

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 resurs, og kan utgjøre 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

INNHOOLD

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 Stortinget 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.

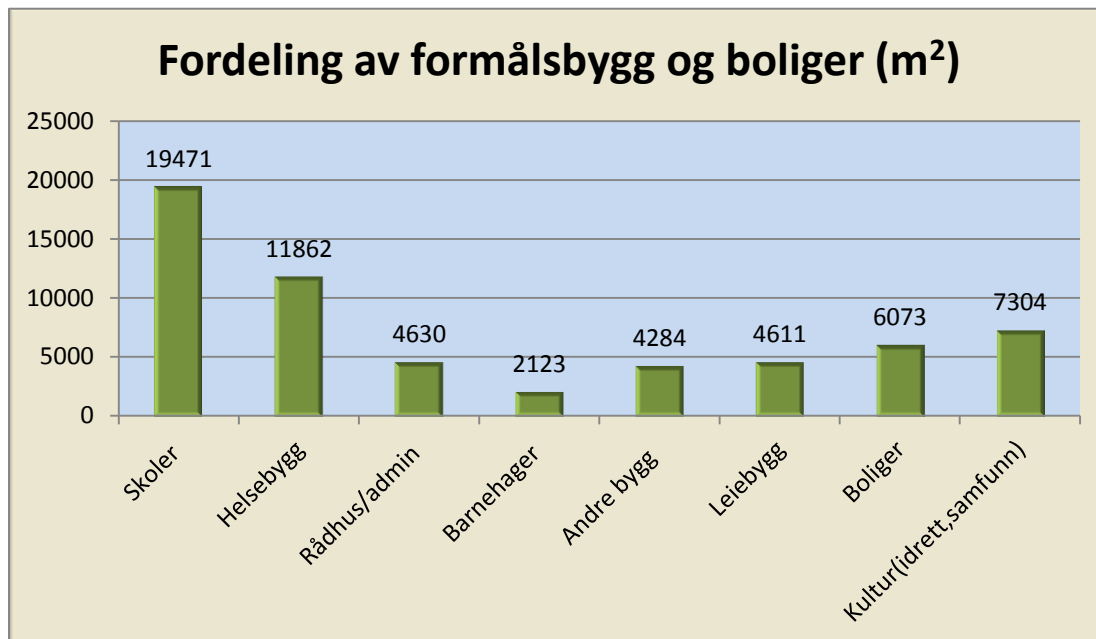
Rapporten er å anse som et administrativt verktøy.

SAMMENDRAG

Kommuner og fylkeskommuner besitter en bygningsmasse på om lag 33 millioner m². 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 000m² 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.

Kommunepolitikere må bli klar over den innvirkning vedlikehold og eiendomsdrift har på budsjett og prioriteringer, og hvordan politikere 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 gjennomsnittets areal i forhold til landsgjennomsnittet.

Tabellen tilsier at Fauske kommunen har litt i overkant av bygningsareal i forhold til innbyggertall og dette utgjør 3000-4000m². 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 alltid 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 m² 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

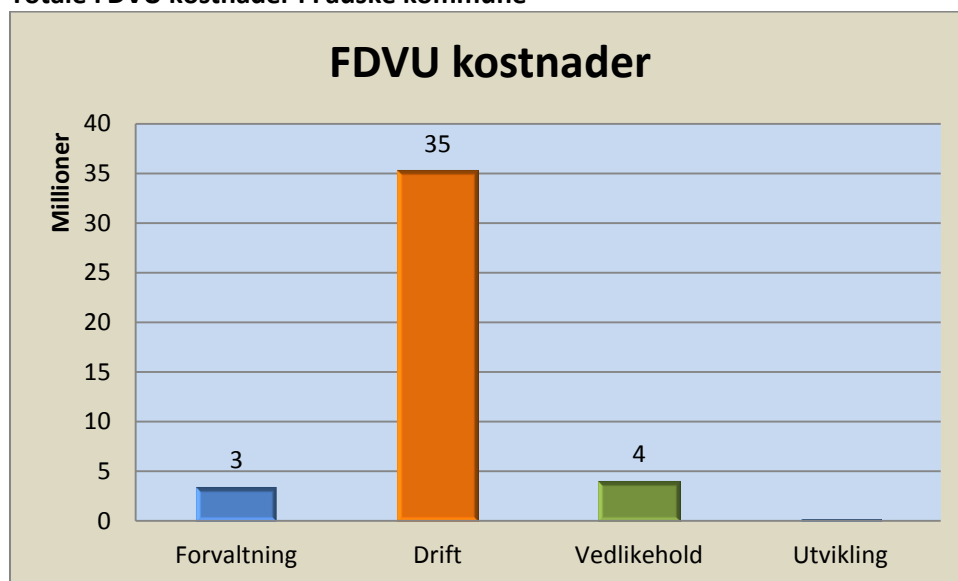
I begrepet *eiendomsforvaltning* inngår funksjonene *forvaltning*, *drift* og *vedlikehold*, samt *utvikling* av eiendommer (forkortet FDV/ FDVU).

