



SINTEF Teknologiledelse
Produktivitet og prosjektledelse

Postadresse: 7465 Trondheim
Besøksadresse: S P Andersens veg 5
Telefon: 73 59 05 00
Telefaks: 73 59 36 70

Foretaksregisteret: NO 948 007 029 MVA

SINTEF RAPPORT

TITTEL

Gjennomgang og oppsummering av tilgjengelig informasjon om kommunal eiendomsforvaltning

FORFATTER(E)

Nils Olsson

OPPDRAGSGIVER(E)

Kommunal- og regionaldepartementet
Eiendomsforvaltningsutvalget

RAPPORTNR. STF38 A04822	GRADERING Åpen, etter 1.4.2004	OPPDRAGSGIVERS REF. Birgit Uhlen, Per T. Eikeland	
GRADER. DENNE SIDE Åpen, etter 1.4.2004	ISBN 82-14-02981-3	PROSJEKTNR. 382532.16	ANTALL SIDER OG BILAG 9 + 2
ELEKTRONISK ARKIVKODE Rapport eiendomsforvalget.doc	PROSJEKTLEDER (NAVN, SIGN.) Nils Olsson	VERIFISERT AV (NAVN, SIGN.) Ingrid Spjelkavik	
ARKIVKODE	DATO 2004-03-23	GODKJENT AV (NAVN, STILLING, SIGN.) Bjørn Andersen, Forskningsjef	

SAMMENDRAG

Kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse er i gjennomsnitt i dårlig stand, blir mangelfullt vedlikeholdt og dette gir dårlig kapitalforvaltning. Bildet er likevel ikke helt entydig. Det er presentert eksempler på godt vedlikehold av eiendommer i kommuner og fylkeskommuner

Flere undersøkelser viser at kommunenes årlige utgifter til vedlikehold ligger på omtrent 50 kr/m², som er halvparten av det som kjennetegner godt vedlikeholdte bygninger, der man bruker ca 100 kr/m². Det totale etterslepet i vedlikehold er beregnet ved estimering av kostnadene for å tilbakeføre bygningene til god stand. Det er et betydelig totalt etterslep i vedlikehold, men sprikende opplysninger om størrelsen (1.200 - 5.100 kr/m² for skolebygg).

Flere av rapportene dokumenterer at både brukere og kommunene selve mener at bygningsmassen er i dårligere stand enn det man forventer og at dette forringer både verdien av bygningene og kvaliteten på de offentlige tjenestene.

Rapportene er primært fokusert på å dokumentere mangler, og i mindre grad på å identifisere omfang av og kjennetegn på vellykket eiendomsforvaltning.

Fortsatt arbeid med kommunal og fylkeskommunal eiendomsforvaltning bør rettes mot både økning av totale midler og mot bedret utnyttelse av midler.

STIKKORD	NORSK	ENGELSK
GRUPPE 1	Byggeteknikk	Building technology
GRUPPE 2	Forvaltning	Management
EGENVALGTE	Vedlikehold	Maintenance
	Kommunal	Public
	Tilstand	Condition

INNHOLDSFORTEGNELSE

1	Oppdraget	3
1.	Oppsummering.....	3
2.	Vurderte rapporter.....	4
2.1	ECON og Multiconsult (2001): Vedlikehold av kommunale bygninger	4
2.2	ECON og Multiconsult (2002): Organisering av kommunal eiendomsforvaltning	5
2.3	Multiconsult (2003): Norges offentlige bygningsmasse, med hovedvekt på undervisningsbygg. Arealmengde, verdi og oppgraderingsbehov.....	5
2.4	Mørk (2003): Før tårnene faller: Om forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av kirker, med spesiell vekt på kirkene i Møre bispedømme	5
2.5	Forum for offentlige bygg og eiendommer, FOBE (2004)	6
2.6	Hind, Fürst og Høverstad (2001): Styringsinformasjon i kommunene: Kobling av informasjon om brukertilfredshet og KOSTRA-nøkkeltall	7
2.7	Gallups nasjonale undersøkelse 2003.....	7
2.8	Bergseng og Håkonsen (2001): Forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom i offentlig og privat sektor	7
	Refranseliste	9
	Vedlegg 1. Sammenstilling av nøkkeltall og vurderinger av tilstanden på kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse.	10

