



Vennesla kommune

Arkivsak-dok. 19/02410-29
Saksbehandler Anne Ulstein

Saksgang	Møtedato
Bygg- og miljøutvalget	04.06.2026
Formannskapet	09.06.2026
Kommunestyret	18.06.2026

Byggenes tilstand 2026

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

1. Kommunestyret tar saken om byggenes tilstand til orientering, og merker seg de utfordringer og behov som kommer frem i vurderingene.
2. Videre tiltak knyttet til oppfølging av kommunens eiendomsstrategi vurderes og behandles i forbindelse med budsjett- og økonomiplan.

Sammendrag

Denne saken gir en årlig orientering om tilstanden til kommunens formålsbygg og øvrige prioriterte bygninger, i tråd med kommunens eiendomsstrategi. Hovedformålet er å gi byggeier kunnskap om bygningenes tilstand og vedlikeholdsbehov for å sikre verdibevaring, funksjonalitet og etterlevelse av lovpålagte krav til blant annet sikkerhet og inneklima.

Eiendomsstrategien legger til grunn at bygninger som huser lovpålagte oppgaver skal ha en vektet gjennomsnittlig tilstandsgrad (TG) på 1, og at ingen bygningskomponenter skal ha tilstandsgrad 3. Alle registrerte avvik med tilstandsgrad 2 og 3 representerer derfor avvik fra strategiens ambisjonsnivå. Tilstandsrapporten for 2026 viser et samlet vedlikeholdsetterslep på om lag 39 mill. kroner ekskl. mva. knyttet til registrerte TG2- og TG3-avvik.

Enhet for byggforvaltning prioriterer tiltak som ivaretar bygningenes klimaskall og forebygger vanninntrenging og fuktskader, samt tiltak som gjelder sikkerhet, inneklima og tekniske installasjoner. Særlig prioritert er utskifting av eldre taktekking som har nådd forventet levetid eller viser tegn til svekkelse.

Eikeland oppvekstsenter, Vennesla omsorgssenter, Venneslatunet og Hægeland omsorgssenter har de største registrerte avvikene fra målet om TG1 i eiendomsstrategien og vil derfor kreve særskilt oppmerksomhet i kommende plan- og budsjettarbeid. I forbindelse med flytting av hjemmesykepleien ved Vennesla omsorgssenter vil det bli gjennomført en tilstandsanalyse som grunnlag for vurdering av videre bruk av lokalene. Ved Eikeland oppvekstsenter vil deler av bygningsmassen også bli vurdert gjennom egen sak i oppvekstsektoren.

Saken omfatter også orientering om tilstanden til kulturhistoriske bygg og tilfluktsrom. Selv om disse byggene ikke har samme prioritet som formålsbyggene, er det viktig at byggeier har kunnskap om tilstanden og de utfordringene som foreligger.

Kommunedirektøren vil komme tilbake til konkrete prioriteringer og forslag til tiltak i forbindelse med behandling av budsjett og økonomiplan.

Vedlegg

Vedlegg 1: Eiendomsstrategien 2012-2023

Vedlegg 2: Tilstandsrapport kommunale bygg 2026 – avvik fra TG1

Vedlegg 3: Tilstandsrapport kommunale bygg 2026 – alle avvik

Vedlegg 4: Tilstandsrapport tilfluktsrom 2025

Vedlegg 5: Tilstandsvurdering bygdemuseet, våningshus og stabbur v/Agder fylkeskommune

Bakgrunn for saken

Hensikten med denne saken er å gi politikerne (som også er byggeiere) en årlig oppdatering om tilstanden til formålsbygg og andre prioriterte bygninger i samsvar med kommunens eiendomsstrategi. Saken tar for seg vedlikeholdsbehovet for å bevare verdien av eksisterende bygningsmasse, med spesiell oppmerksomhet på å opprettholde et tett bygningsskall. Dette er avgjørende for å hindre vanninntrenging og fuktighet, som kan forårsake kostbare skader. I tillegg må vi ivareta lovpålagte krav knyttet til sikkerhet, funksjonalitet og inn klima for brukerne. Behovene for endringer eller utvikling av lokaler for å oppfylle tjenestekrav vil bli behandlet i separate saker og budsjettinnspill.

