

Eigedomsstrategi for Kvam herad

Eigedomsstrategi for forvaltning, drift, vedlikehald
og utvikling av kommunale bygg (FDVU)

Arkivsak 23/2300

Vedteken 25.09.2024, HST sak - 095/24



Berekraft – den raude tråden

Innholdsliste

Innleiing	05
------------------	-----------

Samandrag	06
------------------	-----------

Eigedomsstrategi – det store biletet	13
---	-----------

Del 1: Slik har me det	15
-------------------------------	-----------

Arealoversikt og forsikringsverdi kommunale bygg	15
Dagens organisering av FDVU (2024)	16
Korleis jobbar FDVU i dag?	16
Økonomi innan Forvaltning Drift Vedlikehald Utvikling (FDVU) i 2024	17
Verdibevarande vedlikehald – korleis er dette i høve til tilrådd verdi?	17
Vedlikehaldsetterslep	18
Samarbeid med andre	19
Utfordringsbiletet i 2024	19
Forvaltningsrevisjon av vedlikehald av offentlege bygg i Kvam herad	20

Del 2: Kvar vil me	21
---------------------------	-----------

Frå globale berekraftsmål til lokale planar og føringar	21
Overordna politisk mål og langsiktig strategi	22
Rasjonelt system for planlegging og styring	23
Organisering	24
Kompetanseutvikling	27
Internhusleige	28
Ivaretaking og prioritering av brukarbehov	28
Eige eller leige?	29
Effektiv arealutnytting	30
Endra brukarbehov	32

Godt verdibevarande vedlikehald	34
Miljø- og klimaklok drift	34
Målretta utvikling av eigedomane sine kvalitetar	35
Rette økonomiske rammevilkår tilpassa ei langsiktig eigedomsforvaltning	35
Tilfredsstiller lovpålagde krav	35

Del 3: Korleis kjem me dit? **37**

Heilskapleg eigedomsforvaltning	37
Aktiv og strategisk rolle i samfunnsutviklinga	37
Alternative modellar for samarbeidsavtalar og kjøp/sal	37
Miljø og klima teke på alvor	37
Systematisk oppdatering av brukarønskje/-behov	38
Kompetanseutvikling	38
Etablert system for planlagt vedlikehald og reduksjon av vedlikehaldsetterslep	39
A, B og C bygg	40
Verdivedlikehald – nødvendige og langsiktige føresetnader og konsekvensar	49
Handlingsplan for Eigedomsforvaltning av kommunale bygg i Kvam herad	50
Lovheimlar og kjelder:	53

Vedlegg **54**

V.1 Definisjonar	54
V.2 FDVU organisering og ansvarsfordeling pr 2024	57
V.3 Tilstandsvurdering og klassifisering av bygg	57
V.4 Forvaltningsrevisjon av vedlikehald offentlege bygg i Kvam herad (februar 2024)	58
V.5 Statistikk	59
V.6 Mål og føringar i kommunale planar	60
V.7 ABC bygg vurderingsmatrise	62

25.09.2024, HST - 095/24 Vedtak:

Utvikling av eigedomsstrategien har pågått over lengre tid, men har hatt ein meir konsentrert periode frå hausten 2023 og fram til politisk godkjenning hausten 2024.

Organisering av arbeidet er gjort gjennom:

Styringsgruppe

- Rådmannen si leiargruppe

Prosjektgruppe

- Teknisk sjef – leiar
- Oppvekstsjef
- Helse/omsorgssjef
- FDVU leiar
- Controller
- Miljøkonsulent

FDVU* arbeidsgruppe

**(Forvaltning, Drift, Vedlikehald, Utvikling)*

- FDVU leiar
- FDVU vedlikehaldsleiar
- Controller
- FDVU personell etter behov

Tore Skeie Service var innleigd som prosjektmedhjelpar i prosessen med å utarbeida eigedomsstrategien.

1. Kvam heradsstyre tek Eigedomsstrategi for Kvam herad til vitande. Overordna politisk mål og langsiktig strategi er ei langsiktig berekraftig eigedomsforvaltning som gjev brukarane gode og effektive bygningar til lågast mogleg kostnad, og som bidreg til ønskt samfunnsutvikling i tråd med overordna planar.
2. Rådmannen får fullmakt til:
 - å starta prosessen med å avhenda kommunale bygg som er lista opp som C-bygg i eigedomsstrategien.
 - å endra innhaldet i årlege prosjektmidlar til bustadkjøp til å omfatta nødvendig oppgradering av bustad som vert kjøpt, samt til strategisk kjøp av tomteareal. Prosjektnamnet vert endra til «Eigedomskjøp».
 - Ordførar får på vegne av heradsstyret fullmakt til: å godkjenne strategiske kjøp av tomteareal.
3. Rådmannen får i oppgåve:
 - å setja ned ei gruppe som skal sjå på tilbod i og lokalisering av Ungdomsbasen i andre bygg enn Ungdomshallen. Ei utgreiing av eit lågterskel fritidstilbod i helgene for ungdom vert gjort før det vert fremma sak om sal av Ungdomshallen i Norheimsund.
 - Rådmannen legg fram kort politisk sak til Kvam formannskap i forkant av kvart sal jamfør kategori C.
4. Heradsstyret føreset at grendeutvala vert involvert i prosessen ved avhending av sentrale bygg i bygdesentera (t.d. skulebygg).

Framsidefoto

Strandebarm Omsorg
(Foto: H2 Hardanger)

Innleiing

Kvam herad har til no ikkje hatt ein samla eigedomsstrategi, men har sett eit aukande behov for tydelege og langsiktige mål og strategiar for eigedomsverksemda si. Dette for å ivareta brukarinteresser, kjerneverksemd, økonomi, sikra framtidige behov og endra krav, og gjennomføra ei klimaklok drift og utvikling. Det var bakgrunnen for at heradet gjekk i gang med å utarbeida ein kommunal eigedomsstrategi.

Kommunal eigedom omfattar bygg, men også uteareal rundt bygg, parkar, idrettsanlegg, friluftsområde, kaianlegg, vegar og vass- og avløpsanlegg. Fokus i dette dokumentet er likevel i all hovudsak avgrensa til **strategi for forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av kommunale bygg**. Strategi for forvaltning og drift av annan infrastruktur vil vera naturleg å meisla ut i neste omgang.

Den raude tråden i eigedomsstrategien skal vera BEREKRAFT.

Ein definisjon på berekraftig utvikling kan vera «utvikling som tilfredsstiller dagens behov utan å øydeleggja framtidige generasjonar sine høve til å tilfredsstilla sine behov» (FN 2019).

Kvam herad si primære oppgåve er å utføra tenester for innbyggjarane. Både menneskelege ressursar og infrastruktur trengst for å få dette til. Den kommunalt eigde bygningsmassen som husar aktivitetane, har i 2023 eit totalareal på ca. 76.000 m², og er forsikra for ca 2.1 mrd. (2023).

Heradet har i perioden 2000–2017 gjennomført omfattande bygg-investeringar (ca. 1 mrd.) med full oppgradering av alle barnehagar, alle skular bortsett frå Øystese barneskule, alle sjukeheimar og

omsorgsbustader, og delvis eller full oppgradering av administrative bygg. Organisering av drift og vedlikehald har også vore gjennom fleire omorganiseringar etter år 2000. Ein desentralisert struktur med fire geografiske ressursentra er no erstatta av ei sentralisert eining for forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling (FDVU). Målet med omorganiseringa har vore å samla og utvida kompetanse og andre ressursar for optimalisering av desse etter behov.

Kommuneøkonomien vil truleg vera pressa i åra som kjem. Årsaker til det vil m.a. vera ein sterkt auke av eldre i Kvam, endring i velferdstenester, uvisse i skatteinngang og høgt gjeldstrykk. Dessutan er det aukande vedlikehaldsetterslepet i kommunen sin bygningsmasse i ferd med å verta ei betydeleg utfordring. Eigedomsverksemda er sentral i den kommunale produksjonen av velferdstenester og i samfunnsutviklinga. Å skaffa rette og effektive lokale og forvalta og utvikla eigedomsmassen er difor viktig. Eigedomsutvikling kan også vera katalysator og strategisk verkemiddel i bygde- og bustadutviklinga.

Framover er det difor viktig at både **politikarar som eigar og administrasjon som forvaltar** følgjer opp planen med klokskap og langsiktig prioritering slik at heradet utviklar og foredlar desse store verdiane på ein best mogleg måte for innbyggjarane.

Samandrag

Eigedomsstrategien skal synleggjera kva retning Kvam herad vil gå i framover som eigedomsaktør, og tena som ei plattform for prioritering, utvikling og styring. Dette inneber korleis eigedomsporteføljen skal organiserast med nødvendig avklaring av rollar og ansvar, kva som skal prioriterast og kvifor, og korleis behov skal møtast i eit samfunn i utvikling. Kommunen har ulike rollar i eigedomsforvaltninga, og desse må utøvast på ein måte som inviterer til samskaping, og til at det fremjar forståing av kva verdi offentleg eigedom har i lokalsamfunnet.

Denne eigedomsstrategien er utvikla basert på vurderte samfunnstrendar og på prioriterte berekraftsmål, innsatsområde og arealstrategi i overordna kommunale planar.

Berekraft er den raude tråden i denne strategien.

Eit viktig element i eigedomsstrategien er at perspektivet er langsiktig og skal bidra til at fellesskapet sine verdiar vert sikra for framtidige generasjonar gjennom god forvaltning og strategisk utvikling.

Kva er god eigedomsforvaltning?

«Det som gjev brukarane gode og effektive bygningar til lågast mogleg kostnad», NOU 2004:22 kap 2.1

Dette er kjenneteikna ved:

- Det er sett politiske overordna strategiske mål for eigedomsforvaltninga
- Eit etablert og fungerande rasjonelt system for planlegging og styring
- Brukarbehov er identifiserte og ivaretekne
- Effektiv arealutnytting
- Godt verdibeverande vedlikehald vert gjennomført
- Miljø- og klimaklok drift vert gjennomført i alle ledd
- Målretta utvikling av eigedomane sine kvalitetar
- Rette økonomiske rammevilkår tilpassa ei langsiktig eigedomsforvaltning vert ivaretekne
- Alle lovpålagde krav vert er tilfredsstilte

Kvar er me i dag?

Arealoversikt og forsikringsverdi kommunale bygg

Den kommunale eigedomsforvaltninga omfattar i 2024 følgjande bygg:

- 6 skular
- 6 barnehagar
- Ei rekkje helse- og omsorgsbygg
- Administrasjonsbygg
- Kulturbbygg til ulike formål
- 4-5 idrettsbygg
- Næringsbygg og bygg knytte til offentlege toalett og friluftsområde
- ca 220 bustader for eldre og vanskelegstilte. Ca 30 av desse er andre utleigeobjekt

Til saman utgjer dei kommunalt eigde bygga eit areal på ca 76.000 m². Desse er forsikra for ca 2.1 mrd i 2023.

Arealfordeling på ulike typar formål

Type formål	Areal (m²)
Skular	18 336
Barnehagar	6 159
Helse/omsorgsbygg	22 207
Administrasjonsbygg Rådhus/ Teknisk Sandven/KFL	6 146
idrettsbygg	9 833
kulturbbygg	2 680
Andre bygg	3 483
Utleigebustader	6 815
Sum areal	75 659

Kyrkjer og bygg eigde av Kvam Bustadstifting (2 092 m²) er ikkje inkluderte i tabellen.

Dagens organisering av Forvaltning, Drift, Vedlikehald, Utvikling (FDVU)

Eininga har ca 40 årsverk totalt. Figuren nedanfor syner strukturen i eininga:

Strukturen i FDVU



Korleis jobbar FDVU i dag?

ADMINISTRATIVE VERKTØY

Innkomande oppdrag og regulære vedlikehaldoppgåver skjer ved bruk av programvare utvikla spesielt for kommunale byggtjenester (LAFT og IK Bygg).

LAFT
- Eit samla system for forvaltning, drift og vedlikehald, inkludert internkontroll og repeterande oppgåver - Styring av arbeidsordrar - Lov-pålagde krav - Utleige: oversikt, avtalar, fakturering - Reinhald: styring etter behov
IK Bygg
- Internkontroll for alle bygg for informasjon til eigar, forvaltar, driftar og brukar. - Rapport-generator for tilstandsgrad og oppgraderingskostnader for alle formålsbygg.

FDVU sitt system for føring av ressursbruk vert nytta aktivt, men gjev i dag ikkje eit komplett bilete av timeforbruket. Framleis er det potensiale for betring av timeregistreringa.

Det er viktig å vurdere FDVU si rolle i høve til arbeidsordrar som gjeld service, prosjekt og hærverk for å frigje meir tid til reelt vedlikehald.

Samstundes er det nødvendig å vurdere korleis arbeidsordrar innanfor dei nemnde områda kan ivaretakast.

Økonomi innan FDVU i 2024

FDV ÅRSBUDSJETT 2024

Årsbudsjettet for FDVU i 2024 er på 53.9 mill, fordelt på ulike undergrupper:

FDVU Årsbudsjett fordelt på undergrupper

Del-tema FDVU	Sum	% av total
Tekn. anlegg og energi	17 775 879	33 %
Reinhald	18 555 506	34 %
Låssystem, renovasjon, forbruksmateriell	2 508 600	5 %
Vedlikehald bygg	8 602 077	16 %
Kom. avg, husleiger, div oppgradering bygg	6 495 000	12 %
Sum FDV	53 937 062	

VERDIBEVARANDE VEDLIKEHALD – KORLEIS ER DETTE I HØVE TIL TILRÅDD VERDI?

Basert på arealtal frå FDVU sine tabellar i IK Bygg, og normtal tilrådd for verdibeverande vedlikehald (284 kr/ m²/år)

Verdibeverande vedlikehald

Vedlikehaldsbudsjett 2024 pr areal (kr/m²/år)	114
Tilrådd normtal for verdibeverande vedlikehald (kr/m²/år)	284
Areal totalt (m²) eks. Bustadstiftinga sine bygg	75 659
Tilrådd budsjett verdibeverande vedlikehald	21 487 156
Vedlikehaldsbudsjett 2024 i % av tilrådd normert sum	40 %
Avvik frå normtal (21,5 mill – 8,6 mill)	12,9 mill

VEDLIKEHALDSETTERSLEP

Vedlikehaldsetterslep er her brukt til å skildra gapet mellom planlagde vedlikehaldstiltak etter vedtekne standardar og planar, og det som faktisk er gjort («skulle ha vore gjort, men er ikkje gjort»)

Vurdering av vedlikehaldsetterslep av alle kommunale formålsbygg vart gjort i programmet IK Bygg i mars 2024. For kvart bygg er vurdering gjort for hovudgrupper 1-6 med sine underkapittel (figur nedanfor)

For **kommunalt eigde bustader** er etterslepet ikkje basert på individuelle objekt, men berre på basis av bustadareal og ein flat sats for etterslepet, 12.500 kr/m², som truleg er ein låg sats.

I etterslepet utgjer ventilasjon og energi ein vesentleg kostnadsdel, 30-40 %.

Kommentarar til tabell (høgre side):

- Øystese barneskule skal truleg totalrenoverast i nær framtid (nybygg), og er ikkje inkludert i vedlikehaldsetterslepet (investering).
- Strandebarmheimen er ikkje inkludert i vedlikehaldsetterslepet sidan denne vert lagd ut for sal.
- Kyrkjer er ikkje vurdert som relevant å ta med i reknestykket, ikkje inkludert.
- Bygg eigde av Kvam Bustadstifting er ikkje inkludert i vedlikehaldsetterslepet.

Vedlikehaldsetterslep pr. april 2024

Bygningsgrupper	mill. kr
Rådhus, admin	11
Skular	34
Barnehagar	25
Helse og omsorg	54
Idrettsbygg	31
Kultur	18
Andre	10
Bustader	85
Totalt vedlikehaldsetterslep	269

Hovudgrupper for vurdering av vedlikehaldsetterslep

Bygning / Bygningsgruppe	Areal per brukar	Antal kvadratmeter	0 - Ansvar og gjennomføring	1 - Bygning	2 - Innemiljø	3 - Universell utforming	4 - Brann og beredskap	5 - Ytre miljø og uteområder	6 - Offentlege pålegg	7 - Ved byggjearbeider	8 - Badeanlegg
--------------------------	------------------	--------------------	-----------------------------	-------------	---------------	--------------------------	------------------------	------------------------------	-----------------------	------------------------	----------------

Utfordringsbiletet i 2024

I kortform kan desse samanfattast slik:

Berekraft: For lite fokus på det langsiktige perspektivet i eigedomsforvaltninga og det som skal til for at dette vert ivareteke.

Samfunnstrendar som påverkar

eigedomsforvaltninga: Demografisk utvikling, teknologisk utvikling, klima og miljø, økonomisk utvikling, framtidige endra brukarbehov og forventningar er faktorar som påverkar den langsiktige planlegginga.

Overliggjande samfunnsplanar legg føringar som påverkar korleis eigedomsporteføljen skal utviklast og forvaltaast. Å sikra nok tomteareal i strategisk viktige deler av heradet for å skapa ei ønskt sentrumsutvikling er dømme på dette.

Låg økonomisk innsats på verdivedlikehald: Som følge av manglande verdibeverande vedlikehald over mange år, er det eit stort etterslep i vedlikehaldet på heradet sin eigedomsmasse, ca 269 mill. Det er heller ingen strategi på korleis dette skal reduserast systematisk.

Arealeffektivitet for bygg er ikkje definert med normkrav til areal pr brukar. Utan insentiv og verkemidlar for å synleggjera kostnader ved arealbruk og korleis dette påverkar eigar, brukar og forvaltar, vil dette lett føra til «sløsing» med areal som er hovudberar av kostnad. Innan oppvekstsektoren er det nokre bygg som har altfor høgt areal pr brukar, særleg Tørvikbygd skule og Ålvik skule. Det er også relativt liten grad av sambruk av bygg, og det fører til at mange av desse står tome det meste av døgnet.

Gode driftssystem: Mange gode system og rutinar er etablerte både innan reinhald, energi og oppfølging av arbeidsordrar, men det er framleis potensiale for betring av desse. Faktisk gevinst av iverksette forbetringstiltak er lite kartlagt sidan målbare mål og tilknytte indikatorar i liten grad eksisterer.

Omstilling og kompetanseutvikling av stadig meir komplekse bygg krev ny kompetanse og kapasitet.

Uklar rolle- og ansvarsfordeling både internt i FDVU og mellom brukarar og byggdift er ei utfordring, særleg i møte med brukarane sine forventningar.

Tilstandsvurdering og etablering av ambisjonsnivå for kvart av formålsbyggja er utført våren 2024 av FDVU sitt mannskap ved bruk av verktøyet LAFT/IK Bygg. Hovudgrupper som inngår i vurderinga er: bygning,

innemiljø, universell utforming, brann og beredskap, og ytre miljø og uteområde. Rutine for rapportering av status på tilstand er ikkje etablert eller gjennomført, verken administrativt eller politisk.

Miljø- og klimaklok drift og utvikling er i prosess, men har framleis stort forbetringspotensiale. Fossilfrie byggjeplassar, energiokonomiske løysingar, avfallsreduksjon og krav til gjenbruk er moment som i sterkare grad må inn i kravspesifikasjonar. Målretta arbeid for å oppnå miljøsertifikat på alle bygg er i prosess, men må forsterkast.

Oppfylling av offentlege lovpålagde krav er ikkje tilfredsstilt fullt ut på alle bygg. Ein del oppgraderingar er nødvendige for å tilfredsstilla brukarkrav og offentlege lov-pålagde krav.

Forvaltningsrevisjon av vedlikehald av offentlege bygg i Kvam herad

I jan-februar 2024 vart det gjennomført forvaltningsrevisjon av vedlikehald av offentlege bygg i Kvam herad. Forvaltningsrevisjonen fokuserte på nokre overordna tema:

Organisering

- Rolle- og ansvarsfordeling
- Kommunikasjon brukar og forvaltar
- Kompetanse og kapasitet

Verdibeverande vedlikehald

- Politiske overordna mål og vedlikehaldsstrategi
- Vedlikehaldskostnader
- Brukarvurdering av vedlikehaldet

Informasjon til heradsstyret (eigar)

- Orientering om vedlikehaldsbehov

For meir detaljert informasjon, sjå Vedlegg V.4.

Eigedomsstrategien har freista å peika på korleis dei påviste manglane kan løysast framover.

Kvar vil me?

Overordna politisk mål og langsiktig strategi

Ei langsiktig berekraftig eigedomsforvaltning som gjev brukarane gode og effektive bygningar til lågast mogleg kostnad, og som bidreg til ønskt samfunnsutvikling i tråd med overordna planar.

For å nå dette målet er det prioritert eit sett med strategiar som i sum utgjer eigedomsstrategien, og som skal bidra til at kommunen kan nå ambisjonen om strategisk og verdibevarande eigedomsforvaltning:

1. Aktiv og strategisk rolle i samfunnsutviklinga
2. Heilskapleg eigarskap og forvaltning
3. Klima- og miljøløvenlege løysingar med ressurseffektiv bruk av energi og areal
4. Kommunale bygg og eigedomar vert tekne vare på og utvikla i tråd med brukarane sine behov
5. Eigedomsforvaltninga er prega av kunnskap, gjennomføringskraft og fleksibilitet.

Status på den kommunale eigedomsmassen vil derimot vera i stadig endring og må difor oppdaterast oftare enn sjølve strategien.

Desse hovudpunkta er nærare skildra i Del 2 i dette dokumentet.

Korleis kjem me dit?

HANDLINGSPLAN for oppfølging av strategiplanen er utarbeidd (Del 3).

Denne listar opp ei rekkje tiltak under ulike tema:

Heilskapleg forvaltning:

- Eigedomsforvaltninga skal understøtta kjerneverksemda ved å ivareta brukarane sine ønskje ved dialogbasert behovskartlegging:
 - Serviceavtalar skal etablerast der avtalte tenester og forventingar frå både eigar/tenesteytar og brukar er spesifiserte.
 - Dialogmøte vert gjennomført mellom eigar og brukarar minst annakvart år. Dette kan gjerne kombinerast med felles synfaring av formålsbygg med brukar og FDVU.
- Årleg rapportering til politisk nivå i forkant av budsjettprosessen på vedlikehaldsstatus og behov, forankra i langsiktige vedtekne planar. Suksessindikatorar inngår i rapporteringa (måling/kontroll, samanlikning med beste praksis, smarte system, Kostra)

Berekraft:

- Miljøsertifisering:
 - Frå 2025 skal alle nye større bygg tilfredsstilla krav til BREEAM-NOR klasse «good» eller betre.
 - Alle kommunale formålsbygg skal vera merkte med energiklasse innan utgangen av 2026.
 - Alle formålsbygg skal vera godkjende som Miljøfyrtårn innan utgangen av 2027.
- Totalt energiforbruk pr m² for alle formålsbygg skal reduserast med 20 % frå 2020 til 2030
- Total mengd restavfall skal reduserast med 30 % frå 2020 til 2030
- 10 % redusert vassforbruk på kommunale bygg frå 2020 til 2030
- Alle nye bygg frå 2025 skal vurderast ut frå Livssyklus kostnader (LCC), og ha ambisiøse berekraftsmål (miljø/klima, fornybar energi, gjenbruk av materiell, arealeffektivitet, fossilfrie byggjeplassar) som del av krav i tilbods dokumentasjonen.

Organisering

- Organisering av FDVU (forvaltning, drift, vedlikehald, utvikling) skal ha ei avklart rollefordeling, optimal ressursutnytting og plan for kompetanseutvikling. Avklart rolle- og ansvarsfordeling skal kommuniserast til brukarane gjennom årlege dialogmøte.
- FDVU rapporterer status til teknisk sjef kvartalsvis.
- Etter val av nytt heradsstyre skal tema eigedomsstrategi og heradsstyret sitt eigaransvar inngå i politikaropplæringa.
- Kompetanseutvikling vert gjennomført basert på kartlagt behov.
- Tekniske tiltak (digitale verktøy, automatisk utstyr) vert nytta for å redusera kostnader
- Kartleggja kva type oppdrag som fell utanom FDVU sitt kjerneområde, og som difor kan utførast med andre ressursar

Vedlikehald og utvikling

- Digitale verktøy som LAFT, IK Bygg og INSTA 800 skal nyttast til systematisk tilstandsvurdering og langsiktige vedlikehaldsplanar
- Alle formålsbygg skal ha definerte ambisjonsmål.
- Ut frå klassifisering av formålsbygg i A, B og C bygg basert på kor eigna bygga er til formålet, kva tilstandskrav som gjeld for desse, vert desse tildelt framtidig vedlikehaldsprioritering. C bygg er lågast prioritert og vert tilrådde for riving eller avhending/sal. Desse er lista opp i Del 3.