(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. m² 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

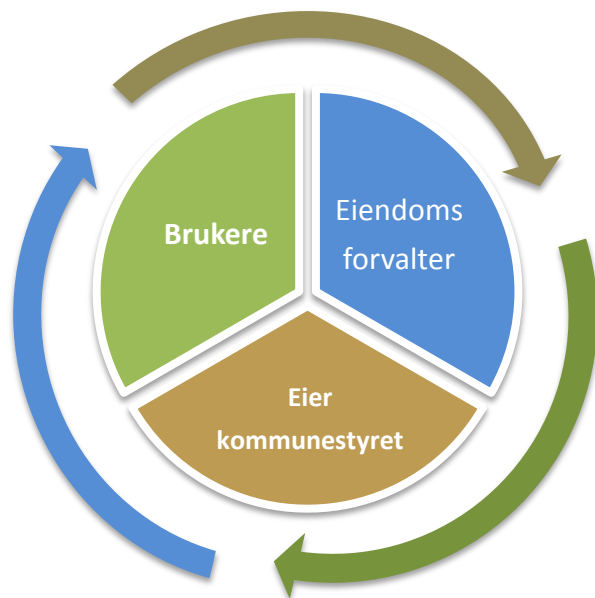
Kommunens eiendommer deles vanligvis inn i ulike typer bygninger alt ut fra hva eiendommene har som formål.

- **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

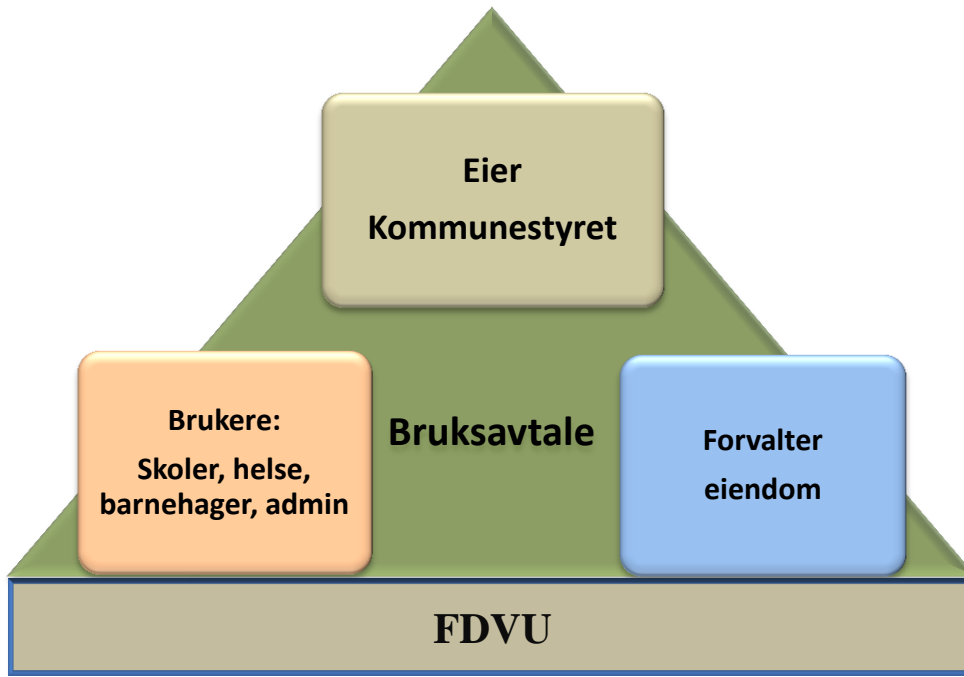
Ofte ser vi en tredeling av rollene i eiendomsforvaltningen, eier, bruker og forvalter og ofte er disse aktørene forskjellige instanser(aktører)



- **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 ivaretagelse 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**

