

Budsjett 2024

Økonomiplan 2024-2027



Innhold

Innledning.....	2
Organisasjon.....	2
Avdeling for bolig	3
Avdeling for driftsteknikk.....	3
Avdeling for teknisk drift og energi.....	4
Avdeling for økonomi	4
Avdeling for renhold.....	4
Målsetning.....	5
Hva er FDVU:	5
Fokus i økonomiplanperioden.....	6
Bærekraft.....	6
For optimalisering av arealbruk	6
Økt innsats på FDVU - mål.....	6
Kontraktsoppfølging.....	6
Fra oppdragsbrevet	7
Avhending av bygg og reduksjon av areal.....	7
Mål 2024.....	9
Lover og forskrifter.....	9
Aktuelt regelverk:	10
Økonomi	10
Vedlikeholdsetterslep.....	10
Tiltak for «bedre tider»	10
Vedlikehold.....	12
Akutte reparasjoner	12
Budsjett 2024	13
Rammenedtrekk.....	13
Driftsbudsjett 2024.....	13
Økonomiske oversikter	14
Investeringer	15
Vedlegg.....	16

Innledning

Rana Byggdrift KF er Rana kommunes driftsforetak for kommunens bygg, og ble etablert 01.01.2021.

Foretaket har forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsansvaret for kommunens eiendommer- totalt ca 165' m² pr nov.-23.

Rana Byggdrift KF skal ivareta kommunes rolle som drifter og forvalter av kommunens eiendommer for helhetlige, funksjonelle og kostnadseffektive bygg.

Foretaket fremskaffer lokaler og tjenester etter bestillinger fra andre sektorer i kommunen, forutsatt at det følger med finansiering for bestillinger som ligger utenfor foretakets rammer.

Rana byggdrift KF forvalter husleieavtaler på vegne av tjenestene, og utleieavtaler til ulike grupper av leietakere. Både i henhold til kommunens plikter opp mot boligsosial lov, og flyktningeboliger. Byggdrift forestår også utleie av kommunale bygg til næringsvirksomhet.

Kommunens (formåls)bygg skal også stilles tilgjengelig for kommunens innbyggere gjennom blant annet ideelle organisasjoner, barne -og ungdoms-aktiviteter og frivillighet. Rana byggdrift 's rolle i denne forbindelse er å regulere lås/adgang og varme / ventilasjon. Rana Byggdrift KF er med i en arbeidsgruppe for å digitalisere og effektivisere utleie av kommunens arealer.

Daglig ledelse og drift av Eldres borettslag, Rana kommunes boligstiftelse og

Stakobygget AS, ivaretas også av Rana byggdrift KF.

Foretaket benytter digitale verktøy for styring av varme, ventilasjon og lås - såkalte SD- anlegg: Byggdrift har en egen sentral i Mellomvika for de byggene som har teknologi for slik styring.

Facilit brukes som plan- og dokumentasjonsverktøy til forvaltning, drift og vedlikehold av bygg. Brukere av byggene melder også sine behov/byggavvik gjennom dette verktøyet.

Rana byggdrift KF som organisasjonsform er under vurdering/evaluering, noe som var planlagt allerede i vedtaket om etableringen – høsten 2020. Det foreligger pr dato en rapport fra BDO som har gjennomført evalueringen, og rådmannen arbeider med sitt forslag til innstilling. Denne skal behandles i kommunestyret 18-19 desember -23.

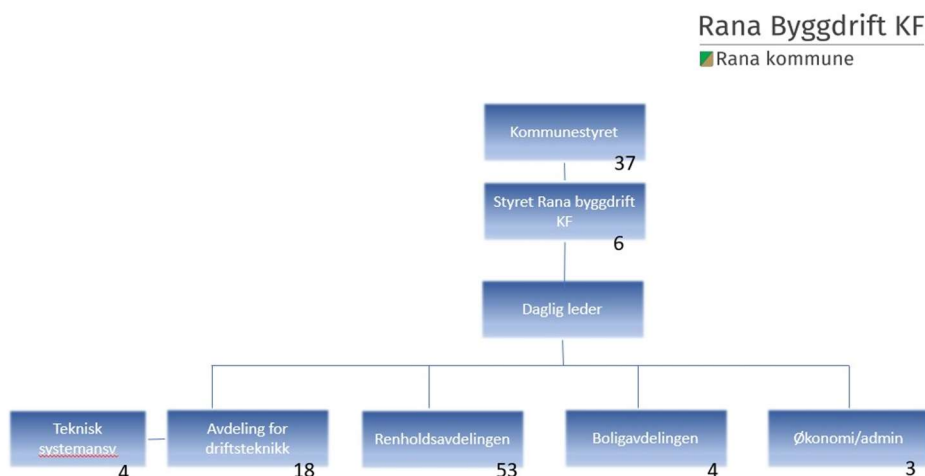
Organisasjon

Foretaket har 86 medarbeidere fordelt på 73,5 årsverk pr november 2023. 6 av de ansatte er vikarer på timebasis.

