

Hovedplan for Kommunal Eiendomsforvaltning 2017 - 2029



REVIDERT JUNI 2019

Vedtatt 19.juni 2019 KS – 44/19

«Systematisk, forutsigbart og langsiktig eierskap og forvaltning.»



Forord

Hovedplan for Kommunal Eiendomsforvaltning 2017-2029 (HEF 2017-29) tar utgangspunkt i politiske vedtatte målsettinger og har til hensikt å gi en samlet oversikt over status for eiendomsforvaltningen i Hol kommune. Den presenterer også framtidige behov for opprusting og utbygging. Planen viser også hvilke økonomiske konsekvenser dette får for Hol kommune.

HEF 2017-29 erstatter tidligere Eiendomsmeldinger og en Hovedplanen innen eiendomsforvaltning i Hol kommune. Planen er et samarbeidsprosjekt mellom de ulike etatene og områder som på en eller annen måte har ansvar for eiendomsforvaltning. Den skal omfatte alle eiendommer og ikke bare bygningsmasse.

Arbeidet med hovedplanen startet i 2015, opprinnelig som politisk bestilling av ny og revidert mal for den tidligere Eiendomsmeldingen. Hovedplanen har status som delprosjekt under hovedprosjektet Omstilling i Hol kommune 2016-2019.

I kapittel 1.2 Planhorisont står: «Hovedplanen rulleres årlig slik at tiltak og økonomi er oppdatert og relevant som innspill til kommunens årlige Handlings- og Økonomiplan».

Revidert plan 2019 har justert tabeller, liste over bygg som bør vurderes solgt samt oppdatert status for vedlikehold og investeringstiltak

Det er i tillegg supplert med oppdatert informasjon i enkelte andre kapitler.

Noen av de angitte tiltakene er innspill til HØP 2020-23.

Tabeller med oversikt over økonomi og driftsregnskap er oppdatert til og med driftsbudsjett 2019.

Den oppdaterte informasjonen i Hovedplanen er satt i blå tekst.

Hol 06.06.2019



Innhold

1. INNLEDNING	5
1.1 Formål	5
1.2 Planhorisont	6
1.3 Prinsipp for planstruktur og myndighet	6
2. RAMMEBETINGELSER	7
2.1 Myndighetskrav	7
2.2 Andre relevante forskrifter og veiledere	7
2.3 Kommunale rammevilkår	8
2.4 Annet bakgrunnsmateriale	8
3. MÅLSETTINGER FOR EIENDOMSFORVALTNINGEN	9
3.1 Hovedmål	9
3.2 Resultatmål 1: Nok eiendommer - Kvantitet med fokus på antall og areal.	9
3.4 Resultatmål 3: Effektiv drift, økonomisk og miljørettet.	9
4. GRUNNEIENDOMMER, STATUS	10
4.1 Boligtomter	10
4.2 Fjelleiendommer	10
4.3 Næringseiendommer	11
5. BYGNINGSMASSE - status, behov og dimensjonering	11
5.1 Administrasjonsbygg	12
5.2 Barnehager	13
5.3 Skoler	15
5.4 Idrettsbygg	18
5.5 Kulturbygg	18
5.6 Helsebygg	20
5.7 Omsorgsboliger	22
5.8 Utleieboliger	24
5.9 Haugastøleiebyggene	25
5.10 Øvrige bygg	26
5.11 Offentlige toalett	27
5.12 Fjelleiendommer	27
5.13 Kommunale AS	27
5.14 Museumsbygg	28



5.15	Driftstekniske bygg	28
6.	FORVALTNINGSSTRATEGI	29
6.1	Strategi for å nå kvantitative mål	29
6.2	Strategi for å nå kvalitative og driftsøkonomiske mål	29
6.3	Strategi for verdibevarende vedlikehold.	31
6.4	Strategi for utskifting og oppgradering av bygninger	32
6.5	Fjelleiendommer	32
6.6	Geilo informasjonssenter (GI)	32
7.	TILTAK - Handlings- og økonomiplan 2020.	32
7.1	Innledning	32
7.2	Investerings tiltak	33
	Alle beløp i denne tabellen er grove kostnadsestimat og eks. mva.....	33
7.3	Vedlikeholdstiltak, større tiltak.....	34
7.4	Salg/sanering av eiendommer	36
8.	ØKONOMI - Handlings og økonomiplan 2017 (2020)	37
8.1	Generelt	37
8.2	Investerings tiltak – økonomiske konsekvenser	37
8.3	Vedlikeholdstiltak – økonomiske konsekvenser	37
8.4	Leieinntekter kommunale eiendommer	37
8.5	Leieutgifter	38
8.6	Satser for husleie 2018 (2019)	39
9.	Vedlegg	40
9.1	Saksutskrift fra KS-sak 44/19.....	40



1. INNLEDNING

1.1 Formål

Hovedplan for kommunal Eiendomsforvaltning har som målsetting å gi en innsikt i:

- hvilke bygninger kommunen eier og som forvaltes av Eiendomsavdelingen (EA)
- kostnader og inntekter forbundet med disse,
- vedlikeholdsplaner
- ekstraordinære tiltak
- vurdering av eiendomsbehov og forslag til reduksjon av kommunal eiendomsmasse.

Hovedplan for kommunal Eiendomsforvaltning er en temaplan under kommuneplanen.

Planen skal omfatte alle kommunale bygg og grunneiendommer og er å betrakte som et strategidokument for langsiktig eiendomsforvaltning.

Hovedplanen ble politisk initiert, som delprosjekt under hovedprosjektet Omstilling i Hol kommune 2016-2019, med flg. utgangspunkt, mål og mandat:

A. Bakgrunn:

- i. *Hol kommune eier ca. 67.000 m² bygningsmasse.*
- ii. *Det må vurderes om dagens og framtidig arealbehov tilsier en omdisponering av arealer.*
- iii. *Etatenes behov og evt. nye oppgaver med nye funksjonskrav, må klarlegges i god tid før det er behov for evt. tiltak.*
- iv. *Disse behovene bør avspeiles i plan- eller strategidokumenter.*
- v. *Bygg, eiendommer og driftsmateriell som ikke lenger har en funksjon: i forhold til vedtatt Tjenestebeskrivelse for Hol kommune som buffer eller reserve med tanke på uforutsette hendelser grunnet politiske vedtak bør selges så snart det er praktisk mulig og omforent aksept for det.*
- vi. *Det bør særlig settes fokus på bygg som binder store ressurser med lav kostnadseffektivitet.*

B. Hovedmål:

- i. *Utarbeide nytt format for Eiendomsmelding for kommunale eiendommer.*

C. Resultatmål:

- i. *Revidere tidligere Eiendomsmeldinger til et format som beskriver:*
 1. *Oversikt over samlet eiendomsmasse*
 2. *Strategi for forvaltning*
 3. *Arealdisponering, mulig omdisponering evt. sanering.*
 4. *Behov for nybygg og rehabilitering*
 5. *Vedlikeholdsrutiner*

1.2 Planhorisont

Planperioden er fra og med 2017 til 2029

Prognoser for behov for nye bygg, renovering og/eller sanering er vanskelig å forutsi for en periode på 12 år. Det er mange usikre parametere som vil påvirke behovene framover, men det som er antydnet i denne hovedplanen er basert på innspill fra fagetater og erfaringer fra Teknisk Etat.

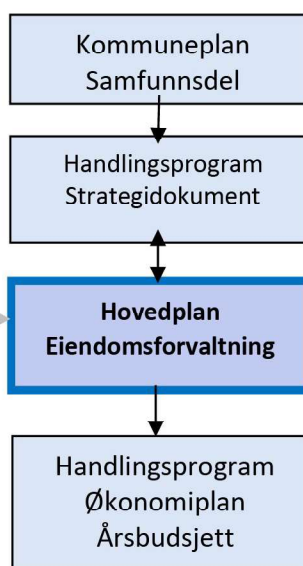
Dette, kombinert med normtall for normal levetid og vedlikeholdssyklus for bygg, er grunnlaget for planer for vedlikehold og oppgradering. Hol kommune benytter Holte FDV sin vedlikeholdsnøkkel som dimensjoneringsnorm og kommunale bygg er inndelt i 3 kategorier etter alder. Inndelingen er nærmere beskrevet i kapittelet om forvaltningsstrategi.

Hovedplanen rulleres årlig slik at tiltak og økonomi er oppdatert og relevant som innspill til kommunens årlige Handlings- og Økonomiplan.

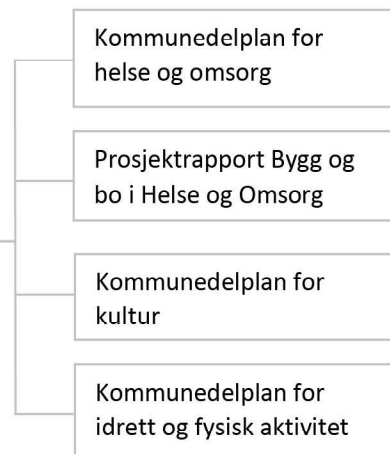
1.3 Prinsipper for planstruktur og myndighet

Hovedplan for Eiendomsforvaltning har en definert plass i den kommunale planstrukturen og vil være avhengig av overordnede føringer i Kommuneplanen og Handlingsprogrammet. I tillegg vil innspill fra fagetatene være avgjørende mht. å definere kvalitative og kvantitative behov. En hovedplan må også forholde seg til en rekke myndighetskrav som setter rammer for eiendomsforvaltningen. Skjematisk kan dette fremstilles som i vedlagt figur 1 Planstruktur.

Noen viktige myndighetskrav:



Innspill fra fagetater:



FIGUR 1 PLANSTRUKTUR



2. RAMMEBETINGELSER

2.1 Myndighetskrav

Summarisk oversikt over noen aktuelle lover, forskrifter og instruksjer fastsatt av departementet som innvirker på den kommunale drifts- og eiendomsforvaltningen.

- **Plan og bygningsloven**
 - o (LOV-2008-06-27-71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling)
- **Forskrift om brannforebygging**
 - o (LOV-2002-06-14-20: Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven).
- **Helsetjenesten i kommunen**
 - o (LOV 1982-11-19-66: Lov om helsetjenesten i kommunene.)
- **Diskrimineringsloven**
 - o (LOV-2013-06-21-60)
 - o Krav til Universell Utforming som hindrer at mennesker med et eller annet handicap ikke har adgang til samme tjenester som funksjonsfriske.
- **Byggeteknisk forskrift**
 - o FOR-2010-03.26.489 (TEK 10)
 - o Omfatter også grenseverdier for radongass.
- **HMS forskrift (Helse, miljø og sikkerhet)**
 - o Forskrift som skal sikre at internkontroll for å sikre at Arbeidsmiljøloven holdes. Arbeidstilsynet er tilsynsmyndighet.
- **Byggherreforskriften**
 - o SHA for kommunale arbeidstagere i forbindelse med bygge- og anleggsarbeidere
- **Arbeidsmiljøloven**
 - o Gjelder i alle kommunale bygg med arbeidsplasser
- **Barnehageloven**
 - o Miljø, inneklima, etc. for å forebygge sykdom og skade
- **Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler**
 - o Miljø, inneklima, etc. for å forebygge sykdom og skade

Det finnes i tillegg en rekke andre lover og forskrifter som er spisset mot enkelte målgrupper. Disse er også referansedokument i lovene og forskriftene som er rettet direkte mot bygg og byggforvaltning.

2.2 Andre relevante forskrifter og veiledere

- **HOLTE-Prosjekt FDV**
 - o Angir nasjonal norm for vedlikehold av bygg
- **INSTA 800**
 - o Norsk Standard for dimensjonering av rengjøring
- **Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – En veileder for folkevalgte og rådmenn**
 - o En veileder for folkevalgte og rådmenn i norske kommuner, utarbeidet av KS.
- **Velholdte bygninger gir mer til alle**
 - o NOU 2004:22



2.3 Kommunale rammevilkår

HEF er en temaplan under kommuneplanen og det er derfor viktig at den er i samsvar med intensjonene i *Kommuneplanens samfunnsdel* (2010 – 2022) og til *Kommuneplanens arealdel* (2014 – 2025). Andre planer som det er viktig å ta hensyn til, ved revidering av denne hovedplanen, er *kommunedelplaner fra Helse- og omsorgsetaten samt Kultur- og oppvekstetaten*.

