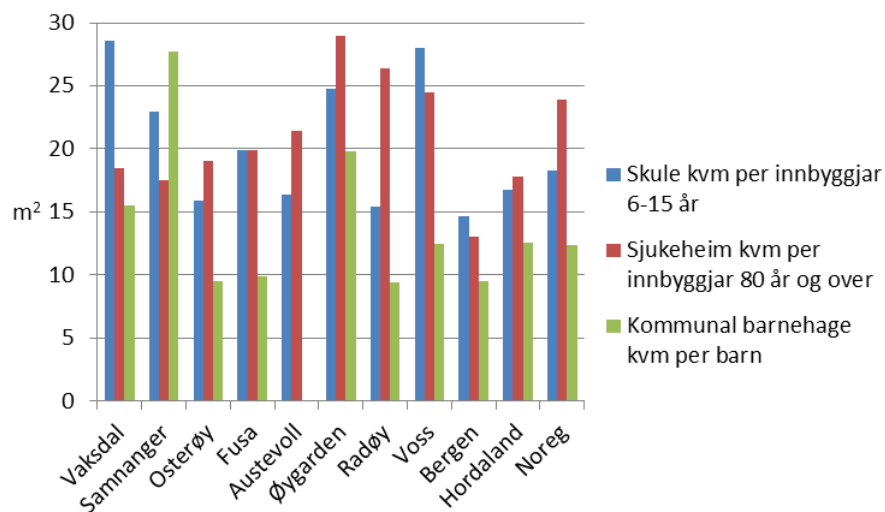
Nøkkeltal frå KOSTRA syner at Vaksdal i 2014 brukte 23 kr/m<sup>2</sup> på

vedlikehold av kommunale bygg. Dette er ¼ av landsgjennomsnittet, og berre to kommunar i Hordaland brukte mindre på vedlikehold av kommunale bygg enn Vaksdal i 2014.



Messo, eit viktig kulturminne

Anbefalt verdi for eit verdibevarande vedlikehald vart i 2013<sup>1</sup> anslått til 200 kr/m<sup>2</sup>.



Figur 2: Areal effektivitet fremålsbygg, KOSTRA 2014.

Vaksdal kommune har ein stor bygningsmasse i høve til folketalet. Delar av bygningsmassen er lite arealeffektiv og ueigna til dei krav som vert stilt i dag. Særskilt gjeld dette skule med eit gjennomsnittleg areal på 28 m<sup>2</sup> for kvar elev, der areal går tapt i lange korridorar og lite fleksible løysingar. Fleire av skulebygga er berre i liten grad tilpassa krav til universell utforming.

I perioden 1. januar 2010 til 1. oktober 2015 var det ein netto tilvekst på 4,5 % i kommunal bygningsmasse. I 2013 vart det gjort ein større avhending ved sal av høgbygget, medan ein hadde ein stor tilvekst i 2014 med Turbinen fleirbrukshall samt nye barnehagar på Stanghelle og Vaksdal.

### Kommunal bygningsmasse (m<sup>2</sup>)

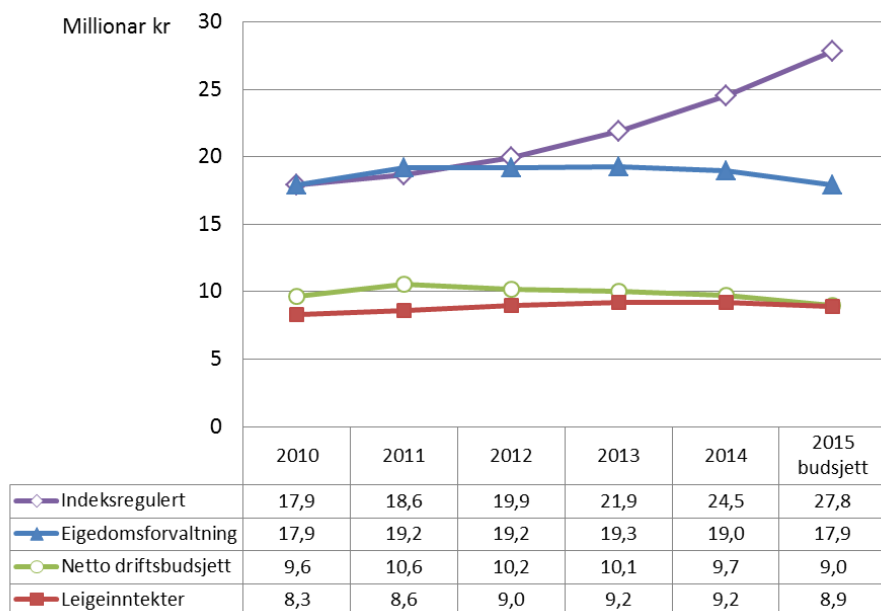


Figur 3: Endring i kommunal bygningsmasse i perioden 2010 – 01.10.2015

<sup>1</sup> Multiconsult, Statsbygg, Forsvarsbygg m.fl. 2010, revidert 2013.

### 3.3 Historiske kostnader og finansiering

Eigedomsforvaltning i Vaksdal kommune vert finansiert ved leigeinntekter samt netto driftsbudsjettet til kommunen. I 2014 vart det nytta 19 millionar kroner til eigedomsforvaltning.

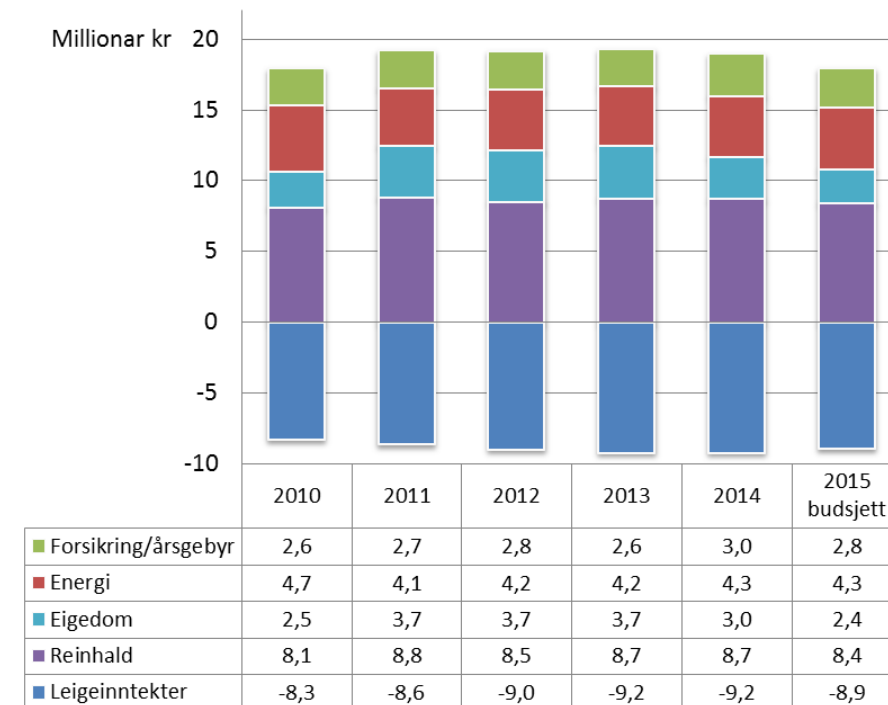


Figur 4: Finansiering av eigedomsforvaltning i Vaksdal kommune.