Foretaket er organisert i fire avdelinger; økonomi/administrasjon, driftsteknikk, renhold og boligforvaltning.

«TS-gruppa»; som består av fire teknisk systemansvarlige, rapporterer til nestleder – som også er leder for driftsteknikk. To av disse har budsjettansvar, ingen har personalansvar.

Rana byggdrift KF – organisering



Figur 1 organisasjonskart pr okt-23

Avdeling for bolig

Avdelingsleder for bolig har budsjett - personalansvar for driftsleder boligavdelingen. Har også en rolle som daglig leder for både Eldres borettslag og Rana kommunes boligstiftelse. Avdelingen forvalter og driftet alle kommunale boliger, eide og leide. I tillegg til avdelingsleder består avdelingen av en driftsleder og to driftsteknikere.

Rana byggdrift selger gjennom en samarbeidsavtale driftstjenester til Rana kommunes boligstiftelse og Eldres borettslag. Tjenestene som faktureres er ca. 2,5 årsverk til borettslag og stiftelsen. Dette innbefatter også tjeneste fra økonomiavdelingen.

I tillegg til boliger forvalter avdelingen leieavtaler for både innleide og utleide bygg for Rana kommune.

Avdeling for driftsteknikk

Avdelingsleder for driftsteknikk har budsjett- og personalansvar for alle driftsteknikere i Rana byggdrift – også de som leies ut til Eldres borettslag og Rana kommunes boligstiftelse.

De 18 driftsteknikerne er inndelt i faggrupper:

- Varme/ventilasjon/sanitær/pellets anlegg (5 stk.)
- Brann/lås (2 stk.)
- EL (1 stk.)
- Maler/snekker (2 stk.)
- Planoppgaver og helpdesk /plenklipping/snørydding (8 stk.)

Arbeidsoppgavene til driftsteknikerne er i hovedsak å følge opp driften av byggene, og mye av arbeidstiden går til med til reparasjoner/utbedringer på gamle tekniske installasjoner.

Rana Byggdrift KF er heldig som har driftsteknikere med variert fagbakgrunn, noe som gjør at reparasjoner på de gamle anleggene kan utføres med egne ressurser til en lav kostnad. I tillegg har de eksepsjonell kjennskap til anleggenes «nykker» som reduserer tid til feilsøking.

Maler og snekkerjobber gjøres i hovedsak med egne ressurser for å holde kostnadene nede. Det er behov for å øke malerressursen i avdelingen da det er mange enheter som trenger en enkelt oppgradering.

Hverdagen til driftsteknikerne går mye til service til brukerne. Om vinteren - ved store snømengder - går det mye tid til snøbrøyting som går ut over andre oppgaver.

Avdeling for teknisk drift og energi

Består av teknisk systemansvarlig for teknisk drift, VVS og energi. Stillingen er har tett samarbeid med teknisk team som jobber aktivt med ENØK og forbedringer. Stillingen har budsjettansvar, men ikke personalansvar. Personalansvar for teknisk team ligger til leder for driftsteknikk.

Hovedoppgavene i avdelingen er å optimalisere energibruk til oppvarming, sørge for god ventilasjon og overvåke elektriske anlegg i Rana kommunes bygg. Dette gjøres for mange bygg gjennom sentral styring – såkalte SD-anlegg. Overvåkning av alle SD-anlegg er samlet i Mellomvika 51.

Flere av SD-anleggene har behov for oppgradering og fornying. Sentral styring vil ofte gi en reduksjon på ca. 20 % av energibruken - i tillegg til forbedringer i innemiljøet.

Ved hjelp av SD-anleggene har Rana Byggdrift hele tiden søkelys på å sikre best mulig energiforbruk og et godt innemiljø.

Oppfølging av elektriske anlegg ligger også til denne avdelingen. En person har ansvar for oppfølgingen av dette, - ikke budsjettansvar, og rapporterer til nestleder i foretaket.

Avdeling for økonomi

I 2022 ble det opprettet en økonomisjefstilling. Avdeling for økonomi ble opprettet i 2023 og økonomisjef fikk budsjett- og personalansvar for sekretærene – som ble overført hit. Sekretærene er limet i organisasjonen og har god oversikt over det meste av det foretaket driver med. De håndterer ut-fakturering og alle fakturaer inn, de bistår med praktiske oppgaver knyttet til arbeidsavtaler og personaloppfølging, oppfølging av bilparken, husleiekontrakter og bistår også boligavdelingen «kundekontakt» relatert til både kommunens utleiebolig er og boliger i Eldres borettslag og Rana kommunes boligstiftelse.

