



RINGERIKE
KOMMUNE

Eiendommer, strategi, forvaltning og energibruk

Strategi og utvikling, og TKI/Eiendom



- Eiendomsstrategi, status v/Knut Kjennerud
- Eiendomsforvaltning og tomgangsbygg v/Pål Rishovd
- Energi v/Marja Lyngra Høgås

- Gruppeoppgaver



EIENDOMSSTRATEGI





- *Ringerike kommune har behov for en eiendomsstrategi som legger føringer, bestemmelser og rammer for hvordan kommunens eiendommer og bygg skal følges opp*
- *Strategien skal bidra til at kommunen løser sitt omfattende samfunnsoppdrag -å tilby tjenester som oppfyller innbyggernes rettigheter og å utvikle kommunen i tråd med nasjonalt, regionalt og lokalt vedtatte mål.*



- En eiendomsstrategi med ansvarsfordeling mellom TKI og SU (KS 88-20) ble vedtatt i juni 2020 – dette arbeidet bygger vi nå videre på.



Kommunens eiendomsvirksomhet driftes i egen kommunal regi og organiseres under sektor Teknisk, kultur og idrett:

- a. Ansvar for bygninger og eiendommer til kommunale formål.
- b. Planlegging og gjennomføring av drift og vedlikehold på våre formålsbygg.
- c. Ha oversikt over eiendommens tilstand og behov.
- d. Overordnet ansvar for grensejusteringer både grunneiendommer, veiarealer og VA.

Ansvar for utviklingseiendommer og grunneiendommer som ikke nyttes til veier/kommunalteknisk infrastruktur, flyttes til sektor for Strategi og utvikling.

- a. Eiendomsutvikling. Forestår strategiske oppkjøp og vurderer hvilke eiendommer som selges.
- b. Har ansvaret for regulering og videreutvikling av eiendommer.
- c. Kjøp av eiendom, oppfølging av reguleringsplaner osv. Henvendelser om kjøp av eiendom. (*Utbyggingsavtaler, har fulgt Utbygging, nå TKI*)

NOU 2004:22 – Velholdte bygninger gir mer til alle

Kriterier for god eiendomsforvaltning i kommunene



1. Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen

- ✓ mål, strategier og planer for eiendommene og den forvaltningen som skal ivareta disse, bør utformes skriftlig og vedtas formelt

2. Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen

3. Generelle delkriterier

- ✓ **Tilfredsstille prioriterte brukerbehov.**
Tilfredsstillelse av brukerbehovene er den grunnleggende forutsetningen for de fleste kommunale bygninger. Behovstilfredsstillelsen kan imidlertid ikke være uten begrensning og uten prioritering i forhold til andre behov, jf. neste delkriterium.
- ✓ **Effektiv arealutnyttelse.**
Dette betyr at antall kvadratmeter som til enhver tid brukes til et bestemt formål, bør være så lavt som mulig, forutsatt at det ikke går ut over effektiviteten i forhold til å realisere bruksformålets mål på en kostnadseffektiv måte. Lokaler det ikke lenger er behov for, bør omdisponeres til annen bruk, selges eller rives.
- ✓ **Godd, verdibevarende vedlikehold.** Dette er uttrykk for et optimalt vedlikehold, hvor arten og omfanget av vedlikeholdet vurderes i et langsiktig økonomisk perspektiv og i forhold til de politiske målene for eiendomsforvaltningen
- ✓ **Kostnadseffektiv eiendomsforvaltning.** Kostnadene til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (oppgradering) optimaliseres i et livsløpsperspektiv, slik at man når de fastsatte målene for eiendomsforvaltningen med lavest mulig samlet årskostnad.



NOU 2004:22 – Velholdte bygninger gir mer til alle

Kriterier for god eiendomsforvaltning i kommunene



- ✓ **Måltrettet utvikling av eiendommens kvaliteter.**
De politiske målene for eiendomsforvaltningen vil sjelden kunne ivaretas på tilfredsstillende måte over bygningens levetid uten at det skjer en tilpasning av eiendommen til nye krav og endrede forutsetninger. Dette kan også skyldes endringer i offentlige krav.
- ✓ **En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen**
Som skal legge til rette for god faglig kompetanse på alle nivåer i eiendomsforvaltningen, et godt samarbeid og en god gjensidig rolleforståelse med klare ansvarsforhold i trekantforholdet mellom eier, forvalter og bruker.
- ✓ **Riktige økonomiske rammebetingelser som er tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.**
Eiendomsforvaltningen må ha tilstrekkelig handlefrihet til å prioritere forsvarlig ut fra faglige og økonomiske vurderinger og bør kunne sette av tilstrekkelig med penger til å ta større vedlikeholdsoppgaver som har lange tidsintervaller.



Statlige forventninger, Ringerikes status



Kriterier for god eiendomsforvaltning (NOU2004:22)	Status	Kommentar
Det foreligger overordnede politisk bestemte mål for eiendomsforvaltningen		Eiendomsstrategi forventes ferdig høsten 2022
Det foreligger et rasjonelt system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen		Implementering av Eiendomssystem ISY 8 pågår, -kan gi grunnlagstall Mangler tydelige måleparametere og forventningsavklaring. (Eiendomsstrategi)
Tilfredsstillende prioriterte brukerbehov.		Brukerbehov, liv og helse, er første prioritet. Opprettelse av «Brukerservice» juni 22
Effektiv arealutnyttelse.		I snitt (landsbasis) står 30% av kontorlokaler til enhver tid ledig. Tomgangsbygg er en utfordring. Befolkningsutviklingens avhengighet av samfunnsutviklingen
Godt, verdibevarende vedlikehold.		Estimert skal det benyttes 300 kr pr kvm for verdibevarende vedlikehold i byggets levetid. Ringerike har 134.000 kvm bygningsmasse, og 13 millioner til vedlikehold. Det er nøkternt vurdert 1/3-del av anbefalt. Anbefalt budsjett burde vært 40 millioner kroner.
Målrettet utvikling av eiendommens kvaliteter.		I noen grad. (Eks. Veienmarka). Energiltak. Viktig med gjenbruk og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse (Klima og miljø)
En hensiktsmessig organisering av eiendomsforvaltningen		Driftsorganiseringen fungerer godt. Utviklingsansvaret noe utydelig.
Riktige økonomiske rammebetingelser som er tilpasset eiendomsforvaltningens langsiktige karakter.		Manglende definerte mål, gir kortsiktighet. Ambisjonsnivå bør fastsettes (Eiendomsstrategi). Økonomiske rammebetingelser i tråd med ambisjoner.