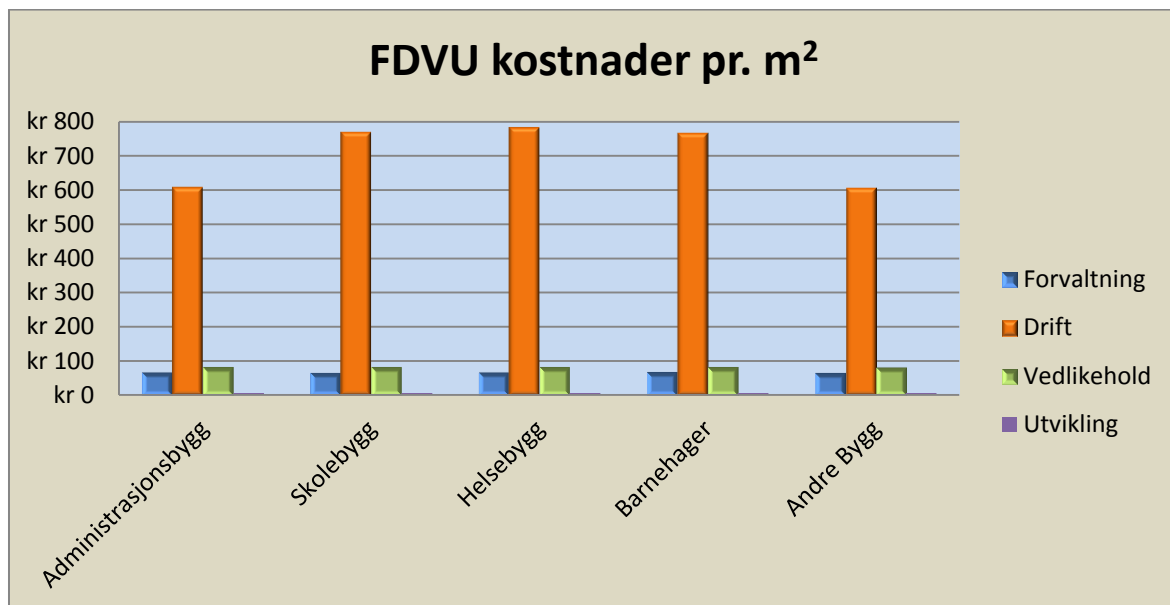
Tjenester som støtter kjernevirksomheten og som ikke direkte har med eiendomsforvaltningen å gjøre (bud, post, pakkehenting, transport). Drift og vedlikehold av brukers anlegg (f. eks. eget alarmanlegg, rullestoler, vaskemaskiner etc.). Dette faktureres separat og inngår normalt ikke i husleie.

- **"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. m² 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. m² 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 m², 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)

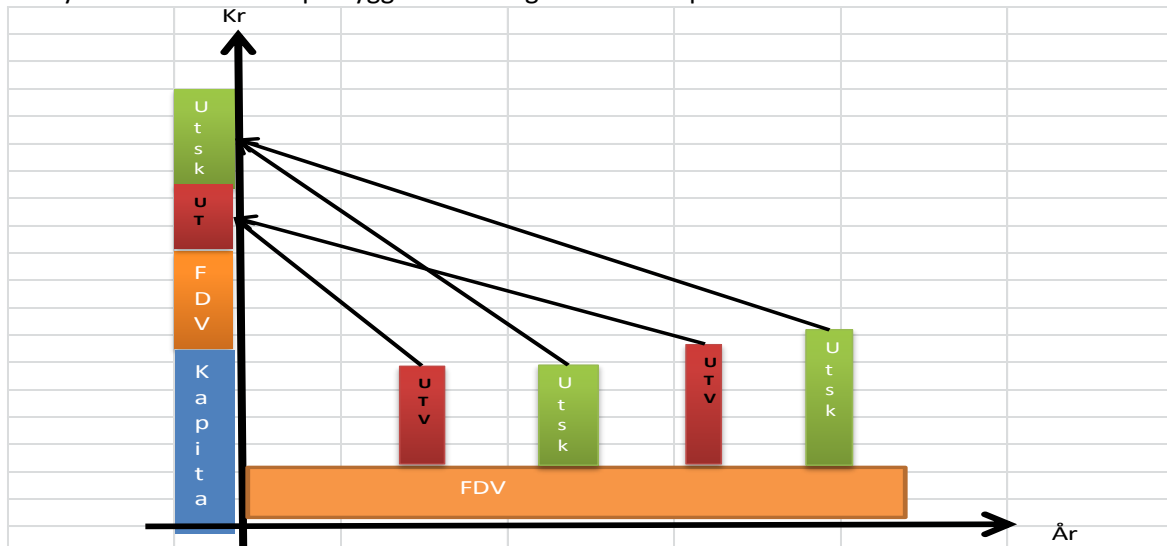
Med dagens kostnadsbilde (2012) beregner og bruker de store eiendomsforvalterne i Norge (f.eks. Statsbygg) 200kr/m² for bygg som har beregnet levetid på 60 år.

