

Eiendomsforvaltning i Hol kommune

Hovedplan for perioden 2026 - 2038

Vedtatt i sak 00/00 dd.mm.åååå

Revidert i sak 00/00 dd.mm.åååå



Forord

Hovedplan for Kommunal Eiendomsforvaltning 2026-2037⁸(HPE 2026-38) tar utgangspunkt i politiske vedtatte målsettinger, og har til hensikt å gi strategiske føringer for eiendomsforvaltningen i Hol kommune

I denne revisjonen er fokus flyttet fra tiltak i hvert enkelt bygg til en mer helhetlig og strategisk tilnærming. Dette skyldes at behovene for vedlikehold vil endre seg betydelig gjennom planperioden. En tydelig og langsiktig strategi vil gi bedre forutsigbarhet for alle aktører og bidra til en mer økonomisk og effektiv drift.

HPE 2026-38 erstatter Hovedplan for kommunal eiendomsforvaltning 2017-2029, godkjent i kommunestyret 19.06.2019, sak 44/19.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	2
Sammendrag	5
1 Innledning.....	6
1.1 Formål	6
1.2 Planhorisont	6
1.3 Prinsipp for planstruktur og myndighet	6
2 Rammebetingelser	8
2.1 Nasjonale føringer	8
2.2 Andre relevante veiledninger	8
2.3 Kommunale føringer	9
3 Mål for eiendomsforvaltningen	10
4 Strategiske innsatsområder	11
4.1 Langsiktig fokus - Helhetlig eierskap og forvaltning	11
4.1.1 Nybygg.....	11
4.2 Effektiv og fleksibel eiendomsforvaltning	12
4.2.1 Verdibevarende vedlikehold	13
4.2.2 Metode	15
4.2.3 Bruk av digitale verktøy og robotisering.....	15
4.3 Bærekraft - Energi, klima og miljø.....	16
4.3.1 Bærekraftig eiendomsforvaltning:	17
4.3.2 Klima og miljø	17
4.3.3 Energi.....	18
4.4 Kommunens bygg ivaretas og utvikles i tråd med kommunens og brukernes behov.....	19
4.5 Sikkerhet	20
4.5.1 Brannsikkerhet	20
4.5.2 Brannforebyggende arbeid.....	21
4.5.3 Objektsikring, innbrudd og låssystem	21
4.5.4 Sikring mot eksterne trusler	21
4.5.5 Sikring mot naturfarer og klimaendringer	22
5 Økonomi og finansiering	23
5.1 Normtall for vedlikehold av kommunale bygg	23
5.2 Leieinntekter – strategi	23

5.3	Langsiktig behov – investeringer	24
5.4	Langsiktige behov - drift	24
5.5	Effektivisering	25
5.5.1	Bruk av private tjenester	26
5.6	Prioriteringsprinsipper	26
6	Bygningsmasse	28
6.1	Eksisterende bygg	28
6.1.1	Formålsbygg	28
6.1.2	Museumsbygg	29
6.1.3	Kommunale boliger	29
6.1.4	Tekniske bygg	29
6.1.5	Fjelleiendommer	29
6.1.6	Forretningsbygg og annen bygningsmasse.....	30
6.2	Praksis for utleie	30
6.3	Formålsbygg – behov og muligheter i planperioden.....	31
6.4	Salg av kommunal eiendom	31
7	Organisering og kompetanse	33
7.1	Eiendomsavdelingen - ressurser	33
7.2	Kompetanse og rekruttering	34
8	Rapportering	36
9	Vedlegg.....	37
9.1	Vedlegg 1: Byggregistrering kommunale bygg	37

Sammendrag

Hovedplan for eiendomsforvaltning 2026 til 2038 fastsetter de strategiske rammene for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av Hol kommunes bygningsmasse i planperioden. Planen er en temaplan under kommuneplanen og skal bidra til en langsiktig, bærekraftig og arealeffektiv forvaltning som støtter kommunens tjenesteproduksjon og samfunns mål.

Hol kommune eier en variert bygningsmasse som er avgjørende for å levere gode tjenester. Planen bygger på kartlegging av dagens situasjon, forventede endringer i behov og nasjonale og kommunale føringer innen klima, energi, økonomi og sikkerhet. Et hovedgrep er å gå fra byggvise tiltak til en mer helhetlig og strategisk tilnærming med vekt på langsiktige behovsanalyser, verdibevarende vedlikehold og bedre prioritering over tid.

Planen definerer fem strategiske innsatsområder:

- Langsiktig fokus på en god og riktig bygningsmasse
- Effektiv og fleksibel eiendomsforvaltning
- Klimavennlige løsninger med energieffektiv og arealeffektiv bruk av bygg
- Bygg som utvikles i tråd med kommunens og brukernes behov
- Sikkerhet for bygg og brukere

Strategiene innebærer blant annet systematisk tilstandsvurdering, bruk av livssyklus kostnader som beslutningsgrunnlag, bedre digital utnyttelse av styringssystemer og tidlig integrering av klima og miljøhensyn i planleggingen. Planen gir en samlet oversikt over bygningsmassen, økonomiske rammer og organiseringen av eiendomsforvaltningen. Den viser sammenhengen mellom ambisjonsnivå, ressursbruk og konsekvenser for drift og investeringer.

Hovedplanen skal være et styringsverktøy for administrasjon og politikere, og den skal gi et felles grunnlag for årlige prioriteringer i handlings og økonomiplanen. Den skal samtidig bidra til en omforent forståelse av mål, utfordringer og strategiske valg for kommunens eiendommer i et langsiktig perspektiv.

1 Innledning

Denne hovedplanen er utarbeidet som et strategisk styringsdokument for Hol kommunes eiendomsforvaltning. Planen skal legges til grunn for prioriteringer og beslutninger knyttet til kommunens bygningsmasse i planperioden.

1.1 Formål

Formålet med denne hovedplanen er å sikre en bærekraftig, effektiv og verdibevarende forvaltning av Hol kommunes bygningsmasse.

Planen omfatter alle kommunale bygg, herunder skoler, barnehager, helsebygg, kontorbygg og tekniske anlegg.

Hol kommunes hovedplan for eiendomsforvaltning er en temaplan under kommuneplanen. Planen gir innsikt i hvilke bygninger kommunen eier og forvalter, og er et strategidokument for langsiktig eiendomsforvaltning som tar utgangspunkt i nåsituasjonen for bygningsmassen. Planen håndterer kun bygningsmasse, ikke eiendommer generelt

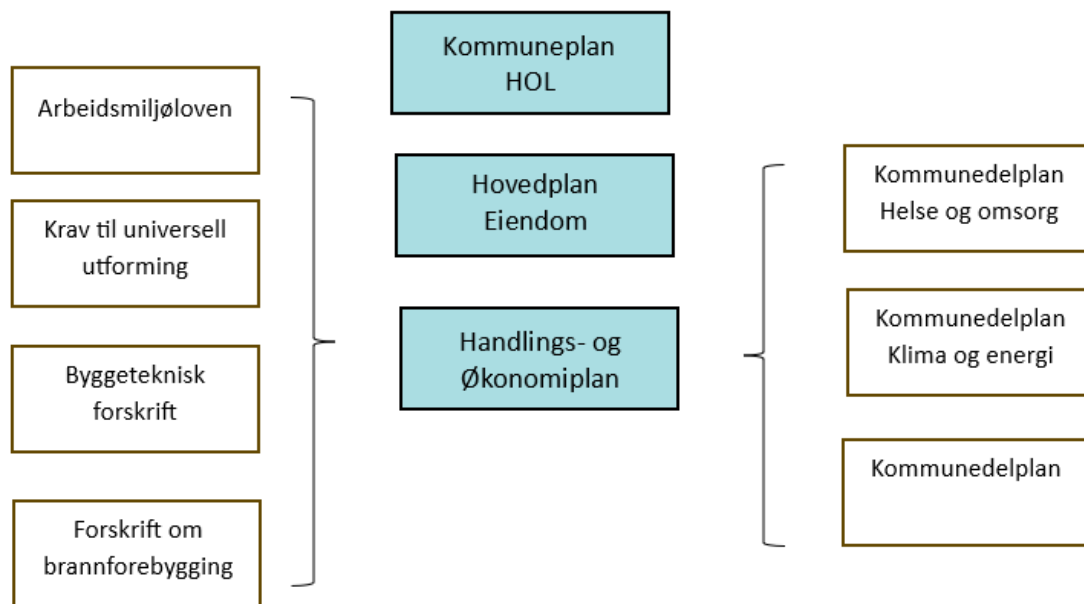
1.2 Planhorisont

Planperioden er fra og med 2026 til 2038

Prognoser knyttet til 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.

1.3 Prinsipp for planstruktur og myndighet

Hovedplan for Eiendomsforvaltning har en definert plass i den kommunale planstrukturen og vil være avhengig av overordnede føringer i Kommuneplanen. 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 figur 1 Planstruktur.



2 Rammebetingelser

Eiendomsforvaltningen i Hol kommune styres av et sett nasjonale, regionale og kommunale føringer som legger premissene for hvordan bygg skal planlegges, driftes og utvikles i planperioden.