1 Oppdraget

Eiendomsforvaltningsutvalget skal foreta en selvstendig vurdering av tilstanden på kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse. I denne sammenheng ønsket utvalget å få bistand til å utarbeide et utkast til vurdering av tilstanden på bygningsmassen basert på en kritisk oppsummering av tilgjengelig informasjon. For hver rapport gis en formell referanse, kort omtale av problemstilling, metode og konklusjoner i forhold til å beskrive tilstanden på bygningsmassen. Det forutsettes en kritisk vurdering av metode og konklusjonenes holdbarhet. På dette grunnlag skal det gis en kortfattet sammenfatning av tilstanden for den kommunale bygningsmassen, som kan være egnet til å ta inn i utvalgets statusrapport. Arbeidet har vært begrenset til gjennomgang og oppsummering av rapporter som var identifisert av utvalget. Det er ikke utført et eget litteratursøk.

1. Oppsummering

De gjennomgåtte rapportene omhandler hovedsakelig to problemstillinger: (1) tilstanden til den kommunale og fylkeskommunale bygningsmassen og (2) vurderinger rundt rammebetingelser og organisering av eiendomsforvaltning. Det foreliggende oppdraget er fokusert på den første problemstillingen.

Samlet sett er det godt dokumentert at de midler som er satt av til vedlikehold av bygningsmassen ikke er tilstrekkelig for å unngå en forringelse av bygningene. Dette er dokumentert på to måter. Kommunenes årlige utgifter til vedlikehold er sammenlignet med de utgifter som erfaringsvis brukes til godt vedlikeholdte bygninger. Flere undersøkelser viser at kommunenes årlige utgifter ligger på omtrent 50 kr/m², som er halvparten av det som oppgis å kjennetegne godt vedlikeholdte bygninger, der man bruker ca 100 kr/m². I tillegg til det årlige etterslepet i vedlikehold er det totale etterslepet i vedlikehold beskrevet i noen av rapportene. Det totale etterslepet i vedlikehold er beregnet ved inspeksjon av bygninger og estimering av kostnadene for å tilbakeføre bygningene til god stand. Det er samlet sett ikke tvil om at det er et betydelig totalt etterslep i vedlikehold, men det er sprikende opplysninger om størrelsen. FOBE (2004) viser at etterslepet for skoler i Nord-Trøndelag er i størrelsesorden 1.200 kr/m² ekskl. MVA for skolebygg. Multiconsult (2003) viser til et etterslep på hele 5.100 kr/m² inkl. MVA for skolebygg i kommunene totalt sett. Så stor differanse i vurderingene tyder på enten store forskjeller mellom skolene eller ulik metodikk ved fastsettelse av vedlikeholdsetterslepet.

Flere av rapportene dokumenterer at både brukere og kommunene selv mener at bygningsmassen er i dårligere stand enn den man forventer og at dette forringer både verdien av bygningene og kvaliteten på de offentlige tjenestene.

Det er ikke tvil om at kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse i gjennomsnitt er i dårlig stand, blir mangelfullt vedlikeholdt og at dette er dårlig kapitalforvaltning. Bildet er likevel ikke helt entydig. Det er presentert eksempler på godt vedlikehold av eiendommer i kommuner og fylkeskommuner. Så godt som alle rapporter er primært fokusert på å dokumentere mangler, og i mindre grad på å identifisere omfang av og kjennetegn på vellykket eiendomsforvaltning.

Det er i liten grad vist forskjeller i tilstanden på bygningsmassen mellom ulike typer av kommuner, eksempelvis basert på økonomi, beliggenhet eller størrelse. De analyser som er utført har ikke identifisert tydelige sammenhenger mellom slike variabler og tilstanden til bygningsmassen, men omfanget av disse analysene er ikke av et sånt omfang at man kan konkludere med at det ikke finnes variasjoner mellom ulike typer av kommuner.

Det er videre ikke tvil om at det i gjennomsnitt er satt av utilstrekkelige midler til vedlikehold av kommunale og fylkeskommunale eiendommer. Det er ikke dokumentert, men en underliggende antagelse i de fleste rapporter er at de midler som faktisk er satt av, heller ikke blir optimalt utnyttet. Fortsatt arbeid med kommunal og fylkeskommunal eiendomsforvaltning må rettes mot begge disse problemstillingene; økning av totale midler og bedret utnyttelse av midler. Ensidig fokus på kun en økning av budsjett kan invitere til lite målrettet utnyttelse av midlene.

