



Balsfjord kommune
- for framtida

KOMMUNAL BOLIG- OG EIENDOMSSTRATEGI 2022-2032

Bolig- og eiendomsoversikt

Fremtidige behov

Mål for eiendomsforvaltning



Vedtatt 28.04.2022 i sak 35/22 av kommunestyret i Balsfjord kommune

Innholdsfortegnelse

1	BAKGRUNN.....	3
1.1	Ståsted - bolig og eiendom i Balsfjord kommune	3
2	KOMMUNALE BOLIGER.....	4
2.1	STATUS FOR KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER.....	4
2.1.1	Boligbehov for bosetting av flyktninger.....	5
2.1.2	Bolig sosialt arbeid.....	5
3	KOMMUNALE TJENESTELOKALER.....	6
3.1	STATUS FOR KOMMUNALE PRODUKSJONS-/TJENESTELOKALER.....	6
4	ENHET FOR BYGGFORVALTNING	9
4.1	ARBEIDS- OG ANSVARSOMRÅDE OG ORGANISERING	9
4.2	FREMTIDIGE BEHOV FOR KOMMUNALE BOLIGER.....	10
4.3	TILTAKSPLAN.....	11
4.3.1	Renoveringsprogram kommunale boliger	11
4.3.2	Salg av kommunal bolig og eiendom	11
5	KOMMUNALE TJENESTELOKALER.....	12
5.1	FREMTIDIGE BEHOV FOR KOMMUNALE TJENESTELOKALER.....	12
5.2	TILTAKSPLAN.....	12
5.2.1	Renoveringsprogram kommunale tjenestebygg	12
5.2.2	Salg av kommunale tjenestelokaler	12
6	MÅL OG STRATEGI FOR BOLIG- OG EIENDOMSFORVALTNINGEN I PERIODEN 2022-2032.....	14
6.1	Overordnet mål for bolig- og eiendomsforvaltningen.....	14
6.2	Mål og strategier for boligbygging.....	14
6.3	Mål og strategier for verdibevaring.....	15
6.4	Mål og strategier for brukertilfredshet og samhandling	16
6.5	Mål og strategier for arealutnyttelse og kostnadseffektivitet	16
6.6	Mål og strategier for investeringsprosjekter.....	16

1 BAKGRUNN

Bakgrunn for dokumentet:

Hensikten med dokumentet er å få oversikt over kommunal bolig- og eiendomsmasse for å lettere kunne ivareta ansvaret som Balsfjord kommune har for eiendommer, bygninger, eiendeler mv. som skal forvaltes til beste for felleskapet og holdes i hevd til senere generasjoner. Dette gjøres best gjennom å opprettholde og utvikle bygningens verdi over tid, og gi brukerne bygninger som både funksjonelt og estetisk representerer Balsfjord kommune på en god måte.

For å oppnå dette legges forutsetninger som dette til grunn:

- Balsfjord kommune ved byggforvaltningen må være en profesjonell aktør, og ha en effektiv ressursbruk.
- Det må settes omforente mål, dagens tilstand må være kjent og det må klargjøres hva som gjenstår for å oppnå målene.
- Rolle og ansvarsfordeling må være kjent og omforent. Rollene er:
 - Eierrollen innebærer å være en tilrettelegger, overholde lover og forskrifter, å definere mål, krav og gi føringer som sikrer at verdien ivaretas og utvikles med minst mulig ressursbruk.
 - Å sikre at nye investeringer gjøres i bygg som er egnet til sitt formål.
 - Eierrollen forvaltes av Formannskapet som plan- og økonomiutvalg. Den administrative eierrolle ivaretas av rådmannen.
 - Brukere er enheten som benytter lokalene, definerer behov for lokaler og tjenester.
 - Daglig oppfølging og operativ tjeneste - enhet for Byggforvaltning.

Kommuneplanens samfunnsdel:

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i kommunestyrets sak 69/18 den 26.09.2018.

Kommuneplanen skal trekke opp forutsetninger for at Balsfjord kommune skal være en god kommune å bo og arbeide i for alle, hele livet.

Forhold som demografi påvirker bolig- og eiendomsstrategien for Balsfjord kommune, og denne må ses i sammenheng med overordnet kommuneplan, både samfunnsdel og arealdel.

1.1 Ståsted - bolig og eiendom i Balsfjord kommune

Balsfjord kommune er eier av et stort antall bygg og anlegg, samt noen få utmarks-eiendommer. En forholdsvis stor andel av kommunale bygg og anlegg bærer preg av mangelfullt vedlikehold over år.

Utviklingen i kommunen de senere årene, med industrietableringer, aktivitetsvekst i næringslivet, befolkningsvekst, økende antall eldre, økende sentrumsnær bolyst, bosetting av flyktninger mv. har imidlertid utløst behov for en ny strategisk satsing på kommunens eiendomsutvikling.

I *Kommunal bolig- og eiendomsstrategi for 2022-2032* oppsummeres tilstand og utfordringer tilknyttet eksisterende kommunale bygg og boliger. Kommunal bolig- og eiendomsstrategi 2022-2032 er en revisjon av eiendomsstrategi 2019-2029 og 2017-2027, der gjennomførte tiltak er tatt ut av strategien og nye tiltak er ført inn.

Det gis også her en vurdering av kommunens behov på kort og lengre sikt og det skisseres en tiltaksplan for å imøtekomme disse.

Videre fremkommer hovedtrekkene i en renoveringsplan for eksisterende bygg og anlegg hvor det også inngår sanering av enkelte boliger for alternativ anvendelse av eiendommen.

Strategidokumentet tar også for seg anskaffelser og avhending av bygg og anlegg på kort og lengre sikt.

Kommunal bolig- og eiendomsstrategi 2022 - 2032 har fokus på nåværende og fremtidige behov, og omtaler ikke nærmere kostnader og finansiering. Dette fordi gode kostnadsestimat krever omfattende prosjektering av mulige løsninger. Kostnadsestimering av fremtidige tiltak gir stor usikkerhet som kan villede så vel som veilede. Manglende kostnadsestimat ivaretas imidlertid ved at tiltakene bare foreslås i prioritert rekkefølge, uten tidsangivelse for iverksetting. Dette vil avhenge av kommunens økonomiske evne. Og tilgjengelige statlige tilskuddsordninger.

For de mest kritiske tiltak er det valgt å legge frem et kostnadsoverslag for å bidra til å skape et forhold til hvilke kostnader vi står ovenfor når det kommer til vedlikehold av bygningsmasse.