LCC kostnader (basert på NS 3454)

Hva er livssyklus kostnader?

Livssyklus kostnader 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.

Livssyklus kostnader delt på byggets levetid gir kostnader pr år dvs. årskostnader.



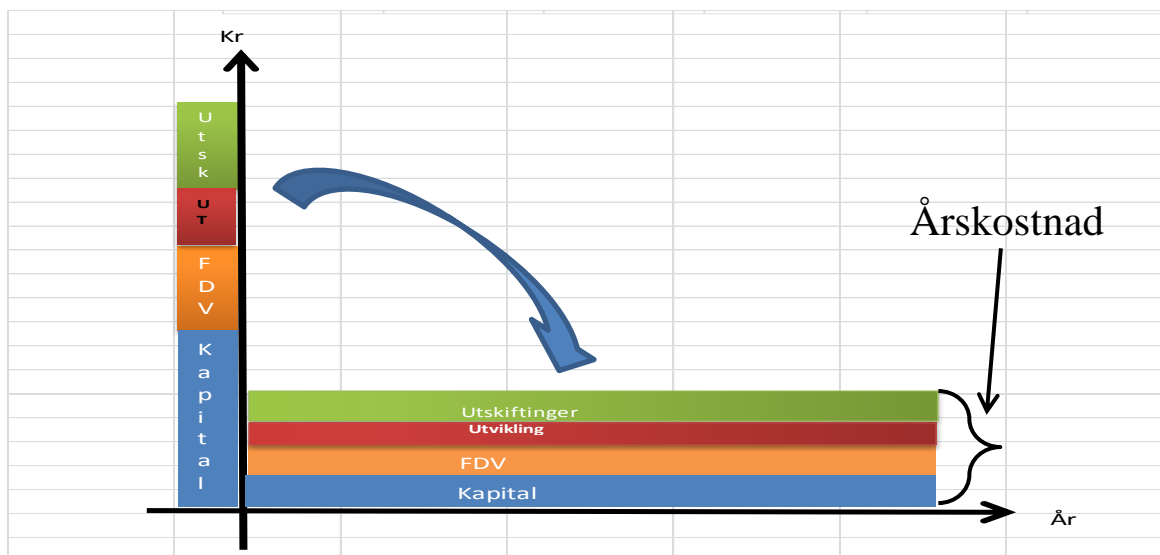
LCC kommer av engelsk **Life Cycle Cost**, på norsk **livssyklus kostnad**. Når man foretar LCC-beregninger av et bygg- eller anleggsprosjekt, ser man på kostnader for oppføring, såkalte investerings- eller kapitalkostnader, og årlige kostnader i driftsperioden inkludert vedlikehold, også kalt FDVU-kostnader. 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)

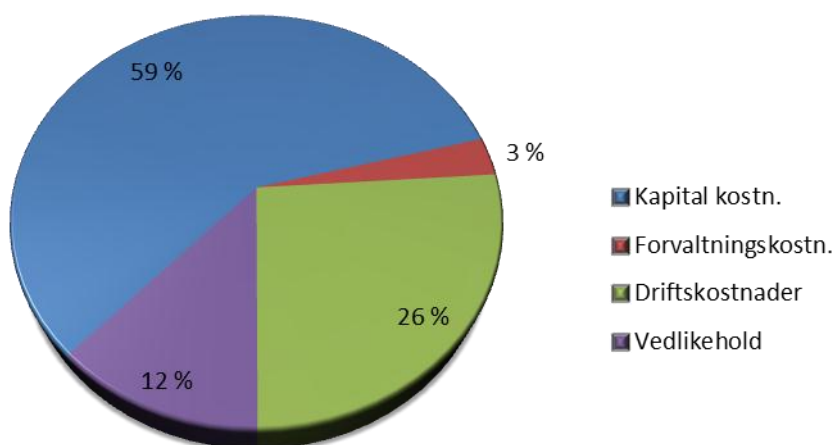


Årskostnaden = kostnadsdekkende husleie

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

Hvorfor foreta livssyklus kostnadsberegninger?

