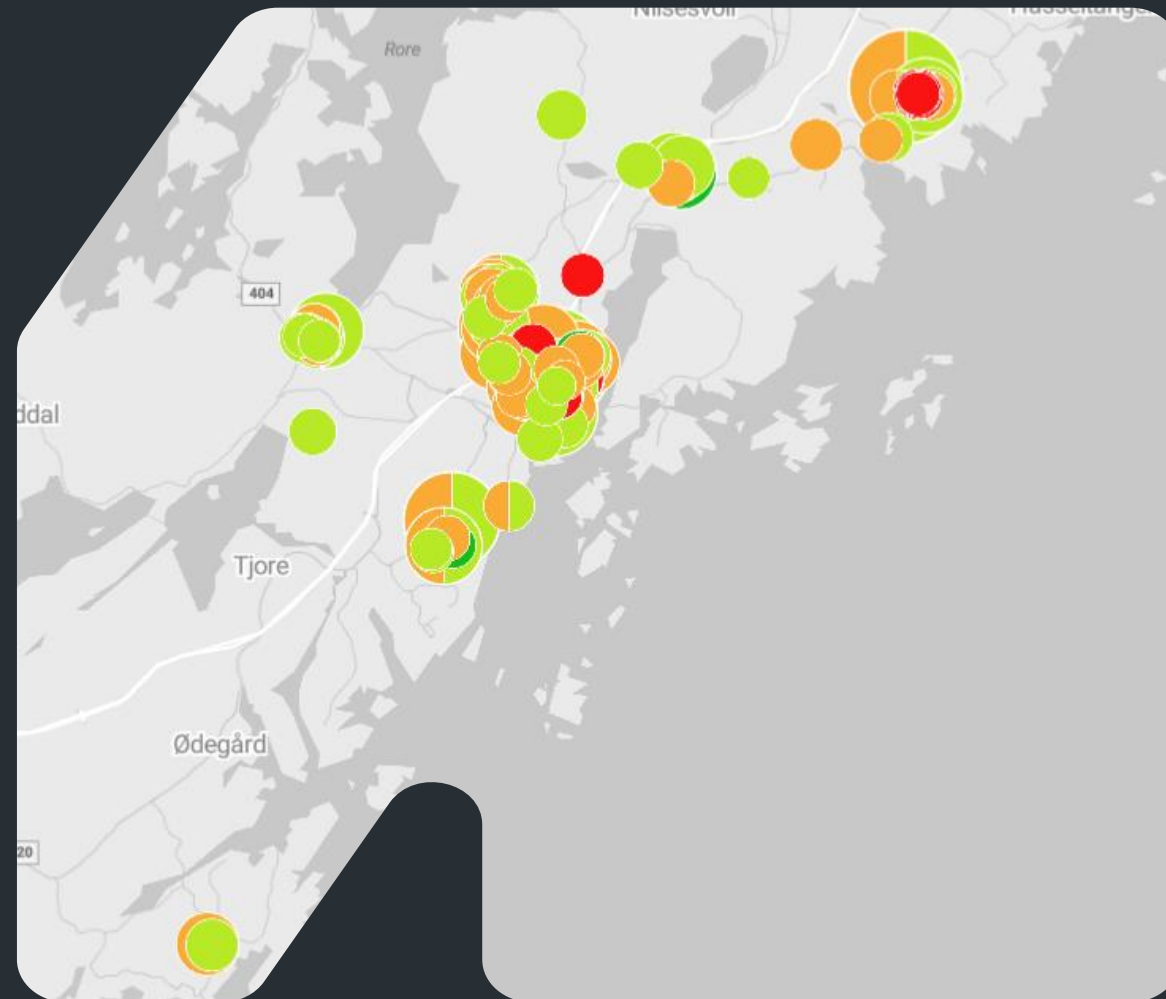




# Resultater fra multiMap- kartlegging 2026

Grimstad kommune, 26. mai 2026





# Agenda

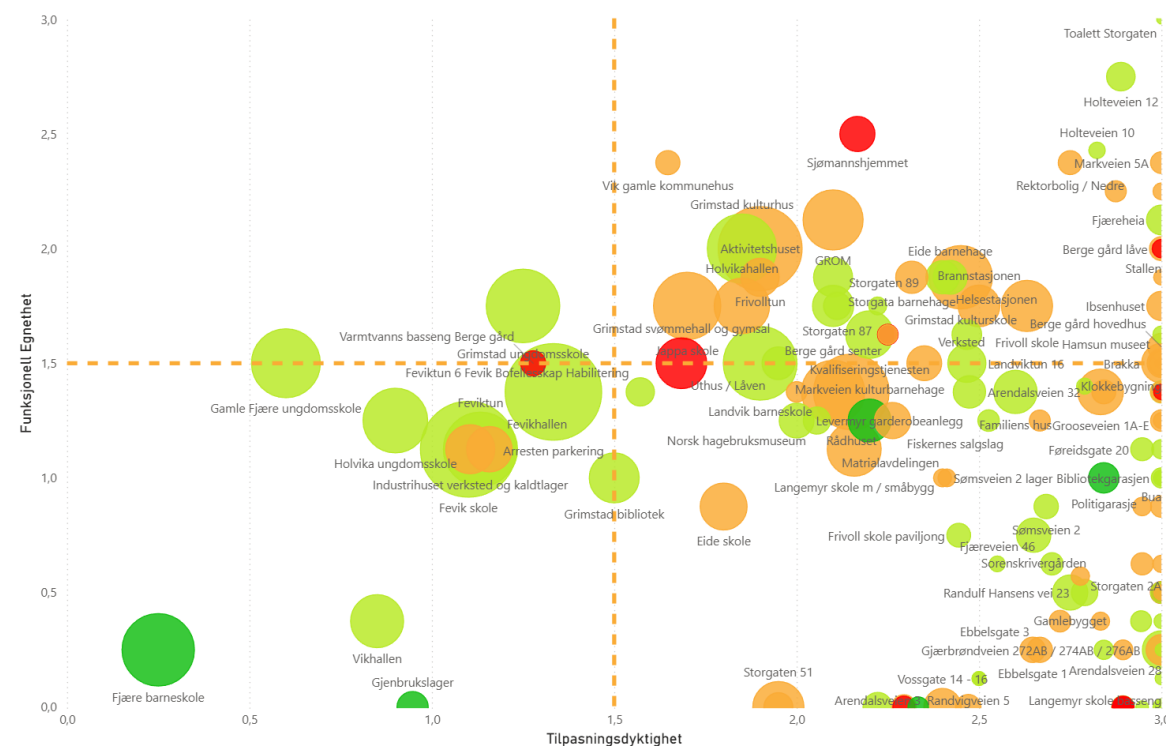
- 1. Kort om kartleggingsprosessen**
- 2. Lese og bruke rapporten**
- 3. Hovedfunn – hvordan står det til med porteføljen?**
  - Teknisk tilstand
  - Grad av funksjonell egnethet
  - Grad av tilpasningsdyktighet
  - Levedyktighet
- 4. Videre arbeid med porteføljen**



# Kort om kartleggingsprosessen

# Kort om kartleggingsprosessen

- Tre kartlegginger utført vinter/vår 2026:
  - **Teknisk tilstand** – kartlagt av drift
  - **Tilpasningsdyktighet** – kartlagt av utvalgte personer fra drift
  - **Funksjonell egnethet** – kartlagt av brukerrepresentanter gjennom intervjuer
- De tre kartleggingen utgjør en «levedyktighetsanalyse»