2.1 Nasjonale føringer

Oversikt over aktuelle lover, forskrifter og instruksjoner fastsatt av departementet som innvirker på den kommunale drifts- og eiendomsforvaltningen. (oversikten er ikke utfyllende)

- Plan og bygningsloven (krav til oppføring drift og vedlikehold av bygninger)
- Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift) TEK 17
- Energiloven
- Energimerkeforskriften
- Avfallsforskriften
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Lov om folkehelsearbeid (folkehelseloven), Kap. 3 Miljørettet helsevern
- Forskrift om miljørettet helsevern (FOR-2003-04-25-486)
- Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger (FOR-2023-28-449)
- Lov om offentlige anskaffelser (anskaffelsesloven)
- Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven)
- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (boligsosialloven)
- Velholdte bygninger gir mer til alle: [NOU 2004: 22 - regjeringen.no](#)

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

2.2 Andre relevante veiledninger

- EG Holte FDV-nøkkel [EG HoltePortalen FDV-nøkkelen. Forvaltning, drift og vedlikehold](#)
- INSTA 800
- Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. En veileder for folkevalgte og rådmenn
Utarbeidet av KS i 2009. Heftet kan lastes ned på nettsiden: [KS FoU-rapport 091001 Hefte - veiledning.pdf](#)
- KoBE → DiBK: Innledende info-hefte for folkevalgte [god-kommunal-eiendomsforvaltning lavopploselig komplett.pdf](#)
- Fordypning: [God kommunal eiendomsforvaltning Fordypning](#)
- Klimapartnerskap for byggenæringen: [240604 Byggenæringens klimafotavtrykk - et kunnskapsgrunnlag.pdf](#)

2.3 Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel
- Kommunedelplan for Geilo
- Kommunedelplan for helse og omsorg
- Hol kommune mot lavutslippssamfunnet:
Handlingsplan for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning 2022 – 2026
«Hol kommune skal jobbe for å utvikle seg i retning av lavutslippssamfunnet.»
Innsatsområdene «Bygg og anlegg» og «Ressursbruk» har mål som er relevante for eiendomsforvaltningen (se kap. 5.5).
 1. Hol kommune skal redusere klimafotavtrykket i bygg- og anleggsprosjekter
 2. Hol kommune skal tilrettelegge for et bærekraftig forbruksmønster i egen organisasjon og blant innbyggerne.
- Klimaplan for Hallingdal
Regional plan for klima, natur og klimatilpasning 2025-2028
Kapittel 7 «Bygg, anlegg og eiendom» definerer seks mål som supplerer Hol kommunes egne mål for å redusere klimafotavtrykket.
- Teknisk konsept for kommunale formålsbygg Hol kommune
- Miljøkonsept for kommunale formålsbygg Hol kommune
- Boligstrategi for Hol kommune, vedtak Kommunestyresak 21/22

3 Mål for eiendomsforvaltningen

Hol kommune skal ha en arealeffektiv og bærekraftig eiendomsmasse med godt verdibevarende vedlikehold tilpasset kommunens fremtidige behov

Det er definert fem overordnede strategier for å nå denne målsetningen. Disse er

- Langsiktig fokus god og riktig bygningsmasse - Helhetlig eierskap og forvaltning
- Effektiv og fleksibel eiendomsforvaltning
- Klimavennlige løsninger med ressurseffektiv areal- og energibruk
- Kommunens bygg ivaretas og utvikles i tråd med kommunens og brukernes behov
- Ivareta bygg og brukeres sikkerhet

I sum utgjør disse strategiene den overordnede eiendomsstrategien.

4 Strategiske innsatsområder

De strategiske innsatsområdene skal gi retning for utvikling, prioritering og forvaltning av kommunens bygningsmasse i planperioden. Innsatsområdene er førende for valg som gjøres i årlige handlings og økonomiplaner, og skal bidra til en helhetlig og langsiktig forvaltning av kommunens eiendommer.

4.1 Langsiktig fokus - Helhetlig eierskap og forvaltning

Hol kommune skal sikre at bygningsmassen til enhver tid er tilpasset faktiske behov, og at investeringer i bygg gir varig verdi for kommunen. Langsiktig behovsanalyse og helhetlig eierskap er avgjørende for å unngå feilinvesteringer og lite fleksible løsninger. Dette skal oppnås ved:

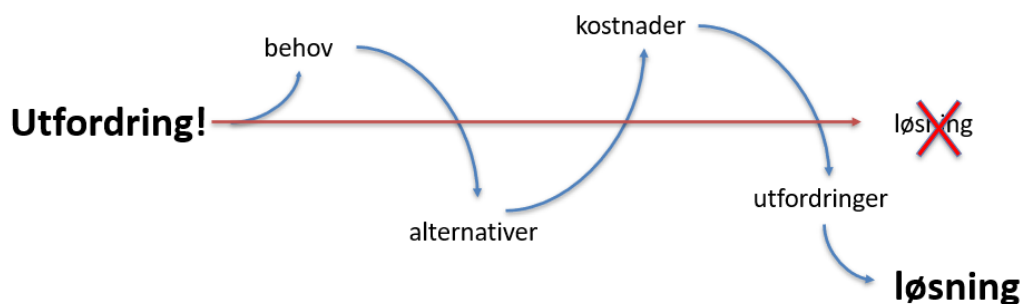
- Gjennomføre gode behovsanalyser i samarbeid med sektorene og brukerne for å sikre arealeffektive bygg tilpasset funksjon og bruk
- Ha en boligportefølje med bred sammensetning og av god kvalitet
- Utarbeide LCC analyser ved nybygg og legge disse til grunn ved valg av løsning
- Lytte til driftspersonell ved endring og nybygg for å sikre effektiv drift
- Hol kommunes mal for Teknisk konsept legges til grunn ved nybygg og rehabilitering
- Vektlegge fleksibilitet og sambruk
- Bygg som ikke lenger tilfredsstiller krav til funksjon og behov, vurderes solgt eller sanert.
- Løpende utvikling av eiendommer som understøtter virksomheten i bygget.

4.1.1 Nybygg

Nybygg skal kun vurderes når eksisterende bygningsmasse ikke kan tilpasses dokumenterte behov på en kostnadseffektiv måte. Ved nybygg skal følgende legges til grunn:

- Funksjonelle behov og krav til tjenesteproduksjon
- Fleksibilitet og tilpasningsdyktighet over tid
- Dokumenterte livssyklus-kostnader
- Mulighet for sambruk og trinnvis utbygging
- Klimavennlige og energieffektive løsninger

Figuren under illustrerer de vurderinger som må gjøres før et prosjekt iverksettes. Fra ide eller utfordring til løsning skal behov, alternativer, kostnader og utfordringer vurderes før det konkluderes om endelig løsning. Behov skal være relatert til krav i lover og forskrifter og vedtatte strategiske planer. Dersom dette unnlates, så risikerer man at feil løsning på utfordring velges.



Figur 2

Hol kommune har i forbindelse med etablering av ny barne- og ungdomsskole på Geilo utarbeidet et Teknisk konsept og et Miljøkonsept. Det er besluttet at disse så langt det er mulig skal legges til grunn for alle nye kommunale bygg. Dette skal sikre at bygg som etableres utformes med vekt på økonomisk, teknisk og miljømessig kvalitet og at enhetlige løsninger bidrar til en mer rasjonell drift.

Arealeffektive bygg som fortsatt ivaretar brukernes behov, skal etterstrebes ved nybygg. Dette vil sikre reduserte etableringskostnader, og ta ned kostnadene knyttet til oppvarming og ventilasjon, samt øvrige driftskostnader knyttet til renhold, og løpende vedlikehold.

Videre settes det som et krav at fremtidige bygg skal tilpasses de klimatiske forholdene som er i Hol kommune, særlig er dette viktig på Geilo.

4.2 Effektiv og fleksibel eiendomsforvaltning

Effektiv bygningsforvaltning er sentralt i Hol kommunes eiendomsavdeling

De førende strategiene for å oppnå dette er:

- Aktiv bruk av digitale systemer,
Dette gjelder særlig FDV system og bygg automasjonssystem.
Dette innebærer at driftspersonell og håndverkere blir mer fortrolig med bruken av disse systemene og at systemene utvikles i tråd med virksomhetens behov.
Det er også viktig at nødvendig dokumentasjon gjøres lett tilgjengelig i disse systemene, særlig ved nybygg skal dette prioriteres for å sikre bl.a. at garantivedlikehold gjennomføres.
- Bruk av eksterne ressurser skal prioriteres der det er store materialkostnader med relativt få arbeidstimer. For prosjekter med mange arbeidstimer vil det være mer kostnadseffektivt å utføre dette med egne ressurser
- Utføre rett vedlikehold til rett tid
Dette innebærer en jevnlig vurdering av de vedlikeholdsrutiner som finnes, bl.a ved å se på om tilsyn gjøres oftere enn nødvendig. Hyppighetene av det forebyggende vedlikeholdet skal tilpasses det reelle behov basert på en faglig vurdering og erfaring

-
- Verdibevarende vedlikehold
Dette oppnås bl.a ved å foreta en årlig teknisk gjennomgang av samtlige bygg. Dette danner grunnlag for vedlikeholdsplaner for kommende år, og årene fremover
 - Eiendomsavdelingen skal ta en ledende rolle i dialog med brukeren for å sikre at valg gjøres med et faglig fundament teknisk og økonomisk
 - Kompetent personell
Eiendomsavdelingen har i dag et svært kompetent personell, denne kompetansen er avgjørende for en god forvaltning. Det skal ved nyansettelser stilles krav i tråd med behov, og opplæring for alle ansatte skal prioriteres

Det er en ambisjon i Eiendomsavdelingen at det drives helhetlig og systematisk tilstandsbevarende vedlikehold. Dette oppnås ved at alle bygninger er tilstandsvurdert og har en langsiktig forvaltnings- og utviklingsplan. Det er viktig å ha et forhold til vedlikeholdsnivå og kostnader/m2 bygningsmasse, slik at disse står i et rimelig forhold, jfr. nasjonale normer for vedlikehold., se kap. 5

Det er etablert et ambisjonsnivå for tilstand for alle bygg, se kap. 4.1.. Dette benyttes for å prioritere nødvendige tiltak. En organisering av tjenester som sikrer oppfølging av vedlikehold til riktig tid og riktig pris er helt sentralt. Som det fremgår av kap. 7 Organisering, er kompetansen i Eiendomsavdelingen høy, men arbeidsmengden er periodevis stor, og mannskapene benyttes også til oppgaver som ikke direkte faller inn under Eiendomsavdelingens ansvar. En prioritering er derfor viktig men periodevis krevende.

