



HØGSKOLEN STORD/HAUGESUND

# Hva vil nye administrasjonsfasiliteter bety for Haugesund kommune?



Bacheloroppgave utført ved

Høgskolen Stord/Haugesund – Økonomisk-administrativ utdanning

---

Av: Hilde-Gunn Utbjo og Solveig Østrem Helgeland

Dette arbeidet er gjennomført som ledd i bachelor programmet i økonomi og administrasjon ved Høgskolen Stord/Haugesund og er godkjent som sådan. Godkjennelsen innebærer ikke at HSH inntar for metodene som er anvendt, resultatene som er fremkommet og konklusjoner og vurderinger i arbeidet.

---

*Haugesund*

*2010*

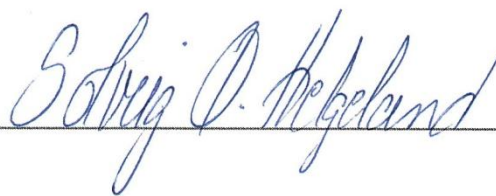
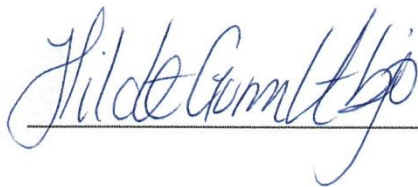
*Bacheloroppgavens tittel:* Hva vil nye administrasjonsfasiliteter bety for Haugesund kommune?

Student 1:

Hilde-Gunn Utbjo

Student 2:

Solveig Østrem Helgeland



---

Navn på veileder: Tone Merete Brekke

---

Gradering: *Offentlig.*

---

## **Sammendrag**

I denne oppgaven har vi sett på hva nye administrasjonsfasiliteter vil bety for Haugesund kommune. Vi løste problemstillingen ved å lage tre forskningsspørsmål for å se på den økonomiske kostnaden og den organisatoriske nytten med et nytt administrasjonsbygg.

Vi har brukt teori om investeringsanalyse og nytte- kostnadsanalyse for å belyse kostnadene. For å belyse den organisatoriske nytten har vi brukt organisasjonsteori. Metodene vi har brukt er både kvalitativ og kvantitativ. Kvalitativ i form av dokumentanalyse og intervjuer, og kvantitativ i form av spørreskjemaundersøkelse til ansatte.

Etter å ha analysert innsamlet data og drøftet opp mot teori har vi konkludert med at investeringen av et nytt administrasjonsbygg er lønnsomt. Med en rente opptil 6,6 % over et tidsperspektiv på 30 eller 40 år vil investeringen være lønnsom fra første dag. Et nytt administrasjonsbygg vil også skape organisatoriske gevinster for ansatte og innbyggerne i Haugesund kommune.

## **Forord**

Vi er to studenter som studerer økonomi og administrasjon ved Høgskolen Stord/ Haugesund, og fullfører våre studier med å skrive bacheloroppgave. På bachelor seminar høsten 2009 presenterte Haugesund kommune forslag til en problemstilling som falt i vår interesse. Arbeidet med datainnsamling startet umiddelbart etter seminaret, mens hoveddelen i oppgaven er gjort våren 2010.

Vi vil i denne anledning få takke vår vert, Haugesund kommune, ved enhetsleder Heine Skogland, for en interessant og spennende problemstilling. Samtidig vil vi takke ansatte i Haugesund kommune som tok seg tid til å svare på spørreskjemaundersøkelsen og intervjuer fra oss.

Vi vil også gjerne takke alle som har tatt seg tid til å lese gjennom oppgaven og gitt oss tilbakemeldinger. En spesiell takk til vår veileder Tone Merete Brekke for positive innspill og konstruktiv kritikk, og for en uvurderlig oppbakking og positiv innstilling gjennom hele prosessen med oppgaveskrivingen.