  - Sier noe om hvor levedyktige byggene er i porteføljen på lang sikt
  - Grunnlag for beslutninger knyttet til hvilke bygg som bør prioriteres for verdibevarende vedlikehold, ombygging og oppgradering





# Hvordan lese og bruke rapporten?

# Hvordan lese og bruke rapporten?

- Multiconsult har levert en rapport med resultater fra kartleggingene:
  - **Dashbord i Power BI**
    - Rapport på web med åpen lenke
    - Ingen analysetekst
    - Inneholder grafer, tabeller og kart for kommunens egen analyse
    - Interaktiv



## Hvordan lese og bruke rapportene – Power BI dashbord

- Oversikt og navigering
- Hierarki og drilling
- Deling

**multiMap**  
powered by Multiconsult



Grimstad



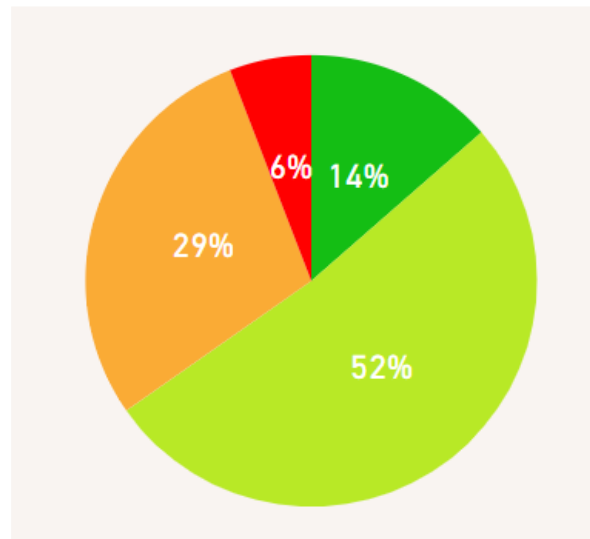
# Hovedfunn

Hvordan står det til med porteføljen?