Netto driftsbudsjett har vore redusert kvart år sidan 2011, medan leigeinntektene har vore stabil stabile, og i 2015 er andelen frå netto driftsbudsjett og leigeinntekter jamnstore.

Budsjett for eigedomsforvaltning er 17,9 millionar kroner, det same som i 2010. Justert for prisstigning svarer dette til ein reell reduksjon på 10 millionar kroner i perioden 2010-2015.

Som det går fram av figuren under har hovudkomponentane i eigedomsforvaltninga vore relativt stabile i perioden 2010-2014. Energikostnadene var høge i 2010 på grunn av en uvanlig kald vinter dette året.



Figur 5: Kostnader og inntekter i perioden 2010 – 2015.

Vi gjer merksam på at det kan vere feilkjelder i historisk rapportering og rekneskapsføring. Riktig rapportering av kostnader og ressursbruk er viktig for ein god og effektiv eigedomsforvaltning.

### 3.3 Tilstand og vedlikeholdsetterslep

Det er sett i verk ein kartlegging av tilstand og vedlikeholdsetterslep for kommunale bygg med følgjande framdrift:

Tabell 2: Framdrift for kartlegging av tilstand for kommuneale bygg.

Type bygg	Framdrift
Oppvekst	mai 2015
Sjukeheimar med omsorgsbustader	desember 2015
Utleigebustader	1. halvår 2016
Kulturbygg	1. halvår 2016
Administrasjonsbygg	2. halvår 2016



Tilstand av dei kommunale bygga vert vurdert ved bruk av Norsk Standard 3424, samt NS\_EN 16096 for kulturminne.

#### Tilstandsgrader

##### Tilstandsgrad 0: Ingen symptom:

Tilfredsstillande teknisk-, godt innemiljø- og funksjonell standard.

##### Tilstandsgrad 1: Svake symptom:

Teknisk standard med svakheter, men ingen utbetningspålegg. Innemiljø med visse svakheter. Funksjonell standard med noen svakheter.

##### Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptom:

Trong for viktige tekniske utbetningar. Innemiljø med vesentlege svakheter. Funksjonell standard med store svakheter.

##### Tilstandsgrad 3: Kraftige symptom:

Store tekniske pålegg om utbetring. Innemiljø ikkje tilfredsstillande. Vesentleg manglar i funksjon.

Samla vedlikeholdsetterslep mindre enn 10 år for skulebygg er 258 millionar kroner. Dale barne- og ungdomskule utgjer 70 % av etterslepet mindre enn 10 år..

For Dale barne- og ungdomskule er snittalderen 62 år, eldste bygget i drift er barneskuletrinnet på Dale frå 1936. Snittalderen for skulebygg er 45 år. Det nyaste bygget er Bergsdalen skule som er 39 år. Normal avskrivningstid for bygg er 40 år. For å forlengje levetida utover avskrivningstiden må ein rekne med vesentlege kostnader til utvikling. Når ein i dag planlegg prosjekt i bygg og anlegg er det god praksis å berekne livssyklus-kostnadene til objektet. I livssyklus-kostnadene tek ein også med kostnader til riving og/eller gjenvinning.



Med omsyn til mellom anna vedlikehald, reinhald, forsikring og energibruk er det potensiale for vesentleg innsparing i meir arealeffektive bygg.

Tabell 3: Tilstand og vedlikehaldsetterslep skular.

Skule	Tilstand	BRA	Byggjeår	Etterslep < 10 år	Etterslep < 10 år
Bygg	(1-4)	m <sup>2</sup>		mill. kr	kr/m <sup>2</sup> BRA
Dale barne og ungdomskule	3	6 788	1953	182	26 861
Vaksdal skule	2	1 470	1963	21	14 109
Vaksdal SFO	1	703	1974	7	10 071
Stanghelle skule	2	2 458	1975	21	8 401
Stamnes skule	1	1 006	1974	9	9 115
Eksingedalen skule og barnehage	1	684	1972	8	11 827
Bergsdalen skule	3	523	1976	10	19 254
<b>Sum skule</b>		<b>14 244</b>	<b>1970</b>	<b>258</b>	<b>18 122</b>
<b>Per år</b>			(snitt)		(snitt)



Skade på utvendig vindu, Dale barne- og ungdomsskule

Tabell 4: Tilstand og vedlikehaldsetterslep barnehagar.

Barnehage	Tilstand	BRA	Byggjeår	Etterslep < 10 år	Etterslep < 10 år
Bygg	(1-4)	m <sup>2</sup>		mill. kr	kr/m <sup>2</sup> BRA
Stamnes barnehage	1	197	1991	5	23 401
Dale barnehage	2	407	1987	13	32 948
Vaksdal barnehage, Jamne	1	382	1988	3	8 743
Vaksdal barnehage, Tveitane	0	662	2014	0	0
Stanghelle barnehage	0	1 047	2014	0	0
<b>Sum barnehage</b>		<b>2 695</b>	<b>1999</b>	<b>21</b>	<b>7 926</b>
			(snitt)		(snitt)

Barnehagane har ein snittalder på 16 år og god arealeffektivitet.



### 3.4 Anbefalte kostnader til eigedomsforvaltning

Det er to større prisbanker med erfaringstal for eigedomsforvaltning i Noreg:

- FDV-nøkkelen, Holte AS  
<http://holte.no/no/programvare/prosjektkonometri-fdv/fdv-nkkelen-bok>
- Norsk prisbok, Norconsult informasjonssystemer AS  
<https://www.norskprisbok.no>

Begge er gode oppslagsverk, men vi har valt å nytte Holte FDV-nøkkel då vi vurderer at den er Noregs beste og mest komplette oppslagsverk for prissetting og budsjettering av kostnader til Forvaltning, Drift, Vedlikehald og Utvikling. Fleire av landets største og mest profilerte eigedomsforvaltarane er blant brukarane, mellom anna Statsbygg. Det same gjeld for norske kommunar og fylkeskommunar, til dømes Oslo, Bergen og Trondheim.