Balsfjord kommunes bolig- og eiendomsstrategi forankres i kommunestyret og blir et styringsdokument med virkning på løpende tiltaksprioritering, ressursfordeling og årsbudsjett/økonomiplan i perioden.

Strategidokumentet rulleres hvert 4. år eller oftere dersom endringer i kommunen gjør det nødvendig.

2 KOMMUNALE BOLIGER

2.1 STATUS FOR KOMMUNALE UTLEIEBOLIGER

Det skilles mellom;

- Ordinære utleieboliger
- Boligtilbud til særskilte brukergrupper, der det også er tilknyttet omsorgstjenester

Dette kapitlet omhandler vanlige utleieboliger. Boligtilbud til særskilte brukergrupper fremkommer i oversikten i kap. 3.

Pr. dato besitter kommunen følgende ordinære utleieboliger, fordelt på 2, 3 og 4 roms leiligheter/eneboliger, de fleste lokalisert til Storsteinnes sentrum:

Tabell 1 Oversikt over ordinære kommunale utleieboliger

Adresse	Størrelse (rom)	Merknad
Nordkjøbotn		
Kløverlundveien 6	Enebolig, 3 roms	Behov for renovering
Kløverlundveien 10	Hybelbygg, 7 boenheter. Tidligere alderspensjonat	Ferdigstilt våren 2019. Primært skoleelever og korttidsleie ifb med arbeid o.l.
Kløverlundveien 12,14,16,18,20,22,24	8 Boenheter, 2 roms	Stort behov for renovering ved fortsatt bruk.
Torgveien 6	5 boenheter i Kubenbygget Utleie tjenester og næring.	Nylig ferdigstilt, god stand.
Storsteinnes		
Balstun 7	Enebolig, 4 roms	Delvis renovert 2021. Behov for renovering ved fortsatt bruk, spesielt vinduer. Flyktningebolig.

Balstun 9,11,13,15	2 boenheter, 2 roms 2 boenheter, 3 roms	Lav standard. Behov for renovering ved fortsatt bruk
Buktaveien 1	6 boenheter ¹	1 fast legevaktbolig.
Fossveien 8,10,12,14	2 boenheter, 4 roms 2 boenheter, 2 roms	Lav standard, behov for renovering
Mellomveien 2, 6, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21	8 boenheter, 2 roms 1 boenhet, 3 roms 1 boenhet, 4 roms	Svært dårlig standard, 1 leilighet stengt. Behov for renovering. 3 av byggene foreslås sanert og gjenoppbygd for bedre utnyttelse av areal. To boliger oppgraderes til forsterkede boliger 2022.
Sandbukt 8	4 boenheter	Delvis renoveret.
Stubben 3, 4	2 boenheter, 4 roms	Fuktproblemer. Svært stort behov for renovering
Stubben 5,6,7,8,9,10,11,12	7 boenheter, 2 roms	1 boenhet (8) – personalfunksjoner. Tilfredstillende standard.
Tiurveien	2 boenheter, 4 roms 4 boenheter, 2 roms	Behov for renovering og oppgradering.

Kommunens gjeldende boligutleiepolitikk gir særlig vanskeligstilte boligsøkere høyeste prioritet.

Med ett unntak² er alle utleieboligene disponert til nevnte leietakergruppe, og til bosatte flyktninger. Det er likevel til enhver tid boligsøkere i samme kategori som ikke kan tilbys bolig og som settes på venteliste.

Kommunen har ikke boliger øremerket for bruk i rekruttering til kommunale stillinger.

I kommunen er det pr. dato etter det en kjenner til ingen private tilbydere med rene boligutleiebygg, mange private leier imidlertid ut del av sitt hus. Det er noen få private boligbyggelag/boligsameie i kommunen.

2.1.1 Boligbehov for bosetting av flyktninger

Balsfjord startet med bosetting av flyktninger i 2015. I årene 2015-2018 ble det bosatt 58 flyktninger i Balsfjord kommune. I årene fremover vil det bli bosatt opp til 14 personer årlig.

I begynnelsen var trenden at enslige flyktninger kom. Denne trenden har imidlertid snudd, og det bosettes nå i all hovedsak familier med fire eller flere barn. Det vil si familier på mer enn 6 personer. Dette har direkte innvirkning på boligbehovet, ettersom to- og treroms leiligheter blir for smått. Kommunen har ikke boliger som dekker dette behovet, og må også gå ut på det private leiemarkedet for å skaffe egnede boliger til bosetting. I seg selv er ikke det på noen måte negativt, men det skaper usikkerhet omkring hvorvidt vi har bolig å tilby eller ikke når tidspunktet for bosetting nærmer seg. Tildeling av flyktninger skjer ofte brått, og det blir liten tid til å forberede mottak av større familier.

2.1.2 Bolig sosialt arbeid

Boligsosialt arbeid handler om å framskaffe egnede boliger og hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet til å mestre sine boforhold. Dette omfatter personer og familier som på boligmarkedet ikke har mulighet til å skaffe seg og/eller opprettholde et tilfredsstillende boforhold på egen hånd. De befinner seg i en eller flere av følgende situasjoner: uten egen bolig, står i fare for å miste boligen sin og/eller bor i uegnet bolig eller bomiljø. Kommunen har hovedansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. Flere lover regulerer dette ansvaret:

¹Legevaktbolig på Storsteinnes, Buktaeveien 1C.

Lov om folkehelsearbeid skal bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller, hvor bolig er et av tiltakene.

Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen, § 15 at kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Lov om kommunale helse- og omsorgstjenester, hvor kommunen skal medvirke til å skaffe boliger til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, blant annet boliger med særlig tilpasning og med hjelpe- og vernetiltak for dem som trenger det på grunn av alder, funksjonshemming eller av andre årsaker (§ 3-7).

Lov om planlegging og byggesaksbehandling skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner

Det er forslag om ny boligsosial lov om kommunenes ansvar overfor vanskeligstilte på boligmarkedet. Lovforslaget følger opp et av tiltakene i Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024), som regjeringen la frem 2. desember 2020. Denne sees også i sammenheng med Bolig for velferd (2014-2020). Flere skal kunne eie sin egen bolig - og leie skal være et trygt alternativ. Strategien varsler følgende prioriterte innsatsområder: Ingen skal være bostedsløse. - Barn og unge skal ha gode boforhold. - Personer med nedsatt funksjonsevne skal på lik linje med andre kunne velge hvor og hvordan de bo (https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosialt_arbeid/id516363/, dato 23.02.22)

Husbanken skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig. Husbanken skal være en faglig støttespiller for kommunene, og har en egen kommunestrategi. Kommuner skal få et helhetlig tilbud fra Husbanken, bestående av økonomiske virkemidler, veiledning, digitale plattformer, arrangementer, informasjon og opplæring, og nettverk (<https://www.husbanken.no/boligsosialt-arbeid/>, dato 23.02.22)

3 KOMMUNALE TJENESTELOKALER

3.1 STATUS FOR KOMMUNALE PRODUKSJONS-/TJENESTELOKALER

Balsfjord kommune har en rekke bygg og anlegg der kommunal tjenesteproduksjon er lokalisert. I tillegg eier kommunen noen bygg/anlegg som leies ut til privat tjenesteproduksjon, samt flere idrettsanlegg der lokale idrettsforeninger drifter anleggene på vegne av kommunen³ mot fri egenbruk.