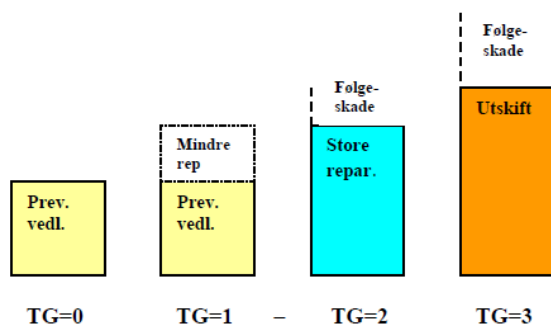
I vedlagte eiendomsstrategi for Vennesla kommune står det følgende:

- *Ambisjonen må være at kommunens bygninger som huser lovpålagte oppgaver, som skoler, barnehager, institusjoner skal ha vektet gjennomsnittlig tilstandsgrad 1 (svake symptomer: God, tilfredsstillende standard, hvor alle lover og forskrifter er ivaretatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.)*
- *Sekundære bygninger kan ha et noe lavere ambisjonsnivå.*
- *Ingen bygningskomponenter i kommunens bygningsportefølje skal ha tilstandsgrad 3 (kraftige symptomer, omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Behov for teknisk utbedring. Avvik fra lover og forskrifter). Tidfesting av når dette ambisjonsnivået skal nås behandles når dagens tilstandsgrad og konsekvensen av Byggforvaltnings økonomiske rammer er kjent, og investeringskostnader anslått.*

Når et bygg tas i bruk, skal den samlede tilstanden og tilstanden for hver bygningsdel være TG0. Ved å utføre preventivt vedlikehold kan vi holde vedlikeholdskostnadene på et minimum. Etter hvert som bygget brukes, vil dets egenskaper forringes estetisk og tilstanden utvikler seg til TG1. Ved TG2 kreves større reparasjoner og det kan oppstå begynnende følgeskader. Videre utsettelse av vedlikehold kan føre til behov for utskiftninger og omfattende reparasjoner, noe som resulterer i TG3.

Tilstandsgrad	Symptomer	Innebærer
0	Ingen symptomer	Meget god standard uten feil og mangler og kun ubetydelig slit og elde fra nybyggstandard.
1	Svake symptomer	God, tilfredsstillende standard, hvor alle lover og forskrifter er ivaretatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.
2	Middels kraftige symptomer	Et visst omfang av feil og mangler som krever teknisk utbedring og/eller avvik fra lover og forskrifter.
3	Kraftige symptomer	Omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Betydelig behov for teknisk utbedring. Avvik fra lover og forskrifter.

I tillegg til tilstandsvurderingen vurderes konsekvensen av hver enkelt skade med en konsekvensgrad (KG), som uttrykker alvorlighetsgraden av konsekvensene for sikkerhet, helse, miljø, økonomi eller estetikk. KG=2 indikerer middels store konsekvenser, mens KG=3 indikerer store eller alvorlige konsekvenser. Avvik med lav tilstandsgrad (TG1) men høy konsekvens (KG3) vil bli fremhevet i denne saken.



Byggforvaltning har ansvar for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) av kommunens bygningsmasse, som utgjør cirka 85.000 kvm med en samlet verdi på omtrent 1 milliard kroner. I tillegg håndterer vi cirka 350 kommunale boliger, publikumsdriften av svømmehallen, små og store byggeprosjekter og renhold.

Vedlikeholdsavdelingen spiller en sentral rolle i driften av den kommunale bygningsmassen og sørger for vedlikehold av tekniske anlegg og energiforbruk. I tillegg behandler avdelingen vedlikehold av kirkebygg. For å effektivisere driften har avdelingen innført automatiserte systemer for varme- og ventilasjonsstyring samt energiovervåkning, noe som har frigjort ressurser fra tidligere vaktmesteroppgaver. Dette gir rom for å håndtere andre nødvendige oppgaver som lovpålagte krav, energisparing (ENØK), fornybare energiløsninger og følge opp vedlikeholdsprosjekter.

FDV-operatørene har tverrfaglig kompetanse og vurderer hvilke oppgaver som skal utføres internt eller konkurranseutsettes, avhengig av økonomi og ressurser. De gjennomfører årlig tilsyn og revisjon av byggenes tilstandsgrad, som er avgjørende for videre behandling av vedlikeholdsbehov. Vi bruker avvik/FDV-systemet Famac for registrering av feil og mangler, der både brukerenheter og byggforvaltning bidrar. Prioriterte avvik som kan dekkes innenfor budsjettet håndteres umiddelbart, mens større avvik overføres til budsjettbehandling.

