

EIENDOM 2023

Hå kommune

Eiendomssjef
Arne Birkeland



Historie - Tilbakeblikk



Eiendomsavdelingen i Hå kommune ble opprettet i forbindelse med behandling av økonomiplan 2015 – 2018 den 18.12.2014. Da fikk rådmann fullmakt til å ansette en eiendomssjef og opprette eiendomsavdeling. Ny eiendomssjef ble tilsatt i april 2015 med hovedansvar for å disponere og utvikle kommunen sin eiendomsmasse, stå for vedlikehold av denne, samt ha ansvar for byggelederoppgaver. Eiendomssjef rapporterer til kommunedirektør.



De første årene var eiendom sitt budsjett spredt rundt i de forskjellige tjenesteområdene, men fra 2018 fikk eiendom sitt eget budsjettområde inn under sentraladministrasjonen

Ansvarsområder



Ansvar for kommunale
nybygg, påbygg,
ombygginger,
rehabiliteringer med mer



Ansvar for drift og
vedlikehold av
kommunens
bygningssmasse



Ansvar for renhold av
kommunens
bygningssmasse

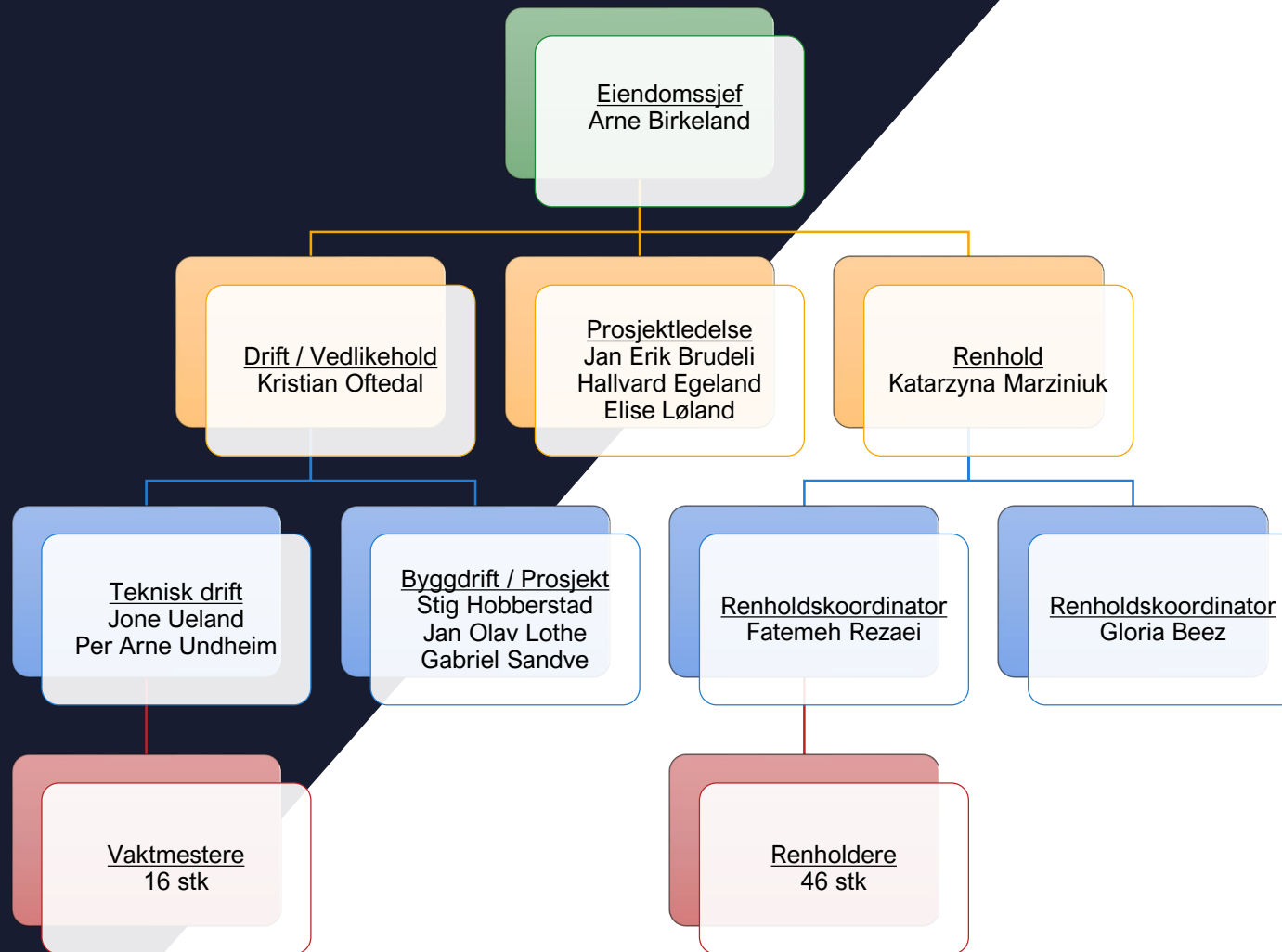


På vegne av
Kommunestyret å ivareta
eierrollen.