Kommuneplanens samfunnsdel 2010 – 2022

Følgende målsettinger/prinsipper i kommuneplanen har innvirkning på hovedplanen:

- Utbygging av boligfelt i kommunens tettsteder og større mangfold i boligtilbud vil redusere krav til antall kommunale boliger.
- Videreutvikling av Geilo som turistdestinasjon og nasjonalparklandsby krever god planlegging av infrastruktur og påvirker også prioriteringer i den kommunale bygningsmassen.

Kommuneplanens arealdel 2014 – 2025

Planen viser nye utbyggingsområder for boliger, næringsutvikling og hytteutbygging.

Kommunedelplan for Geilo:

Denne planen ble vedtatt i 2010 og medfører godkjenning av nye utbyggingsområder for næringsvirksomhet, for plassering av boligfelt og annen utbygging som krever framtidsretta planlegging av infrastruktur og plassering av kommunale formålsbygg.

2.4 Annet bakgrunnsmateriale

I tillegg har følgende dokumenter vært viktige:

- Eiendomsmeldingen 2014
- Eiendomsmeldingen 2015
- Egne databaser for drift og vedlikehold
- Eiendomsavdelingens eiendomsregister.
- Som delprosjekt i Omstillingsprosjektet i Hol kommune utarbeidet Helse og Omsorgsetaten en [behovsanalyse](#) for bygg og boliger rettet mot framtidige helsetjenester i 2016. Denne betegnes i dette dokumentet som Bygg&Bo 2016.
- Etaten er nå i ferd med å revidere dette dokumentet og det er planlagt ferdig i september 2019. Dokumentet betegnes i det videre som Bygg&Bo 2019.



3. MÅLSETTINGER FOR EIENDOMSFORVALTNINGEN

3.1 Hovedmål

Hovedmål for eiendomsforvaltningen i Hol kommune er:

Systematisk, forutsigbar og langsiktig eierskap og forvaltning.

I dette ligger en forståelse av at kommunen til enhver tid har:

- Nok eiendommer (kvantitet)
- Gode eiendommer (kvalitet)
- Effektiv drift (økonomisk)

3.2 Resultatmål 1: Nok eiendommer - Kvantitet med fokus på antall og areal.

- Arealeffektive bygg, tilpasset funksjon og brukergruppe
- Tilstrekkelig antall bygg for å ivareta politiske og administrative føringer
- Tilstrekkelig areal for å ivareta politiske og administrative føringer
- Ivareta de tjenester og behov som kommer fram i politiske vedtak og tematiske planer, kommunedelplaner, etc.
- En bygningsmasse som er optimalisert i forhold til behov.
- Bygg som ikke lenger tilfredsstiller krav til funksjon og behov, skal avskaffes eller saneres.

3.3 Resultatmål 2: Gode eiendommer med fokus på kvalitet, estetikk og funksjon.

- Tilstrekkelige ressurser til å gjennomføre vedtatte planer for drift og vedlikehold.
- Helhetlig vedlikeholdsplan
- Alle nye bygg skal være fleksible og kunne tilpasses ulike brukergrupper.
- Alle kommunale funksjonsbygg skal kvalitetssikres i forhold til krav til universell utforming
- Alle kommunale funksjonsbygg skal ivareta krav til sikkerhet, adgangskontroll og vakthold

3.4 Resultatmål 3: Effektiv drift, økonomisk og miljørettet.

- Ved nybygg skal en tilstrebe en standard som ivaretar krav til kostnadseffektivt vedlikehold og energieffektiv drift.
- Verdibevarende vedlikehold der kostnader/m² bygningsmasse står i forhold til et rimelig vedlikeholdsnivå, jfr. nasjonale normer for vedlikehold. (Jfr. fig. 2 Prinsippskisse for verdibevarende vedlikehold)
- En organisering av tjenester som sikrer oppfølging av vedlikehold til riktig tid og riktig pris.
- Fokus på løsninger som ivaretar langsiktige miljøhensyn

Målsetting og resultatmål er utdypet i kapittel 6 om strategi.



4. GRUNNEIENDOMMER, STATUS

4.1 Boligtomter

- Grønlie boligfelt: 5
- Høgehaug vest: 4
- Moen boligfelt: 7
- Kyrkjehaugane boligfelt: 3
- Sudndalen boligfelt: 2
- Ustaoset boligfelt: 1

I tillegg har kommunen kjøpt et areal som er regulert til bolig i Skurdalen (3). Det er ikke framført infrastruktur til dette området. [En privat interessegruppe i Skurdalen har tatt initiativ til å tilrettelegge infrastruktur og salg/forvaltning av dette feltet.](#)

Reguleringsplan for kommunale boligområde, Treervegen, Geilo, ble vedtatt i planstrategi 2016-2020, oppstart 2018.

4.2 Fjelleiendommer

Kommuneplanen 2010 – 2022, samfunnsdelen, pkt. 4.8, strategi 15:

«Kommunale fjelleiendommer skal holdes i god hevd og bruk av rettighetene skal sikre innbyggerne tilgang til jakt og fiske».

- a. Ynglesdalseiendommene er utleid til Østre Hol jeger – og fiskeforening for perioden 1.1.2010 – 31.12.2019. Rettighetene som er utleid er fiske, småviltjakt, grunneiers treningsrett for hund og 2 hytter med naust.
- b. Fjelleiendommene Skjerja på Hardangervidda og Haugastøleiendommene er utleid til Geilo jeger – og fiskeforening for perioden 1.1.2010 – 31.12.2019. Rettighetene som er utleid er fiske, småviltjakt og grunneiers treningsrett for hund. Ved Skjerjavatnet har kommunen to hytter som er leid ut til foreningen i samme tidsperiode.
- c. Raggebu på Haugastøleiendommene er nyrestaurert og klar for utleie.
- d. På Haugastøl er bygningene Fjellberg og Haugastøl gamle skole utleid på åremål til private for hhv. perioden 1.1.2015 – 31.12.2019 og 1.4.2014 – 31.3.2019. [Leieavtale for Haugastøl gamle skole er ikke fornyet og bygget er vedtatt for salg.](#) Det er ikke tillatt med framleie av boligdelen i skolebygget uten utleiers skriftlige samtykke.
- e. Haugastølen har vært utleid på åremål til aktiv stølsdrift. Leieavtalen gikk ut den 31.12.2014, og ny avtale er ikke signert pr. dato.

Foreningene er ansvarlige for vilt – og fiskestellstiltak, organisering og salg av jakt-/ fiskekort og det fortløpende arbeidet med å holde eiendommene i hevd. Beiterettighetene på fjelleiendommene er utleid til beitelag og private med sauedrift. Felles for alle bygninger er at leietaker står som ansvarlig for det løpende vedlikeholdsarbeid, mens kommunen er ansvarlig for større vedlikeholdsarbeid.



4.3 Næringseiendommer

De aller fleste næringseiendommene i Hol kommune er privat eide. Hol kommune har imidlertid eierskap eller del-eierskap i noen arealer:

Næringseiendom	Kommunal eierandel	Kommentarer
Ustekveikjabygget	50%	Ustekveikja Energi AS – heleid av Hol kommune. Inngår i selskapets forretningsportefølje.
Geilo Infosenter	100%	Geilo Informasjonssenter AS. Politisk motivert eierskap.
Geilovegen 68 / Cirkel K	100%	Inngår i selskapets forretningsportefølje.
Kleivi Næringspark	50%	I fellesskap med Ål kommune. Eiendom i Ål kommune. Politisk motivert eierskap.
Hovet skole	100%	Fradelt egen næringsseksjon. Er under bruksendring til næringsformål. Skal avhendes på sikt.
Område I3 i kommunedelplan for Geilo	0%	Privat eid (flere eiere) men kommunal regulering til næringsformål. Avsatt 2,4 mill. i HØP. Politisk motivert tiltak.

5. BYGNINGSMASSE - status, behov og dimensjonering

Hol kommune eier pr. 1. januar 2016 ca. 215 bygninger av ulik størrelse, funksjon og beskaftenhet. Totalt utgjør dette 66.881 m². inklusive 9725 m² som Eiendomsavdelingen ikke forvalter (Fjelleiendommer, kommunale AS, museumsbygg og driftstekniske bygninger)

Eiendommene er inndelt etter funksjon/brukergrupper, i flg. kategorier:

	Byggkategori	Areal M2
1	Administrasjonsbygg	3 040
2	Barnehager	2 688
3	Skolebygg	14 943
4	Idrettsbygg	3 091
5	Kulturbygg	6 439
6	Helsebygg	9 238
7	Omsorgsboliger	8 462
8	Utleieboliger	5 492
9	Haugastøleiendommene	718
10	Øvrige bygg	2 934
11	Off. toalett	110
12	Fjelleiendommer	434
13	Kommunale AS	2 424
14	Museumsbygg	1 906
15	Driftstekniske bygg	4 961
	SUM	66 881



For komplett oversikt over Hol kommunes bygningsmasse vises til Bygningsregisteret som er lagt ut på kommunens hjemmeside:

<http://www.hol.kommune.no/siteassets/hol/dokumenter/teknisk-eiendom-og-naring/eiendom/bygningsregistrering-i-hol-kommune.xlsx>

Dette registeret inneholder basisinformasjon samt vurdering av status og tilstand for hvert bygg.

I de følgende kapitler, som gir oversikt over areal, byggeår og vedlikeholdsstatus for hvert enkelt bygg, benyttes en statusinndeling som refererer til Holte Prosjekts FDV-nøkkel (se kap. 6.3). Vi opererer med 3 kategorier:

- L: Bygg som er fra 0 til 10 år.
- N: Bygg som er fra 10 til 50 år.
- H: Bygg som er over 50 år gamle

I påfølgende beskrivelse av de enkelte bygg er noe merket med • ^{Tittel HØP 2020-23} eller • ^{Tittel HØP 2021-24} som markering av foreslåtte **investeringstiltak** i de kommende Handlings- og Økonomiplaner.

5.1 Administrasjonsbygg

Bygg	Areal	Byggeår	Vedlikeh.	Innspill fra fagetat
Kommunehuset	2495	1955/71/81	H	
Helling cafe	276	1971	N	
Trekanten 3	269	1994	N	
Totalt	3040			

Statusvurdering **Kommunehuset:**

- Kvantitet – Areal:
 - Status for 2018 er at kommunehuset i dag har en god utnyttelse i forhold til dagens behov.
 - Vår 2019 ble det foretatt ombygging av sekretariat og resepsjon for å gi en mer funksjonell og arealeffektiv løsning i forbindelse med flytting av servicetorget fra Geilo til Hol.
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - Bygget bærer preg av å være bygd i en periode med annen standard på overflater og tekniske løsninger enn hva vi forventer av et bygg som skal tilfredsstille dagens krav. Bygget er oppgradert gjennom diverse tiltak de siste årene, men det er fremdeles stort behov for oppgradering av el.anlegg og begge ventilasjonsanleggene.
 - Ventilasjonsaggregatet som ventilerer hoveddelen av kommunehuset er fra 1980. I levetidsberegninger oppgir rådgivere og ventilasjonsentreprenører en forventet levetid for ventilasjonsaggregat på ca. 20 år, (aggregatet på Kommunehuset er nå 37 år). Dette betyr ikke at ventilasjonsaggregatet slutter å virke etter 20 år, men risikoen for teknisk svikt blir større. Endringer i tekniske krav og krav til byggverk vil også føre til at ventilasjonsaggregat inkl. tilførselsutstyr vil bli utdatert. Virkningsgrad på gjenvinning i gamle aggregat vil reduseres samtidig som vedlikeholds- og servicekostnader vil øke. Totalt sett vil gamle aggregat resultere i lite kostnads-effektiv drift samtidig som en står ovenfor en økende fare for funksjonssvikt. • ^{Tittel HØP 2020-23}



- Ventilasjonsaggregatet som er plassert på loftet over Kultur og Oppvekst har i det siste hatt flere funksjonsstans og det er flere tilfeller av sykemeldinger der innemiljø oppgis som årsak til sykdom.