Kommunen er også selv leietaker av privateide lokaler for sin tjenesteproduksjon.

I oversikten nedenfor er det tatt med omsorgsboliger til særskilte målgrupper hvor boligene er knyttet til omsorgsbaser for å bistå beboere med praktisk bistand og helsehjelp til personer som har behov for dette pga alder, funksjonshemming eller andre årsaker (Helse og omsorgstjenesteloven, § 3-7.)

³ Kommunen «leier ut» bygninger og anlegg uten månedlig leie, men på betingelse at leietaker står for drift og vedlikehold av bygg/anlegg. Gjelder: Hamnvåg skolebygg, Trollskogen barnehagebygg, idrettsanleggene på Sand, Storsteinnes og Nordkjosbotn (NIL). NIL ivaretar også kveldsutleie av Nordkjosbotn idrettshall på vegne av kommunen.

Tabell 2 Oversikt over kommunale tjenestelokaler og anlegg

Bygning	Tjenesteproduksjon	Merknader
Laksvatn		
Oppvekstsenter	Grunnskole, 1.–10. årstrinn Barnehage, 1 avd.	Stort behov for renovering og oppgradering.
Omsorgsboliger Laksvatn	Base for hjemmetjenestene i Laksvatn regionen 6 omsorgsboliger, omsorgstjenester	Vanskelig å få utleid. Vurderer salg av bygget, eller alternativ bruk; a) utleie til private omsorgstilbydere for deler av bygget.
Nordkjosbotn		
Skolebygg	Grunnskole, 1.–10. årstrinn	Relativt god tilstand, men behov for ombygging.
Barnehagebygg	Barnehage, 4 avd.	Utbygd og renovert 2021
Kvienskogen	20 omsorgsleiligheter	Tilstand god.
Kuben	NAV, PPT, flyktningtjenesten, voksenopplæring i tillegg leiligheter for utleie	Tilstand god.
Nordkjosbotn ambulansestasjon	Utleie til UNN for ambulansetjenesten	Avtale under avvikling, legges ut for salg
Madsjorda 1	2 boliger m/ omsorgstjenester + personalfunksjoner.	Tilfredstillende stand
Madsjorda 18	1 boenhet med omsorgstjenester.	Tilfredsstillende stand
Roffaveien 20	Personalenhet, 2 avlastningsboliger.	Tilfredsstillende stand.
Roffabekken	3 boenheter m/ omsorgstjenester	Privateid bolig m/kommunal tildelingsrett
Storsteinnes		
Sandbukt I	Aktivitetssenter 2 leiligheter	Behov for renovering. Aktiviteten flyttes til Fuglelia flerbrukshus etter tilbygg. Huset kan da leies ut.
Skolebygg	Grunnskole, 1.–10. årstrinn Kulturskole	Tilstand god.
Moan Bad	Svømmehall og helsebad	Tilstand god.
Moan Barnehage	Barnehage, 4 avd.	Tilstand god.
Rådhuset	Sentraladministrasjon, Byggforvaltning, Brann & redning, Plan- og forvaltning. Ordførerkontor/møtelokaler	Behov for oppgradering og renovering
Balsfjord helsesenter, Storsteinnes	Legekontor, fysio/ergo, helsesøster, barnevern, rus- og psykisk helse, koordinerende enhet	Tilstand god.
Storsteinnes sykehjem	Sykehjem, helse- og omsorgstjenester	Behov for noe oppgradering
Storsteinnes omsorgsboliger	18 omsorgsboliger, omsorgstjenester	Tilstand god.
Kirkeveien omsorgsboliger	Boligtjeneste for funksjonshemmede, 4 omsorgsboliger m/tjenestetilbud/personalbase	Tilstand tilfredsstillende. Behov for utvendig vedlikehold.
Petersborg omsorgsboliger	6 omsorgsboliger psykisk helse m/tjenestetilbud/personalbase	Ønskes utvidet med 4 omsorgsboliger.
Midttun boliger a) Kommunale b) LHL bolig -1 stk c) Midttun boligstiftelse (kommunal stiftelse) 9 boliger?	Boligtjenesten funksjonshemmede/ Omsorgsboliger funksjonshemmede; med tjenestetilbud/omsorgsbase.	Kommunen eier 3 boenheter, inkl 1 LHL leilighet. I tillegg én tjenestebase/personalrom, 1 leies til framleie.
«Mathisengården»	Bibliotek	Privateid, innleide lokaler

Fuglelia flerbrukshus	Flere brukergrupper: fritidsaktiviteter ungdom, pensjonistforeningen, frivillighetssentral, frivillige organisasjoner	Tatt i bruk 2021. Planlegger byggetrinn 2 i 2022.
Trollskogen	Leies ut til privat barnehage	Vurderes solgt tilbake til barnehagen.
Malangseidet		
Malangseidet skole	Grunnskole, 1 – 7 årstrinn	Nedlagt, vedtatt selges.
Mestervik		
Mestervik barnehagebygg	Barnehage, 2 avd. Styrerkontor for Malangen barnehage	Bygd ut i 2018
Malangstun	Eldresenter og sykehjem, hjemmesykepleie, legekantor, fysio/ergo og helsestasjon	Behov for oppgradering og renovering.
Omsorgsboliger Mestervik	4 omsorgsboliger og 2 hybler	Slå sammen 2 hybler til 1 leilighet.
Sand /Mortenhals		
Skrållan barnehage	Barnehage, 1 avd	Behov for oppgradering og renovering ute og inne
Sand skole	Grunnskole, 1 – 10. årstrinn.	Behov for oppgradering
Hamnvåg		
Hamnvåg barnehagebygg	Leies ut vederlagsfritt til privat barnehage. Kommunen betaler forsikring.	Tilstand god.
Hamnvåg skolebygg	Skolen avvikles i løpet av 2021. Videre bruk av bygget er ikke klarlagt.	Vurderer videre bruk eller salg.
Andre anlegg		
Nordkjosbotn idrettshall	Idrettshall. Sameie med Troms fylkeskommune	50% eierskap, leies ut til NIL
Nordkjosbotn idrettspark	Krøllgressbane mm	Driftsavtale med NIL
Moan idrettspark	Krøllgressbane mm	Driftsavtale med STIL
Sand idrettsanlegg	Krøllgressbane mm	Driftsavtale med Røyken UIL

I tillegg til ovenstående eier kommunen v/Balsfjord kommunalteknikk KF bygg og anlegg som ivaretas av foretaket. Disse tas ikke med her da dette er utenfor rådmannens ansvarsområde.

