



Eid kommune

# Strategiplan for drift og vedlikehold av kommunale bygninger i Eid kommune



## Hoveddokument

Kommunestyre 136/17

Saks nr: 17/2416

Dato: 05.10.17

Version: 1.gangs revisjon 2017

eid  
INVITERER

## Innhald

1. Innleiing.....	2
2. Kommunale bygningar i Eid kommune.....	3
2.1 Tal og fakta .....	3
3. Kommunal forvaltning av eigedom.....	5
3.1 Kva er eigedomsforvaltning? .....	5
3.2 Roller i eigedomsforvaltninga.....	6
3.3 Vedlikehaldsstandard .....	6
3.4 Kriteria for god eigedomsforvaltning .....	6
3.5 Kjende utfordringar .....	7
4. Mål og strategiar.....	7
4.1 Visjon .....	8
4.2 Hovudmål.....	8
4.3 Satsingsområde .....	9
4.4 Verkemiddel - tiltak .....	9

### Vedlegg:

- A. Lover og forskrifter for kommunale bygningar
- B. Holte Kalkulasjonsnøkkel
- C. Vedlikehaldsplan overordna Eid kommune
- D. Tiltaksplan 2018

## 1. Innleiing

Dette dokumentet skal vere ein overordna strategi for vedlikehald av kommunen sine bygningar. Strategien gir mål for kommunen si eigeomsverksemd, og skal vere grunnlag for planlegging, prioritering og gjennomføring av tiltak.

Dokumentet gjev eit kortfatta oversyn over den kommunale eigeomsporteføljen. Det er gjort ei registrering av bygningsstandard og vedlikehaldsetterslep.

Kontrollutvalet sin rapport «Vedlikehald av kommunale bygningar i Eid kommune» har vore styrande for innhald i dokumentet. Denne rapporten gjev råd om forbetring på følgjande område:

- Mål og strategiar for vedlikehaldsarbeidet
- System for planlegging og styring, forankring i kommunen sitt overordna plansystem
- Rapportering
- Økonomiske rammeføresetnader

Desse hovudpunkta vert følgde opp i dokumentet.

## 2. Kommunale bygningar i Eid kommune

Stordelen av den kommunale eigeomsmassen vert forvalta av teknisk drift. Kommunen har i tillegg eit kommunalt føretak, Eid Industrihus KF, som kjøper drifts- og vedlikehaldstenester frå teknisk drift. Operahuset Nordfjord er også kommunal eigeom, her kjøper kommunen tenester frå fylkeskommunen.

### 2.1 Tal og fakta

Den kommunale bygningsmassen kan delast inn slik:

- **Formålsbygg**  
Formålsbygga inneheld lokale til undervisning, omsorg, helse, kultur, idrett, administrasjon og andre kommunale tenester. Bygga er ein føresetnad for å kunne drive tenesteyting
- **Bustader**  
Kommunen skaffar omsorgsbustader og gjennomgangsbustader til vanskelegstilte. Kommunen disponerer både eigde og leigde bustader.
- **Næringsbygg**  
Kommunen eig Eid Godsterminal, som vert leigd ut til næringsføremål. Andre næringsbygg vert forvalta av Eid Industrihus KF

## Strategiplan for vedlikehald av kommunale bygningar i Eid kommune

Tabellen nedanfor syner korleis formålsbygga vert forvalta samanlikna med kommunegruppe 11.

	1443 Eid	Kostragruppe 11
<b>Netto driftsutgifter til kommunal eigedomsforvaltning per innbyggjar</b>	4475	4596
<b>Samla areal på formålsbygga i kvadratmeter per innbyggjar</b>	5,3	5,5
<b>Utgifter til vedlikehaldsaktiviteter i kommunal eigedomsforvaltning per m2</b>	49	72
<b>Utgifter til driftsaktivitetar i kommunal eigedomsforvaltning per m2</b>	479	486
<b>Herav energikostnader for kommunal eiendomsforvaltning per m2</b>	106	110
<b>Herav utgifter til reinhald per m2</b>	128	148

Bygningsareal er den viktigaste kostnadsdrivaren relatert til bygningsmasse. Statistikken frå 2016 viser at Eid kommune ligg lågare enn snittet i areal pr innbyggjar, men dette vil truleg endre seg frå 2017 sidan nytt omsorgssenter og fleirbrukshall er teke i bruk. Kostnader til drift og vedlikehald pr m2 ligg også lågare enn snittet.

