



**BFK EIENDOM**

# Handlingsprogram 2016-2019 (revidert)

BFK Eiendom

# Innholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>AREALEFFEKTIVISERING</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VEDLIKEHOLD</b> .....	<b>4</b>
2.1	Vedlikeholdsetterslep .....	4
2.2	Vedlikeholds nivå.....	4
<b>3.</b>	<b>MÅL FOR VIRKSOMHETEN</b> .....	<b>5</b>
3.1	Strategiske mål .....	5
3.2	Mål for BFK Eiendom som organisasjon .....	5
3.3	Mål for prosjektgjennomføring .....	5
3.4	Mål for eiendomsdrift og forvaltning .....	5
3.5	Mål for renhold.....	6
3.6	Mål for eiendomsutvikling.....	6
3.7	Mål for innkjøp .....	6
3.8	Mål for klima og miljø.....	7

## 1. AREALEFFEKTIVISERING

Forprosjekt arealeffektivisering ble vedtatt 10.06.2015 i FT sak 15/48 og godkjente således igangsetting av prosjekt arealeffektivisering. Prosjektet skal fremme arealeffektive bygningsløsninger innenfor faglig akseptable og lovpålagte rammer for det psykososiale arbeidsmiljø. BFK Eiendom dekker kostnadene i 2015 på MNOK 0,75 ved bruk av ubrukte midler fra 2014. Fylkestinget ba fylkesrådmannen innarbeide prosjektkostnadene for 2016 og 2017 i handlingsprogrammet for 2016 – 2019. Prosjektet er startet opp høsten 2015.

Iht til fylkestingsvedtaket er prosjektrammen MNOK 3. BFK Eiendom har finansiert MNOK 0,75 i 2015. I følge fylkestingets vedtak har FR fått i oppdrag å finansiere resterende.

Rapporten skal ut på høring tidlig 2017 og med behandling i fylkestinget juni samme år.

Det vises til fylkestingsvedtaket hvor BFK Eiendom bes om å iverksette konsekvenser så tidlig som mulig og hvis mulig i pågående prosjekter.

## 2. Vedlikehold

Program for å ta igjen vedlikeholdsetterslep i Buskerud fylkeskommune sin eiendomsmasse var til behandling i Fylkestinget 10.06.2015, sak 15/35.

Fylkestingets vedtak lyder som følger: *BFK Eiendom rapport "Vedlikehold i BFK Eiendom– Etterslep og fremtidige behov" tas til orientering. Forslag til omfang, fremdrift og finansiering behandles i handlingsprogrammet for 2016 – 2019.*

### 2.1 Vedlikeholdsetterslep

BFK Eiendom kartla i 2014 tilstanden for hele bygningsmassen på cirka 236.000 m<sup>2</sup> BTA for å utarbeide en vedlikeholdsplan. Formålet med kartleggingen har vært å få en oversikt på tilstand og totalt etterslep, anbefalte tiltak, kostnader / økonomi samt anbefalinger om videre fremdrift. Nødvendige tiltak er vurdert med tanke på at etterslepet skal "tas igjen" og at bygningsmassen skal "løftes" opp til et akseptabel nivå i forhold til alder.

BFK Eiendom beregnet etterslepet i vedlikeholdet på bygningsmassen i 2014 til å være MNOK 734 (eks. Flåtaløkka).

Ved utgangen av 2015 vil det være gjennomført vedlikeholdstiltak (inkl. investering) for ca MNOK 27 (forventet sluttsum). Ved prioritering av midler prioriteres HMS tiltak og tiltak som er viktig for fremtidig skadeforebygging. Prioriteringene er hentet fra ovennevnte kartlegging av etterslepet. Det bemerkes at det i denne perioden også er generert et ytterligere etterslep som følge av utilstrekkelig/manglende midler til forebyggende vedlikehold (ordinært). Samlet gjennomsnitt ligger på ca 3 000 kr/m<sup>2</sup>. Ved utgangen av 2015 anslås vedlikeholdsetterslepet til å være ca MNOK 748.

Fylkestingets vedtatte investeringsstrategi for 2015-2018 vil redusere vedlikeholdsetterslepet med MNOK 204. I tillegg vil det være nødvendig å gjennomføre et omfattende vedlikeholdsprogram for å ta igjen resterende vedlikeholdsetterslep.