Selv om Balsfjord kommune besitter en rekke tjenestebygg og anlegg er det flere tilfeller der «produksjonslokalene» ikke er tilfredsstillende.

For hele bygningsmassen gjelder et generelt forholdsvis lavt vedlikeholds- og renoveringsnivå, jf. vedlegg 1 *Tilstandsoversikten*. Men særskilt er det også tilfeller der utviklingen har medført at lokalene i tillegg er for små eller på annen måte lite hensiktsmessige. I flere tilfeller er boligbygg tatt i bruk til tjenesteproduksjon, personalfunksjoner o.l., noe som sjeldent er en fullgod løsning.

4 ENHET FOR BYGGFORVALTNING

4.1 ARBEIDS- OG ANSVARSOMRÅDE OG ORGANISERING

Administrasjon og forvaltning av Balsfjord kommunes bygg og anlegg har siden slutten av forrige århundre vært i nærmest kontinuerlig endring og utvikling, der flere ulike løsninger har vært prøvd.

I dag utgjør Byggforvaltningen en egen resultatenhets enhet med ansvar for drift, vedlikehold (ekskl. renhold)⁴ av eksisterende boliger, tjenestebbygg og anlegg samt planlegging og anskaffelse av nybygg. Byggforvaltningen ledes av en felles enhetsleder for byggforvaltning, vei og havn. Byggforvaltning har bare enhetsleder og leier prosjektledelse for større prosjekter. Prosjektledelse finansieres over de til enhver tid pågående investeringsprosjekter. Det er i tillegg en 50% stilling som boligforvalter som administrerer utleieboliger, og følger opp alle leieavtaler i forhold til kontrakt, økonomi, vedlikehold og reparasjon. Boligforvalter koordinerer også mindre vedlikeholdsoppdrag på utleieboliger. Det er 9,1 vaktmesterstillinger som ivaretar daglig drift ute på ansvarsbyggene. Enheten har også ansatte via arbeidstiltak og kortvarige rammeavtaler som ikke inngår i regnestykket ovenfor.

En tilfredsstillende Byggforvaltning i offentlig sektor inneholder ulike elementer som krever ulike kompetanse:

- Ved nybygg, nyanlegg og større renoveringsprosjekter er det behov for kompetanse innen planlegging, prosjektering, prosjektledelse, offentlig anskaffelse og oppfølging av leverandører (byggherreombud), og ikke minst økonomikompetanse for god økonomistyring av prosjektene.
- Utleieadministrasjon
I dagens kommunale praksis ligger det viktigste kompetansebehovet i å vurdere boligsøkeres særskilte behov for kommunal bolig og dette ivaretas av boligsosialt team (bygg, tverrfaglig; NAV; rus-psykisk helse, barnevern- økonomi?). Til utleieadministrasjon ligger også oppsyn med boenhetene, innmelding og oppfølging av vedlikeholdsbehov mv. Oppfølging av kontraktsforhold og prosjektøkonomi ligger også her. Dagens praksis viser også at medarbeidere i Byggforvaltningen blir involvert ved episoder med utagerende leietakere og uforutsette hendelser.
- Bygningsdrift og vedlikehold (ekskl. renhold)
Her ligger den klassiske vaktmestertjenesten/driftstekniker. Pr dato disponerer Byggforvaltningen 9,1 stillinger som i utgangspunktet skal serve alle kommunale bygg, inkl. boligene, i alt ca 38 000 m² bygningsmasse.

Med dagens organisering og ressurstilgang vil det ikke være mulig å ha tilstrekkelig kontinuerlig oppmerksom på alle sider av virksomheten, noe som fører til «fokushopping» etter egen faglige behovsvurdering, overordnede prioritering og brukernes etterspørsel. Svært ofte blir førstnevnte skadelidende. Det er etablert vaktordning hvor 4-5 av vaktmestrene ruller på å ha vakt etter ordinær arbeidstid.

Utredning av endringsbehov/styrking av administrativ organisering av kommunens Byggforvaltning oppfattes imidlertid som utenfor rammen av denne planen. Men det erkjennes at dagens situasjon ikke er tilfredsstillende og må styrkes.

⁴ Ansvar for renholdet av tjenesteproduksjonslokaler er lagt til den enkelte tjenesteenhet for å oppnå maksimal fleksibilitet og tilpasning til enhetenes virksomhet.

5 KOMMUNALE BOLIGER

5.1 FREMTIDIGE BEHOV FOR KOMMUNALE BOLIGER

Over tid har kommunen registrert en økende sentrumsnær bolyst. Boligmarkedet synes å være i ubalanse med noe større etterspørsel enn tilbud på utleieboliger i sentrumsnære områder. Det begrensede private markedet for boligutleie kan ha negativ virkning på en potensiell positiv befolkningsutvikling. Enkeltpersoner og familier som vurderer å flytte til kommunen kan, på grunn av det begrensede utleiemarkedet, ha små muligheter for å teste ut dette («Prøve-bo»).

Bosetting av flyktninger bidrar i Balsfjord, som i andre distriktskommuner, til opprettholdelse av innbyggertallet, eller redusere nedgang. Samtidig er det en nasjonal forventning og et krav at alle kommuner bidrar i bosetting av mennesker som kommer til landet med et legitimt beskyttelsesbehov. Og dette krever også en aktiv boligsatsing i kommunen. Kommunestyret vedtar kvote for bosetting av flyktninger, men det er også en betydelig arbeidsinnvandring fra Europa som også har behov for boliger.

Strategiplan «Leve hele livet 2021-2026») viser til behov for sentrumsnære utleieboliger til eldre i Storsteinnes og Nordkjøtbotn, samt tilrettelegge for flere sentrumsnære selveierboliger. Det er også behov å øke antall omsorgsboliger i Storsteinnes og Nordkjøtbotn, samt omsorgsboliger for yngre personer med demens, yngre personer med funksjonshemming, og yngre personer med psykiatriske/psykososiale tilstander, inkl tidsbegrensede bopperiode.