I følge § 6 "Lov om offentlige anskaffelse" så skal man ta hensyn til livssyklus kostnader. 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; livssyklus kostnadene (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. m², driftskostnader pr. m², vedlikeholdskostnader pr. m² og utviklingskostnader pr. m².

Å få frem en slik oversikt krever en endring i den kommunale konterings streng, men er fullt 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 P åbygg / tilbygg	92
13	23 Administrasjon	33 Energi	43	53 Oppgradering	63	73 Kantine-/catering/tjeneste	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/rokking 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 Rekvista- & 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 " Livssyklus-kostnader 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 (Livssyklus-kostnader 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 Livssyklus-kostnader 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

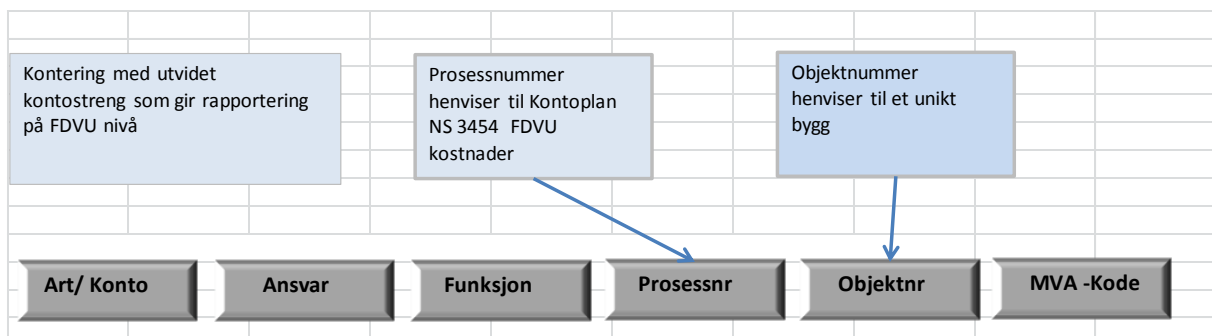
Veilederen sier videre: Inndeling av arter i KOSTRA- kontoplanen har tatt utgangspunkt i inndelingen av aktiviteter/kostnader i Norsk Standard 3454 om livssyklus kostnader i bygg så langt det har vært hensiktsmessig å innpasse i den obligatoriske kontoplan i KOSTRA.

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.



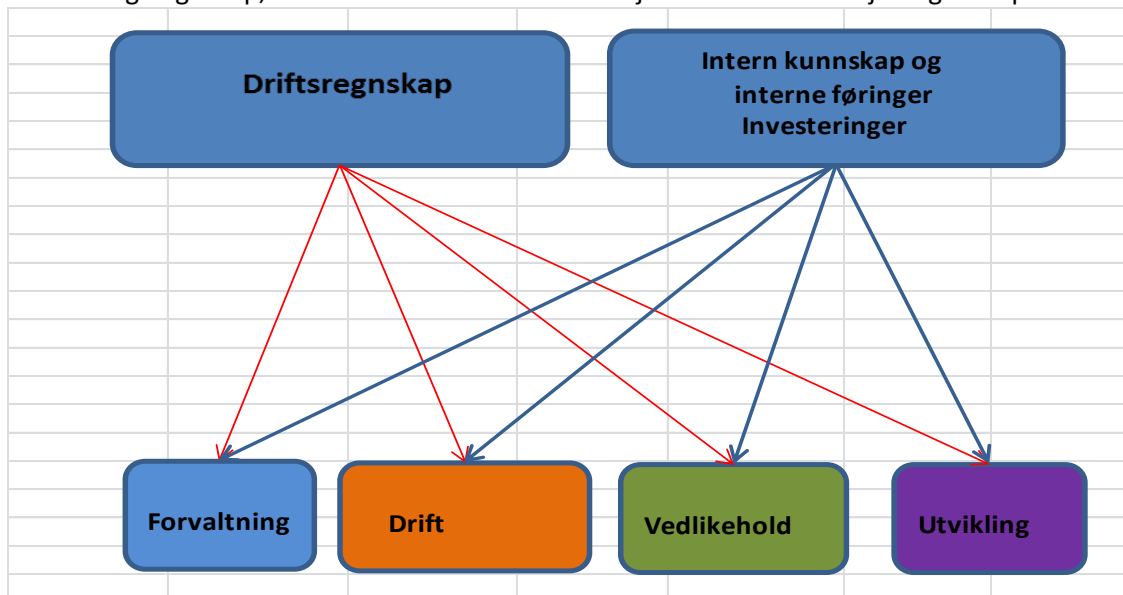
Figuren viser utvidet kontostreng

Fakturabehandling

Ved å utvide fakturabehandling til også å ta med "Prosessnummer" som her kontering etter NS 3454 og "Objekt", gårdsnummer, er det fullt 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
- Merkantil. 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.