2. Vurderte rapporter

2.1 ECON og Multiconsult (2001): Vedlikehold av kommunale bygninger

Hensikten med rapporten er å vurdere om vedlikeholdet av kommunale og fylkeskommunale bygninger er tilstrekkelig for å opprettholde bygningenes tekniske verdi. Rapporten er i stor grad basert på to datakilder; en spørreundersøkelse blant kommuner og fylkeskommuner og normtall for godt vedlikeholds nivå.

Spørreundersøkelsen ble sendt til 132 kommuner og man fikk 37 svar. Av disse var 31 svar tilfredsstillende vedrørende vurderinger om bygningsmassens tilstand, og 20 om kostnader. Store og sentralt beliggende kommuner er overrepresentert i undersøkelsen. Rapporten mener spørreundersøkelsen likevel har utsagnskraft da tilstand og utgifter til bygningsmassen ikke varierer sterkt med kommunenes sentralitet og inntektsnivå. Normtallene for godt vedlikeholds nivå er basert på interne erfaringstall fra Multiconsult. Multiconsult oppgir at nøkkeltall så langt som mulig er registrerte utbetalinger, dvs. inkl. MVA.

Kommunesektorens utgifter til bygningsmessig vedlikehold er sammenlignet med normtall for godt vedlikehold. Kommunenes utgifter i 1999 (46 kr/m²) ligger på omtrent halvparten av normtallene (som oppgis til 100 kr/m²). Kommunene oppgir også at ca 41 % av bygningsmassen er dårlig vedlikeholdt. Ca 60 % av kommunene svarte at manglende vedlikehold har utløst nyinvesteringer. Rapporten har i liten grad funnet konkrete faktorer som kan forklare etterslepet eller hvorfor bygninger i enkelte kommuner er dårligere vedlikeholdt enn andre. En mulig forklaring er at fokus på vedlikehold er et generelt problem i offentlig sektor.

Det konkluderes også med at KOSTRA ikke er egnet til å anslå kommunenes utgifter til bygningsmessig vedlikehold.

Rapportens konklusjoner er basert på et lite og noe skjevt utvalg av kommuner. Det er derfor betenkelig at flere andre rapporter til stor del tar utgangspunkt i denne rapportens konklusjoner og betrakter resultatene som direkte representative for landet som helhet. Bildet må kompletteres med data for flere kommuner.

Som vi senere skal se anbefaler ECON og Multiconsult i en etterfølgende rapport (ECON og Multiconsult, 2002) en sentralisering av eiendomsforvaltningen, til tross for at man funnet en "svak" tendens til at bygningene vurderes å være i bedre stand i kommuner med desentral organisering enn i kommuner med sentraliserte funksjoner. Man oppgir at dette kan skyldes at respondenter fra kommuner med desentral modell kan ha dårlig kjennskap til skjulte feil og mangler. Dette kan være riktig, men ECON og Multiconsult (2001, side 28) oppgir at "Multiconsults erfaringer tilsier at kommunene vanligvis har stab som er vant til å gjøre denne type vurderinger". Den samme tendensen som i ECON og Multiconsult (2002) betegnes som "svak" omtales i kilden (ECON og Multiconsult, 2001, side 32) som "klar". Denne type

kommentarer og håndtering av metode og resultater kan svekke konklusjonenes holdbarhet. Hovedkonklusjonen om et vesentlig etterslep i vedlikeholdet er likevel ikke svekket.

2.2 ECON og Multiconsult (2002): Organisering av kommunal eiendomsforvaltning

Rapporten omtaler hvordan eiendomsforvaltningen, og spesielt vedlikeholdet av bygningene, bør organiseres. Når det gjelder tilstanden på bygningene og beregning av vedlikeholdsetterslep, så baserer man seg på ECON og Multiconsult (2001). Analysen er basert på kvalitative intervjuer med 9 kommuner. Rapporten markerer at de utvalgte kommunene ikke er representative. Kommuner med under 3000 innbyggere ikke er representert og kommunene kommer fra kun 4 fylker. Hovedkonklusjonene er at i de fleste kommuner så er eiendomsforvaltningen ikke tilfredsstillende og at omfanget av preventivt vedlikehold er utilstrekkelig. For å oppnå bedre ressursutnyttelse og profesjonalisering av eiendomsforvaltningen, anbefales en sentralisering av ansvaret for eiendomsforvaltningen.