Avdeling for renhold

Renholdsavdelingens oppgave er å ivareta hygiene og byggene i Rana kommunes innvendige overflater etter renholdsstandarden INSTA 800 (ref. internhusleieavtalen) til Rana kommunes tjenesteområder. Utfordringer økonomisk består i hovedsak av kraftig prisøkning på særlig leasingbiler, og på papir og rengjøringsutstyr, og stort sykefravær. Fravær - i hovedsak langtidsfravær – oftest relatert til muskel-skjelettplager, og lang ventetid for behandling/ operasjoner. Det er også høy gjennomsnittsalder; 50 år – og kun kvinner. Av 53 ansatte er 18 stk. 55 år eller eldre, og 9 er 60 år eller eldre. Yngste ansatte er 23 år. Renholderne utfører en kritisk samfunnsoppgave og gjør en god jobb for Rana kommune, med god kompetanse på renholds faget.

Avdelingen er delt inn i fem geografiske soner. Rana kommune er en stor kommune i

areal, avdelingen har mange ansatt som skal følges opp, og 48 bygg som skal utføres renhold i. Til sammen bto. 105' m².

For å ivareta de mange oppgavene med personaloppfølging og fraværsoppfølging, planlegging, koordinering og oppfølging av renholdskvalitet (INSTA-800), brukermøter, bestilling av varer og ivaretagelse av verktøy og maskiner, er det en soneleder for hver sone. Sonelederne gjør en formidabel jobb med å håndtere alle oppgavene, og er også den første «vikaren» som stepper inn ved kortere fravær – eller ved ekstra behov. Tid til dette er tatt med i beregning av ressursbehov.

Renholdsavdelingen:



Figur2 Foto; Erik Nerva

Målsetning

Selskapets hovedformål er ifølge §2 i vedtektene:

«å sørge for forvaltning, drifts-, vedlikeholds-, og renholdstjenester for hele bygningsmassen tilhørende Rana kommune med unntak av VA-bygg. Formålet med foretaket er å redusere antall m² kommunen eier og leier og øke kommunes økonomiske innsats på drifts- og vedlikeholdsoppgaver knyttet til kommunale bygg.

Rana Byggdrift skal sørge for en rasjonell, effektiv og faglig god drift av foretakets oppgaver. Foretaket skal medvirke til god formuesbevaring og verdibevarende

vedlikehold av Rana kommunes bygningsmasse gjennom de midler foretaket disponerer. I dette ligger også å synliggjøre verdi- og kostnadsmessige konsekvenser av manglende tiltak og etterslep innen bygningsmessig vedlikehold.».

I 2023 forvalter og drifter foretaket 85 210 kvm formålsbygg (bygg til lovpålagte tjenester) med tilhørende uteareal, samt mer enn 30 500 kvm boligareal til utleieformål, fordelt på ca. 520 boligheter.

Totalt forvalter og drifter RBKF ca 165 000 m² eide bygg pr oktober -23.

Hva er FDVU:

F: – forvaltning; kommunale avgifter, renovasjon, leieavtaler, forsikringer og energi,

D: - drift; driftstekniker- og renholdstjenester, teknisk bistand, drifts/serviceavtaler,

V: - vedlikehold; løpende og planlagt vedlikehold

U: - utvikling; oppgraderinger, ny teknologi og nye krav

Innspill til fremtidige oppdragsbrev for Rana byggdrift er å endre ordlyden i målsetning fra “å redusere kommunens eide og leide areal” – til “å optimalisere arealbruken”. Vi mener det er viktig og se muligheter for bedre utnyttelse av eid areal foran å leie inn nytt, gjennom å se på sambruk og “gjenbruk” av bygg. Redusert areal bør være en effekt av det.

Fokus i økonomiplanperioden

Bærekraft

Ved å se på hvilke tiltak som trengs for å utnytte eksisterende bygg til enten utleie eller egen benyttelse – eller et sambruk, kan det gi både økonomiske besparelser og det vil være gunstig i et bærekraftperspektiv.

De fleste byggene som står i dag, vil også være her om 40-50 år. Det mest bærekraftige er å tenke forbedring og utnyttelse av disse – fremfor å la forfalle og bygge nytt, og dermed bruke mer ressurser /råvarer. Det behøves en strategi, og det bør etableres samarbeid på tvers i hele Rana kommune for å jobbe med dette opp mot kommunedelplanens samfunnsdel på satsingsområdene «Grønn omstilling» og «Fremtidsrettet infrastruktur».