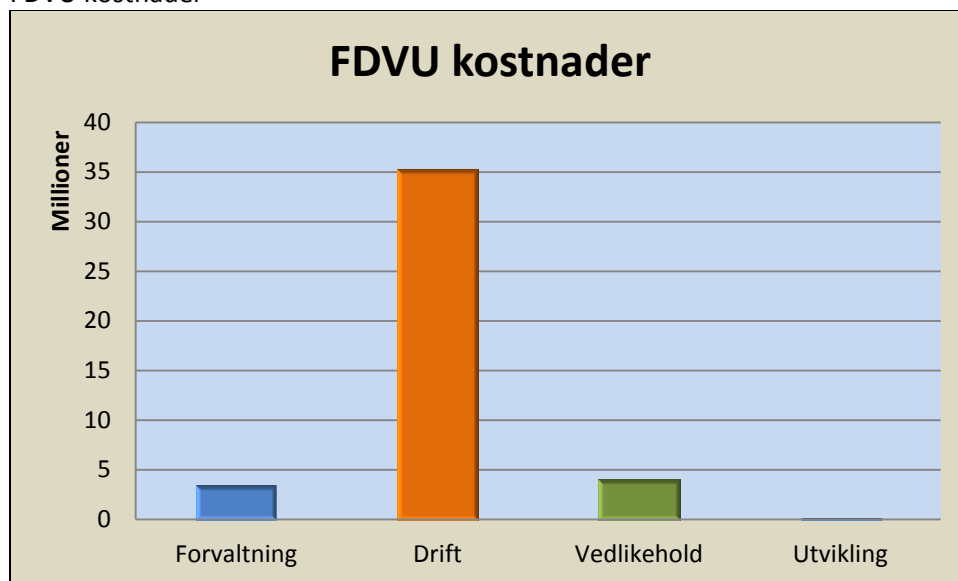
*** NB! Omlag 740 000 kroner er trukket fra driftskostnader(vaktmesterlønn). Disse kostnader tillegges service som er kostnader som ikke er relatert til eiendomsforvaltningens (FDVU).**

Feilmargin i innhentet data er vanskelig å anslå. Dette fordi det forekommer feilføringer i regnskapene og at enkelte utgifter utilsiktet «kamoufleres» 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.

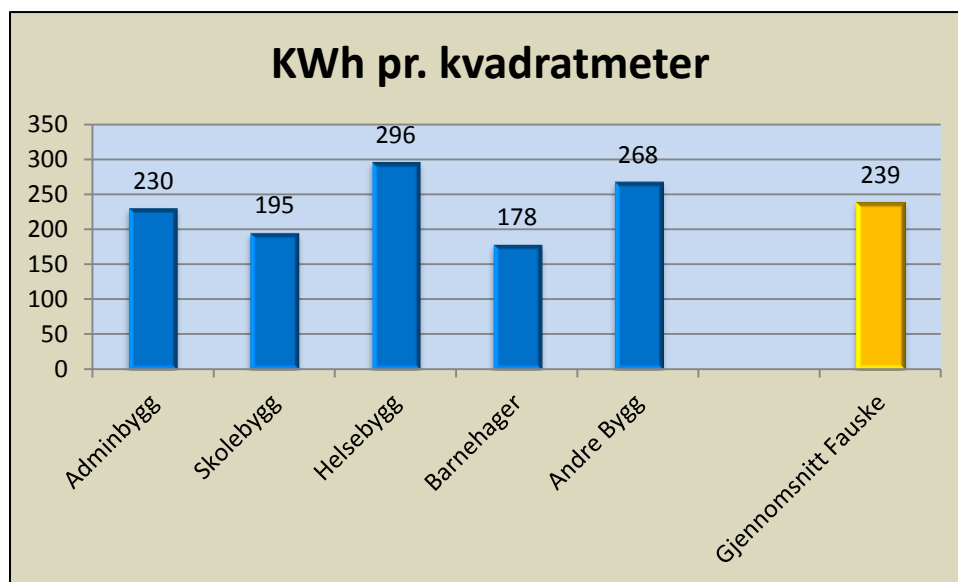
Vedlikeholdskostnadene (grønn søyle) understreker dette for siste år (2011). Vedlikeholdskostnadene er i første rekke kostnader som er nødvendig for å opprettholde et fastsatt kvalitetsnivå på bygg og installasjoner slik at bygget fungerer som tiltenkt innenfor en gitt brukstid.