Oppsummering behov

Kommunen registrerer et varig underskudd på utleieboliger, både av privat og kommunal regi. Tilsynelatende er det lite fokus fra private på å bidra til boligutleiemarkedet. Det er heller ingen større private aktører som driver med utleie. Kommunen bør samarbeide og legge til rette for private aktører for å øke antall boliger både til utleie og selveier. Kommunen kan bidra med egne prosjekter som kan bidra til at flere vanskeligstilte på boligmarkedet kan eie egen bolig.

Kommunen skal ikke aktivt konkurrere på pris, da dette kan bidra til mindre interesse fra private til utleie.

I forhold til langsiktig bosetting av flyktninger og flere grupper innen boligsosiale utfordringer kan «leie til eie» være en del av strategien for å få denne gruppen etablert i egen bolig. Det krever tilstrekkelige ressurser til å følge opp slike prosjekter i forhold til Husbanken, som finansierer kjøp/nybygg til formålet.

Kartlegging viser at det er størst behov for ordinære utleieleiligheter for personer som ikke har mulighet for å leie privat. Omsorgsboliger anbefales så langt som mulig bygget i tilknytning til eksisterende anlegg for å slippe flere døgnbemannede personal/omsorgsbaser.

Forringelse av kommunens realkapital (bygg og anlegg) bør også opphøre ved at vedlikeholdsnivået prioriteres opp til å holde et bærekraftig nivå.

5.2 TILTAKSPLAN

5.2.1 Renoveringsprogram kommunale boliger

Vedlegg 1 *Tilstandsoversikt kommunale bygg* viser at det er et stort renoveringsbehov. Generelt er det kun mulig å sette opp en prioriteringsliste for utvending arbeider med utleieboligene. Innvendig renovering må tas når boligen ikke er utleid, da kommunen ikke har andre steder å flytte beboere i mellomtiden. Etablering av en god strategi her, innebærer nok ressurser, og en innarbeidet praksis for å ta nødvendig vedlikehold når boligene bytter leietaker. Tiltak for boliger som planlegges «tømt» for leietakere som følge av nyetableringer prioriteres.

En konsekvens av ovenstående er at det bør unngås å gi «øremerkede» bevilgninger til boliger, med mindre det er forutsigbart at disse er tilgjengelig for renovering.

5.2.2 Salg av kommunal bolig og eiendom

Dette kan være et mulig tiltak, samtidig som man må være oppmerksom på at det kan medføre noen utfordringer på sikt ved at kommunen selv besitter mindre areal i fremtiden. Det må likevel ikke stå i veien for rullering av kommunens utleieboliger som er nødvendig for å opprettholde en forsvarlig standard.

På den annen side, det er ikke del av kommunens kjerneoppgaver å drive med eiendomsutvikling og utleie, men kommunen skal være en tilrettelegger for vekst og utvikling og å oppfylle forpliktelser iht lov og forskrift. Kommunen må derfor, til enhver tid, ha et visst omfang av utleieboliger. I henhold til lovverket kreves det en akseptabel standard.

Det er behov for å utnytte de kommunale tomtene på en mer hensiktsmessig måte, samtidig som det i de kommunale utleieboligene er et stort vedlikeholdsetterslep. Imidlertid er behovet og etterspørselen for å leie boliger i kommunen, særlig i sentrale deler i kommunen, stort. I overskuelig framtid har kommunen ikke handlingsrom og finansielle muskler til å møte behovene, dersom kommunen selv skal stå for utbygging og/eller å følge opp vedlikeholdsetterslepet.

Med hensyn til at eiendom ikke er primæroppgavene til kommunen, samt at kommunen har et begrenset økonomisk handlingsrom, kan salg av eiendom til boligformål – gjerne innen en gitt frist – være et alternativ for å bidra til å løse boligutfordringene. [Kjøp av egnede boliger som er til salgs kan også være en del av en langsiktig plan for å opprettholde tilstrekkelig antall boenheter.](#)

6 KOMMUNALE TJENESTELOKALER

6.1 FREMTIDIGE BEHOV FOR KOMMUNALE TJENESTELOKALER

Nå og i fremtiden vil kommunen ha behov for lettdrevne, fleksible og hensiktsmessige lokaler for sin tjenesteproduksjon. Pr. nå er lokalitetsbehovet - med noen unntak - dekket, men bygningene og lokalenes tilstand er svært variabel og med ulike behov for rehabilitering/renovering/oppussing.

Fremtidige plasseringer av tjenestelokaler og utbygging av tjenestetilbud må ses i sammenheng med vedtatt *Samfunnsplan for Balsfjord kommune (2018)*

Forringelse av kommunens realkapital (bygg og anlegg) bør også opphøre ved at vedlikeholdsnivået prioriteres opp til å holde et bærekraftig nivå.

6.2 TILTAKSPLAN

6.2.1 Renoveringsprogram kommunale tjenestebygg

Vedlegg 1 *Tilstandsoversikt kommunale bygg* viser at det er et stort renoveringsbehov.

Tiltaksprioritering av tjenestebygg skal skje ut fra teknisk vurdering og behov knyttet til forskriftskrav, etc. og forutsatt dagens tjenestestruktur, gir rådmannen forslag til prioritering av renovering/større vedlikeholdstiltak for tjenestebygg.

6.2.2 Salg av kommunale tjenestelokaler

For å unngå at kommunen innehar vedlikeholds- og driftsansvar for bygninger brukt til tjenesteytelser bør det fortløpende vurderes, og forsøkes å få i stand gunstige leieavtaler eller eventuelt salg av bygninger og eiendom.

MÅLSETTINGER OG STRATEGISKE VALG

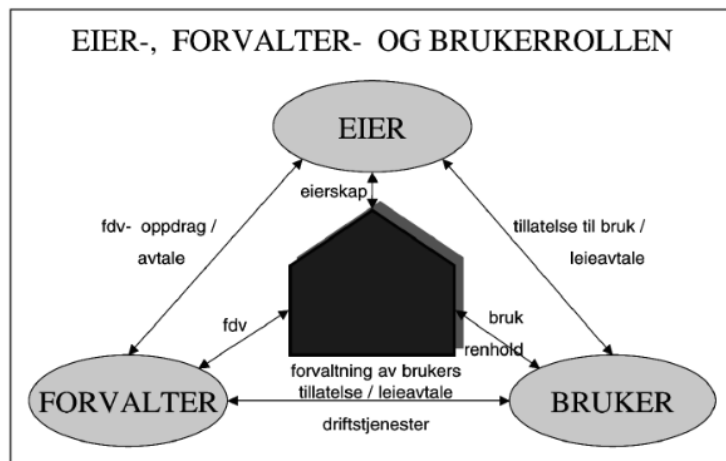


7 MÅL OG STRATEGI FOR BOLIG- OG EIENDOMSFORVALTNINGEN I PERIODEN 2022-2032

7.1 Overordnet mål for bolig- og eiendomsforvaltningen

God eiendomsforvaltning defineres som det å gi brukerne gode og effektive bygninger til lavest mulig kostnad, herunder også driftskostnader.