Enheten prioriterer formålsbygg for å sikre bygningenes verdi og funksjonalitet. Ved å fokusere på forebyggende tiltak som hindrer vanninntrenging og fukt, reduseres risikoen for kostbare reparasjoner. Lovpålagte krav til sikkerhet, funksjon og inneklima er også en prioritet. Enheten tilstreber å opprettholde bygninger på tilstandsgrad 2, da dette er mer økonomisk og miljøvennlig enn å vente til tilstanden forverres til grad 3.

I 2024 ble enheten pålagt strenge effektiviseringskrav. Enheten klarer å innfri disse, men med konsekvens at flere vedlikeholds aktiviteter blir nedprioritert. Byggforvaltning klarte å sette av ca. 10 MNOK direkte til vedlikeholdsoppgaver av kommunale bygg og boliger i 2025.

Avvik på bygg og tekniske anlegg tar en stor del av budsjettet og ofte på bekostning av andre planlagte tiltak. Tallene fra KOSTRA viser at enheten klarer å sette av relativt likt beløp til vedlikehold hvert år. I 2025 var vedlikeholdsutgiftene 113 kr/kvm, som avviker fra anbefalte normtall fra Multiconsult (200 kr/kvm i 2013-kroner). For å opprettholde og forbedre kvaliteten på vår bygningsmasse, er det avgjørende med tilstrekkelige ressurser.

	2023	2024	2025
	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)
4223 Vennesla	111	116	113

	2023	2024	2025
	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)
EKA42 Agder	107	110	100

	2023	2024	2025
	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)
EKG07 KOSTRA-gruppe 7	101	85	91

Det er registrert få alvorlige avvik med både tilstandsgrad 3 og konsekvensgrad 3 (TG3/KG3) i kommunens formålsbygg. Samtidig viser tilstandsrapporten at flere bygninger har avvik fra ambisjonsnivået i vedtatt eiendomsstrategi, hvor målet er at bygninger som huser lovpålagte oppgaver skal ha en vektet gjennomsnittlig tilstandsgrad på TG1. Alle registrerte avvik med tilstandsgrad TG2 og TG3 representerer derfor avvik fra strategiens målsetting.

Den reviderte tilstandsrapporten for 2026 viser et samlet vedlikeholdsetterslep på om lag 39 mill. kroner ekskl. mva. knyttet til registrerte TG2- og TG3-avvik. Mindre avvik med estimert kostnad under 50 000 kroner inngår normalt ikke i oversikten, da slike tiltak som regel kan håndteres innenfor ordinære driftsmidler dersom tilstanden forverres.

Kommunen eier og har vedlikeholdsansvar for flere verneverdige bygg, herunder kirkene og SEFRAK-registrerte kulturbygg. Vedlikehold av disse byggene stiller strengere krav til materialbruk og utførelse, noe som ofte medfører høyere kostnader enn ved ordinære bygg. Innenfor dagens økonomiske rammer er det utfordrende å prioritere nødvendige tiltak på disse byggene samtidig som vedlikeholdsbehovene på formålsbyggene ivaretas.

Nedenfor følger en oversikt over de største registrerte avvikene og tiltakene med størst kostnadmessig omfang, inkludert avvik med stor eller alvorlig konsekvens (KG3).

Barnehager:

- Klokkestua barnehage har gjennomgående god tilstand, men eldre bygningsdeler har flere TG2-avvik knyttet til tak, vinduer og dører. Samlet estimert kostnad er ca. 0,9 mill. kroner.

Omsorgssentre/dagsentre:

- Hægeland omsorgssenter: Bygget har flere TG2-avvik knyttet til tak, fasader, vinduer, terrasse/dekker og enkelte øvrige bygningsdeler. Samlet estimert kostnad er om lag 2,5 MNOK. De største enkeltpostene gjelder utskifting av takteking og utvendige bygningsdeler.
- Vennesla omsorgssenter: Noen TG3-avvik knyttet til blant annet heis og bad, samt flere TG2-avvik i eldre bygningsmasse. Avvikene gjelder blant annet inneklima, tak og fasader. Samlet estimert kostnad er om lag 4,6 MNOK. I forbindelse med flytting av hjemmesykepleien vil det bli gjennomført en tilstandsanalyse som grunnlag for vurdering av videre bruk av lokalene.
- Venneslatunet: Behov for utskifting og oppgradering av heis, samt utskifting av terrassebord og verandaer. Samlet estimert kostnad er om lag 4,8 MNOK.
- Skaperiet/Måneglytt dagsenter: Behov for utskifting av takpapp og gulvbelegg. Estimert kostnad er om lag 0,45 mill. kroner.