Tabellen under viser samla areal på formålsbygg pr innbyggjar knytt til ulike målgrupper.

	1443 Eid	EKG11 Kostragruppe 11
<b>Samla areal på administrasjonslokale i kvadratmeter per innbyggjar</b>	0,3	0,6
<b>Samla areal på førskolelokaler i kvadratmeter per barn i kommunal barnehage</b>	9,2	11,4
<b>Samla areal på institusjonslokale i kvadratmeter per innbyggjar 80 år og over</b>	15,4	24,5
<b>Samla areal på institusjonslokale i kvadratmeter per beboer i institusjon</b>	70,9	159,6
<b>Samla areal på kommunale idrettsbygg i kvadratmeter per innbyggjar</b>	0,5	0,6
<b>Samla areal på kommunale kulturbygg i kvadratmeter per innbyggjar</b>	0,2	0,4

Tabellen tyder på at kommunale bygg er arealeffektive. Areal pr innbyggjar ligg lågare enn kommunegruppa på alle område.

## Strategiplan for vedlikehald av kommunale bygningar i Eid kommune

Tabellen under viser samla areal pr bygningstype og budsjett samt Holte prosjekt kalkulasjonsnøkkel middel sats. Sjå og vedlegg B.

Bygningstype***	Areal BTA, m <sup>2</sup>	Budsjett 2016**	Holte Middels kr/m <sup>2</sup>	Holte Middels kr tot	Diff %	Kommentar
130 adm	4000	1 090 000	687,25	2 749 000	40 %	
221 bhg	2089	3 115 000	1 066,10	2 227 083	140 %	
222 skule	13855	6 816 000	1 143,90	15 848 735	43 %	
261 inst	4608	3 306 000	627,49	2 891 474	114 %	*
381 idrett	2800	2 506 000	1 292,22	3 618 216	69 %	
386 kultur	1333	305 000	400,00	533 200	57 %	Ingen bygningstype for Valhall****
Lager	1900	468 000	202,30	384 370	122 %	Teneste 19020 og 19060
Omsorgsbustader	4550	3 193 000	300,00	1 365 000	234 %	Teneste 26500****
Gjennomgangsbustade	3000	898 000	350,00	1 050 000	86 %	Teneste 26510(eigd)****
Sum	38 135	21 697 000	-	30 667 077	71 %	

\*Areal er tatt frå kostra 2016 rapportering mot formålabygg, eksl Hogatunet prosjektet

\*\*Budsjettall frå 2016

\*\*\*Alle typer bygg som ligg til Teknisk drift, bygg og eigedomsforvaltning

\*\*\*\* Holte sats frå bygningstype bustad, eksklusiv reinhald

Tabellen tyder på at dei kommunale bygga er drifta og vedlikehaldne effektivt, med låge budsjett mot anbefalte tall frå Holte kalkulasjonsnøkkel.

Budsjettet er 71% av Holte middel sats, noko som betyr at vi aukar ytterlegare vedlikehaldsetterslepet kvart år med 8-10 millionar kroner.

### 3. Kommunal forvaltning av eigedom

#### 3.1 Kva er eigedomsforvaltning?

Med eigedomsforvaltning meiner ein tilrettelegging av eigedommane for brukarane, slik at desse har optimale tilhøve innanfor gjevne økonomiske rammer. Eigedomsforvaltninga kan splittast i delområda forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling (FDVU)