Utvikling av den
kommunale
bygningssmassen

ORGANISASJONSKART



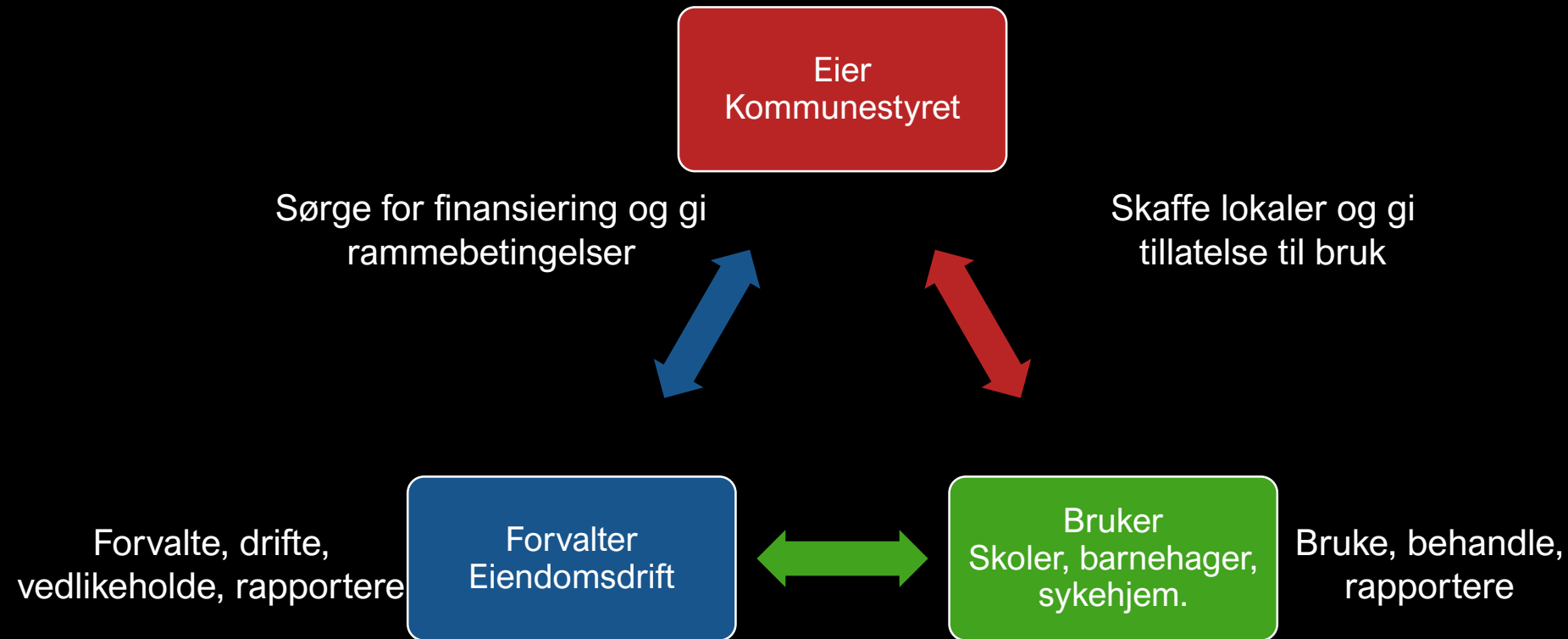


Hva eier Hå kommune?

- ✓ Formålsbyggene: Ca 88.000 m²
 - ✓ *Skoler*, barnehager, sykehjem, kulturbygg, rådhus med mer
- ✓ Boliger: Ca 28. 000 m²
 - ✓ Omsorgsboliger, boliger for sosialt vanskeligstilte og kommunale boliger
- ✓ Øvrige bygg: Ca 4.000 m²
 - ✓ *Tekniske* bygg, garasjer, verksted med mer

Forsikringsverdi 2022: 3,4 mrd kroner

Hvem har ansvaret?





Eieransvaret

(Kommunestyret)



Ansvar for økonomiske og juridiske forpliktelser



Beslutninger om kva eiendommene skal brukes til



Beslutning om oppføring, endring, ombygging, oppgradering, rivning



Beslutning om kjøp, salg og pantsetting



Rett til de økonomiske fordelene eiendommen kan gi



Forvalteransvaret (Eiendom)




Utføre løpende drift, vedlikehold og renhold

Betale faktura, skatt og avgifter

Avhende eiendommer etter beslutning fattet av eier

Ansvar for utleie og ivareta eiers plikter og rettigheter etter inngåtte avtaler

Styringsverktøy og kvalitetssystemer



Eierforvaltning 2021

Til Hå kommune