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/m², kanskje helt ned mot 180 KWh/m² 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 døgkontinuerlig 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.

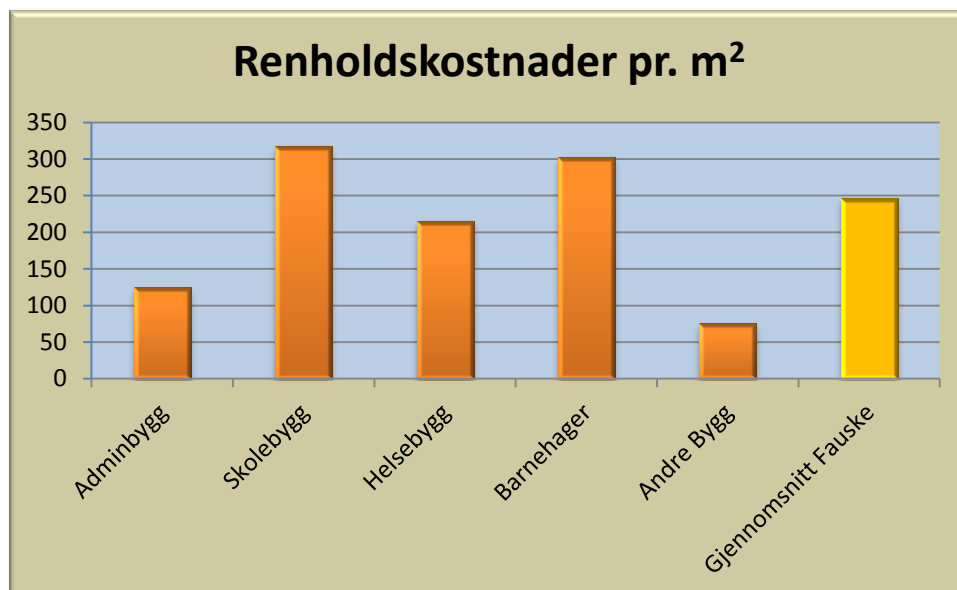
Utbedring av feil på byggene og etterisolering samt oppdatering av vinduer og dører etc.(m.a.o. tette byggene)

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.

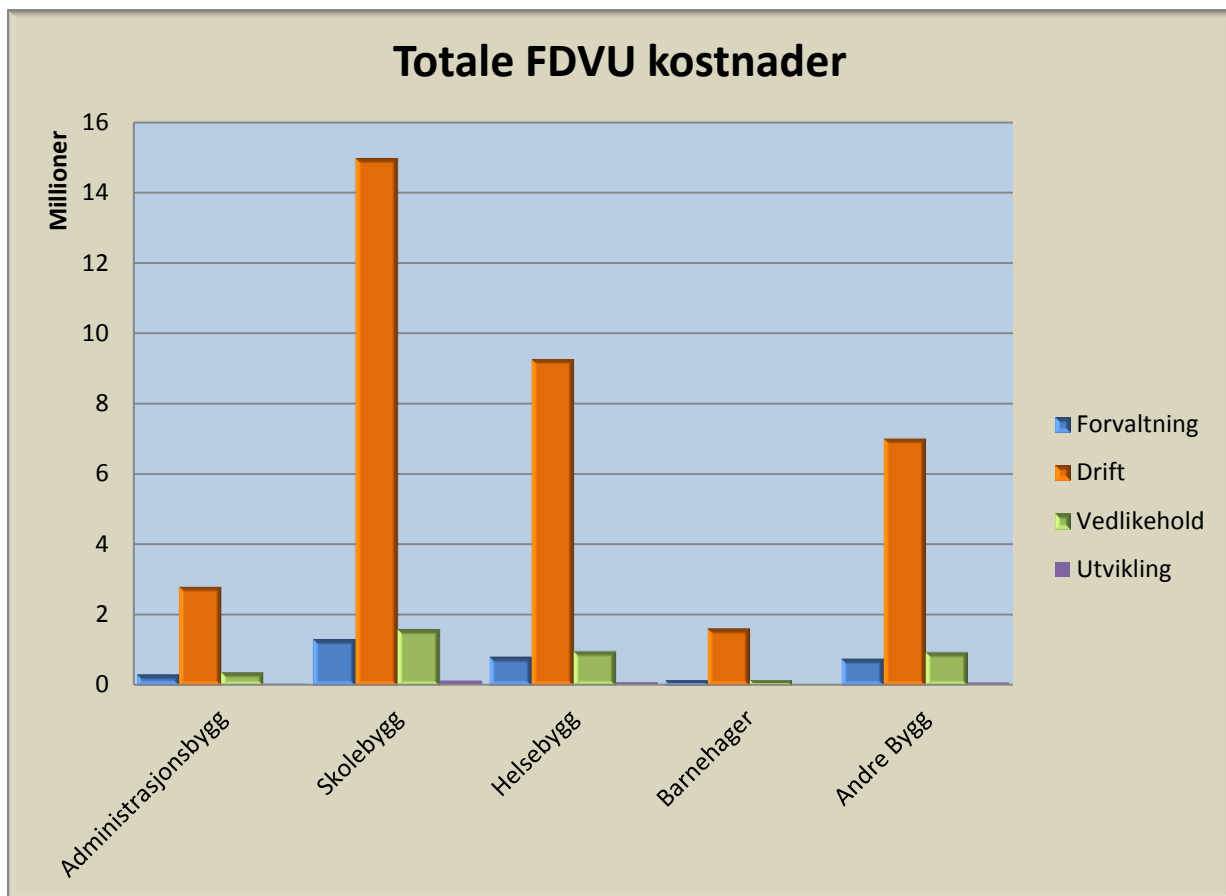
Noe av grunnen til dette er slitte overflater, gulv, tak, vinduer ,dører og vegger, som gjør renhold tidkrevende og lite effektivt.