## **Innhold**

Sammendrag.....	3
Forord.....	4
1. Innledning.....	8
1.1 Bakgrunn for valg av problemstilling .....	8
1.2 Problemstilling .....	8
1.3 Formålet med undersøkelsen.....	8
1.4 Avgrensninger .....	9
1.5 Disposisjon.....	9
1.6 Historikk Haugesund kommune.....	9
1.7 SWOT.....	14
1.7.1 Interne styrker .....	14
1.7.2 Interne svakheter .....	14
1.7.3 Eksterne trusler.....	15
1.7.4 Eksterne muligheter.....	15
1.8 Delkonklusjon .....	16
2. Teoretisk del.....	17
2.1 Presentasjon av teori.....	17
2.1.1 Investeringsanalyse .....	17
2.1.2 Organisasjonsteori .....	20
2.1.3 Analyser .....	21
2.1.4 Drøftning av teori .....	21
2.1.5 Delkonklusjon .....	22
2.2 Empirisk del .....	23
2.2.1 Valg av metode.....	23
2.2.2 Delkonklusjon .....	24
3. Forsknings spørsmål 1.....	25
3.1 Kostnader til et nytt administrasjonsbygg.....	25
3.1.1 Låneform og rente .....	25
3.1.2 Hvilken størrelse skal bygget ha?.....	25
3.1.3 Hvilken kalkulasjonspris .....	26
3.1.4 Kalkulasjon bygg.....	27
3.1.5 Strøm .....	27
3.1.6 Forsikringskostnader .....	28
3.1.7 Kommunale avgifter.....	28
3.1.8 Vedlikehold .....	28
3.2 Besparelser ved nytt administrasjonsbygg .....	29

3.2.1	Universell utforming .....	29
3.2.2	Innsparing stillinger.....	29
3.2.3	IKT .....	30
3.2.4	Renovasjon .....	30
3.2.5	Sykefravær .....	30
3.2.6	Salg av eiendom/bygg .....	30
3.2.7	Forflytning i forbindelse med møtevirksomhet.....	31
3.3	Hva kan et nytt administrasjonsbygg tilføre kommunen?.....	31
3.3.1	Hvorfor valg av teamkontorer/cellekontorer? .....	31
3.3.2	Universell utforming .....	32
3.4	Driftskostnader og kontantstrømmer.....	33
3.4.1	Rammebetingelser for investeringsbudsjett .....	33
3.4.2	Hensyn som er ivaretatt i utregningene .....	33
3.4.3	Scenario 1 .....	34
3.4.4	Scenario 2 .....	35
3.5	Delkonklusjon .....	36
4.	Forskningsspørsmål 2.....	37
4.1	Spørreskjemaundersøkelse .....	37
4.2	Analyse.....	38
4.3	Delkonklusjon .....	42
5.	Forskningsspørsmål 3.....	43
5.1	Intervju .....	43
5.2	Økt service.....	45
5.3	Delkonklusjon .....	46
6.	Drøftning .....	47
6.1	Vurderingskriterier .....	47
6.2	Drøftning av resultater .....	47
6.3	Kritikk av undersøkelsen.....	51
6.4	Konklusjon .....	52
7.	Litteraturliste .....	53
	Vedlegg 1: Bilde av teamkontorer .....	56
	Vedlegg 2: Kalkulasjonspris Brekke Helgeland Brekke AS.....	57
	Vedlegg 3: Klassing av strømbruk .....	58
	Vedlegg 4: Forsikringskostnader .....	59
	Vedlegg 5: Kommunale avgifter .....	60
	Vedlegg 6: Driftskostnader eksisterende bygg.....	61
	Vedlegg 7: Kontantstrøm scenario 1 .....	62

Vedlegg 7: Kontantstrøm scenario 1 .....	63
Vedlegg 8: Kontantstrøm scenario 2 .....	64
Vedlegg 8: Kontantstrøm scenario 2 .....	65
Vedlegg 9: Spørreskjemaundersøkelse og rapporten .....	66
Vedlegg 10: Intervju.....	83

## **1. Innledning**

I dette kapitlet vil vi presentere problemstillingen, formålet med undersøkelsen, avgrensinger til oppgaven, samt en disposisjon. Vi vil videre presentere historikken til Haugesund kommune og gjøre en analyse av nå-situasjonen.

### **1.1 Bakgrunn for valg av problemstilling**

I dagens samfunn er kommuneøkonomien stram og det spares inn i alle sektorer, dette gjelder også administrasjonen. I Haugesund er de administrative kommunale enhetene fordelt på 7 forskjellige bygg. Disse er i all hovedsak lokalisert på Breidablikkøyden. Haugesund kommune har over lang tid diskutert en mulighet for et felles administrasjonsbygg. Dette er dermed bakgrunnen for valg av vår problemstilling. Underpunktene til vår problemstilling har vi valgt å kalle forskningsspørsmål. Dette er en betegnelse som blir benyttet av Jonassen, Kristoffersen og Tufte (2006, s.59).

### **1.2 Problemstilling**

I oppgaven skal vi belyse hva det vil bety for Haugesund kommune å bygge et nytt administrasjonsbygg i tilknytning til Haugesund Rådhus. Vi vil fokusere på kostnaden og nytten av dette både for kommunen, ansatte og innbyggerne sett i forhold til nå-situasjonen. Vi får da følgende problemstilling:

Hva vil nye administrasjonsfasiliteter bety for Haugesund kommune?