Kommuneplan 2017-2027
Samfunnsdel med arealstrategier



Det bør også settes større fokus på om ny teknologi og nye bærekraftige materialer, verktøy og transport kan benyttes innen FDVU i byggdrift. Fokusområdene kan knyttes til FN's bærekraftsmål nr 9, 11, 12 og 17



For optimalisering av arealbruk:

- Oversende oversikt over ubenyttet areal som forslag til rådmannen for avhending eller forslag til endret bruk.

- God samhandling med kommunens ulike sektorer.
- Plan for arealbruk som gjenspeiler sektorenes **strategi for bruk av kommunens bygg**. – forventes å gi større forutsigbarhet og dermed bedre planlegging og innsats på vedlikehold fra byggdrift

Økt innsats på FDVU - mål:

- LCC-kostnader avsettes for det enkelte bygg og gjenspeiles i vedlikeholdsplan
 - Arbeide for tilstrekkelig vedlikeholdsnivå (170,-/ m2 – 2023-tall. Forutsetter bevilgninger 'a la "Trondheimsmodellen").
 - **Eksempel på beregning av LCC-kostnader** – se vedlegg: [LCC-rapport for Gruben nye barneskole](#).
- Årlig oppdatert vedlikeholdsplan for alle bygg med prioritering.
 - Tilstandskartlegging etter NS 3424, for å sikre riktig prioritering og ressursbehov i vedlikeholdsplan
 - Utført vedlikehold dokumenteres i Facilit (FDV-verktøy)
 - Utarbeide opptrappingsplan for vedlikehold
- Satsing på utvikling og kompetanseheving
- Samarbeid med andre kommuner

Kontraktsoppfølging

- Rana byggdrift KF tar i bruk elektronisk kontraktsoppfølgingsverktøy for avtale med eksterne leverandører (Mochadocs) – som i Rana kommune.

- Leiekontrakter boliger /andre innleide bygg legges inn i Facilit og følges opp av boligavdelingen
- Leiekontrakter innleide bygg; minimum årlig oppfølgingsmøte
 - Brukermøter - Rana byggdrift og leietaker/tjenesten
 - Møter med utleier
 - Avklaring av roller og ansvarsområder for drift.
- Internhusleieavtaler gjennomgås – minimum årlige brukermøter
 - Revidering?

Fra oppdragsbrevet 2023:

- Mål for sykefravær I Rana byggdrift KF 2023 er under 5 %. Pr oktober er fraværet på 9,3 %
- 10-faktor medarbeiderundersøkelsen er gjennomført som i Rana kommune. Oppfølging av resultat og etterarbeid varierer fra avdeling til avdeling.
- Overføring av bygg jfr. kst. sak 138/20 pkt. 4: er ikke effektivt, da det ikke kom klarhet i budsjettregulering for FDVU for disse byggene. Dette er heller ikke tatt med i budsjett for 2024.
- Interhusleieavtalene er ikke revidert – eller justert «leiepris» for, og er heller ikke tatt høyde for i budsjett for 2024

Avhending av bygg og reduksjon av areal

I oktober 2022 ble det sendt forslag til avhending av bygg fra RBKF til rådmannen;

Kvithuset på Ytteren, Storsteinmoen 1, Sokkeletasje Kirkegata 14., Servicehus Storforshei, Mo menighetshus og Grønnfjelldal skole.

Ingen av disse er avhendet, men arbeid med dette pågår i Rana kommune, og Storsteinmoen 1 er i ferd med å legges ut for salg.

Dalselv skole og Alteren skole er også bygg som ikke lenger benyttes som formålsbyggmen det er ikke tatt endelig stilling til avhending av disse.

For Dalselv har det vært en sak om tomteforhold, og for Alteren skole – som er foreslått overdratt til UL Daggry – er de avventende grunnet krav fra DSB om ansvar for tilfluktsrommet i bygget.

For å redusere kostnader til leide bygg skulle leieavtale for Tinghuset avsluttes og leietakere flyttes til rådhuset, samt leieavtale i Gulbygget avsluttes, og leietakere skulle samles i Mellomvika 5.

Tinghuset er tilbakelevert pr 14.10.23, og en av de tre etasjene i Gulbygget ble tilbakelevert 1.1.23. For resterende areal i Gulbygget er leieavtalen forlenget til og med 31.12.2024. Kostnad ca. kr. 2,2 mill./år.