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. 19500m².

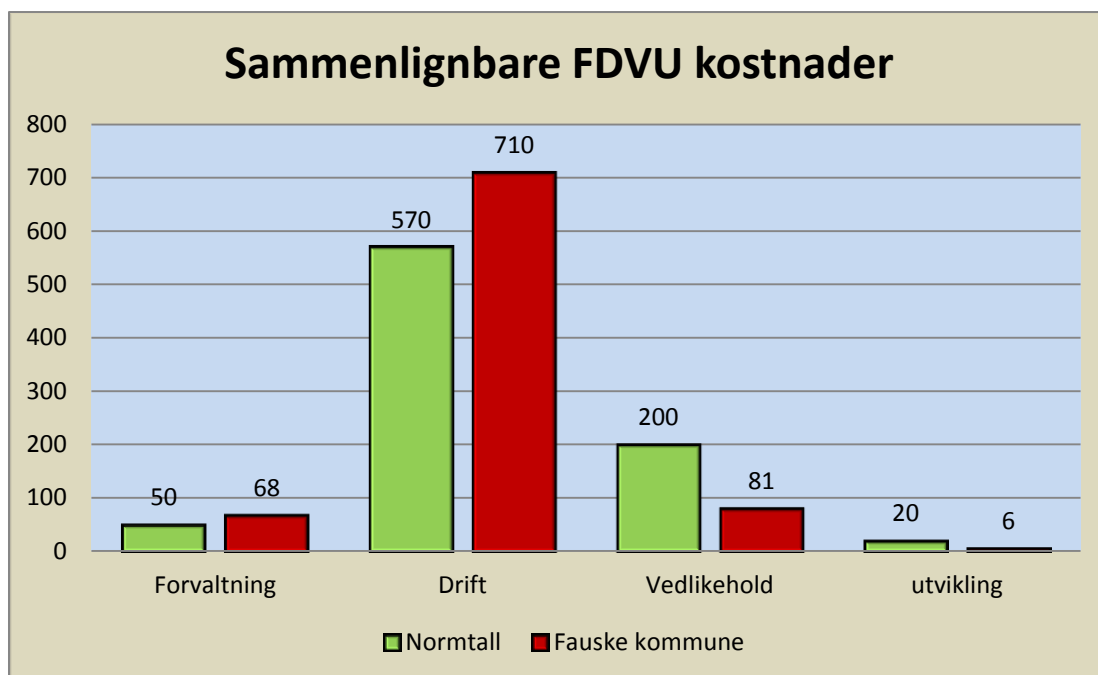
Helsebygg fordrer i overkant av 11 millioner kroner fordelt på 11 900 kvadratmeter.

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

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

Fordeling av byggtypen 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, brukerstyr 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 Waterhouse 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