Oppfølging av energibruk er et løpende arbeid og skjer i tråd med kommunens energi- og klimaplan. Tekniske styrings- og overvåkningssystemer er samlet og lokalisert i én driftssentral med felles ledelse. Det er også avgjørende at brukere av bygningene har nødvendig opplæring, tar ansvar og opptre energiklokt. Se kapittel 4.3

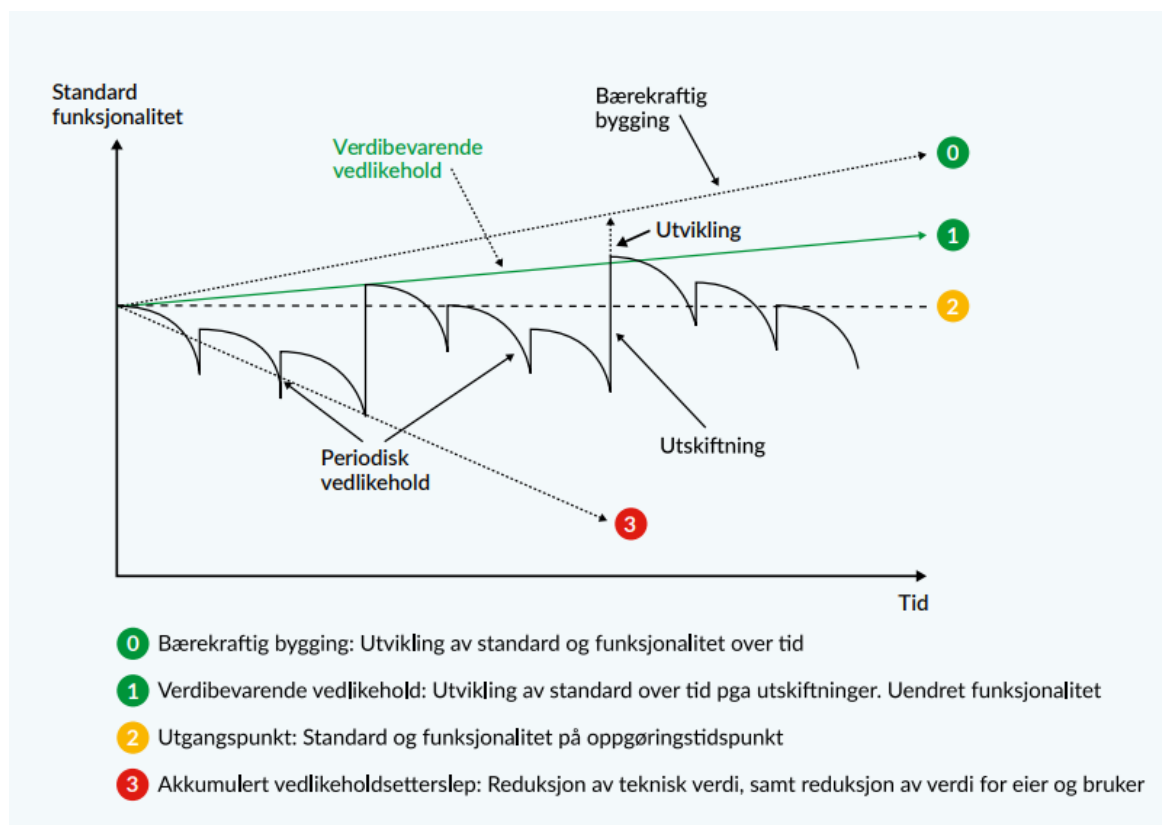
4.2.1 Verdibevarende vedlikehold

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

Verdibevarende vedlikehold er kostnadseffektivt, og viktig for å sikre opprettholdelse av den kommunale bygningsmasses realverdi og bruksverdi. Formålsparagrafen i kommuneloven understreker blant annet at norske kommuners virksomhet skal være effektiv og bærekraftig. I lov om offentlige anskaffelser er det også krav om at det skal tas hensyn til livssyklus-kostnader (LCC).

De ansatte i Eiendomsavdelingen har den daglige oppfølgingen av kommunens bygg og har derfor god kontroll på byggenes tilstand.

Figuren under viser hvordan vedlikehold og utskifting krever en systematisk tilnærming for å opprettholde byggets standard og funksjonalitet, gjennom ulike teoretiske vedlikeholds strategier skissert fra nivå 0 til 3



0

Bærekraftig bygging:

Viser at når kravene til funksjonalitet endrer seg, vil utvikling av standard og funksjonalitet medføre en verdikende utvikling av bygget. Bærekraftig bygging betyr å optimalisere levetiden gjennom utvikling over tid. F.eks. gir kravene til mer energieffektive og klimavennlige bygninger større behov for utvikling og oppgradering.

1

Verdibevarende vedlikehold:

Viser at det med jevne mellomrom må gjøres utskiftninger som bevarer byggets verdi og sikrer tidstypisk utvikling av byggets standard, mens funksjonaliteten er uendret.

2

Utgangspunktet (standard/funksjonalitet på oppføringstidspunkt):

Viser at bruk over tid medfører slitasje og forringelse som kompenseres med periodisk vedlikehold.

3

Akkumulert vedlikeholdsetterslep:

Vil gi reduksjon i teknisk verdi, samt reduksjon av realverdi og bruksverdi.

Når det verdibevarende vedlikeholdet blir forsømt, øker etter hvert kostnadsbehovet til akutte skader og reparasjonsarbeider mer enn det som er spart ved å redusere det planmessige vedlikeholdet. Dersom også reparasjonsarbeidene (løpende/tilfeldig vedlikehold) forsømmes, øker skadeomfanget ytterligere og eiendommen får et akselererende forfall. Dette fører til at byggenes levetid forkortes og nyinvesteringer fremtvinges.

Dersom det ikke er tildelt tilstrekkelige midler for vedlikehold vil det være krevende å opprettholde byggenes verdi.

Det er en klar rettesnor i Hol kommunes eiendomsavdeling at nivå 1 skal opprettholdes for alle kommunale bygg. Samtidig skal det være en ambisjon at man på sikt oppnår nivå 0. Ikke minst for de store formålsbyggene vil dette være formålstjenlig.

Samtidig vil det fra tid til annen være bygg hvor fremtidig bruk er uavklart. Dette kan være som følge av at bygget har nådd sin tekniske levealder, det kan ha oppstått betydelige skader, f.eks. gjennom vannskader eller fordi nye planer fører til at bygg på sikt vil rives. I slike tilfeller er det ikke hensiktsmessig å opprettholde nivå 0 eller 1.

Bygg skal ikke stå til forfall dersom det kan finnes fremtidig bruk, men vedlikeholdet vil naturlig nok begrenses frem til eventuell ny bruk er klar.

4.2.2 Metode

Vedlikehold av bygningsmassen deles i forebyggende og korrektivt vedlikehold. Forebyggende vedlikehold skal hindre forringelse utover normal slitasje og omfatter blant annet lovpålagte kontroller av tekniske installasjoner som heiser, løfteutstyr, brannvarsling og elektriske anlegg. Korrektivt vedlikehold utføres når bygningsdeler må repareres eller skiftes ut som følge av alder, slitasje eller uforutsette hendelser.

Forebyggende vedlikehold er kostnadseffektivt og avgjørende for å bevare byggenes tekniske og økonomiske verdi. Når arbeidet planlegges og gjennomføres systematisk, reduseres behovet for akutte tiltak. Vedlikeholdet omtales derfor som verdibevarende.

Forebyggende vedlikehold kan styres på flere måter:

- kalenderbaserte tiltak, som lovpålagte årlige kontroller
- faste rutiner og sjekklister med ukentlig, månedlig eller årlig frekvens
- brukstid, der vedlikehold utløses etter et bestemt antall driftstimer

For enkelte komponenter er forebyggende vedlikehold lite hensiktsmessig, og utskifting skjer først når funksjonen svikter. Lyskilder er et typisk eksempel, selv om gruppeskift kan være hensiktsmessig der utskifting krever særskilt tilrettelegging.

Korrektivt vedlikehold utføres for å bringe en bygningsdel tilbake til opprinnelig tilstand eller bedre. Utskifting av bygningsdeler som har nådd sin tekniske levetid, som for eksempel tak, er vanlige eksempler. Oppgradering skjer ofte i forbindelse med korrektivt vedlikehold eller når endrede behov tilsier en høyere standard enn tidligere.

4.2.3 Bruk av digitale verktøy og robotisering

Bygningsautomasjon er sentralt for å få god og effektiv drift, og det er en klar strategi at det skal brukes aktivt ved forvaltning og drift av kommunal bygningsmasse. Hol kommune har i dag et overordnet felles byggautomasjonssystem hvor alle større kommunale bygg er dekket. Kompetanse blant brukerne er viktig for å få en fullverdig effekt i utnyttelse av systemet. Videre opplæring og utvikling i bruk av dette systemet blir sentralt i planperioden.

Eiendomsavdelingen benytter i dag et vedlikeholdssystem, Laft, som benyttes til planlegging av vedlikeholdssoppgaver og lagring av dokumentasjon. En videre utvikling av bruken av dette

systemet, vil kunne gi positive effekter knyttet opp til optimal bruk av ressurser, og bedre brukeropplevelser. En videre utvikling av bruk skal prioriteres i planperioden.