Kommunerevisjonen i Oslo, i sin rapport 19/2009 på side 16 viser til FDV-nøkkelen som eit bransjeleiane oppslagsverk.

Kostnadene knytt til forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling (FDVU) for eksisterande eigedomsmasse kan ein grovt sett dele opp i følgjande faktorar:

<b>Forvaltning</b> Skatter og avgifter Forsikringar Administrasjon	<b>Drift</b> Dagleg drift Reinhold Energi
<b>Vedlikehald</b> Planlagt vedlikehald	<b>Utvikling</b>

Det varierer frå kommune til kommune korleis kostnadene til FDVU fordeles i ulike einingar, føretak og eventuelt private. Sjølv om den organisatoriske samansetninga kan være nokolunde lik frå ein kommune til en anna kan det likevel vere store forskjellar knytt til kor dei einkilde kostnadene vert ført.

Det er difor ikkje alltid like enkelt å samanlikne kostnadstall for Vaksdal kommune opp mot andre kommunar, det vert her helt essensielt å samtidig vurdere kostnadstall opp mot dei andre faktorene.

For Vaksdal kommune har det administrative ansvaret for eigedomsforvaltning vore noko spreidd på dei ulike tenesteområda. Vidare har interne tenester som til dømes vaktmester vore fakturert internt.



Vaksdal skule, ytterplater av asbest som er slitt.

Ved å samle alle element som inngår i eideomsforvaltning i ein eining og slutte med unødvendig internfakturering kan ein reindyrke rolla som eideomsforvaltar og dermed få ein meir effektiv og heilskapleg eideomsforvaltning.

Fram til vi har ferdigstilt tilstandskartlegginga av bygningsmassen har vi valt å nytte nøkkeltall for FDV-kostnader, i denne samanheng har det vært naturleg å nytte Holte Byggsafe FDV-nøkkelen 2015.

Med bakgrunn i rekneskapstall for 2014 og Holte Byggsafe FDV-nøkkelen frå 2015 har vi laget ein total kostnadsoversikt for eideomsforvaltning i Vaksdal kommune.

Disse nøkkeltallene er veiledende basert på en rekke forutsetninger, det er viktig å poengtere at det kan være større eller mindre avvik fra disse nøkkeltallene eksempelvis grunna alder på bygga, kompleksitet,

verneverdige bygg etc. Holte FDV-nøkkelen nyttar ein noko ulike namn på type bygg i høve til dei namn Vaksdal kommune nyttar, dette har ikkje noko å sei reint praktisk.

Kommunane Trondheim og Bergen kommune har i mange år jobba målretta for å stoppe forfallet for bygningsmassen Som eit ledd i å kunne oppnå dette nyttar Bergen kommune Holte FDV-nøkkelen for ***middels kostnadsnivå***.

Vi har difor valt å ta utgangspunkt i Holte Byggsafe FDV-nøkkelen 2015, og da blir nøkkeltall for FDV-kostnadene som oppstilt i tabellane 5-8.

Tabell 5: Driftskostnader basert på tall frå Holte Byggsafe FDV-nøkkelen 2015. (Tall oppgitt i kroner/kvadratmeter).

Byggkategori	Vaktmestertjenester			Energi			Reinhold			Samla nøkkeltal		
	Låg	Middels	Høg	Låg	Middels	Høg	Låg	Middels	Høg	Låg	Middels	Høg
Barnehage	46,20	92,10	140,03	97,53	90,61	84,85	506,33	734,78	1028,51	650,06	917,49	1253,39
Skule	47,2	99,96	154,7	157,52	140,22	134,12	383,01	577,12	830,46	587,73	817,30	1119,28
Idrettshall, handball	28,88	57,74	88,75	160,02	150,41	146,93	182,4	324,21	577,98	371,30	532,36	813,66
Svømmehall	30,77	63,34	98,11	183,36	171,07	167,23	180,73	333,18	596,54	394,86	567,59	861,88
Kulturhus	31,44	61,46	92,96	163,09	156,52	170,36	262,99	438,89	739,64	457,52	656,87	1002,96
Rådhus	38,79	80,77	124,36	186,04	175,42	170,37	154,53	302,36	503,91	379,36	558,55	798,64
Sjukeheim - bufelleskap	35,8	76,9	119,52	190,08	164,21	150,33	121,71	223,81	389,57	347,59	464,92	659,42

Tabell 6: FDVU kostnader basert på tall frå Holte Byggsafe FDV-nøkkelen 2015. (Tall oppgitt i kroner/kvadratmeter). Samla driftskostnader er overført frå tabellen over.