Definisjonar	Stikkord
<i>Forvaltning</i> omfattar tilrettelegging av tenestene for brukar og tilsette	Administrasjon
<i>Drift</i> omfattar alle oppgåver og funksjonar som er naudsynte for at bygg og tekniske installasjonar skal fungere som planlagt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Reparasjon av skadar, manglar, hærverk</li><li>- Utsifting av forbruksmateriell</li><li>- Reinhald</li><li>- Utomhusarbeid (grøntanlegg, snørydding mv)</li></ul>	Fungere
<i>Vedlikehald</i> er planlagt arbeid som vert gjort for å oppretthalde kvaliteten på bygget på fastsett nivå, og syte for at eigdommen ikkje forfell	Oppretthalde
<i>Utvikling</i> er tiltak som ikkje har med slitasje å gjere, og som endrar	Forbetre

bygningar sin standard. Ombygging, utbygging, enøk-tiltak mv.	
---	--

### 3.2 Roller i eideomsforvaltninga

Den kommunale bygningsmassen utgjør stordelen av kommunen sine aktiva. Samstundes er eideomsverksemda berre eit verkemiddel for kommunen, det er innhaldet og tenesteytinga som er kommunen si kjerneverksemd.

Eideomsforvaltninga tek utgangspunkt i at kommunen har tre ulike roller: eigarrolla, forvaltarrolla og brukarrolla

*Eigarrolla* ivaretek eideomsretten og strategiske funksjonar knytt til dette. Rolla ligg til *kommunestyret*.

*Forvaltarrolla* inneber ansvar for løpande drift og vedlikehald av bygningane, i tillegg til å ivareta andre funksjonar på vegne av eigaren. *Teknisk drift* har denne rolla i vår kommune.

*Brukarrolla ligg* til dei som har verksemda si i dei ulike bygga. Dette kan vere tilsette, elevar, bebuarar og andre brukarar.

### 3.3 Vedlikehaldsstandard

Ein overordna strategi for drift og vedlikehald bør relaterast til målbare krav. Avvik frå krava gjev grunnlag for tiltak. Kartlegging av kommunal bygningsmasse vert gjort etter tilstandsgraderinga (TG) i Norsk Standard 3424 :

TG 0	Ingen symptom	Meget god teknisk standard
TG 1	Svake symptom	Tilfredsstillande standard
TG 2	Middels kraftige symptom	Utilfredsstillande standard
TG 3	Kraftige symptom	Dårleg standard (Ofte samanbrot eller total funksjonssvikt)

### 3.4 Kriteria for god eideomsforvaltning

- Det ligg føre politiske mål for verksemda
- Rasjonelt system for planlegging og styring er etablert
- Prioriterte brukarbehov vert stetta

## Strategiplan for vedlikehald av kommunale bygningar i Eid kommune

- Effektiv arealutnytting
- Verdibevarande vedlikehald
- Kostnadseffektiv drift
- Målretta kvalitetsutvikling
- Langsiktig forvaltning
- Lovkrava vert følgde