For å møte morgendagens behov samt krav til effektivisering er det viktig å kartlegge behov og lage en god plan for utvikling og implementering av nye digitale systemer

Digitalisering og robotisering skaper muligheter som kan øke produktiviteten i kommunen. Ny teknologi vil påvirke kommunens eiendommer på to måter:

- Kommunens eiendommer må tilrettelegges for teknisk infrastruktur som tjenestene har behov for i utforming av og gjennomføring av tjenestene.
- Kommunens eiendommer må tilrettelegges med teknologi som bidrar til effektiv eiendomsforvaltning i form av sensorer, tilstandsovervåkning, tilrettelagt vedlikehold og drift.

Teknologisk utvikling gir store muligheter for økonomiske og kvalitetsmessige gevinster i kommunen. Samtidig kan det skape en sosial distanse mot brukere som ikke behersker slike verktøy. Det er viktig å videreutvikle teknologisk kompetanse som muliggjør utvikling av kommunens eiendomsmasse, og i tillegg bidrar til økt kvalitet på tjenester og drift.

Teknologi for forvaltning og drift av bygningsmassen er i kontinuerlig utvikling. Ved nybygg og renoveringer skal Hol kommune vurdere bruk av tilgjengelig teknologi som kan bidra til bedre brukeropplevelser og arbeidsmiljø, redusert miljøbelastning samt effektiv energistyring og lavere driftskostnader. Kommunen skal i hovedsak velge anerkjente og utprøvde løsninger, og ikke ha en ledende rolle i utprøving av ny teknologi.

Det har ved utarbeidelse av underlag i forbindelse med bygging av ny barne- og ungdomsskole blitt utarbeidet et Teknisk konsept. Dette er tenkt å danne en norm for alle nye kommunale bygg eller ved større ombygging. Dette beskriver bruk av teknologi for å sikre god og effektiv drift.

Det er også viktig at bygg knyttet opp mot Helse og omsorg forberedes og tilrettelegges for bruk av velferdsteknologi.

4.3 Bærekraft - Energi, klima og miljø

Sentrale strategier for å nå målene om en bærekraftig bygningsforvaltning vil være:

- Redusere energiforbruk i kommunens bygg i tråd med klima og miljøplan
- Areal- og energieffektive bygg
- Helhetlig energistyring gjennom bruk av styringssystemer
- Bevisste brukere som opptre energiklokt
- Klima- og miljøhensyn integreres tidlig i planleggings- og beslutningsfaser
- Prioritere rehabilitering og bruksendring framfor å rive og bygge nytt
- Hol kommunes mål for Miljøkonsept legges til grunn ved nybygg og rehabilitering

En bærekraftig utvikling imøtekommer dagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov. For å oppnå dette må de tre dimensjonene klima og miljø, økonomi og sosiale forhold sees i sammenheng.

4.3.1 Bærekraftig eiendomsforvaltning:

Bærekraftig eiendomsforvaltning handler om å ivareta miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn i hele livsløpet til kommunens bygningsmasse. Dette krever langsiktig planlegging, effektiv ressursbruk og at klima- og miljøhensyn integreres i tidlig fase av planlegging og beslutninger. Videre i dette kapitlet fokuseres det på klima- og miljøaspektet, som er avgjørende for å redusere negativ miljøpåvirkning og bidra til nasjonale og globale klimamål.

4.3.2 Klima og miljø

Byggenæringen er Norges største fastlandsnæring, og står for en stor andel av både klimautslipp og energibruk. Bygging innebærer bruk av store mengder naturressurser, og har et betydelig samlet klimafotavtrykk. Gjennom «Klimapartnerskap for byggenæringen» er det i 2024 utarbeidet et kunnskapsgrunnlag om byggenæringens klimafotavtrykk som viser til at de største utslippene i næringen er knyttet til produksjon av byggematerialer, transport, byggeplassaktivitet og energibruk til oppvarming og drift av bygg. Bedre planlegging, bedre ressursutnyttelse, smartere materialvalg, energi- og arealeffektive løsninger, samt optimalisering av transport og arbeidsprosesser er eksempler på tiltak som bransjen mener kan gi store miljøgevinster uten nevneverdige merkostnader.

Kommunene eier og forvalter mange bygg og er en viktig premissgiver for byggenæringens muligheter til å redusere sitt klimafotavtrykk. Samtidig har kommunene et ansvar for å redusere både direkte og indirekte klimagassutslipp i egen virksomhet.

De mest klimavennlige byggene er de som alt er bygget, og de mest klimavennlige arealene er de som ikke blir bygget.

Hol kommune har i klima- og energiplanen definert mål om å redusere klimafotavtrykket i bygg- og anleggsprosjekter og å tilrettelegge for et bærekraftig forbruksmønster. Målene definert i temaene «Bygg og anlegg» og «Ressursbruk» er relevante for eiendomsforvaltningen:

- Framtidige bygg og anlegg skal gradvis baseres på sirkulær tankegang, materialer med lave klimagassutslipp og et generelt lavt ressurs- og energifotavtrykk.
- Ved rehabilitering skal eksisterende bygg redusere energiforbruket, og det skal velges klimavennlige energiløsninger og materialer når mulig.
- Øke lokal gjenbruk av masser og redusere transport.
- I 2030 skal 60 prosent av husholdningsavfallet og liknende avfall fra tjenesteytende næring materialgjenvinnes.
- Øke andelen av ombruk og gjenbruk før gjenvinning, også for bygg.
- Innen 2030 skal Hol kommune ha redusert klimafotavtrykket fra innkjøp av varer og tjenester vesentlig.

For at Hol kommune skal nå målene, og sikre best mulig inkludering av energi-, klima- og miljøhensyn, er det viktig å ta vare på og oppgradere de byggene vi har. God planlegging er avgjørende når sektorbehov endres. Langsiktig tenkning og helhetlige analyser er nødvendig for å sikre bærekraftige løsninger. Endringer i ett bygg kan skape muligheter i et annet, og slike sammenhenger må vurderes nøye for å oppnå kostnadseffektive og klimavennlige løsninger.

Bygg skal vurderesrenovert før evt. godkjenning om rivning kan gis. For bygg som skal ombygges/renoveres vil det være nyttig å ha gjennomført en kartlegging av energi- og klimatiltak i forkant, både for å kunne søke om økonomisk støtte til kartleggingen, og for å sikre at dette blir prioritert basert på kunnskap om mulige tiltak og kost/nytte. Vurdering av materialer og inventar for gjenbruk og ombruk, samt massehåndtering, skal inngå i en slik kartlegging.

4.3.3 Energi

I Hol kommune er all energibruk i kommunale bygg fra fornybare energikilder, hovedsakelig strøm og noe bergvarme og pellets. Energiforbruket i bygg går hovedsakelig til romoppvarming og tappevann, samt tekniske anlegg som ventilasjon. Klimagassutslipp fra strøm produsert i Norge er tilnærmet null, men energieffektivisering av bygg er viktig for å bidra til fleksibilitet i energisystemet og gjøre denne energien tilgjengelig for elektrifisering av andre sektorer.

Planretningslinjene for klima og energi ble vedtatt 20.12.2024, og stiller bl.a. krav til at kommunen skal ha en overordnet oversikt over egne klimagassutslipp, samt energibruk og relevante energieffektiviseringstiltak.

Eiendomsavdelingen har gjennom mange år jobbet med energieffektivisering av kommunale bygg i den daglige driften og i forbindelse med pågående vedlikehold, bl.a. med etterisolering og utskifting av lyskilder. Dette arbeidet videreføres.

For å få oversikten over energibruk og relevante tiltak, bør en systematisk gjennomgang av energibruken gjennomføres. Energimerking gir informasjon om byggets energitilstand og mulige energieffektiviseringstiltak, og er lovpålagt for formålsbygg over 250 kvm.

Energikartlegging vil identifisere forbedringstiltak utover det energimerking dekker, bl.a. styring, varme- og tapevannsystemer, klimaanlegg, energiomlegging og forbruksmønster. God kartlegging vil gi oversikt for å kunne prioritere riktig.

Strategier i Eiendomsavdelingen for å redusere strømforbruket i planperioden er:

- Innføre energiledelse og energioppfølgingssystem (EOS)
- Formålsdelt energimåling på varme- og klimaanlegg for oppfølging via EOS-system iht. krav til energivurdering etc.
- Gjennomføre energimerking av bygg, og energivurdering av tekniske anlegg, iht. energimerkeforskriften
- Energikartlegging av formålsbygg samtidig med energimerking
- Ekstra strømmålere i store, formålsdelte bygg, for hensiktsmessig datainnsamling.
- Oppgradere bygg for å redusere energibruk der dette er kostnadseffektivt.

-
- Ved større ombygginger og bruksendring: Vurdere konvertering fra elektrisk til vannbåren varme i arealer med stort oppvarmingsbehov.
 - Kontinuerlig energioppgradering gjennomføres samtidig med annet vedlikehold. F.eks. utskifting til led-lys, automatisk lys-styring, etterisolering etc.
 - Bruke energidata til å bevisstgjøre brukere av byggene om betydningen av endrede vaner og bruk av strøm i byggene.

Hol kommune har lavere enhetspris på elektrisk kraft. Dette har tidligere ført til mindre prioritering av tiltak for å redusere energiforbruket eller vurdere alternative energikilder. Kraft kommunen selv ikke benytter kan selges til markedspris, noe som innebærer at redusert bruk av elektrisk kraft kan gi økonomiske gevinster. Det benyttes i dag pellets for oppvarming av kulturhuset. Erfaringene er gode, men pelletsovner krever mye tilsyn og vedlikeholdet er relativt kostbart. Trolig vil dette anlegget stenges ned.