PORTEFØLJE OG VEDLIKEHOLDSBEHOV



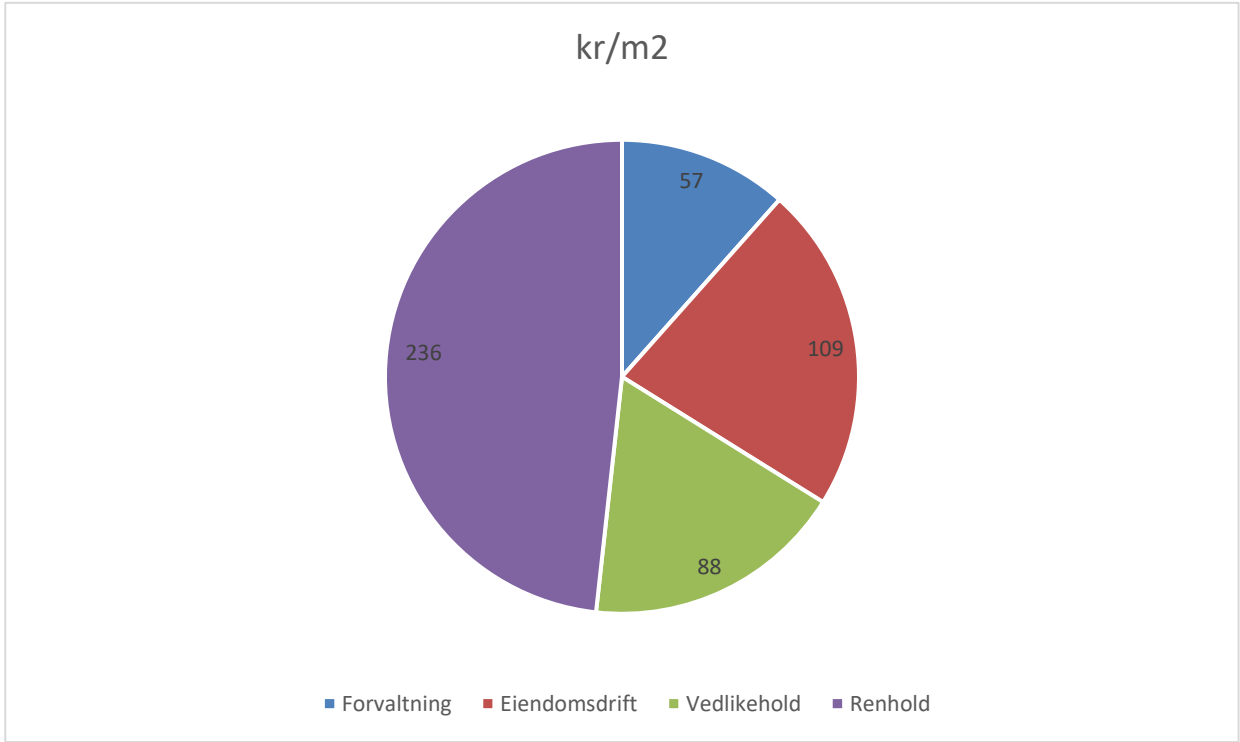


- **Kapital** - all investering inkl riving
- **Forvaltning** – eiendomsadministrasjon, leietakeroppfølging, forsikringer, tilstandsanalyser
- **Drift** - daglige, ukentlig, månedlige aktiviteter
- **Vedlikehold** - aktiviteter som gjentas med ett års mellomrom eller mer
- **Utvikling** - krav til endring fra bruker/myndigheter
- **Forsyning** - energi, vann, avfall
- **Renhold** - innvendig og utvendig renhold
- **Service** - ikke-bygningsrelaterte aktiviteter for kjernevirksomhet

Eiendom - nøkkeltall 2022



Kostnadstype	Budsjett 2022	Sum kostnad	Areal portefølje	kr/m2
Forvaltning	8 725 000	8 725 000	154 000	57
Eiendomsdrift	16 827 000	16 827 000	154 000	109
Vedlikehold	13 487 000	13 487 000	154 000	88
Renhold	36 400 000	36 400 000	154 000	236
Sum		0	154 000	490





- 134 000 m2 bygningsareal i bruk og 20 000 m2 tomgangsbygg
- 20 000 m2 leid areal
- 41 000 m2 fornyet eiendomsportefølje siste 5 år:
 - Benterud skole
 - Ullerål skole
 - Heradsbygda omsorgssenter
 - Hov Øst
 - Sokna brannstasjon
 - Nes brannstasjon
 - Sokna skole
 - Nes skole og barnehage
- Nye bygg har mer teknologi og stiller større krav til kompetanse og drift og vedlikehold av tekniske komponenter.