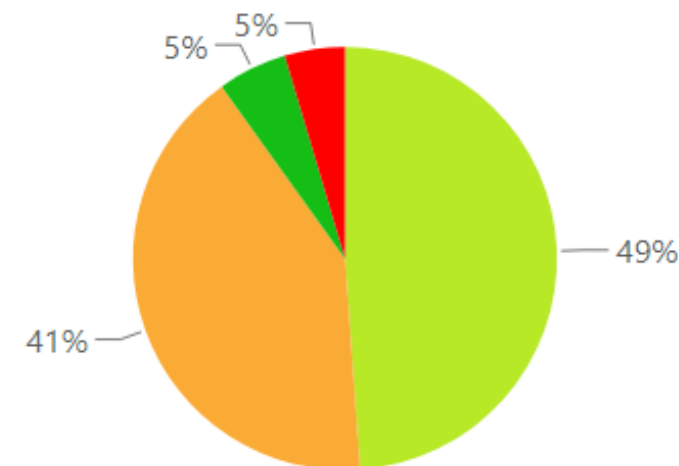


## Hovedfunn | Generelt

- Grimstad kommune har en dårligere tilstand på sin portefølje sammenlignet med andre kommuner
  - Teknisk tilstand: 1,44 (1,28)
  - Tilpasningsdyktighet: 1,87 (1,37)
  - Funksjonell egnethet: 1,32 (1,12)
- Tilstand på porteføljen må sees i sammenheng med porteføljens alder
  - Alder på porteføljen (64) er høy sammenlignet med andre kommuner (42)



*Samlet vektet teknisk tilstand andre kommuner*



*Grimstad kommune*



# Hovedfunn | Teknisk tilstand

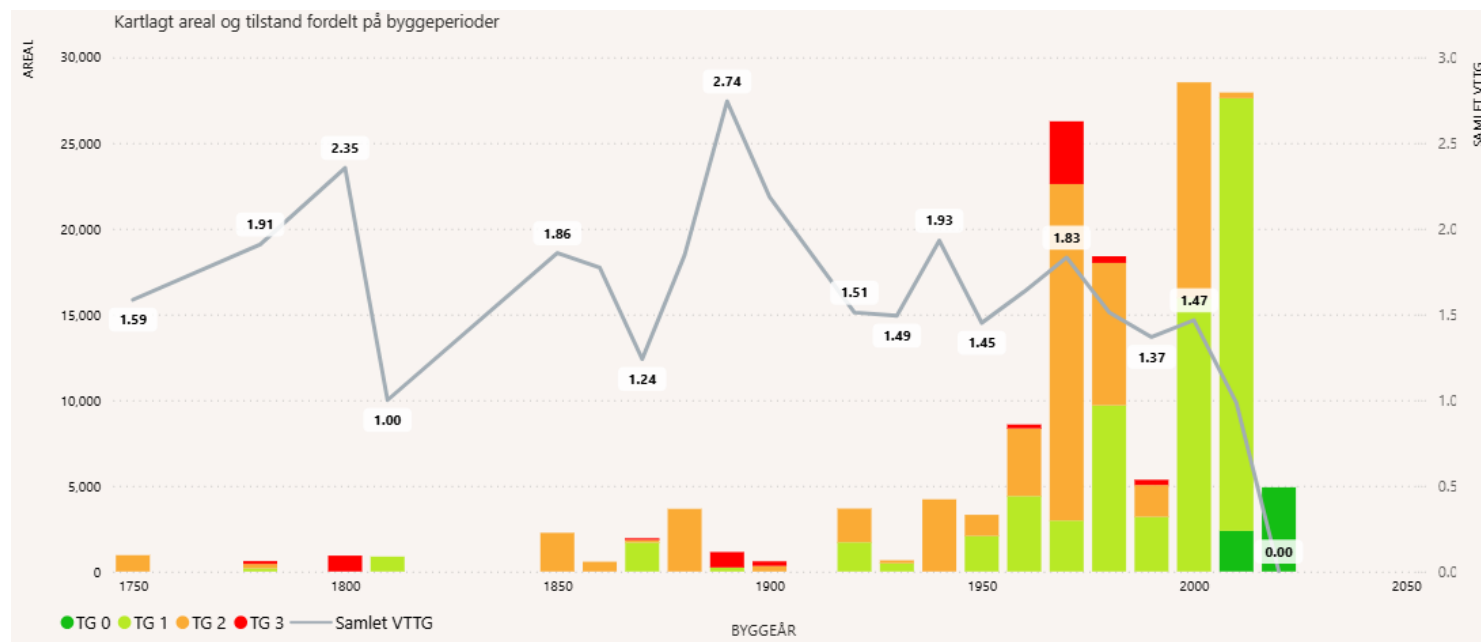
- Samlet vektet teknisk tilstand: **1,44**
- En relativt lav andel TG 3 (5 % av kartlagte komp.)
- Oppgraderingsbehov på ca. 1 068 MNOK, tilsvarende 7000 kr per kvm
  - Kortsiktig behov (TG 3-komp):
    - 263 MNOK
    - 1700 kr per kvm
  - Langsiktig behov (TG 2-komp.):
    - 804 MNOK
    - 5300 kr per kvm