Tittel HØP
2020-23

Statusvurdering **Helling Kafe:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Status Arealene tilfredsstiller dagens behov for kantine for ansatte i kommunehuset. I tillegg til kantinefunksjon, har bygget funksjon som lokal kafe' samt spisested for turister/ gjennomreisende.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget er oppgradert med nyoppusset kjøkken som tilfredsstiller dagens krav til hygiene. Oppgradering er befart av Mattilsynet uten avvik eller kommentarer. Bygget er dårlig isolert og vinduene gir høyt varmetap. EA sin vurdering er at vinduer må skiftes og bygget bør etterisoleres.
 - Møblement og vinduer er i dårlig forfatning og bør fornyes

Tittel HØP
2020-23

Statusvurdering **Trekanten 3:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Status Bygget benyttes til kontor og administrasjon for hjemmetjenesten. Bygget har ikke gode og arealeffektive løsninger, og bør saneres i forbindelse med framtidig utbygginger knyttet til Helse og omsorgstjenester på Geilo.
 - Høsten 2018 ble det etablert garasjeløsning for hjemmetjenestens biler, i tilknytning til administrasjonslokalet ved Trekanten 3 (G/Bnr. 64/189).
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget er ikke optimalt med tanke på dagens krav til kontorløsninger og de behovene som hjemmetjenesten har. Selv om bygget ble oppgradert i 1994 bærer det preg av å være slitt.
 - EA planlegger oppgradering av el.anlegg og skifte av golvbelegg.

5.2 Barnehager

Bygg	Areal	Byggeår	Kategori	Innspill fra fagetat
Hovet	235	1978/82	N	Kapasitet: 1 avdeling. Belegg p.t.: 7
Holet	477	1988	H	Kapasitet: 3 avdelinger. Belegg p.t.: 32
Geilo	1035	2013	L	Kapasitet: 4 avdeling. Fullt belegg.
Vestlia	657	1985/95	N	Kapasitet: 3 avdeling. Fullt belegg. <i>Det er ønske om å utvide med en avdeling.</i>
Skurdalen	183	1980?	N	Kapasitet: 1,5 avdeling Belegg p.t.: 0
Dagali	100	1953	H	Kapasitet: 1 avdeling. Belegg p.t.: 8+3 (deltid). Bør flyttes av faglige hensyn
Totalt	2688			



Statusvurdering **Hovet barnehage:**

- Kvantitet – Areal:
 - o Barnehagen i Hovet har god kapasitet, men bygget er dårlig arealutnyttet.
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - o Bygget er nedslitt og har behov for en større oppgradering. EA planlegger ikke å foreta store oppgraderinger av dette bygget. Det vil være store kostnader knyttet til oppgradering og arealutnyttelsen er for lav til å forsvare denne investeringen. Bygget er dyrt i drift
 - o Planlegger skifte av vinduer og dører.

Statusvurdering **Hol barnehage:**

- Kvantitet – Areal:
 - o Barnehagen i Hol har god kapasitet og det er ikke meldt om endret arealbehov.
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - o Bygget er i god stand og det forventes ikke store vedlikeholdsbehov de nærmeste årene, bygget er kostnadseffektivt i drift.
 - o Behov for noen bygningsmessige miljøretta tiltak.
 - o Ønske om overflatebehandling av vegger.

Statusvurdering **Geilo barnehage:**

- Kvantitet – Areal:
 - o Barnehagen har god kapasitet, men er i dag fullt utnyttet. Kan utvides med en avdeling ved behov.
 - o Om prognosene tilsier at barnetallet vil øke, så må en vurdere tiltak for å øke kapasiteten. • Tiltak HØP 2020-23
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - o Barnehagen er ny og har moderne og gode løsninger knyttet til energi og oppvarming, materialvalg og utforming er i tråd med dagens forventninger og krav.
 - o Behov for noen bygningsmessige tilpasninger p.g.a. økt barnetall i forhold til tidligere forutsetninger.

Statusvurdering **Vestlia barnehage:**

- Kvantitet – Areal:
 - o Bygget er i dag fullt utnyttet.
 - o Om prognosene tilsier at barnetallet vil øke, så må en vurdere tiltak for å øke kapasiteten. • Tiltak HØP 2020-23
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - o Bygget er i god stand og det forventes ikke store vedlikeholdsbehov de nærmeste årene, bygget er kostnadseffektivt i drift.
 - o Behov for økt P-areal.
 - o Ønske om overflatebehandling av vegger.

Statusvurdering **Skurdalen barnehage:**

- Kvantitet – Areal:
 - o Bygget står tomt og det er mulig å sette det i drift ved behov.
 - o Skal sette i drift høsten 2019 og vil ha kapasitet på inntil 23 barn.



- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget ble oppgradert i 2012 og ble etter dette kun benyttet en kort stund. Bygget er i god stand og det forventes ikke store vedlikeholdsbehov for dette bygget i de nærmeste årene.
 - Blir foretatt bygningsmessige tiltak i 2019 for å ivareta behov som er kommet opp ved ny oppstart høsten 2019.

Statusvurdering **Dagali barnehage:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Dagali benytter en skolebygget i tillegg til selve barnehagen, dette gir mye areal men gir samtidig en dårlig arealutnyttelse
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget har vært jevnt vedlikehold og det er ikke spesielle behov knyttet til vedlikehold. Alder på bygget og den store arealbruken må allikevel vurderes som lite energieffektivt og gir unødvendig store energikostnader. Det er ikke planlagt vedlikeholdstiltak for bygget i de nærmeste årene.
 - Settes ut av drift fra og med høsten 2019. Det vil ikke lenger ha funksjon som kommunalt formålsbygg og videre bruk av bygget må klarlegges.

Tiltak HØP
2020-23

5.3 Skoler

Bygg	Areal	Byggeår	Kategori	Innspill fra fagetat
Hovet	2255			
Hallingskarvet	2518	1955/64/75	H	Kapasitet - 120. Benyttet – 76 Behov for ventilasjon, basseng + eldste fløy
Solvang – SFO Hol	286	1891	H	
Geilo barnetrinn	3971	1956/71/95	H	Kapasitet - 230, Benyttet - 227 Behov for rehabilitering og ombygging av østfløy
Geilo Fritidsbygg	313	1995	N	SFO / NTG / Spesialundervisning
Geilo ungdomstrinn	3773	1996/2010	L	Kapasitet - 170, Benyttet - 170 Kapasitetsproblemer pga. mange nye elever. Behov for kontor og omdisponering av arealer
Skurdalen	880	1960/69	H	Kapasitet - 50, Benyttet - 19
Dagali	946	1953/92	H	
Totalt	14943			



Statusvurdering **Hovet skole:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Bygget benyttes ikke lengre som skolebygg. Deler av arealet er under ombygging til næringsformål. Resterende del av bygget benyttes som et nærmiljøanlegg for grenda.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Nærmiljøanlegget vil fortsatt gi høye driftskostnader på grunn av bassengdriften. Ventilasjonsaggregatet for bassengdelen er utdatert og en må forvente behov for utskifting av aggregatet.
 - På sikt vil kommunen utfase sin andel av drift for næringsarealet. [Arealene leies ut til 4-5 næringsdrivende med separate leiekontrakter, der en tar sikte på at hver leietaker overtar sin næringsdel etter 5 års leie. Ved inngåelse av leiekontrakt avtales hvilket ansvar Hol kommune har for evt. tilpasning av det aktuelle arealet og leietakers andel av fellesareal.](#)

Statusvurdering **Hallingskarvet skole**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Bygget har tilfredsstillende areal for dagens skoledrift og det er ikke meldt inn økt arealbehov. Utvendige aktivitetsarealer er ikke tilfredsstillende og skolen ønsker at det iverksettes tiltak for å få et bedre uteareal.
 - [Arbeidene med nærmiljøanlegg ved skolen blir utført sommeren/høsten 2019.](#)
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Det er foretatt normalt vedlikehold. Det ble bygget nye kontorfasiliteter i 2007 og det ble også skiftet vinduer i den eldste delen i 2014. Bygget har behov for oppgradering av ventilasjonsanlegg i den eldste fløyen. I tillegg er det behov for utskifting av ventilasjonsaggregat for bassengdelen. Begge disse tiltakene er meldt inn som tiltak i HØP 2017-2020.
 - [Ventilasjonsanleggene blir skiftet ut i 2 omganger i 2018 klasserom og basseng 2019.](#)

Statusvurdering **Geilo barneskole (1.-7.):**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Bygget har tilfredsstillende areal for dagens skoledrift og det er ikke meldt inn økt arealbehov. Utvendige aktivitetsarealer er ikke tilfredsstillende og skolen ønsker at det iverksettes tiltak for å få et bedre uteareal.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget er godt vedlikeholdt og det er foretatt jevnlig oppgraderinger og utskiftninger. Østfløyen som ble bygget i 1974 bærer allikevel preg av å være utslitt og det er behov for vesentlig oppgradering for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og kvalitet. Denne delen av skolen har så dårlig kvalitet at det er behov for en fullstendig oppgradering av hele fløyen, spesielt klasserommene.
 - [HØP 2019-2022 vedtok å utrede alternativer for oppgradering/nybygging av den gamle østfløya i forbindelse med planer om ny basishall i området. Arbeidet med detaljregulering av området er igangsatt. Forventet oppstart med rehabiliteringsarbeid våren 2021.](#)

• Tiltak HØP
2021-24



Statusvurdering **Geilo ungdomsskole (8.-10.):**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Bygget er i dag fullt utnyttet. Det er behov for utvidelse eller omdisponering for å håndtere undervisningen for flyktninger. Det er behov for mer kontorplass samt et ønske om omdisponering av eksisterende arealer
 - I forbindelse med nye oppgaver, «Mestringsfabrikken», har skoleledelsen meldt inn akutt behov for større areal. Dette kan løses ved å benytte SFO (se neste pkt.)
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget ble fullstendig oppgradert i forbindelse med ombygging i 2010 og det er ikke planlagt tiltak knyttet til ungdomstrinnet i de nærmeste årene.

Statusvurdering **Geilo fritidsbygg /SFO:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Bygget har vært benyttet som SFO-bygg og ungdomsklubb.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Det er ikke meldt inn spesielle arealbehov. Det er ikke planlagt tiltak knyttet til bygget i de nærmeste årene.
 - Bygget har vært ettertraktet de 2 siste årene. Både NTG, ungdomsskolen og Eiendomsavdelingen ønsker å benytte arealene til behov som er blitt mer prekære i den senere tid. Inntil videre er det de to førstnevnte som blir prioritert.

Statusvurdering **Skurdalen skole:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Det er ikke gitt tilbakemelding knyttet til skolen, basert på dette anser vi arealbehovet for å være dekket. Det er forholdsvis god kapasitet på skolen i Skurdalen.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Skolen vurderes å være i tilfredsstillende stand og det er foretatt normalt vedlikehold og utskiftninger.
 - Oppgradering av utearealer m. asfalt i 2020.
 - Behov for skifte av vinduer.

Statusvurdering **Dagali skole:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Skolebygget er ikke i bruk til skoledrift/undervisning.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - EA planlegger ikke spesielle tiltak for dette bygget de nærmeste årene. Ventilasjonsaggregat for hovedbygget er i stand. Høyt radonnivå.
 - Bygget er kostbart å drifte og bør vurderes solgt eller omdisponert.

• Tittel: HØP
2020-23



5.4 Idrettsbygg

Bygg	Areal	Byggeår	Kategori	Innspill fra fagetat
Geilohallen	3090	1979/92	N	Behov for tiltak jfr. behovsanalyse fra 2014 og behovsinnspill 2016.
Totalt	3090			

Statusvurdering Geilohallen:

- Kvantitet – Areal:
 - o Geilohallen med undervisningsarealer for NTG samt kontorlokaler for Geilo IL., dekker ikke dagens behov. Følgende behov innmeldt:
 - Undervisningsrom, grupperom, etc. 300 m².
 - Lager etc. ca. 300 m²
 - Basishall, ca. 700 m²
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - o Bygget er oppgradert med tilleggisolering , 250mm mineralull, ny tekking, nytt ventilasjonsaggregat med høy varmegjenvinning samt ny belysning i alle arealer.
 - o Bygget vil bli moderne med LED-lys og avansert styring og overvåkning.
 - o De nevnte tiltakene over er utført i 2017/2018.
 - o HØP 2019-2022 vedtok å utrede alternativer for oppgradering og/eller utvidelse av arealene til NTG i forbindelse med planer om ny basishall i området. Arbeidet med detaljregulering av området er igangsatt. Forventet oppstart med rehabiliteringsarbeider/nybygg våren 2021, forutsatt nødvendige politiske vedtak.