- Skolebygg med betydelig vedlikeholdsetterslep og økende grad av akutte behov for tiltak:
 - Veien skole
 - Helgerud skole
 - Tyristrand skole
 - Haugsbygd ungdomsskole
 - Vang skole
 - Veienmarka ungdomsskole – vedtatt tiltak for å få tilfredsstillende drift i 10 år

- Tilstandsanalyse av disse byggene vil gi bedre grunnlag for å vurdere hva som er hensiktsmessig å gjøre – vedlikehold, fornyelse eller nybygg



- Barnehager bygd i perioden 1980-1990:
 - Veien barnehage
 - Tyristrand barnehage (leid areal)
 - Hallingby barnehage
 - Haug barnehage
 - Hvervenmoen barnehage
 - Eikli barnehage

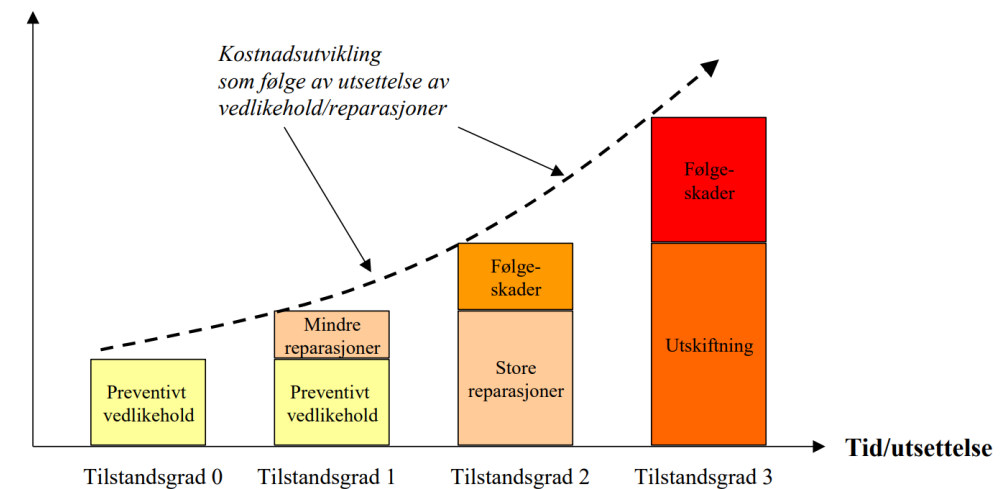
- I løpet av kommende 5-års periode vil det være behov for flere større tiltak i form av vedlikehold eller fornyelse

- Alle barnehager er godkjent

Verdibevarende vedlikehold



- Bransjen mener at 300 kr/m² er nødvendig for å ha verdibevarende vedlikehold
- Verdibevarende vedlikeholdsinnsett vil for RK bety økning på 212 kr/m² ift 2022
- 20 000 m² tomgangsbygg kan trekkes ut
- 212 kr/m² * 134 000 m² = **28,4 mnok** økning i vedlikehold
- Organisasjonen må sikre gjennomføringsevne



Gevinster

- Bedre forhold for brukere
- Økt andel av planlagt vedlikehold
- Vedlikehold kan ivareta utskifting av bygningskomponenter og tilrettelegger for helhetlig vedlikeholdsplanlegging
- Kostnadsreduksjon over tid
 - Investeringer utsettes
 - Mindre følgeskader reduserer kostnad over tid
 - Smarte og helhetlige tiltak