Rollene som eier, bruker og forvalter



Ut fra dette defineres følgende strategi for de ulike rollene i bolig- og eiendomsforvaltningen:

- A. Eierrollen er to-delt og innebærer:
 - 1) å være en tilrettelegger for økt boligbygging og vekst, og
 - 2) overholde lover og forskrifter og å definere mål, krav og andre føringer som sikrer at verdien ivaretas og utvikles med minst mulig ressursbruk.
- B. Brukerne ønsker kostnadseffektive lokaler i overensstemmelse med praktiske behov, krav til helse, miljø og sikkerhet, riktig beliggenhet og god tilgjengelighet (universell utforming).
- C. Fordi enhet for Byggforvaltning utfører tjenester for andre enheter og til deres tjenesteproduksjon, forventes leveranser i henhold til rammeforutsetninger, forutsigbarhet og god samhandling.
- D. De samfunnsmessige interessene som miljøhensyn, HMS, kulturarv, god økonomisk forvaltning av samfunnets ressurser og tilstrekkelig kvalitet på offentlig tjenesteyting som er tilgjengelig for alle brukere, skal ivaretas i god byggforvaltning.

7.2 Mål og strategier for boligbygging

En balansert befolknings sammensetning – uten demografisk, sosioøkonomisk eller etnisk segregering – er et viktig mål når kommunen skal tilrettelegge for en raskere befolkningsvekst gjennom økt boligbygging. Tilbudet av tomter og boliger må være tilgjengelig og byggeklare slik at etablering kan skje raskt. Boligene må også ha en hensiktsmessig sammensetning.

Kommunen skal legge til rette for boligbygging gjennom effektiv planlegging ved å være en forutsigbar samarbeids- og avtalepart. Fremdrift i planavklaring og utbygging avhenger av tilstrekkelig plankapasitet. Et særlig ansvar for å skaffe egnede boliger til vanskeligstilte, noe som krever oppmerksomhet og må vurderes om boligmassen er hensiktsmessig også i forhold til endringer i denne gruppen. Nye løsninger og finansieringsmodeller må vurderes i planleggingen av nybygg, hvor brukermedvirkning er viktig for å finne beste løsning.

Innsatsområde: Økt boligbygging og samarbeid med private aktører

Balsfjord kommune bør se på samarbeid med private utbyggere for å møte kommunens boligutfordringer, og også i samarbeid med Husbanken. Balsfjord kommune bør skaffe nye boliger uten å øke kommunens boligmasse og samtidig holde driftsutgiftene på et minimum.

Det vil være utfordrende å legge til rette for næringsutvikling uten å kunne tilby midlertidige boliger. Det holder derfor ikke å legge til rette for næringsutvikling om kommunen skal få flere innbyggere til å slå seg ned i kommunen. Finner ikke arbeidsinnflytterne seg bolig, vil veien for å flytte virksomheten til annen kommune være kort, evt. at næringsveksten gir økt innpendling mens nabokommunene stikker av med befolkningsveksten.

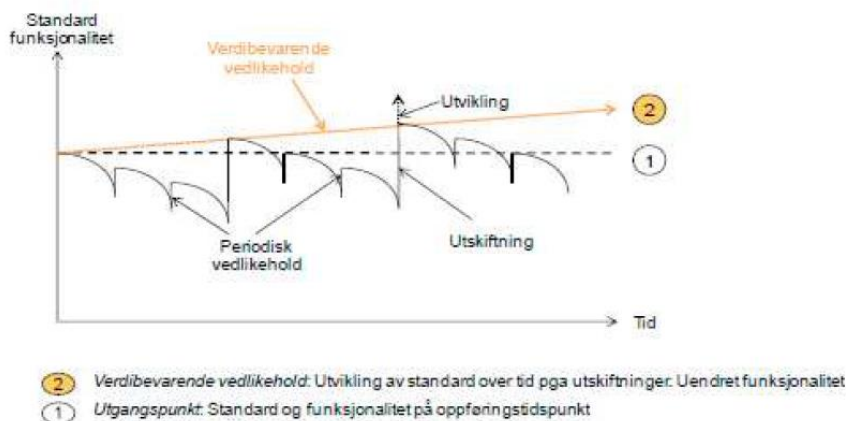
Gjennom samarbeid med private aktører kan kommunen legge til rette for boligbygging, tilby personer med særskilte behov, flyktninger og andre, tilbud om tilpassede boliger. Dette vil videre kunne gi befolkningsvekst i Balsfjord.

Det er en viktig kommunal oppgave å bidra til å utløse kompliserte prosjekter, selv om arbeidet er ressurskrevende med hensyn til oppfølging.

7.3 Mål og strategier for verdibevaring

Balsfjord kommunes bygg, eiendom og anlegg har et stort vedlikeholdsetterslep, noe som er svært krevende å skulle ta igjen ut fra den økonomiske situasjonen kommunen er i. Totalt vedlikeholdsetterslep [justert etter SSB prisindeks anslås å være på ca 50 millioner](#).

Teknisk tilstandsgrad (NS 3424) gir et bilde av hvor godt en bygg er bevart. Det foreligger ingen teknisk verdioversikt for bygg i Balsfjord kommune – sett til gjenoppbyggingsverdi - men kommunen har gjort et anslag ift verdibevaring, herunder oversikt over vedlikeholdsetterslep. Godt bevarte bygninger er en av faktorene som ligger til grunn for god produksjon av lovpålagte og ikke lovpålagte kommunale tjenester. Godt vedlikehold opprettholder dessuten realverdien og sikrer at lovpålagte forskrifter blir etterfulgt. Dette kan illustreres ved følgende graf:



Kilde: Multiconsult

Kommunens langsiktige mål bør være å bringe den kommunale bygningsmassen opp til god teknisk standard. Strategier for å nå målet er:

- Foreta en overgang fra et kortsiktig investeringsfokus til et langsiktig forvaltningsfokus.
- Vedlikehold må gjennomføres for å bevare verdien.
- Vurdere fortløpende avhending av de dårligste byggene.