Økonomi

- Gapet mellom faktiske og tilrådde budsjettressursar til verdibevarande vedlikehald skal gradvis reduserast, og midlar sikrast i årlege budsjett og langsiktige budsjettplanar med mål om at gapet er lukka innan 2030.
- Vedlikehaldsetterslepet skal takast inn på ein systematisk måte i årlege budsjett med mål om å ha dette inndekka innan 2035. A og B bygg vert prioriterte.
- Bygg som vert vurdert avhenda eller selde, omfattar fleire kulturbygg der kommunalt eigarskap kan overførast til andre med mindre dagens avtalar ikkje er til hinder for dette.
- Kommunale trygdebustader (Hatlevegen, Rokabrekka, pensjonisten i Ålvik) bør vurderast som salsobjekt, t.d. seksjonert og etablert som privat sameige. I sum vil dette redusera heradet sine drifts- og vedlikehaldskostnader og vedlikehaldsetterslep.
- Aktivt søk etter eksterne tilskotsordningar for finansiering av vedlikehald og utvikling.

Lov-krav

- Dokumentert at bygga oppfyller gjeldande lovpålagde krav.

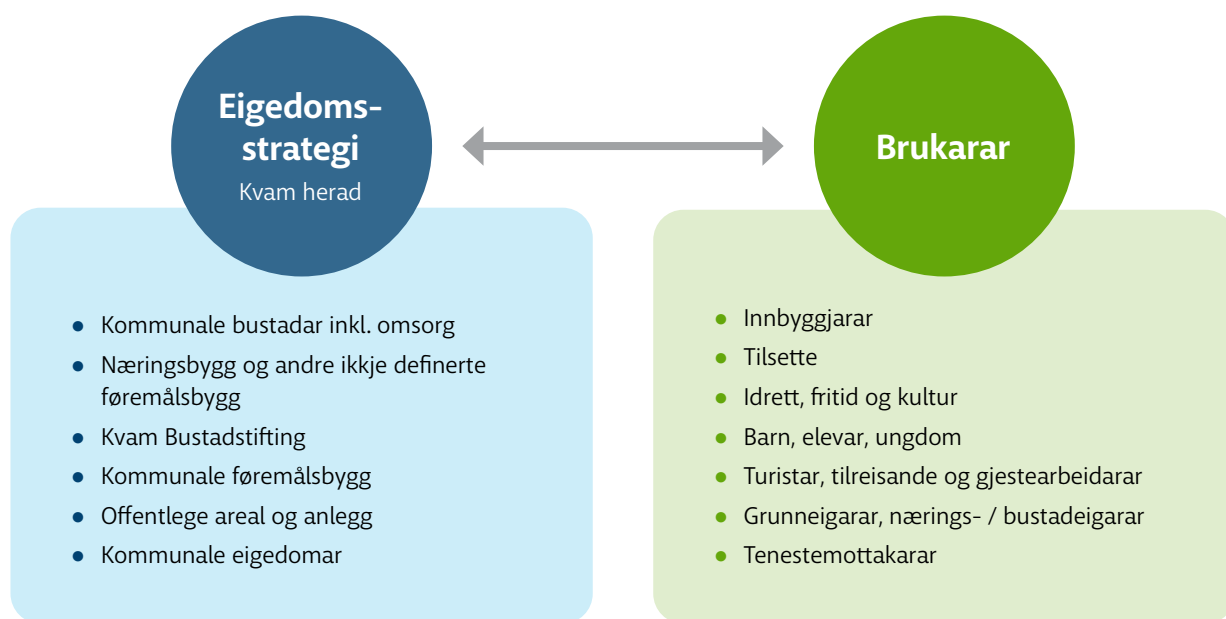
Eigedomsstrategi – det store biletet

Kva er god kommunal eigedomsforvaltning?

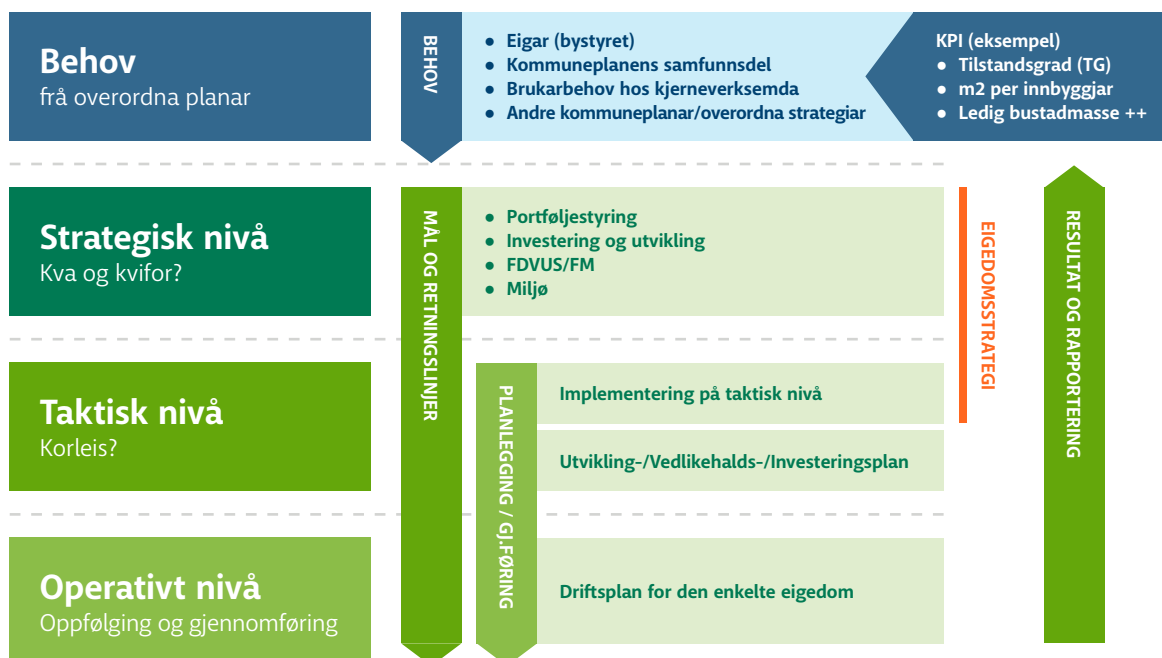
«Det som gjev brukarane gode og effektive bygningar til lågast mogleg kostnad», NOU 2004:22 kap 2.1

Dette er kjenneteikna ved:

- Det er sett politiske overordna strategiske mål for eigedomsforvaltninga
- Eit etablert og fungerande rasjonelt system for planlegging og styring
- Brukarbehov er identifiserte og ivaretekne
- Effektiv arealutnytting
- Godt verdibevarende vedlikehald vert gjennomført
- Miljø- og klimaklok drift vert gjennomført i alle ledd
- Målretta utvikling av eigedomane sine kvalitetar
- Rette økonomiske rammevilkår tilpassa ei langsiktig eigedomsforvaltning vert ivaretekne
- Alle lovpålagde krav vert er tilfredsstille



Illustrasjon på kommunale bygg og eigedomstypar (blå) og ulike brukargrupper (grøne)

Figur 1: «Det store biletet» - gode tenester og nødvendig infrastruktur

Kjelde: NTNU Masteroppgåve Eiendomsstrategi i norske kommuner, juni 2021. Hans Lien og Roar Bratland Erichsen

Figur 2: Prosess i strategi-arbeidet

Del 1: Slik har me det



Arealoversikt og forsikringsverdi kommunale bygg

Den kommunale eigedomsforvaltninga omfattar i 2024 følgjande bygg:

- 6 skular
- 6 barnehagar
- Ei rekkje helse- og omsorgsbygg
- Administrasjonsbygg
- Kulturbbygg til ulike formål
- 4-5 idrettsbygg
- Næringsbygg og bygg knytte til offentlege toalett og friluftsområde
- ca 220 bustader for eldre og vanskelegstilte. Ca 30 av desse er andre utleigeobjekt

Til saman utgjer dei kommunalt eigde bygga eit areal på ca 76.000 m². Dei enkelte bygga er viste i viste i Del 3.

Bygga er i 2023 forsikra for 2.1 mill som utgjer gjennomsnittleg arealkostnad på ca 28.500 kr/m². Skulle dagens bygg erstattast med nye bygg, ville dagens kostnader truleg vil liggja 30-40 % høgare.

Tabell 1: Arealfordeling på ulike typar formål

Type formål	Areal (m²)
Skular	18 336
Barnehagar	6 159
Helse/omsorgsbygg	22 207
Administrasjonsbygg Rådhus/ Teknisk Sandven/KFL	6 146
idrettsbygg	9 833
kulturbbygg	2 680
Andre bygg	3 483
Utleigebustader	6 815
Sum areal	75 659

Kyrkjer og bygg eigde av Kvam Bustadstifting (2 092 m²) er ikkje inkluderte i tabellen.

Dagens organisering av FDVU (2024)

Figur 3: Strukturen i FDVU



For meir detaljert informasjon om arbeidsoppgåver for dei ulike ansvarsområda, sjå Vedlegg V.2: FDVU organisering og ansvarsfordeling pr 2024.

Korleis jobbar FDVU i dag?

ADMINISTRATIVE VERKTØY

Innkomande oppdrag og regulære vedlikehaldoppgåver skjer ved bruk av LAFT og IK Bygg som er utvikla spesielt for kommunale byggtjenester.

LAFT

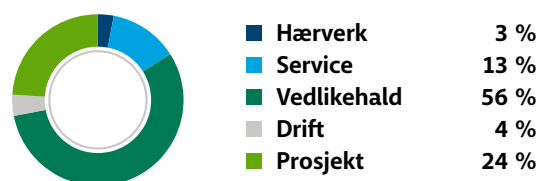
- Eit samla system for forvaltning, drift og vedlikehald, inkludert internkontroll og repeterande oppgåver
- Styring av arbeidsordrar
- Lovpålagde krav
- Utleige: oversikt, avtalar, fakturering
- Reinhald: styring etter behov

IK Bygg

- Internkontroll for alle bygg for informasjon til eigar, forvaltar, driftar og brukar.
- Rapportgenerator for tilstandsgrad og oppgraderingskostnader for alle formålsbygg.

FDVU sitt system for føring av ressursbruk vert nytta aktivt, men gjev i dag ikkje eit komplett bilete av timeforbruket. Framleis er det potensiale for betring av timeregistreringa.

Figur 4: FDVU arbeidsordrar 2023 - fordeling type



Service inkluderer oppgåver som flyttehjelp, rigging for tilstellingar og andre tenester.

Prosjekt inkluderer oppgåver som klargjering av nye bygg før og etter innflytting (installasjon av utstyr, møblar, merking/skilting o.l.).

Hærverk inkluderer mellombels sikringsarbeid av bygg etter hærverk.

Berre vel halvparten av dagens vedlikehaldsressursar vert nytta til vedlikehald ut frå det som vart registrert i 2023.

Det er viktig å vurdere FDVU si rolle i høve til arbeidsordrar innan service, prosjekt og hærverk for å frigje meir tid til vedlikehald, og samstundes er det nødvendig å vurdere korleis arbeidsordrar innanfor dei nemnde områda kan ivaretakast.

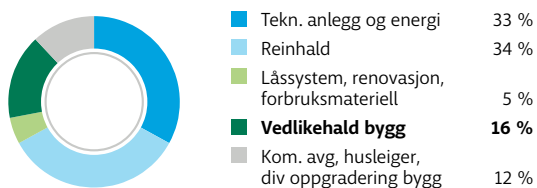
Økonomi innan Forvaltning Drift Vedlikehald Utvikling (FDVU) i 2024

FDV årsbudsjett 2024

Det totale årsbudsjettet for FDV for 2024 er på 53.9 mill, fordelt på ulike undergrupper:

Tabell 2: FDVU Årsbudsjett fordelt på undergrupper

Del-tema FDVU	Sum
Tekn. anlegg og energi	17 775 879
Reinhald	18 555 506
Låssystem, renovasjon, forbruksmateriell	2 508 600
Vedlikehald bygg	8 602 077
Kom. avg, husleiger, div oppgradering bygg	6 495 000
Sum FDV	53 937 062



Utvikling av byggporteføljen for nye bygg er ikkje teke med her av di dette er tal som varierer frå år til år i samsvar med politisk vedtekne investeringsbudsjett.

Verdibeverande vedlikehald – korleis er dette i høve til tilrådd verdi?

Basert på:

- Arealtal frå FDV sine tabellar i IK Bygg
- Normtal tilrådd for verdibeverande vedlikehald 284 kr/m²/år

Tabell 3: FDV bygg årsbudsjett for 2024

Vedlikehaldsbudsjett 2024 pr areal (kr/m ² /år)	114
Tilrådd normtal for verdibeverande vedlikehald (kr/m ² /år)	284
Areal totalt (m ²) eks. Bustadstiftinga sine bygg	75 659
Tilrådd budsjett verdibeverande vedlikehald	21 487 156
Vedlikehaldsbudsjett 2024 i % av tilrådd normert sum	40 %
Avvik frå normtal (21,5 mill – 8,6 mill)	12,9 mill

Kjelder for normtal:

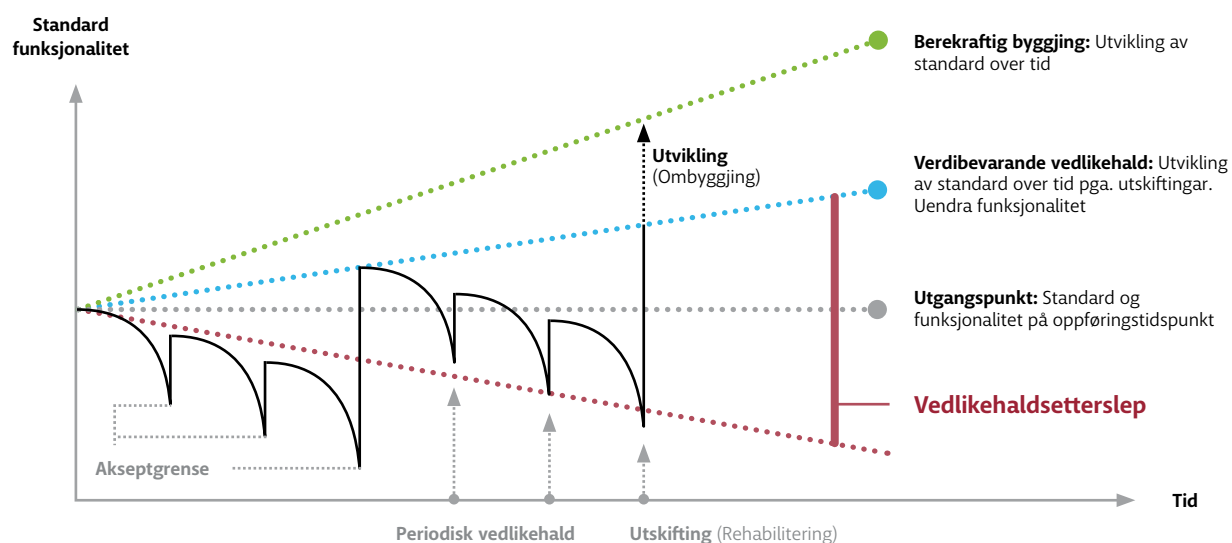
Multiconsult, Sept 2008: Appendiks 1 for Rapport Frå forfall til Forbilde: 170 kr/m² (Oppjustert til 2023: 284 kr/m², SSB byggekostnad boligblokk).
RIB 2019: 230 kr/m²/år (NTNU Masteroppgave juni 2021). Oppjustert til 2023: 284 kr/m²/år.

Vedlikehaldsetterslep

Vedlikehaldsetterslep er her brukt til å skildra gapet mellom planlagt vedlikehaldstiltak etter vedtekne standardar og planar, og det som faktisk er gjort («skulle ha vore gjort, men er ikkje gjort»).

Vurdering av vedlikehaldsetterslep av alle kommunale formålsbygg vart gjort i programmet IK Bygg i mars 2024. For kvart bygg er vurdering gjort for hovudgrupper 1-6 med sine underkapittel (figur 6)

Figur 5: Verdibevarende vedlikehald og vedlikehaldsetterslep



Korleis vedlikehald og utvikling bidreg til eit berekraftig bygg (Bjørberg, 2008, som sitert i Valen et al., 2011)

Figur 6: Hovudgrupper for vurdering av vedlikehaldsetterslep

Bygning / Bygningsgruppe	Areal per brukar	Antal kvadratmeter	0 - Ansvar og gjennomføring	1 - Bygning	2 - Innemiljø	3 - Universell utforming	4 - Brann og beredskap	5 - Ytre miljø og uteområder	6 - Offentlege pålegg	7 - Ved byggsjearbeider	8 - Badeanlegg
--------------------------	------------------	--------------------	-----------------------------	-------------	---------------	--------------------------	------------------------	------------------------------	-----------------------	-------------------------	----------------

For kommunalt eigde bustader er etterslepet ikkje basert på individuelle objekt, men berre på basis av bustadareal og flat sats for etterslepet. I kalkylen for vedlikehaldsetterslep på bustader har me nytta ein kostnad på 12.500 kr/m².

I etterslepet utgjer ventilasjon og energi ein vesentleg kostnadsdel, 30-40 %.

Tabell 4: Vedlikehaldsetterslep pr. april 2024

Bygningsgrupper	mill. kr
Rådhus, admin	11
Skular	34
Barnehagar	25
Helse og omsorg	54
Idrettsbygg	31
Kultur	18
Andre	10
Bustader	85
Totalt vedlikehaldsetterslep	269

Kommentarar til tabellen

- Øystese barneskule skal truleg totalrenoverast i nær framtid (nybygg), og er ikkje inkludert i vedlikehaldsetterslepet (investering).
- Strandebarmheimen er ikkje inkludert i vedlikehaldsetterslepet sidan denne vert lagd ut for sal.
- Kyrkjer er ikkje vurdert som relevant å ta med i reknestykket, ikkje inkludert.
- Bygg eigde av Kvam Bustadstifting er ikkje inkludert i vedlikehaldsetterslepet.

Samarbeid med andre

Kvam Bustadstifting

Kvam Bustadstifting vart stifta av Kvam herad i 1992 som ei eiga juridisk eining, som er sjølv eigd og sjølvstyrt. Bustadstiftinga har eige styre og dagleg leiar.

Stiftinga har eigne vedtekter og formålet er å huse vanskelegstilte, herunder personar med særskilt bubehov, eldre og ungdom under utdanning, og flyktningar og innvandrarak. Bustadstiftinga rår i dag over bygg med totalt 29 utleige-bueiningar i Norheimsund og Øystese med eit total-areal på ca 2.100 m².

Dagleg leining er kjøpt inn gjennom heradet sitt personell. Innkjøp av vedlikehalds- og driftstenester skjer både frå FDVU bygg og andre eksterne aktørar.

Lov om endringar i stiftingslova med oppheving av kommunalt etablerte bustadstiftingar kom i 2023, [Lov om endringer i stiftelsesloven \(opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner\) - Lovdata](#).

Bakgrunnen for dette unntaket i Stiftingslova er ønsket om å kunna løysa opp kommunalt etablerte bustadstiftingar etter at dei opphavlege økonomiske insentiva har falle bort. Erfaring har vist at stiftingsforma ikkje lengre er like godt eigna til å løysa kommunale oppgåver.

Det kan i dag vera grunn til å vurdere kva rolle Kvam bustadstifting skal ha framover for å dekke heradet sitt behov for bygg.

Utfordringsbiletet i 2024

Berekraft: for lite fokus på det langsiktige perspektivet i eigedomsforvaltninga og det som skal til for at dette vert ivareteke.

Samfunnstrendar som påverkar eigedomsforvaltninga: Demografisk utvikling, teknologisk utvikling, klima og miljø, økonomisk utvikling, framtidige endra brukarbehov og forventningar er faktorar som påverkar den langsiktige planlegginga. Tronge kommunale økonomiske rammer, avgrensa tilgang til tomteareal, folketalsvekst i sentrale deler gjer at heradet må vurdere nye konsept som møter framtidige behov.

Overliggjande samfunnsplanar legg føringar som påverkar korleis eigedomsporteføljen skal utviklast og forvalta. Å sikra nok tomteareal i strategisk viktige deler av heradet for å skapa ei ønskt sentrumsutvikling er døme på dette.

Låg økonomisk innsats på verdivehald: Som følge av manglande verdibevarande vedlikehald over mange år, er det eit stort etterslep i vedlikehaldet på heradet sin eigedomsmasse, særleg på bustad-delen. Med avgrensa midlar til vedlikehald er det ofte akuttbehova som vert prioriterte framfor meir langsiktige tiltak. Ofte får dette følgjer også for tenesteproduksjonen ved driftsavbrot.

Manglande kostnadsoversikt på verdibevarande vedlikehald: Verdibevarande vedlikehald er planlagt vedlikehald som vert utført for å hindra forfall som følgjer av bruk og normal slitasje. For riktig bruk av ressursar er det behov for god kjennskap til byggmessig tilstand, kva ambisjonsnivå bygget har, og kva som skal prioriterast («det viktigaste må takast først»).

Manglande kartlegging av vedlikehaldsetterslepet på dagens bygningsmasse har gjort det vanskeleg å vurdere kor store utfordringane faktisk er, og difor har det heller ikkje vore nokon strategi på korleis dette skal reduserast systematisk.

Arealeffektivitet for bygg er ikkje definert med normkrav til areal pr brukar. Utan insentiv og verkemidlar for å synleggjera kostnader ved arealbruk og korleis dette påverkar eigar, brukar og forvaltar, vil dette lett føra til «sløsing» med areal som er hovudberar av kostnad. Det er også relativt liten grad av sambruk av bygg, og det fører til at mange av desse står tome det meste av døgnet.

Gode driftssystem: Mange gode system og rutinar er etablerte både innan reinhald, energi og brukar-relaterte arbeidsordrar, men det er framleis potensiale for betring av desse. Faktisk gevinst av iverksette forbetringstiltak er i liten grad kartlagt sidan målbare mål og tilknytte indikatorar i liten grad eksisterer.

Omstilling og utvikling av stadig meir komplekse bygg krev ny kompetanse og kapasitet- har me den? Utviklinga av kommunale bygg vil ofte ikkje endra seg i same tempo som endringar i tenesteproduksjonen. Konsekvens er at bygga kan framstå som umoderne trass «ung alder». Tilpassing til nye funksjonskrav kan då forrykkja planlagt vedlikehald.

Uklar rolle- og ansvarsfordeling på byggdrift og vedlikehald er ei utfordring, særleg i møte med brukarane sine forventningar. Ein del misnøye både blant brukarar og tenesteytarar følgjer av dette (jfr. Forvaltningsrevisjon av vedlikehald av offentlege bygg i Kvam, sjå Vedlegg V.4).

Forvaltningsrevisjon av vedlikehald av offentlege bygg i Kvam herad

I jan-februar 2024 vart det gjennomført forvaltningsrevisjon av vedlikehald av offentlege bygg i Kvam herad. Under prosessen vart det gjort ei mengd intervju med brukarar i heradet.