Vedlegg Eiendomsavdeling

Bygging av kommunale anlegg i Hå kommune


ME LØFTER I LAG

ME LØFTER I LAG

ME LØFTER I LAG

Eiendomsavdeling

Prosjekteringsanvisning velferdsby




Kontoradresse: Rådhusg 8, 4360 Varhaug
Side 1 av 16

Postadresse: Postboks 24, 4368 V
Side 1 av 8

Eiendomsavdeling

Prosjektering av boliger/områder i Hå kommune




Kontoradresse: Rådhusg 8, 4360 Varhaug
Side 1 av 8

Postadresse: Postboks 24, 4368 V
Side 1 av 8

Eiendomsavdeling

Prosjekteringsanvisning Hå kommune




Kontoradresse: Rådhusg 8, 4360 Varhaug
Side 1 av 16

Postadresse: Postboks 24, 4368 V
Side 1 av 16

Eiendomsavdeling


Prosjekteringsanvisning Hå kommune



Kontoradresse: Rådhusg 8, 4360 Varhaug
Side 1 av 14

Postadresse: Postboks 24, 4368 V
Side 1 av 14

Drift og Vedlikehold



Kravspesifikasjon drift og vedlikehold

Revisjon 18 – 10.06.2020

Forord

Denne kravspesifikasjonen er utarbeidet til bruk i prosjektering/bygging og vedlikehold av Hå kommune sin bygningsmasse.

Der det ikke er beskrevet noe har vi ingen overordnede krav utover gjeldene byggeforskrifter, byggeskikk og lovverket.