Ved alle nybygg, og der det ellers er naturlig, skal alternative energikilder vurderes ut ifra et kost/nytte perspektiv. Dette gjelder særlig energibrønner, solcelle og flisfyring som alle helt eller delvis kan dekke energibehovet.

I kommunale boliger monteres det luft-luft varmepumper i stadig flere bygg med god effekt.

4.4 Kommunens bygg ivaretas og utvikles i tråd med kommunens og brukernes behov

Kommunens bygg benyttes primært av de ulike virksomhetene eller publikum. Dette innebærer at brukerne er et bredt spekter med ulike interesser. Brukernes behov er derfor ikke nødvendigvis sammenfallende.

Brukernes behov skal ivaretas gjennom følgende strategier:

- Brukerinvolvering ved endring og ombygging av formålsbygg
- Sørge for at eksisterende bygg er tilpasset brukernes behov
- Sørge for gode rutiner ved tildeling av bolig slik at tildelt bolig harmonerer med brukerens behov og begrensninger
- Tilrettelegge for godt arbeidsmiljø i formålsbygg
- Tilrettelegge for brukere med funksjonsnedsettelse
- Etablere god kommunikasjon med brukere gjennom digitale løsninger
- Fokus på gode uteområder

God planlegging er sentralt når behov fra sektorene endres. Det er viktig å tenke langsiktig og sammenhenger må analyseres. Endring av et bygg kan utløse muligheter for et annet. Slike sammenhenger må grundig gjennomgås slik at man sikrer gode langsiktige løsninger til lavest mulig kostnad og klimapåvirkning. Ved nybygg og endringer er dialogen mellom brukere og eiendomsavdelingen sentralt. Det er viktig å få bygg som oppleves som gode for brukerne. Dette gjelder både som arbeidsplass, oppholdsrom og som bolig. Bygg skal utformes slik at de tar

hensyn til personer med funksjonsnedsettelse, og representanter for denne gruppen skal involveres tidlig i prosessene slik at deres behov er sikret ivaretatt.

Dette, kombinert med normtall for normal levetid og vedlikeholdssyklus for bygg, er grunnlaget for planer for vedlikehold og oppgradering

Eiendomsavdelingen har et godt samarbeid med Helse- og omsorgsetaten vedrørende tildeling av omsorgsboliger (og andre boliger). Denne dialogen er helt avgjørende slik at boliger som tildeles er egnet for den som skal bo i boligen.

Grensesnittet mellom Eiendomsavdelingen (som eier av bygget), og de som bruker bygget er relativt klart. Eiendomsavdelingen skal stå for bygget med fast inventar, mens brukerne står for sin drift inkl. løse og teknisk utstyr.

Det vurderes om det er mulig å bruke vedlikeholdssystemet Laft til å rapportere inn feil og mangler fra de ulike formålsbyggenes brukere. Det er naturlig å tenke at noen personer som er brukere av hvert formålsbygg gis tilgang til Laft for å melde inn. Dette vil kanalisere behov til leder for FDV avdelingen, og oppgaver kan prioriteres. Driftsteknikerne mottar periodevis et høyt antall henvendelser direkte fra brukerne, noe som kan redusere muligheten for effektiv og planlagt gjennomføring av arbeidsoppgaver.

Det vurderes også å finne en digital plattform for leie av formålsbygg, slik som Geilo hallen, Geilo Kulturhus mm.

4.5 Sikkerhet

Sikring av bygg og sikkerhet for brukerne av bygg skal ha høy prioritet. Brannsikkerhet er sentralt, og oppnås gjennom rutinemessig tilsyn, tett dialog med brannvernledere i de enkelte bygg, og i dialog med Hol kommunes Forebyggende avdeling

4.5.1 Brannsikkerhet

Hol kommune har tidligere vurdert at det skal være direktevarsling til brannvesen eller alarmsentral på bygg der en brann utgjør fare for tap av liv. Videre skal krav til direktevarsling fastsatt av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG) legges til grunn for sikringsnivå. Øvrige bygg har kun hatt intern varsling i selve bygget. Sentrale og samfunnskritiske bygg knyttet til vannproduksjon og avløpshåndtering har også hatt direkte varsling. Etter brannen på Geilo ungdomsskole sommeren 2024 ble det tydelig hvilke samfunnsmessige konsekvenser en brann i sentrale bygg kan få. Erfaringene viste også at tidligere varsling kan redusere skadeomfanget. På bakgrunn av dette er det besluttet å etablere direktevarsling på bygg med stor samfunnsmessig betydning.

4.5.2 Brannforebyggende arbeid

Det brannforebyggende arbeidet er sentralt både for å sikre at bygningsmassen er i forskriftsmessig stand, men også med tanke på opplæring av personell, særlig viktig blant helsearbeidere og eiendomsavdelingens driftsteknikere. Det finnes en overordnet brannvernansvarlig i kommunen med ansvar for hele den kommunale bygningsmassen. Videre er det en brannvernansvarlig knyttet til hvert større formålsbygg. Brannvernledere har det daglige ansvaret for å påse at det ikke foreligger avvik knyttet til rømningsveier, brannvarsling, ledelys og avfallshåndtering. Disse gis egen opplæring gjennom Hol brann og rednings forebyggende avdeling, som har bred kompetanse og god kjennskap til de enkelte byggene.

Brannvernansvarlig er ansvarlig for gjennomføring av brannøvelser, og daglig tilsyn med bygg i tett dialog med Eiendomsavdelingens driftsteknikere.

Hol kommune forvalter 14 bygg i tilsynsklasse I og 8 bygg i tilsynsklasse II. Bygg i tilsynsklasse I krever særlig oppfølging fra forebyggende avdeling i Hol brann og redning. Ved tilsyn skal eier av bygget være representert. Dette legges til grunn som en klar føring i arbeidet med brannforebygging i kommunale bygg.

I tillegg til selve bygningsmassen er håndtering av avfall i og rundt bygg viktig for å unngå avfall som antenner og for å redusere en villet brann. Avfallsdunker skal ikke plasseres inntil bygg, og mindre kurver skal ikke monteres på vegg av brennbart materiale. Videre er kontroll med el-anlegg, supplert med periodisk termografering et viktige forebyggende tiltak.

I samarbeid med Helse og omsorg skal brukere av kommunale boliger med redusert boevne veiledes, og om nødvendig gjennomføre tiltak som reduserer risiko for brann og sikre tidlig varsling.

4.5.3 Objektsikring, innbrudd og låssystem

Kommunale bygg som er vurdert som kritiske, eller der det finnes verdier eller strategisk utstyr er sikret med innbruddsalarm og skallsikring.

Samtidig er sentrale kommunale bygg utstyrt med elektronisk adgangskontroll med kort. Dette reduserer faren for nøkler på avveie, og med det uautorisert adgang.

4.5.4 Sikring mot eksterne trusler

I forbindelse med planlegging av ny barne- og ungdomsskole på Geilo har det blitt gjennomført en ROS analyse med tanke på sikkerhet. Dette arbeidet vil ligge til grunn for utforming av skolen slik at et mulig anslag mot skolen skal få så små konsekvenser som mulig. Dette innebærer bl.a. begrenset mulighet til å se hvor elever oppholder seg. En tilsvarende prosess skal gjennomføres på alle nye bygg i Hol kommune der dette er relevant.

4.5.5 Sikring mot naturfarer og klimaendringer

Med de klimaendringer som forventes er det viktig at flom og skredfare nøye vurderes ved alle nybygg. Ved nybygg skal retningslinjene i Byggteknisk forskrift følges. Disse setter ulike krav avhengig av byggets funksjon.

Hol kommune har utført kartlegginger knyttet til flere eksisterende bygg, og vil vurdere kartlegging og eventuelle behov for sikring i planperioden

5 Økonomi og finansiering

Eiendomsavdelingens aktiviteter og behov finansieres gjennom leieinntekter og bevilgninger knyttet til de årlige budsjettprosesser. Større oppgraderinger bevilges gjennom investeringsbudsjettet og lånefinansieres med inntil 60%.

For løpende drift fordeles de samlede kostnadene på følgende hovedgrupper (tall for 2025):

• Lønn og personalkostnader	61%
• Strøm og energi	8%
• Materiell, bygg og renhold	8%
• Ekstern bistand, konsulent, maskiner, elektro mm.	7%
• Kommunale avgifter	5%
• Forsikring, gebyrer, grunnleie	4%
• Kjøp av maskiner og inventar	3%
• Service og serviceavtaler	2%
• Annet	2%

Samlet budsjett for eiendomsavdelingen er i 2026 ca. 55 mil

5.1 Normtall for vedlikehold av kommunale bygg

Eiendomsavdelingen forvalter samlet ca. 53.000m² bygningsmasse. Totalt betyr dette ca. 920 kr/m²år. I tillegg kommer kostnader for oppgraderinger til en høyere standard som i snitt i perioden 2021-24 har utgjort 10 mil, eller 188 kr/m²år. Norsk kommunalteknisk forening opplyser et normtall på 1.000-1.200 kr/m² pr. år bygningsmasse. Tall fra SSB for 2024 viser drift og vedlikeholdskostnader for landet uten Oslo på ca. 1.197 kr/m². Justerer man for Hol kommunes lavere energikostnader blir kostnaden 1.127 kr/m². Dette er tall for løpende drift og vedlikehold, ikke oppgraderinger av bygningsmasse til en høyere standard, men inkluderer lønnskostnader og renhold.