Forvaltningsrevisjonen fokuserte på nokre overordna tema:

Organisering

- Rolle- og ansvarsfordeling
- Kommunikasjon brukar og forvaltar
- Kompetanse og kapasitet

Verdibevarande vedlikehald

- Politiske overordna mål og vedlikehaldsstrategi
- Vedlikehaldskostnader
- Brukarvurdering av vedlikehaldet

Informasjon til heradsstyret (eigar)

- Orientering om vedlikehaldsbehov

Hovudpunkta til forbetring er lista opp i Vedlegg V.4: *Forvaltningsrevisjon av vedlikehald av offentlege bygg i Kvam herad.*

Del 2: Kvar vil me

Frå globale berekraftsmål til lokale planar og føringar

FN berekraftsmål

- Mål 3: Sikra god helse og fremja livskvalitet for alle: sikra godt inneklima, tilgang for alle
- Mål 4: God utdanning: gode og berekraftige undervisningsbygg
- Mål 7: Rein energi til alle: overgang frå fossil til fornybar energi
- Mål 9: Byggja solid infrastruktur: livsløpsperspektiv, innovasjon og smart-teknologi
- Mål 11: Gjera byar og busetjingar inkluderande og trygge: klimarobuste mot ekstremnedbør
- Mål 12: Sikra berekraftig forbruks- og produksjonsmønster: redusera ressursbruk/ klimautslepp
- Mål 13: Strakstiltak for å redusera klimaendringar: klimavenlege byggjematerialar, resirkulering av materialar, opne overvassløysingar
- Mål 17: Samarbeid for å nå måla: styresmakter, forskning og byggenæringa

Lokale planar og føringar

- Kommune plan - arealdel
- Kommunedelplan for helse og omsorg 2015-2030
- Utbyggingsstrategi for helse og omsorg 2017-2030 og sak 23/1626 om Utbyggingsbehov Helse og omsorg - heildøgnsomsorg
- Strategiplan for integrering 2021 – 2025
- Brannordning – dokumentasjon av brann- og redningstenesta i Kvam herad
- Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) for Kvam herad 2015-2019 (under revisjon)
- Kulturminneplanen 2017-2027
- Kommunedelplan – fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2017-2027
- Oppvekstplan 2023-2033
- Kvam herad Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027

Eit kortfatta utdrag frå lokale planar er samla i Vedlegg V.6: Mål og føringar i kommunale planar.

Overordna politisk mål og langsiktig strategi

Ei langsiktig berekraftig eigedomsforvaltning som gjev brukarane gode og effektive bygningar til lågast mogleg kostnad, og som bidreg til ønskt samfunnsutvikling i tråd med overordna planar.

Det langsiktige målet skal styra eigedomsforvaltninga gjennom følgjande hovudstrategiar:

Heilskapleg forvaltning

- Berekraft er den raude tråden i eigedomsforvaltninga både i økonomi, miljø og energi, organisering og kompetanse, og er kjenneteikna ved nøktern ressursbruk
- Eigedomsverksemda er forankra i overordna heilskaplege og langsiktige politiske mål og heradet sine planar for samfunnsutvikling.
- Sikra kunnskapsgrunnlag for politiske vedtak og prioriteringar

Organisering

- Organisering av FDVU (forvaltning, drift, vedlikehald, utvikling) er profesjonell, utnyttar ressursane optimalt, har kontinuerleg kompetanseutvikling, har ei avklart rolle- og ansvarsfordeling mellom ulike nivå i eininga
- Rolle- og ansvarsfordeling mellom politisk og administrativt nivå er klarlagt, og administrativt handlingsrom er avklart
- Vurdera samarbeid med private om eigedomsutvikling når det er føremålstenleg
- For bygg som ivaretek langsiktige behov vil heradet si eigedomsforvaltning hovudsakleg vera «eige framfor leige»
- Ansvar for forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling av eigedomsporføljen er lagt til heradet si FDVU-eining

Systematisk verdibeverande vedlikehald og målretta utvikling av eigedomane

- Systematisk verdibeverande vedlikehald og utvikling skjer gjennom rullerande, langsiktige forvaltnings- og utviklingsplanar basert på systematiske behovs- og tilstandsvurderingar
- Ambisjonsmål for tilstandsgrad er etablerte for alle kommunale formålsbygg, og tiltak for å oppnå dette vert prioriterte.
- Endra arealbehov for tenesteproduksjonen skal dekkast ved løysingar som tek omsyn til livsløp og livssyklus-kostnader, effektiv arealbruk, gode berekraftsløysingar, og som stimulerer til sambruk og fleirbruk
- Strategiske eigedomskjøp vert gjorde ut frå langsiktige behov og framtidsbilete
- Utvikling av formålsbygg der framtidige brukarbehov er usikre, skal ha nøktern standard

Økonomi

- Sikra økonomiske rammevilkår for verdibeverande vedlikehald og reduksjon av vedlikehaldsetterslep i langsiktige budsjettplanar
- Aktiv utnytting av eksterne tilskotsordningar for å finansiera utvikling og vedlikehald av eigedomsporføljen
- Bruka føremålstenlege innkjøpsmetodar som styrkjer behovsdekkinga der også samarbeid med private vert vurdert

Lov-krav

- Lovpålagde krav vert ivaretekne

Rasjonelt system for planlegging og styring

Drift

Reinhald: skal utførast etter kvalitetskrav i INSTA 800 (nivå 3-4) for å sikra eit godt reinhald i offentlege bygg. Dokumentasjon skal gjerast digitalt på kvar lokasjon ved bruk av nettbasert reinhaldsapp. Auka bruk av reingjeringsmaskiner for å letta og redusera manuelt reinhald.

Tilgangskontroll: i dag er det tilgangskontroll til bygga med ulike system inklusiv ein del systemnøklar. Alle nøkkelssystem skal bytast ut med programmerbare tilgangsnøklar/kort.

Renovasjon: ønskjer å redusera total avfallsmengde, betra kjeldesorteringa og sikra oppstillingsplassar for boskontainarar.

Tekniske anlegg: årsplanar for service av alle tekniske anlegg skal etablerast og følgjast. Driftskontrollsystem, temperaturstyring, kontroll av inneluftkvalitet (inkludert radon og CO) skal kunna fjernstyrast.

Tilsynskontroll av lovpålagde krav: gjeld branninstallasjonar, elektriske installasjonar, legionella, solcelleanlegg etc. Personellbehov: 1,5-2 årsverk ut over dagens.

Vedlikehald:

LAFT og IK Bygg (eller tilsvarande digitale system) skal nyttast til tilstandskartlegging, planlegging og gjennomføring av vedlikehaldstiltak på kommunale eigedomar. Vedlikehaldstiltak for prioriterte bygg skal innarbeidast i årlege vedlikehaldsplanar og rullerande 4-årsplanar.

Utvikling:

Før planar om nye større formålsbygg og store rehabiliteringsprosjekt vert iverksette, skal det gjennomførast analyse av livssyklus-kostnader (LCC). Gjennomføring av slike prosjekt bør nytta «Prosjektveiviseren» som er utarbeidd av Digitaliseringsdirektoratet, og som er eit nyttig verktøy i prosjektutvikling, eller andre tilsvarande prosjektutviklingsverktøy.

Prosjektveiviseren er ein modell som skildrar den overordna styringa av prosjekt basert på fasar og avgjerdspunkt. Den tilrådde prosjektmodellen i offentlig sektor følgjer denne tilnærminga:

1. **Idé:** Registrera og prioritera behov, problem eller idéar til tiltak.
2. **Konsept:** Avklara behov og velja konsept, samt identifisera gevinstar.
3. **Planleggja:** Overordna styring og planlegging av gevinstar.
4. **Gjennomføra:** oppfølging av leveransar og delfaseplanlegging, med oppfølging av gevinstrealisering.
5. **Avslutta:** Evaluering og avslutning av prosjektet, samt overføring til line-organisasjonen
6. **Realisera:** Måloppnåing og gevinstrealisering.

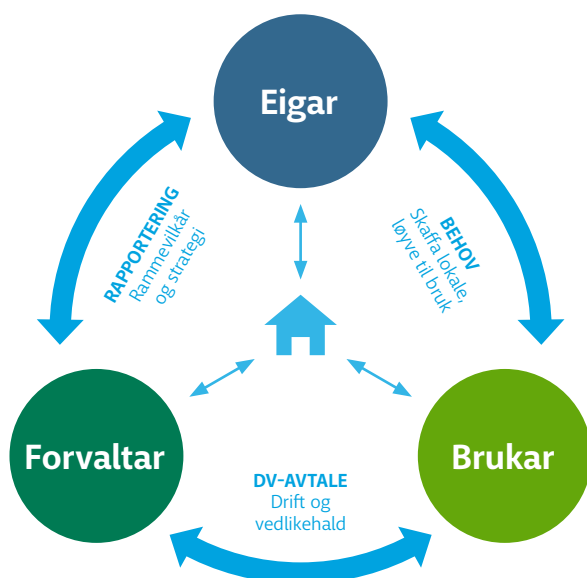
www.prosjektveiviseren.digdir.no

Organisering

Rolleavklaring og ansvarsfordeling

Prinsipielt er det tre roller som inngår i den kommunale eigedomsforvaltninga: Eigar, forvaltar og brukar.

Figur 7: Roller i kommunal eigedomsforvaltning



EIGARROLLA

Heradsstyret (HST) er eigar av kommunal eigedomsmasse og ivaretek den juridiske eigedomsretten. HST fastset overordna mål, krav og føringar som sikrar eigarinteressene i eit langsiktig perspektiv. Sentralt i dette er å sikra økonomiske ressursar til å forvalta, drifta, vedlikehalda og utvikla eigedomsmassen på ein berekraftig måte for å dekkja brukarbehov og lovpålagde krav.

FORVALTARROLLA

Denne vert ivareteke av administrasjonen si eigedomsavdeling. Ansvarsområda er vedlikehald, drift og utvikling av eigedomane inklusiv sal og kjøp av eigedomar, betaling av skatt og avgifter, å syta for utleige og innleige, og følgja opp eigaren sine plikter og rettar i samsvar med avtalar med brukarane.

Av særleg verdi er rolla og ansvaret til FDVU (forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling) som ligg under tekniske tenester. Den omfattar i tillegg til forvaltningsoppgåver drift (renovasjon, brannsikring, tilgangskontroll, internkontroll, tekniske anlegg og energistyring, innkjøp av forbruksmateriell) og vedlikehald (mindre utbetringar og brukartilpassingar, tilstandskartlegging og prioritering av vedlikehaldsoppgåver, oppfølging av innmelde arbeidsoppgåver gjennom digitale verktøy som LAFT). Utvikling av nye bygg frå planlegging til ferdigstilling er også lagt til FDVU-avdelinga.

Noko av forvaltarrolla vert delt med NAV sin bustadkoordinator og trivselsvaktmeistarar.

BRUKARROLLA

Ivareteken av dei ulike fagavdelingane/teneste-einingane som nyttar bygga. I hovudsak er dette kommunale verksemdar som skular, helse- og omsorgsbygg, barnehagar, bustader for vanskelegstilte og flyktningar og andre, men også private leigetakarar og frivillige organisasjonar som nyttar kommunale eigedomar (bustader, næringsbygg, idrettshallar). Brukar sine rettar og plikter skal vera nedfelt i formelle serviceavtalar. Brukar vil ha fokus på at eigedomane på best mogleg måte skal tena verksemda sine behov for effektivitet, trivnad, helse og miljø til ein lågast mogleg kostnad.

RELASJON MELLOM DEI ULIKE ROLLANE

Normalt melder brukarar inn sine areal- og funksjonsbehov. Deretter vurderer eigar i samråd med forvaltar behovet i lys av bruk av eksisterande areal eller behov for nybygg, om organisasjonsmessige tilpassingar må iverksetjast, og økonomiske konsekvensar av tiltaket.

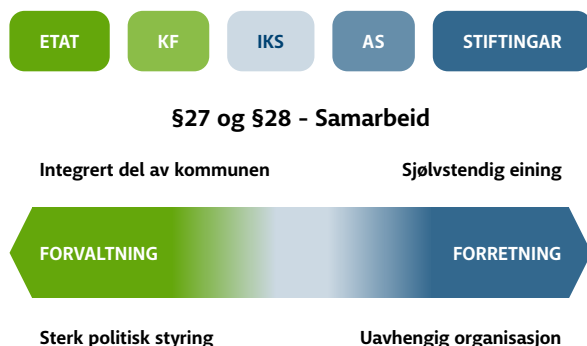
Når vedtak om byggmessige endringar av areal og funksjonar er fatta, så vert dette følgt opp av FDVU-avdelinga.

Heradet har ulike rollar som eigedomsaktør, og desse rollene kan ofte ha ulike interesser, mål og prioriteringar å ivareta. Difor kan dette medføra interne konflikhtar. Særleg gjeld dette dersom eigedom er vurdert som «gratisressurs» av brukar utan «brems» på kostnad av arealbruk.

Ofte vert interessene til heradet sin brukarrolle prioritert over oppgåver og ansvar som høyrer til heradet sin rolle som eigar. «Menneske framfor eigedom». God eigedomsforvaltning vil måtta balansera dei ulike rollene og få dei til å samspele.

Figur 8: Relasjon mellom rollane

Organisasjonsform

Figur 9: Kjenneteikn ved ulike modellar for drift og vedlikehald

Kommunale organiseringsformer og sjølvtstende (KoBE, 2011)

I følge kriteria for god kommunal eiendomsforvaltning i NOU 2004: 22, er det etter punkt 3.7 viktig med «riktige økonomiske rammebetingelser tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter». I dette ligg ein føresetnad om at dei økonomiske rammene må vera tilstrekkelege til å gje rom for prioriteringar. Vidare må eigedomsforvaltinga organiserast slik at den gjev noko fagleg sjølvtstende til å gjera desse prioriteringane.

Viktigast for organiseringa av desse tenestene er likevel punkt 3.6 i dei same kriteria. Her følgjer det at eigedomsforvaltinga bør sikrast ei «hensiktsmessig organisering». I dette ligg eit minimumskrav om at organiseringa må sikra at kompetansen innan eigedomsforvaltinga vert samla. Vidare ligg det eit krav om tydeleg ansvars- og rollefordeling mellom eit strategisk eigarnivå, eit taktisk forvaltnivå og eit operativt driftsnivå.

Når det gjeld det operative driftsnivået, vil drift- og vedlikehaldsoppgåver typisk vera delt mellom brukar av bygget og den operative delen av forvaltnivået, dvs dei som utfører meir overordna drifts- og vedlikehaldsoppgåver av den kommunale bygningsmassen.

Her er det viktig at organiseringa legg opp til tydeleg ansvarsdeling mellom forvaltnivået og brukar, samstundes som det vert sikra god dialog og samarbeid mellom desse.

Vidare er det viktig at organiseringa bidreg til å motivera brukar til eit redusert arealbehov, straumsparing og kostnadseffektiv drift. I motsatt fall peiker NOU 2004:22 på at ved «gratis» lokaler vert «gjærne behovene ubegrenset». Slik motivasjon kan ein mellom anna oppnå gjennom økonomiske insentiv som internhusleige eller overføring av økonomiske rammer og ansvar for ulike tenester som reinhald og straumforbruk. Ein viktig føresetnad for at slike motivasjonsordningar skal fungera, er likevel at brukarane «må regne med å få mindre ressurser til andre formål dersom de bruker mer på lokaler, og at de kan regne med å få mer ressurser til andre formål dersom de klarer å spare penger i form av redusert husleie» eller øvrige driftskostnader. Det er og viktig å vera merksam på at brukar erfaringsmessig har «en tilbøyelighet til at interessene og oppmerksomheten rettes mot brukervirksomhet, og at oppgaver og ansvar som er knyttet til eierskap til bygningen, blir lavere prioritert». Av denne grunn kan ikkje alt ansvar og prioriteringar overførast til brukarnivå, då desse meir langsiktige taktiske og strategiske vurderingane må sikrast gjennom eit taktisk forvaltnivå og strategisk eigarnivå.

Når det gjeld forvaltnivået, er dette som nemnd delt mellom det operative og taktiske nivået. Når det gjeld organisering, kan det operative nivået utførast av forvaltaren sjølv, eller heilt eller delvis konkurranseutsetjast. Ut over dette kan forvaltnivået organiserast som eigen etat, kommunalt føretak eller aksjeselskap. Fordelar og ulemper med dei ulike organisasjonsformene vert vurdert kort i tabell 5.

Som det går fram av tabellen, vil organisering av eigedomsforvaltinga på taktisk og operativt nivå og få verknad for heradsstyret si strategiske eigarstyring.

Tabell 5: Fordelar og ulemper med ulike organisasjonsformer for eigedomsforvaltning

Organisasjonsform	Fordel	Ulempe
Kommunal etat /avdeling	Samlar fagkunnskap i etaten. Større fleksibilitet i høve økonomiske justeringar. Mindre kostnader og formalitet knytt til avtalar og styring av byggforvaltinga. Framleis mogleg med økonomiske insentivløysingar som internleige mm.	Mindre grad av sjølvstende, noko som kan redusera den langsiktige planlegginga pga endra økonomisk prioritering i kommunen.
Kommunalt føretak	Større grad av sjølvstende frå administrasjonen. Større tryggleik for langsiktig planlegging. Samlar fagkompetanse. Framleis direkte politiske styring av organisasjonsforma.	Vil vera ei meir kostbar og formalistisk organisering enn etatsalternativet. Mindre fleksibelt i høve til behov for økonomiske justeringar. Administrasjonen sine behov og ønskje kan verta mindre viktige.
Aksjeselskap	Gir størst grad av sjølvstende frå kommunen. Samlar fagkunnskapen. Størst tryggleik for sikring av langsiktig planlegging og vedlikehald.	Dyrare og meir formalistisk enn etatsalternativet. Mindre høve til politisk styring – må skje gjennom oppnemning av representant til generalforsamling og val av styremedlem. Administrasjonen sine behov og ønskje kan verta mindre viktige.

Ved bruk av etatsmodell eller kommunalt føretak, vil heradsstyret kunna gje direkte instruksar til eigedomsforvaltaren. Ved bruk av aksjeselskap vil påverknaden derimot vera avgrensa til dei føringar som følgjer av val av representant til generalforsamlinga, og deira val av styrerepresentant i aksjeselskapet. Ekstra stor påverknad vert det der ikkje berre eigedomsforvaltinga vert plassert i aksjeselskapet, men og eigedomsretten til den kommunale bygningsmassen. I så fall vil den politiske styringa av dei kommunale eigedomane verta ytterlegare avgrensa.

Med bakgrunn i Kvam herad sin storleik og økonomiske rammer til eigedomsforvaltning, vert det tilrådd å halda fram med etatsorganisering av eigedomsforvaltinga på taktisk og operativt nivå. Dette gjev godt høve til å samla tilstrekkeleg fagkunnskap om eigedomsforvaltning, samstundes som det sikrar fleksibilitet i kommunens samla situasjon og behov. Med avgrensa økonomiske midlar til langsiktig vedlikehald, vert det viktig å nytta desse mest mogleg effektivt til vedlikehaldsoppgåver. Dette i motsetnad til organisering som kommunalt føretak eller aksjeselskap, der ein større del av dei økonomiske midlane vil måtta nyttast til styring av organisasjonsformene. For å sikra brukarbehov, ville ei slik alternativ organisering og krevja styrking av eigedomsfagleg kunnskap i

brukartenestene. Dette ville auka det samla ressursbehovet ved ei slik organisering ytterlegare.

Behovet for sikring av langsiktig vedlikehald og eigedomsutvikling må ved ei etatsorganisering sikrast gjennom klare mål, strategiar og føringar i den kommunale eigedomsstrategien. Vidare må desse mål, strategiar og føringar følgjast opp av heradsstyret i deira vedtak av årlege budsjetttrammer til eigedomsforvaltinga.

For å motivera til mest mogleg arealeffektive bygg og ei mest mogleg effektiv drift og vedlikehald, vert det likevel tilrådd at Kvam herad held fram med noverande etatsorganisering.

«Det er verdt å merke seg at organisasjonsmodellen ikke er avgjørende. Lokale forhold som politisk fokus, god kommunikasjon og personlige egenskaper hos aktørene har ofte større betydning enn hvilken organisasjonsmodell man har».

- KS sin Veileder: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold

Kompetanseutvikling

FDVU bygg har i dag stor fagleg breidde i mannskapet sitt, men ser likevel at både kompetanse og kapasitet bør styrkjast på nokre felt. Særleg gjeld dette automasjon og tilsynskontroll. Dette er vist i tabellen under.

Kompetanseutvikling for FDVU-tilsette inneheld også mål om at alle skal få tilbod om opplæring som leier til fagbrev.

Tabell 6: Kompetanseoversikt for FDVU-tilsette (Juni 2024)

Fag	Spesifikasjon	Kommentar
Reinhold	Fagbrev innan reinhold	Behov er dekkja, p.t. 35 fast tilsette, 5 ringjevikarar.
	IT konsulent	Behov er dekkja (1 person)
Tømrar	Fagbrev som tømrar	Behov er for 4 personar. Er dekkja med dagens 3 tømrarar og 1 byggdriftar
Uteområde **	Erfaring med relevant bakgrunn	Uavklart ansvarsområde og mannskapsbehov
Malar	Produktkjennskap, HMS, minst 5 års erfaring i maling/golvlegging	Behov er dekkja (1 person)
Røyrleggjar	Fagbrev innan VVS, minst 5 års erfaring	Behov for 2 personar (i dag 1 person)
Elektrikar	Fagbrev innan svakstraumsanlegg	Behov for 4 (i dag 3 personar)
Automasjon *	Automasjon / IT / Programmering	Behov for 2 personar, (i dag 1 person)
Miljø-sertifisering	Kjennskap til Energimerking, fyrstårn, BREEAM for å utarbeida krav-spesifikasjon i offentlege konkurransar.	Behov er 1 person. Må rekrutterast eller samarbeida med planavdelinga sin miljø-koordinator
Prosjektleiing	Planlegging og byggherrestyring i gjennomføringsfase av nye bygg	Behov er dekkja (2 stillingar)
Tilsynskontroll	Lovpålagde kontrollar av tekniske anlegg og andre pålagde kontrollområde	Behov for 1.5-2 årsverk. I dag ingen. Må rekrutterast.
Administrasjon	Leiing av FDVU og drifts- og vedlikehaldsleiarar	Behov er dekkja (5 stillingar)

*Automasjon / IT / Programmering for å handtera stadig meir komplekse styringssystem på bygga.

** Uavklart ansvar for uteareal rundt bygg

Internhusleige

Intensjon med å innføra internhusleige for den kommunale bygningsmassen er normalt:

- Synleggjera heradet sine reelle kostnader med eigedomsdrifta og sikra langsiktig planlegging av forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling
- Motivera brukar til eit redusert arealbehov, straumsparing og kostnadseffektiv drift.
- Brukar får meir ressursar til andre formål dersom dei klarer å spare pengar i form av redusert husleige eller andre driftskostnader

Ulemper med denne modellen er gjerne at kortsiktige budsjettkrav kan hindra at internhusleige-modellen oppnår sitt formål, t.d. ved politisk krav om «konsernbidrag» eller kutt i FDVU sine budsjett eller at brukar ikkje får del av «sparegevinsten». Dette er også bakgrunnen for at fleire mindre kommunar no har gått bort frå internhusleige-modellen.

ERFARING FRÅ ANDRE KOMMUNAR

Klipt frå BDO sin blogg om internhusleige:

[Blogg: Internhusleie – effektivt virkemiddel eller papirtiger?](#)

«Kommuner og fylkeskommuner med egne eiendomsforetak, med tydelige organisatoriske skiller mellom den som forvalter og den som bruker byggene, oppnår oftere en internhusleieordning som er i tråd med intensjonene. Der hvor eiendomsvirksomheten er organisert i interne avdelinger, ser vi imidlertid ofte at husleien kun blir en regnskapsmessig øvelse uten noen reell effekt.

- Det mangler tydelige avtaler som avklarer ansvarsfordelingen mellom eier, forvalter og bruker, samt hvilket nivå det skal være på tjenestene som leveres.
- Ett eller flere viktige kostnadselementer mangler i den fastsatte husleien, f.eks. kapitalkostnader/avskrivninger, avsetninger til verdibevarende vedlikehold eller aktiviteter forbundet med utvikling av eiendomsmassen.
- Forvalter og bruker får ikke beholde noe av eventuelle overskudd som følge av lavere forbruk

eller effektivisering.

- Husleie belastes ikke den resultatenheten som er faktisk bruker, men gjennomføres som en regnskapsøvelse på et høyere nivå i organisasjonen.