I 2022/2023 er arealet redusert med netto 11 393 kvm, se tabell under:

Oversikt over arealendringer 2022 og 2023:

Bygg	ÅR	Innleid	Leie oppsagt	Solgt	Revet	Tilkommet	Areal BTA	Akkumulert
BÅSMO BARNESKOLE GAMMEL	2022				x		-2074	7225
BÅSMO BARNESKOLE	2022				x		-22	7203
BÅSMO GYMSAL	2022				x		-1330	5873
GRUBEN BARNESKOLE LEKESTUE	2022				x		-49	5824
GRUBEN BARNESKOLE	2022				x		-6326	-502
SELFORS GYMSAL	2022				x		-1717	-2219
ROCKENS HUS	2022				x		-700	-2919
NORDMOHØGDA 13 A OG B	2022				x		-707	-3625
VERKSTED, LANGNESET	2022				x		-266	-3891
FL-Boliger Biskop Bangsgt.	2022			x			-539	-4430
Selfors gamle sykehjem	2022			x			-4529	-8959
Båsmo nye barneskole	2022					x	4623	-4336
Båsmo Gymsal	2023					x	1000	-3336
Selfors Gymsal	2023					x	1000	-2336
MIP - Gulbygget	2023		x				500	-1836
GIL-hallen Gruben, gymsal og fritidsklubb	2023	x					2036	200
Tinghuset	2023		x				-484	-284
Torget	2022		x				-1810	-2094
SUM (nto):							-11393	

Foretaket har ønske om og fokus på å styrke samhandlingen med enhetene og tjenesteområdene som bruker bygningene. Oppfølging og dialog mellom brukere og bygghrift for avklaring av forventninger og muligheter, blir et viktig forbedringsområde.



foto; Cathrin H Jakobsen

Rana Bygghrift KF har fokus på stadig forbedring og effektivisering av driften. For å få til dette kreves et tydelig mål som er godt forankret i hele Rana bygghrift og tett samarbeid med tjenestene.



Mål 2024

Mål	Status	Resultat 2024
Økonomi		
Tjenesteleveranse innenfor rammene	Merforbruk på 9 mill. pr 2. tertial -23	økonomi i balanse
Redusere kostnader	Organisering under evaluering	Bærekraftig organisering – og økonomi
Tjeneste /Organisasjon		
Verdibevarende vedlikehold	Vedlikeholdsetterslep	Forberedelser for tilstandskartlegging ferdig
Arealoptimalisering	Potensiale for bedre samarbeid mellom sektorene og byggdrift	Bedre utnyttelse av eide bygg
Avviksrapportering	Manglende kommunikasjon mellom bruker(melder) / byggdrift	Automatisert tilbakemelding til bruker, - ved lukking av avvik -og tilbakemelding dersom avviket ikke kan behandles
Forankring av mål og strategi	Mangelfullt	Tydelig forankring og felles forståelse i Rana byggdrift, Rana kommune – og ut til tjenestene
Målrettet utvikling og ivaretagelse av menneskelige ressurser for å sikre rett bemanning og kompetanse for fremtiden	Kompetansekartlegging	Kartlegging av kompetansegap for den fremtidige tjenesteleveransen
Tydeliggjøring av roller og forventning, leveranse	Gap mellom forventninger hos bruker og tjenesteleveranse	Samarbeidsmøter / brukermøter med alle sektorer minimum en gang pr år.
Nærvær	Høyt fravær i enkelte avdelinger	Nærvær =>93%
Utleieboliger	Tomgangsboliger – ulike årsaker	Vakanse <10%
Dokumentasjon av FDV-oppgaver	Mangelfull	Redusere avvik og dokumentert vedlikehold

Lover og forskrifter

Rana Byggdrift KF mange ansvarsområder har mange ulike lover og forskriftskrav å forholde seg til.

Avvik og pålegg etter tilsyn og årskontroller "spiser" også av rammen. Dette kan knyttes til utydelige mål og prioriteringer, manglende vedlikeholdsmidler og dermed mangelfullt

vedlikehold over år. Dette gjenspeiler seg i akutte situasjoner som krever akutte tiltak.

Som tiltak trengs det en oversikt over tilstand på tekniske anlegg og byggene ellers, avsetning av midler for utbedringer – og bevilgning av disse midlene, og en klar plan og prioritering for gjennomføring.

Aktuelt regelverk:

- Byggeteknisk forskrift (TEK 10 og TEK 17)
- Byggevevareforskriften
- Heisforskriften
- Internkontrollforskriften
- Avfallsforskriften
- El-tilsynsloven
- Forskrift om elektriske forsyningsanlegg
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Husleieloven
- Lov om offentlig anskaffelse
- Forvaltningsloven
- Og andre lover og forskrifter som gjelder all virksomhet, som arbeidsmiljølov osv.