Skoler:

- Moseidmoen skole: Eldre del av paviljongen har TG2-avvik knyttet til fasade, tak og ytterdør. Estimert kostnad er ca. 1 mill. kroner.
- Kvarstein skole: Flere TG2-avvik knyttet til fuktinntrenging fra grunnen, takteking, råteskader i trekonstruksjoner, ytterdører og garderober. Samlet estimert kostnad er om lag 2 MNOK.
- Eikeland oppvekstsenter: Bygget har flere registrerte TG2-avvik knyttet til fasader, tak, vinduer, dører, elektriske anlegg og tekniske installasjoner, samt enkelte TG3-avvik. Samlet estimert kostnad er om lag 5,3 MNOK. Bygget er blant de kommunale formålsbyggene med størst omfang av registrerte avvik fra ambisjonsnivået i eiendomsstrategien. Deler av lokalene vil bli vurdert nærmere gjennom egen sak i oppvekstsektoren.
- Skarpenland skole: Flere TG2-avvik på ulike bygningsdeler. Samlet estimert kostnad er om lag 1,8 mill. kroner.
- Vennesla skole: Flere TG2-avvik knyttet til takoverbygg, eldre takteking og ventilasjonsanlegg. Samlet estimert kostnad er om lag 2,3 MNOK.
- Vennesla ungdomsskole: Behov for utbedring av branntekniske anlegg, takteking og gulvbelegg. Samlet estimert kostnad er om lag 1,7 MNOK.

Kulturbygg:

Økt aktivitet blant lag og foreninger ved flere museums- og kulturbygg har medført økt etterspørsel etter vedlikeholdstiltak. Agder fylkeskommune har på forespørsel fra historielaget utarbeidet en tilstandsvurdering av bygdemuseet. Rapporten er vedlagt saken. Bygdemuseet er ikke et formålsbygg, men kommunedirektøren finner det hensiktsmessig å orientere om bygningenes tilstand fordi kommunen har vedlikeholdsansvaret og det er knyttet offentlig interesse til disse byggene.

Tilfluktsrom:

Sivilforsvaret stiller krav om at tilfluktsrom skal kunne tas i bruk innen 72 timer. Kommunen har ansvar for vedlikehold av offentlige tilfluktsrom, mens Sivilforsvaret har ansvar for klargjøring ved beredskap. Tilsvarende ansvar gjelder for eiere og brukere av private tilfluktsrom.

Vennesla kommune har to offentlige tilfluktsrom samt enkelte private tilfluktsrom lokalisert ved skoler og andre bygg. Av sikkerhets- og beredskapshensyn omtales ikke de private tilfluktsrommene nærmere i saken. Registrerte avvik er derfor samlet framstilt.

Tilstandsrapporten viser et samlet estimert utbedringsbehov på om lag 3,5 mill. kroner knyttet til blant annet gasstetting, tekniske anlegg og nødvendig inventar og utstyr. Det må antas at det reelle vedlikeholdsetterslepet kan være noe høyere, ettersom ikke alle forhold er kartlagt eller kostnadsberegnet. Kommunen avventer nasjonale føringer på området.

Bygg som ikke inngår i kostnadsoverslaget:

Det vurderes ikke som hensiktsmessig å inkludere bygg hvor større rehabiliteringsprosjekter allerede er vedtatt, under planlegging eller vil bli behandlet i egne saker. Herredshuset, Venneslahallen, gymsalen ved Moseidmoen skole og pågående ENØK-prosjekter er derfor holdt utenfor det samlede kostnadsestimatet i denne saken.

Vurdering

Med denne saken får byggeier en samlet oversikt over bygningenes tilstand sett opp mot ambisjonsnivået i kommunens eiendomsstrategi.

Eiendomsstrategien legger til grunn at bygninger som huser lovpålagte oppgaver skal ha en vektet gjennomsnittlig tilstandsgrad på TG1, og at ingen bygningskomponenter skal ha tilstandsgrad TG3. Alle registrerte avvik med tilstandsgrad TG2 og TG3 representerer derfor avvik fra strategiens ambisjonsnivå.