Resultatet av slike mangler er altså at internhusleien i mange tilfeller kun blir en regnskapsmessig øvelse hvor midler flyttes mellom avdelinger på papiret, mens kommunens leietakere ikke har et reelt forhold til husleien, hva den inneholder og heller ikke kjenner seg igjen i rollen som «leietakere». Vi får med andre ord en husleieordning hvor kostnader forbundet med eiendomsdrift belastes kommunens ulike avdelinger uten at det er noen nærmere bevissthet rundt dette. Slike ordninger gir verken arealeffektivisering eller reell kostnadsdekning»

Erfaring frå andre kommunar av Kvam sin storleik tilseier difor at det ikkje vert tilrådd å innføra internhusleige no. Til det er vona om gevinst ved denne modellen altfor usikker. Det kan likevel vurderast andre insentiv som gjev motivasjon til sparing, t.d. innan straumsparing (endra romtemperatur, fakturering direkte til brukar etc) og reinhald (teknologi, endra bruk av areal, skjerpa interne brukarrutinar).

Ivaretaking og prioritering av brukarbehov

Systematisk oppdatering av brukarønske/-behov skal kartleggjast, anten med den einskilde brukar eller med den ansvarlege driftseininga der det er mest naturleg. Dette gjeld anten brukarbehova skal dekkast i eksisterande bygg eller i nye bygg.

Avtalte tiltak og forventningar både frå brukar og serviceytar skal normalt nedfellast i skriftleg serviceavtale.

Eige eller leige?

For langsiktige arealbehov skal «eige framfor leige» vera eit berande prinsipp. Normalt er dette økonomisk mest gunstig.

For kortsiktige behov kan leige av bygg vurderast som mest interessant. Det er viktig at leigeavtalar har klart definerte ansvarsforhold for vedlikehald og drift.

Tabell 7: Oversikt over innleigde bygg til kommunale tenester våren 2024

Adresse	Type bygg	Eigar	Areal (ca m²)
Botnen	Skule og toalett	Hallgeir Botnen	150
Bergtun	Omsorgsbustad	Kvam Elektro	
Stoppelsgjerd 2D	Fellesstove PLO	Privat	
Banktunet	Lager og toalett	Varig Eigedom	95
Øystese bedehus	SFO og skule	Øystese indremisjon	330
Hardangerbadet	Helsestasjon/fysio	Hardangerbadet Eigedom	
Hardangerfjordvegen 640	Omsorgsbustad	Kvam Eigedom Utleige	
Storeholmen	Vaksenopplæring	Hardanger AKS	
Merwyn	Omsorgsbustad	Merwyn Eigedom	
Trånavegen 65	Idrettshus	Hus Kvam herad, tomt Elkem	500
Trånavegen 91	Sjukestove	Elkem	
Ålvikvegen 1041	Bibliotek	Ålvik Røde Kors	
Holmsund	Frrområde, museum	Miljødirektoratet	190
Holmsund	Bustad, uthus etc	Hus Kvam herad, tomt Miljødirektoratet	
Sandvenvegen 40	Framleigebustad NAV	Hardanger Brygge	
Sandvenvegen 18A	Bibliotek/kulturskule	Høgenæs & Steine	439
Sandvenvegen 33	Helsestasjon	Tingbakken	700 (?)
Sandvenvegen 35	Fagforeining. Legekontor	Tingbakken	188 (?)
Gamle Sandvenvegen 27	Nhs barneskule	Bygg Kvam herad, tomt privat	4 000
Steinsdalsvegen 104	Rettslokale	Sandvenhagen Næringsbygg	
Mundheimsvegen	Offentleg toalett	Bygg Kvam herad, tomt privat	
Omavegen 236	Brannstasjon	Alf Geir Oma	

Totalt leigeareal og leigekostnad er ikkje kartlagt i dette strategidokumentet.

Effektiv arealutnytting

Areal kostar både i form av forvaltning, drift, vedlikehald og investering. Difor bør alt tilgjengeleg kommunalt areal sjåast på som eit fellesgode og ikkje berre som eit særgode for einskildgrupper.

For å optimalisera arealbruken, må heradet difor ved rehabilitering og nybygg søkja løysingar som gjev **størst mogleg grad av sambruk og fleirbruk**. Til dette er det nyttig å **utvikla normtal** for arealbruk (m²/kontorplass, m²/elev, m²/bebuar på institusjon etc) med mål om å redusera unødige areal og kostnad.

Korleis er dette i dagens bygg i Kvam herad?

I tabellane under ser me areal, energiforbruk og stipulert kostnad der vedlikehald er sett inn med ein gjennomsnittssum pr. brukar i oppvekstsektoren. Dette viser store skilnader mellom dei ulike skulane og barnehagane.

Tabell 8: Areal og energi ved skular og barnehagar 2023

Bygg		Elevar/ born	Byggareal (m ²)	Areal pr. brukar (m ² /brukar)	Energi (kWh/år)	
Skular	Ålvik skule eks. basseng	40	1 080		27,0	245 000
	Ålvik skule inkl. basseng	40	1 574		39,4	409 000
	Øystese skule eks. idrettshall	253	3 761		14,9	534 000
	Kvam Ungdomsskule	260	3 950		15,2	490 000
	Norheimsund skule eks. idrettshall	285	4 072		14,3	Ikkje oppgjeve
	Norheimsund skule inkl. idrettshall	285	6 459		22,7	542 000
	Tørvikbygd skule eks. idrettshall	24	1 640		68,3	Ikkje oppgjeve
	Tørvikbygd skule inkl. idrettshall	24	2 220		92,5	200 000
	Strandebarm skule eks. idrett/basseng	142	2 839		20,0	Ikkje oppgjeve
	Strandebarm skule inkl. idrett/basseng	142	5 071		35,7	431 000
Sum - Skular		1 004	18 336			
Barnehagar	Ålvik barnehage	31	540		17,4	137 000
	Sjydnahaugen barnehage	70	764		10,9	60 000
	Bjørketeigen barnehage	81	2 353		29,0	341 000
	Norheimsund barnehage	90	1 270		14,1	110 000
	Tørvikbygd barnehage	17	582		34,2	56 000
	Strandebarm barnehage	49	650		13,3	91 462
	Sum - Barnehagar		338	6 159	795 462	

(NB! Same tal på brukarar er nytta for bygg både med og utan idrettshall, og det reflekterer ikkje talet på andre brukarar enn elevane. Årsak: Brukartal for idrettshallar utanom normal skuletid er ikkje lett tilgjengelege).

Tabell 9: Brukarkostnad for energi og stipulert vedlikehald for skular og barnehagar

Energikost pr. brukar er basert på **1 kr/kWh**. Vedlikehaldskost er stipulert til **114 kr/m²/år**.

	Bygg	Elevlar/ born	Energikost pr. brukar (kr/brukar/år)	Vedlikehald pr. brukar (kr/brukar/år)	Sum vedlikehald og energi pr. brukar (kr/brukar/år)
Skular	Ålvik skule eks. basseng	40	6 125	3 078	9 203
	Ålvik skule inkl. basseng	40	10 225	4 486	14 711
	Øystese skule eks. idrettshall	253	2 111	1 695	3 805
	Kvam Ungdomsskule	260	1 885	1 732	3 617
	Norheimsund skule eks. idrettshall	285	Ikkje oppgjeve	1 629	
	Norheimsund skule inkl. idrettshall	285	1 902	2 584	4 485
	Tørvikbygd skule eks. idrettshall	24	Ikkje oppgjeve	7 790	
	Tørvikbygd skule inkl. idrettshall	24	8 333	10 545	18 878
	Strandebarm skule eks. idrett/basseng	142	Ikkje oppgjeve	2 279	
	Strandebarm skule inkl. idrett/basseng	142	3 035	4 071	7 106
Sum - Skular		1 004			
Barnehagar	Ålvik bhg.	31	4 419	1 985	6 405
	Sjydnahaugen bhg.	70	857	1 244	2 101
	Bjørketeigen bhg.	81	4 210	3 312	7 522
	Norheimsund bhg.	90	1 222	1 609	2 831
	Tørvikbygd bhg.	17	3 294	3 903	7 197
	Strandebarm bhg.	49	1 867	1 512	3 379
Sum - Barnehagar		338			

(NB! Same tal på brukarar er nytta for bygg både med og utan idrettshall, og det reflekterer ikkje talet på andre brukarar enn elevane. Årsak: Brukartal for idrettshallar utanom normal skuletid er ikkje lett tilgjengelege).

Tørvikbygd skule toppar med 68 m²/elev, Ålvik skule har 27 m²/elev, medan Kvam ungdomsskule og barneskulane i Norheimsund og Øystese ligg på 14-15 m²/elev (elevtal pr. utgangen av 2023). For barnehagane ligg Tørvikbygd og Bjørketeigen barnehage på topp i arealbruk, meir enn dobbelt så høgt som dei fleste andre.

VURDERING AV BRUKAR-KOSTNADER RELATERT TIL BYGG:
Dei skulane som er minst arealeffektive toppar naturleg nok totale kostnader for energi og vedlikehald pr. brukar:

- Ålvik skule: 9 203 kr/elev/år eks bassengbygg, 14 711 kr/elev/år inkl bassengbygg
- Tørvikbygd skule inkl gymbygg: 18 878 kr/elev/år

Av barnehagane er det Bjørketeigen (7 522 kr/barn/år), Tørvikbygd (7 197 kr/barn/år) og Ålvik (6 405 kr/barn/år) som har høgaste kostnader.

UTEAREAL VED SKULAR OG BARNEHAGAR
For uteområda rundt skulane er det eit minimumskrav på 30 m² pr elev. Her oppfyller ikkje Kvam ungdomsskule og Norheimsund barneskule kravet fullt ut.

Ålvik, Tørvikbygd og Strandebarm skular har alle uteareal langt over minstekravet.

Tabell 10: Uteareal ved skular

Skule	Uteareal (m²)	Uteareal pr. elev (m²)	Minstekrav (m²/elev)
Ålvik skule eks. basseng	4 656	116	minst 3000 m² totalt
Øystese skule eks. idrettshall	9 203	36	30
Kvam Ungdomsskule	6 646	26	30
Norheimsund skule eks. idrettshall	8 243	29	30
Tørvikbygd skule eks. idrettsbygg	4 747	198	minst 3000 m² totalt
Strandebarm skule eks. idrett/basseng	10 578	74	30

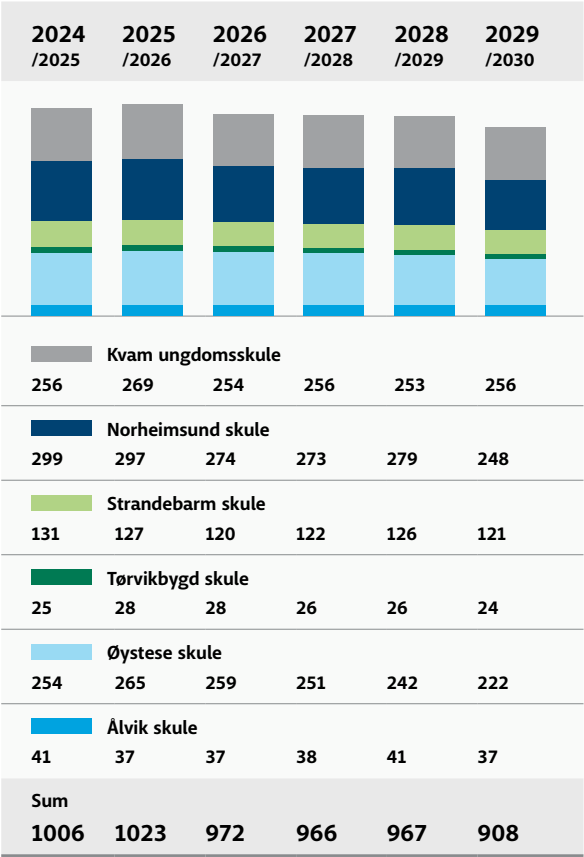
Frå rapporten Folkehelseoversikt for Kvam for 2021-2023

Endra brukarbehov

Skule

Framskriving av elevtal dei næraste åra er vist nedanfor. Talgrunnlaget er born i barnehagar pr mars 2024, og dette er basis for elevtalsutviklinga i skulen framover.

Tabell 11: Framskriving av elevtalsutvikling i skulane i Kvam 2024-2030

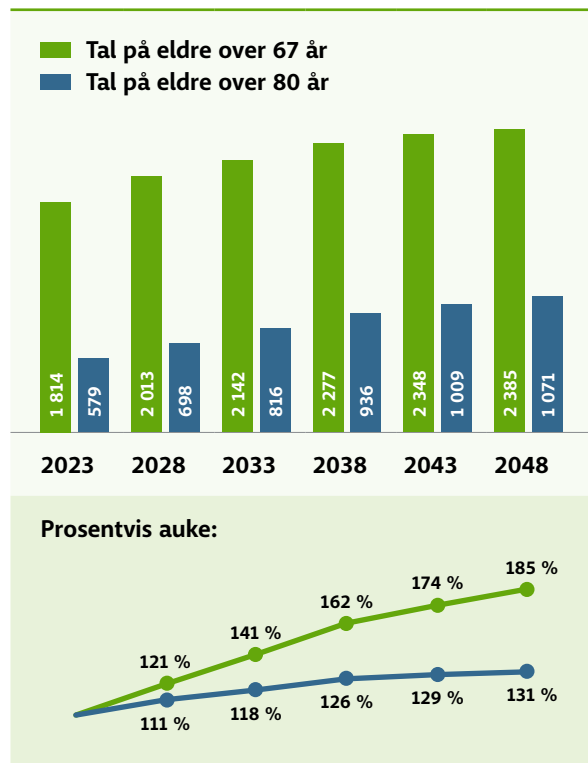


Ut frå denne tabellen forventar ein at dei største barneskulane i Kvam vil få eit redusert elevtal på 10-15 % fram mot 2030. Tala for Kvam ungdomsskule viser ingen store endringar frå dagens situasjon. Dei andre skulane har ingen store elevtalsvariasjonar, men kan likevel ha utfordringar med låge elevtal. Særleg gjeld dette Tørvikbygd og Ålvik der overflødig areal er ei utfordring.

Med dagens framtidsscenario vil det vil truleg ikkje vera store behov for nybygg på skulesektoren etter at Øystese barneskule er ombygd.

Helse og omsorg

Tabell 12: Utvikling i tal på eldre dei neste 25 åra.

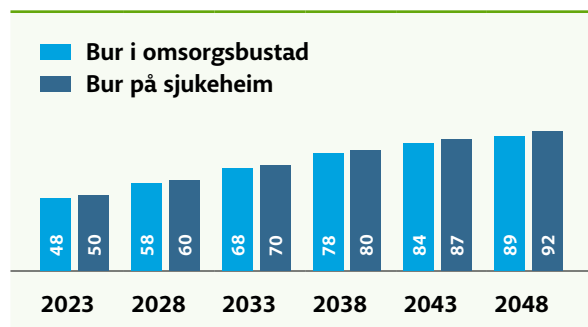


Kjelde: Kostra og befolkningsutvikling PLO april 2023

I SSB si framskriving av aldersutvikling for Kvam vil aldersgruppa 67+ auka med 26 % frå 2023 til 2038. Tilsvarende tal for gruppa 80+ er 62 %.

Ut frå framskriving av demografi er det forventa ein sterk auke i behovet for institusjonsplassar, særleg for fleire sjukeheimplassar.

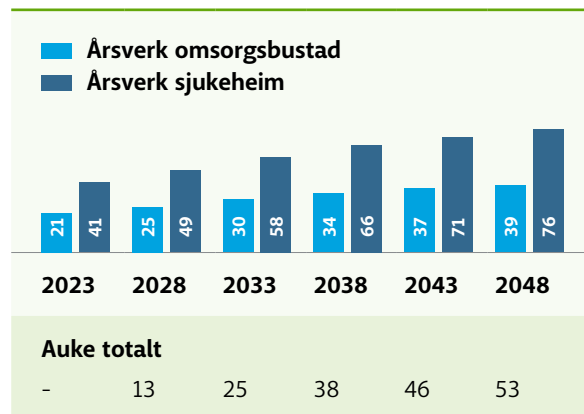
Tabell 13: Tal på bebuarar 80+



Kjelde: Kostra og befolkningsutvikling PLO april 2023

Tabell 13 er ei framskriving av behov basert på dagens fordeling mellom plassar på sjukeheimar og omsorgsbustader. Det er likevel forventa at størst press er knytt opp til dei aukande behova for sjukeheimplassar, ikkje minst for å møte den veksande gruppa som treng heildøgnsomsorg. I særleg grad skuldast dette demensutfordringane.

Tabell 14: Behovskartlegging for årsverk i helse og omsorg



Kjelde: Kostra og befolkningsutvikling PLO april 2023

Kva betyr auka behov i helse og omsorg for eigdomsforvaltninga?

Tabell 15: Auka behov i helse og omsorg

2028	2033	2038	2043	2048
Auke i omsorgsbustader				
10	20	30	36	41
Auke i sjukeheimplassar				
10	20	31	37	42
Auke i tilsette				
13	25	38	46	53
Auke i kroner (løn)				
12 mill.	23 mill.	35 mill.	42 mill.	48 mill.

Auken i behov for meir ressursar innan helse og omsorg har komplekse følgjer. Berekraftige tiltak innan denne sektoren vil utfordra mange tenesteområde, inklusiv korleis byggporteføljen skal forvalta, driftast og utviklast. Krav om fleire sjukeheimplassar dei neste 10 åra (10-15 nye?) er truleg mest realistisk.

Godt verdibeverande vedlikehald

Ambisjonsmål for tilstandsgrad er etablerte for alle kommunale formålsbygg, og tiltak for å oppnå dette vert prioriterte. Krav til tilstandsgrad er nærare spesifisert i Del 2: Målretta utvikling av eigedomane sine kvalitetar, og Del 3: A, B og C bygg.

Systematisk verdibeverande vedlikehald og utvikling skal skje gjennom rullerande, langsiktige forvaltnings- og utviklingsplanar basert på systematiske behovs- og tilstandsvurderingar .

Endra arealbehov for tenesteproduksjonen skal dekkast ved løysingar som tek omsyn til livsløp og livssyklus-kostnader, effektiv arealbruk, gode berekraftsløysingar, og som stimulerer til sambruk og fleirbruk.

Strategiske eigedomskjøp skal gjerast ut frå langsiktige behov og framtidsbilete.

Utvikling av formålsbygg der framtidige brukarbehov er usikre, skal ha nøktern standard.

Miljø- og klimaklok drift

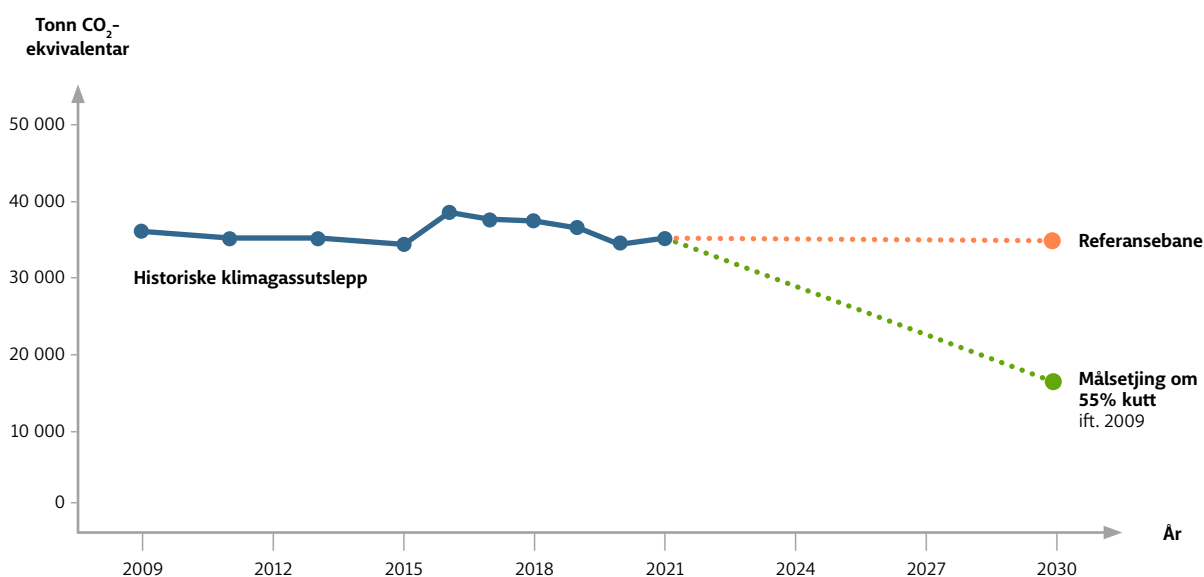
I Kvam herad sitt dokument Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027 under Klimabudsjett inngår ei rekkje tiltak som skal gjennomførast, m.a.:

«Kvam herad sine nye bygg skal oppfylle BREEAM-standard for å syta for at det vert teken omsyn til klima og miljø under oppføring og drift av bygga. Nivå skal fastsetjast i eigedomsstrategi.»

«Kvam skal sertifisera fleire av sine lokalitetar som Miljøfyrtårn»

BREEAM og Miljøfyrtårn: Sjå Vedlegg V.1: Definisjonar.

Figur 10: Historikk og framtidsmålsetjing på klimagassutslepp i Kvam



Kjelde: Kvam herad Budsjett 2024 og Økonomiplan 2024-2027

Målretta utvikling av eigedomane sine kvalitetar

Tilstandsvurdering som strategisk verktøy

Kommunale bygg skal tilstandsvurderast og dokumenterast i IK Bygg sitt system.

Tilstandsgrad skal vera i samsvar med NS 3424 (TG 0, TG 1, TG 2, TG 3), sjå Vedlegg V.3: Tilstandsvurdering og klassifisering av bygg.

Hovudgrupper som inngår i vurderinga, er:

- 1 - Bygning
- 2 - Innemiljø
- 3 - Universell utforming
- 4 - Brann og beredskap
- 5 - Ytre miljø og uteområde (inkl parkering)

IK Bygg har definerte undergrupper i kvar av hovudgruppene, men berre enkelte av desse er interessante og inkluderte i vår kartlegging.

Klassifisering i A, B og C bygg

Ut frå tilstandsvurdering og kor eigna bygget er til formålet det har, vert bygga klassifiserte som A, B eller C bygg. Klassifiseringa er basis for prioritert vedlikehald framover. C bygga (lågast klasse) vert ikkje prioritert i vedlikehaldet, og bør vurderast avhenda/selde/rivne. Likevel skal tomteverdien vurderast for framtidig bruk.

Rette økonomiske rammevilkår tilpassa ei langsiktig eigedomsforvaltning

For å ivareta kommunale bygg for framtida, må ressursar til verdibevarande vedlikehald og vedlikehaldsetterslepet aukast innan ei tidfesta ramme gjennom prioritering i langtidsbudsjett.

Tilfredsstiller lovpålagde krav

FDVU har i dag liten kapasitet til å følgja lovpålagde tilsyn, og treng tilleggsressursar for tilfredsstilla krava (truleg 1.5-2 årsverk). Dette gjeld byggtekniske krav som t.d. brann, universell utforming, miljøsertifisering, men også tilsynskontroll av tekniske anlegg og miljømessige omsyn som påverkar brukarar. Mangel på oppfølging medfører avvik.