Det er i økonomiplanen at gjennomføringstempo og finansiering besluttes.

Vedlikeholdet skal innrettes slik at omfanget på strakstiltak minimaliseres. Formålsbygg må være funksjonelle, fleksible og fremtidsrettede med program for funksjons- og kapasitetsendring. Fremtidig arealbehov må kartlegges og ses i sammenheng med vedlikeholdsetterslepet. Bygg kan eksempelvis

brukes på nytt til nye formål. Bygg som skal rehabiliteres kan få nye bruksområder der dette er hensiktsmessig og effektivt.

7.4 Mål og strategier for brukertilfredshet og samhandling

For Byggforvaltning er brukerne representert ved enhetslederne. Mål om brukertilfredshet og gjensidig samhandling er:

- Kommunale bygg skal oppleves tilfredsstillende relatert til tjenesteproduksjonen
- Leveranser fra Byggforvaltning skal oppleves forutsigbart ihht rammeforutsetninger
- Profesjonell opptreden og god samhandling. God tjenesteproduksjon og leveranser krever god samhandling på tvers i organisasjonen Balsfjord kommune.

Se overordnet mål for bolig- og eiendomsforvaltningen, punkt B og C.

7.5 Mål og strategier for arealutnyttelse og kostnadseffektivitet

Arealbruk er den største kostnadsdriveren. Det er store gevinster å hente i form av direkte sparte kostnader, miljø og effektiv bruk av midler. Arealeffektivitet oppnås med riktig antall m² pr bruker og stor grad av sambruk. Effektiv arealbruk innebærer at lokalene er hensiktsmessig utformet og at arealet er effektivt utnyttet. Målet er å ha en effektiv arealbruk for bygninger som huser lovpålagte oppgaver (knyttet opp mot de overordnede målene, punkt A, C og D). Målet er at:

- Byggforvaltning, sammen med brukere/enhetsledere, er ansvarlig for at det utarbeides oversikter over arealbruk knyttet opp til tjenesteproduksjonen.

Balsfjord kommune og Byggforvaltning skal også være kostnadseffektive. Det er tiltrengt at det bevilges midler for drift og vedlikehold av bygningsmassen, og dette må være tilstrekkelig for å oppnå godt bevarte bygninger og opprettholde bygningenes realverdi. Bygningenes tekniske tilstand påvirker hvor mye en kommune må avsette til drift og vedlikehold av bygningsmassen per år for å ivareta bygningsmassen.

Mål (knyttet til de store kostnadene/kostnadsbærerne):

- Gjøre gode avtaler og innkjøp
- Større vedlikeholds- og investeringsprosjekter; a) har riktig sammensetning av egne ansatte og innkjøp av tjenester, og b) gjennomføre prosjekter og oppdrag mest mulig samlet for å få kostnadseffektivitet
- Energi og miljø: kommunen skal arbeide aktivt for energisparende og miljøvennlige løsninger, spesielt i nye prosjekter, men også vurdere kost-nytte i eksisterende bygg og. Dette gjelder både for valg av tekniske løsninger og hvordan byggene brukes.

7.6 Mål og strategier for investeringsprosjekter

Balsfjord kommune skal være en profesjonell byggherre. Det betyr klar rollefordeling, god prosjektstyring og bygge kostnadsoptimalt. Ved nybygg skal målene i bolig- og eiendomsstrategien innarbeides i prosjektene. Det skal være fokus på å ivareta lave FDV-kostnader ved å:

- Utarbeide livsløpskostnader
- Ivareta enhetens driftserfaringer ved å utarbeide kravspesifikasjoner og aktivt bruke egne ressurser inn i prosjektledelse eller som minimum referansegruppe.
- Utarbeide framdrifts- og sluttrapport for hvert prosjekt.

VEDLEGG

Oversikt kommunale bygg i Balsfjord kommune, tilstand og oppgraderingsbehov pr. 01.11.2021

Bygg Byggeår	Formål	Tilstand pr dato / årstall tilstandsrapport *)	Utført oppgradering i planperioden 2019-2021	Oppgraderingsbehov i kommende planperiode	Universell utforming
TJENESTEBYGG					
Ambulansestasjon Mestervik (2007)	Utleiebygg til UNN	OK	Utvendig maling		?
Ambulansestasjon Nordkjosb. (2007)	Utleiebygg til UNN	OK			Nei
Bolig Midttun (1999)	2 utleieboliger , pluss 1 bolig LHL	Noe slitt	Utvendig maling og mindre flikk utvendig.	Generell oppussing og oppgradering av leiligheter til dagens standard.	Delvis
Fuglelia (1982)	Flerbrukshus	Delvis renoverert 2021		Utvidelse byggetrinn 2	Nei
Hamnvåg B-hagebygg (?/1995)	Barnehage	Leies ut til privat barnehage	Mindre vedlikehold	Vurderes solgt på sikt.	Nei
Helsesenteret Storsteinnes (1978) Balsfjord bo- og servicesenter		Eldre del trenger betydelig renovering.	Oppgradert sykesignalanlegg. Delvis oppgradert brannvarsling.	Reparasjon av setningsskader. Renovering av kjøkken og tekniske installasjoner samt ventilasjon for BBS. Nye garderober. Bedre lagerfasiliteter for tekniske hjelpemidler, både kommunalt og fra NAV hjelpemiddel lager	Ja?
Kirkeveien 20 (2006)	Boligtjeneste funksjonsh.- 4 omsorgsboliger	OK	Renoverert bad	Erstatte dobbelporter med en	Ja
Kløverlund	Hybelbygg. Tidligere alderspensjonat.	God	Ombygging/renovering 2018/2019. Vedtatt som investering i økonomiplan 2018- 2021.	Bytte vinduer. Er ikke lengre mulig å betjene.	Ja
Kløverlundvn. 10, 12,14,16,18,20,22,24. (1981-1983)	8 utleieboliger	Meget slitt		Behov for renovering ved fortsatt bruk. Se kap 5.2.2	Nei?
Laksvatn eldresenter (1990/2008)	Omsorgsboliger	Tilstandsrapport 2010		Avklare fremtidig bruk av deler av bygget	Ja?
Laksvatn oppv.-senter (1994)	Skole- og barnehagedrift	Tilstandsrapport 2010,		Generell oppussing. Maling utvendig. Renovering bassengteknisk utstyr. Tilpasninger i barnehage.	Ja/delvis