Innhold

2 Bygning	4
2.0 Rivning, forberedende arbeider	5
2.1 Grunn og fundamenter	5
2.2 Bæresystemer	5
2.3 Yttervegger	6
2.4 Innervegger	8
2.5 Dekker	8
2.6 Yttertak	9
2.7 Fast inventar	10
2.8 Trapper, balkonger m.m.	10
2.9 Malerarbeider	10
3 VVS	11
3.0 Generelt	11
3.0.1 Merking	11
3.1 Sanitær	11
3.2 Varme	12

Kontoradresse: Rådhusg 8, 4360 Varhaug
Side 1 av 16

Postadresse: Postboks 24, 4368 V
Side 1 av 16

Telefon: 51 79 30 00

Tele fax: 51 79 30 01

Org nr: 964 969 590

Investeringer

- ✓ Beslutning om investering tas på politisk nivå
- ✓ Vedtatt instruks regulerer gjennomføringen av investeringsprosjekter
- ✓ Prosjekt følges fra start til mål av kommunalt ansatte prosjektledere



instruks for
munale bygge- og
anleggsprosjekt i
Hå Kommune



Lovverk knyttet til anskaffelser

§ Lov og forskrift om offentlige anskaffelser



- Formål:

Loven skal fremme effektiv bruk av samfunnets ressurser. Den skal også bidra til at det offentlige opptre med integritet, slik at allmennheten har tillit til at offentlige anskaffelser skjer på en samfunnstjenlig måte.

- Terskelverdier innen bygg og anlegg:

• 0	- 100.000,-	ekskl. Mva	Ingen krav
• 100.000,-	- 1.400.000,-	ekskl. Mva	Forskriftens del I
• 1.400.000,-	- 56.000.000,-	ekskl. Mva	Forskriftens del II
• 56.000.000,-	→	ekskl. Mva	Forskriftens del III

DRIFT OG VEDLIKEHOLD



Drift og vedlikehold av bygg

- ✓ Kompetansenhet og ansvarlig for teknisk drift og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse (FDVU)
- ✓ Vaktmestertjenesten
- ✓ På vegne av kommunestyret, ivareta eierrollen for bygningsmassen
 - ✓ Betale skatter og avgifter
 - ✓ Håndtere eiers plikter etter inngåtte avtaler
 - ✓ Drifte og vedlikeholde bygg og oppfylle alle lovkrav en byggeier er pålagt
 - ✓ *Pbl § 31. Krav til eksisterende byggverk*
 - ✓ *Oppfylle krav i internkontrollforskriften*
- ✓ Ansvarlig for lås og nøkler
- ✓ Drift av mobiltelefonsentraler, data spredenett og kontaktledd mot teleleverandør
- ✓ Ansvarlig for drift av Rådhuskantina
- ✓ Byggeledelse for mindre byggrelaterte prosjekt.
- ✓ Leder for drift og vedlikehold rapporterer til eiendomssjef



Renholdstjenesten

Hovedformål med renhold er å fremme helse, forebygge sykdom og ta vare på bygningsmessige verdier, som igjen bidrar til et godt innemiljø og gjør bygningene til et godt sted å være

- ✓ Utfører daglig renhold på ca 88 000 m2 med bygningsmasse
- ✓ Arbeider aktivt med brukere av bygget og de tillitsvalgte for å sikre effektiv drift
- ✓ Driver svært profesjonelt og har solide kompetanse på området
- ✓ Står på trappene til en digitaliseringsfase hvor robotisering og sensorteknologi er stikkord
- ✓ Renholdsleder rapporterer til eiendomssjef

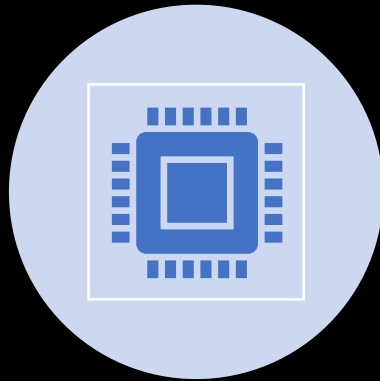


Prosjektledelse

Eiendom har 3 stk faste prosjektledere (ingeniører) som har ansvaret for:

- ✓ Gjennomføringsansvar for kommunale byggeprosjekter, herunder
 - ✓ Ansvar for fremdrift
 - ✓ Ansvar for økonomi, sikre god utnyttelse og kontroll med de kommunale investeringsmidlene
 - ✓ Ivareta Byggherrerollen på vegne av Hå kommune
 - ✓ Ansvarlig for sikkerhet og helse på byggeplass og ivareta byggherre sitt ansvar i henhold til byggherreforskriften
 - ✓ Medvirke til å styrke kommunens omdømme i gjennomføring av byggeprosjekter
 - ✓ Prosjektledere rapporterer til eiendomssjef
-

Rapportering og internkontroll



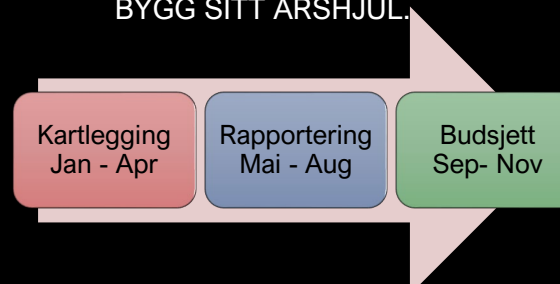
EIENDOM BRUKER IK BYGG / LAFT SOM HENHOLDSVIS INTERNKONTROLLSYSTEM OG FDV SYSTEM (FORVALTNING, DRIFT, VEDLIKEHOLD)



GJENNOMFØRER ÅRLIGE VERNERUNDER/KONTROLLRUNDER PÅ KOMMUNENS BYGG I HENHOLD TIL IK BYGG SITT ÅRSJUL.



PRIORITERT TILSTANDSRAPPORT LEGGES ÅRLIG FRAM FOR POLITISK BEHANDLING FØR BUDSJETTRUNDER



Økonomi i eiendom

(Budsjett 2023)

Lønn + 43,9 mill.kr

Utgifter + 60,1 mill.kr

Avskrivninger + 58,6 mill.kr

Inntekter – 6,8 mill.kr

TOTALT + 155,8 mill.kr

Smart eiendomsdrift



FORUTSIGBART EIERSKAP
SOM SETTER
OVERORDNEDE
POLITISKE MÅL FOR
EIENDOMS -
FORVALTNING



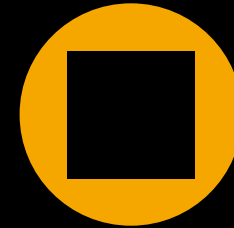
AT DET FINNES
NØDVENDIGE SYSTEMER
FOR PLANLEGGING OG
STYRING AV EIENDOMS -
FORVALTNINGEN