Vi vil stille tre forskningsspørsmål for å se på kostnaden og nytten med dette.

1. Hvordan vil dette påvirke driftsregnskapet til Haugesund kommune?
2. Hvordan vil dette påvirke de ansatte?
3. Hvilken innvirkning har dette på innbyggerne i kommunen?

### **1.3 Formålet med undersøkelsen**

Formålet med denne undersøkelsen er å foreta en investeringsanalyse av å bygge et nytt samlet administrasjonsbygg, sett opp mot nå-situasjonen. Vi vil prøve å finne ut hvordan dette vil påvirke økonomien til kommunen i form av drifts- og investeringskostnader. Samtidig vil vi se på den organisatoriske nytten det kan gi ansatte og innbyggerne med et samlet



administrasjonsbygg, sett i forhold til nå-situasjonen hvor enhetene ligger spredt på Breidablikkhøyden.

#### **1.4 Avgrensninger**

Oppgaven vil ha noen naturlige avgrensninger, da vi har begrenset tid og muligheter for å innhente alle detaljerte opplysninger. Tallmaterialet for nå-situasjonen vi har brukt i analysen er hentet fra Haugesund kommune. Dette er tallmaterialet vi har lagt til grunn i kontantstrømmen og vi antar at de er reliable. Vi tallfester ikke alle fakta når det gjelder besparelser ved nytt administrasjonsbygg. Dermed gjennomfører vi ikke en ren nytte-kostnadsanalyse. Vi avgrenser oss til intervjuer angående forskningsspørsmål 3, da vi ikke har mulighet eller tid til å sende ut spørreskjemaundersøkelse til alle innbyggerne i Haugesund kommune.

#### **1.5 Disposisjon**

I første kapittel har vi innledningsvis presentert problemstillingen og verten Haugesund kommune. I kapittel 2 presenterer vi teori og metoden vi vil benytte oss av, for deretter å drøfte og delkonkludere. Videre i kapittel 3 tar vi for oss forskningsspørsmål 1 hvor vi ser på kostnader og besparelser, samt hva et nytt administrasjonsbygg vil tilføre kommunen. Vi viser driftskostnader og kontantstrømmer. I kapittel 4 kommer forskningsspørsmål 2 som er spørreskjemaundersøkelse med analyse. Kapittel 5 tar for seg forskningsspørsmål 3 som er intervju. I kapittel 6 drøfter vi resultat av forskningsspørsmålene mot problemstillingen, og på dette grunnlag konkluderer.

#### **1.6 Historikk Haugesund kommune**

I 1839 var det 12 familier bosatt i Haugesund, men vårsildfisket førte til at byen vokste raskt. Den 26. august 1854 ble Haugesund egen kommune med byrettigheter innvilget av Kong Oskar I til glede for 900 innbyggere (Haugesund kommune).

I 1930 årene var Haugesund kommune i en vanskelig økonomisk situasjon, da fire store akkordprosjekter ble påtvunget. Årsaken var forpliktelse fra de gode tidene før første verdenskrig, samt depresjonen som fulgte i mellomkrigstiden. Dette førte til at kommunepolitikerne var bundet til Justisdepartementet og kreditorer. Trass i dette blir det i

perioden fullført fire store byggeprosjekter, Garpaskjærskaien, Risøybroa, hovedbygg til sykehuset og Haugesund Rådhus (Morland, 1998).



Bilde av Risøybroa og Smedasundet (Haugesund kommune).

Garpaskjærskaien var viktig for veksten i byen. Den ble konstruert for å kunne ta i mot alle typer skip. Bygging av Risøybroa ble sett på som en nødvendighet, da det var en stor kostnad for kommunen å frakte passasjerer gratis med den lille passasjerbåten ”Flytten” over sundet. Samtidig var biltrafikken økende og spilte også en medvirkende årsak. Hovedbygningen til sykehuset ble åpnet i februar 1940, da med to etasjer klar til bruk.

Et eget rådhus hadde vært et aktuelt tema for kommunen allerede i 1919. Det ble satt sammen en komité som skulle utrede saken videre. På dette tidspunkt var Haugesund kommunen en av landets mest suksessrike kommuner innen skipsfart. Trass i de store skatteinntektene dette ga, klarte kommunen å bruke mer penger enn de hadde til disposisjon. Dette skyldes bygging av Lillesund skole som ble mye dyrere enn først antatt. Dermed ble bygging av rådhus sett på som luksus en ikke ville ta seg råd til (Morland, 1998).