Figur 11: Tilstandsrapport frå IK Bygg jan 2024 - Døme frå barnehagesektoren

Tilstandsrapport: Hovedrapport Dato/tid: tirsdag, 9. januar 2024, 17:14 Av: Utfører Tore Skeie For: Kvam kommune		Barnehagar	Sjydhaugen Barnehage 43/159 (0m²)	Total utbedrings- kostnad (i 1000 kr)
0 - Ansvar og gjennomføring		1	1.0	
0-1 - Er eier/kommunestyret klar over sitt eieransvar?		1	1.0	
0-2 - Er forvalter klar over sitt forvalteransvar?		1	1.0	
0-3 - Er bruker klar over sitt bruker-/leietakeransvar?				
1 - Bygning		0.4	0.2	
1-1 - Bygning utvendig		0.6	0.2	
1-2 - Bygning innvendig		1.1	0.0	
1-3 - EL-anlegget (ledninger, kabling, faste ...)				
1-4 - Varme og ventilasjonsanlegg		1	1.0	
1-5 - Vann, avløp og sanitæranlegg			0.0	
1-6 - Skallsikring og lås		0.8	0.0	
1-7 - Heis		1		
2 - Innemiljø		1.1	1.1	
2-1 - Renhold		1	1.0	
2-2 - Luftkvalitet		1.2	1.2	
2-3 - Temperatur		1.1	1.0	
2-4 - Lys		1	1.0	
2-5 - Lyd og støy		1	1.0	
2-6 - Helsefarlige stoffer i bygningen		1.3	1.3	
3 - Universell utforming		1	1.0	
3-1 - Bygningens beliggenhet		1	1.0	
3-2 - Adkomst		1	1.0	
3-3 - Bygningens tilgjengelighet		1.2	1.0	
4 - Brann og beredskap		1	1.0	
4-1 - Branndokumentasjon organisatorisk		0.9	1.0	
4-2 - Dokumentasjon teknisk utførelse		1	1.0	
5 - Ytre miljø og uteområder		1.2	1.1	
5-1 - Flomfare		1	1.0	
5-2 - Skred/rasfare		1	1.0	
5-3 - Nedgravde tanker			0.0	
5-4 - Energimerke		2	2.0	
5-5 - Sikkerhet og helsemessig beredskap		1	1.0	
5-6 - Uteområde		1.2	1.5	
6 - Offentlige pålegg				
6-1 - Offentlige pålegg				
7 - Ved byggjearbeider				
7-1 - Er byggherreforskriften ivaretatt ved ...				
8 - Badeanlegg				
8-1 - Organisatorisk drift av badeanlegget				
8-2 - Teknisk utførelse av badeanlegg				
Utbedringskostnad (i 1000 kr)				

Del 3: Korleis kjem me dit?

Heilskapleg eigedomsforvaltning

Tydeleg og heilskapleg eigarskap med klare mål der tilstandsgrad og måloppnåing vert rapportert.

Det kommunale eigarskapet er forpliktande og langsiktig. Realverdi og funksjonsverdi vert ivaretekne gjennom planmessig prioritert utvikling og vedlikehald.

Heradet si eigedomsforvaltning har tydeleg avklart rollefordeling politisk/strategisk/operasjonelt og for ansvarsfordeling av oppgåver mellom brukar og utførande.

Heradet sitt langsiktige eigedomsbehov er primært løyst gjennom å eiga der bygg med langsiktige brukarbehov. Leige kan derimot vera aktuelt der behovet er kortsiktig.

Aktiv og strategisk rolle i samfunnsutviklinga

Eigedomsforvaltninga skal vera kjenneteikna ved:

- Kontinuerleg behovsanalyse. Behova varierer over tid, og tiltak skal vera basert på analysar av endringsdata innan demografi, teknologi og økonomi.
- Samarbeid. Heradet skal aktivt utnytte ordningar og nettverk med ulike aktørar, både offentlege og private, med sikte på optimal utnytting av ressursar.
- Strategiske tomtekjøp og eigedomsinvesteringar skal vera ein katalysator og eit strategisk verkemiddel i den ønskete samfunnsutviklinga som er definert i kommunale overordna planar.
- Ambisjonsnivå for tilstand er fastsett for alle bygg og at prioritering av tiltak er etablert.
- Verdibevarande vedlikehald som tilfredsstillar tilstandskrava vert gjennomført for alle A og B bygg. Vedlikehald på C bygg vert ikkje prioritert.
- Vedlikehaldsetterslepet på prioritert bygningsmasse vert redusert gjennom vedlikehaldsarbeid eller avhending av eigedom.

Alternative modellar for samarbeidsavtalar og kjøp/sal

Samarbeid med eksterne aktørar som andre kommunar eller private aktørar, kan vera formålstenleg for å ivareta heradet sine behov på ein optimal måte.

Val av eigarskap og eventuelt samarbeid med andre skal basera seg på heilskaplege strategiske og lønsemessige vurderingar.

Miljø og klima teke på alvor

Omfattar tema som:

- Miljø-sertifisering av bygg.
- Reduksjon av energiforbruk på formålsbygg, sjå VEDLEGG kap 4.1 Definisjonar Klimavenlege bygg.
- Ambisiøse berekraftsmål (miljø/klima, fornybar energi, gjenbruk av material, arealeffektivitet, fossilfrie byggjeplassar) som del av krava i tilbodsdokumentasjon ved større ombyggingar og nybygg.
- Reduksjon av restavfall og betra kjeldesortering.
- Reduksjon i vassforbruk på kommunale bygg ved bruk av ny teknologi for deteksjon av lekkasjar .

Konkrete mål er spesifiserte i Handlingsplanen.

Systematisk oppdatering av brukarønskje/-behov

Brukarmedverknad

Ved utbyggings- og ombyggingsprosjekt er det viktig å ha med brukarrepresentantar i planleggingsprosessen for å sikra brukarar sine behov.

Brukarinvolvering kan skje på minst 3 ulike nivå:

- Individuelt når det gjeld valfridom og innverknad på egne behov.
- På gruppenivå når det gjeld å ivareta felles interesser.
- På kommune- og samfunnsnivå gjennom brukarrepresentasjon.

Den største ressursen ligg ofte hjå brukaren sjølv. Skal velferdssamfunnet realisera verdiar som deltaking, uavhengigheit, sjølvstende, verdigheit og godt resultat, krev det sterk brukarmedverknad og kontroll over eige behov for den enkelte, eller dei brukarane dei har ansvar for.

Ei meir brukarorientert byggforvaltning krev omstilling og nytenking. Dersom tenesta skal lukkast, er det nødvendig med kunnskap om nye arbeidsformer og vilje til kultur- og haldningsendring hjå ulike brukargrupper mot tilsette i FDVU bygg, veg og park.

Det er nødvendig med kartleggingskompetanse for å forstå tilsette i kommunen som brukarar, resten av brukarane og dei pårørande sine behov. Denne kunnskapen er grunnlag for utvikling av tilpassa tenester. Ved å involvera tilsette og andre brukarar, og pårørande i heile prosessen, aukar sjansen for at tenesta svarar til behovet den einskilde har.

Ansvar for eigen bustadsituasjon

Kommunen vil på ulike vis oppmoda og gje råd til innbyggjarane om å ta ansvar for eiga helse og bustadsituasjon etter funksjonsnivå og livssituasjon. Målet med dette er at flest mogleg skal kunna bu i eigen heim lengst mogleg.

Servicekontrakt

Brukarbehov, eigen medverknad og tenesteytar skal munna ut i ein service-kontrakt for bruk av kommunalt eigde bygg. Malar for ulike service-kontraktar (ulike formål) vert utarbeidde og oppdaterte ut frå brukserfaring.

Kompetanseutvikling

FDVU bygg sin kompetanse og kapasitet bør styrkjast på nokre felt. Dette gjeld særleg felte i tabell 16.

Tabell 16: Styrking av kompetanse og kapasitet for FDVU bygg

Fag	Spesifikasjon	Kommentar
Rørleggjar	Fagbrev innan VVS, minst 5 års erfaring	Behov for 2 personar (i dag 1 person)
Elektrikar	Fagbrev innan svakstraumsanlegg	Behov for 4 (i dag 3 personar)
Automasjon *	Automasjon/IT/programmering	Behov for 2 personar, (i dag 1 person)
Miljø-sertifisering	Kjennskap til Energimerking, fyrtårn, BREEAM for å utarbeida krav-spesifikasjon i offentlege konkurransar.	Behov er 1 person. Må rekrutterast eller samarbeida med planavdelinga sin miljø-koordinator
Tilsynskontroll	Lov-pålagde kontrollar av tekniske anlegg og andre pålagde kontrollområde	Behov for 1.5-2 årsverk. I dag ingen. Må rekrutterast.

*Automasjon/IT/ programmering for å handtera stadig meir komplekse styringssystem på bygga.

Etablert system for planlagt vedlikehald og reduksjon av vedlikehaldsetterslep

Figur 12: Tilstandsrapport IK Bygg for barnehagar

Bygning / Bygningssgruppe	Areal per brukar	Antal kvadratmeter	0 - Ansvar og gjennomføring	1 - Bygning	2 - Innemiljø	3 - Universell utforming	4 - Brann og beredskap	5 - Ytre miljø og uteområder	6 - Offentlege pålegg	7 - Ved byggearbeider	8 - Badeanlegg	Berekna utbetingskostnad (i tusen kroner)
Sum: Totalt		69205										185127
Rådhus		6146										11133
Skule		18336										34447
Barnehage		6159										25398
Norheimsund. barnehage 11/367		1270	1.25	0.3456	1.2647	1.0769	1.1034	1.04				1565.0
Bjørketeigen barnehage, Utegruppa 35/113		175	1	0.9491	1.15	1.0769	1	1				1460.0
Bjørketeigen "Firkløveren" 35/113		1048	2	1	1.05	0.9		0.8				402.0
Bjørketeigen barnehage, Hovudbygg, Uteanlegg 35/113		1130	1.25	0.9836	1.2	1.3571	1.125	1				8839.0
Strandebarm barnehage 121/135		650	1.125	0.7468	1.1935	1.0416	1.0350	1.1111				4672.0
Ålvik barnehage, Trånahuset 77/262		540	1.25	0.7966	1.2381	1.9333	1.1875	1.4090				6270.0
Tørvikbygd barnehage, Bygning 87/114		582	1	0.0952	0.8823	0.6363	0.9122	1.2222				1095.0
Sjydnahaugen barnehage 43/159		764	1	0.7758	1.1578	1	1.1428	1.3636				1095.0

Tala til høgre i tabellen er utbetingskostnad for å få bygget opp på definert tilstandsgrad, t.d. TG 1.2.

Tal i dei farga felta (grøn, gul og raud) viser tilstandsvurdering aggregert for kvar hovudgruppe:

3 = store avvik, TG 3

2 = merknader, TG 2

0-1 = oppfyller krav, TG 0 og TG 1

Sjølv om tilstandsgrad er vist med t.d. TG 1.22 (oppfyller krava), kan den ha raud farge fordi eitt eller fleire av underpunkta ikkje er tilfredsstillande og må utbetrast.

A, B og C bygg

Dei ulike formålsbygga er tilstandsvurderte og klassifiserte etter kor godt eigna dei er til formålet og kva det framtidige utviklingspotensialet er.

Meir detaljerte vurderingar av kvart bygg (strategisk plassering, teknisk vurdering, utviklingspotensiale, driftsvurdering og samla vurdering) er samla i Vedlegg V.7: ABC bygg vurderingsmatrise.

Merknad: Bygg inkludert i tabellane under inkluderer ikkje andre utleigebygg, VA-bygg (vatn og avløp), kyrkjer eller Kvam Bustadstifting sine bygg.



Tørvikbygd barnehage

A bygg

Bygg som kommunen ønskjer å satsa på for framtida og som har utviklingspotensiale til andre formål. Tilstandskrav TG 1.2. Ingen bygningsdel eller komponent skal ha TG 2 eller TG 3.

Tiltak:

- 5 års rullerande vedlikehaldsplanar
- Verdibeverande vedlikehald og utviklingsmidlar

A bygg	VE *	Samla vurdering
* Vedlikehaldsetterslep (Mill. kr)		
Norheimsund barnehage	1,6	Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt.
Bjørketeigen "Firkløveren" barnehage	0,4	Noko avstand til sentrum. Gode teknisk anlegg. Utviklingspotensiale.
Bjørketeigen barnehage utegruppa	1,5	Tilfredsstiller dagens bruk som varmestove og aktivitetar utanfor avdelinga. Mangelfull tekn tilstand.
Bjørketeigen barnehage hovudbygg	8,8	Noko avstand til sentrum. Lite utviklingspotensiale. Oppgradering energianlegg. Lite arealeffektivt.
Sjydnahaugen barnehage	1,1	Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode teknisk anlegg.
Strandebarm barnehage	4,7	Sentralt plassert. Utviklingspotensiale middels. Arealeffektivt. Gode teknisk anlegg.
Norheimsund barneskule	6,6	Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode teknisk anlegg.
Kvam ungdomsskule	5,3	Relativt sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg, men bør vera meir vandalsikre.
Øystese barneskule 59-bygget		Sentralt plassert. Arealeffektivt. Totalrenovering planlagd.
Strandebarm skule	5,4	Relativt sentralt plassert. Moderat/godt utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.
Tolomarka bufellesskap/avlastning	3,1	Lang avstand til sentrum. Godt utviklingspotensiale. God teknisk stand.

Gropaflaten bustader Øystese	2,5	Relativt sentrumsnært. Sprinkleranlegg bør monterast. Moderat utviklingspotensiale. Gode soltilhøve og fint uteområde.
Mikkjelsflaten omsorg og uteareal	1,9	Sentralt plassert. Moderat/godt utviklingspotensiale. Energianlegg må fornyast.
Toloheimen m tilbygg	0,8	Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk anlegg er ok. Behov for fleire p-plassar.
Kalhagen bufellesskap	3,5	Sentralt og godt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.
Hatlevegen omsorg, Tolo	0	Sentralt og godt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.
Kalhagen 2-mannsbustad	0	Sentralt og godt plassert. Lågt utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.
Tolo omsorg hus 54	7,5	Sentralt plassert. Teknisk stand er grei. Arealeffektivitet er moderat. Vurdera annan bruk i ein mellomperiode. Evt. framtidig ombygging til institusjon krev noko ombygging.
Tolo omsorg hus 56	0,6	Sentralt plassert. Teknisk stand er grei. Arealeffektivitet er moderat. Vurdera annan bruk i ein mellomperiode. Evt. framtidig ombygging til institusjon krev noko ombygging.
Øysteseheimen hovudbygg	7,8	Sentralt plassert. Tekniske anlegg må oppgraderast. Utviklingspotensiale er godt.
Strandebarm omsorg	0	Relativt sentralt plassert. Gode teknisk anlegg. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.
Norheimsund idrettshall	5,6	Sentralt plassert. Teknisk stand er god. Moderat utviklingspotensiale. Arealeffektiv. Utvida brukartal frå 2025.
Øystese idrettshall	2,6	Sentralt plassert. Teknisk stand er god. Moderat/godt utviklingspotensiale. Arealeffektiv. Driftsmessig godt.
Strandebarm symjehall	5,2	Relativt sentralt plassert. Gode teknisk anlegg, men energianlegg må fornyast. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.
Strandebarm idrettshall	0,2	Relativt sentralt plassert. Gode tekn anlegg, men energianlegg må fornyast. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.
Kvam rådhus	9	Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Sprengt kapasitet. Teknisk anlegg må oppgraderast.
Sandven lager og verkstad	2,2	Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Byggmessig oppgradering. Fleire overbygde oppstillingsplassar ønskt.
KFL	0	Sentralt plassert. Lågt utviklingspotensiale. Byggmessig og teknisk anlegg i god stand. Godt drifta.
Hovudbrannstasjon	0	Noko avstand til sentrum. Lågt utviklingspotensiale. Byggmessig og teknisk anlegg i god stand. Godt drifta.
Firkanten Grova	0	Sentralt plassert. Byggmessig ok bortsett frå tekniske anlegg. Gode offentlege toalett. Moderat utviklingspotensiale (utleige).
Dagsturhytta	0	Plassering på fjellet, middels tung tilkomst. God teknisk stand. Lite utviklingspotensiale. Rekreasjonsverdi.
Sum A bygg	87,9	

B bygg

Bygg som er godt eigna til kjerneverksemd, men som ikkje har stort utviklings-potensiale til andre formål. Tilstandskrav TG 1.2. Ingen bygningsdel eller komponent skal ha TG 3, men kan ha utvalde TG 2 element.

Tiltak:

- 4 års rullerande vedlikehaldsplanar.
- Verdibeverande vedlikehald

B bygg	VE *	Samla vurdering
* Vedlikehaldsetterslep (Mill. kr)		
Øysteseheimen dagsenter	2,4	Relativt sentralt plassert. Tekniske anlegg må oppgraderast. Utviklingspotensiale er lågt. Bygget fortener ikkje store oppgraderingar.
Omsorgssenter Øysteseheimen, Utsikten	3,6	Relativt sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Byggmessig oppgradering. Manglar sprinkleranlegg.
Trygdebustader Tolo	36	Sentralt plassert. Byggmessig oppgradering. Kan seksjonerast og seljast (sameige modell) med gradvis avvikling (eigen strategi).
Ålvik omsorg	12	Relativt sentralt plassert, men dårleg vegtilkomst til sentrum. Vurdera framtidig endra bruk og eventuelt sal av bueiningar.
Ålvik legekontor	4	Noko avstand frå sentrum. Lite utviklingspotensiale. Vurdera framtidig behov for bygget.
Tørvikbygd barnehage	1,1	Noko avstand til sentrum, men nært byggjefelt. Moderat utviklingspotensiale. Lite arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.
Ålvik skule	0,5	Relativt sentralt plassert. Utviklingspotensiale godt. Lite arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.
Tørvikbygd skule, idrettshall	0,2	Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Lite arealeffektivt for dagens elevtal. Vurdera annan bruk eller eigarskap.
Tørvikbygd skule og uteområde	8,9	Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Lite arealeffektivt for dagens elevtal. Vurdera annan bruk eller eigarskap.

Ålvik barnehage Trånahuset	6,3	Relativt nært sentrum. Bygg har store manglar og dårleg universell utforming. Utviklingspotensiale lågt. Arealeffektivt.
Ålvik skule, symjehall/garderobe	7,7	Relativt sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Alvorlege byggetekniske manglar. Vurdera etablering av ny aktivitet i bassengdel.
Norheimsund idrettsplass toalett	1,5	Sentralt plassert. Teknisk dårleg stand. Utviklingspotensiale av området er betydeleg. Totalrenovering nødvendig.
Toalett Meieritomta Norheimsund	1,5	Sentralt plassert i friområde. Nytt anlegg er nødvendig. Utviklingspotensiale av området er betydeleg.
Fredsvik toalett		Relativt sentralt plassert, i friområde. Lågt utviklingspotensiale. Fungerar greitt til dagens bruk.
Vikøy toalett		Sentralt plassert i friområde/badeplass i Vikøy. Teknisk stand ok. Ikkje behov for utbygging.
Skårsvatnet toalett		Sentralt plassert i friområde ved Gullfiskdammen. Teknisk stand ok. Ikkje behov for utbygging.
Kvamsøy toalett (speidarhytta)		Lite tilgjengeleg plassering (båt-transport). Ikkje universelt utforma. Moderat utviklingspotensiale. Verdi som rekreasjonsformål.
Mundheim off toalett	0	Sentralt plassert i Mundheim. Teknisk god stand. Lite behov for oppgradering. Drifta er krevjande (reinhald).
Fitjadalen off toalett	0	Plassert i friområde. Lite behov for utbygging. Fungerer greitt.
Øystese strand off toalett	0	Sentralt plassert ved badestrand . Mykje brukt. Universelt tilpassa, bra lettstelt. Lite behov for utbygging.
Holmsund/nyatræet off toalett	0	Sentralt plassert i friområde. Teknisk god stand. Stor bruk i sommarsesong. Drift/reinhald utfordrande i høgsesong.
Holmsund alle bygg	1,9	2 km frå sentrum. Moderat teknisk stand. Verdi som friområde. Moderat utviklingspotensiale.
Ålvik idrettshus	5,4	Relativt sentralt plassert. Mangelfullt tekn anlegg. Moderat/godt utviklingspotensiale.
Ingebrigt Vik museum	3,2	Sentralt plassert. Noko byggmessig oppgradering trengst. Moderat utviklingspotensiale. Viktig kulturbygg.
Storeteigen museum	6,2	Relativt sentralt plassert. Behov for byggmessig oppgradering . Moderat utviklingspotensiale. Viktig kulturbygg.
Borgstova Vikøy	1,5	Ca 3 km frå Norheimsund sentrum. Mindre byggmessige utbetringstiltak. Verna eldre bygg. Stor historisk verdi.
Strandebarmtunet	3,5	Sentralt plassert. Byggmessig ok bortsett frå tekniske anlegg. Moderat utviklingspotensiale.Sal viss off. tenester i bygget vert avslutta.
Kvamsøy speidarhus	2	Lite tilgjengeleg plassering. Moderat utviklingspotensiale. Verdi som rekreasjonsformål.
Sum B bygg	109,4	

C bygg

Bygg som er ueigna til formålet eller er i svært dårleg teknisk stand.

Tiltak:

- Kan avhendast eller rivast.
- Nedprioritert vedlikehald
- Strategisk vurdering av tomteverdi



Strandebarm Aldersheim



Pensjonisten trygdebustader Ålvik



Ålvik industrimuseum

C bygg	VE *	Samla vurdering
* Vedlikehaldsetterslep (Mill. kr)		
Strandebarm Aldersheim		Seljast
Børsheim trygdebustader		Seljast
Børsheim omsorgsbustader	0,5	Seljast
Pensjonisten trygdebustader Ålvik	8,7	Relativt sentralt plassert, men dårleg vegtilkomst til sentrum. Vurdera sal, anten før eller etter oppgradering.
Kommunale 2 stk 4-mannsbustader Gartveit		Noko avstand til sentrum. Dyrt å drifta. Moderat utviklingspotensiale. Tilrår seksjonering og sal med gradvis avvikling.
Trygdebustader Rokabrekka Øystese	19	Sentralt plassert. Byggmessig oppgradering. Tilrår seksjonering og sal (sameige modell) med gradvis avvikling (eigen strategi).
Idrettshuset Haugamyr	12	Sentralt plassert. Høgt utviklingspotensiale etter totalrenovering. Dårlig teknisk stand på del av bygget. Viktig for områdeutvikling.
Tolomarka skyttarhus	0	Plassert nært bustadfelt. Teknisk stand dårleg, bør rivast. Tomt interessant for framtidig utvikling.
Ålvik industrimuseum	2,8	Sentralt plassert. Teknisk dårleg stand. Manglar universell utforming. Tilrår sal eller annan avhending av eigedomen
Gamleskulen Nhs	3	Sentralt plassert. Teknisk dårleg stand. Mangelfull universell utforming. Tilrår sal, avhending eller annan bruk av eigedomen.
Vikøy skulemuseum	0,5	3-4 km frå sentrum. Teknisk dårleg stand. Lite brukt. Manglar universell utforming. Tilrår sal eller annan avhending.
Aksnes skule		Minimal verdi for kommunen både knytt til bygg og tomt. Bør avhendast.
Ungdomshallen	12	Sentral plassering. Dyrt å drifta. Stort vedlikehaldsetterslep. Uavklart framtidig behov. Tilrår sal.
Botnen skule off toalett	0	Lite tilgjengeleg (båt). Teknisk god stand. Lågt utviklingspotensiale. Driftsmessig dyrt og komplisert. Tilrår sal.
Botnen skule	0,8	Lite tilgjengeleg (båt). Teknisk bra stand. Lågt utviklingspotensiale. Driftsmessig dyrt og komplisert. Avklare innløyising av festetomt før sal.
Sum C bygg	59,3	



Idrettshuset Haugamyr



Kommunale 2-mannsbustader Gartveit



Vikøy skulemuseum



Gamleskolen Norheimsund



Rokabrekka trygdebustadar



Aksnes skule

Verdivedlikehald – nødvendige og langsiktige føresetnader og konsekvensar

For at denne eigedomsstrategien skal vera berekraftig er det ein føresetnad at:

Gapet mellom faktiske og tilrådde budsjettressursar til verdibevarande vedlikehald gradvis vert redusert ved at midlar sikrast i årlege budsjett og langsiktige budsjettplanar. Planen gjer framlegg om at dette skjer innan 2030. For å oppnå dette må anten årleg vedlikehaldsbudsjett aukast vesentleg eller at ein reduserer areal på kommunalt eigde bygg og spissar omfanget av vedlikehaldsavdelinga sitt ansvar.

Vedlikehaldsetterslep må takast inn på ein systematisk måte i årlege budsjett med mål om å ha dette inndecka innan eit visst tidspunkt. Planen føreslår 2035.