Lokasjon	Areal	Antall bygg	Alder	Samlet VTTG	Samlet oppgraderingsbehov	Behov 0-5 år pr BTA	Behov 5-10 år pr BTA
▣ Administrasjonsbygg	28,932	26	70	1.44	170,300,000	2100	4,000
▣ Barnehager	4,296	4	58	0.89	18,700,000		4,400
▣ Dømmesmoen	10,466	18	78	1.40	53,000,000	600	4,500
▣ HDO	13,814	14	30	1.62	92,000,000	2400	4,200
▣ Kommunal utleiebolig	14,292	43	59	1.83	132,600,000	3300	6,000
▣ Kultur og idrett	23,196	18	107	1.64	240,400,000	1800	8,500
▣ Skoler	45,160	17	42	1.19	218,900,000	700	4,100
▣ Syke- og aldershjem	11,943	2	38	1.79	141,800,000	3600	8,300
<b>Total</b>	<b>152,099</b>	<b>142</b>	<b>64</b>	<b>1.44</b>	<b>1,067,600,000</b>	<b>1700</b>	<b>5,300</b>



# Hovedfunn | Teknisk tilstand

- Nybyggeffekter, eksempler:
  - Byggeår før 2020: VTTG 1,50
  - Byggeår før 2010: VTTG 1,61
  - Byggeår før 2000: VTTG 1,64





# Hovedfunn | Teknisk tilstand

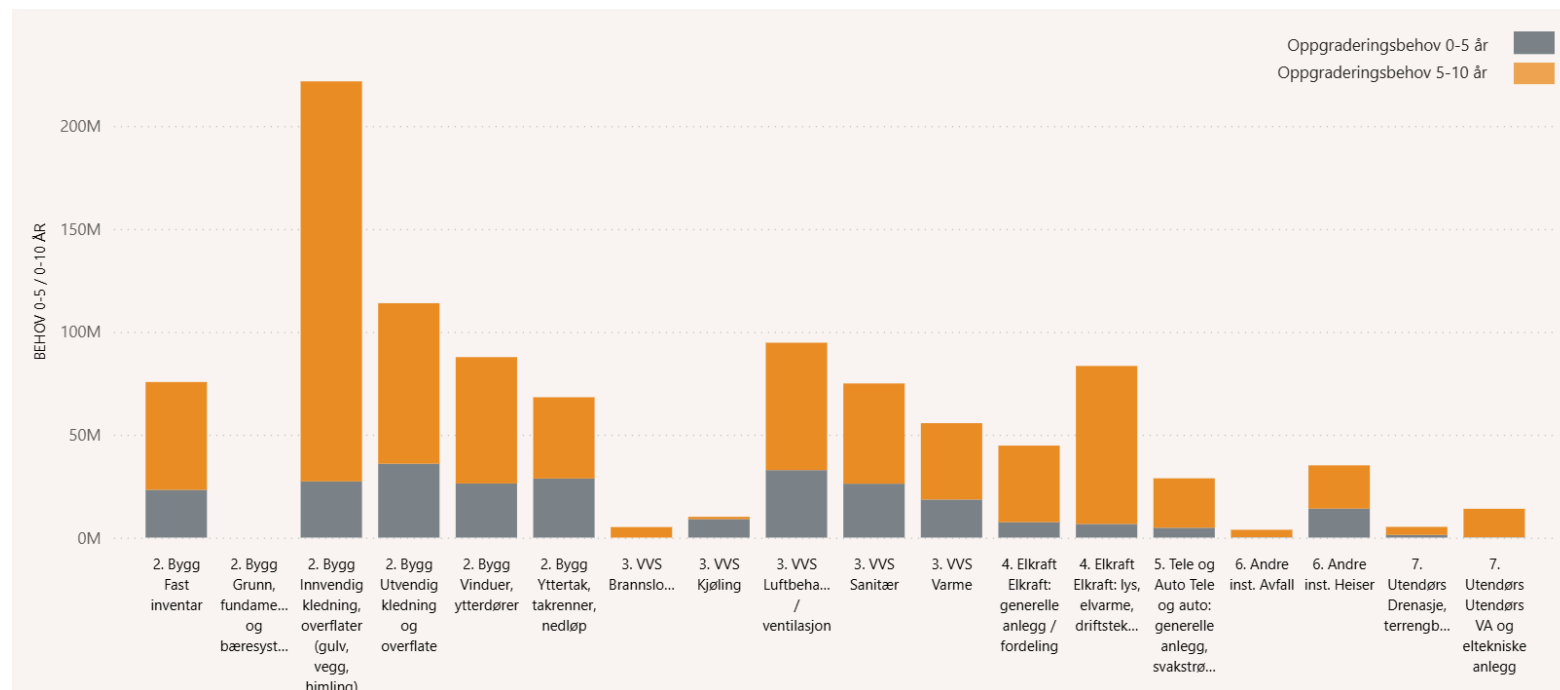
Bygg	Areal	Antall bygg	Alder	Samlet VTTG
Fjære barneskole	4,912	1	1	0.00
Gjenbrukslager	695		1	
Markveien kulturbarnehage	1,500	1	7	0.19
Politigarasje	646	1	7	0.18
Feviktun 6 Fevik Bofellesskap Habilitering	540	1	9	1.08
Grimstad bibliotek	2,135	1	9	1.07
Langemyr skole basseng	300	1	9	1.00
Gjærbrøndveien 241	43	1	10	1.05
Gjærbrøndveien 243	43	1	10	1.05
Levermyrveien 34	125	1	10	0.79