Tilstanden på den kommunale bygningsmassen vurderes samlet sett som tilfredsstillende, men det er registrert et vedlikeholdsetterslep på om lag 39 mill. kroner ekskl. mva. Flere av avvikene gjelder eldre klimaskall, tekniske installasjoner og enkelte bygningsdeler som har nådd eller passert forventet levetid. Dersom slike avvik ikke håndteres over tid, øker risikoen for følgeskader, dårligere inneklima og høyere framtidige kostnader.

Kommunedirektøren vurderer at dagens prioritering er riktig. Tiltak som ivaretar bygningsskallet, spesielt takteking, fasader, vinduer og dører, bør fortsatt prioriteres høyt for å redusere risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Tilsvarende må lovpålagte krav knyttet til sikkerhet, brannvern, tekniske anlegg og inneklima ivaretas.

Kommunedirektøren vil komme tilbake til konkrete prioriteringer og forslag til finansiering i forbindelse med behandling av budsjett og økonomiplan.

Klima- og miljøkonsekvenser

Godt og planmessig vedlikehold er et viktig klima- og miljøtiltak. Ved å ta vare på eksisterende bygningsmasse forlenges byggenes levetid og behovet for større rehabiliteringer eller nybygg reduseres. Manglende vedlikehold kan føre til:

- økt energiforbruk som følge av dårlig isolasjon, utette klimaskall og ineffektive tekniske anlegg,
- vanninntrenging, fuktskader og muggdannelse med negative konsekvenser for både bygning og innemiljø,
- økt ressursbruk og større avfallsmengder ved omfattende reparasjoner eller utskiftninger,
- redusert levetid på bygningsmassen og behov for tidligere reinvesteringer.

Tidlig innsats og forebyggende vedlikehold er derfor både økonomisk og miljømessig gunstig, og bidrar til en mer bærekraftig forvaltning av kommunens eiendomsverdier.

Økonomiske konsekvenser

Tilstandsrapporten viser et samlet vedlikeholdsetterslep og avvik fra eiendomsstrategiens ambisjonsnivå på om lag 39 mill. kroner ekskl. mva. for registrerte TG2- og TG3-avvik.

Utsettelse av nødvendige vedlikeholdstiltak vil normalt medføre økte framtidige kostnader. Erfaring viser at mindre avvik kan utvikle seg til omfattende skader dersom tiltak ikke gjennomføres i tide. Dette gjelder særlig tak, fasader, vinduer, dører og tekniske installasjoner hvor følgeskadene ofte blir betydelig dyrere enn selve utbedringen.

Enhet for byggforvaltning avsatte om lag 10 mill. kroner til vedlikehold av kommunale bygg og boliger i 2025. Til tross for dette er vedlikeholdsnivået fortsatt lavere enn anbefalte normtall, samtidig som en betydelig del av midlene går til håndtering av akutte avvik og uforutsette hendelser.

Kommunedirektøren vurderer derfor at det fortsatt er behov for målrettede investeringer og tydelige prioriteringer for å redusere vedlikeholdsetterslepet og sikre verdiene i den kommunale bygningsmassen på lang sikt.

Konklusjon

Saken gir byggeier en årlig statusoversikt over tilstanden til kommunens formålsbygg og øvrige prioriterte bygninger.

Den samlede tilstanden på bygningsmassen vurderes som gjennomgående tilfredsstillende, men det foreligger fortsatt et betydelig vedlikeholdsetterslep. Flere bygg har avvik fra ambisjonsnivået i eiendomsstrategien, særlig knyttet til klimaskall og tekniske anlegg. Det er derfor nødvendig å videreføre et planmessig og langsiktig vedlikeholdsarbeid, med prioritering av tiltak som forebygger verdiforringelse og reduserer risikoen for følgeskader.

Kommunedirektøren vurderer at dagens prioriteringer, med hovedvekt på sikkerhet, lovpålagte krav og bevaring av klimaskallet, er riktige og nødvendige innenfor tilgjengelige rammer. Samtidig er handlingsrommet for vedlikehold av kulturbygg som ikke er definert som formålsbygg, herunder museums- og kulturbygg, svært begrenset innenfor dagens budsjettnivå.

Konkrete tiltak og videre prioriteringer vil bli vurdert i forbindelse med kommende budsjett- og økonomiplanarbeid.