Handlingsplan for Eigedomsforvaltning av kommunale bygg i Kvam herad

Heilskapleg forvaltning	Oppfølging
Eigedomsforvaltninga skal understøtta kjerneverksemda ved å ivareta brukarane sine ønskje ved dialogbasert behovskartlegging:	
Service-avtalar skal etablerast der avtalte tenester og forventingar frå både eigar/tenesteytar og brukar er spesifiserte. Malar for serviceavtalar for ulike brukarar vert utarbeidde og oppdaterte ut frå praktisk erfaring.	Teknisk eining i samarbeid med brukargrupper
Dialogmøte vert gjennomført mellom eigar og brukarar minst annakvart år. Dette kan gjerne kombinerast med at felles synfaring av formålsbygg vert gjort med brukar og FDVU. Frekvens skal avgjerast basert på brukstype.	FDVU
Årleg rapportering til politisk nivå i forkant av budsjett-prosessen på vedlikehaldsstatus og behov, forankra i langsiktige vedtekne planar. Suksess-indikatorar inngår i rapporteringa (måling/kontroll, samanlikning med beste praksis, smarte system, Kostra)	Teknisk sjef – årleg
FDVU rapporterer status til teknisk sjef kvartalsvis.	FDVU leiar
Ein eigen strategiplan for forvaltning og drift av uteareal knytt til parkar, idrettsplassar, friluftsområde etc bør utarbeidast der organisering, avklaring av roller og ansvar, etterslep og ressursbehov framgår.	2025
Berekraft	Teknisk eining
Miljø-sertifisering:	
Frå 2025 skal alle nye større bygg tilfredsstilla krav til BREEAM-NOR klasse «good» eller betre.	Start 2024
Alle kommunale formålsbygg skal vera merkte med energiklasse innan utgangen av 2026.	2026
Alle formålsbygg skal vera godkjende som Miljøfyrtårn innan utgangen av 2027.	2027

Totalt energiforbruk pr. m ² for alle formålsbygg skal reduserast med 20 % frå 2020 til 2030	2030
Alle nye bygg frå 2025 skal vurderast ut frå Livssyklus-kostnader (LCC), og ha ambisiøse berekraftsmål (miljø/klima, fornybar energi, gjenbruk av material, arealeffektivitet, fossilfrie byggeplassar) som del av krava i tilbodsdokumentasjonen. Mal for krav-spesifikasjon skal utarbeidast og oppdaterast årleg. Prosjekt-veiviseren utarbeidd av Digitaliseringsdirektoratet, eller tilsvarande, skal nyttast som prosjektstyringsverktøy av nye større formålsbygg og store rehabiliteringsprosjekt. www.prosjektveiviseren.digdir.no	Start 2025
Renovasjon: total mengd restavfall skal reduserast med 30 % i perioden frå 2020 til 2030 ved betre kjeldesortering og sikring av oppstillingsplassar for boscontainerar.	2030
Totalt vassforbruk i kommunale bygg skal reduserast med 10% frå 2020 til 2030 ved utbetring av eksisterande lekkasjar, t.d. ved bruk av vassmålarar som kan fjernavlesast.	2030
Organisering	Rådmann og teknisk eining
Etter val av nytt heradsstyre skal tema eigedomsstrategi og heradsstyret sitt eigaransvar inngå i politikaropplæringa.	
Organisering av FDVU (forvaltning, drift, vedlikehald, utvikling) skal ha ei avklart rolle-fordeling, optimal ressursutnytting og plan for kompetanseutvikling. Avklart rolle- og ansvarsfordeling skal kommuniserast til brukarane gjennom årlege dialogmøte.	Start 2025
Kompetanseutvikling skal vera basert på årleg kartlegging av behov for ny eller fornying av fagleg kompetanse i FDVU sitt eige mannskap. Det er eit mål å ha breiast mogleg kompetanse i eigen organisasjon.	Start 2024
Behov for tilleggsressursar skal innarbeidast i årsbudsjett	
Tekniske tiltak som digitale verktøy og automatisk utstyr skal takast i bruk for å redusera kostnader innan forvaltning, drift, vedlikehald og utvikling.	Kontinuerleg
Kartleggja kva type oppdrag som fell utanfor FDVU sitt kjerneområde, og som difor kan utførast av eksterne aktørar.	2024
Godt verdibevarande vedlikehald og målretta utvikling av eigedomane	FDVU
Verktøy som LAFT, IK bygg (internkontroll og vedlikehald) og INSTA 800 (reinhold) skal nyttast til systematisk tilstandsvurdering og planlegging av drifts- og vedlikehaldstiltak dokumentert i årlege og rullerande 4-års vedlikehaldsplanar.	Etablerast 2025

Alle bygg skal ha definerte ambisjonsmål. Bygga skal klassifiserast ut frå korleis heradet skal satsa på desse i framtida:	2025
A-bygg er slike som det skal satsast på (eigna til formålet og som kan vidareutviklast). Skal ha tilstandsgrad TG 1.2 eller betre. Tiltak: verdibeverande vedlikehald og utviklingsmidlar.	
B-bygg er bygg som me vil driva vidare (eigna til formålet, men ikkje lett kan utviklast). Skal ha tilstandsgrad TG 1.2 eller betre. Tiltak: verdibeverande vedlikehald.	
C-bygg er slike som ikkje er eigna til formålet eller som er i svært dårleg stand, og som skal avhendast eller rivast. Strategisk verdi av tomta skal vurderast i kvart enkelt tilfelle.	
Areal- og energieffektive formålsbygg: ved endra arealbehov (nybygg, ombygging) skal gjeldande føringar for normerte minimumskrav, t.d. m ² /brukar, kWh/m ² , vurderast. Slike normerte arealkrav skal etablerast. Sambruk/fleirbruk av areal skal også vektleggjast.	Kontinuerleg 2025
Økonomi	Rådmann/Teknisk sjef
Avhending/sal av bygg i klasse C skal førebust og iverksetjast.	Start 2025
Gapet mellom faktiske og tilrådde budsjettressursar til verdibeverande vedlikehald skal gradvis reduserast, og midlar sikrast i årlege budsjett og langsiktige budsjett-planar med mål om å ha lukka gapet innan 2030.	2030
Vedlikehaldsetterslep skal takast inn på ein systematisk måte i årlege budsjett med mål om å ha dette inndekka innan 2035. A- og B-bygg vert prioriterte.	2035
Eksterne tilskotsordningar (Husbanken, offentlege tilskot til energi/miljø og liknande) vert aktivt nytta til finansiering av eigedomsporteføljen.	Kontinuerleg
Bruka formålstenlege og innovative innkjøpsmetodar der også samarbeid med private eigedomsaktørar vert vurdert for å styrkja behovsdekkinga	Kontinuerleg
Sal av eigedom skal normalt vera til marknadspris. Unntak frå dette skal ha særskild godkjenning, og differanse mellom marknadsverdi og faktisk salsverdi skal utgiftsførast som eit tilskot i heradet sitt driftsrekneskap.	Kontinuerleg
Lov-krav	Teknisk eining
Dokumentasjon på at gjeldande lovpålagde krav til brukar og eigar skal vera oppfylte. Ved eventuelle avvik skal dokumentasjon liggja i internkontrollsystemet til FDVU.	Kontinuerleg

Lovheimlar og kjelder:

Kjelder:

- NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle
- NTNU Masteroppgåve Eiendomsstrategi i norske kommuner, juni 2021. Hans Lien og Roar Bratland Erichsen
- Halden Eiendomsstrategi 2022-2034
- Eiendomsstrategi for Larvik kommune 24.03.21
- Rådgiving forening (RIF 2022): [210422_State-of-the-Nation-2021.pdf \(rif.no\)](#)
- Kartlegging av kommunenes utgifter til vedlikehold av sine bygninger. FOBE mars 2006. pdf. [www.regjeringen.no/globalassets/upload/kilde/krd/rap/2006/0006/ddd/pdfv/276882-fobe.pdf](#)
- Direktoratet for byggkvalitet: Entrepriserformer
- KS FOLKEVALGTPROGRAM 2019–2023: Anbefalinger om eierskap, selskapsdannelse og kontroll
- Samfunnsbedriftene 28.10.2021: [Eierstyring i kommunalt eide selskaper – www.konsek.no](#)
- Kvam herad- Budsjett 2024 og budsjettplan med klimabudsjett: [https://pub.framsikt.net/2024/kvam/bm-2024-budsjett_2024_og_%C3%B8konomiplan_2025-2027#/generic/summary/climatesummary](#)
- [Hva er BREEAM/BREEAM-NOR – ByggtjenesteByggtjeneste](#)
- [www.miljofortarn.no](#)
- Multiconsult og PriceWaterhouseCoopers: Vedlikehold i kommunesektoren – Fra forfall til forbilde. Oppdrag for KS. Sept 2008
- PWC Appendiks 2: Årsakssammenhenger, konsekvenser og forbedringsmuligheter
- KS: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. Veileder for folkevalgte og rådmenn.
- Folkehelseoversikt for Kvam for 2021-2023
- Forvaltningsrevisjon Kvam herad. Vedlikehold av offentlige bygg. Deloitte febr 2024
- Bergen kommune: Høringsutkast Eigedomsstrategi sept 2023
- Samarbeidsavtale mellom Kvam bygdemuseum og Stiftinga Hardanger og Voss Museum
- HST sak 134/20 Endring i skulestruktur – leggja ned Tørvikbygd skule i 2022. Arkivsak 20/1213-3

Aktuelle lover og forskrifter:

- Forureiningslova: (PCB, asbest, bly etc.)
- Internkontrollforskrifta
- Lov om brann og eksplosjonsvern
- Lov om forbod mot diskriminering pga. funksjonsevne
- Forskrift om miljøretta helsevern i barnehagar og skular
- Arbeidsmiljølova
- Lov om tilsyn med el-anlegg og utstyr
- Kommuneleva (berekraftig styring og forvaltning etc.)
- Opplæringslova (arbeidsmiljø i skular)
- Plan- og bygningslova (byggeigaransvar (PBL§31-3), gjennomføringsansvar, UU etc.)
- TEK (fysisk utforming, ytingar etc.)
- Forskrift om energimerking av bygningar og energivurdering av tekniske anlegg

Vedlegg

V.1 Definisjonar

Benchmarking

Samanlikning av prosessar, ytingar og/eller kvalitet mot praksis av same slag og vilkår i andre liknande føretak (Standard Norge, 2018)

Berekraft

Utvikling som tilfredsstillar dagens behov utan å øydeleggja framtidige generasjonar sine høve til å tilfredsstilla sine behov (FN 2019).

BREEAM

- BREEAM-NOR er eit heilskapleg miljøsertifiseringssystem for bygg, som måler bygget sine berekraftskvalitetar.
- Ordninga er marknadsdrive og frivillig, og har vorte ein viktig kvalitetsreferanse for norsk bygg- og eigedomsnæring.
- Eit BREEAM-NOR-sertifikat betyr dokumentert kvalitet, og set brukarar si helse og trivsel i sentrum.
- Eit sertifikat vert utskrive for klassane Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding.
- BREEAM-NOR fremjar bygg som er bra for miljøet.

Kjelde: [Byggjeneste.no/breeam-nor](https://byggjeneste.no/breeam-nor)



BREEAM rating		% score
Outstanding	★★★★★	≥85
Excellent	☆★★★★	≥70
Very good	☆☆★★★★	≥65
Good	☆☆☆★★★	≥45
Pass	☆☆☆☆★	≥30
Unclassified	☆☆☆☆☆	<30

Energimerking: Energilova og Energimerkeforskrifta

Energimerket har to element:

- Energikarakter A-G: A er best. Berekna på levert energi
- Oppvarmingskarakter: 5-delt fargerangering frå raudt til grønt (best). Rangert etter type oppvarmingssystem, over kor stor del som kjem frå ikkje-fornybare energikjelder som gass og olje eller elektrisitet. Farge avheng av kor mange prosent av oppvarminga (rom og tappevatn) som kjem frå ikkje-fornybar energi og elektrisitet.

Fasilitetsstyring:

Integrasjon av prosessar i ein organisasjon for å halda vedlike og utvikla avtalte tenester som støttar og betrar effektiviteten til dei primære aktivitetane i organisasjonen (Haugen 2008).

FDVU(S)

Forvaltning, Drift, Vedlikehald, Utvikling, (Service)

Formålsbygg

Kommunale formålsbygg som har spesifikke funksjonar og vert nytta til tenesteyting, utdanning, helse, kultur og idrett.

[11906: Areal for kommunale formålsbygg, etter eieform og funksjon \(K\) 2015 - 2023. Statistikkbanken \(ssb.no\)](#)

- Administrasjonslokale nytta til administrasjon og leiging av kommunale tenester.
- Barnehagelokale: bygningar som husar barnehagar.
- Skulelokale: klasserom, gymsalar og andre fasilitetar knytta til skuleundervisning.
- Institusjonslokale: sjukeheimar, omsorgsbustader og andre helse- og omsorgsfasilitetar.
- Kommunale idrettsbygg og idrettsanlegg: Idrettshallar, symjehallar, fotballbanar og liknande.
- Kommunale kulturbygg: Museum, kulturhus, bibliotek og andre kulturinstitusjonar.

Klimavenlege bygg

Passivhus:

- Passivhus er bygningar som brukar svært lite energi til oppvarming samanlikna med tradisjonelle hus.
- Dei oppnår dette ved å bruka passive tiltak, som betre varmeisolasjon, solenergiutnytting og varmegjenvinning.
- Passivhus har vesentleg lågare energibehov enn vanlege bygningar, vanlegvis rundt 25% lågare.

Nullutsleppsbygg:

- Nullutsleppsbygg, også kjent som nullhus, har eit årleg netto energibehov og klimagassutslipp som tilsvarar null.
- Dette vert berekna over eit heilt år, slik at periodar med overskot kan kompensera for underskot.
- Nullhus må generera sin eigen energi gjennom solceller eller andre metodar for å oppnå nullutslepp.
- Bygget må produsera nok energi til å kompensera for utslepp fra både bygging og bruk av bygningen

Plusshus:

- Plusshus har ofte same byggjetekniske utforming som passivhus, men med ein lokal energiproduksjon som er større enn bygget sitt energiforbruk gjennom året.
- Målet med et pluss hus er å skapa meir energi enn nødvendig.
- I løpet av levetida vil eit pluss hus produsera energi som dekkjer heile livssyklusen til bygget (inkludert produksjon, drift og riving).

Passivhus og nullutsleppsbygg er viktige steg mot å redusera klimagassutslipp fra bygningar, men pluss hus er det optimale målet!

energiverket.no, pluss hus.no, lavenergi programmet.no

KOSTRA

Kommune-Stat-Rapportering som gjev informasjon om ressursinnsats, prioriteringar og mål oppnåing i kommunar og fylkeskommunar. SSB publiserer talmaterialet.

KPI (key performance indicator)

Måling som gjev viktig informasjon om ytinga

Miljøfyrtårn

Miljøfyrtårn tilbyr eit konkret sertifiseringsverktøy og eit effektivt miljøleingssystem – som skal hjelpe verksemdar med å redusera miljøbelastninga, stimulera til grøn omstilling og auka konkurransekrafta (www.miljofyrtarn.no).

Porteføljeforvaltning: oversikt over areal, plassering, kvalitet og tilstand på bygga, og kartlegging av potensial for arealeffektivisering (RIF 2019)

Smart city

Ein smart by er ein by som bruker digital teknologi til å gjera byane til betre stader å leva, bu og arbeida i. Smartby-initiativ har som mål å betra offentlege tenester og innbyggjarane sin livskvalitet, utnytta felles ressursar optimalt, auka produktiviteten i byane, og å redusera klima- og miljøproblem i byane.

(kjelde: Bing - Kunstig Intelligens, 20 nov 2023)

Tenestenivå-avtale

Dokument som er avtale mellom tingar-organisasjonen og tenesteleverandør om yting, måling og vilkår for levering av tenester (Haugen, Sæbøe og Foss 2020)

Vedlikehald

I NS-EN 13306:2017 er vedlikehald generelt definert som

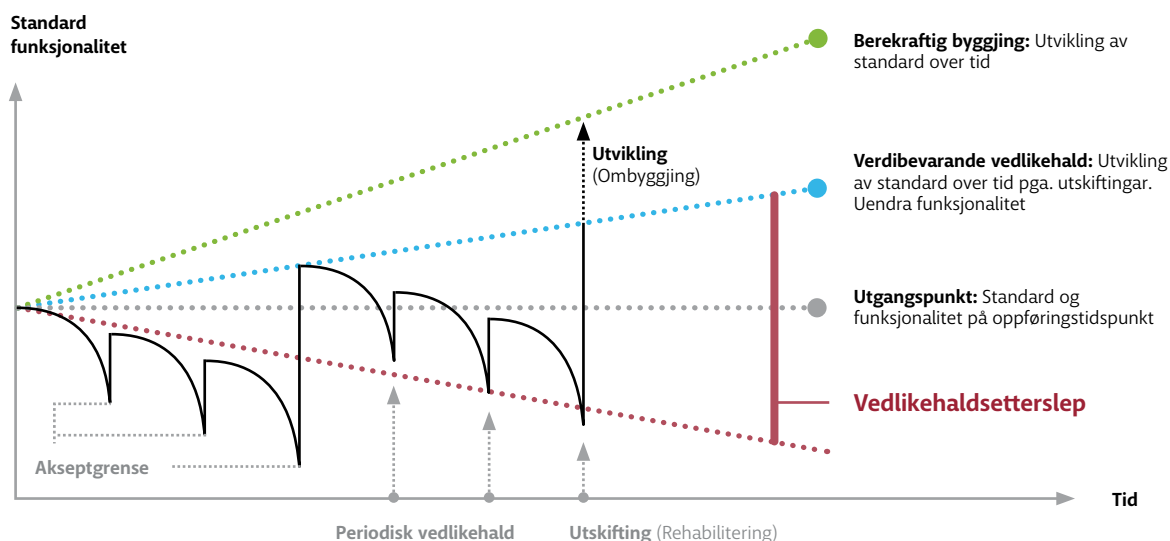
”kombinasjon av alle tekniske, administrative og leiingsrelaterte tiltak gjennom livssyklusen til ei eining som har til formål å oppretthalda den i eller gjenoppretta den til ein tilstand der den kan oppfylle den kravde funksjonen”.

Vedlikehaldsetterslep

Eit etterslep er noko som skulle vore gjennomført, men som ikkje er gjennomført.

For forvaltning av bygningar vert ordet brukt til å skildra gapet mellom planlagt vedlikehaldstiltak etter vedtekne standardar og planar, og det som faktisk er gjort.

Verdibeverande vedlikehald og vedlikehaldsetterslep



Korleis vedlikehald og utvikling bidreg til eit berekraftig bygg (Bjørberg, 2008, som sitert i Valen et al., 2011)

V.2 FDVU organisering og ansvarsfordeling pr 2024

Funksjon / Ansvarsområde	Årsverk
Forvaltning 220 bustader for eldre og vanskelegstilte, ca. 30 av desse er utleigeobjekt. Festeavtar, bruks-/driftsavtarar friområde. Kjøp og sal av kommunalt areal og bygg. Oppfølging av personal og budsjett/økonomi. Rekruttering og kompetansebygging.	2 årsverk
Drift Tekniske anlegg Service og kvalitetssikring av teknisk utstyr etter gjeldande drifts-prosedyrar. Periodiske kontrollar av brannalarmanlegg, heisar, ventilasjonsanlegg, energianlegg, innemiljø. Utbetring av reinholdsmaskiner og anna spesialutstyr.	2 årsverk
Reinhald Reinhald av ca. 65.000 m2 11 reinholdsoveratørar med fagbrev. Reinhaldssystem etter INSTA 800 med definerte kvalitetskrav. Intern registrering og kommunikasjon på digitale plattformer.	ca. 26 årsverk
Tilgangskontroll/låssystem. Innkjøp forbruksmateriell. Renovasjon Utvikling, oppfølging og kvalitetssikring av system for tilgangskontroll. Innkjøp og lager for forbruksmateriell. BIR-avtarar, avfallshandtering for off areal.	1 årsverk
Offentlege toalett-anlegg Vurdering av behov, styring av opningstider, drifting av 15 toalett-anlegg.	
Vedlikehald Vedlikehaldsplanlegging, tilstandskartlegging av bygg. Gjeld både bygg og tekniske installasjonar. Bruk av FDV-system (LAFT og IK-bygg) til registrering av arbeidsordrar og oppfølging av desse til ferdig utført. Multifagleg personell, og kontinuerleg vurdering av nødvendig kompetanseoppdatering.	7 årsverk
Utvikling Kartlegging av ønske og behov for bygg med fokus på brukarar. Utvikling av eksisterande bygg og prosjektstyring av nye byggje-prosjekt, inkludert budsjett og politiske saksdokument, og offentlege innkjøpsrundar.	1.5 årsverk

V.3 Tilstandsvurdering og klassifisering av bygg

Tilstands-grad (TG) / Skildring i NS 3424	Tiltaksbehov
TG 0 • Tilstand svarar til det valde referansenivået eller betre. Ingen symptom på avvik	Ingen tiltak er nødvendig. Tilrådd å laga vedlikehaldsplan for framtidige behov.
TG 1 • Byggverket eller bygningsdelen har normal slitasje og er vedlikehalde eller • Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikkje vesentleg i høve til referansenivået	Som for TG 0 med mindre ein har eit akseptnivå som tilseier tiltak
TG 2 • Byggverket eller delen er sterkt nedsliten eller har ein vesentleg skade eller vesentleg redusert funksjon i høve til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller • Mangel på vesentleg dokumentasjon eller • Kort gjenverande brukstid eller • Mangelfullt eller feil utført eller • Mangelfullt eller feil vedlikehalde	Vedlikehaldstiltak vert lagt inn i komande vedlikehaldsperiode. Vurder nærare undersøking.
TG 3 • Byggverket eller delen har totalt eller nært føreståande funksjonssvikt eller • Behov for strakstiltak/fare for liv og helse	Strakstiltak er nødvendig.



V.4 Forvaltningsrevisjon av vedlikehald offentlege bygg i Kvam herad (februar 2024)

Deloitte vart i 2023 engasjert av Kvam herad til å gjennomføra ein forvaltningsrevisjon på vedlikehald av offentlege bygg. Revisjonen omfattar ikkje kommunale bustader, berre heradet sine formålsbygg.

Basis for kartlegginga til Deloitte var:

- Intervju med fire leiarar med ansvar for kommunale bygg og med rektorar ved alle dei fem grunnskulane i Kvam
- Spørjeundersøking av 45 leiarar av kommunale tenester i Kvam (34 av 45 tilbakemelde).
- Gjennomgang av relevante dokument

Dei viktigaste utfordringane og problemområda vart identifiserte, og kan kort summerast slik:

Tema / Undertema

Vurdering av Deloitte

Organisering

Rolle- og ansvarsfordeling

I hovudsak er organiseringa føremålstenleg. Behov for tydelegare avklaring på rolle- og ansvarsfordeling. Utydeleg ansvarsforhold for vedlikehald av uteområde.

Kommunikasjon brukar og forvaltar

Tydelegare avklaring på brukar sitt ansvar og tilhøyrande opplæring. Behov for betre rutinar for kommunikasjon og dialog mellom brukar og FDVU. Internkontrollsystemet LAFT/IK Bygg er i låta grad nytta for dialog. Drifts-/service oppgåver tek ressursar frå vedlikehald.

Kompetanse og kapasitet

Systematisk arbeid med rekruttering av multifagleg personell pågår. Behov for kontinuerleg kompetanseutvikling.

Verdibevarende vedlikehald

Politiske overordna mål og vedlikehalds-strategi

Langsiktige politiske mål er ikkje definerte. Tilstandsmål for byggmassen er ikkje definerte. Vedlikehald er prega av «brannsløkking».

Vedlikehaldskostnader

- Vedlikehaldsutgifter ligg under tilrådde normer.
- Manglar systematisk vurdering av vedlikehaldskostnad opp mot nybygg.
- Manglar oversikt på vedlikehaldsetterslep.
- Del av vedlikehaldet (større vedlikehaldstiltak) gjennomført som investering- lovstridig?
- Vedlikehaldsmidlar utilstrekkeleg for å sikra verdibevarende vedlikehald.

Brukarvurdering av vedlikehaldet

Betra kommunikasjon og samhandling mellom forvaltar og brukarar.