### 2.2 Vedlikeholds nivå

For å ikke ytterligere øke etterslepet, bør det årlige vedlikeholds nivået ligge på 200 kr/m<sup>2</sup>. Vedlikeholds nivået er anbefalt ut fra undersøkelser og analyser på nasjonalt nivå for kommunal og fylkeskommunal eiendomsmasse.

#### Konsekvens av å ikke opprette et forsvarlig vedlikeholds nivå er:

- Brukeropplevelsen for lærere og elever forringes
- Vedlikeholdsetterslepet øker ytterligere
- Realkapitalen svekkes
- HMS utfordringer oppstår
- Risiko for stenging av bygg pga HMS-avvik
- Redusert levetid på byggene
- Investeringsbehov oppstår tidligere enn nødvendig
- Drifts-, renholds- og forsyningstjenester vil bli dyrere og mindre effektivt

## 3. Mål for virksomheten

### 3.1 Strategiske mål

#### BFK Eiendom skal:

- Arbeide for å få alle bygg i eiendomsporteføljen opp på et nivå som er formålstjenlig for brukere og eier
- Drifte og vedlikeholde alle bygg med hensyn til samfunnsøkonomisk perspektiv og levedyktighet
- Ta ut synergier ved å ha samlet alle eiendommene i èn organisasjon
- Kartlegge hvilke bygg og uteområder fylkeskommunen har behov for, for å utøve sin aktivitet
- Arbeide systematisk med arealeffektivisering og universell utforming i bestående eiendomsmasse og i nybyggprosjekter

### 3.2 Mål for BFK Eiendom som organisasjon

#### BFK Eiendom skal:

- Være en opplæringsbedrift
- Sørge for et godt arbeidsmiljø som stimulerer til faglig utvikling
- Være profesjonelle
- Være faglig dyktig
- Være konkurransedyktige
- Være kostnadseffektive
- Være miljøvennlige
- Ha en helhetlig forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendomsmassen, herunder påse at fagkunnskap benyttes mellom faggruppene i BFK Eiendom

De ansatte skal representere både selskapets profil og Buskerud fylkeskommunes profil utad på en god måte.

### 3.3 Mål for prosjektgjennomføring

BFK Eiendom skal ivareta fylkeskommunens byggherrefunksjon. Prosjektledelsen skal fremstå profesjonelt og med en faglig tyngde. Byggherrefunksjonen skal fremstå på en profesjonell og forretningsmessig god måte. Det skal være fokus på brukermedvirkning, kostnads- og fremdriftskontroll, samt kvalitet på leveransen. Videre skal prosjektarbeidet ha fokus på riktig bruk av arealene og arealeffektivitet. I henholdt til Fylkestingets tilleggs vedtak i sak 66/14 er det vedtatt at «Råd for likestilling av funksjonshemmede i Buskerud fylke skal involveres i byggeprosjektene».

### 3.4 Mål for eiendomsdrift og forvaltning

Det skal fokuseres på utvikling av eiendomsmassen i fylkeskommunen ved å kartlegge og identifisere nye muligheter og kostnadseffektiv strategi. Driften skal optimaliseres slik at vi får utnyttet våre ressurser best mulig. Driftsavdelingen skal samarbeide på tvers av virksomhetene og utnytte synergier og stordriftsfordeler. Felles innkjøp- og rammekontrakter skal benyttes der det

er hensiktsmessig. Sentral energioppfølging og styring vil bedre helse og miljø for brukerne og redusere kostnadene for BFK Eiendom og virksomhetene. Opplæringsbehov skal identifiseres og Eventuelle opplæringstiltak skal iverksettes. Dette for å øke kvalitet og motivasjon hos de ansatte.

### 3.5 Mål for renhold

Renhold i bygninger er en viktig del av eiendomsforvaltningen. BFK Eiendom renholderne forvalter store bygningsmessige verdier og et profesjonelt renhold bidrar til å bevare og forlenge levetiden på overflatene i bygget. Renholdere skal bidra med kunnskaper om brukernes aktiviteter og rutiner i bygget.