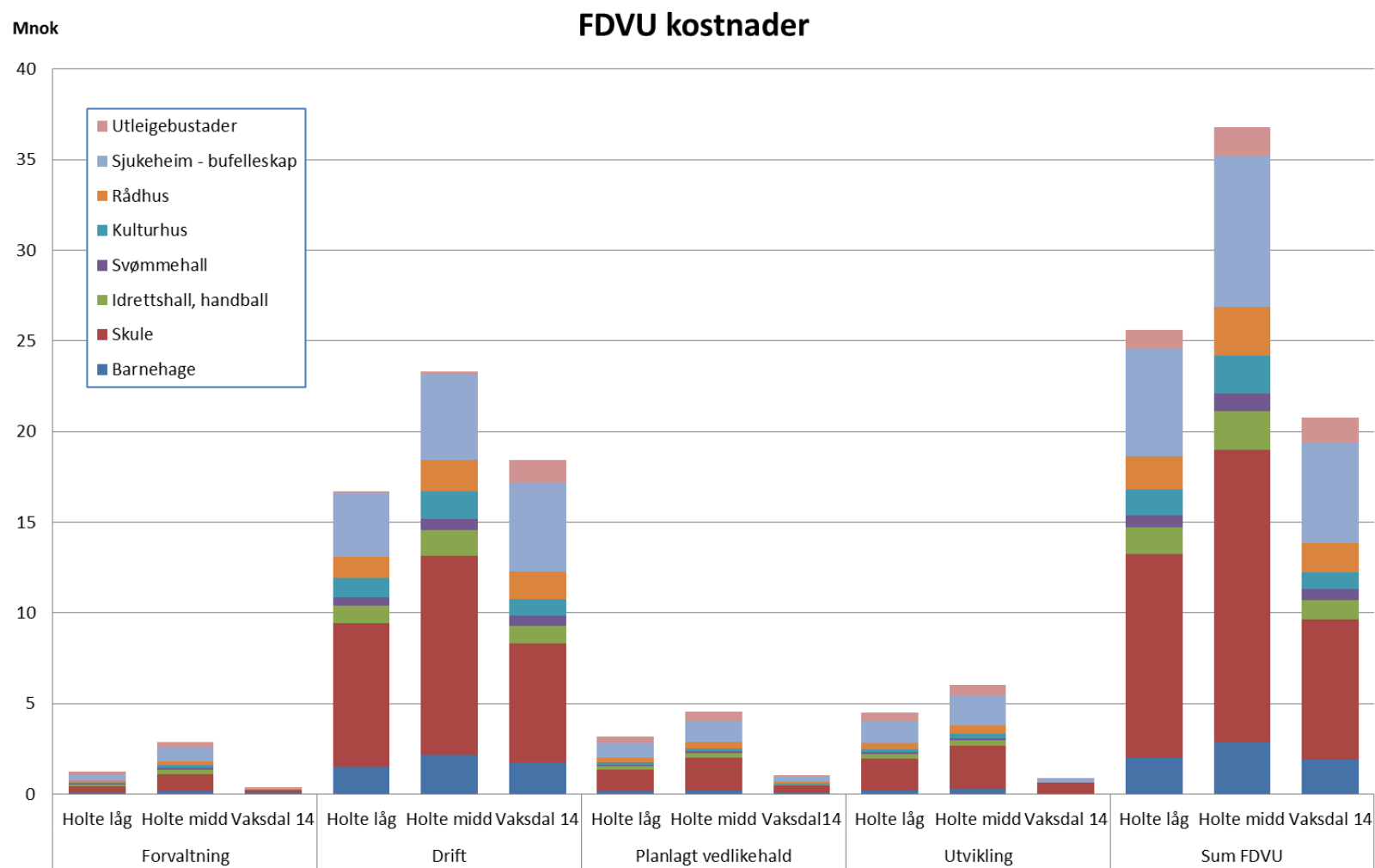
Byggkategori	Forvaltning			Drift			Planlagt vedlikehald			Utvikling			Samla nøkkeltal		
	Låg	Middels	Høg	Låg	Middels	Høg	Låg	Middels	Høg	Låg	Middels	Høg	Låg	Middels	Høg
Barnehage	28,73	73,62	145,59	650,06	917,49	1253,39	70,52	100,3	158,39	98,34	130,93	186,72	847,65	1222,34	1744,09
Skule	28,2	70,59	133,14	587,73	817,30	1119,28	89,59	132,38	207,8	130,7	176,39	252,32	836,22	1196,66	1712,54
Idrettshall, handball	31,44	86,52	154,99	371,30	532,36	813,66	64,65	88,64	134,88	84,36	110,34	156,42	551,75	817,86	1259,95
Svømmehall	63,55	88,88	139,92	394,86	567,59	861,88	81,13	113,91	176,83	85,36	113,75	164,39	624,90	884,13	1343,02
Kulturhus	28,89	65,82	121,43	457,52	656,87	1002,96	52,7	74,81	117,59	79,01	108,1	158,68	618,12	905,60	1400,66
Rådhus	27,57	62,92	121,53	379,36	558,55	798,64	78,76	109,07	167,87	108,32	145,27	211,47	594,01	875,81	1299,51
Sjukeheim - bufelleskap	35,8	76,9	119,52	347,59	464,92	659,42	80,7	114,5	181,15	119,05	159,64	231,79	583,14	815,96	1191,88
Utleigebustader	32,01	78,97	138,86	19,33	39,85	62,00	90,37	126,9	195,93	118,5	155,61	224,32	260,21	401,33	621,11

Tabell 7: Samanlikning av FDVU kostnader 2014 og tall frå Holte Byggsafe FDV-nøkkelen 2015. (Tal oppgitt i kroner/kvadratmeter).

Byggkategori	Forvaltning			Drift			Planlagt vedlikehald			Utvikling			Sum FDVU		
	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14
Barnehage	29	74	27	650	917	739	71	100	42	98	131	0	848	1222	808
Skule	28	71	9	588	817	488	90	132	28	131	176	49	836	1197	574
Idrettshall, handball	31	87	7	371	532	376	65	89	21	84	110	0	552	818	404
Svømmehall	64	89	10	395	568	514	81	114	29	85	114	0	625	884	553
Kulturhus	29	66	7	458	657	382	53	75	22	79	108	0	618	906	411
Rådhus	28	63	9	379	559	491	79	109	28	108	145	0	594	876	528
Sjukeheim - bufelleskap	36	77	9	348	465	481	81	115	27	119	160	25	583	816	542
Utleigebustader	32	79	11	19	40	326	90	127	19	119	156	0	260	401	355
Arealvekta middel kr m <sup>2</sup>	32	75	11	453	633	494	82	118	28	116	156	24	684	981	556
Avvik kr/m <sup>2</sup>	-21	-64		40	-139		-54	-90		-92	-132		-128	-425	
Andel %	34 %	15 %		109 %	78 %		34 %	24 %		21 %	15 %		81 %	57 %	

Tabell 8: Samanlikning av FDVU kostnader 2014 og tall frå Holte Byggsafe FDV-nøkkelen 2015. (Tal oppgitt i millionar kroner).