Bygg	Areal	Antall bygg	Alder	Samlet VTTG
Frivoldeveien 24 m/uthus	362	1	136	3.00
Frivoldveien 40	540	1	136	3.00
Stallen	164	1	246	2.80
Trollsvingen 21	226	1	59	2.72
Fjæresvingen 12	93	1	156	2.46
Storgaten 49	268	1	126	2.44
Varmtvanns basseng Berge gård	391	1	39	2.42
Grimstad svømmehall og gymsal	2,210	1	56	2.37

Bygg	Areal	Antall bygg	Alder	Samlet VTTG
Arresten parkering	9,160	1	11	1.14
Fevik skole	9,000	1	13	1.00
Frivolltun	6,771	1	50	2.08
Rådhuset	5,400	1	47	1.53
Feviktun	5,172	1	26	1.42
Landvik barneskole	5,117	1	17	1.04

# Hovedfunn | Teknisk tilstand

Hovedkomponent	Samlet VTTG	Antall TG 3-komp.
<b>2. Bygg</b>	<b>1.45</b>	<b>88</b>
Fast inventar	1.42	12
Grunn, fundamenter og bæresystem	1.35	11
Innvendig kledning, overflater (gulv, v...	1.49	14
Utvendig kledning og overflate	1.70	17
Vinduer, ytterdører	1.57	19
Yttertak, takrenner, nedløp	1.63	15
<b>3. VVS</b>	<b>1.52</b>	<b>42</b>
Brannslukking	1.03	1
Kjøling	2.02	4
Luftbehandling / ventilasjon	1.50	6
Sanitær	1.63	21
Varme	1.57	10
<b>4. Elkraft</b>	<b>1.40</b>	<b>18</b>
Elkraft: generelle anlegg / fordeling	1.39	13
Elkraft: lys, elvarme, driftsteknikk	1.40	5
<b>5. Tele og Auto</b>	<b>1.22</b>	<b>2</b>
Tele og auto: generelle anlegg, svakstr...	1.22	2
<b>6. Andre inst.</b>	<b>1.40</b>	<b>5</b>
Avfall	1.20	3
Heiser	1.45	2
<b>7. Utendørs</b>	<b>1.25</b>	<b>11</b>
Drenasje, terrengbehandling	1.08	7
Utendørs VA og eltekniske anlegg	1.40	4
<b>Total</b>	<b>1.44</b>	<b>166</b>



# Hovedfunn | Tilpasningsdyktighet

- **Samlet vektet tilstand for TPD: 1,87**
- Arealeffekter:
  - Over 5000 kvm: 1,54
  - Fra 1000 til 5000 kvm 1,74
  - Under 1000 kvm: 2,55

Bygg	Areal	Samlet TPD ▲
Fjære barneskole	4,912	0.25
Gamle Fjære ungdomsskole	4,400	0.60
Vikhallen	2,448	0.85

Bygg	Areal	Samlet TPD ▼
Berge gård låve	344	3.00
Gjærbrøndveien 241	43	3.00
Gjærbrøndveien 243	43	3.00

Hovedkomponent ▲	TPD TG	Vekting
☐ <b>Arealdisponering og tilgjengelighet</b>	<b>1.73</b>	<b>60.14%</b>
Arealmengde pr etasje	1.30	10.16%
Bredde kommunikasjonsveier	2.20	10.16%
Bygningsbredde	1.38	5.41%
Heis	1.68	3.55%
Innervegger	2.03	15.61%
Mulighet for fri flate (spennvidder)	1.55	15.25%
☐ <b>Installasjonsplass og utstyr</b>	<b>2.11</b>	<b>29.97%</b>
Lastkapasitet dekke	2.02	4.92%
Mulighet for hulltagning i dekker	1.14	5.18%
Netto etasjehøyde (overkant gulv til underkant dekke)	2.47	15.25%
Vertikale sjakter/installasjonsplass	2.08	4.62%
☐ <b>Utvidelsesmuligheter</b>	<b>1.95</b>	<b>9.89%</b>
Lastkapasitet bæresystem/fundament	2.21	4.82%
Tomteforhold	1.71	5.06%
<b>Total</b>	<b>1.87</b>	<b>100.00%</b>

# Hovedfunn | Tilpasningsdyktighet

- Generalitet
  - Endre bruk til annen funksjon
- Fleksibilitet
  - Mulighet for endring i planløsning
- Elastisitet
  - Mulighet for utvidelse

Lokasjon	Areal	Samlet TPD	Generalitet	Fleksibilitet	Elastisitet
⊕ Skoler	45,160	1.32	1.35	1.21	1.29
⊕ Administrasjonsbygg	27,932	2.11	2.09	2.07	2.02
⊕ Kultur og idrett	23,196	1.86	1.84	1.62	2.49
⊕ Kommunal utleiebolig	14,292	2.66	2.67	2.58	2.47
⊕ HDO	13,814	2.24	2.21	2.47	1.77
⊕ Syke- og aldershjem	11,943	1.62	1.44	1.94	1.91
⊕ Dømmesmoen	10,466	2.41	2.44	2.27	2.72
⊕ Barnehager	4,296	2.23	2.25	1.97	2.72
<b>Total</b>	<b>151,099</b>	<b>1.87</b>	<b>1.85</b>	<b>1.81</b>	<b>1.95</b>