Tilbak HØP
2021-24

5.5 Kulturbygg

Bygg	Areal	Byggeår	Kategori	Innspill fra fagetat
Vika velferdssenter	280	1975	N	Se spesifisering under
Hol bibliotek	760	1987	N	Se spesifisering under
Hol, Tannlegebolig	221	1965	H	Se spesifisering under
Bygdahall	1267	1952	H	Se spesifisering under
Geilo Samfunnshus	3910	1914/59/11	N	Se spesifisering under
Totalt	6439			

Innspill fra fagetat - K/O:

Det foreligger bruksvurdering og standardvurdering i kommunedelplan for kultur.

- K/O anbefaler avvikling av Bygdahall og små grendehus (Haugastøl, Ustaoset, Lien)
- Geilo samfunnshus trenger følgende oppgradering:
 - o Ventilasjonsanlegg for Storesalen
 - o Nytt Amfi i Storesalen
 - o VF ved hovedinngang

Statusvurdering Vika velferdssenter:

- Kvantitet – Areal:
 - o Det er ikke meldt inn noe arealbehov og vi forutsetter at bygget har tilfredsstillende areal.
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:



- Bygget er i tilfredsstillende stand, det ble lagt nytt tak i 2013. Det er ikke planlagt tiltak knyttet til dette bygget de nærmeste årene.

Statusvurdering **Hol bibliotek:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Det er ikke meldt inn noe arealbehov og vi forutsetter at bygget har tilfredsstillende areal.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Det er foretatt normalt vedlikehold. Bygget er i tilfredsstillende stand. Det er behov for utskifting av gulvbelegg i underetasjen og dette er planlagt utført i 2016.

Statusvurdering **Hol «Tannlegeboligen»:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Det er ikke meldt inn arealbehov og vi forutsetter at bygget har tilfredsstillende areal.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget er oppgradert innvendig for å kunne benyttes til et lokalt samlingssted for lag og foreninger samt gi et tilbud til ungdom.
 - [Taket ble renovert med dråpeskifer i 2018.](#)

Statusvurdering **Bygdahall:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Det er ikke meldt inn noe arealbehov og vi forutsetter at bygget har tilfredsstillende areal.
 - K/O anbefaler at aktivitet i bygget avvikles p.g.a. lite bruk. Bygget bør vurderes solgt.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget er noe nedslitt. Det er planlagt utskifting av noen vinduer og mindre bygningsmessige arbeider forutsatt fortsatt aktivitet i bygget. Utover dette er det ikke planlagt tiltak de nærmeste årene.

Statusvurdering **Geilo samfunnshus:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Det er ikke meldt inn arealbehov og vi forutsetter at bygget har tilfredsstillende areal.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget er i god stand og det er nylig foretatt vesentlig oppgradering i forbindelse med bygging av nytt bibliotek. Vi ser allikevel at det er behov for noen oppgraderinger, spesielt gjelder dette nytt ventilasjonsanlegg for Storesalen og nytt amfi. Dette er også spilt inn som tiltak til økonomiplanen for 2017.
 - [Nevnte tiltak i Storesalen utføres i 2019.](#)
 - [Behov for ny inngangsdører m. automatikk og vindfang.](#)
 - [Det er ønske om akustiske tiltak i Storesalen.](#)



5.6 Helsebygg

Bygg	Areal	Byggeår	Kategori	Innspill fra fagetat
Høgehaug BB	3 410	1978/2015	L	Innspill fra fagetat er referert fortløpende i kommentarene under.
Hol legesenter	556	1990	N	
Dagsenter Hol	437	1965	H	
Stensheim	Se kap. 5.10			
Geilotun BB	3834	1956	H	
Geilo legesenter	?	?	?	
Helsestasjon, Geilo	1000	1982	N	
Psykisk helse	320	2016	L	
Totalt	9 238			

Statusvurdering Høgehaug BB:

- Kvantitet – Areal:
 - Bygget er nytt. Innspill fra H/O:
 - Overbelegg. Avlastningsrom benyttes som pasientrom i perioder.
 - Noen rom benyttes til ektepar
 - Behov kan reduseres ved utbygging av bemannede omsorgsbolige
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - Bygget er nytt og det er ikke planlagt store tiltak de nærmeste årene.

○

Statusvurdering Hol legesenter

- Kvantitet – Areal:
 - Deler av lokalene er nyoppussede. Dette gjelder særlig inngangsparti og fellesarealer.
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - Bygget er godt vedlikeholdt og det er ikke planlagt noe tiltak de nærmeste årene.

Statusvurdering Dagsenter Hol:

- Kvantitet – Areal:
 - Tilfredsstillende arealbehov.
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - Bygget er godt vedlikeholdt og det er ikke planlagt noe tiltak de nærmeste årene.

Statusvurdering Stensheim:

- Kvantitet – Areal:
 - Tilfredsstillende arealbehov.
- Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:
 - Bygget er oppgradert med nytt tak, nye varmepumper og nye vinduer/ytterdører og har forholdsvis gode kvaliteter, tekniske installasjoner fra byggeår begynner å nærme seg et tidspunkt hvor det er behov for oppgradering. Det er ikke planlagt tiltak for dette bygget i de nærmeste årene.
 - I 2019 ble deler av bygget omgjort til spesialtilpasset leilighet. I henhold til vedtak i HØP 2019-22.
 - Bør vurdere muligheter for å tilpasse resten av bygningsmassen til behov som presenteres i Bygg & Bo 2019.(Se kap.2.4)

Tiltak HØP
2020-23



Statusvurdering **Geilotun BB:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Bygget har en konstruktiv utforming som gjør at det ikke er mulig å iverksette gode utbedringer/ tilpasninger som ivaretar dagens krav. Etasjehøyden er for liten til å kunne montere nye ventilasjonskanaler som tilfredsstiller dagens krav til luftgjennomstrømning og hastighet på luftstrømmen. Følgende innspill er mottatt fra H/O.
 - Gammel men godt vedlikeholdt
 - Trange, men funksjonelle bad.
 - Behov for tiltak i skyllerom, lager, etc.
 - Sykehjemsrom i eldre del er ikke mulig å bygge om til dagens standardkrav
 - Disse rommene er i dag bygd om til avdeling for Psykisk Helse
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Bygget er noe nedslitt og det er generelt behov for en større oppgradering. Det skiftes gulvbelegg og settes inn nye dører med bedre lyddemping. Dette er tiltak som gir lettere renhold og en bedre opplevelse for beboere, men det generelle inntrykket er at det er behov for en oppgradering av ventilasjon og elektro.
 - Bygg&Bo 2019 vil kunne gi en kvalifisert prognose for behov innen de ulike tjenestene som dekkes av Geilotun BB. Basert på den informasjonen vil det være enklere å utarbeide en plan for framtidig disposisjon av hele bygget, inklusive arealet som i dag disponeres til legevakt/legekontor og ambulanse.
 - Det forventes at store deler av Geilotun BB må renoveres. Det bør igangsettes et forprosjekt for å definere omfang og kostnadskonsekvens av disse tiltakene i HO.

Tiltak HOP
2020-23

Statusvurdering **Geilo legesenter:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Ingen meldte behov.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Ved en eventuell samlokalisering av legetjenesten vil det være behov for ombygging av dagens legekortor på Geilo. Et nytt legekortor vil også ha behov for større areal og en må da foreta en ombygging av dagens lokaler. Dette er et tiltak som ikke vil realiseres i kommende 4-års-periode.

Statusvurdering **Geilo Fysio-/ergoterapi:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Det er ikke meldt inn ekstra behov og arealene anses for å være tilfredsstillende.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Avdelingen er i god stand og det er ikke planlagt tiltak i denne delen av bygget.
 - Det er behov for maling av overflater.

Statusvurdering **Geilo Helsestasjon:**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Det er behov for mer areal for å oppfylle myndighetskrav.
 - For få kontorer i henhold til dagens og framtidige krav.
 - Tiltaket forventes gjennomført i 2017, og vil kreve omdisponering av arealer.



- Nybygde arealer i henhold til behov og ønske fra Helsestasjonen (innflytting mars 2018).
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Samlokalisering av tjenester til barn og unge skal gi lokaler til bl.a. helsestasjon, skolehelsetjeneste, psykisk helse for barn og unge, koordinerende enhet og helsestasjonslege, samt ambulerende kontor for barnevern og PPT.

Statusvurdering **Psykisk Helse**

- **Kvantitet – Areal:**
 - Nybygde arealer i henhold til behov og ønske fra Psykisk helse.
- **Kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**
 - Arealene er nyoppusset og det er ikke planlagt tiltak i denne avdelingen. De ansatte og brukerne er sikret med gode rom for konfidensielle samtaler.

5.7 Omsorgsboliger

Bygg	Areal	Byggeår	Kategori	Innspill fra fagetat
Hovet				Innspill fra fagetat er referert fortløpende i kommentarene under.
Augunetvegen 6	377	1992	N	
Lyngvegen 2	135	1976	N	
Hol				
Nesheimvegen 1	840	2015	L	
Nerolsvegen 1	684	2001	L	
Haugåkervegen 2	135	1979	N	
Haugåkervegen 4	135	1978	N	
Haugåkervegen 6	377	1990	N	
Høgehaugvegen 2	135	1974	N	
Høgehaugvegen 4	135	1974	N	
Stasjonsvegen 78	232	2015	L	
Legesenteret	80	1990	N	
Geilo				
Trekanten 11	135	1973	N	
Trekanten 13	135	1973	N	
Trekanten 15	135	1979	N	
Trekanten 17	135	1973	N	
Trekanten 19	169	1981	N	
Trekanten 21	135	1973	N	
Trekanten 23	135	1973	N	
Trekantent 2A	664		N	
Trekanten 2 I-J	1239	1999	N	
Kringlemyr 8	865+54	2013	L	
Kringlemyr 10	1384	2013	L	
Dagali				
Mjeltemyrvegen 5	80	1986	N	
Totalt	8 462			



Statusvurdering kvantitet – areal:

Innspill fra fagetaten:

Bemannede omsorgsboliger (35 stk.):

- Høgehaug: 8 stk.
- K8: 5 stk.
- K10: 14 stk.
- Usteheim: 8 stk.
- Ingen ledige. Større etterspørsel enn tilbud.
- Kan erstatte sykehjemsplasser ved utbygging av tilbud.
- Antall bemannede omsorgsboliger bør øke fra 30 til 50 i planperioden.

Ubemannede omsorgsboliger (57 stk.):

- Hol/Hovet: 20 stk.
- Geilo/Dagali: 27 stk.
- Haugtun: 5 stk.
- Furumo: 5 stk.
- 5 i Hol/Hovet leies ut, ikke bruk etter formål.
- Enkelte blir stående ledige i perioder p.g.a. geografisk plassering, uønsket av beboere.
- Furumo: Svært lite kostnadseffektiv mht. plasseringen og bør selges.
- Bygg&Bo 2019 vil definere framtidig behov for denne kategori boliger.

Statusvurdering kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:

Hovet:

Byggene har tilfredsstillende kvalitet og teknisk standard, men bygget i Lyngvegen 2 begynner å nå en alder hvor det er behov for en større oppgradering. Bygget har dårlig energiøkonomi, i tillegg begynner komponenter å bli så gamle at det er en økende fare for feil på installasjonene. Lyngvegen har behov for en større oppgradering, men det er ikke planlagt tiltak i de nærmeste årene.

Hol:

Omsorgsboligene i Nerolsvegen, under legesenteret og i Stasjonsvegen samt Haugtun er i god teknisk stand og det er ikke planlagt vedlikeholdstiltak for disse byggene i de nærmeste årene. 2 – mannsboligene i Høgehaugvegen og Haugåkervegen ble bygget på 70- tallet og har en alder hvor det er behov for større oppgraderinger for å opprettholde en tilfredsstillende kvalitet på byggene. Tekniske løsninger er utdatert, i tillegg begynner komponenter å bli så gamle at det er en økende fare for svikt i funksjoner. EA har ikke planlagt tiltak for disse boligene i de nærmeste årene, men vi bør se på behovet i et 10 – års perspektiv med tanke på en utfasing av byggene, eventuelt rivning og nybygg på samme tomt.