NYSGJERRIG
KOMPETANSE



SMART ENERGIBRUK OG
KLIMAKLOK UTVIKLING



NØDVENDIG
DIGITALISERING

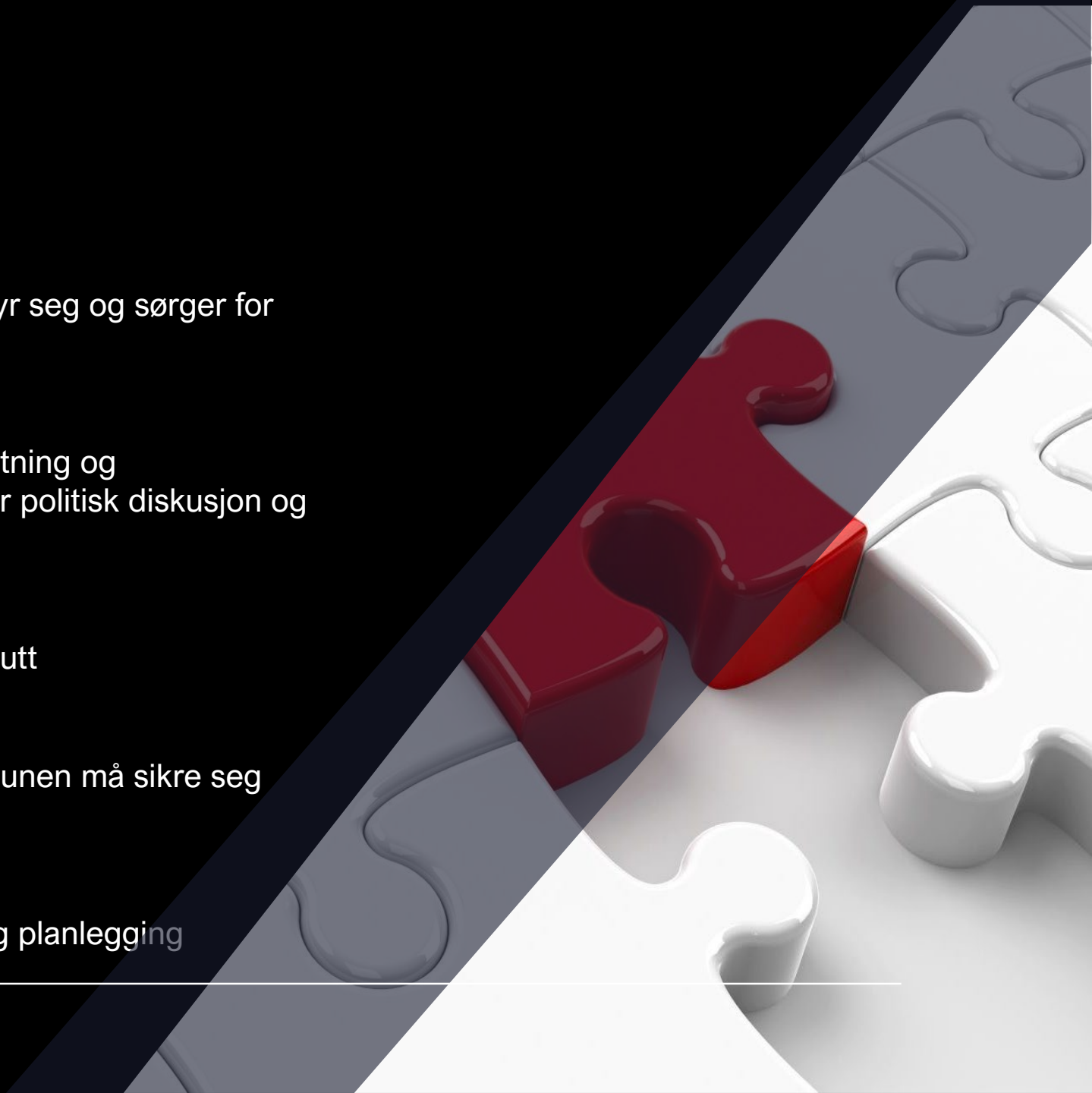
Aktuelle lovverk i eiendom

- [Kommuneloven](#)
- [Offentlighetsloven](#)
- [Anskaffelsesloven](#)
- [Anskaffelsesforskriften](#)
- [Byggherreforskriften](#)
- [Plan og bygningsloven](#)
- [Byggteknisk forskrift \(Tek 17\)](#)
- [Internkontrollforskriften](#)
- [Forskrift om lønn og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter](#)
- [Forskrift om plikt til å stille krav om lærlinger i offentlige kontrakter](#)
- [Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr](#)
- [El-tilsynsloven](#)
- [Forskrift om miljørettet helsevern](#)
- [Arbeidsmiljøloven](#)
- [Forurensningsloven](#)



Oppsummering

- Eiendommene i kommunen trenger eiere som bryr seg og sørger for god forvaltning
 - Forvalterne trenger eiere som stiller krav til forvaltning og rapportering, noe som gir oversikt og grunnlag for politisk diskusjon og prioritering
 - Vedlikehold er et langsiktig arbeid som aldri tar slutt
 - Eiendomsforvaltning er i stadig endring og kommunen må sikre seg nødvendig og riktig kompetanse på området
 - Investering er langsiktig og krever god og grundig planlegging
-



TAKK FOR
OPPMERKSOMHETEN