Aktuelt lovverk innebærer tilsyn fra de ulike fagfelt og medfører ofte pålegg om utbedringer.

For eksempel:

- branntilsyn; nødlys- og brannanlegg, slukkeanlegg og ombygginger i henhold til
 - branncellekrav, -utskifting av dører, - kontroll av elektriske døråpnere, kontroll av brannstiger/trapper og sprinkler-/overrislingsanlegg.
- mattilsyn; kjøkkentilpasninger
- Internkontroll i virksomhet innebærer både egen kontroll og kontroll utført av ekstern aktør. Det må regnes med mindre

utbedringer etter "Egenkontroll", mens "Fagkontrollen", som dekker et større område fort blir relativt kostbart.

- El tilsyn i regi av DLE -*det lokale el tilsyn*; resultat av avvik avdekket ved tilsyn kan bli behov for kostbare utbedringer.
- helsetilsyn; krav til luftkvalitet og varme medfører ofte krav om reparasjoner og utbedringer i
 - ventilasjons- og varmeanlegg og solavskjerming.
 - Måling av radon, legionella, fukt og mugg kan også gi grunnlag for tiltak.
- lekeplasskontroll; gjerder, apparater o.l. medfører ofte krav om tiltak.
- skadedyrkontroll; i løpet av de siste årene er det registrert økning i antall tilfeller av skadedyr, slik som skjeggkre, veggdyr ol.

Økonomi**Vedlikeholdsetterslep**

I perspektivanalysen for 2024- 2027 opereres det med summer på vedlikeholdsetterslep for de kommunale byggene på rundt 1,6 mrd. Det fremgår ikke hva som er beregningsgrunnlag for dette tallet. RBKF mener dette er tall som ikke kan tas utgangspunkt i pr i dag, og som må justeres etter dagens byggportefølje og en ny tilstandskartlegging etter NS 3424.

Rana kommune har investert betydelige summer i renovering og nye skolebygg.

Tiltak for «bedre tider»

Risikoen for å havne i situasjon for vedlikeholdsetterslep også på de nye

byggene er stor – all den tid det ikke er system og økonomi for å sette av tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler – etter LCC-beregninger gjort når bygget ble planlagt etter standarden NS 3454.

Trondheim kommune tar utgangspunkt i Holte sats for beregning av FDV-nøkkel for vedlikehold. Holte er en anerkjent beregningsmåte for å fastsette valgt FDV (U)-sats, og denne endres årlig.

Holte middels er det ressursbehovet som kreves for å verdibevare bygningsmassen og forebygge vedlikeholdsetterslep (ref. besøk hos Trondheim kommune i april-23).

Trondheim kommune deler fire viktige forutsetninger som må på plass for å få til endring:

Hvordan de har snudd trenden fra «dårlige tider»:

- Laget en strategi
- Fått med politikerne
- Økonomi på plass
- Gode folk/ ansatte

Dagens økonomiske rammer - og praksis - i Rana byggdrift, vil sannsynligvis medføre ytterligere vedlikeholdsetterslep – også for de nye byggene våre.

Foretaket har et merforbruk på ca. 9 mill. pr 2 tertial -23. Dette vil få konsekvenser på flere områder for budsjettåret 2024. Det er behov for å redusere kostnader, som naturlig må sees i sammenheng med bemanning, organisering og prioritering av oppgaver.

Foretaket ble i kommunestyresak 89/23 7 november 2023, innvilget et forskudd fra

Rana kommune på neste års ramme med ca. 10 mill. I vedtaket heter det at det skal betales renter av forskuddet. Det fremgår ikke av vedtaket hvordan forskuddet skal håndteres i foretaket.

For å imøtekomme de økonomiske utfordringene er det flere tiltak som bør vurderes – og sees i sammenheng;

- Holde stillinger vakante ved naturlig avgang blant ansatte,
- Organisering og effektivisering, og strukturering av oppgaver i Rana byggdrift
 - Vurdere om ny teknologi og dataverktøy kan bidra til effektivisering.
- Lage – og følge en detaljert vedlikeholdsplan med tydelige prioriteringer
 - Tilstandsrapport er en forutsetning for riktige prioriteringer
- Tett samarbeide med brukere for best mulig ressursutnyttelse
- Tydeliggjøring av bestillingsrutiner til byggdrift, og avklart finansiering
- Tydeliggjøre ansvarsfordeling i alle bygg mellom bruker, utleier (ved innleide bygg) og byggdrifts - både i egne og innleide bygg
- Se på arealbruk og vurderer sambruk (og se om innleide bygg kan erstattes av eide. (kan eide bygg på tomgang settes i stand som alternativ til leie?)
- Vurdere re-etablering av vaktordning:
 - Ved utlån av kommunens bygg er det ikke sjelden at personell fra RBKF må rykke ut på oppdrag for å rette feil som oppstår i forbindelse med utleie. Siden

det ikke er en vaktordning tilknyttet dette er det også bruk av avtalepart innen rør, el og lås som rykker ut mot faktura etter RBKF's arbeidstid - som medfører ekstra kostnader.