Dette viser at kostnadene i Hol kommune ligger litt under normtallet, og at driften vurderes som forsvarlig, men i nedre sjikt av hva som bør være ambisjonsnivået for å opprettholde bygningsmassens verdier.

5.2 Leieinntekter – strategi

Leieinntekter fra kommunale bygg kommer i all hovedsak fra utleie av boliger. Satsene for leie av bolig fastsettes årlig i forbindelse med budsjettprosessene.

De til enhver tid gjeldende leiesatser for kommunale formålsbygg finnes på kommunens hjemmeside.

Leiesatser for boliger brukt til vikarer og som rekrutteringsboliger i større grad tilpasses markedsprisene. Pr. mai 2025 er leieprisene i det private markedet mellom 120-250 kr/m², med et gjennomsnitt på 140 kr/m². Leiesatsene for kommunale boliger, omsorgsboliger ikke medtatt, er i gjennomsnitt pr 2025 på 91 kr/m². En økning av leiesatsene til en mer markedstilpasset pris

vil redusere behovet for overføringer til eiendomsavdelingen.

I forbindelse med budsjettprosess for 2026 har det blitt gjort en foreløpig tilnærming til markedspris for deler av den kommunale boligmassen

Når det gjelder øvrige kommunale bygg så har det vært en klar subsidiering av utleie til ikke-kommersielle aktører. Leiekostnadene dekker da ikke eller marginalt kostnadene ved tilsyn og renhold. Dette er et strategisk valg som anbefales videreført.

Kommersielle aktører, skal som et minimum utleie med tilhørende tjenester tilbys til selvkost.

5.3 Langsiktig behov – investeringer

Investeringer vil normalt knyttes til endringer eller oppgraderinger av eksisterende bygningsmasse eller nybygg.

Investeringsbehov på eksisterende bygningsmasse vil normalt fremmes gjennom HØP prosessene basert på innspill fra sektorene, eller etter en vurdering fra eiendomsavdelingen. Disse begrunnes enten med endret behov av brukerne, eller en nødvendig bygningsmessig oppgradering.

Det hadde vært ønskelig at alle tiltak i planperioden skulle blitt omtalt i Hovedplan Eiendom. Det er imidlertid en dynamisk prosess som er i endring, og særlig i denne planperioden vil det være viktige avgjørelser som får store konsekvenser for hvordan investeringer forvaltes fremover. Helse og omsorg er i prosess for å avklare fremskrevet behov for helse og omsorgsplasser og lokalisering. Denne prosessen vil gi klare anbefalinger for hvordan dagens bygningsmasse vil benyttes i fremtiden og hvilke behov for nye bygg som dette fører til.

Med bakgrunn i beskrivelsen over er det i denne planen vanskelig å beskrive de økonomiske behovene for investeringer i planperioden knyttet til ombygg og endring av bygningsmassen og knyttet til nybygg. Det er heller ikke gjennomført skisseprosjekt for de ulike prosessene som kunne gitt en kalkyle for planperioden.

Tilstanden på kommunens bygg er generelt god, men med en til dels eldre bygningsmasse vil det nødvendigvis være behov for tiltak. Det gjøres årlige prioriteringer med planlegging for kommende år. Dette utløser tiltak som fremmes gjennom Handlings- og økonomiprogrammet. Til disse tiltakene må det forventes et årlig behov på ca. 200 kr/m², eller ca. 10 millioner kr årlig, som også dekker kostnader til oppgradering av kommunes boliger.

5.4 Langsiktige behov - drift

Som nevnt over er handlingsrommet innenfor eiendomsavdelingens driftsmidler begrenset. En stor andel dekker faste kostnader knyttet til personell, kommunale avgifter, forsikring, energi mm. Samlet utgjør de faste kostnadene opp mot 80% av driftskostnadene til eiendomsavdelingen. De resterende 20% dekker løpende drift, mindre rehabilitering og utbedringer som gjøres fortløpende gjennom året. Samtidig er det besluttet at oppgraderinger og større rehabilitering ikke dekkes gjennom driftsbudsjettet, men som egne investeringstiltak.

Ved opprettholdelse av tjenestenivå, volum på bygningsmasse, og med en forvaltningsstrategi beskrevet i kap. 5 og målene satt i denne planen, kan det forventes at rammen til eiendomsavdelingen vil være lik i planperioden, justert for lønns- og prisvekst.

5.5 Effektivisering

For å sikre effektiv drift skal følgende tiltak vektlegges i planperioden:

- Løpende vurdering av bemanning, kompetanse og antall
- Bruke egne ansatte når kompetanse finnes
- Øke bruk av digitale løsninger
- Selge bygg som har liten eller begrenset bruk
- Nye bygg skal vektlegge sambruk og arealeffektive løsninger

Som man ser av sammenstilling over er det kun 20% av de samlede kostnadene som kan påvirkes, hvis man ser bort fra redusert bemanning. På kort sikt vil salg av kommunal eiendom, og da fortrinnsvis boliger, raskt gi en besparelse. På lengre sikt vil mer arealeffektive bygg gi besparelser. Mer arealeffektive bygg betyr normalt nybygg som vil kreve betydelige investeringer som alene ikke dekkes med redusert kostnad for drift av eiendomsmassen. En effektivisering av tjenestene vil i stor grad være styrt av andre sektors behov, og også avhengig av hvilket nivå som forventes av tjenestene som leveres fra Eiendomsavdelingen.

Som man ser av oversikten over, er mer enn 60% av kostnadene lønn og personalkostnader. En reduksjon av bemanning vil kunne redusere nivået på tjenestene. Reduksjon på renhold er mulig dersom man aksepterer at hyppigheten på renholdet reduseres. Det er gjort faglige vurderinger og foretatt omstruktureringer, og det er vurdert at dagens tjenestenivå balanserer dette godt. Når det gjelder driftsteknikere er en tilsvarende prosess gjennomført. Redusert bemanning innen drift vil påvirke evnen til å følge opp bygningsmessige avvik innen ønsket tidsramme og kan på sikt medføre forringelse av bygningsmassens tilstand.

Eiendomsavdelingen har en klar strategi rehabilitering og ombygging utføres med egne ressurser der kompetansen finnes. Det er erfart at dette er det mest kostnadseffektive, og krever samtidig mindre ressurser til oppfølging og styring. Håndverkerne i Hol kommune har i dag fulle «ordrebøker» og må prioritere oppgaver der det vurderes som mest kritisk. En reduksjon i antallet egne håndverkere vil enten føre til forfall som resultat av redusert kapasitet, eller økte kostnader ved bruk av eksternt personell.

Som nevnt i kap. 5.1 ligger det en forventet kostnad på 1.000 til 1.200 kr/m². Det betyr at en reduksjon i bygningsmassen vil redusere kostnadene ved drift. Salg av eiendom som resultat av omstrukturering bl.a. innen Helse og omsorg, vil kunne redusere behovet for enkelt bygg og redusere driftskostnadene. Videre vil en reduksjon i antall boliger være et effektivt grep for å redusere kostnader.

I forbindelse med etablering av ny barne- og ungdomsskole på Geilo reduseres arealet med om lag 2.000 m², noe som gir lavere driftskostnader. Det nye byggets energibehov forventes i tillegg å bidra til ytterligere reduksjon i kostnadene. Ved nybygg og ombygging skal sambruk,

bygningsmessig utforming, arealeffektive løsninger og bruk av ny teknologi vurderes for å sikre effektiv drift av kommunens bygg.

Se kap. 4.3 om energi, klima og miljø, og kap. 8 som omhandler organisering.

5.5.1 Bruk av private tjenester

Det benyttes i dag private leverandører der kommunen selv ikke besitter nødvendig kompetanse. Dette gjelder innenfor fagene, ventilasjon, muring, blikkenslager, brannsikring, rørlegger, elektro og automasjon. Det er vurdert som en god løsning, og med unntak av automasjon så ansees det ikke som fornuftig å ha denne kompetansen blant egne ansatte.

Lønnskostnadene for egne ansatte er om lag 30 prosent lavere enn kostnadene ved bruk av eksterne leverandører. Dette tilsier at arbeidsintensive tiltak med relativt lave materialkostnader bør utføres med egne ressurser, mens tiltak med høye materialkostnader i større grad kan vurderes utført av eksterne

En full konkurranseutsetting av tjenesteområder vil være en omfattende prosess. Det må gjennomføres en virksomhetsoverdragelse og det må inngås en driftskontrakt som omfatter både løpende drift og beredskap. Samtidig er omfanget av oppgavene og byggenes tilstand krevende å beskrive. Den store fleksibiliteten som egne ansatte innebærer, vil gjøre det vanskelig å fange opp i en avtale med en ekstern aktør

Ved bruk av eksterne må tilbudsunderlag utarbeides, anskaffelse gjennomføres, og arbeidene følges opp. Dette betyr at bruk av eksterne aktører vil føre til økte administrative oppgaver.

5.6 Prioriteringsprinsipper

Prioritering av tiltak innen forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunens bygningsmasse skal bygge på helhetlige og dokumenterbare vurderinger. Formålet er å sikre riktig bruk av ressurser, ivareta lovpålagte krav og opprettholde bygningsmassens verdi over tid.