### 3.5 Kjende utfordringar

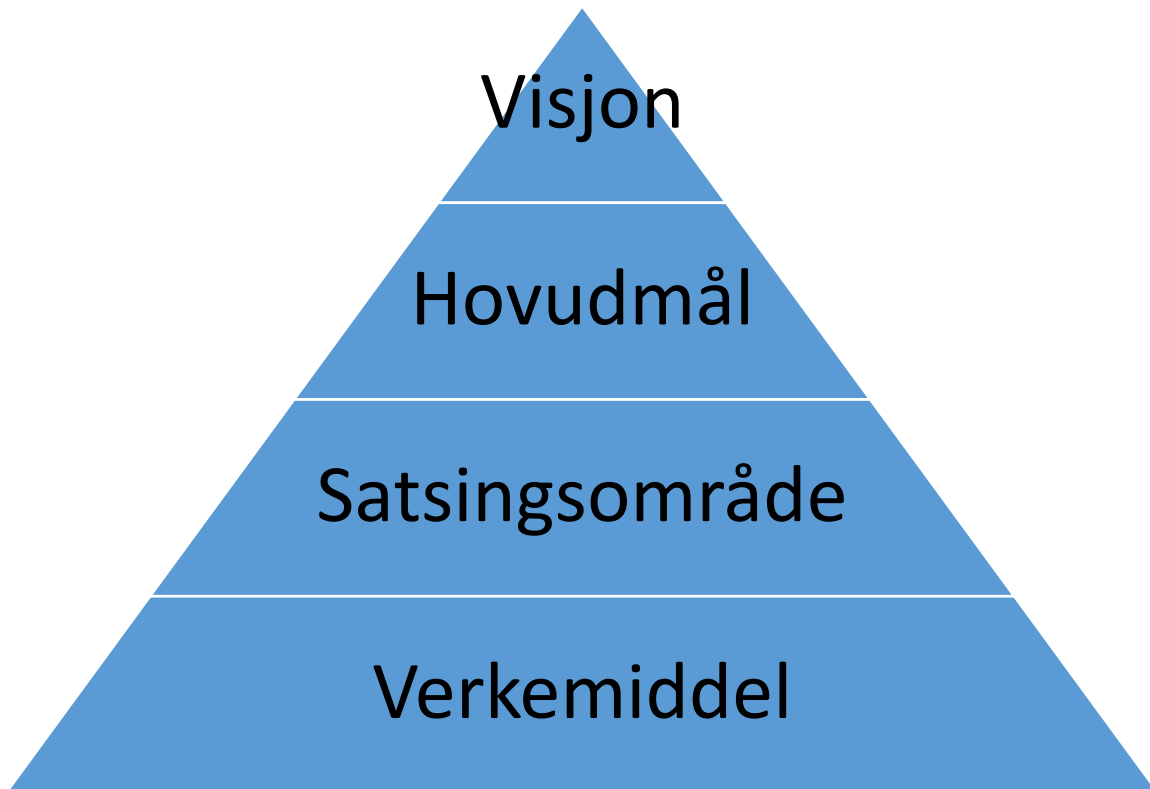
- Utydelege mål og strategiar – behov for tydelegare prioriteringar og betre planlegging
- Vedlikehaldsetterslep – det må fastsetjast eit ambisjonsnivå slik at rette tiltak vert prioritert
- Arealeffektive bygg – rett bygg til rett teneste
- Kompetanse og kapasitet – teknisk utvikling har ført til endra kompetansebehov
- Manglande rammeavtalar på innkjøp
- Økonomiske rammer – ressursar til vedlikehald

## 4. Mål og strategiar

Ein vedlikehaldsplan er eit viktig verktøy og grunnlag for å få løyvingar knytt til eigedomsforvaltning. Dette arbeidet er også heilt nødvendig for å sikre god kvalitet på kommunen sine eigedomar og ivareta kravet til godt innemiljø.

Gjennom vedlikehaldsplanen skal kommunestyret som eigar og forvaltar kunne ta stilling til:

- Kva standard og kvalitet på det bygningsmessige vedlikehaldet er føremålstenleg for eit verdibevarande vedlikehald
- Kva eigedomar som det fortsatt er føremålstenleg å behalde for å dekke kommunen sitt behov og kva bygningar som eventuelt kan vurderast å selje for å redusere vedlikehaldsutgifter og driftsutgifter.
- Gje økonomiske rammer til vedlikehald ved dei årlege budsjetthandsamingane
- Vurdere behovet for å dekke inn vedlikehaldsetterslep som er opparbeidd over tid.



#### 4.1 Visjon

Kommuneplanen sin samfunnsdel er det overordna styringsdokumentet for all kommunal tenesteyting. Vedlikehaldsstrategien er forankra i samfunnsdelen, og byggjer opp under slagordet «*Eid Inviterer*». *Eid Inviterer* til gode kommunale tenester. Den kommunale bygningsmassen er eit sentralt verkemiddel i dette arbeidet.

Vedlikehaldsstrategi og vedlikehaldsplan er forankra i samfunnsdelen. Prioritering av tiltak må gjerast årleg, basert på kommuneplanen sin handlingsdel og løyvingar i økonomiplan og årsbudsjett.

#### 4.2 Hovudmål

- Kommunen sine verdiar skal forvaltast og utviklast i langsiktig perspektiv
- Eigedomane skal tilpassast brukarane sine behov
- Samtlege kommunale bygg skal opp på tilstandsgradering 1.