Informasjon til heradsstyret (eigar)

Orientering om vedlikehaldsbehov

Manglar rutine for regelmessig oppdatering.

Dei manglane og tilrådingane som Deloitte peika på i sin rapport, er adresserte gjennom denne eigedomsstrategien.

V.5 Statistikk

Areal for ulike kommunale bygg

Areal (kommunalt eigde bygg)	BTA	Forsikrings- verdi	Areal- verdi
Sektor	m²	mill	Kr/m²
Oppvekst			
Skular	18 336		
Barnehagar	6 159		
sum oppvekst bygg	24 495	838	34 200
Helse / Omsorg			
Sum helse/omsorgsbygg	22 207	667	30 000
Administrasjonsbygg			
Sum administrative bygg/ verkstad/KFL	6 146	199	32 400
Kulturbygg			
Sum kultur museum, forsamling, bibliotek	2 680	53	19 800
Idrettsbygg			
Sum idrettsbygg	9 833	120	12 200
Andre bygg			
Sum andre: næring, friområde m.fl.	3 483	114	32 700
Bustader			
Sum utleigebustader	6 815	107	15 700
SUM: Areal kommunalt eigde bygg	75 659		

Energiforbruk ulike formålsbygg i Kvam

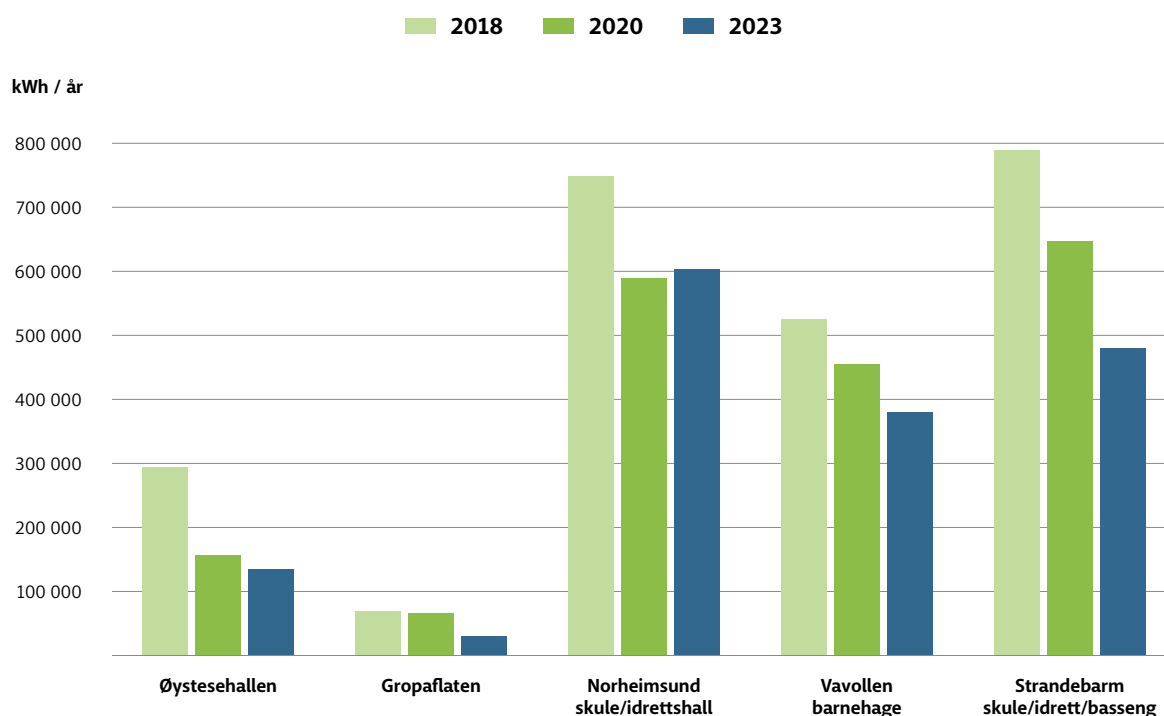
Energiforbruk i kWh/år 2020-2023

Årsforbruk energi (kWh/år) per formålsbygg			
2020	2021	2022	2023
Helse / Omsorg			
2 944 000	2 961 500	3 041 600	3 330 000
Barnehage			
861 000	870 000	808 800	795 462
Skule SFO			
2 465 000	2 526 000	2 342 000	2 475 000
Administrasjon			
632 000	729 000	695 000	760 000
Aktivitetsbygg			
372 000	358 000	320 800	285 000
Kulturbygg			
153 500	170 700	162 162	150 850
Årstotal			
7 427 500	7 615 200	7 370 362	7 796 312
Justering			- 340 000
7 427 500	7 615 200	7 370 362	7 456 312

Effekt av at Ålvik omsorg overtok alle private abonnement i 2022: auke ca 300 000 kWh/år

Effekt av at Kalhagen overtok i 2022 alle private abonnement Tolo omsorg etc: auke ca 40.000 kWh/år

Større endring i energiforbruk 2018-2023 for somme formålsbygg



V.6 Mål og føringar i kommunale planar

Kommunedelplan for helse og omsorg 2015-2030

Overordna mål for bustad, der helse og omsorg må ha ulike buformer til dei målgruppene kommunen har ansvar for å hjelpe med å skaffe bustad.

Bustadtilbodet må vera sentrumsnært og utbygging av buformer med behov for omsorgspersonell må skje rundt eksisterande helse og omsorgsbasar.

Det må leggjast til rette for å ta i bruk velferdsteknologi for at brukaren skal kunna bu lengst mogleg i eigen bustad.

Me skal byggja kommunale bustader og institusjonar i tråd med tilrådingar slik at dei kan nyttast fleksibelt.

Utbyggingsstrategi for helse og omsorg 2017-2030 og sak 23/1626 om Utbyggingsbehov Helse og omsorg - heildøgsomsorg

Helse og omsorg må ha ulike buformer til dei målgruppene kommunen har ansvar for å hjelpe med å skaffe bustad.

Bustadtilbodet må vera sentrumsnært og utbygging av buformer med behov for omsorgspersonell må skje rundt eksisterande større helse og omsorgsbasar. Framskriving av demografi med endra omsorgsbehov dei næraste tiåra tilseier meir auke i sjukeheimsplassar enn i talet på omsorgsbustader. Rekruttering av tilstrekkeleg helsefagleg personell er alt ei stor utfordring, og det synest vera viktig for nytt fagpersonell å ha store fag-basar å jobba i.

Det må leggjast til rette for å ta i bruk velferdsteknologi for at brukaren skal kunna bu lengst mogleg i eigen bustad.

Me skal byggja kommunale bustader og institusjonar i tråd med nasjonale tilrådingar slik at dei kan nyttast fleksibelt.

Strategiplan for integrering 2021 – 2025

«Alle innbyggjarar i kommunen vår deltek og bidreg i kvardagslivet i lokalsamfunnet, og kjenner at dei høyrer til i Kvam»

Brannordning – dokumentasjon av brann- og redningstenesta i Kvam herad

I arbeidet med å oppnå visjonen å «skapa ei oppsiktsvekkjande framtid», er overordna samfunnstryggleik og beredskap ein viktig premiss for heile samfunnsutviklinga.

Risiko og sårbarheitsanalyse (ROS) for Kvam herad 2015-2019

Å identifisera kva uynskte hendingar som kan skje, er ein viktig del av arbeidet med ein heilskapleg ROS. Kva uynskte hendingar som kan ramma den einskilde kommune vil variera.

Kulturminneplanen 2017-2027

Kvam er ein kommune som er rik på kulturminne. Å forvalta desse på ein god måte er eit felles ansvar. Det offentlege skal handheva lovverk, og syta for retningslinjer og planar og oppfølging av desse. Kulturminne må integrerast i fleire sektorar som areal, landbruk, næring og skule. Dette må skje i samspel med privatsamfunnet, både grunneigarar og andre. Ikkje minst har frivillige organisasjonar ei viktig rolle. Som i dei fleste samanhengar, er engasjement og samarbeid nøkkelen.

Kommunedelplan – fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv 2017-2027

Forvaltning, drift og vedlikehald av idretts- og friluftsanlegg i Kvam skjer i eit samspel mellom kommunen, private samt lag og organisasjonar. Spelemiddelfinansiering medfører plikter for bruk, drift og vedlikehald. Lag og organisasjonar legg årleg ned vesentlege ressursar i og yter stor frivillig innsats som kommunen vanskeleg kan erstatta.

Kven eig og kven har ansvaret for kva, og kven gjer kva, er ikkje alltid enkelt med omsyn til drift og vedlikehald av idrettsanlegg. Kva er føremålstenleg for kommunen og dei ulike laga? Kommunen har god oversikt over alle idrettsanlegga, men oversikt over eigarskap knytt til alle anlegga og kva idrettslag som er involvert, og kva rolle/ansvar dei ulike laga har og kva kommunen har, er ikkje fullstendig. Det bør gjerast ei utgreiing med omsyn til desse spørsmåla.

Med omsyn til utleige av idrettsanlegg er det sett i gang eit arbeid med å sjå på retningslinjer for utleige, behov, gratisprinsippet, målgrupper, opningstider, ansvar, bookingrutinar med vidare.

Oppvekstplan 2023-2033

Målet er at alle barn og unge i Kvam skal ha eit trygt og godt oppvekstmiljø. Satsingsområda i planen er stadutvikling, verdiskaping gjennom samarbeid og livskvalitet.

Dette inneber også behov for infrastruktur som gjev rom for aktiv fritid og gode sosiale møtepunkt. Både barnehage, skule, idrettsanlegg og andre fritidsarenaer vil vera naturleg å inkludera her.

V.7 ABC bygg vurderingsmatrise

VE = Vedlikeholdsetterslep (Mill. kr)

Andre utleigebygg, Bustadstiftinga sine bygg, VA bygg og kyrkjer er ikkje inkluderte i lista nedanfor.

VE	A bygg - Samla vurdering			
	Strategisk plassering	Teknisk vurdering	Utviklingspotensiale	Driftsvurdering
1,6	Norheimsund barnehage Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt.			
	Sentralt i Norheimsund, lett tilgjengeleg .	Gode kvalitetar. Eldste del har eldre vindaug og dørar, mindre isolert og eldre installasjonar. Yttertak, renner og beslag treng fornying.	God, planlagt plass for tilbygg.	God, arealeffektivt.
0,4	Bjørketeigen "Firkløveren" barnehage Noko avstand til sentrum. Gode teknisk anlegg. Utviklingspotensiale.			
	Grei tilkomst, noko avstand frå sentrum.	Godt teknisk anlegg. Avsett plass og tilrettelagt for etablering av luft-til-vatn varmepumpe, berre el. oppvarming i dag.	350m² kan nyttast for å etablera nye avdelingar dersom behov for fleire plassar.	God med nye overflater, nye tekniske anlegg. Det er eit uoversiktleg anlegg når det gjeld ytterdørar, slik at etablering av låssystem er svært viktig for å betra arbeidstilhøva for dei tilsette.
1,5	Bjørketeigen barnehage utegruppa Tilfredsstillar dagens bruk som varmestove og aktivitetar utanfor avdelinga. Mangelfull teknisk tilstand.			
	Grei tilkomst, noko avstand frå sentrum.	Eldre og slite bygg. Slitne overflater, eldre vindaug og lite isolert, eldre tekniske anlegg.	Har vore nytta til utebarnehage, ikkje slik bruk i dag.	
8,8	Bjørketeigen barnehage hovudbygg Noko avstand til sentrum. Lite utviklingspotensiale. Oppgradering energianlegg. Lite arealeffektivt.			
	Grei tilkomst, noko avstand frå sentrum.	Avsett plass og tilrettelagt for etabl. av luft-til-vatn varmepumpe, berre el. oppvarming i dag.	Dette bygget er ikkje eigna for utviding.	Bra oppgradert, godt tilpassa dagens bruk til 7 ulike avdelingar.
1,1	Sjydnahaugen barnehage Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.			
	Sentralt i Øystese, lett tilgjenge.	Gode tekniske anlegg, manglar støydemping mot fylkesveg.	Moderat, men kan utvidast ned på tomte til rødekors huset. Usikkert framtidig brukartal.	God, arealeffektivt. Støyproblem frå hovudveg.
4,7	Strandebarm barnehage Sentralt plassert. Utviklingspotensiale middels. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.			
	Sentralt i Strandebarm, lett tilkomst.	Nytt tilbygg bra, eldste del treng noko oppgradering.	Kan nok utvidast ein del, ikkje planlagt løysing.	God, arealeffektivt.
6,6	Norheimsund barneskule Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.			
	God sentral plassering	Gode tekn anlegg, manglar nok grupperom , dårlege garderobeløysingar	Kan påbyggast i 2. etasje, lite uteområde.	Gode tekniske anlegg. Reinholdsmessig er bygget greit.
5,3	Kvam ungdomsskule Relativt sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg, men bør vera meir vandalsikre.			
	God sentral plassering.	God standard, hard bruk slit på bygget - tekniske installasjonar skulle vore meir vandalsikre.	Kan utvidast, men utearealet trengst slik det er i dag. Parkering bør flyttast vekk frå eigedomen og erstattast med aktivitetsanlegg.	Golva har slitte overflater og skulle vore fornya for å redusera reinhaldsarbeidet.

	Øystese barneskule 59-bygget Sentralt plassert. Arealeffektivt. Totalrenovering planlagt.			
	God sentral plassering.	Nedslitt og planlagt totalrehabilitert, inkl. tilbygging.	Moderat/god men tomte har i minste laget med uteleikeareal.	Vert bra etter planlagt totalrehabilitering.
5,4	Strandebarm skule Relativt sentralt plassert. Moderat/godt utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.			
	God sentral plassering.	Slitte golvoverflater, elles med gode kvaliteter.	Moderat/God.	Høgt brukareal, rekrutteringsvanskar. Driftsteknisk eit godt bygg, korridorar vert frå hausten 2024 reingjort av vaskerobot som vert installert i idrettshallen.
3,1	Tolomarka bufellesskap/avlastning Lang avstand til sentrum. Godt utviklingspotensiale. God teknisk stand.			
	God plassering for brukargruppa som treng rolege omgjevnadar, noko avstand frå sentrum.	Gode byggkvalitetar. Gode tekniske anlegg og energisystem. God tilkomst og p-plassar. Skjerma frå hovudveg.	Kan utvidast og vidareutviklast, tomt tilrettelagt for noko tilbygging. Elles stor tomt med utvidingspotensiale.	Driftsmessig greie kvalitetar, nokre eldre golvoverflater i eldste del. Personaldel kunne vore noko utvida. Takteking på eldste del må bytast innan få år.
2,5	Gropaflaten bustader Øystese Relativt sentrumsnært. Sprinkleranlegg bør monterast. Moderat utviklingspotensiale. Gode soltilhøve og fint uteområde.			
	Sentrumsnær og fint plassert bufellesskap.	Greitt bygg. Energianlegg er ok. Byggmessig oppgradering av overflater, tak og innreiing. Manglar sprinkleranlegg.	Bygget kan ikkje utvidast i grunnplanet, men kan påbyggjast med ein ekstra etasje ved behov.	Fungerar godt til dagens bruk.
1,9	Mikkjelsflaten omsorg og uteareal Sentralt plassert. Moderat/godt utviklingspotensiale. Energianlegg må fornyast.			
	God sentral plassering.	Ventilasjonsanlegg og varmepumper treng utskifting, ditto for takteking, naudstraum må etablerast, el. varme må oppgraderast.	Eigna for ombygging til institusjon etter litt ombygging og etablering av reine og skitne soner. Ombygging kan krevja nedlegging av nokre bustadar eller tilbygging.	Høgt energibruk som krev oppgradering av energianlegg, somme byggt tekniske utbedringstiltak (terrassedørar). Elles fungerer drift i bygget greitt.
0,8	Toloheimen m tilbygg Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk anlegg er ok. Behov for fleire p-plassar.			
	God sentral plassering.	Bra oppgradert institusjonsbygg, varme frå Tolo varmesentral. Nytt tak med solcelleanlegg over eldste delen i 2023.	Avgrensa utbyggingspotensiale, noko ekstra tomteareal mot aust. Parkeringskapasitet er mangelfull, treng utbygging av nye plassar.	Greitt bygg å drifta, noko eldre installasjonar og elles generell slitasje som medfører ein del utfordringar. Noko utfordringar med kontorplassar og personalrom slik dagens bruk er.
3,5	Kalhagen bufellesskap Sentralt og godt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.			
	Sentrumsnær og fint plassert bufellesskap.	Behov for mindre byggmessige oppgraderingar og oppgradering av energianlegg. Fungerar elles godt til dagens bruk. Bygga har installert sprinkleranlegg.	Hovudbygget kan ikkje utvidast i grunnplanet, men kan påbyggjast med ein ekstra etasje ved behov.	Bygget er noko slitt, og treng ein del oppgraderingar av overflater, innreiingar og takteking framover. Uteområdet er lite, men solrikt.
0	Hatlevegen omsorg, Tolo Sentralt og godt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.			
	Sentrumsnær og fint plassert bufellesskap.	Bygget har ikkje installert sprinkleranlegg. Ny takteking med solceller installert i 2023.	Bygget kan ikkje utvidast i grunnplanet, men kan påbyggjast med ein ekstra etasje ved behov.	Bygget er noko slite, og treng ein del oppgraderingar av overflater, innreiingar. Greitt bygg, fungerer godt til dagens bruk.
0	Kalhagen 2-mannsbustad Sentralt og godt plassert. Lågt utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.			
	Sentrumsnær og fint plasserte bustadar.	Greitt bygg, installert varme frå Tolo varmesentral til oppvarming, fungerer elles godt til dagens bruk. Bygget har installert sprinkleranlegg. Ny takteking med solceller i 2024.	Ikkje eigna for utviding.	Bygget er noko slite, og treng ein del oppgraderingar av overflater og innreiingar.

7,5	Tolo omsorg hus 54 Sentralt plassert. Teknisk stand er grei. Arealeffektivitet er moderat. Vurdera annan bruk i ein mellomperiode. Evt framtidig ombygging til institusjon krev noko ombygging.			
	Sentralt og nært Toloheimen. Satsingsområde for omsorgstenesta.	Bra stand, vedlikehaldsetterslep pga behov fornying varmesystem/ energianlegg. Viss brukt til institusjon: behov for oppgradering av skyllerom, administrasjon og garderober.	Mogleg å byggje saman Tolo omsorg dersom endra bruk til institusjon (vil krevje større byggjearbeid/glasbygg). Uteoppfallsareal dårleg. Eventuelt endra formålsbruk (psykiske tenester eller utviklingshemma)?	Drift lite effektiv pga berre 8 bueiningar. Krev ombygging dersom skal oppnå standard på ca 10 pr avdeling.
0,6	Tolo omsorg hus 56 Sentralt plassert. Teknisk stand er grei. Arealeffektivitet er moderat. Vurdera annan bruk i ein mellomperiode. Evt framtidig ombygging til institusjon krev noko ombygging			
	Sentralt og nært Toloheimen. Satsingsområde for tenesta.	Bra stand, vedlikehaldsetterslep pga behov fornying varmesystem/ energianlegg knytt til fleire bygg. Byggmessige manglar knytt til skyllerom, adm. og garderober dersom bruk som institusjon.	Mogleg å byggje saman Tolo omsorg dersom endra bruk til institusjon (vil krevje større byggjearbeid/glasbygg). Uteoppfallsareal dårleg. Eventuelt endra formålsbruk (psykiske tenester eller utviklingshemma)?	Drift lite effektiv pga berre 8 bueiningar. Krev ombygging dersom skal oppnå standard på ca 10 pr avdeling.
7,8	Øysteseheimen hovudbygg Sentralt plassert. Tekniske anlegg må oppgraderast. Utviklingspotensiale er godt.			
	God sentral plassering med lett tilkomst og nok p-plassar.	Ventilasjonsanlegg treng utskiftast, takteking nærmar seg tid for utskifting. Tilkopla fjernvarme frå Øystesestranda sjøvarmeanlegg.	Ved eventuell riving av dagsenteret kan nytt tilbygg etablerast der. i kommunalen sin arealdel er det vist areal for demenslandsby på flaten mot nordvest.	Utvendig vedlikehald lite arbeidskrevjande, fine utområde og inndelingar. Drift i bygget fungerer greitt bortsett frå tekniske anlegg som må bytast ut. Drift i 4 etasjar krev ein del ekstra, spesielt for dei som arbeidar i bygget til dagleg.
0	Strandebarm omsorg Relativt sentralt plassert. Gode tekniske anlegg. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.			
	God sentral plassering, nær skule og aktivitetsområde/ idrettsanlegg.	Nytt bygg med gode tekniske anlegg.	Moderat, kan vera krevjande.	Godt tilrettelagt. Problem med nedfall av snø frå atriet.
5,6	Norheimsund idrettshall Sentralt plassert. Teknisk stand er god. Moderat utviklingspotensiale. Arealeffektiv. Utvida brukartal frå 2025.			
	Tilknytt Norheimsund barneskule, nær Norheimsund sentrum.	Grei teknisk standard, planlagt installering av vaskerobot for reingjering nattestid når vidaregåande skule skal nytta hallen i tillegg til barneskulen.	Moderat, men treng meir lagringsplass	Utvida bruk til ny vidaregåande skule, noko utbetringar med lydvegg i hall og nytt golv er planlagt før ny vgs tar hallen i bruk.
2,6	Øystese idrettshall Sentralt plassert. Teknisk stand er god. Moderat/godt utviklingspotensiale. Arealeffektiv. Driftsmessig godt.			
	Nær Øystese sentrum, god tilkomst og parkering.	Oppvarma med varmepumpe. Ny takteking hovudtak i 2017, ny på tilbygde garderober og inngangsparti i 2023.	Er plass på tomte for tilbygging med mindre aktivitetshall.	Grei hall å drifta, hallen er utstyrt med vaskerobot som vaskar hall, garderober og inngangsparti om natta. Klatrevegg og skyveamfi.
5,2	Strandebarm symjehall Relativt sentralt plassert. Gode tekniske anlegg, men energianlegg må fornyast. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.			
	Tilknytt Strandebarm skule og idrettshall.	Lite energikrevande sidan dette vert oppvarma med sjøvarmeanlegg. Drifta elles fungerer greitt, stor bruk heile året av Strandebarm idrettslag.	Lite aktuelt, brukstid kunne eventuelt vore utvida med betre system for utleige.	God drift i dag. Sjøvarmeanlegget treng utskiftast og bytast til brønnpark .
0,2	Strandebarm idrettshall Relativt sentralt plassert. Gode tekniske anlegg, men energianlegg må fornyast. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.			
	Tilknytt Strandebarm skule og symjehall.	Lite energikrevande sidan dette vert oppvarma med sjøvarmeanlegg. Drifta elles fungerer greitt, stor bruk heile året av Strandebarm idrettslag.	Lite aktuelt, brukstid kunne eventuelt vore utvida med betre system for utleige.	God drift i dag. Sjøvarmeanlegget treng utskiftast og bytast til brønnpark .