Geilo:

Omsorgsboligene i K8, K10, Trekanten 2A og Trekanten 2I-J, er i god teknisk stand og det er ikke planlagt vedlikeholdstiltak for disse byggene i de nærmeste årene, vi vurderer fortløpende behov for oppgradering av kjøkken som kan tilpasses bevegelseshemmede.

2 – mannsboligene i Trekanten 11 – 23 (7 stk.) ble bygget på 70 - tallet og har en alder hvor det er behov for større oppgraderinger for å opprettholde en tilfredsstillende kvalitet på byggene. Tekniske løsninger er utdatert, i tillegg begynner komponenter å bli så gamle at det er en økende fare for svikt i funksjoner. EA har ikke planlagt tiltak for disse boligene i de nærmeste årene. Byggene bør i en 10 – års periode ses i sammenheng med K/O sitt innspill, hvor det signaliseres behov for flere bemannede omsorgsboliger. Byggene i Trekanten 11 - 23 bør saneres og erstattes med nye energiøkonomiske og arealeffektive bygg.



5.8 Utleieboliger

Bygg	Areal	Byggeår	Renovert	Innspill fra fagetat
Hovet, 4 boliger				
Håkonsetgutu	98+50	1974	2013	Utført noe rehabilitering i 2013
Hovsvegen 275	92	1965	2014	Noe oppgradering i 2014. Selges.
Hol, 12 boliger				
Klokkarjordet 1	139+60	1973	2011	Nytt kjøkken 2011, trenger oppgradering.
Klokkarjordet 4	139+60	1973	2003	Rehabilitert med nye vinduer og nytt tak
Klokkarjordet 5	139+60	1974	2014	Hovedetasje totalrehabilitert i 2014
Gryteteigen 2	139+60	1974	2007	Noe mindre oppgradering i 2007
Sveinåkervegen 2	200+84+84	1980		Behov for større oppgradering. Selges.
Bygdahall	98	Ukjent		Må totalrenoveres, ikke planlagt. Selges.
Geilo, 30 boliger				
Lauvrudvegen 2	49	Ukjent		Selges når det blir ledig, sosialbolig
Lauvrudfossen 12	281	1978		Er i god stand, det er nytt tak på boligen.
Storerunden 16	139+60	1974		OK, bør legge nytt tak + isolere + vindu
Storerunden 20	139+60	1974		OK, men bør oppgraderes
Bakkenvegen 8	104	1978		Må totalrenoveres, ikke planlagt. Selges.
Furusetvegen 48	139+60	1974		Behov for totalrenovering. Selges.
Flatmovegen 15A	126	1970		
Flatmovegen 15B	126	1970	2011	Totalrenovering i 2011.
Flatmovegen 15C	126	1970		
Geilolia 32A	55	1989		Ikke planlagt tiltak. HO, turnuslege
Geilolia 40C	55	1989		Ikke planlagt tiltak. KO, bruk 2d./uke
Geilolia 44A	55	1989		Tiltak for å redusere Radon. Selges?
Geilolia 40B	74	1989		Ikke planlagt tiltak. Selges?
Groberget 18	160+70	1975	2013/16	
Timrehaugvg. 79	75+75	1960	2013	Totalrenovert 2013
Timrehaugvg. 81	175+80+80	1960	2015/18	2 leiligheter i 2 etg. renovert 2018
Tubbemyrvegen 2	154	1966	2012	Noe behov for oppgradering. Er skiftet noen vinduer og lagt nytt tak.
Fossgårdvegen 14	93+93	Ukjent	2011	Begge leiligheter totalrenovert i 2011
Ustedalen 142	189+88+88	1980		3 leiligheter, behov for oppgradering.
Tverrvegen	200			Behov for større oppgradering
Skurdalen				
Skurdalsvegen 400	117	1965	2015	Totalrenovert i 2015
Dagali				
Mjeltemyrvegen 3	80	1986		Trenger noe oppgradering
Totalt	5492			

Statusvurdering kvantitet – areal:

Hol kommune har totalt 52 **utleieenheter** fordelt på 32 boliger/bygg. Vi har en forholdsvis stor etterspørsel etter boliger, både fra personer i målgruppen, men også fra personer som ikke er i vår målgruppe. Utleide boliger til personer som ikke er i vår målgruppe varierer noe og utgjør i dag ca. 10% av det totale antall utleieenheter.

**Status bruk av utleieboliger pr. 03.06.2019:**

- Flyktninger: 8
- Kommunalt ansatte: 16
- NAV: 5
- Legetjeneste: 3
- Prest: 1
- Psykisk helse: 5
- Andre: 6
- Ledige: 7

Dette er 51 boliger (pluss den på Stensheim og de to på Furumo). For tiden noe flere ledige enn ellers fordi vi akkurat er inne i en periode med noe utflytting (mens nye venter på bolig).

Hol kommune må vurdere hvordan boligmassen skal forvaltes og disponeres i framtida, gitt forutsetninger i planer og prognoser.

Statusvurdering kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:

Hol kommune, byggeteknisk vedlikeholdsavdeling, har over flere år jobbet for å redusere etterslep i boligvedlikehold. I løpet av de siste 6 årene har kommunen totalrenovert 10 enheter og foretatt mindre oppgraderinger på 6 enheter. I forbindelse med rutiner for eiendomsforvaltning er det normalt å regne levetid for boliger på 60 år, for å opprettholde denne levetiden er det påkrevd med jevnlig oppgradering og utskifting av komponenter/materialer i bygget. Normal utskiftningsyklus i en bolig er 25-30 år, men erfaring fra utleieboliger med stor gjennomstrømning og boliger som benyttes av brukere med lav bo-kompetanse slites forttere, vår erfaring er at vi har behov for oppgradering i intervall 10 – 20 år.

Dersom kommunale boliger skal opprettholde en normal standard må vi med utgangspunkt i våre erfaringer foreta større utskiftninger/oppgraderinger på 3 enheter i året. En gjennomsnittlig oppgradering ligger på 500.000,- pr. enhet. Hol kommune må avsette 1.500.000,- årlig for å unngå etterslep av oppgradering for utleieboliger. I tillegg til denne posten må det avsettes en 25% stilling for å drifte boligene slik at en får utført reparasjoner fortløpende, dette er viktig for å unngå følgeskader som skyldes ytre påvirkningsfaktorer. En bolig vil til enhver tid ha behov for utskiftning av komponenter som slutter å virke, byggeier må ha en beredskap for å løse denne typen oppgaver.

5.9 Haugastøleieendommene

Bygg	Areal	Byggeår	Kategori	Innspill fra fagetat
Fjellberg	275			Leieavtale går ut i 2019
Skole	157			Selges som næringseiendom.
Haugastølen Bolig	65			Leieavtale avsluttet.
Haugastølen Fjøs	138			Leieavtale avsluttet.
Div. småbygg	82			
Totalt	718			

Statusvurdering kvantitet – areal:

Hol kommune har ikke mottatt innspill knyttet til areal for disse eiendommene. Ingen av byggene er i bruk av kommunen for å sikre eller opprettholde kommunale tjenesteoppgaver.

**Statusvurdering kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**

Byggene har ikke vært prioriterte bygg da det ikke foregår kommunal tjenesteyting i byggene. Tilstanden på byggene er dårlig og det må store investeringer til for å løfte byggene opp på en minimumsstandard i henhold til dagens krav og forventninger.

Hol kommune må vurdere videre forvaltning og disposisjon av disse eiendommene. Pr. i dag er det vanskelig å se at disse byggene dekker samfunnsnyttige behov, samtidig som videre eierskap krever ressurser for å unngå bygningsmessig forfall.

Det er fremmet ønske om å benytte enten Haugastøl skole eller Fjellberg til kommunale velferdsformål for ansatte og politikere. Forslaget vil evt. bli fremmet separat til politisk behandling.

5.10 Øvrige bygg

Bygg	Areal	Byggeår	Kategori	Innspill fra fagetat
Brannstasjon, Hol	536	1946	H	Delvis utbedret i 2012/13. Behov for stor investering i vognhall.
Lager	193	1946	N	Tilfredsstillende funksjon for byggvedlikeholdsavdelingen.
Stensheim	627	1968	H	2010: nytt tak. 2014: nye vinduer og ytterdører. Se kommentar under 5.6.
Stensheim. Bolig	90+79	1976	N	Totalrenovert i 2009. H/O: Omdefinere bruk? Selges?
Brannstasjon, Geilo	392	1989		Akutt behov for tiltak knyttet til HMS. Ny brannstasjon utredes i 2019.
Amfi, Bygg B	62	2013		Ingen tiltak planlagt.
Tverrvegen 1	562	1948		Behov for større oppgradering av bygget.
Trekanten 1	188	1985		Fungere tilfredsstillende, men behov for oppgradering knyttet til energibruk. Bygget er renovert og benyttes som velferdssenter.
Ustaoset skole	205	1930		Ingen tiltak planlagt. Klausul på overdragelse til NSB ved evt. salg.
Totalt	2 934			

Statusvurdering kvantitet – areal:

Dette kapittelet inneholder en blanding av forskjellige bygg og funksjoner som ikke naturlig faller inn under andre kategorier.

Brannstasjonen på Geilo har behov for økt areal, for å sikre HMS for brannmannskap. Brannstasjonen i Hol har tilfredsstillende arealer.

Stensheim har arealer som tilfredsstiller dagens funksjoner, men det har kommet innspill fra H/O etaten om et framtidig økt behov for dagsenter tilbud til flere ulike grupper. Arealbehov er ikke definert i kvadratmeter og det er uvisst om Stensheim med dagens løsninger kan ivareta et framtidig økt arealbehov. Stensheim, bolig, kan vurderes omdisponert til nye behov.

Tverrvegen er et kombinasjonsbygg med kommunale utleieboliger, utleie av kontorer for økonomifirma samt lager og pauserom/kontor for Eiendomsavdelingen. Det er ikke meldt behov om økte arealer fra leietakerne.

Leieavtale er sagt opp med tanke på salg eller omdisponering. HO har ønsker om å benytte huset til kommunale omsorgstjenester. Behov og disposisjon må utredes, og vil bli nærmere spesifisert i Bygg&Bo 2019.

**Statusvurdering kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:**

For brannstasjoner er det krav om skille mellom ren – skitten sone for mannskapet, det er også behov for egen vaskehall for å vaske biler etter utrykning slik at en får fjernet sotpartikler. Sotpartikler er et HMS problem for mannskapet.

Stensheim har tekniske installasjoner som har oversittet anbefalt tid for utskifting, det er behov for en større innvendig utskifting/oppgradering.

Tverrvegen ble sist oppgradert i 1982 og er nå i en slik forfatning at det er behov for en større oppgradering.

5.11 Offentlige toalett

<i>Bygg</i>	<i>Areal</i>	<i>Byggeår</i>	<i>Kategori</i>	<i>Innspill fra fagetat</i>
Hagafoss	20	2010	L	
Amfibbygg A	90	2013	L	
Totalt	110			

Statusvurdering kvantitet – areal:

Arealer tilfredsstiller de funksjoner som skal ivaretas.

Statusvurdering kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:

Byggene er nye og det er ikke behov for tiltak i byggene.

5.12 Fjelleiendommer

<i>Bygg</i>	<i>Areal</i>	<i>Byggeår</i>	<i>Kategori</i>	<i>Innspill fra fagetat</i>
Skjerja	181			
Raggebu	10			
Ynglesdalen	243			
Totalt	434			

Se kap. 4.2 og kap. 6.5

5.13 Kommunale AS

<i>Bygg</i>	<i>Areal</i>	<i>Byggeår</i>	<i>Kategori</i>	<i>Innspill fra fagetat</i>
Flyplass, brannstasjon	169	1985	N	Solgt 2019
Flyplass, Wiik-hall	216	2000	L	Solgt 2019
Flyplass, terminal	759	1985	N	Solgt 2019
Geilo Info-senter	1280	1983	N	
Totalt	2424			

Statusvurdering kvantitet – areal:

Flyplassen har mye areal, byggene er ikke i bruk til kommunale tjenester.