# Hovedfunn | Funksjonell Egnethet

- Samlet vektet tilstand for FE: 1,32
- Arealeffekter:
  - Over 5000kvm: 1,45
  - Fra 1000 til 5000 kvm: 1,32
  - Under 1000 kvm: 1,13

Bygg	Areal	Funksjonell egnethet
Arendalsveien 3	596	0.00
Eide skole paviljong	383	0.00
Gjenbrukslager	695	0.00
Industrihuset kantine	572	0.00
Langemyr skole basseng	300	0.00
Levermyrveien 34	125	0.00
Myrsvingen 11	224	0.00
Østerhusmonen 7	43	0.00

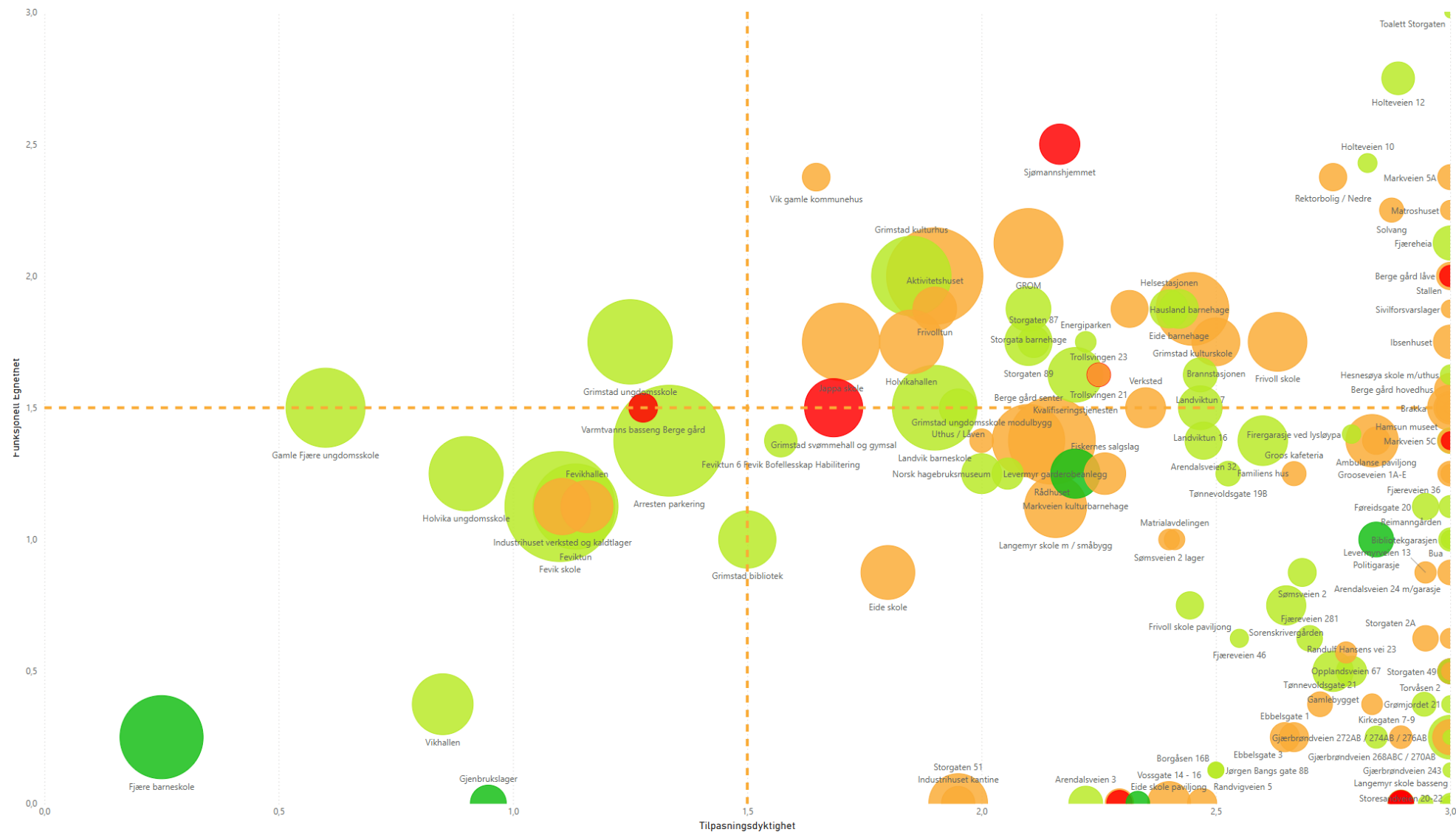
Bygg	Areal	Funksjonell egnethet
Toalett Storgaten	10	3.00
Holteveien 12	551	2.75
Sjømannshjemmet	927	2.50
Holteveien 10	114	2.43