- En vaktordning vil innebære kostnader knyttet til ubekvem arbeidstid/ vakttillegg. Dette bør sees nærmere på for å konkludere om det vil redusere kostnader til utrykninger som uansett vil forekomme, og/ eller ivareta brukernes behov for bistand på en bedre måte.

Vedlikehold

Utfordringen er at for liten innsats og prioritering på vedlikehold over år, gir seg utslag i mange akutte hendelser som ikke er budsjettert – men som går ut over den økonomiske rammen. Dette har over år gitt en negativ spiral, hvor planlagt vedlikehold må vike for de akutte hendelsene.

Foretaket har utarbeidet vedlikeholdsplan for kommende økonomiplanperiode. Den tildelte rammen gir imidlertid ikke utsikter til kunne innfri planen, uten styrking av økonomien.

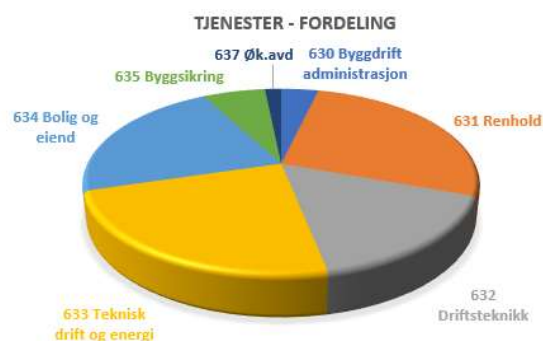
Se vedlagt vedlikeholdsplan

Ifølge evalueringsrapport fra BDO utgjør vedlikeholdet i Rana byggdrift kr 135,-/ m² i 2022.

RBKF mener; BDOS utsagn kan oppfattes sterkt misvisende om den tas ut av sammenheng. Etter Rana byggdrifts beregninger disponerer foretaket frie midler til vedlikehold i størrelsesorden 30-40 kr / m².

Det er et gap mellom anbefaling på kr 170,- / m² fra NKF (Norsk kommunalteknisk forening – ref. oppdragsbrev 2023) og de midler Rana byggdrift KF har til rådighet.

Tjenesteleveranse pr okt. 2023:



Akutte reparasjoner

Hærverk har vært en utfordring, men det oppleves en meget positiv utvikling i skolene i 2023, hvor det har vært gjort et godt arbeid med holdninger og forebygging.

Noen av de kommunale boligene har stadig behov for reparasjoner og utskiftninger, og de tilrettelegges best mulig for hardere bruk. I disse boligene vil det være kontinuerlig behov for istandsetting og reparasjoner, og kostnader vil variere.

Gamle tekniske anlegg, teknologisk utvikling og nye krav medfører kostnader både til reparasjoner, utskiftninger og nye installasjoner.

Mange av anleggene er langt over sin levealder -som el-tavler (store sikringskap), sykesignalanlegg, og SD-anlegg. Gamle anlegg gir høye driftskostnader på grunn av tettere oppfølging og utskifting av deler – som etter hvert er vanskelig å fremskaffe.

Pr oktober i 2023 er det brukt totalt 2 170' kr på akutte reparasjoner frinummer 331, – mot 2 496'kr i 2022. For det meste gjelder dette boliger med hard bruk.

Budsjett 2024

Rana Byggdrift KF har fått tildelt budsjetttramme på kr 91 260 000 i 2024, inkludert et nedtrekk på kr 977 000.

Rana kommune planlegger bosetting av 100 flyktninger i 2024. I budsjettet for avdeling bolig og eiendommer, er det

tilført 1 mill. for å ivareta økt bosetting av flyktninger – som bygger på innspill fra tertialrapport 2 -23 fra RBKF. Det er ikke tatt høyde for økt bosetting som planlegges i 2024.

Rammenedtrekk

Rammenedtrekk på 977'for 2024 er håndtert med vakanse av stillinger ved naturlig avgang. En stilling på sted 1739 utgjør 860'. 117' tas av kjøp av varer og tjenester i renholdsavdelingen. Sum kr 977'.