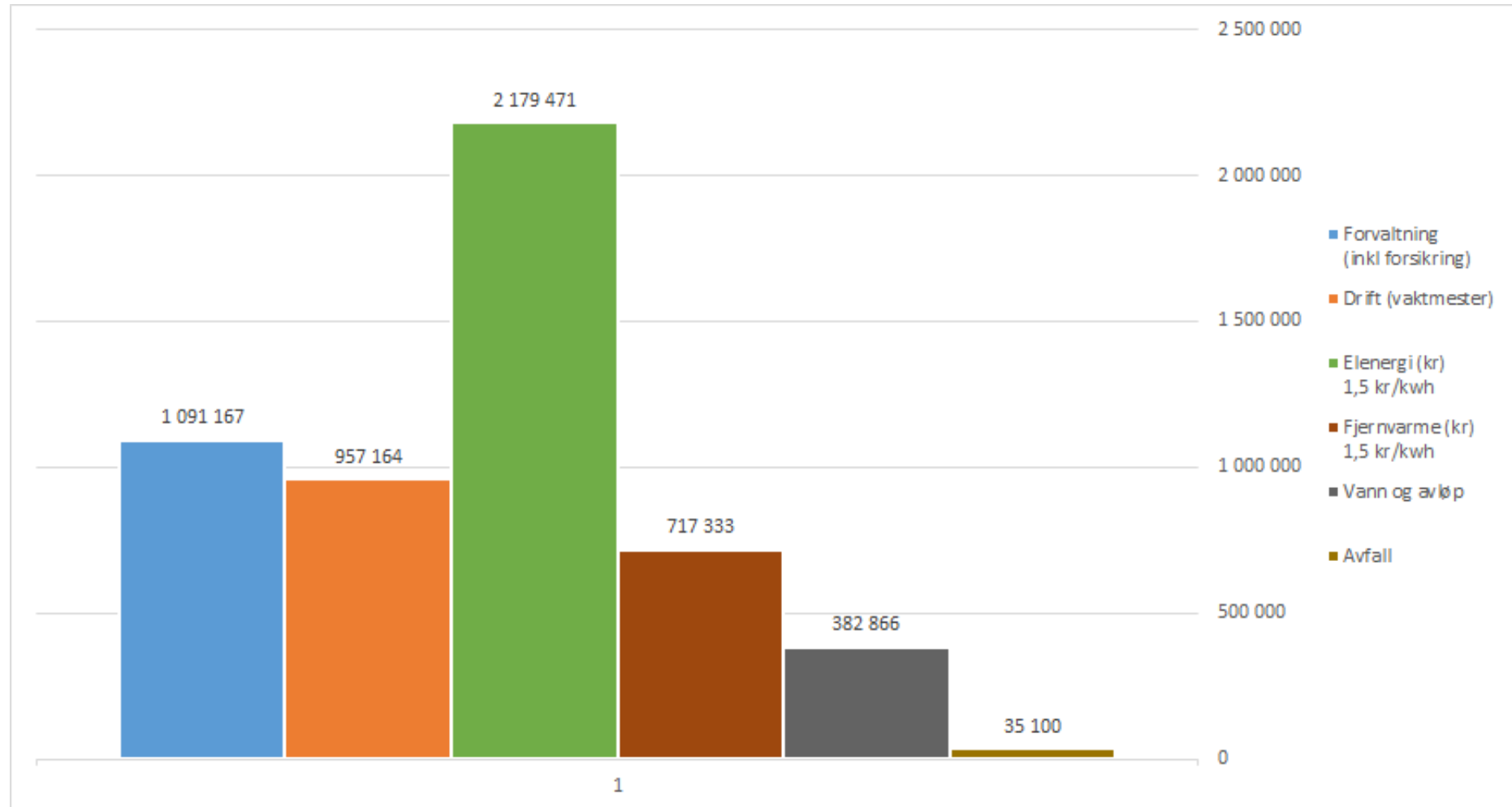




TOMGANGSBYGG



Årlige kostnader tomgangsbygg



Årlige kostnader tomgangsbygg



Eiendomsnavn	BTA (Akkumulert)	Forvaltning (inkl forsikring)	Drift (vaktmester)	Vedlikehold	Renhold	Elenergi (kr) 1,5 kr/kwh	Fjernvarme (kr) 1,5 kr/kwh	Vann og avløp	Avfall	Sum
Hønefoss skole	5 297	301 933	264 854	0	0	172 677	717 333	105 941	0	1 562 737
Asbjørnsens gate 12	4 331	246 867	216 550	0	0	651 234	0	86 620	12 800	1 214 071
Eikli skole	3 024	172 385	151 215	0	0	790 761	0	60 486	4 900	1 179 747
Kirkeskole (Hønen Østre)	2 791	159 088	139 551	0	0	153 037	0	55 820	2 100	509 596
Ullerål gamle skole	1 500	85 500	75 000	0	0	65 058	0	30 000	0	255 558
Villan - Kong Ringsgt. 12	360	20 520	18 000	0	0	80 628	0	7 200	12 500	138 848
Regnbuen, Storgaten 21 B	590	33 630	29 500	0	0	60 121	0	11 800	2 000	137 051
Tannklinikk Ullerål	315	17 955	15 750	0	0	58 906	0	6 300	0	98 911
Nes barnehage/SFO (Kirkevold)	215	12 249	10 745	0	0	55 548	0	4 298	0	82 840
Veien gamle skole	360	20 520	18 000	0	0	91 500	0	7 200	800	138 020
Hjertelia	360	20 520	18 000	0	0	0	0	7 200	0	45 720
	19 143	1 091 167	957 164	0	0	2 179 471	717 333	382 866	35 100	5 363 100





TOMGANGSBYGG – 3 EKSEMPLER



Kommunale eiendommer - Sentrum



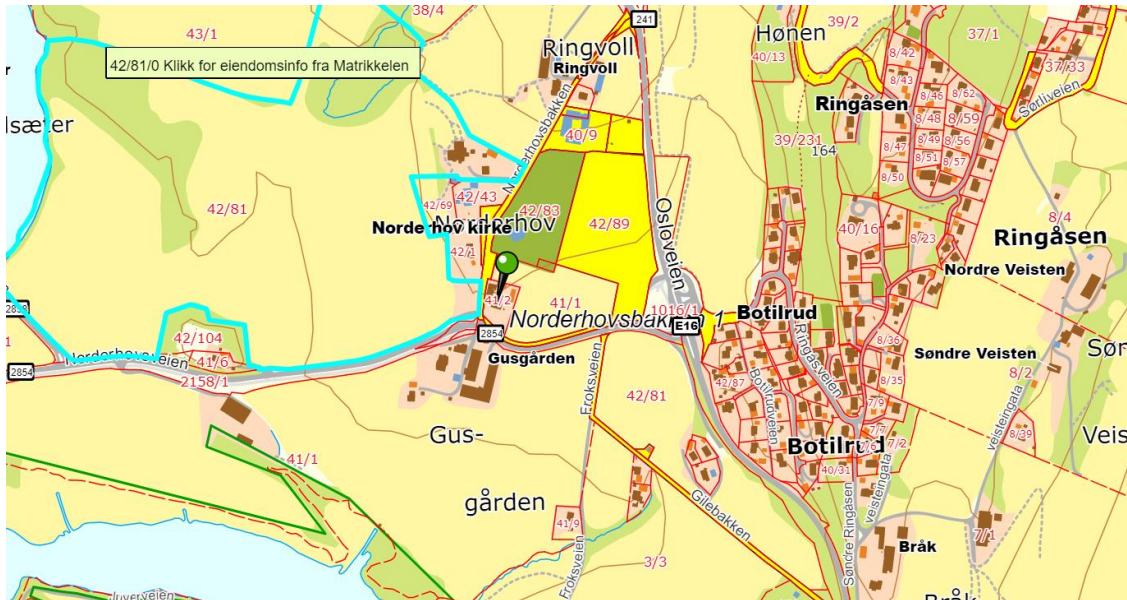
Googlemaps_Street view

Eikli skole

Brukes på grunn av korona.