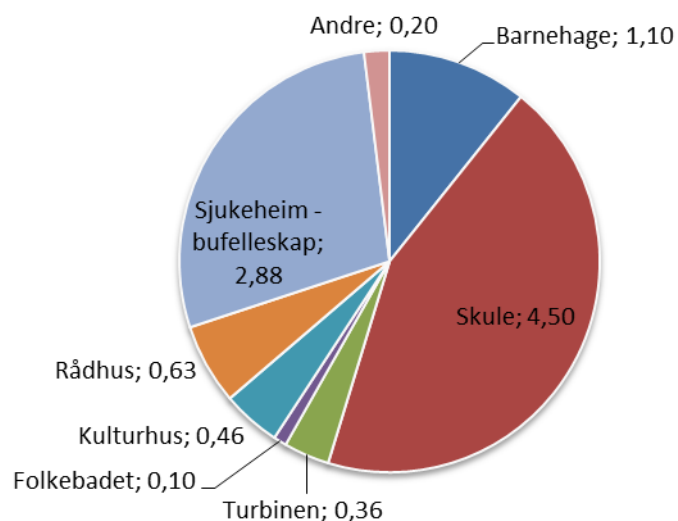
Byggkategori	Forvaltning			Drift			Planlagt vedlikehald			Utvikling			Sum FDVU		
	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14	Holte låg	Holte midd	Vaksdal 14
Barnehage	0,07	0,17	0,06	1,53	2,16	1,74	0,17	0,24	0,10	0,23	0,31	0,00	2,00	2,88	1,90
Skule	0,38	0,95	0,12	7,90	10,99	6,57	1,20	1,78	0,37	1,76	2,37	0,66	11,25	16,10	7,72
Idrettshall, handball	0,08	0,23	0,02	0,99	1,42	1,00	0,17	0,24	0,06	0,22	0,29	0,00	1,47	2,18	1,08
Svømmehall	0,07	0,10	0,01	0,42	0,61	0,55	0,09	0,12	0,03	0,09	0,12	0,00	0,67	0,95	0,59
Kulturhus	0,07	0,15	0,02	1,07	1,53	0,89	0,12	0,17	0,05	0,18	0,25	0,00	1,44	2,11	0,96
Rådhus	0,08	0,19	0,03	1,17	1,72	1,51	0,24	0,34	0,09	0,33	0,45	0,00	1,83	2,69	1,62
Sjukeheim - bufelleskap	0,37	0,78	0,09	3,55	4,74	4,91	0,82	1,17	0,28	1,21	1,63	0,25	5,95	8,32	5,53
Utleigebustader	0,12	0,31	0,04	0,08	0,16	1,27	0,35	0,49	0,07	0,46	0,61	0,00	1,01	1,57	1,39
Sum	1,24	2,89	0,40	16,70	23,32	18,44	3,17	4,55	1,05	4,50	6,03	0,91	25,61	36,78	20,80
Avvik mill kr	-0,84	-2,49		1,74	-4,88		-2,12	-3,50		-3,59	-5,12		-4,81	-15,99	
Andel %	32 %	14 %		110 %	79 %		33 %	23 %		20 %	15 %		81 %	57 %	



Figur 6: Samanstilling av FDVU kostnader Vaksdal 2014 og Holte Byggsafe 2015.

Kostnader til forvaltning, vedlikehald og utvikling var i 2014 på eit svært lågt nivå i høve til FDV-nøkkelen. I 2015 har ein som del av omlegging av tenestene auka frå opp frå 20 til 150 % årsverk innan eigedomsforvaltning. På driftsida har ein redusert med eitt årsverk.

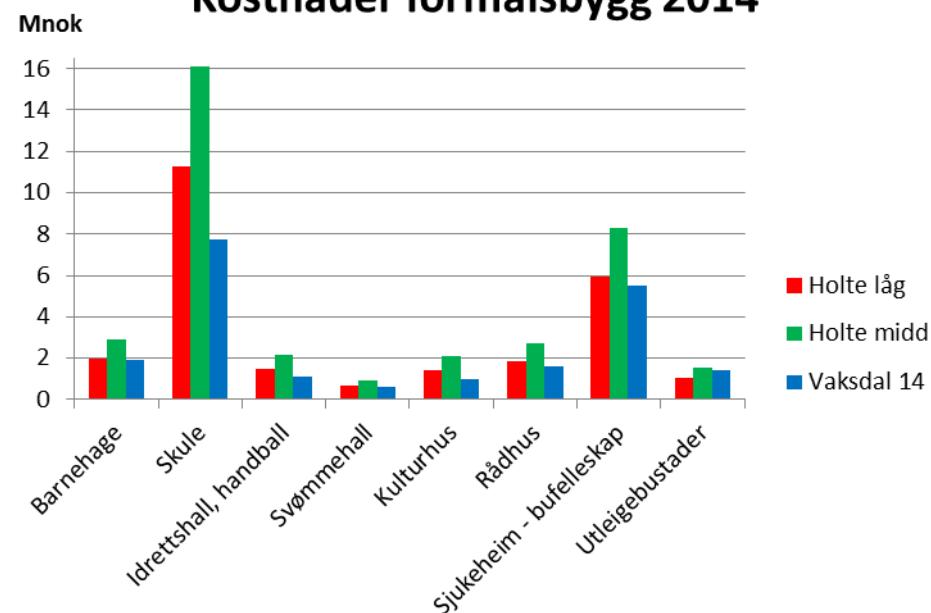
### Driftskostnader reinhald 2014



Figur 7: Driftskostnader reinhald 2014, tal i millionar kroner.

Vaksdal kommune har spesielt låge FDVU-kostnader til skular og kulturbygg med under halvparten av anbefalt middels kostnadsnivå.

### Kostnader formålsbygg 2014



Figur8: Kostnader til forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling for ulike formålsbygg i 2014.

**Skular og sjukeheimar** stod i 2014 for kring 2/3 av kostnadene til forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling:

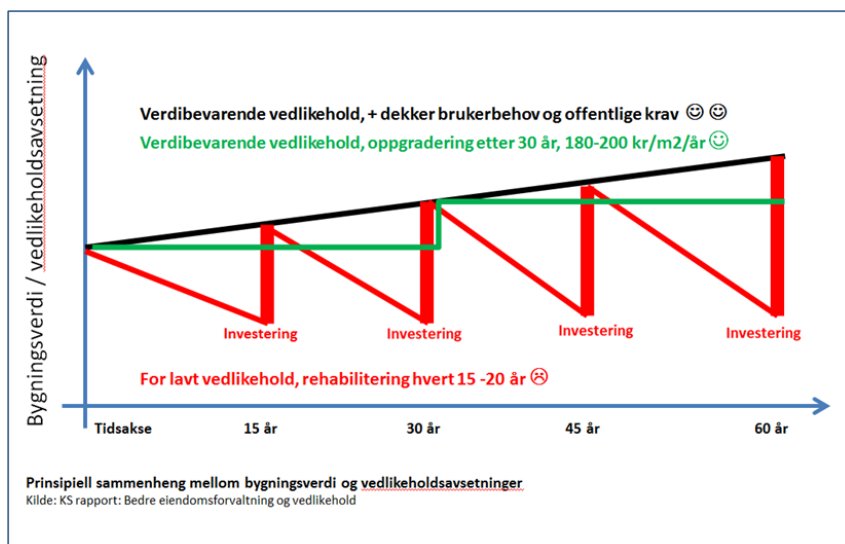
1. Skulebygg, 37 % (7,7 millionar kroner)
2. Sjukeheim – bufelleskap, 27 % (5,5 millionar kroner)

## 4 Mål og strategi for kommunale bygg

### 4.1 Vedlikeholdsetterslep

I løpet av 2015 vil tilstanden for meir 50 % av kommunal bygningsmasse vere kartlagt. Ein tar sikte på å fullføre kartlegginga i 2016.