Følgende prinsipper legges til grunn ved prioritering av tiltak:

1. Lovkrav og HMS
Tiltak som er nødvendige for å oppfylle krav i lov og forskrift, herunder krav knyttet til helse, miljø, sikkerhet og brannsikkerhet, skal prioriteres først.
2. Risiko for verdiforringelse
Tiltak som, dersom de utsettes, kan føre til økt skadeomfang, høyere kostnader eller vesentlig redusert teknisk tilstand, skal gis høy prioritet.
3. Tjenestekritikalitet
Bygg og anlegg som er avgjørende for kommunens lovpålagte og samfunnskritiske tjenester skal prioriteres foran bygg med mindre strategisk betydning.
4. Økonomisk konsekvens over tid
Tiltak vurderes ut fra livssyklus-kostnader, der løsninger som gir lavest samlet kostnad over byggets levetid skal foretrekkes.

5. Brukerbehov og funksjonalitet

Tiltak som er nødvendige for at byggene fungerer etter sitt formål og støtter en effektiv tjenesteproduksjon, skal inngå i prioriteringsgrunnlaget.

Prioriteringene skal baseres på systematiske tilstandsvurderinger, faglige anbefalinger og tilgjengelige økonomiske rammer, og synliggjøres i de årlige handlings og økonomiplanene.

6 Bygningsmasse

Eiendomsavdelingen i Hol kommune forvalter de fleste kommunale bygg. Det er derimot de øvrige sektorer og virksomheter sine behov og Hol kommunes strategiske valg som definerer behovet for bygg.

Behov for bygg kan være lovpålagt f.eks. knyttet til skoler, barnehager, brann, legevakt osv. Samtidig er det disse sektorene som må identifisere hvor store bygg som er nødvendig for å dekke behovet. Behovet vil defineres enten ut fra et faglig perspektiv eller som et resultat av et strategisk valg fattet av administrasjon eller Kommunestyret.

En samlet oversikt over alle kommunale bygg finnes i vedlegg 1

6.1 Eksisterende bygg

Hol kommune har i dag en svært sammensatt bygningsmasse med varierende størrelse og funksjon. Totalt har Hol kommune pr 2026 ca. 250 bygg, med et samlet areal på ca. 60.000m². Byggenes størrelse varierer fra Høgehaug, som er det største med ca. 4.200m², ned til utedoer på fjellet på 1m². Geilo barne- og ungdomsskole vil bli på ca. 5.200 m²

Eiendomsavdelingen forvalter i all hovedsak denne bygningsmassen, samlet ca. 53.000m². Resterende bygg er knyttet opp mot vann og avløp og forvaltes av VVARP.

Eiendomsmassen kan deles i flg. Kategorier:

• Formålsbygg, som utgjør	39.652 m ²
• Kommunale utleieboliger utgjør	4.134 m ²
• Omsorgsboliger utgjør	5.900 m ²
• Tekniske bygg utgjør	5.500 m ²
• Museumsbygg utgjør	1.906 m ²
• Forretningsbygg utgjør	1.300 m ²
• Bygg på fjelleiendommer utgjør	960 m ²

6.1.1 Formålsbygg

Formålsbygg utgjør den største eiendomsmassen og består av totalt 38 bygg.

Tilstanden på disse byggene er generelt god. Det er gjennomført løpende oppgraderinger på deler av bygningsmassen, enten som følge av endret bruk eller generell bygningsmessig oppgradering. Samtidig er mange av byggene eldre og utvidet i flere omganger. Dette medfører at byggene ikke er arealeffektive, og er krevende å drifte effektivt. For å tilrettelegge byggene for framtidige behov vil det på sikt være behov for betydelige investeringer.

6.1.2 Museumsbygg

Det finnes en rekke museumsbygg eid av Hol kommune, men et flertall av disse driftes av Buskerud museum. Det er kun byggene på Geilojordet hvor kommunen har ansvar for løpende vedlikehold.

6.1.3 Kommunale boliger

Kommunen har totalt 44 boliger for ordinær utleie. Byggene er i variabel tilstand, og oppgraderes fortløpende. Utleieboligene er attraktive som rekrutterings- og vikarboliger.

I tillegg har kommunen en rekke omsorgsboliger, noen plassert i kommunale omsorgsbygg og noen ligger i utenfor.

Noen bygg tilfredsstiller ikke kravene til bruk som omsorgsboliger, og brukes i dag som regulære boliger. Når det gjelder kommunale boliger finnes disse i to hovedkategorier:

- Utleieboliger
- Omsorgsboliger- boliger som fordeles av sektor for Helse og omsorg, og som følger kriteriene i Boligsosialloven

Omfanget av omsorgsboliger avklares av sektor for Helse- og omsorg. Behovet for kommunale utleieboliger er et strategisk valg. Eiendomsavdelingen fordeler og forvalter disse utleieboligene som benyttes til flyktninger, vanskeligstilte, vikarer og som rekrutteringsboliger. Ledige boliger leies ut etter søknad og tildeles etter retningslinjene.

6.1.4 Tekniske bygg

Tekniske bygg er primært bygg tilknyttet vannforsyning og avløpsrensing, samt veidrift. Totalt er det i dag 91 slike bygg, men mange av dem kun mindre pumpestasjoner ol. med et areal på 10-20m². Drift av disse finansieres gjennom selvkost.

Totalt har Hol kommune 7 avløpsanlegg og 7 vannverk, samt 11 høydebasseng og to driftssentraler.

Tilstanden på de fleste byggene er god, men nye krav til avløpsrensing eller kapasitetsutfordringer fører til behov for utvidelser av flere av disse innenfor planperioden.

6.1.5 Fjelleiendommer

Hol kommune forvalter et betydelig areal til fjells, og med dette følger flere bygg, totalt 19 bygg inkludert bod og skjul.

Det foretas fortløpende nødvendig vedlikehold av disse byggene, og generelt er de i akseptabel tilstand.

Flere av hyttene leies i dag ut til lokale jeger og fiskeforeninger og følges opp av disse. Disse er åpne til leie for allmenheten gjennom inatur.no

6.1.6 Forretningsbygg og annen bygningsmasse

Hol kommune har få forretningsbygg, noe som harmonerer med vår kjernevirksomhet. Hovet skole er under reseksjonering og østfløyen vil i fremtiden bli brukt som næringslokaler som et næringssameie. Det pågår pr februar 2026 en dialog med Montessorri om fremtidig bruk av Skurdalen skole.

Videre er bygget i Vesleslåttnvegen 11, Visit Geilo eid av Hol kommune, men driftes av leietakere

En fullstendig oversikt over alle kommunale bygg med areal, bruk, tilstand mm., finnes i vedlegg 1

6.2 Praksis for utleie

Det er Kommunestyret gjennom budsjettbehandlingen som setter pris for leie.

Retningslinjer for utleie av kommunale boliger i Hol kommune sier:

Kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan skaffe bolig på det ordinære boligmarkedet. Kommunale utleieboliger er også et virkemiddel for å rekruttere arbeidstakere til kommunen. Kommunen har begrenset antall boliger så oppfyllelse av tildelingskriteriene medfører ikke en automatisk rett til bolig.

Etablert praksis har vært at boliger til personer med særlige behov leies ut for tre år med mulighet for to års forlengelse. Det kan i visse tilfelle være krevende å si opp disse når man kjenner deres livssituasjon, og flere har derfor bodd lenger enn de fem årene som er gitt i utgangspunktet.

Det er viktig at Eiendomsavdelingen deltar i forbindelse med tildeling av disse boligene slik at boligen som velges er tilpasset brukers behov og begrensninger. Dette gjøres sammen med sektor for Helse og omsorg.

Når det gjelder boliger til vikarer, og som midlertidig bolig ved rekruttering, har grensen for leie vært maks to år uten mulighet for forlengelse. Eiendomsavdelingen ser at raskere turnover på disse boligene vil redusere fremtidig behov for flere boliger. Det anbefales derfor at det i fremtiden kun blir mulighet for å leie i ett år, med unntak for vikarer som er på tidsbegrenset kontrakt. Disse vil kunne leie til ansettelseskontrakt utløper. Eiendomsavdeling ser ikke behov for flere kommunale utleieboliger dersom leiekontrakter reduseres til ett år.

En del boliger har bruk som gir større slitasje enn det man normalt kan forvente. Det er derfor vanlig at hver bolig må pusses opp hvert 10-12 år. Dette betyr at 3-5 boliger må pusses opp hvert år og i lengre perioder ikke er tilgjengelig for utleie.

Når det gjelder boliger for eldre og omsorgsboliger, vil dette delvis være et kommunalt ansvar og delvis et strategisk valg. Det er ønske om å legge til rette for at eldre kan bosette seg der tjenestene er. Dette vil redusere særlig tiden hjemmetjenesten bruker på å besøke de eldre der de bor i dag. Etablering av slike mindre boliger hvor de eldre mer eller mindre klarer seg selv, er ikke vurdert å være Eiendomsavdelingens ansvar. Det pågår en utredning i regi av boligutviklingsgruppa. Resultatet av denne utredning vil sette kursen for hvordan dette skal løses i fremtiden, og hvilke behov som skal dekkes.

Det er viktig å ta med i vurdering av alternativer, at dersom eiendomsavdeling skal ha ansvar for forvaltning og drift av disse boligene, må Eiendomsavdelingen tilføres større ressurser. Et alternativ kan være et Offentlig -privat samarbeid (OPS), hvor disse oppgavene tillegges et boligselskap eller tilsvarende.

6.3 Formålsbygg – behov og muligheter i planperioden

Kommunens formålsbygg dekker i dag identifiserte behov. Samtidig er det tydelig at flere bygg må endres eller tilpasses for å møte framtidige krav til effektiv tjenestedrift. Særlig vil framtidig lokalisering av helsetjenestene kunne gi betydelige endringer i planperioden. Arbeidet er igangsatt, og skisseprosjekt forventes ferdigstilt tidlig høsten 2026.

Det er sannsynlig at det vil bli endret bruk av både Høgehaug, Geilotun og Kringlemyr, og at dette arbeidet vil starte i planperioden.