#### Målene oppnås ved:

- Kvalitetsstyrt renhold for å oppnå god brukertilfredshet ved hjelp av NS-INSTA 800.
- Lik rengjøringskvalitet og gjennomsnittsyttelse for de samme romtypene på alle bygg vi har ansvaret for.
- Renholdvennlig og miljøvennlig produkter og metoder.
- Renholdere opplever utviklingen både faglig og personlig.
- Forebygge og redusere sykefravær.
- Stimulere til fagbrev

#### Renholdsavdelingen skal:

- Videreutvikle samhandlingen mellom BFK Eiendom og kjernevirksomheten i BFK for å forstå og forankre kjernevirksomhetens behov til nødvendige leveranser.
- Være proaktiv i tidlig fase av byggeprosjekt både for nybygg og rehabilitering samt oppussingsprosjekt for å påvirke faglig og kostnadseffektivt renhold.
- Være konkurransedyktige i forhold til de aktører vi blir sammenlignet med, både på kvalitet, tilgjengelighet og pris. Skape inntekt ved ytterligere oppdrag fra både BFK basisorganisasjon og eksterne.
- Kontinuerlig jobbe med kompetansehevende arbeid for å skape en bevisstgjøring av ressursbruk også i lokalavdelingene.
- Jobber kontinuerlig og i tett samarbeide med Bedriftshelsetjeneste og NAV Arbeidslivsenter i Buskerud både med forebygge og redusere tiltak.

### 3.6 Mål for eiendomsutvikling

BFK Eiendom skal fremme planer for reelle arealeffektiviseringstiltak og gjennomføre disse så snart det er praktisk mulig. Det langsiktige målet er å redusere den totale bygningsmassen slik at gjennomsnittlig antall kvadratmeter per elev og andre brukere blir redusert. Dette målet strekker seg lenger enn kommende periode og er en oppgave BFK Eiendom vil jobbe systematisk med.

Så snart bygg eller tomter blir vedtatt fristilt vil det igangsettes salgs- eller utleieprosesser. BFK Eiendom vil vurdere om det i hvert enkelt tilfelle vil være strategisk og økonomisk riktig å gjennomføre reguleringsprosesser i forkant av en salgs- eller utleieprosess.

### 3.7 Mål for innkjøp

BFK Eiendom er nå etablert med egen innkjøpsrådgiver og det er utarbeidet rutiner for innkjøp iht de respektive terskelverdier Lov om offentlig anskaffelser gir. Egne rammeavtaler for

underbygning av BFK Eiendom sin virksomhet blir utarbeidet parallelt med at innkjøpsrådgiver understøtter BFK Eiendom sin primærvirksomhet.

**Innkjøpsavdelingen skal:**

- Videreføre og styrke tverrfaglig samarbeid med aktuelle seksjoner i BFK (f.eks. Fagopplæringsseksjonen og BFK Innkjøp)
- Etablere strategier for miljøvennlige og miljøeffektive innkjøp
- Etablere rammeavtaler på gjentakende kjøp der det er behov
- Sikre enkel tilgang og oversikt over alle kontrakter for ansatte i BFK Eiendom
- Benytte anbudsprosedyrer som sikrer best mulig kvalitet og pris

### 3.8 Mål for klima og miljø

Klima- og Miljødepartementet la i 2012 frem sin St. melding nr 21 Norsk klimapolitikk. Her fremgår det at: «Det offentlige sitter i en nøkkelposisjon som samfunnets største arbeidsgiver, største forbruker og premissetter for andre». Ut i fra meldingen må det forventes at fylkeskommunen og BFK Eiendom har et mål for sin eiendomsmasse, både nybygg og rehabiliteringsprosjekter.

En egnet måte å dokumentere og herunder også sette mål er å benytte seg av anerkjente sertifiseringsordninger som finnes i bygg og eiendomsmarkedet. Den sertifiseringsordningene i Norge som har kommet lengst er: Breeam sertifisering.

BFK Eiendom har fokus på miljø- og klimatiltak for bygningsmassen vi forvalter. I byggeprosjekter følger BFK Eiendom de lover og forskrifter som gjelder. BFK Eiendom følger fylkestingets tidligere vedtak om klima og miljø som foreskriver energiklasse B på nybygg og energiklasse C for ombygging / rehabilitering. Det bør legges til rette for at minimum ett nybygg i planperioden bygges som passivhus og sertifiseres iht BREEAM klasse Very Good. Det ligger fra regjeringshold an til at dette blir et krav til offentlige bygninger innen få år. Det er i investeringsbudsjettet ikke tatt høyde for eventuelt økte energi- og miljøkrav.