Vedlikeholdsetterslepet for bygg for oppvekst i Vaksdal kommune kan ikkje løysast gjennom driftsbudsjettet til Vaksdal kommune. Forfallet er kome så langt at det i vesentleg grad må løysast gjennom investeringar (låneopptak). Det er fleire faktorar som gjør at kommunen ikkje har lukkast i eit systematisk arbeid for å prioritere tilstrekkeleg vedlikehold av kommunale bygg. Både organisering, styring og økonomisk prioritering.



Figur 9: Verdibevarande vedlikehald versus lågt vedlikehald.

Figuren syner at dersom vedlikehaldet ikkje vert ivareteke, vil verdien på bygga gradvis reduserast – fram til forfallet er kome så langt at det må gjennomførast større og lånefinansierte investeringar. Dette reduserer kommunen sine høve til andre nyinvesteringar og aukar samstundes finanskostandene til kommunen.

Denne måten å drive eigedomsforvaltning er lite berekraftig, både med omsyn til økonomi, tenesteproduksjon og arbeidsmiljø. For å unngå eit vedlikehald prega av tilfeldigheter og brannsløkking bør ein jamleg ta temperatur på bygga våre gjennom regelmessig tilstandsregistrering. Kartlegging nummer to er mindre omfattande enn fyrste kartlegging.

I mange tilfelle har forfallet i mange tilfelle kome så langt at det utan tvil vil vere meir lønnsamt å rive og byggje nytt framfor å rehabilitere.

Gjennom ein heilskapleg vurdering av vedlikeholdsetterslepet og tenesteproduksjonen har vi ein moglegheit til å få ein framtidsretta bygningsmasse som gir betre kvalitet i tenestene tilpassa forventa inntektsnivå.



## 4.2 Mål og strategiar mot 2020

Det er definert tre hovudmålsettingar og tre strategiar for kommunal bygningsmasse i Vaksdal kommune.

Tabell 9: Mål og tiltak for kommunale bygg mot 2020

Mål 2020	Tiltak
Frå forfall til fornying	Verdibasert vedlikehald. Alle bygg skal ha tilstandsgrad 1 eller betre.
Berekraftige bygg	Arealeffektive bygg med fokus på fleirbruk.
Framtidsretta	Bygg tilpassa teneseteproduksjon og brukarane sine behov.



Stanghelle barnehage

### Strategi for å oppnå målsetting innan 2020

1. **Kunnskap**
  - a. Heilskapleg kunnskap om eigedomsforvaltning.
  - b. Kartlegging av alle kommunale bygg innan utgangen av 2016.
  - c. Ny kartlegging av tilstand kvart 4 år.
2. **Plan**
  - a. Sikre eigarskap politisk og administrativt.
  - b. Utarbeiding av handlingsplan for tenesteområda.
  - c. Utarbeiding av 4-årleg vedlikehaldsplan for kommunale bygg.
3. **Økonomi**
  - a. Redusere bygningsmassen med minst 5 % årleg.
  - b. Kommunale bygg skal som hovudregel avhendast til marknadspris. For verneverdige bygg og bygg i utkantstrok skal ein vektleggje andre omsyn.
  - c. Auke løyvingar til driftsbudsjettet for vedlikehald etter ein opptrappingsplan tufta på akseptert måltal.

### 4.3 Alternativ for fornying 2020

I dei etterfølgjande tabellane har vi satt opp fire ulike alternativ for årlege driftskostnader knytt til kommunale bygg i Vaksdal kommune fram mot 2020. Utviklingskostnader (investeringar) er ikkje tatt med.

- Alt. 0 Uendra bygningsmasse, kostnader som i dag.
- Alt. 1 Uendra bygningsmasse, verdibevarande vedlikehald.
- Alt. 2 5 % årleg reduksjon bygg, verdibevarande vedlikehald.
- Alt. 3 12 % årleg reduksjon bygg, verdibevarande vedlikehald

Tabell 10: Alternativ 0 – som i dag

Alternativ 0						
Uendra bygningsmasse	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bruksarealareal, m2	44 400	44 400	44 400	44 400	44 400	44 400
Årlege driftskostnader (FDV), mill. kr	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5
Nøkkeltall kr/m2	439	439	439	439	439	439
Holte låg	568	568	568	568	568	568
Holte middel	825	825	825	825	825	825

Å vidareføre kostnadene til vedlikehald på nivået som Vaksdal kommune har i dag er ikkje økonomisk berekraftig. Bygningsforfall er lite tilfredstilande for tenesteproduksjon, arbeidsmiljø og omdømme

Tabell 11: Alternativ 1 – uendra bygningsmasse.

Alternativ 1						
Uendra bygningsmasse, Holte midd	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bruksarealareal, m2	44 400	44 400	44 400	44 400	44 400	44 400
Årlege driftskostnader (FDV), mill. kr	19,5	23,0	27,0	31,0	34,0	36,6
Nøkkeltall kr/m2	439	518	608	698	766	825
Holte låg	568	568	568	568	568	568
Holte middel	825	825	825	825	825	825

For alternativ 1 må dei årlege driftskostnadane til FDV aukast med 17,1 millionar kroner for å nå Holte middels i 2020. Dette svarer til ein auke på 88 % og ein vurderer dette som lite realistisk innan dei økonomisk rammene som Vaksdal kommune har til rådvelde.

Tabell 12: Alternativ 2 – 5 % netto årleg reduksjon bygningsmasse.

Alternativ 2						
5 % årleg reduksjon bygg, Holte midd	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bruksarealareal, m2	44 400	42 180	40 071	38 067	36 164	34 356
Årlege driftskostnader (FDV), mill. kr	19,5	20,5	22,0	24,0	26,0	28,3
Nøkkeltall kr/m2	439	486	549	630	719	825
Holte låg	568	568	568	568	568	568
Holte middel	825	825	825	825	825	825

For alternativ 2 må dei årlege driftskostnadene til FDV aukast med 8,8 millionar kroner, 45 % i høve til 2014 nivå. Ein må redusere bygningsmassen med 10 000 m<sup>2</sup> for å nå ein målsetting om Holte middel FDV kostnader. Dette er mogleg å oppnå gjennom auka arealeffektivitet og moderat sentralisering av tenestetilbod.

Tabell 13: Alternativ 3 – 12 % netto årleg reduksjon bygningsmasse.