Tomteareal 14 047,3 kvm





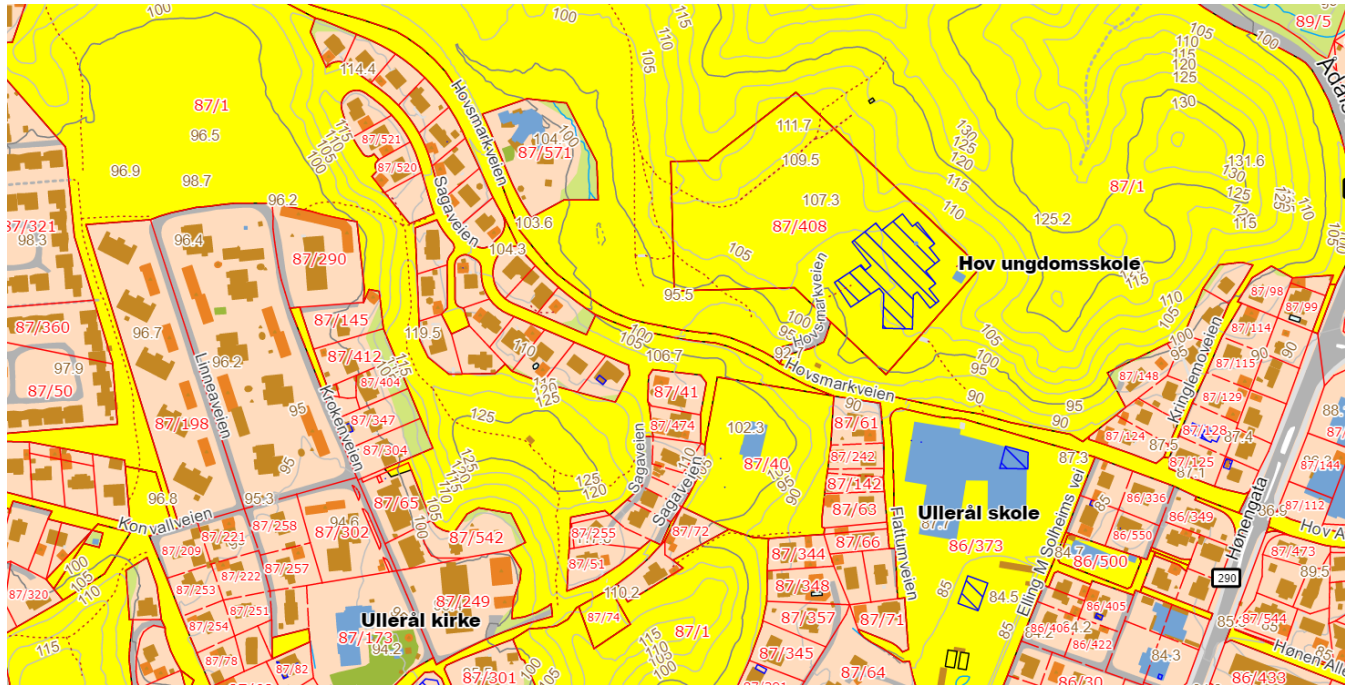
Googlemaps_Street view

Kirkeskolen

Bygg ikke i bruk.

Tomtetørrelse hhv. 6274,3 kvm, 671,9 kvm og
3716,3 kvm

Kommunale eiendommer - Ullerål



Googlemaps_Street view

Gamle Ullerål skole

Regulert til offentlig formål/undervisning. Deler av bygget har vært brukt som lager for lag og foreninger/korps.

Tomteareal 11 020,4 kvm





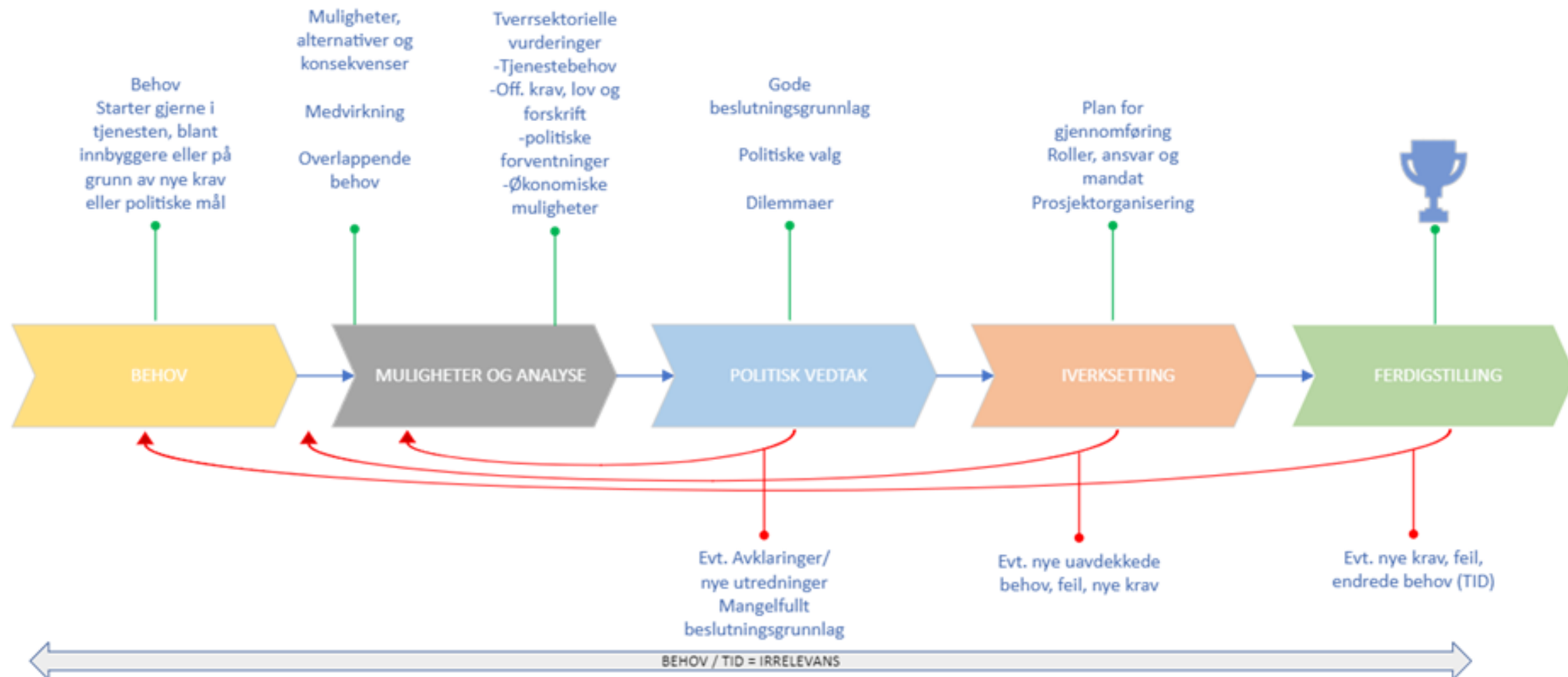
KRAV VED ENDRET/NY BRUK AV BYGG





- Behov
- Prosess ved vedtak
- Regulering -1,5 år
- Bruksendring -6mnd
 - Formål
 - Brukere
 - Off.krav til bygget
 - Bygningsmessige endringer
- FDV-beregning
- Økonomi

Prosess ved vedtak – ny eller endret bruk av bygg



Lovverk og offentlige krav til bygg



- Plan- og bygningsloven
- Bruksendring
- Regulering
- Brannforskrift
- HMS-krav
- Universell utforming
- Miljøretta helsevern
- Fjernvarmeforskrift
- TEK 17



Forskrift om vedtekt om tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg i Hønefoss, Ringerike kommune, Buskerud.

