



# Orientering i kontrollutvalget – forvaltningsrevisjon Eiendomsforvaltning

7. Februar 2024

# Kontrollutvalgets vedtak i sak 36/23

- Vedtak:

Kontrollutvalget slutter seg til prosjektplanen for eiendomsforvaltning. Klima- og miljøhensyn, herunder gjenbruk av bygningsmassen og bygningsmaterialene, tas med under punktene 1 og 2. Rapporten leveres innen 01.08.2024.

Kommunedirektøren bes om en orientering i neste møte om hvilke rutiner kommunen har for håndtering av inventar i kommunens eiendomsmasse (finnes det f.eks oversikter over hva som er kjøpt inn, og hvor det ev har havnet når bruken det er kjøpt til er opphørt?), hvordan kommunen mener kvaliteten på ventilasjonsanlegg i kommunens eiendomsmasse er, særlig i skolebyggene, og ev behov for oppgradering. I tillegg bes det om en orientering om vurderinger av det å eie bygg kontra det å leie bygg, og kostnader ift begge alternativ.



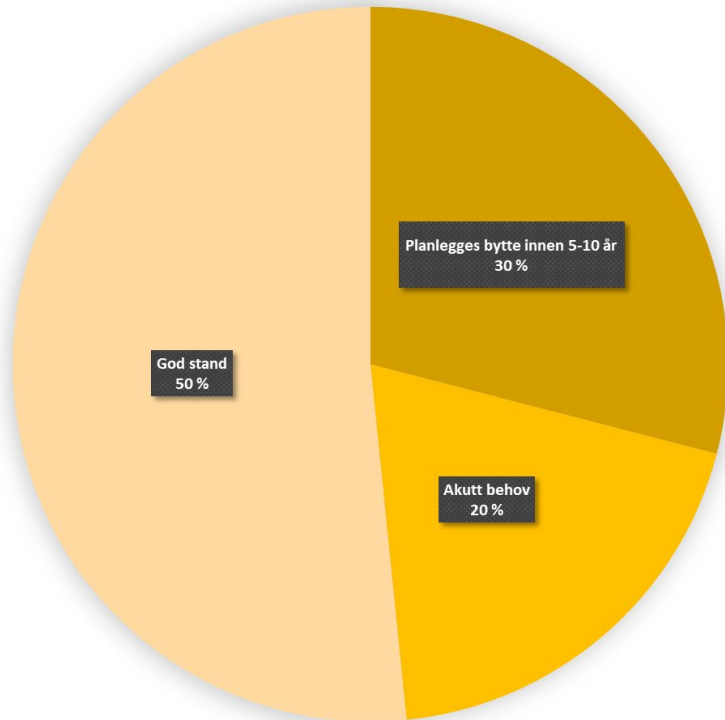
## Hvilke rutiner kommunen har for håndtering av inventar i kommunens eiendomsmasse

- Kommunen har i dag ingen felles rutiner for håndtering av inventar, dette gjøres av virksomhetsleder.
- Ved nybygg kjøpes det inn i stor grad nytt inventar og eksisterende inventar blir i stor grad stående på fraflyttet bygg, men noe hentes av andre virksomheter og brukes av disse.
- Kongshaugen Arbeid og Integrasjon samler sammen inventar som meldes inn til de, og lagrer dette. Her kan alle i kommunens virksomheter få inventar de etterspør hvis dette finnes. Det er ikke mye inventar Kongshaugen henter inn.
- Det finnes ikke noen oversikt over hva som er kjøpt inn.



# Hvordan kommunen mener kvaliteten på ventilasjonsanlegg i kommunens eiendomsmasse er, særlig i skolebyggene, og eventuelt behov for oppgradering

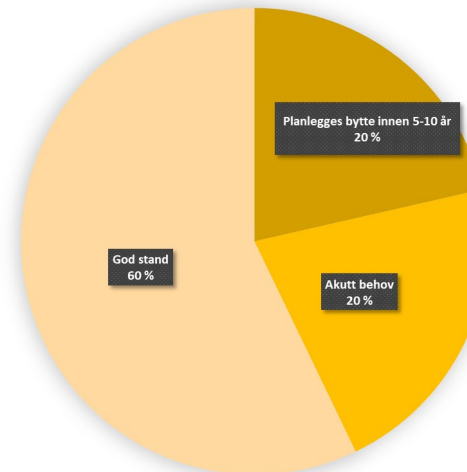
VENTILASJONSANLEGG FORMÅLSBYGG



## Tilstandsvurdering ventilasjon alle bygg

- Halvparten av ventilasjonsanleggene i kommunale formålsbygg er i god stand og gir et tilfredsstillende inneklima
- 30% av anleggene gir et godt nok inneklima, men har noen driftsutfordringer og/eller er på slutten av forventet levetid.
- De siste 20% er i så dårlig forfatning og/eller gir et så dårlig inneklima at utbedring av anleggene haster

SKOLER / BARNEHAGER



Skoler og barnehager har isolert sett samme fordeling med akutt behov for utbedring, men en litt større andel anlegg som er i god stand



Orientering om vurderinger av det å eie bygg kontra det å leie bygg, og kostnader ift begge alternativ.

I det langsiktige løp vil det være mer økonomisk gunstig å eie kontra å leie bygg for kommunen.

Det er 4 faktorer som kan legges til grunn i vurderingen:

- Kapitalkostnader (Kjøp/ kån)
- Drifts- og vedlikeholdskostnader
- Prisstigning (bygge- og materialkostnader går opp med tiden, derav blir det dyrere å bygge men samtidig øker da verdien på det som allerede er bygd).
- Sluttverdi av bygning ved leiekontraktens opphør (eier man har man selv både restverdien og bruksverdien uavhengig av tid. Leier man sitter huseier igjen med begge deler).



# Eksempel kostnader kapitalkostnad

## Ved leie:

- Bygger for kr 200 mill
- Nedbetaling 30 år
- Rente 8 % (utbygger vil som regel ha tilgang på dårligere rentebetingelser enn en kommune)
- Prisindeksklausul i kontrakten 1,5 % (ofte brukes KPI og da vil denne variere mer)

Kapitalkostnad 1. leieår kr 17,8 mill.

Kapitalkostnad siste leieår kr 27,4 mill.

Totalkostnad ved leie i 30 år kr 667 mill.



# Eksempel kostnader kapitalkostnad

Ved eie:

- Bygger for kr 200 mill
- Nedbetaling 30 år
- Rente 6 % (kommuner har som regel bedre rentebetingelser enn private)

Kapitalkostnad årlig i 30 år kr 14,5 mill.

Totalkostnad ved eie med nedbetaling i 30 år kr 436 mill.



# Kommentar øvrige faktorer

- Drifts- og vedlikeholdskostnader: ved eie slipper man risikoen ved bygget. Men ved både eie og leie vil «eier» sikre slite og elde dekket av den som bruker bygget, dvs kommunen i dette tilfelle.
- Prisstigning: prisene for å erstatte gjeldende bygg med et nytt går opp grunnet bygge- og materialkostnader går opp. Derav gir det eksisterende bygg en høyere markedsverdi (ved evt salg/realisering) med tiden. Det er eieren av bygget som nyter godt av dette.
- Sluttverdi av bygning etter 30 år (nedbetalingstid/ kontraktsutløp): ved leie tilfaller denne eier. Eier vi den selv vil den fortsatt ha en stor bruksverdi fordi det er dyrt å erstatte bygget (enten det er ved nytt leie eller eie).