Alternativ 3						
12 % årleg avhending, Holte midd	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bruksarealareal, m2	44 400	39 140	34 503	30 416	26 813	23 636
Årlege driftskostnader (FDV), mill. kr	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5	19,5
Nøkkeltall kr/m2	439	498	565	641	727	825
Holte låg	568	568	568	568	568	568
Holte middel	825	825	825	825	825	825

I alternativ 3 har ein synleggjort at ein må redusere bygningsmassen med 20 000 m<sup>2</sup> for å nå ein målsetting om Holte middel FDV kostnader. Dette er berre mogleg å oppnå ved stor grad av sentralisering av tenestetilbod, i fyrste rekkje skule og sjukeheimar.



**Turbinen fleirbrukshall**

## 4.4 Plan for gjennomføring

### 4.4.1 Vedlikehaldsplanlegging

For å nå målsettinga er det heilt avgjerande at ein arbeider metodisk og målretta i planlegging av vedlikehald. Kunnskap om tilstanden om bygga må ligge i botn.

Ein vil leggje følgjande framdrift til grunn i vedlikehaldsplanlegginga:

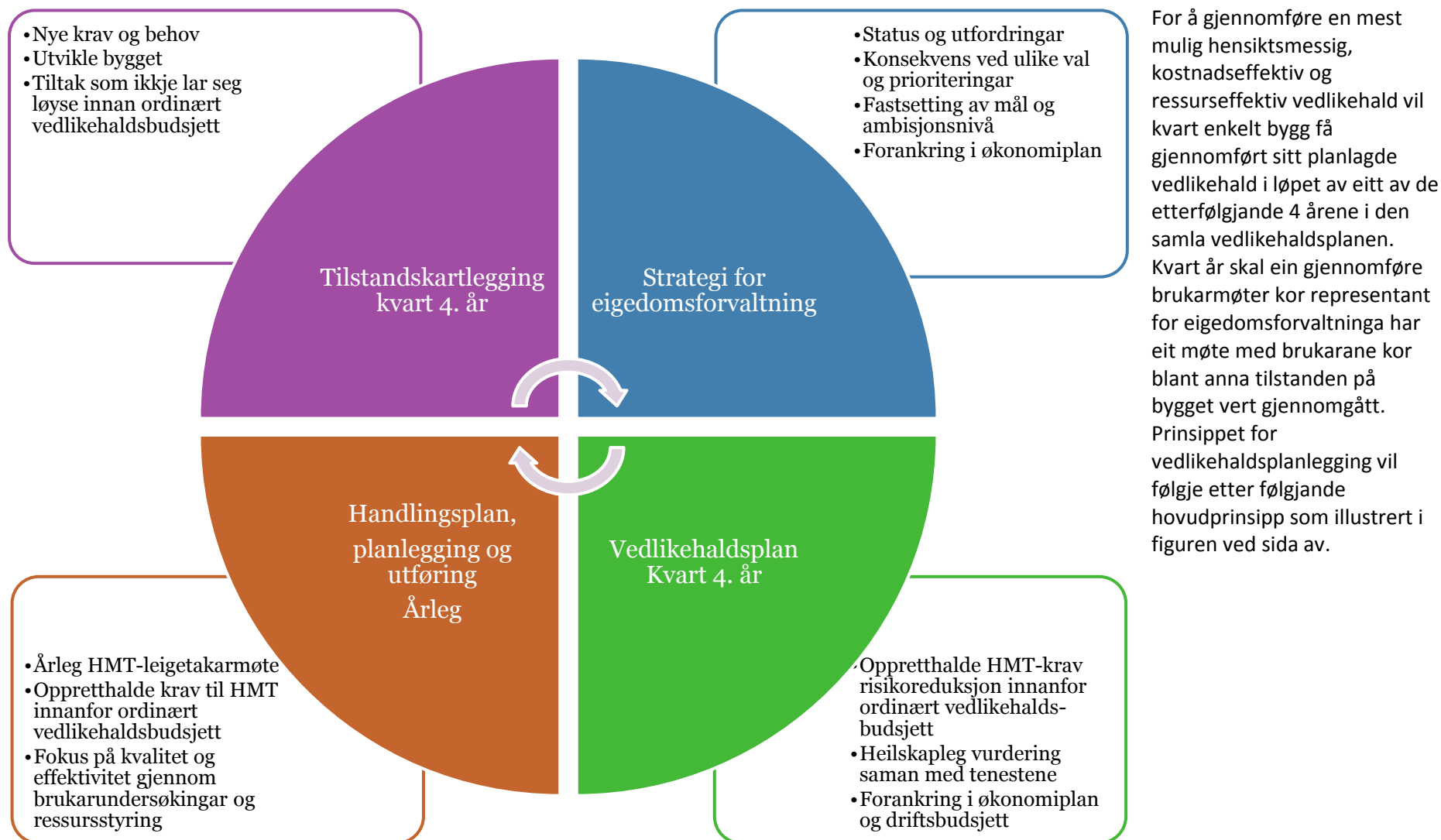
Tilstandskartlegging  
Handlingsplan  
Vedlikehaldsplan



BYGGKATEGORI	2015		2016		2017	
	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår
Oppvekst	■		■	■		
Sjukeheimar med omsorgsbustader		■		■		
Kulturbygg			■	■		
Utleigebustader			■	■		
Administrasjonsbygg				■	■	
Vedlikehaldsplan 2017-2020			■	■	■	■

Tilstandskartlegginga av bygningsmassen vert å revidere kvart 4. år og basert på dette skal vedlikehaldsplan også reviderast i tråd med dei funn som er gjort i tilstandskartlegginga.

Handlingsplanane skal ein justere kvart år i samband med årlege budsjettarbeidar. Bruker av bygga skal med dette kunne sjå kva ein skal gjere med kvart einskild bygg og når arbeidet er planlagt gjennomført.



Figur 10: Prinsipp for eigedomsforvaltning i Vaksdal kommune.

#### 4.4.2 Vedlikeholdsetterslep

Etter at tilstanden er vurdert vil metodikk for å ta igjen vedlikeholdsetterslep vere:

1. Vurdering av struktur i samarbeid med tenesteområdet.
2. Vedtak om framtidig struktur i kommunestyret.
3. Utarbeiding av handlingsplan for området
4. Kvart bygg vert teken 100 % etter prioriteringslista i handlingsplanen.

I handlingsplanen vil mål for kommunale bygg 2020 vere førande. Som døme for skulebygg er det 30 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) per elev, medan ein for nye skulebygg gjerne har ein arealeffektivitet på 10 m<sup>2</sup> BRA per elev. Teoretisk skulle ein altså klare seg med kring 4 800 m<sup>2</sup>, eller 30 % av samla areal til skulebygg med den elevmassen ein har i dag.