Hovedbidraget fra rapporten er relatert til drøftingen av organisering av eiendomsforvaltningen. Basert på den valgte metoden så antas det at beskrivelse av tilstanden til bygningsmassen er relatert til kommunenes egen vurdering av tilstanden, men rapporten viser også til ECON og Multiconsult (2001).

2.3 Multiconsult (2003): Norges offentlige bygningsmasse, med hovedvekt på undervisningsbygg. Arealmengde, verdi og oppgraderingsbehov

Hensikten med rapporten er å gi en kort oppsummering av kartlagt tilstand og beregnet oppgraderingsbehov for offentlig bygningsmasse. Multiconsult oppgir at de har utført vurdering av 35 % av den offentlige bygningsmassen. De vurderer disse data som representative og har tatt dette som utgangspunkt for estimering av oppgraderingsbehov for hele den offentlige bygningsmassen. Oppgraderingsbehovet for den samlede offentlige bygningsmassen er beregnet til 165 mrd kr, tilsvarende ca 3.600 kr/m², hvorav behovet i kommuner og fylkeskommuner er 120 mrd kr, tilsvarende ca 4.000 kr/m². For undervisningsbygg beregnes oppgraderingsbehovet til 55 mrd i kommuner (5.100 kr/m²) og 11 mrd i fylkeskommuner (3.300 kr/m²).

Av de vurderte dokumentene så er dette notatet den mest dekkende sammenstillingen av tilstanden til kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse. Det er derfor et paradoks at det basert på det kortfattede notatet i liten grad er mulig å vurdere metode og konklusjonenes holdbarhet. Det vises til ECON og Multiconsult (2001), men den rapporten beskriver kun en del av de resultatene som er brukt som underlag til denne omfattende sammenstillingen.

2.4 Mørk (2003): Før tårnene faller: Om forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av kirker, med spesiell vekt på kirkene i Møre bispedømme

Avhandlingen er en omfattende sammenstilling av eiendomsforvaltning av kirkebygninger. Basert på spørreundersøkelser, analyse av FDVU-nøkkeltall og personlige befaringer er det laget en sammenstilling av tilstanden, faktiske og anbefalte kostnader for vedlikehold av kirker, med spesiell fokus på Møre. Etterslep i vedlikehold er beregnet ved sammenligning av faktiske kostnader med normtall. Hovedkonklusjonen er at det er satt av mindre midler til vedlikehold enn hva som regnes som nødvendig for å unngå forringelse av bygningene.

Vedrørende tilstanden til kirkebygningene konkluderes det med at komfort og sanitær standard mange steder ligger langt etter det som ellers forventes av offentlige bygg. Likevel er den bygningsmessige tilstanden på et "middels til godt nivå". Utbedringer blir generelt igangsatt først

når skader blir åpenbare. I perioden 1995-1999 var faktiske vedlikeholdskostnader for kirker i Møre bispedømme 66 kr/m² BTA, men Mørk argumenterer for at et mer normalt tall er 130 kr/m² BTA (2002-kr). I Oslo ble det i 1999 brukt 70,38 kr/m² BTA. Til sammenligning brukes tallet 200 kr/m² BTA (2002-kr) som en anbefalt verdi for å sikre et tilfredsstillende tilstandsnivå på lengre sikt. Samlet sett viser kirker et lignende kostnadsmønster som idrettshaller.

Dette er den eneste av de vurderte rapportene som har utført en egen analyse av tilstanden til kirkebygninger. Etter en grundig gjennomgang av faktisk registrerte nøkkeltall blir overgangen til de anbefalte verdiene (side 220-221) lite etterprøvbare, men dette er utdypet av Mørk i ettertid.

2.5 Forum for offentlige bygg og eiendommer, FOBE (2004)

FOBE har kartlagt tilstanden til skoler i Nord-Trøndelag og analysert vedlikeholdskostnader for kommunale bygninger i samme fylke. For å beregne etterslep av vedlikehold er det brukt erfaringstall fra Norsk nettverk for Næringseiendom. Resultatene er dels basert på innhenting av regnskapstall fra kommuner i Nord-Trøndelag, dels på tilstandsanalyse av 20 skolebygg, alle i ulike kommuner i Nord-Trøndelag. Alle nøkkeltall i rapporten er så langt som mulig eksklusive MVA, noe som vanskeliggjør direkte sammenligning med ECON og Multiconsult.