Geilo info-senter har gode arealer men en del m² står ledige i 2. etg. på grunn av begrensninger ved dagens leieforhold. Arealene i bygget bør vurderes nytt til kommunale tjenester.

Statusvurdering kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:

Flyplass er ikke vurdert, men en bør se på muligheten av å selge Wiik Hallen.

Geilo info-senter er i god teknisk stand men med tanke på alder bør en foreta en grundig vurdering av



tilstand for bygget. Med basis i byggeår vil det være naturlig å iverksette utskiftninger/ oppgraderinger av bygget for å unngå uforutsett driftsstans som skyldes ytre påvirkninger.

5.14 Museumsbygg

<i>Bygg</i>	<i>Areal</i>	<i>Byggeår</i>	<i>Kategori</i>	<i>Innspill fra fagetat</i>
<i>Dokken</i>	<i>295</i>			
<i>Geilojordet</i>	<i>419</i>			
<i>Hol museum</i>	<i>976</i>			
<i>Øvrige museumsbygg</i>	<i>216</i>			
Totalt	1906			

Statusvurdering kvantitet – areal:

Museumsbygg er ikke vurdert med hensyn på areal

Statusvurdering kvalitet – Estetikk, funksjon og driftsøkonomi:

Museumsbygg er ikke vurdert med hensyn på estetikk, funksjon og driftsøkonomi da dette ligger inn under Buskerudmuseet.

5.15 Driftstekniske bygg

<i>Bygg</i>	<i>Areal</i>	<i>Byggeår</i>	<i>Kategori</i>	<i>Innspill fra fagetat</i>
<i>Sudndalen</i>	<i>277</i>			
<i>Hovet</i>	<i>224</i>			
<i>Hol</i>	<i>823</i>			
<i>Geilo</i>	<i>3418</i>			
<i>Skurdalen</i>	<i>13</i>			
<i>Dagali</i>	<i>12</i>			
<i>Ustaoset</i>	<i>163</i>			
Totalt	4962			

Kostnader til drift og vedlikehold av disse byggene, bortsett fra driftsavdelingene i Vestlia og Djupedalen, skjer over selvkostbudsjettet og berører i liten grad Eiendomsavdelingen.



6. FORVALTNINGSSTRATEGI

6.1 Strategi for å nå kvantitative mål

Mål: Nok eiendommer - Kvantitet / Areal

Eiendomsforvaltningen skal kjennetegnes ved:

- 1. Arealeffektive bygg, tilpasset funksjon og brukergruppe*
- 2. Ivareta de tjenester og behov som kommer fram i politiske vedtak og tematiske planer, kommunedelplaner, etc.*
- 3. En bygningsmasse som er optimalisert i forhold til behov.*
- 4. Ved nybygg og rehabilitering skal brukergrupper formulere kravspesifikasjon for å oppnå eierskap til sluttproduktet.*
- 5. Bygg som ikke lenger tilfredsstiller krav til funksjon og behov, skal avskaffes eller saneres.*
- 6. Redusert arealbruk per innbygger for formålsbygg.*
- 7. Løpende utvikling av eiendommer som understøtter virksomheten i bygget.*
- 8. Strategiske tomteskjøp, evt. tomtesalg, gjennomføres fortløpende i samsvar med langsiktige behov og fremtidsbilde.*

Løpende tverretattlig dialog er nødvendig for å oppnå en arealeffektiv utnyttelse av eiendomsmassen. Det vil bli stadig viktigere å fokusere på samlokalisering av ulike tjenester for å optimalisere arealbruken. Det er viktig at de ulike behovene defineres i de etatsvise kommunedelplanene og at disse fanges opp og ivaretas i Hovedplan for Eiendomsforvaltning.

Hol kommune har tradisjonelt vektlagt stor aktivitet i alle dalfører og grender. Dette har vært en bevisst strategi for å opprettholde bosetting i grendene. Når Hol kommune nå har et annet inntektsgrunnlag enn det som lå til grunn for denne politikken, bør en vurdere å samlokalisere flere av de desentraliserte aktivitetene for å oppnå bedre kostnadseffektivitet. Dette gjelder særlig for aktiviteter som binder store bygg som ellers burde vært solgt eller omdisponert til virksomhet med større kostnadseffektivitet.

6.2 Strategi for å nå kvalitative og driftsøkonomiske mål

Mål: Gode eiendommer og Effektiv drift

Eiendomsforvaltningen skal kjennetegnes ved:

- 1. Eiendommenes funksjonelle og økonomiske potensiale er utnyttet. Det drives helhetlig og systematisk tilstandsbevarende vedlikehold.*
- 2. Ambisjonsnivå for tilstand er fastsatt for alle bygg. System for prioritering av tiltak er etablert og følges opp.*
- 3. Alle bygninger er tilstandsvurdert og har en langsiktig forvaltnings- og utviklingsplan.*
- 4. Vedlikeholdsetterlep er tatt inn på en systematisk og sporbar måte.*
- 5. Tilstrekkelige ressurser til å gjennomføre vedtatte planer for drift og vedlikehold.*
- 6. Alle nye bygg skal være fleksible og kunne tilpasses ulike brukergrupper.*
- 7. Alle kommunale funksjonsbygg skal kvalitetssikres i forhold til krav til universell utforming*
- 8. Alle kommunale funksjonsbygg skal ivareta krav til sikkerhet, adgangskontroll og vakthold*
- 9. Ved nybygg skal en tilstrebe en standard som ivaretar krav til kostnadseffektivt vedlikehold og energieffektiv drift.*

10. Verdibevarende vedlikehold der kostnader/m² bygningsmasse står i forhold til et rimelig vedlikeholdsnivå, jfr. nasjonale normer for vedlikehold.
11. En organisering av tjenester som sikrer oppfølging av vedlikehold til riktig tid og riktig pris.
12. Redusert energiforbruk i kommunens bygningsmasse i tråd med kommunens energi og klimaplan.
13. Nye kommunale bygg ligger i forkant av myndighetenes klima- og energikrav.
14. Helhetlig energistyring: Tekniske styrings- og overvåkningssystemer er samlet og lokalisert i én driftssentral under samlet ledelse.
15. Brukere av bygninger har fått opplæring, tar ansvar og opptrener energiklokt.

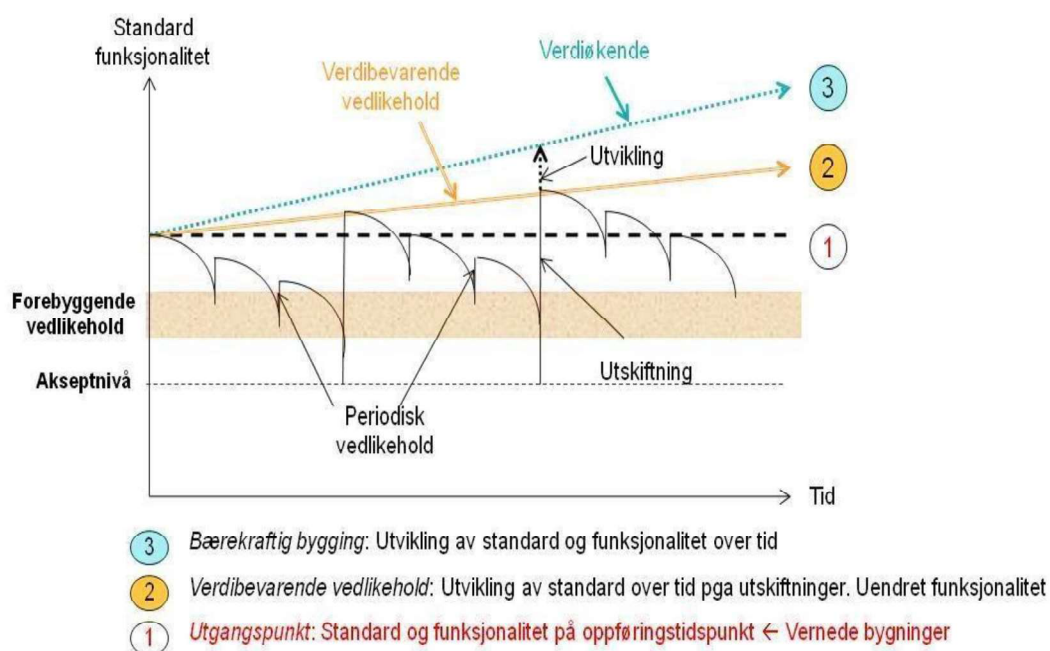
Hol kommune har hatt en bevisst forvaltningsstrategi for sin bygningsmasse men med flere nye bygg og manglende indeksregulering av vedlikeholdsbudsjettene de siste årene har kommunen fått et økende vedlikeholdsetterslep. Dette fører til at behov for rehabilitering av bygningene oppstår hyppigere enn ved systematisk vedlikehold, og at driftskostnader forbundet med skader og plutselige hendelser er høyere enn i en portefølje med bedre teknisk tilstand.

Når nødvendig vedlikehold ikke følges opp, vil det oppstå følgeskader på bygninger og påvirke brukerne. I ytterste konsekvens kan dette gi helseplager for ansatte og brukere som følge av for eksempel fuktproblematikk og dårlig inneklima.

Dagens manglende ressurser til oppgradering og vedlikehold kan ikke opprettholdes over tid uten å gi alvorlige konsekvenser.

Verdibevarende vedlikehold er planlagt vedlikehold som utføres for å hindre forfall som følge av bruk og normal slitasje.

Figuren under er en prinsippskisse for verdibevarende vedlikehold. Denne illustrerer at «gapet» mellom faktisk tilstand og ønsket tilstand øker ved manglende vedlikehold. Kostnader forbundet med lukking av etterslepet øker med omfanget av manglende vedlikehold.



Figur 2. Prinsippskisse for verdibevarende vedlikehold



6.3 Strategi for verdibevarende vedlikehold.

Verdibevarende vedlikehold omfatter tiltak og kostnader for å opprettholde bygningsmessig og teknisk standard på samme nivå som ved anskaffelse.

Hol kommune vedtok på 90-tallet en overordnet målsetting om å vedlikeholde kommunale bygninger på en slik måte at byggene opprettholder sin funksjon og kvalitet i hele byggets levetid på min. 60 år. Utskiftning av komponenter og inventar skjer med intervaller på 15 – 25 år.

Det ble da vedtatt å benytte HOLTE – FDV sin vedlikeholdsnøkkel til budsjettering av vedlikehold. Det ble også bestemt at løpende vedlikehold i HOLTE – FDV «Planlagt vedlikehold» skulle deles opp i 3 kategorier:

- L: Bygg som er fra 0 til 10 år.
- N: Bygg som er fra 10 til 50 år.
- H: Bygg som er over 50 år gamle

Kategori H krever vesentlig mer innsats i vedlikeholdet enn kategori L.

For øvrig finnes det, i det komplette Eiendomsregisteret jfr. link i kap. 5, en tiltaksklassifisering av samtlige bygg, med anbefalte tiltak for det enkelte bygg. Disse kategoriene er:

1. Må beholdes
2. Bør beholdes
3. Anbefalt solgt
4. Anbefalt sanert
5. Må oppgraderes/renoveres
6. Bør oppgraderes/renoveres
7. Annet

Tabell. Verdibevarende vedlikehold 201

BYGGKATEGORI	Areal	Normtall Holte FDV		Budsjett FDV 2019		
		kr /m2	Sum / år	kr /m2	Sum / år	Dekn. %
1 Administrasjonsbygg	3 040	91	276 649	67	203 000	73 %
2 Barnehager	2 688	81	217 728	67	175 000	80 %
3 Skoler	14 943	189	2 824 227	68	1 020 000	36 %
4 Idrettsbygg	3 091	375	1 159 013	68	210 000	18 %
5 Kulturbbygg	6 439	82	527 998	68	403 000	76 %
6 Helsebygg	9 238	69	637 422	62	573 000	90 %
7 Omsorgsboliger	8 462	98	829 276	70	592 000	71 %
8 Utleieboliger	5 492	Se kommentar under tabell *				
9 Øvrige bygg	2 934	121	355 014	101	297 000	84 %
10 Haugastøleidendommene	718	91	65 333	68	49 000	75 %
SUM	57 045	121	6 892 659	68	3 522 000	51 %

* Vedlikehold av kategori 8, utleieboliger, finansieres av egen post i budsjettet

Dekningsgraden er uttrykk for budsjettert vedlikehold i forhold til vedtatt vedlikehold, jfr. noi Holte Prosjekt.