Vedlikeholdsetterslepet for Dale barne og ungdomsskule er høgare enn pris for nybygg på om lag 28 000 kr/m<sup>2</sup>, også før kompensasjon for dårleg arealeffektivitet.

#### 4.4.3 Berekraftig verdibevarande vedlikehald

Det er anbefalt at budsjettavsetning for drift og vedlikehald vert justert etter kvart som tilstanden på bygningsmassen vert kartlagt. Først etter at det ligg føre tilstandskartlegging av heile den samla bygningsmassen vil vi kunne ha en tilnærma reell oversikt over vedlikehaldsbehovet samt behov for utbetringar/ombygging/nybygg som ikkje er å regne som vedlikehald.

Tilstandsrapportene vert å revidere kvart 4. år, men det er viktig at kostnader for planlagt vedlikehald vert indeksregulert kvart år.

## 5 Vedlegg

### 5.1 Byggdatabase

Bygg	Antall bygg	Merknad	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>
<b>Administrasjonslokaler</b>			
Heradshus	1		3 075
PPT bygget	1	Oppmålt 2015	250
	<b>2</b>		<b>3 325</b>
<b>Skuler</b>			
Dale ungdomsskule	2	Oppmålt 2015	4 414
Dale barneskule	1	Oppmålt 2015	2 662
Stamnes skule	1	Oppmålt 2015	1 080
Stanghelle skule, inklusiv samfunnsal	1	Oppmålt 2015	2 568
Vaksdal skule -sfo	2	Oppmålt 2015	2 174
Eksingedalen skule/bhg.	1	Oppmålt 2015	750
Bergsdalen skule	1	Oppmålt 2015	596
	<b>9</b>		<b>14 244</b>
<b>Barnehager</b>			
Vaksdal bh. Jamne	1	Oppmålt 2015	400
Dale barnehage	1	Oppmålt 2015	440
Stamnes barnehage	1	Oppmålt 2015	206
Vaksdal Tveitane	1		662
Stanghelle nye	1		1 047
	<b>5</b>		<b>2 755</b>
<b>Kulturbygg</b>			
Dalehallen	1		982
Vaksdal samfunnsal	1		612
Skulemuseet	1		150
Kallestadstova	1		35
Messo	1		317
Tungelandsløo	1		232
	<b>6</b>		<b>2 328</b>

Bygg	Antall bygg	Merknad	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>
<b>Helsebygg</b>			
Vaksdal sykeheim	1		3 145
Maritvoll kontordel	1		246
Daletunet sykeheim	2		3 000
Daletunet Kontordel	0		550
Daletunet glasshuset 1 etg kontor kursrom	0		150
aldersboliger Jamne	2	15 15+ fellerom	
Daletunet nye del	1	12	
Daletunet gamledel	1	15	
	<b>8</b>	<b>42</b>	<b>10 241</b>
<b>Idretts- og svømmeanlegg</b>			
Dale svømmehall	1	Oppmålt 2015	1 068
Geitabakken kl.	1		170
Vaksdal klubbhus	1		220
Turbin	1		2 660
	<b>4</b>		<b>4118</b>
<b>Utleigebustader</b>			
		antall leiligheter	
Tveitane rossvegen	1	4	
Fossdalbakkane	1	8	
Messehagen	1	3	
Elvaveien kontordel	0		
Elvaveien	7	15 15+felles+kon	
Markveien 4	1	6	
Skulen 2	1	6	
Eksingedalen lærerbolig	1	1	
Sveabrekko kontor del	0		
Sveabrekkoomsorgbolig	1	8 8+ felleområd	
	<b>14</b>	<b>51</b>	<b>3 900</b>
<b>Brannstasjoner</b>			
Dale	1		210
Vaksdal	1		101
	<b>2</b>		<b>311</b>

Bygg	Antall bygg	Merknad	Bruttoareal (BTA) m <sup>2</sup>
<b>Andre bygg</b>			
Teknisk stasjon	3		945
AO-senteret (arbeidslivssenteret)	1		700
AO-senteret (lagerbygg for utleige)	1		700
Vasshandsamingsanlegg	3	stipulert areal	150
Trykkaukingstasjonar vatn	5	stipulert areal	38
Høgdebasseng over bakken	5	stipulert areal	500
Avløpsreinseanlegg	1	stipulert areal	120
Avlauspumpestasjonar	13	stipulert areal	98
	<b>32</b>	stipulert areal	<b>3 250</b>
<b>Sum bygg</b>	<b>82</b>		<b>44 472</b>



## 5.2 Lenker

Statistisk sentralbyrå, Kostra	<a href="http://www.ssb.no/offentlig-sektor/kostra/">http://www.ssb.no/offentlig-sektor/kostra/</a>
KS Kommunal eiendomsmasse: Store investeringer mindre vedlikeholdsetterslep	<a href="http://ks.event123.no/MRROBEKnettverk4saml/pop.cfm?FuseAction=Doc&amp;pAction=View&amp;pDocumentId=52436">http://ks.event123.no/MRROBEKnettverk4saml/pop.cfm?FuseAction=Doc&amp;pAction=View&amp;pDocumentId=52436</a>
Tilstandsbarometeret 2013	<a href="http://www.nbef.no/fileadmin/Dokumenter/Tilstandsbarometeret_2013_-_vedlikeholdsstatus_kommunal_og_fylkeskommunal_sektor.pdf">http://www.nbef.no/fileadmin/Dokumenter/Tilstandsbarometeret_2013_-_vedlikeholdsstatus_kommunal_og_fylkeskommunal_sektor.pdf</a>
Informasjon om Holte FDV nøkkel	<a href="http://holte.no/no/programvare/prosjektkonomi-fdv/fdv-nkkelen-bok">http://holte.no/no/programvare/prosjektkonomi-fdv/fdv-nkkelen-bok</a>
Bergen kommune, Vedlikeholdsplan 2014-2017	<a href="https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00164/Vedlikeholdsplan_20_164422a.pdf">https://www.bergen.kommune.no/bk/multimedia/archive/00164/Vedlikeholdsplan_20_164422a.pdf</a>
Bodø kommune, Tilstandsplan for vedlikehold av bygg 2014-2017	<a href="http://utvalg.bodo.kommune.no/utvalg/Formannskap/FORM20140305/FORM-RS14-003/FORM-RS14-003-01.pdf">http://utvalg.bodo.kommune.no/utvalg/Formannskap/FORM20140305/FORM-RS14-003/FORM-RS14-003-01.pdf</a>
Informasjon om Norsk standard	<a href="http://www.standard.no">http://www.standard.no</a>