Tallene for vedlikeholdskostnader i kommunene (47 kr/m²) er sammenlignet med oppjusterte tall fra en FOBE-rapport fra 2000 (57 kr/m²) og man konstaterer at kommunene i de senere år brukt rundt 50 kr/m² ekskl. MVA til vedlikehold av sin bygningsmasse. Disse kostnadene er sammenlignet med erfaringstall fra Norsk Nettverk for Næringseiendom (NfN) som viser at midler brukt til vedlikehold beløper seg til ca 87 kr/m² og man finner et etterslep på 37 kr/m².

Etterslepet i vedlikehold er også vurdert basert på tilstandsanalyser i en skole pr. kommune i 20 kommuner. Man finner et gjennomsnittlig etterslep på i overkant av 1200 kr/m², men det varierer fra 200 kr/m² til 2400 kr/m². De skoler som har det største totale etterslepet i vedlikehold oppgis å tilhøre kommuner som har brukt minst midler til årlig vedlikehold.

Etterslep i vedlikehold for kirkebygg skulle også vært vurdert, men det viste seg vanskelig å få oversikt over midler brukt til vedlikehold av kirkebygg. Rapporten antar derfor minst det samme etterslep i vedlikehold for kirker som for skoler, og sannsynligvis høyere.

For å gi en landsdekkende oversikt over tilstanden til den kommunale og fylkeskommunale eiendomsmassen bør resultatene fra denne undersøkelse kompletteres med andre undersøkelser, selv om rapportens sammenligninger med FOBEs og NfNs nøkkeltall underbygger konklusjonene. Det er en fordel at rapporten sammenligner resultatene med andre kilder og det synliggjøres dermed at resultatene er i tråd med tidligere analyser. Håndteringen av MVA i disse og andre sammenligninger bør undersøkes nærmere.

Det er utført en annuitetsberegning for å sammenligne det beregnede årlige etterslepet i vedlikehold i kommunene med det faktisk observerte totale etterslepet for de utvalgte skolene. Beregningen viser at basert på valgt rentesats så kan det årlige etterslepet summeres til et totalt etterslep i samme størrelsesorden som det som er observert. Rent regneteknisk så henger dette sammen, men det er flere usikkerheter knyttet til denne type sammenhenger.

2.6 Hind, Fürst og Høverstad (2001): Styringsinformasjon i kommunene: Kobling av informasjon om brukertilfredshet og KOSTRA-nøkkeltall

Rapporten er basert på et pilotprosjekt for å illustrere hvordan KOSTRA-nøkkeltall kan kobles mot data fra Norsk Gallup om brukernes tilfredshet med kommunale tjenester. Analysen omfatter Asker, Lier og Hole kommuner. KOSTRA-nøkkeltallene omfatter spesielt driftsutgifter i kommunene. Brukernes tilfredshet er målt for flere parametre, men disse er i de fleste tilfeller satt sammen til indekser, der vurderingen av "fysiske forhold" ved barnehager og i grunnskolen er mest interessante i denne sammenheng. Rapporten beskriver ikke den faktiske tilstanden for bygningsmassen, men hvor fornøyde brukerne er med blant annet bygningene. Dette sammenlignes med aggregerte utgifter til drift av bygningene.

For barnehager ser det ikke ut til å være noen entydig sammenheng mellom størrelsen på driftsutgifter til lokalene og brukertilfredshet med den fysiske standarden. Brukerne av barnehager er mindre fornøyd med den fysiske standarden enn med innholdet og miljøet. Den kommune av de tre som hadde størst ressursinnsats i grunnskolen hadde de mest fornøyde brukerne, men utslagene i brukertilfredshet mellom kommunene var forholdsvis små. Inneklima er det enkeltspørsmålet som brukerne er minst fornøyde med i grunnskolen.

Bruken av aggregerte indekser gjør at analysen ikke direkte vurderer bygningsmassens tilstand. ECON og Multiconsult (2001) og ECON og Multiconsult (2002) konkluderer med at KOSTRA ikke er egnet til beslutningsgrunnlag i eiendomsforvaltningen. Da begge de to sammenlignede datasettene vurderes som upresise for vårt formål (men dermed ikke for andre formål), kan rapportens konklusjoner kun brukes som indikasjoner. I tillegg er kun tre sentralt beliggende kommuner analysert.