§ 1. Nye bygninger over 1000 m² bruksareal (BRA) og eksisterende bygninger over 1000 m² bruksareal (BRA) hvor det skal foretas hovedombygging samt flere bygninger med en samlet utbygging over 1000 m² bruksareal (BRA), som ligger innenfor et område for fjernvarmekonsesjon fra NVE av 6. november 2002 etter energiloven, må tilknyttes fjernvarmeanlegget.

§ 2. For bygninger/kunder som omfattes av [§ 1](#), skal det ikke betales tilknytningsavgift eller andre faste årlige avgifter i sammenheng med tilknytningsplikten.

§ 3. Tilknytningsplikten innebærer at en kunde ikke trenger å kjøpe eller bruke fjernvarme. Dersom kunden velger å kjøpe/bruke fjernvarme, vil leveringene styres av de samme betingelser som for andre kunder. Kundene betaler den fjernvarmepris som blir avtalt.





ENERGI





- Det brukes ca 38.000.000 kWh pr år (28 mill strøm/10 mill fjernvarme/bioenergi)
- Energikostnadene fordeler seg over mange hundre ulike bygg og anlegg. Fra små pumpehus til store vannmagasiner, gatelys og lysløyper, kompliserte idrettsbygg og mange formålsbygg
- Det jobbes kontinuerlig med energisparende tiltak i kommunen

ENØK –eksempler på tiltak som gjennomføres hos oss



Oppgradering av flere ventilasjonsanlegg og installering av nye anlegg.

Oppgradering og fornyelse av varmeanlegg og installering av nye vannbaserte anlegg.

Installering av varmepumper på diverse yrkesbygg.

Fornyelse av belysningsanlegg, dvs. utskifting av gammelt anlegg med ledlyssystem og lysstyring.

Installering av styringssystemer, SD-anlegg.

Avluttet oppvarming med fossilt brensel på kommunale bygg.

Isolering av varmerørledninger og komponenter i fyrrom og teknisk rom.

Etterisolering av yttervegger, golv, tak mm.

Utskifting av gamle vinduer til nye med lav U-verdi.

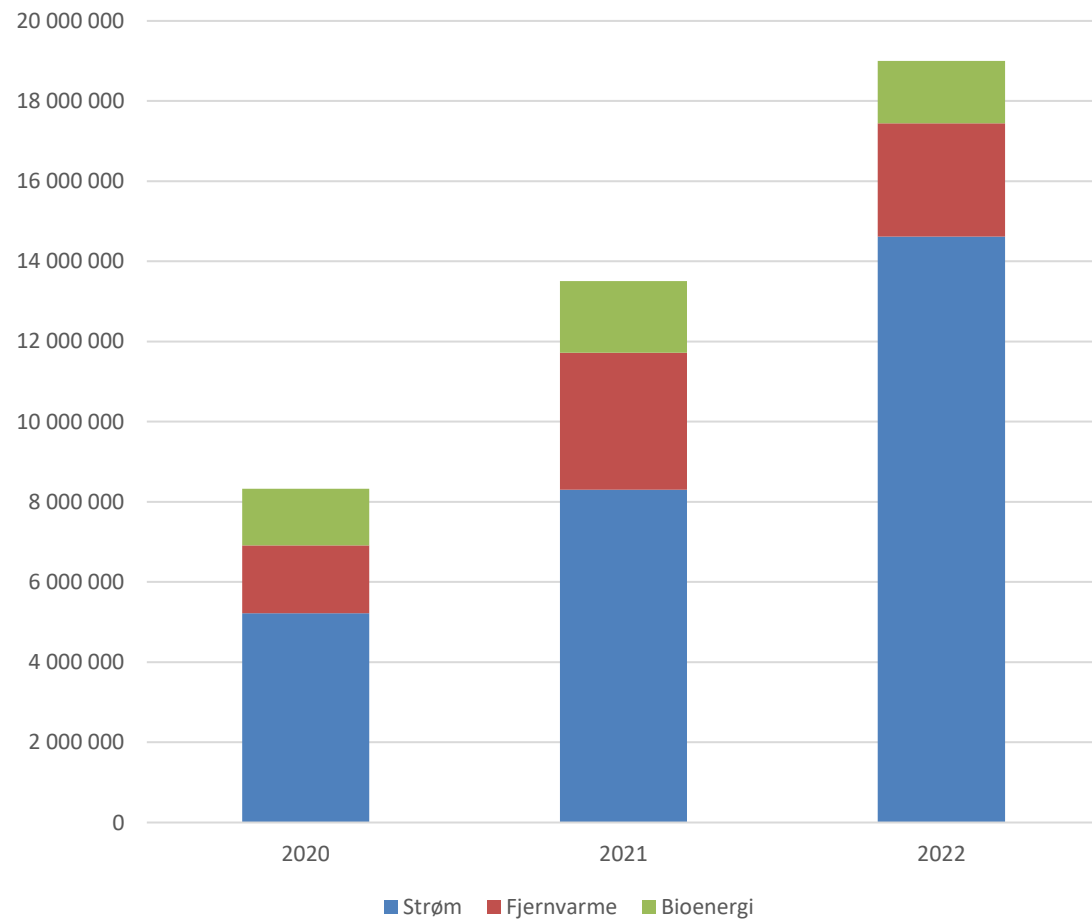
Valg og bruk av miljøvennlige byggematerialer.