9	Kvam rådhus Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Sprengt kapasitet. Teknisk anlegg må oppgraderast.			
	Sentralt og godt plassert nær Norheimsund sentrum.	Eldre kvalitetar på ventilasjon og varmeanlegg, elles greie og funksjonelle kvalitetar.	Det er planlagt ny stor parkering på baksida, mogleg å byggja ut med etasjar over parkeringa. Ombygging til nokre opne kontorlandskap kunne auka den sprengde kontorkapasiteten noko.	Driftsteknisk trengst ny ventilasjon og varmeanlegg inkl. SD styring. I dag er det berre el. oppvarming og ingen varmepumpeteknologi og lite varmeattvinning
2,2	Sandven lager og verkstad Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Byggmessig oppgradering. Fleire overbygde oppstillingsplassar ønskt.			
	Grei sentrumsnær plassering, og godt samla tenesteområde.	Stor del av grei kvalitet, men behov for betre rømmingsløyising frå 2. etg. kontorbygg og byte av vindauge.	Behov: lagerhall for VA sitt utstyr, fleire overbygde oppstillingsplassar utvendig for meir effektiv vinterdrift. Tomta kunne vore større om ein skulle satsa på meir lagring av jord, grus og pukk.	Fungerar greitt for dei fleste tenesteområda, asfaltert uteområde med gode kvalitetar. Er ein del eldre bygningskvalitetar som treng ein del oppgraderingar framover.
0	KFL Sentralt plassert. Lågt utviklingspotensiale. Byggmessig og teknisk anlegg i god stand. Godt drifta.			
	Godt plassert inntil rådhuset.	Godt og moderne.	Lite eigna for utviding.	Lett og god drift, med nye kvalitetar.
0	Hovudbrannstasjon Noko avstand til sentrum. Lågt utviklingspotensiale. Byggmessig og teknisk anlegg i god stand. Godt drifta.			
	Sentralt plassert i nærleik til Norheimsund. God plassering i høve utrykkingsveg og nærleik til politi. Godt eigna stad for naudetatar også i framtida.	Nybygg - god tilstand.	Avgrensa plass til vidare utvikling på tomta. Er tilgjengeleg utbyggingsareal i nærleiken som kan nyttast dersom området skal vidareutviklast. Mogleg å flytte Sivilforsvaret ut av bygget dersom behov for meir areal i bygget.	Godt tilrettelagt for enkel drift.
0	Firkanten Grova Sentralt plassert. Byggmessig ok bortsett frå tekniske anlegg. Gode offentlege toalett. Moderat utviklingspotensiale (utleige).			
	Plassert midt i Norheimsund sentrum, rett ovanfor haldeplassen.	Næringsdel utleigd til Muslimske råd. Nyare moderne modulbasert toalettanlegg, greitt å drifta	Lite, god kapasitet i dag med 5 stk. toalett der eitt er universelt utforma. Næringsdel lett utleigbart om det vert ledig.	Heilårsopne 2 stk. toalett og 3 stk. i tillegg som er opne i sommarhalvåret. Drifta av Kvam herad.
0	Dagsturhytta Plassering på fjellet, middels tung tilkomst. God teknisk stand. Lite utviklingspotensiale. Rekreasjonsverdi.			
	Plassert ved Krokavatnet over Kaldestadlia i Norheimsund, middels tung tilkomst.	Greitt bygg, lettstelt.	Lite.	Heilårsopne hytte og toalettanlegg med biotoalett. Drifta av Kvam turlag.
87,9	Sum A bygg			

VE	B bygg - Samla vurdering			
	Strategisk plassering	Teknisk vurdering	Utviklingspotensiale	Driftsvurdering
2,4	Øysteseheimen dagsenter Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt.			
	God sentral plassering.	Eldre slite bygg, berre el. oppvarming og lite isolert.	Tomta kan ha høgare utnytting dersom ein riv dagens bygg og byggjer nytt i fleire etasjar.	Dyrt å drifta når det gjeld oppvarming, ventilasjon ikkje tilfredsstillande.
3,6	Omsorgssenter Øysteseheimen, Utsikten Noko avstand til sentrum. Gode teknisk anlegg. Utviklingspotensiale.			
	Sentrumsnært og fint plassert bufellesskap.	Greitt bygg, installert varmepumpe til oppvarming. Bygget manglar sprinkleranlegg.	Bygget kan ikkje utvidast i grunnplanet, men kan påbyggjast med ein ekstra etasje ved behov.	Bygget er noko slite, og treng ein del oppgraderingar av overflater, innreiingar og takteking framover. Fungerer greit til dagens bruk.
36	Trygdebustader Tolo Tilfredsstillar dagens bruk som varmastove og aktivitetar utanfor avdelinga. Mangelfull teknisk tilstand.			
	Sentral og god plassering ovanfor Toloheimen i Norheimsund.	Oppført før byggt teknisk forskrift av 1987, og treng oppgradering til betre branntryggleik og tekniske kvalitetar	Omgjering til omsorgsbustadar eller seksjonering og sal enkeltvis til private kan vera ei løysing. Det er eit fellesbygg på tomta, dette kunne vore delt til ein horisontaldelt 2-manns bustad.	Kostnadskrevjande å drifta og vedlikehalda desse bustadane, både bustadane og uteområdet.
12	Ålvik omsorg Noko avstand til sentrum. Lite utviklingspotensiale. Oppgradering energianlegg. Lite arealeffektivt.			
	Treng lettare tilkomst til sentrum, planlagt ny gangveg til torget.	Er grei standard og drift på bustadane, men ein del utfordringar med utvendig vedlikehald.	Gamle trygdebustadar (6 stk.) , bør oppgraderast til dagens standard.	Dårleg utnytta, mykje ledig kapasitet.
4	Ålvik legekontor Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.			
	Grei plassering nær busstopp, gangavstand frå sentrum.	Både bygmessige og tekniske anlegg må utbetrast, universell tilkomst må utbetrast.	Stort bygg som legekontolet berre vert ein liten del av, lite sannsynleg med utviding utanfor bygget.	Gamalt og slite bygg, tungvint i bruk utan betydeleg oppgradering. Stor del kan om kort tid stå utnytta med tome lokale.
1,1	Tørvikbygd barnehage Sentralt plassert. Utviklingspotensiale middels. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.			
	Nært ramtidig utbyggingsområde i Tørvikbygd, men litt utanfor sentrum. Tørvikbygd er definert som nærsenter i dagens kommuneplan.	Gode tekniske anlegg, manglar støydemping mot fylkesveg	Tomta kan om nødvendig vera eigna til bustadar.Moderat, utviklingspotensiale. Flytting til skuleområdet kunne vore eigna dersom sal.	Lite arealeffektivt. Usikkert framtidig brukartal. Få brukarar bør føra til avstenging av del av bygget, og redusert reinhald og energiforbruk.
0,5	Ålvik skule Sentralt plassert. Utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.			
	God plassering litt ovanfor sentrum.	God skule med gode tekniske anlegg og enkel drift.	Kunne vore tilpassa delar av skuleområdet for barnehagedrift	Få elevar, for mykje areal. Driftsmessig greit. Utvendige areal har ein del slitte og dårlege installasjonar.

0,2	Tørvikbygd skule, idrettshall Relativt sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg, men bør vera meir vandalsikre.			
	God sentral plassering.	Greitt bygg av nyare kvalitet. Lite vedlikehaldskrevjande.	Moderat utviklingspotensiale, framtida må sjåast i samheng med skulen.	Mogleg å selja bygget eller overføra til andre? Greitt å drifta og lite vedlikehaldskrevjande på mange år.
8,9	Tørvikbygd skule og uteområde Sentralt plassert. Arealeffektivt. Totalrenovering planlagd.			
	God sentral plassering.	Eldre bygg og tekniske anlegg, energikrevande oppvarming.	Moderat utviklingspotensiale. Nærleik til fotballbane/idrettsbygg avgjerande for anna bruk eller evt sal.	Eldre slitt bygg og eldre enkle tekniske anlegg, SD anlegg installert.
6,3	Ålvik barnehage Trånahuset Relativt sentralt plassert. Moderat/godt utviklingspotensiale. Arealeffektivt. Gode tekniske anlegg.			
	Plassert nær idrettsanlegg, samfunnshus og skuleområde - litt ovanfor Ålvik sentrum.	Eldre slitt bygg, dårleg kjellar, radonproblem, vanskelege nivåforskjellar på golv, ikkje eigna innvendige dørar, diskriminerande HC tilkomst, eldre slitt bygg.	Treng betydeleg ombygging og utbetring dersom det fortsatt skal vera barnehage i bygget.	Bygget har store utfordringar for tilfredsstillande reinhald på grunn av nivåforskjellar, overflatekvalitetar, dørtersklar mm.
7,7	Ålvik skule, symjehall/garderobe Lang avstand til sentrum. Godt utviklingspotensiale. God teknisk stand.			
	God plassering litt ovanfor sentrum.	Symjehall og garderobar treng totalrenoverast for framtidig vidare bruk.	Dersom ein avsluttar bruk som symjehall, kan hallen nyttast som aktivitetshall for andre aktivitetar.	For dyr i drift med svært høgt energiforbruk. Tekniske anlegg kan når som helst bryta saman.
1,5	Norheimsund idrettsplass toalett Relativt sentrumsnært. Sprinkleranlegg bør monterast. Moderat utviklingspotensiale. Gode soltilhøve og fint uteområde.			
	Viktig område for aktivitet, plan for framtidige Haugamyr aktivitetspark.	Nedslitne toalett i garderobebygget frå krigsåra 1940–45.	Nytt garderobebygg med gode toalettfasilitetar må koma på plass i framtida. Mogleg å flytta toalettkonteinarar mellombels frå Meieritomta.	Toaletta er heilårsope og vert drifta av Norheimsund fotballklubb. Ikkje noko bygg å satsa på, planlegg midlertidig løysing med konteinertoalett.
1,5	Toalett Meieritomta Norheimsund Sentralt plassert. Moderat/godt utviklingspotensiale. Energianlegg må fornyast.			
	Sentralt plassert ved badestranda og strandvegen i Norheimsund.	Noko slitt, og utan tilkomst for bevegelseshemma.	Treng bytast ut med lettstelt nytt toalettanlegg, utvendig visuell karakter må prioriterast.	Ope i sommarhalvåret. Bruk av moderne anlegg i konteiner eller prefabrikkert løysing for enkel drift og reinhald må etablerast, eventuelt sjølvvaskande toalett.
	Fredsvik toalett Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk anlegg er ok. Behov for fleire p-plassar.			
	Plassert i underetasjen i bustadhuset ved friområdet i Fredsvik i Tørvikbygd, sentralt nær ferjekaien.	Grei standard, noko lågt under taket.	Lite, tilfredsstillande til dagens aktivitet i området.	Drifta av Tørvikbygd grendautval, heilårsope.
	Vikøy toalett Sentralt og godt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.			
	Plassert nær fylkesvegen, ikkje skilta. Ligg ved båthamna og badeplass/friområde.	Gode kvalitetar, greitt vedlikehald.	Lite behov for utbygging.	Heilårsope toalett. Drifta av Kvam herad, reinhald etter behov/bruksfrekvens.

	Skårsvatnet toalett Sentralt og godt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.			
	Plassert ved Gullfiskdammen.	Greitt vedlikehalde.	Lite behov for utbygging.	Heilårsope toalett. Drifta av Soldal og Skåre grendalag.
	Kvamsøy toalett (speidarhytta) Sentralt og godt plassert. Lågt utviklingspotensiale. Teknisk stand er generelt grei. Gode soltilhøve, men lite uteområde.			
	Plassert i bygg nedanfor speidarhuset på Kvamsøy.	Konteinerløyising som er innkledd med trekledning, robust og gode kvalitetar.	Lite behov for utbygging.	Heilårsope 1 stk. toalett, 5 stk. toalett totalt. Drifta av Hordaland speidarkrins.
0	Mundheim off toalett Sentralt plassert. Teknisk stand er grei. Arealeffektivitet er moderat. Vurdera annan bruk i ein mellomperiode. Evt framtidig ombygging til institusjon krev noko ombygging.			
	Ligg ved venteplass/ møteplass for bussar. Mykje brukt toalett for bussar med cruceipassasjerar.	Godt og moderne modulbygd toalettanlegg.	Lite behov for utbygging.	Heilårsope. Mykje brukt toalett for bussar med cruceipassasjerar. På grunn av stor bruk, og lang avstand frå andre kommunale reinhaldsstadar, er det i periodar vanskeleg med låg reinhaldskostnad.
0	Fitjadalen off toalett Sentralt plassert. Teknisk stand er grei. Arealeffektivitet er moderat. Vurdera annan bruk i ein mellomperiode. Evt framtidig ombygging til institusjon krev noko ombygging			
	Ligg ved Bleikeld friområde, flott anlegg ved Fitjadalvatnet.	Biotoalett med noko luktpproblem, greitt vedlikehalde bygg.	Lite behov for utbygging.	Heilårsope. Vert drifta av Øystese jeger og fiskarlag.
0	Øystese strand off toalett Sentralt plassert. Tekniske anlegg må oppgraderast. Utviklingspotensiale er godt.			
	Ligg nedanfor kyrkjegarden og langs gangvegen ved Øystesestranda.	Greitt bygg å drifta.	Lite behov for utbygging.	Svært høg bruksfrekvens, heilårsope men nattstengd. Ikkje ettersyn og reinhald i helgar, noko som burde vore vurdert i badesesongen.
0	Holmsund/nyatræet off toalett Relativt sentralt plassert. Gode tekniske anlegg. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.			
	Plassert i underetasjen av bustadhuset.	Grei kvalitet på toaletta.	Lite behov for utbygging.	Ope i sommarhalvåret. Vert drifta av Kvam herad.
1,9	Holmsund alle bygg Sentralt plassert. Teknisk stand er god. Moderat utviklingspotensiale. Arealeffektiv. Utvida brukartal frå 2025.			
	Flott plassert mellom Øystese og Norheimsund, ikkje skilta langs veg slik at det er mest lokale som finn fram.	Greitt vedlikeholdt og med nyleg restaurert båtbyggjarverkstad. Bustaden treng nokre nye vindauge og omlegging av taket framover, elles nokre nye vindauge og nye golv inne i 2024.	Området kan tola større bruk, betre skilting og meir bruk av nyrestaurert båtverkstad til arrangement kan vera eit tiltak.	Det er drift av 2 offentleg toalett der i sommarhalvåret, elles er parkområdet stelt av parkavdelinga i heradet. Elles sporadisk ettersyn og utbetringar ved behov. ROP avdelinga i heradet nyttar bustadhuset nokre dagar i veka.
5,4	Ålvik idrettshus Sentralt plassert. Teknisk stand er god. Moderat/godt utviklingspotensiale. Arealeffektiv. Driftsmessig godt.			
	Ligg ved idrettsplassen/ fotballbana i Ålvik.	Eldre energikrevjande bygg. Lite med tekniske anlegg, eldre takteking med skifer.	Kan utvidast på tomta/ ved dagens plassering.	Vert i dag drifta av Ålvik idrettslag som treningssenter. Byggdrift til kommunen har berre ansvar for utvendig vedlikehald.

3,2	Ingebrigt Vik museum Relativt sentralt plassert. Gode tekniske anlegg, men energianlegg må fornyast. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.			
	Sentralt og godt plassert i Øystese sentrum.	Lite isolert og berre el. oppvarming, vil ha behov for utbetring av tak og vindauge framover.	Lite eigna for utviding.	Vert i dag drifta av Kabuso, mens Kvam herad har vedlikehaldsansvaret.
6,2	Storeteigen museum Relativt sentralt plassert. Gode tekniske anlegg, men energianlegg må fornyast. Moderat utviklingspotensiale. Driftsmessig godt.			
	Fin plassering nær Øystese sentrum.	Eldre slitne bygg som treng påkostast for å sikra at bygga ikkje forfell, spesielt angrep av mit/ borebiller kan vera ei utfordring framover.	Bør satsa på meir ope museumsdrift, slik at anlegget vert vist meir til bygdefolk og turistar.	Vert i dag drifta av Kabuso, mens Kvam herad har vedlikehaldsansvaret.
1,5	Borgstova Vikøy Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Sprengt kapasitet. Teknisk anlegg må oppgraderast.			
	Ligg i tunet til prestegardstunet i Vikøy.	Greitt vedlikeholdt og med utbetra tak i 2015.	Anna drift av prestegardstunet kunna auka bruk.	Vert ettersett av vertskapet på prestegardstuet, Kvam herad utfører utbetningsarbeid når det trengst.
3,5	Strandebarmtunet Sentralt plassert. Moderat utviklingspotensiale. Byggmessig oppgradering. Fleire overbygge oppstillingsplassar ønskt.			
	Plassert ved butikksenteret i Strandebarm.	Grei teknisk stand på bygningskroppen, mens tekniske anlegg er noko eldre og slitte.	Moderat.	Berre legekontovert vert drifta av Kvam herad, elles privat fysioterapi i 2. etg. og frisørsalong i hovudetasje.
2	Kvamsøy speidarhus Sentralt plassert. Lågt utviklingspotensiale. Byggmessig og teknisk anlegg i god stand. Godt drifta.			
	Plassert på Kvamsøy. Lite tilgjengeleg og liten verdi ut over rekreasjon. Rekreasjonsverdi av eigedom er god, men har og utfordringar med tilgjenge.	Teknisk dårleg stand. Vedlikehald vert utført av speidarane som ledd i leigeavtale. Kommunen bekostar materialkjøp i samband med vedlikehald. Veldig avgrensa tilsyn frå kommunen si side.	Ingen utviklingspotensiale ut over rekreasjonsverdi.	Minimal drift frå kommunen. Nokre få tilsyn i løpet av året. Reforhandla avtale om leige? Opning for utleige til andre på lik line med Botnen skule kunne vera eit alternativ etter reforhandling med Hordaland speidarkrins.
109,4	Sum B bygg			

VE	C bygg - Samla vurdering			
	Strategisk plassering	Teknisk vurdering	Utviklingspotensiale	Driftsvurdering
	Strandebarm Aldersheim Seljast			
	-	-	-	-
	Børsheim trygdebustader Seljast			
	-	-	-	-
0,5	Børsheim omsorgsbustader Seljast			
	-	-	-	-
8,7	Pensjonisten trygdebustader Ålvik Relativt sentralt plassert, men dårleg vegtilkomst til sentrum. Vurdera sal, anten før eller etter oppgradering.			
	Treng lettare tilkomst til sentrum, planlagt ny gangveg til torget.	Må totalrenoverast.	Liten utover oppgradering.	Ikkje i bruk i dag, med unntak av ein bustad..
	Kommunale 2 stk 4-mannsbustader Gartveit Noko avstand til sentrum. Dyrt å drifta. Moderat utviklingspotensiale. Tilrår seksjonering og sal med gradvis avvikling.			
	Plassert på Gartveit noko ovanfor Øystese sentrum.	Oppført før byggt teknisk forskrift av 1987, og treng oppgradering til betre branntryggleik og tekniske kvalitetar.	Liten, eine tomte kunne ha plass til eitt bygg til.	Kostnadskrevjande å drifta og vedlikehalda desse bustadane, både bustadane og uteområdet.
19	Trygdebustader Rokabrekka Øystese Sentralt plassert. Byggmessig oppgradering. Tilrår seksjonering og sal (sameige modell) med gradvis avvikling (eigen strategi).			
	Sentralt og god plassering ovanfor Mikkjelsflaten i Øystese.	Oppført før byggt teknisk forskrift av 1987, og treng oppgradering til betre branntryggleik og tekniske kvalitetar.	Omgjering til omsorgsbustadar eller seksjonering og sal enkeltvis til private kan vera ei løysing. Bustadane har ei integrert og god fellesstove med kjøkken og hobbyrom.	Kostnadskrevjande å drifta og vedlikehalda desse bustadane, både bustadane og uteområdet.
12	Idrettshuset Haugamyr Sentralt plassert. Høgt utviklingspotensiale etter totalrenovering. Dårlig teknisk stand på del av bygget. Viktig for områdeutvikling.			
	Sentralt plassert ved Haugamyr idrettspark ovanfor Norheimsund sentrum, kort gangveg ned til sentrum.	Møtelokale/ klubblokale har grei standard etter utbetring på grunn av brann i ca 2018 . Resten av bygget med toalett og garderober er i dårleg stand og bør rivast.	Del med garderober og toalett bør rivast så snart midlertidig toalettløysing er etablert. Deretter bør nytt klubbhus med garderobeanlegg eller berre garderobeanlegg planleggjast og byggjast.	Norheimsund Fotballklubb driftar i dag bygget, mens kommunen eig bygget. Haugamyr idrettspark er eit utviklingsprosjekt som er planlagt for ei rekkje aktivitetar og vert viktig for Norheimsund i framtida. Det er allereie etablert 1 fullskala fotballbane der og ein heilt ny fotballbane i 2024. Vidare er det etablert trialområde for trøsykkel. Midlertidig toalettanlegg skal stå klart til april 2025.
0	Tolomarka skyttarhus Plassert nært bustadfelt. Teknisk stand dårleg, bør rivast. Tomt interessant for framtidig utvikling.			
	Ligg ved tidlegare skytebane i Tolomarka.	Eldre slitt bygg.	Ingen.	Vert nytta av Kvam musikkliov, som har vedlikehaldsansvar.

2,8	Ålvik industrimuseum Sentralt plassert. Teknisk dårleg stand. Manglar universell utforming. Tiltrår sal eller annan avhending av eigedomen			
	Fint plassert over Ålvik sentrum, kort gangavstand frå Torget.	Eldre slite bygg utan nyare kvalitetar med unntak av nytt tak i 2019.	Utstillingar i bygget bør sikrast for framtida, ved t.d. 3D fotografering og digital visning på internett før overlevering til andre museum. Lite eigna ved dagens drift.	Bør seljast, for lite bruk av bygget.
3	Gamleskolen Nhs Sentralt plassert. Teknisk dårleg stand. Mangelfull universell utforming. Tiltrår sal, avhending eller annan bruk av eigedomen.			
	Fint plassert nær Norheimsund sentrum.	Eldre slite og lite isolert bygg.	Utvida bruk, eventuelt salg for anna brukargrupper kunne vore vurdert.	Vert drifta av Grannehjelpe, nokre kunstnarar i 2. høgda og speidarlaget i kjellaren, mens Kvam herad har vedlikehadsansvaret.
0,5	Vikøy skulemuseum 3-4 km frå sentrum. Teknisk dårleg stand. Lite brukt. Manglar universell utforming. Tiltrår sal eller annan avhending.			
	Ligg nær kyrkjegarden og fylkesvegen i Vikøy sentrum.	Eldre sliten enkel bygning som har vore tidlegare skule.	Lite eigna for utvikling for dagens bruk.	Svært lite brukt, tidlegare var det nokre pensjonistar som hadde nokre samlingar der. Museumsdelen svært lite framvist.
	Aksnes skule Minimal verdi for kommunen både knytt til bygg og tomt. Bør avhendast.			
	Ingen offentlege funksjonar i nærleiken. Ingen eigarinteresser knytt til arealet.	Simpel og dårleg tilstand. Ikkje tilknytt VA og straum.	Ingen for kommunal drift.	Noko kulturverdi, men ikkje i bruk.
12	Ungdomshallen Sentral plassering. Dyrt å drifta. Stort vedlikehaldsetterslep. Uavklart framtidig behov. Tiltrår sal.			
	Sentral plassering, men utfordrande byggjetomt. Mogleg å skaffe tilgrensande naboareal.	Byggteknisk dårleg stand. Vil krevje store rehabiliteringsarbeid å få opp til dagens standard. Grunn, teknisk anlegg, isolasjon, universell utforming. Avgrensa parkering. Noko restriksjonar knytt til kulturverdi (ikkje freda).	Vanskeleg å utvikle bygget til anna bruk. Usikkert om fylkeskommunal støtte vil kunne vidareførast til anna bygg viss flytting.	Ungdomsbasis i kjellar, men lite bruk i dag etter at kino flyttar. Uvisst framtidig behov.
0	Botnen skule off toalett Lite tilgjengeleg (båt). Teknisk god stand. Lågt utviklingspotensiale. Driftsmessig dyrt og komplisert. Tiltrår sal.			
	Lite tilgjengeleg i Botnen. Strategisk plassering i høve funksjon som toalett for skulebygget, men ut over dette berre tilgjengeleg for den avgrensa turistmengda som kjem med båt eller over fjellet.	Ok stand.	Bør vurdere resterande krav til tilgjenge i samband med spelemiddelstønad og om toalettet berre får funksjon som toalett til skulebygget (brukarane av skulebygget må sørge for reinhald av toalettet). Ingen utviklingspotensiale ut over dagens bruk.	Ope i sommarhalvåret. Svært tung og sårbar drift. Føreset at me får nokon med båt til å reinhalde toalettet.
0,8	Botnen skule Lite tilgjengeleg (båt). Teknisk bra stand. Lågt utviklingspotensiale. Driftsmessig dyrt og komplisert. Avklare innløysing av festetomt før sal.			
	Plassert på flaten litt ovanfor kommunal gjestekai, langs vegen oppover i Botnagrenda.	Greitt vedlikeholdt og av god kvalitet, innlagt vatn på kjøkken, straum og brannalarmanlegg.	Lite.	Tungvint å drifta på grunn av manglande vegtilkomst.
59,3	Sum C bygg			