2.7 Gallups nasjonale undersøkelse 2003

Norsk Gallup utfører årlig kartlegging av brukernes vurdering av offentlige tjenester. Gallup kommenterer kun resultatene på aggregert nivå (Hind 2003). I det følgende presenteres undertegnedes tolkning av de grafer som er relatert til kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse. Det er i denne sammenheng ikke foretatt noen analyse om resultatene er statistisk signifikante, noe som bør være mulig og interessant.

Gjennomgangen er basert på brukernes oppfattelse av standard på bygninger og inneklima for barnehager, barne-, ungdoms- og videregående skoler. Grafene gir inntrykk av at standarden på bygninger vurderes som noe bedre i mindre kommuner enn i større kommuner. Inneklima vurderes som et av de områdene som brukerne er minst fornøyde med. Standarden på bygningene vurderes også lavt, men noe høyere enn vurderingen av inneklima.

Metoden som er brukt i denne type undersøkelse er kort beskrevet i Hind, Fürst og Høverstad (2001) og Hind (2003). Dette er basert på anerkjent metode innenfor brukerundersøkelser. Det gir sannsynligvis et godt bilde av brukernes oppfatninger av tilstanden på kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse. Det er ikke i denne eller andre av de gjennomgåtte rapportene gjort noen sammenligning mellom brukernes oppfatning av tilstanden på bygninger og den tekniske tilstanden eller størrelse på vedlikeholdsbudsjett for de samme bygningene.

2.8 Bergseng og Håkonsen (2001): Forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom i offentlig og privat sektor

Rapporten fokuserer på effektivitet innenfor eiendomsforvaltning og effektivitetsforskjeller mellom offentlig og privat virksomhet. Metoden som er brukt er basert på kvalitative case-studier,

da det ble vurdert å være lite fruktbart å sammenligne nøkkeltall for å finne forskjeller i effektivitet. Når det gjelder beskrivelser av tilstanden på bygningsmassen, så viser denne rapporten i første rekke til andre rapporter. Gjennomgående presenteres at den kommunale og fylkeskommunale bygningsmassen er preget av manglende vedlikehold, men det vises også til et unntak.

Rapporten er spesielt opptatt av ulike organisasjonsformer for eiendomsforvaltning. Likevel er konklusjonen at ulikheter i formell organisering av eiendomsforvaltningen ikke kan forklare forskjeller i tilstanden til bygningsmassen i de beskrevne casene. Det som kjennetegner god eiendomsforvaltning er god faglig kompetanse i den interne organisasjonen og en generell holdning i virksomheten at vedlikehold av eiendommer er god kapitalforvaltning.

Avslutningsvis fremheves to viktige dimensjoner i offentlig eiendomsvirksomhet:

- Hvordan utnytte midlene til vedlikehold best mulig?
- Hvordan oppnå tilstrekkelig nivå på bevilgningene til vedlikehold for å unngå forringelse av verdier?

Rapporten retter søkelys på to sentrale punkter: (1) det finnes eksempler på offentlig eiendomsforvaltning som (i hvert fall oppgis) å ikke være preget av forfall og manglende vedlikehold, og (2) organisering er ikke den eneste forklaringsvariabelen til om eiendomsforvaltning blir vellykket eller ikke. Som kvantitativ dokumentasjon på tilstanden til den kommunale og fylkeskommunale bygningsmassen, tilfører ikke rapporten ny kunnskap, men det var heller ikke hensikten. Det beskjedne utvalget av kommuner/fylkeskommuner (tre stykker, i tillegg kommer beskrivelse fra to private eiendomsforvaltere) gjør at resultatene kun fungerer som eksempler. Rapportens fremste bidrag ligger i prinsipdiskusjonen rundt suksesskriterier for offentlig eiendomsforvaltning.

Refranseliste

Bergsens, E og Håkonsen, L. (2001): *Forvaltning, drift og vedlikehold av eiendom i offentlig og privat sektor*. Arbeidsrapport nr 7/2001, Telemarksforskning-Bø, Bø i Telemark

ECON og Multiconsult (2001): *Vedlikehold av kommunale bygninger*. ECON rapport 3/01. ECON Senter for økonomisk analyse, Oslo

ECON og Multiconsult (2002): *Organisering av kommunal eiendomsforvaltning*. ECON rapport 18/02, ECON Senter for økonomisk analyse, Oslo