Normtallet for verdibevarende vedlikehold (2017) er kr. 121,-/m2, Hol kommune ligger p.t. på kr. 68,-/m2.



6.4 Strategi for utskifting og oppgradering av bygninger

Med utskifting og oppgradering mener vi større arbeider for å bringe bygget opp til dagens standard eller oppgradere til høyere standard, som f.eks. totalrenovering av bygg. Plan for bygningsmessig oppgradering 2019 – 2022 omfatter tiltak for å foreta oppgradering/ utskiftninger/ erstatning av utrangerte bygningsmessige og tekniske komponenter. Oversikt og tabell over disse tiltakene er synliggjort i tabell i kap. 8.3

Nasjonale normtall for utskifting og oppgradering av kommunale bygg er ca. 110 kr/m². (2017) Hol kommune har de siste årene hatt et oppgraderingsbudsjett på kr. 4.000.000. Det tilsvarer en m²-pris på ca. 70 kr/m². Dette bør betraktes som en kritisk lavgrense og en bør ikke legge nivået under dette for å unngå at bygningsmassen forfaller og at etterslepet vil generere behov for store reinvesteringer i eksisterende bygg.

Siden 2017 er oppgraderingsbudsjettet halvert samtidig som en stor del av bygningsmassen er moden for totalrenovering. Flere større renoveringstiltak må flyttes over fra driftsbudsjett til investeringsbudsjett for å unngå bygningsmessig forfall.

6.5 Fjelleiendommer

Hol kommune sine fjelleiendommer omfatter ca. 100.000 dekar grunnareal og forvaltningen er i dag i vesentlig grad kontraktutstyr i forhold til utleie til ulike interessenter.

Når det gjelder bruksrettighetene til jakt, fiske og utleie av tilhørende hytter har kommunestyret vedtatt langsiktige kontrakter med Geilo JFF og Østre Hol JFF fram til 1.1.2020.

Dette har sin bakgrunn i Hol kommunestyre sitt prinsippvedtak, i sak 64/99, der det bl.a. ble fattet slikt vedtak: «*Hol kommunes utmarkseiendommer skal forvaltes innen forsvarlige biologiske rammer slik at denne ressursen kommer flest mulig til gode*».

Når det gjelder muligheter for salg av bygninger og areal bør dette vurderes i forhold til gjeldende bruks – og reguleringsformål. Areal fra Haugastøleieendommen nord for Haugastøl stasjon som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fritids- og turistformål anbefales solgt.

I tillegg har kommunen igjen to usolgte hyttetomter på Haugastøl som bør vurderes lagt ut for salg på det åpne markedet. Salg av bygninger på fjelleiendommene bør generelt sett vurderes ut fra bruksformål og mulighet for fradeling av ei hensiktsmessig tomt. Denne strategien anbefales videreført.

En av hyttetomtene ble solgt i 2018. Den andre vurderes som ikke salgbar.

6.6 Geilo informasjonssenter (GI)

GI er et kommunalt AS som behandles i Eierskapsmeldingen.

7. TILTAK - Handlings- og økonomiplan 2020.

7.1 Innledning

Tiltakslistene er hovedsakelig utarbeidet på bakgrunn av de vurderingene som er beskrevet i kapittel 5. I tillegg har Eiendomsavdelingen utarbeidet egne planer med oversikt over tiltak på kort og lang sikt. De beskrevne tiltakene under er derfor en kombinasjon av tekniske vurderinger og fagetatenes innspill.



Tiltakene er inndelt i Investerings tiltak og Vedlikeholdstiltak. Investeringer i denne sammenheng er tiltak som må finansieres ved låneopptak. Det er et viktig prinsipp at årlig drift og vedlikehold ikke skal finansieres ved låneopptak, og det er derfor tilsvarende viktig å skille mellom de tiltakene som normalt skal gjennomføres innenfor rammene av et verdibevarende vedlikehold og de som er større tiltak for å oppgradere en eiendom.

7.2 Investerings tiltak

Alle beløp i denne tabellen er grove kostnadsestimat og eks. mva..

Referanse	Tiltak	2019	2020	2021	2022
1-Adm. bygg		<i>Mill. kr. eks. mva.</i>			
	Kommunehuset:				
	- Oppgradering av el.-anlegg og lysarmaturer		0,5		
	- Oppgradering av ventilasjon		0,8		
	- Helling kafe: oppgradering og nytt møblement		0,3		
2-Barnehager					
	Barnehage:				
	- Ny avdeling Geilo (Modul bygg, 300m2)		15,0	8,0	
3-Skoler					
	Hallingskarvet:				
	- Oppgradering av utearealer	4,0			
	- Oppgradering ventilasjonsanlegg, basseng	1,0			
	Geilo barneskole:				
	- Oppgradering av utearealer				
	- Oppgradering østfløy		11,5	20,0	
4-Idrettsbygg					
	Geilohallen:				
	- Prosjektering div. tiltak K-sak 70/17 pkt. 19	0,5			
5-Kulturbygg					
	Geilo samfunnshus:				
	- Storesal. Nytt ventilasjonsanlegg	2,00			
	- Storesal. Nytt fast amfi	1,80			
	- 2 Vindfang. Klima og funksjon, dører, automatikk, etc.		0,50		
6-Helsebygg					
	Forprosjekt, Ombygging / Rehabilitering		0,5		
	Geilotun:				
	- Oppgradering av tak over deler av bygget. Fjerne betongtakstein og bygge opp ny tekking.	1,5			
	- Brannsikringstiltak, jfr. Rapport fra SOS Brannconsult	0,8			
	Stensheim:				
	- Oppgradering tekn. inst.			0,3	
	- Rehabilitering for tilrettelegging til nye tjenester			1,5	
7-Omsorgsboliger					
	Bygge 14 -16 omsorgsboliger med heldøgns bemanning				
	7-8 boliger med heldøgns omsorg til personer med store psykiske utfordringer.				20,0
	7-8 boliger med heldøgns omsorg til personer med kognitiv svikt.				20,0
10-Øvrige bygg					



7.3 Vedlikeholdstiltak, større tiltak

Tabell. Vedlikeholdstiltak 2017-2020 (2019 – 2022). Beløp i 1000-kroner

Referanse	Tiltak	2019	2020	2021	2022
1-Adm.bygg					
	Kommunehuset:				
	- Bygningsmessige tiltak - Helling kafe, vinduer, isolasjon	Investeringstiltak			
	Trekanten 1, Hjemmetjenesten.				
	- Belegg, div.el.		200		
2-Barnehager					
	Vestlia barnehage:				
	- Vognskjul, uisolert				150
	- Maling utendørs	150			
	Skurdalen barnehage:				
	- Asfalt, uteområde, div.		200		
	- Vinduer (også på skole)			150	
	Hol barnehage				
	- Diverse miljøretta tiltak			200	
	Hovet barnehage				
	- Renovering, gjerde, vinduer, etc.	50		200	
3-Skoler					
	Geilo ungdomsskole:				
	Hallingskarvet skole:				
	ENØK-tiltak, vinduer, etterisolering, etc.		200		
	Solvang: ENØK-tiltak, vinduer, etterisolering, etc.			100	
	-				
	Geilo skole, barnetrinnet:				
	- Hovedfløy: Bytte gulvbelegg, diverse			200	
5-Kulturbygg					
	Bibliotekbygg Holet:				
	Hol tannlegebolig/kontor:				
	Samfunnshuset				
	- Storesal. Akustiske tiltak				
	- Bibliotek. Solskjerming vestvegg i voksenavdeling			100	
	- Kaldt lager. Isolere lager, bygge ny lasterampe		100		
6-Helsebygg					
	Geilotun:				
	- Nytt gulvbelegg, nye dører – U-etg. vest		200		
	- Generell renovering			300	
7-Omsorgsb.					
	Omsorgsbolige Geilo:				
	- Trekanten 23A, nytt bad, diverse	150			
8-Utleieboliger					
	Håkonsetgutu 19:				



Referanse	Tiltak	2019	2020	2021	2022
	- Ny carport		100		
	Gryteteigen 2:				
	- Rehabilitering av hovedetasjen		400		
	- Ny carport				
	Klokkarjordet 1:				
	- Rehabilitering. Vindu, isolering, innv. overflater		300		
	Sveinåkervegen 2:				
	- Behov for større oppgradering, kan skyves i tid				
	Flatmovegen 15 C:				
	- nytt kjøkken		150		
	Furusetvegen 48 1. etg.				
	- Totalrenovering				
	Bakkenvegen 8:				
	- Større innvendig renovering				
	Tverrvegen:				
	Behov for rehabilitering av 3 leiligheter			300	300
	Storerunden 16:				
	- Ny carport		100		
	Storerunden 20:				
	- Nye carporter			200	
	Furusetvegen 48:				
	- Ny carport				100
	Skurdalsvegen 400:				
	- Ny carport/garasje				100
10-Øvrige bygg					
	Hol Brannstasjon:				
	- Skifte vinduer og isolere yttervegg i vogn/vaskehall			200	
12-Fjelled.					
	Skjerja, hovedhytta:				
	- Platting, kjøkken, etc.		50		
	Skjerja, vakthytta:				
	- Skifte utvendig kledning sør og vest			100	
Øvrige tiltak iht. Eiendomsavdelingens vurderinger av nødvendige tiltak for å opprettholde dagens standard.			2000	1950	3 350
SUM Driftstiltak i perioden			4000	4000	4000



7.4 Salg/sanering av eiendommer

Flg. bygg kan med fordel **vurderes for salg** i planperioden om det ikke kommer fram nye behov som kan dekkes i disse eiendommene:

Nr	Bygg	Kategori	Areal	Begrunnelse
1	Stensheim AKT	Enebolig	90	Boligen dekker ikke et tydelig behov og inngår heller ikke i langsiktige planer. Bygget må renoveres . Neppe økonomisk å foreta en slik oppgradering før evt. salg. Inntekspotensial: 0,8 mill.
2	Skurdalsvegen 400 Fjernet fra lista, jfr. KS 44/19	Enebolig	117	Det er liten etterspørsel etter kommunale boliger i Skurdalen og vi har i det siste leid ut til personer som ikke er i vår direkte målgruppe. Inntekspotensial: 1,5 mill.
3	Dagali	Skole og barnehage	1046	Bygget er stort og kostnadskrevende selv med liten og/eller ingen drift. Hol kommune bør arbeide for å finne leietagere evt. kjøpere som kan tilføre bygda verdiskapning samtidig som kommunen reduserer sine kostnader. Inntekspotensial: 1,5 mill.
4	Hagafoss	Bygdahall, forsamling shus	1267	Bygget er stort og kostnadskrevende selv med liten og/eller ingen drift. Hol kommune bør arbeide for å finne leietagere evt. kjøpere som kan tilføre bygda verdiskapning samtidig som kommunen reduserer sine kostnader. Inntekspotensial: 2,5 mill.
5	Haugastøl	Haugastøl gml. skole	157	Bygget dekker ikke et tydelig behov og inngår heller ikke i langsiktige planer. Bygget må renoveres, men det er neppe økonomisk gunstig å foreta en slik oppgradering før evt. salg. Omreguleres til fritidsbolig, om mulig. Inntekspotensial: 1,3 mill.
6	Furumo, Hovet	Omsorgsboliger	377	4 leiligheter og en personalenhet. Bygget dekker ikke behov og inngår heller ikke i langsiktige planer. Inntekspotensial: 1,6 mill.
7	Sveinåerveien 2	Bolig, 3 leiligheter	368	Bygd 1980 og det er behov for større oppgradering hvis den ikke blir solgt. Inntekspotensial: 2,5
8	Furusetvegen 48	Bolig, 2 leiligheter	199	Byggeår 1974. Må totalrenoveres. Inntekspotensial: 2,5
9	Bakkenvegen 8	Bolig	104	Bygd 1978. Må totalrenoveres. Inntekspotensial: 1,3
10	Geilolia 40C	Leilighet	55	Byggeår 1989. Inntekspotensial: 2,0
11	Geilolia 44A	Leilighet	74	Byggeår 1989. Inntekspotensial: 2,5
12	Hovsvegen 275	Enebolig	92	Etterspørselen etter bolig i Hovet tilsier ikke det antallet vi har i dag. Denne boligen kan med fordel selges. Inntekspotensial: 1,2
	Sum alle bygg		4038	21,2 mill.