Driftsbudsjett 2024

Avdelingsbudsjett 2024:

<i>Enhet</i>	<i>Regnskap 2022</i>	<i>Budsjett 2023</i>	<i>Budsjett 2024</i>
Byggdrift	4 993	3 652	4 737
Renhold	26 188	27 041	27 835
Driftsteknikk	16 836	16 819	17 056
Teknisk drift og energi	24 932	25 413	26 393
Bolig og eiendommer	15 226	9 529	8 273
Byggsikring	6 895	6 055	6 296
Økonomiavdelingen	2	2 884	2 170
Pensjon	-1 880	0	-1 500
	95 072	91 393	91 260
Tilskudd fra Rana kommune	-95 072	-91 393	-91 260

Økonomiske oversikter

Bevilgningsoversikt drift 2022-2027

Bevilgningsoversikt etter § 5-4	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
Sum bevilgninger drift, netto	3 178	-300	-1 222	-1 222	-422	-422
Sum netto driftsutgifter	3 178	-300	-1 222	-1 222	-422	-422
Brutto driftsresultat	3 178	-300	-1 222	-1 222	-422	-422
Renteinntekter	-78	0	0	0	0	0
Renteutgifter	43	0	0	0	0	0
Netto finansutgifter	-35	0	0	0	0	0
Netto driftsresultat	3 143	-300	-1 222	-1 222	-422	-422
Overføring til investering	0	300	1 222	1 222	422	422
Sum disponering eller dekning av netto driftsresultat	0	300	1 222	1 222	422	422
Fremført til inndekning i senere år	3 143	0	0	0	0	0

Økonomisk oversikt drift 2022-2027

Økonomisk oversikt drift § 5-6	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027
Overføringer og tilskudd fra andre	-109 024	-107 289	-107 720	-104 299	-103 529	-102 758
Brukerbetalinger	-18	0	0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	-54 546	-57 245	-59 597	-59 597	-59 597	-59 597
Sum driftsinntekter	-163 588	-164 534	-167 317	-163 896	-163 126	-162 355
Lønnsutgifter	36 873	37 200	38 303	37 532	37 532	36 761
Sosiale utgifter	5 953	8 406	7 406	7 406	7 406	7 406
Kjøp av varer og tjenester	102 999	104 926	106 163	103 513	103 543	103 543
Overføringer og tilskudd til andre	20 941	13 702	14 223	14 223	14 223	14 223
Sum driftsutgifter	166 766	164 234	166 095	162 674	162 704	161 933
Brutto driftsresultat	3 178	-300	-1 222	-1 222	-422	-422
Renteinntekter	-78	0	0	0	0	0
Renteutgifter	43	0	0	0	0	0
Netto finansutgifter	-35	0	0	0	0	0
Netto driftsresultat	3 143	-300	-1 222	-1 222	-422	-422
Overføring til investering	0	300	1 222	1 222	422	422
Sum disponering eller dekning av netto driftsresultat	0	300	1 222	1 222	422	422
Fremført til inndekning i senere år	3 143	0	0	0	0	0

Budsjettet har tatt høyde for en forventet lønns- og prisvekst på 4,3%.

Investeringer

<i>Bevilgningsoversikt investeringsregnskap § 5-5</i>	<i>Regnskap</i>	<i>Budsjett</i>	<i>Budsjett</i>	<i>Budsjett</i>	<i>Budsjett</i>	<i>Budsjett</i>
	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>
Investeringer i varige driftsmidler			1 100	1 100	300	300
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	104	106	122	122	122	122
Sum investeringsutgifter	104	106	1 222	1 222	422	422
Sum investeringsinntekter	0	0	0	0	0	0
Overføring fra drift	0	-300	-1 222	-1 222	-422	-422
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	194	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	-106	-1 222	-1 222	-422	-422
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	104	0	0	0	0	0

<i>Investeringer Rana byggdrift KF 2024 - 2027</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>	<i>2026</i>	<i>2027</i>	<i>Totalt</i>
					<i>prosjekt</i>
Utkjøp av biler driftsteknikk	600	600	-	-	1 200
Innkjøp av robotvaskemaskiner til de to nye gymsalene	500	500	300	300	1 600
KLP egenkapitaltilskudd	122	122	122	122	488
Sum investeringer Rana byggdrift KF	1 222	1 222	422	422	3 288

Utkjøp av biler som har vært leaset.

Utkjøp for besparelser på leiekostnader.

Innkjøp av robotvaskemaskiner for effektivisering av renholdet i de to nye gymsalene – samt ivareta renholdskvalitet på sportsgulvene.

KLP egenkapitaltilskudd er årlig overføring av egenkapital til foretakets pensjonsselskap.

Vedlegg

1. Vedlikeholdsplan 2024 – 2027
2. LCC-rapport Gruben barneskole
3. Saksfremstilling – styrets innstilling til vedtak for budsjett- og økonomiplan2024 for Rana byggdrift KF.