### 4.3 Satsingsområde

Heilskapleg eigarskap og forvaltning

- Delmål 1: Syte for klare mål og tydeleg administrativt handlingsrom og rolledeling
- Delmål 2: God organisering av eigedomsverksemda

Ta vare på kommunen sine verdiar

- Delmål 3: Gjennomføre systematisk vedlikehald
- Delmål 4: Utnytte potensialet i bygga til beste for brukarane sine behov
- Delmål 5: Gjennomføre tilstandsvurdring av alle bygg
- Delmål 6: Fastsette ambisjonsnivå for vedlikehaldsstandard
- Delmål 7: Etablere system for prioritering av tiltak
- Delmål 8: Redusere vedlikehaldsetterslep

Dekke kommunen sine behov for areal til tenesteyting

- Delmål 9: Legge vekt på livssyklus kostnader ved nybygg og oppgradering
- Delmål 10: Etablere kostnadseffektive bygg
- Delmål 11: Utvikle eigedommane i samråd med brukarane og i takt med verksemda sine behov

Redusert energibruk og klimaklok utvikling

- Delmål 12: Redusere energibruk til under 90 % av representativt normtal etter "Enøk normtall".
- Delmål 13: Areal- og energieffektive bygg og fokus på optimal energibruk
- Delmål 14: Ligge i forkant av myndighetskrav på enøk-tiltak

Ressurseffektiv og smart eigedomsdrift

- Delmål 15: Eigedomsdrift med høg kompetanse og gjennomføringskraft
- Delmål 16: Etablere gode innkjøpsrutinar
- Delmål 17: Etablere avtalar om tenesteomfang og kvalitet

### 4.4 Verkemiddel – tiltak

Tiltak	
Tilgjengelege ressursar skal prioriterast til tiltak i følgjande	1. Helse, miljø og tryggleik - Pålegg frå offentlege instansar vert vurdert

<p>rekkefølge:</p>	<p>umiddelbart, og alvorlege feil om manglar vert utbetra så snart som mogleg</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Verdibevarande tiltak             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Skadar på bygg og uteområde vert snarast utbetra</li> </ul> </li> <li>3. Kostnadsreducerande tiltak             <ul style="list-style-type: none"> <li>- System for eigedomsforvaltning, sentral driftskontroll og energioppfølging skal nyttast aktivt i arbeidet med drift og vedlikehald</li> <li>- Kontinuerleg arbeid med tiltak som bidreg til å effektivisere den daglege drifta</li> <li>- EPC-kontrakter</li> </ul> </li> <li>4. Utomhustiltak</li> <li>5. Kosmetiske tiltak</li> </ol>
<p>Teknisk tilstandsvurdering av bygg</p>	<p>Gjennomføre tilstandsvurdering av alle bygg etter Norsk Standard 3424</p> <p>Ajourføring av tilstandsvurdering annakvart år basert på:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bygningsmessig tilstand</li> <li>- Brukarbehov</li> <li>- Energi- og miljørapportar</li> </ul> <p>Utarbeide oppgraderings- og vedlikehaldsplan for kvart bygg</p> <p>Utarbeide tiltaksplan pr eigedom med bakgrunn i årleg budsjett</p>
<p>Utvikle vaktmeistertenesta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dimensjonering skal vere tilpassa trongen for drift/vedlikehald av kommunale bygg</li> <li>• Tilsette skal ha fokus på HMS/Internkontroll og økonomisk drift av bygg og anlegg</li> <li>• Tilsette må sikrast relevant kompetanse i høve dei oppgåvene som skal utførast</li> </ul>
<p>Utvikle reinhaldstenesta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reinhald i kommunale bygg skal sikre godt innemiljø, gode hygieniske forhold og førebygge sjukdom og helseplager.</li> <li>• Reinhaldet skal sikre og ta vare på bygningsmessige verdiar.</li> <li>• Reinhaldet skal ha fokus på økonomi og heilskaplege løysingar.</li> </ul>
<p>Planar og rapportar</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• For å betre den tekniske tilstandsgrada på kommunale eigedomar vert det årleg utarbeidd kortsiktig og langsiktige planar på vedlikehald og oppgradering for</li> </ul>

## Strategiplan for vedlikehald av kommunale bygningar i Eid kommune

	<p>kvart enkelt bygg</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• periodisk rapportering om utført vedlikehaldsarbeid, bygningsmassen sin tilstand og vedlikehaldsbehov</li><li>• dokumentere avvik frå vedtekne mål, strategiar og vedlikehaldsplanar</li></ul>
--	---