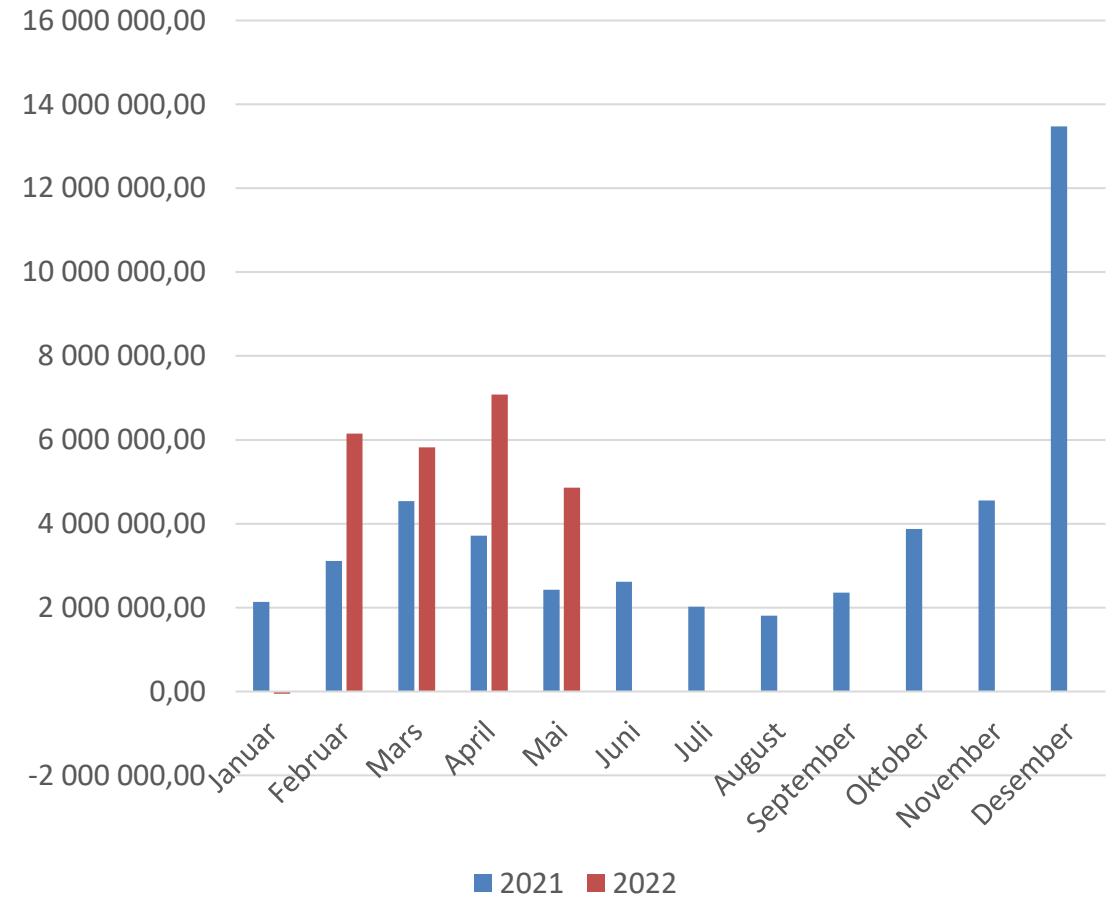
Uttrekk fra kommunens samlede energikostnader