Bygg Byggeår	Formål	Tilstand pr dato / årstall tilstandsrapport *)	Utført oppgradering i planperioden 2019-2021	Oppgraderingsbehov i kommende planperiode	Universell utforming
Malangseidet skole (1954/1997)	Nedlagt skole	Tilstandsrapport 2021, Omfattende mangler		Vedtatt solgt	Nei
Malangstun (1989)	Omsorgssenter, omsorgsboliger	Tilstandsrapport 2010,	Nytt kjø- og fryseanlegg. Renovert bad.	Utskifting av dører og vinduer. Nytt låssystem (nye ytterdører) kontor og medisinerom. Setningsskader gulv kjøkken Avd solkroken trenger bedre egnede lokaler pga demente brukere – kjøkken adskilles fra oppholdstue. Alle bad, 33 stk, trenger totalrenovering.	Ja?
Mestervik Barnehage (1990)	Barnehage	Tilstandsrapport 2010		Skifte 6 dører, innsyn.	Nei
Mestervik omsorgsboliger (2015)	Omsorgsboliger	OK		Slå sammen 2 hybler til 1 leilighet.	Ja
Moan Bad (2015)	Svømmehall	OK			Ja
Moan barnehage (2016)	Barnehage	OK	Håndtering av overvann	Asfaltering etter gravearbeider	Ja
Nordkjosbotn Barnehage	Barnehage	Tilstandsrapport 2010	Totalrenovert 2020-2021	Utendørsarbeider	Ja
Nordkjosb. Skole (1958, -79, -91, -97)	Skole	Tilstandsrapport 2010		Mangler flere spesialrom/grupperom. Kjellerlokaler ikke tillat å bruke til undervisning. Anbefales en utredning på omfang ved renovering av Nordkjosbotn skole.	Delvis
Petersborg bofelleskap (byggeår?)	Omsorgsboliger psykisk helse	Noe slitt	Noe renovering og tilpasninger innendørs.	Generell oppussing og oppgradering av leiligheter til dagens standard.	?
Roffa (byggeår?)	Avlastningsbolig	OK	Renovert og ombygget 2016	Garasjeport	?
Matsjorda 18	Utleiebolig	Ok			
Roffa to-mannsbolig (2015)	Base/Tjenestedel av 2 privatboliger	Ny		Oppgradering ventilasjon.	Ja
Rådhuset (1978)		Tilstandsrapport 2010,	Renovert deler av taket i 2018.	Renovering tekniske installasjoner som varme, el og ventilasjon.	Delvis
Sand skole (1939,67, -75, 2004)	Skole drift	Tilstandsrapport 2010,	Mindre utbedringer innenfor egen ramme	Brannkrav.	Nei

Bygg Byggeår	Formål	Tilstand pr dato / årstall tilstandsrapport *)	Utført oppgradering i planperioden 2019-2021	Oppgraderingsbehov i kommende planperiode	Universell utforming
		Omfattende mangler, utdatert basseng		Generell oppussing/oppgradering. Må byttes vinduer på flere klasserom pga råteskader	
Sandbukt I (1985)	a) Aktivitetssenter b) Akuttbolig	Tilstandsrapport 2010		Generell oppussing og oppgradering til dagen standard	Nei
Sandbukt II (1989)	For utleie	Må tilpasses nytt formål	Delvis oppgraderte flater. Nye ventilasjonsanlegg i 3 leiligheter.	Oppvarming bør oppgraderes.	Nei
Skrållan barnehage (1989?)	Barnehage (Mortenhals)	Tilstandsrapport 2010		Generell oppussing/oppgradering, vognskur	Nei
Storsteinnes skole (2010)	Skoledrift	OK	Nytt undervisningsrom etablert.	Oppgradering av varmevekslere ventilasjon for lavtemp.	Ja
Storsteinnes sykehjem (1978/2007)	Sykehjem	Tilstandsrapport 2010	Utsifting av belysning korridorer	Ventilasjon har behov for oppgradering.	Ja
Storsteinnes omsorgsboliger (1999)	Omsorgsboliger			Utvendig oppussing, og generell innvendig oppussing	Ja
UTLEIEBOLIGER					
Balstun 7, 9, 11, 13, 15 (1975)	5 utleieboliger (Storsteinnes)	Tilstandsrapport 2010		Generell oppussing og oppgradering til dagens standard.	Nei
Buktaveien 1 (2017)	6 utleieboliger (Storsteinnes)	God			Ja
Fossveien 8, 10, 12, 14 (1975)	4 utleieboliger (Storsteinnes)	Tilstandsrapport 2010	En leilighet renovert	Generell oppussing og oppgradering til dagens standard.	
Kløverlundvn 6 (1975)	Utleiebolig (Nordkjosbotn)	Veldig slitt		Generell oppussing og oppgradering til dagens standard.	
LHL Storsteinnes	1 utleieleilighet	Renovert etter brann			
Mellomveien 4, 6, 19, 21 (1983)	4 utleieboliger (Storsteinnes)	Tilstandsrapport 2010		Taktekke må byttes,	
Mellomveien 7, 9, 11, 13, 15, 17 (1977?)	6 utleieboliger (Storsteinnes)	Tilstandsrapport 2010	En leilighet delvis oppusset	Stort vedlikeholdsbehov. Bør vurderes om byggene skal rives og det skal føres opp nye, evt i to etasjer for bedre utnyttelse av tomta.	

Bygg Byggeår	Formål	Tilstand pr dato / årstall tilstandsrapport *)	Utført oppgradering i planperioden 2019-2021	Oppgraderingsbehov i kommende planperiode	Universell utforming
Roffabekken (2015)	3 priv. utleiebol. Kommunal tildelingsrett				ja
Stubben 3, 4 (1975)	2 utleieboliger (Storsteinnes)	Tilstandsrapport 2010		Generell oppussing og oppgradering til dagens standard. Vurderes solgt.	
Stubben 5 – 12 (1975)	8 utleieboliger (Storsteinnes)			Bør skifte taktekke. En leilighet ramponert av beboer.	
Tiurveien 1, 3a-b, 5, 7a- b (1990)	6 utleieboliger (Storsteinnes)	Tilstandsrapport 2010. Alle leiligheter delvis oppusset 2015.	Alle leilighetene delvis oppusset 2015	Ny drenering, nytt taktekke. Utvendig overflate behandling (maling/beising). Nye takrenner	

*) Oppgitt kostnad i hht tilstandsrapport 2010 gis i 2010-kroner. Prisstigning til 2020 ca 37%. (SSB boligblokk, byggkostnader)