Hovedkomponent	Funksjonell egnethet	Vekting
▲		
▣ <b>Bygningmessig standard og kvalitet</b>	<b>1.42</b>	<b>24.9%</b>
Enhetens/etasjens virksomhetsrelaterede bygnings- og installasjonstekniske forhold	1.59	12.4%
Estetikk og trivsel	1.26	12.5%
▣ <b>Ekstern funksjonell egnethet</b>	<b>0.65</b>	<b>12.5%</b>
Avstand / nærhet	0.65	12.5%
▣ <b>Funksjoner og kapasitet</b>	<b>1.51</b>	<b>25.0%</b>
Funksjoner	1.50	12.5%
Kapasitet i enheten/etasjen	1.51	12.5%
▣ <b>Lokalenes utforming og planløsning</b>	<b>1.35</b>	<b>37.5%</b>
Enhetens/etasjens planløsning	1.44	12.5%
Kommunikasjonsveier i enheten/etasjen	1.33	12.5%
Rommenes størrelse og utforming	1.28	12.5%
<b>Total</b>	<b>1.32</b>	<b>100.0%</b>

Lokasjon	Areal	Funksjonell egnethet
▣ Skoler	45,160	1.25
▣ Administrasjonsbygg	28,932	1.36
▣ Kultur og idrett	23,196	1.51
▣ HDO	13,814	1.59
▣ Kommunal utleiebolig	12,940	0.38
▣ Syke- og aldershjem	11,943	1.62
▣ Dømmesmoen	9,966	1.36
▣ Barnehager	4,296	1.66
<b>Total</b>	<b>150,247</b>	<b>1.32</b>