FOBE (2004): *Beregning av etterslep i vedlikehold av fylkeskommunale og kommunale bygninger, kirker og veger i Nord-Trøndelag*. Forum for Offentlige Bygg og Eiendommer (FOBE), Oslo

Gallup (2003): *TNS Gallups nasjonale undersøkelse i 2003*, Norsk Gallup Institutt AS, Oslo
http://www.tns-gallup.no/arch/_img/189702.pdf

Hind, R. (2003): *Noen hovedfunn fra TNS Gallups nasjonale undersøkelse i 2003*, Norsk Gallup Institutt AS, Oslo
http://www.tns-gallup.no/arch/_img/189689.doc

Hind, R., Først, R. og Høverstad, L. (2001): *Styringsinformasjon i kommunene: Kobling av informasjon om brukertilfredshet og KOSTRA-nøkkeltall*, Kommunal- og Regionaldepartementet, Oslo
<http://odin.dep.no/krd/norsk/kommune/kostra/veiledere/016051-990556/index-dok000-b-n-a.html>

HolteProsjekt (2004): *FDV-nøkkelen 2004*. Perm med løsblader, HolteProsjekt Innovation, Oslo

Multiconsult (2003): *Norges offentlige bygningsmasse, med hovedvekt på undervisningsbygg. Arealmengde, verdi og oppgraderingsbehov*. Notat av 26. august 2003, Multiconsult, Oslo

Mørk, M. I. (2003): *Før tårnene faller. Om forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av kirker, med spesiell vekt på kirkene i Møre bispedømme*, Doktor ingeniørahandling 2003:7, Institutt for bygg, anlegg og transport, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, Trondheim

Vedlegg 1. Sammenstilling av nøkkeltall og vurderinger av tilstanden på kommunal og fylkeskommunal bygningsmasse.

	Kommunal og fylkeskomm. bygningsmasse, teknisk verdi	Kommunal og fylkeskomm bygn. masse, m ²	Faktiske utg. til vedl. av bygn. kr/m ² BTA	Referanse (anbefalt) kr/m ² BTA	Etterslep kr/m ² BTA pr år	Oppgraderingsbehov kr/m ² BTA	Generell vurdering av tilstand på bygningene
ECON og Multiconsult (2001)	320 mrd kr ¹	35 mill m ²	46 (komm.) ⁶⁵ (fylke) ³	100 (komm.) 110 (fylke) ⁷	55 (komm.) 45 (fylke) ⁷		40% av eiendomsmassen har vedlikeholds-etterslep
ECON og Multiconsult (2002)							For lavt nivå på preventivt vedlikehold. Omfattende behov for rehabiliteringer
Multiconsult (2003)	(ca 367 mrd kr) ²	ca 30 mill m ²				5100 (komm.) 3300 (fylke) ¹²	Oppgraderingsbehov på 120 mrd i kommuner og fylkeskommuner.
Mørk (2003)			130 ⁴	200 ⁴	70 ¹⁰		Middels til godt nivå ¹⁴
FOBE (2004)			50 ⁵	87 ⁸	57 ¹¹	1200 ¹³	Etterslep i vedlikehold
FOBE (2000) ¹⁵			57 ⁶				
Gallup (2003)							Bygninger og inn klima bland de områder brukerne er minst fornøyd med
Hind, Først og Høverstad (2001)							Brukerne lite fornøyd med spesielt inn klima, men også med standarden på bygningene.
Bergseng og Håkonsen (2001)							Generelt manglende vedlikehold, men det finnes unntak.
HolteProsjekt (2004)				100 ⁹			

Noter

1. Mellom 280 og 360
2. Forfatterens beregning basert på tot. 550 mrd kr offentlig bygningsmasse
3. Prisnivå 1999, inkl. MVA
4. Kirkebygninger, prisnivå 2002
5. 47 kr/m² i egen anlyse (mellom 35 og 65). Prisnivå 2003, ekskl. MVA
6. Basert på opplysninger i FOBE (2004)
7. Inkl. MVA, antar prisnivå 1999
8. Basert på NfN-tall. Prisnivå 2001-2002, ekskl. MVA
9. Basert på gjennomsnitt av 4 skoletyper, middels kostnader, ekskl. MVA
10. Forfatterens beregning
11. Ekskl. MVA
12. Undervisningsbygg, antatt inkl. MVA og prisnivå 2003
13. Varierer mellom 200 og 2400
14. Gjelder kirkebygninger i Møre
15. Oppjustert av FOBE (2004)