Kommunehuset i Hol dekker dagens behov for administrasjonen, og er i god teknisk tilstand. Samtidig er det åpenbart at det vil være behov i planperioden som krever tilpasninger.

Geilo kulturhus har gjennomgått mange og omfattende ombygginger og oppgraderinger. Det er fortsatt noe areal som kan tilpasses eller ombygges, bl.a vurderes ny inngang og kiosk og et større oppholdsareal.

Geilohallen ble etablert i 1979. Hallen inneholder både idrettsanlegg og lokaler til undervisning for NTG. Bygget er i akseptabel forfatning, men har behov for noen tiltak. Det foreligger et initiativ om etablering av en ny og større hall i tilknytning til Geilohallen, Geilo Arena. Det synes derfor rimelig at så lenge disse planene pågår vil det ikke gjøres større ombygninger av Geilohallen.

Geilo barneskole vil, når ny 1-10 skole er klar i 2027, ikke lenger være i bruk som undervisningslokale. Tilstanden på bygget krever investeringer for å tilpasse bruk etter at barneskolen flytter inn i nye lokaler. Fremtidig bruk vil belyses i et eget prosjekt.

Flere andre kommunale bygg vil i planperioden trolig bli vurdert tilrettelagt for alternativ bruk eller evt. avviklet.

Løpende tverretattlig dialog er nødvendig for å oppnå en arealeffektiv utnyttelse av eiendomsmassen. Det vil bli stadig viktigere å prioritere 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.

6.4 Salg av kommunal eiendom

Det skal med jevne mellomrom vurderes om avhending av enkelte bygg bør iverksettes. Dette kan utløses av endret behov som gjør at kommunal bruk av bygg ikke lenger er relevant, eller at bruken er svært begrenset. Det kan knyttes opp mot bygg som det ikke er naturlig at er i kommunalt eie, og det kan være bygg som er kostbare å holde i stand, se kapittel 5.4.

I forbindelse med endringer knyttet til helsebygg de neste årene, skal det planlegges slik at deler av dagens bygningsmasse kan selges.

Eiendomsavdeling skal fortløpende ta initiativ til, og vurdere dette sammen med relevante kommunale virksomheter. I nåværende situasjon vurderes kommunale boliger som et viktig element knyttet til bemanning og rekruttering, og dermed synes det ikke aktuelt å redusere antallet. Synliggjøring av bygg anbefalt for salg vil skje i årlig rapportering til Kommunestyret, se kap. 8.

Det er pr feb. 2026 ett bygg som forberedes for salg, men det rimelig å anta at det i planperioden vil bli aktuelt å avhende flere bygg som i dag er i kommunalt eie.

7 Organisering og kompetanse

En velfungerende eiendomsforvaltning forutsetter en hensiktsmessig organisering og relevant kompetanse. Dette kapittelet beskriver hvordan arbeidet er strukturert og hvilke kompetansebehov som må ivaretas i planperioden.

7.1 Eiendomsavdelingen - ressurser

Eiendomsavdelingen er en serviceavdeling for Hol kommune sine andre tjenestesteder og avdelinger.

Før 2014 var renholdere og driftsteknikere ansatt på det enkelte tjenestested. I 2014 ble Eiendomsavdelingen opprettet som egen avdeling i Teknisk etat. I 2020 ble Eiendomsavdelingen omorganisert fra å være geografisk inndelt i to seksjoner, til å få en tredelt seksjonsinndeling, basert på fag.

De tre seksjonene er renhold, bygg/rehabilitering og FDV (Forvaltning, drift og vedlikehold). Fra 2026 er seksjonene Bygg/rehabilitering og FDV slått sammen. Det for å sikre mer effektiv bruk av ressursene og oppnå enda bedre fleksibilitet.

De to seksjonene har følgende antall ansatte og årsverk, pr februar 2026:

- Renhold: 22,17 årsverk, 29 personer
- Rehabilitering og FDV: 17,3 årsverk, 19 personer

I tillegg er det 1 årsverk på utleie, 1 årsverk på økonomi og administrasjon og 1 årsverk som eiendomssjef.

Renholdsseksjonen utfører daglig renhold i kommunens formålsbygg. I tillegg utføres også hovedrengjøring ved behov. Seksjonen ledes av en renholdsleder. Omtrent en tredjedel av de ansatte har fagbrev.

Rehabiliteringsseksjonen utfører større og mindre vedlikehold, oppussing og rehabilitering av kommunens bygningsmasse. Tømrer- og malerarbeider utføres stort sett selv, mens tekniske fag kjøpes inn via rammeavtaler. I tillegg bidrar også seksjonen ved enkelte investeringsprosjekter. Seksjonen ledes av en fagarbeider. Alle ansatte har fagbrev.

FDV-selskjonen består av driftsteknikere (vaktmestere) som utfører daglige tjenester i den kommunale bygningsmassen. Driftsteknikerne har også en vaktordning på kveld og helg. FDV-seksjonen deltar også ved vernerunder, branntilsyn, el-tilsyn og andre tilsyn. Seksjonen ledes av en fagarbeider. Alle ansatte har fagbrev.

Eiendomsavdelingen har også ansvaret for utleie av kommunale bygg og boliger, og fordeling og utleie av andre arealer som møterom, øvingslokaler og idretts- og svømmehall.

Eiendomsavdelingens størrelse er tilpasset oppgavene som utføres i dag. Men særlig på FDV-avdelingen vil det være mange som i løpet av få år vil pensjonere seg. Det er viktig å rekruttere personer med rett fagkompetanse som kan fungere i tråd med behovene i tiden.

Eiendomsavdelingen skal jobbe aktivt for å ta imot lærlinger med rett opplæringsløp opp mot tjenestens behov.

Det er vurdert at bemanningen i dag er marginalt tilstrekkelig for å kunne dekke brukernes behov og sikre et verdibevarende vedlikehold.

Eiendomsavdelingen bruker forskjellige arbeidsverktøy som hjelpemidler:

- LAFT. Dette er et dokumentasjonssystem for den kommunale bygningsmassen. Alt som skjer og utføres i bygningsmassen dokumenteres i dette systemet.
- NORDOMATIC. Dette er et styringssystem for tekniske anlegg i de kommunale byggene.
- FAMAC. Dette er et renholdsprogram dokumenterer og organiserer renholdet. Alle renholdere bruker I-Pad hvor renholdet blir dokumentert.
- FACILIT. Dette er et program som brukes ved utleie.

Det vil i planperioden bli jobbet med å videreutvikle bruken av eksisterende verktøy og innføre nye systemer som f.eks. energioppfølgingssystem, for bedre oppfølging og enklere rapportering.

Eiendomsavdelingen vil i planperioden ha følgende målsetning knyttet til bruk av IKT systemer:

- Aktiv bruk av FDV systemet Laft for å sikre effektiv ressursbruk.
- Hoveddelen av arbeidsordre gitt til personell skal forvaltes gjennom LAFT
- Øke bruken av digitale arbeidsordre blant de ansatte
- Vurdere å ta i bruk flere av applikasjonene i Laft, bl.a. utleiemodul for å samkjøre disse oppgavene og effektivisere tjenestene
- Øke forståelsen blant de ansatte knyttet til rent praktisk bruk og fordeler ved bruk av byggautomasjon systemet.

7.2 Kompetanse og rekruttering

Som nevnt har alle håndverkere og driftsteknikere fagbrev. Ved rekruttering av disse yrkesgruppene så settes det krav til dette ved utlysning, og dette vil også være tilfellet i planperioden. Ved nyansettelser skal det alltid gjøres vurdering om det er endret behov for kompetanse.

De tekniske styringssystemene for bygg utvikles stadig. Man ser et behov for kompetanse innen automasjon. Dette kan eventuelt kombineres opp mot vann- og avløpsavdelingen og Helse og omsorg, hvor behovet er det samme. Det vurderes at bruk av byggautomasjon i fremtiden vil få enda større betydning, ikke minst for å sikre mer effektiv drift, og lavere energibruk. Aktiv bruk av byggautomasjon vil kunne gi raskere deteksjon av feil på tekniske anlegg, og forebygge større havari mm. Det er derfor viktig at kompetansen knyttet til byggautomasjon bør økes, og at dette prioriteres i planperioden.

Stadig utvikling av ny teknologi vil føre til behov for kompetanseheving knyttet til disse systemene for en større del av de ansatte i tiden fremover

Renholdere i kommunen er fra flere forskjellige nasjoner. Omtrent en tredjedel av renholderne har fagbrev. Språkkunnskaper er en utfordring, slik at språkkurs er viktig. Det vil da være enklere å ta fagbrev når man behersker språket bedre.

8 Rapportering

Administrasjonen opplever etterspørsel knyttet til informasjon om forvaltning av kommunal bygningsmasse. Som et resultat av denne planen vil følgende rapportering følges opp i planperioden:

Årlig rapport til kommunestyret om:

- Oversikt over bygningsmasse med tilstand på hvert enkelt bygg, med evt. behov for tiltak.
- Energiforbruk
- Økonomi og arealbruk/endret bruk
- Rapportering på nøkkeltall

Vedlegg 1 viser det format som pr i dag vil benyttes for rapportering.

Format og innhold knyttet til rapportering vil utvikles gjennom planperioden og nye verktøy vil bli vurdert.

9 Vedlegg

9.1 Vedlegg 1: Byggregistrering kommunale bygg

Inneholder nøkkeltal på areal, energiforbruk, tilstand, og anbefalte tiltak. Rulleres årlig for å gi oppdaterte og relevante innspill til kommunens årlige Handlings- og Økonomiplan (HØP).