8. ØKONOMI - Handlings og økonomiplan 2017 (2020)

8.1 Generelt

I likhet med de fleste andre virksomheter i Hol kommune, har også eiendomsavdelingen måttet tåle store nedskjæringer i de siste årene. Antall årsverk vil reduseres med 3,4 i løpet av perioden til og med 2017, fra 43,1 ÅV til 39,7ÅV.

I siste 4-års-periode har antall m² bygningsmasse som eiendomsavdelingen skal drifte økt med ca. 3 400 m² fra 54 400 m² til 57 800 m² - altså en økning på 6 %. Budsjett for drift og vedlikehold har blitt redusert, og det settes store krav til økt effektivitet i hele organisasjonen. På noen områder må en påregne redusert kvalitet på både drift og vedlikehold og det blir vanskelig å opprettholde norm INSTA 800 som kvalitetsnorm for renhold. Dette skal allikevel ikke gå ut over hygienekravene i formålsbygg der disse kravene er lovbestemt.

Slik de økonomiske rammevilkårene har endret seg for Hol kommune de siste årene, er det viktig å gjøre strategiske grep for å redusere driftskostnadene innen eiendomsforvaltningen. Dette gjøres ved effektivisering av driften, men det er også viktig å redusere areal eiendomsmasse og vurdere tiltak for å øke inntekten

8.2 Investerings tiltak – økonomiske konsekvenser

Se tabell 7.2

8.3 Vedlikeholdstiltak – økonomiske konsekvenser

Se tabell 7.3

8.4 Leieinntekter kommunale eiendommer

Hol kommune har leieinntekter fra mange forskjellige eiendoms-kategorier. Vedlagte tabell gir en oversikt over inntekter fra de ulike eiendommene:

Bygg	B-2017	B-2018	R-2018	B-2019
Skoler	0	0	1 200	0
Aktivering	0	0	7 400	0
Institusjoner	190 000	200 000	201 304	200 000
Boliger utenfor institusjon	4 300 000	4 500 000	4 656 201	4 500 000
Andre kommunale utleieboliger	1 985 000	2 500 000	2 498 782	2 500 000
Jord- og skogbrukseiendommer	80 000	80 000	138 292	100 000
Annen kommunal eiendom	250 000	200 000	179 889	200 000
Idrettsbygg	510 000	550 000	584 333	550 000
Kulturhus/samfunnshus	160 000	130 000	106 955	120 000
Sum	7 475 000	8 160 000	8 374 356	8 170 000



Det er også leieinntekter på flg. næringsbygg:

Utleie næringsbygg	R-2016	B-2018
Hovet næringsbygg 1.etg.	0	36 000
Hovet næringsbygg 2. etg.	0	36 000
Hovet næringsbygg 3. etg.		30 000
Bygdahall	60 000	60 000
Geilohallen NTG	350 000	370 000
Tverrvegen 1	150 000	150 000
SUM	560 000	652 000

Hol kommune har i tillegg ca. kr. 450.000,- i inntekter på sine fjelleiendommer.

8.5 Leieutgifter

Hol kommune har som målsetting å redusere leide arealer. Vi har p.t. kun Haugenbygget, på Geilo, som gjenstår som leieobjekt. Aktiviteter i disse arealene er servicetorg og NAV-kontorer. Vedlagte tabell gir en oversikt over årlige kostnader ved dette leieforholdet:

Aktivitet	R-2016	B-2018	B-2019
Husleie, leie av lokaler	733 584	780 000	780 000
Refusjon fra staten	-139 856	-139 000	-139 000
Anna forsikring og vakthold + div	8 353	9 000	9 000
Strøm	69 300	70 000	70 000
SUM	671 381	720 000	720 000

Husleie for underetasje er sagt opp fom. 1.april 2019 og det er nå bare 1. etg. som benyttes, til NAV-kontor og kontor for noen kommunale tjenester opp mot NAV. Leieutgiftene med ny, revidert avtale er ca. 480.000/år.



8.6 Satser for husleie 2018 (2019)

Omsorgsboliger:

Husleiesatser for omsorgsboliger reguleres årlig i henhold til kostnadsindeksen pr. november.

Husleiesatser for utleieboliger kan reguleres uavhengig av kostnadsindeks, etter politiske vedtak i Handlings- og økonomiplan.

Satser for husleie 2020 blir behandlet i egen sak under Økonomiplanen 2020. Satsene reguleres etter gitt prosentsatser. Fra 2018 til 2019 ble satsene økt med 1,9% etter en justering av satsene i 2017. Det er sannsynlig at satsene vil øke med omtrent samme nivå fra 2019 til 2020.

Husleiesatser omsorgsboliger	Antall	Pr mnd		Endring, kr. pr. mnd.	2 019	2018
		2019	2018	18 - 19		
				1,90 %		
Type bolig						
Stor leilighet	12 stk	4 472	4 389	83	53 669	52 668
Liten leilighet	12 stk	3 644	3 576	68	43 727	42 912
Furumo og Haugtun	8 stk	5 466	5 364	102	65 591	64 368
Leiligheter Geilo og Hol, stor	5 stk	6 523	6 401	122	78 271	76 812
Leiligheter Geilo og Hol, liten	15 stk	5 756	5 649	107	69 076	67 788
Leiligheter i tilknytning til Geilotun	8 stk	3 882	3 810	72	46 589	45 720
Underetasje legekoret i Hol, liten	1 stk	3 644	3 576	68	43 727	42 912
Underetasje legekoret i Hol, stor	1 stk	5 022	4 928	94	60 260	59 136
Boliger for barn og unge, K8:						
Stor leilighet (71 m2)	1 stk	7 578	7 437	141	90 940	89 244
Liten leilighet (59,2 m2)	3 stk	6 699	6 574	125	80 387	78 888
Treningsleilighet (47 m2)	1 stk	5 321	5 222	99	63 855	62 664
Omsorgsboliger, K10:						
Leilighet (34,7 m2)	11 stk	3 934	3 861	73	47 212	46 332
Leilighet (43,2 m2)	1 stk	4 887	4 796	91	58 645	57 552
Leilighet (58,4 m2)	2 stk	6 615	6 492	123	79 384	77 904
4 stk stor Høgehaug	4 stk	5 094	4 999	95	61 128	59 988
4 stk små Høgehaug	4 stk	4 535	4 450	85	54 415	53 400

Utleieboliger:

Husleien i de kommunale boligene fastsettes etter pris pr. m2. M2-prisen er differensiert etter beliggenhet og standard på boligen. Boligene er i dag subsidiert av kommunen, dvs. at kostnadene ved å drifte og vedlikeholde boligene er større enn inntektene. Husleiesatsene er justert i 2017 og en vil fortsette justeringen gjennom 2018. Hol kommune sine utleiesatser er fortsatt lavere enn markedsprisen, 90-100 kr/m2. Det er derfor grunnlag for å foreta en prisøkning.

Husleiesatser, gjeldende fra 1. januar 2019:

Husleiesatser utleieboliger	Antall		Utleiesats/m2		Sum husleie/mnd		Endring i %
	boliger	m2	2019	2018	2019	2018	2018-2019
Hol / Hovet	14	1017	68,3	67,0	69 434	68 139	1,9 %
Dagali/Skurdalen	2	163	69,3	68,0	11 295	11 084	1,9 %
Geilo, Kategori I	7	367	71,3	70,0	26 178	25 690	1,9 %
Geilo, Kategori II	26	1997	79,5	78,0	158 726	155 766	1,9 %



9. Vedlegg

9.1 Saksutskrift fra KS-sak 44/19

9.1 Saksutskrift fra KS 44/19 fra 19. juni 2019.



Hol kommune

Saksutskrift

Arkivsak-dok. 16/04542-8

Saksbehandler Arild Øystese Hansen

Hovedplan for Eiendomsforvaltning 2016-2028 - Revidert 2019

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet	13.06.2019	70/19
2 Kommunestyret	19.06.2019	44/19

Formannskapet har behandlet saken i møte 13.06.2019 sak 70/19

Behandling

Votering

Rådmannens innstilling ble punktvis avstemming.

Punkt 1: enstemmig vedtatt

Punkt 2: 5 mot 1 (Sp)

Saksordfører: Sigrid Simensen Ilsøy



Vedtak

1) Kommunestyret godkjenner Hovedplan for kommunal Eiendomsforvaltning 2016-2028

2) Bygningsmasse som vurderes solgt:

- I. Vestaførvegen 110, Stensheim, bolig
 - II. Skurdalsvegen 400, enebolig Skurdalen
 - III. Dagali skole- og barnehage, Dagali
 - IV. Hagafoss, Bygdahall,
 - V. Haugastøl skolebygg
 - VI. Furumo, omsorgsboliger, Hovet
 - VII. Sveinåkervegen 2, Hol
 - VIII. Furusethvegen 48, Geilo
 - IX. Bakkenvegen 8, Geilo
 - X. Geilolie 40C, Geilo
 - XI. Geilolie 44A, Geilo
 - XII. Hovsvegen 275, Hovet
-

Kommunestyret har behandlet saken i møte 19.06.2019 sak 44/19

Behandling

Saksordfører: Sigrid Simensen Ilsøy.

Hol Sp ved Sigrid Simensen Ilsøy fremmet følgende forslag:

«Erstatter opprinnelig punkt 2:

2. Kommunens behov for boliger sees i sammenheng med målet i samfunnsdelen om 5000 innbyggere i Hol kommune innen 2030. Kommunens bygningsmasse knyttet til kulturformål må vurderes samlet for å sikre at de behovene disse byggene dekker ivaretas.»

Eva Tvedt(Ap) fremmet følgende forslag på vegne Hol Ap:

«I Rådmannens innstilling under punkt 2 tas punkt II. ut av boliger som vurderes solgt. Skurdalsvegen 400, enebolig i Skurdalen»

Votering

Det ble punktvis stemt over innstillingen til formannskapet.

Formannskapets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling punkt 2 ble stilt opp mot forslag fra Sigrid Simensen Ilsøy (Sp).

Formannskapets innstilling punkt 2 ble vedtatt med 14 mot seks stemmer (3 Sp, 2 V, 1 Krf).

Det ble stemt punktvis over innstillingens punkt 2 sine underpunkter I-XII:



- Punkt I: enstemmig vedtatt
Punkt II: innstillingen falt med 14 mot 6(4 H og 2 V) stemmer
Punkt III: vedtatt med 17 mot 3(Sp)Stemmer
Punkt IV: vedtatt med 17 mot 3(Sp)Stemmer
Punkt V: vedtatt med 17 mot 3(Sp)Stemmer
Punkt VI: enstemmig vedtatt
Punkt VII: enstemmig vedtatt
Punkt VIII: enstemmig vedtatt
Punkt IX: enstemmig vedtatt
Punkt X: enstemmig vedtatt
Punkt XI: enstemmig vedtatt
Punkt XII: vedtatt med 17 mot 3(Sp)Stemmer.

Det ble stemt over formannskapetets innstilling med vedtatte endringer. Innstillingen ble enstemmig vedtatt med 20 stemmer.

Vedtak

1) Kommunestyret godkjenner Hovedplan for kommunal Eiendomsforvaltning 2016-2028

2) Bygningsmasse som vurderes solgt:

- I. Vestaførvegen 110, Stensheim, bolig
- II. Dagali skole- og barnehage, Dagali
- III. Hagafoss, Bygdahall,
- IV. Haugastøl skolebygg
- V. Furumo, omsorgsboliger, Hovet
- VI. Sveinåkervegen 2, Hol
- VII. Furusethvegen 48, Geilo
- VIII. Bakkenvegen 8, Geilo
- IX. Geilolie 40C, Geilo
- X. Geilolie 44A, Geilo
- XI. Hovsvegen 275, Hovet