# Hovedfunn | Levedyktighet





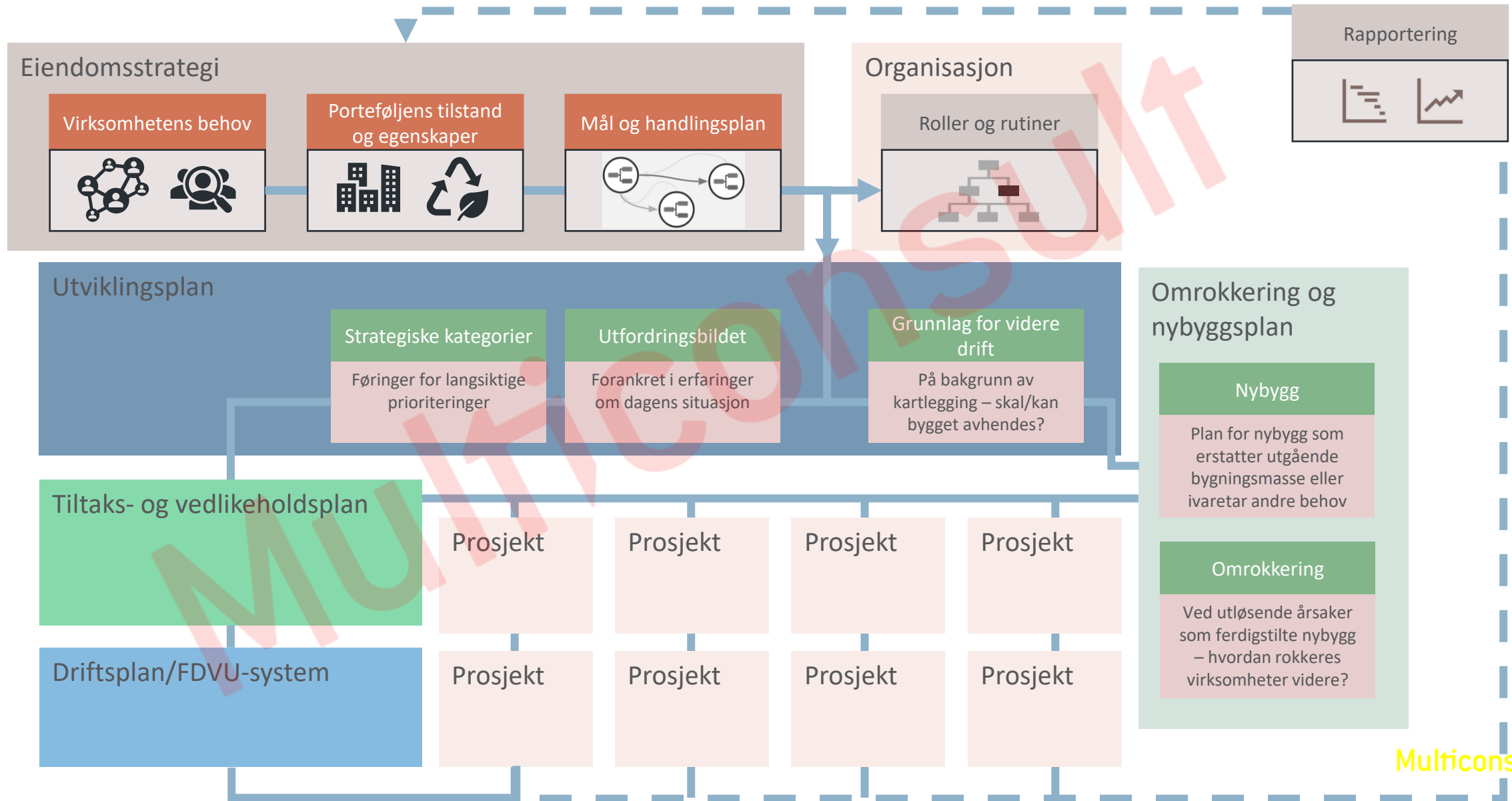


# Videre arbeid med porteføljen

Vi vet hvordan det står til med porteføljen.  
Hvordan kan vi bruke resultatene?



# Videre arbeid med porteføljen





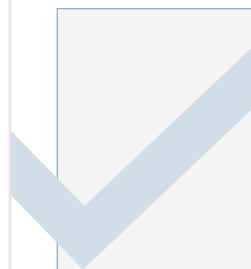
# Videre arbeid med porteføljen

## Eksempler på hvordan man kan bruke resultatene:



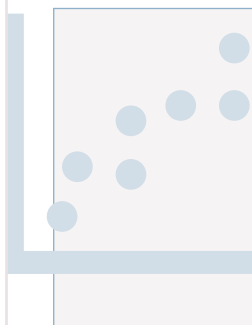
### Budsjettprosesser

- **Oppgraderingsbehov**
  - Hva trenger vi av midler, i kroner og øre?
- **Resultater teknisk tilstand**
  - Hvilke bygg/lokasjoner/bygningstyper har størst behov?



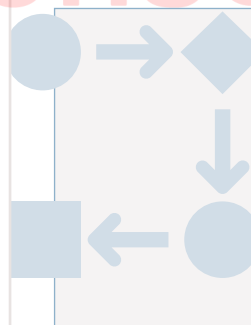
### Vedlikeholdsplan

- **Komponenter med TG 2 og TG 3**
  - Identifisering og prioritering av tiltak



### Utviklingsplan

- **Kategorisering i levedyktighetsmodellen**
  - Hvordan planlegger vi å utvikle porteføljen over de neste 10-15 årene?
  - Bygg ut/inn, bygg prioritert for ombygging/oppgradering



### Omrokering, arealeffektivisering

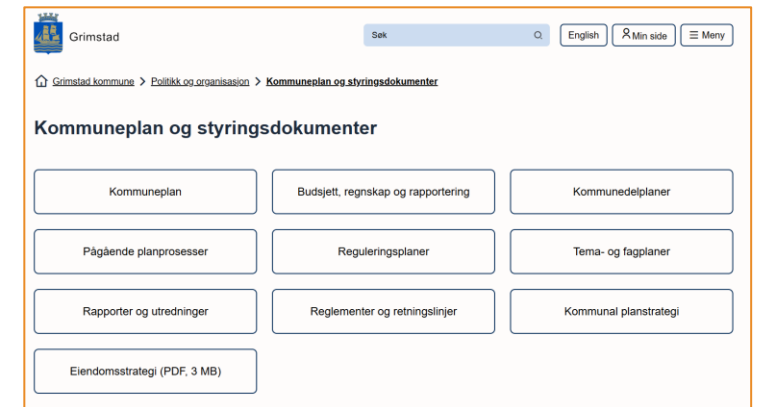
- **Resultater funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet**
  - Hvilke virksomheter bør bli værende og hvilke kan med fordel rokeres?
  - Hvilke bygg kan vi gjøre om for å øke arealeffektiviteten?

Multiconsult



# Videre arbeid med porteføljen

- Resultatene sier mye alene, men må sees i sammenheng med:
  - **Fremtidige behov**
    - Eks. demografisk utvikling – stor befolkningsvekst, økende antall eldre
  - **Kommunens mål og strategier**
    - Visjon og verdier
    - Eks. eiendomsstrategi og kommunedelplaner
  - **Kommuneplan**
    - Investeringer: Hvilke bygg er planlagt/vedtatt inn i porteføljen?
    - Hvilke bygg skal fases ut?



Kilde: <https://www.grimstad.kommune.no/>



# Videre arbeid med porteføljen

Med utgangspunkt i:

- det vi vet om dagens situasjon
  - det vi vet om fremtidige behov (befolkningsvekst, økende behov for kommunale tjenester)
  - og våre rammebetingelser (kommunens mål og strategier, økonomi)
- ... hvordan kan vi på best mulig måte drifte og forvalte porteføljen, for å sørge for at optimale bygningsmessige forhold for de ulike kommunale virksomhetene?



# Takk for oss, og for godt samarbeid i kartleggingsprosessen!

Kontaktinfo:

Johanna Åhrberg: [johanna@multiconsult.no](mailto:johanna@multiconsult.no) / 413 855 69

Line Bøe Skreosen: [lbs@multiconsult.no](mailto:lbs@multiconsult.no) / 936 02 737



# Multiconsult