Energikostnad jan-april 2020-22



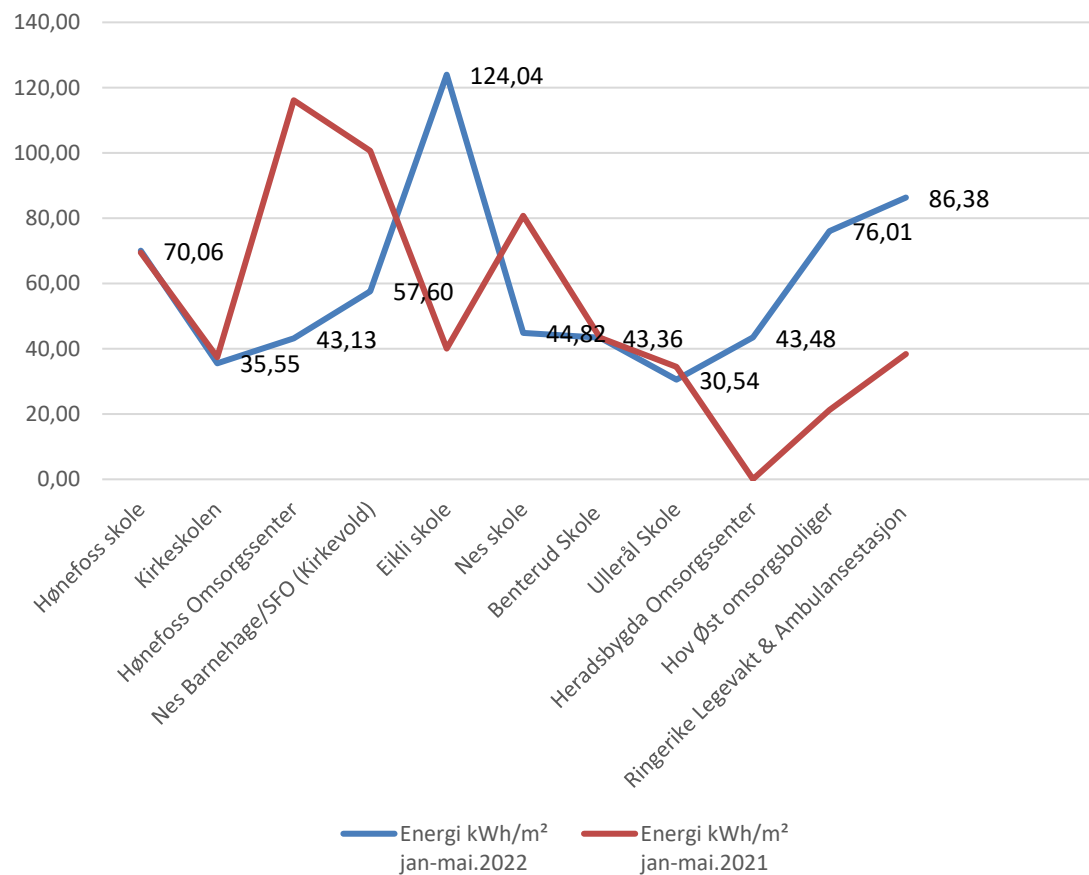
Energikostnader pr måned



Energibruk, kWh pr kvm



Energibruk per kvm Tomgangsbygg og nye/rehabilitererte bygg



Energibruk helsebygg og skolebygg





POTENSIELLE ENERGILTAK





Schjongshallen

- 1.500.000 kw/år
- Fornøyde brukere
- Get-liga-krav
- Feildimensjonert anlegg/motor (kjøpt på billigsalg fra Karmøy)
- Ueffektiv bruk av overskuddsvarme
- Potensiale i alternative energikilder
- Potensiale i byggutbedringer/energi

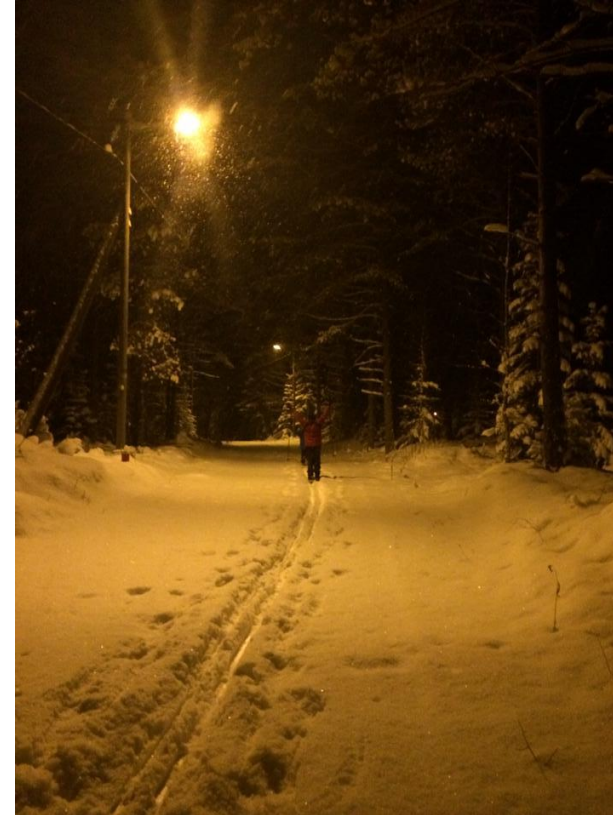
Kunstgressbanen

- 1.300.000 kw/år
- Fornøyde brukere
- Mye aktivitet
- Alternative energikilder (brønner/solfangere)
 - <https://www.aftenposten.no/sport/fotball/i/veyAqd/slik-kan-idrettslagets-nye-teknologigrep-spare-dem-for-store-summer-i>
- Kjemikalier (hasteprosjekt)



Gatelys og lysløyper

- Forbruk: 1.800.000 kWh/år
- LED-lys, 1/3-driftskostnad
- Solcellestolper (ref. Modum)
- Bevegelsessensorer (ref. Hole)
- Astro-ur (Lysløyper)
- <https://www.enova.no/bedrift/innovasjon-og-klimateknologi/fullskala-innovativ-energi--og-klimateknologi/>





Pumpehus, rens og vannmagasiner

- Forbruk: 6.600.000 kw/år
- Isolasjon av tak
- Kontroll oppvarming
- Styring fylling magasiner (etter pris)
- Overvannsløsning

ENØK – prosjekt /alternativer

- Testbygg brønner (ref modum rådhus)
- Testbygg solcelle
- Modum Rådhus
- 18 brønner
- 300 meters dybde
- 50-55% besparelse driftskostnad
- Investeringskostnad 5,5 mill
- <https://www.abkqviller.no/referanser/modum-kommune-sparte-746-000-kwh/>



Energi-tiltak

- Energieffektive bygg = vedlikehold
- LED/Sensor/Ur
- Kompetanse og holdninger
- Avhending av tomgangsbygg
- Alternative energiløsninger
 - ENØK-prosjekter
- Toppstyrte løsninger
- Digitalisering

Besparelse over tid

- <https://www.ks.no/asss-hjem/asss-2020/artikler/forsidefeature-artikler/eiendomsforvaltning-enok-mesteren-kristiansand/>
- Kristiansand kommune har senket energiforbruket med 43%, og regningen med 36%. – eller 158 millioner på 12 år.
- Evenes kommune beregnet i sitt ENØK-prosjekt 50-80% reduksjon i forbruk. Mest på gatelys (80%)
- <https://www.evenes.kommune.no/selvbetjening/dokumentarkiv/planer/148-enok-plan-forprosjekt/file.html>



GRUPPEOPPGAVER – OM 5 MIN...





Gruppe 1: Eiendomsstrategi

- Hva slags rolle bør kommunen ta i eiendomsutvikling?
- Hvilket ambisjonsnivå bør kommunen ha for sin eiendomsportefølje?

Gruppe 2: Tomgangsbygg

- Hvordan sikre gode beslutnings- og kunnskapsgrunnlag ved ny/endret eller avviklet bruk av bygg?
- Hvordan sikre gjennomføringskompetanse?

Gruppe 3: Energi

- Hvilke grep bør kommunen ta for å minske energikostnadene?
- Hvordan sikre en langsiktighet i investering – gevinstrealisering?

Metode for gruppearbeid:

IGP:

- Ordstyrer,
- Sekretær
- Viddevakt
- Tidtager

I: Reflekter og noter ned dine to viktigste innspill til hvert spørsmål. (5 min)

G: Legg frem etter tur. Sekretæren noterer ned (20 min)

P: Vi deler noen få høydepunkter i plenum (15 min)

Avslutning og takk!



RINGERIKE
nærmest det meste



RINGERIKE
KOMMUNE