Etter dette var det stille på denne fronten frem til 6 oktober 1921 da Knut Knudsen O.A.S. fylte 50 år. Hans suksess var bygget opp på eksport av sildefisket. Mange vellykkede forretninger førte til at rederiet ble et av Haugesunds største. Ønsket hans om å gi noe tilbake til byen delte han med sin kone Elisabeth, som på denne dagen skjenket kroner 1 million til bygging av nytt rådhus. Arbeidet med Haugesund Rådhus begynte i 1924, men på grunn av dårlige økonomiske tider blir byggingen utsatt. Dette var et klokt valg, for da bygningen var

ferdig, hadde pengene strukket til også å dekke utsmykningen. Bygget ble i 1934 kåret til Norges flotteste bygg.

Da Knut Knudsen O.A.S. gikk bort i 1947 gir Elisabeth Knutsen på hans fødselsdag dette året en ny gave til kommunen, pålydende 1 million kroner. Hvor kroner 600 000 er tiltenkt opparbeiding av Rådhusplassen, og kroner 400 000 er tiltenkt utsmykking av Haugesund Rådhus utvendig og innvendig (Vormedal, 2006).

Haugesund Rådhus og Rådhusplassen er i dag fredet av Riksantikvaren. Byen Haugesund har 33 824 innbyggere per 1. juli 2009, og er et regionsenter for om lag 160 000 mennesker. Sjøbaserte næringer er ikke lenger det eneste som trekker mennesker til byen. Haugesund er også handelssentrum og service senter med et bredt næringsliv. Haugesund har hurtigbåtforbindelse til Bergen og Stavanger, og lufthavnen jobber hele tiden med å ha et bredt utvalg av reiser til flere utenlandske destinasjoner (Haugesund kommune).

Administrasjonen i kommunen har stadig vært i endring i alle disse årene. Etater som tidligere var kommunale er nå blitt fylkeskommunale eller statlige. Samtidig har en hatt mange omorganiseringer og sammenslåinger av etater innad i kommunen. Dette for å kunne møte behovet fra kommunens innbyggere. Tilholdssteder for de enkelte etatene er under stadig forandring (Morland, 1998).

I år 2000 ble det fremmet et forslag om å bygge et nytt administrasjonsbygg nord for Haugesund Rådhus (kartoversikt s. 13). Daværende rådmann kom med flere bemerkninger om at lokaliseringen av de kommunale enhetene virker hemmende på organisasjonen. Dette da det brukes for mye ressurser på internorganisering, og en har vanskeligheter med å skape en kompakt organisasjon. Videre legger en vekt på at behovet for å kunne løse en stadig økning i oppgaver, med lavere overføringer fra staten og større krav til effektivitet og kvalitet, er vanskelig med denne organiseringen. En ser at et nytt administrasjonsbygg kan bli dyrt, men mener at det er muligheter for besparelser. Denne prosessen blir stoppet da en mener at Haugesund kommune ikke har midler til dette på nåværende tidspunkt (S.nr:00/05425).

Siste forandring kom i mai 2003, da kommunen gikk inn for en verdibasert servicemodell som er organisasjonsstrukturert på to nivåer. På det ene nivået har en rådmann, assisterende rådmann og kommunaldirektørene. Det overordnede ansvaret for de tjenester som blir utført i

kommunen er det den sentrale ledelsen som har. På nivå to har en 41 resultatenheter og 3 støtteenheter (Haugesund kommune).

De 41 resultatenehetene er overordnet delt inn i Helse og omsorg, Kultur, idrett og fritid, Skole og oppvekst, Teknisk, andre/annet og Kommunale og interkommunale selskaper knyttet til kommunen (Haugesund kommune).

De 3 støtteenhetene er IKT- og arkivenheten, Personal og organisasjon og Økonomienheten.

IKT- og arkivenheten er en enhet med ansvar for drift og utvikling av informasjons- og kommunikasjonsteknologi, postmottak og arkiv. IKT- seksjonen holder til i Haugesund Rådhus, mens arkiv og post holder til i Kirkegaten (Haugesund kommune).

Personal og organisasjon er en støtteenhet og skal fungere som et ressurscenter for enhetene og rådmannens ledergruppe. Til organisasjonsutvikling og personalrelaterte problemstillinger vil en i Skåregaten 103 som er senter for økonomi og personal kunne få hjelp, råd og veiledning (Haugesund kommune).

Økonomienheten består av økonomisjefens stab og fire seksjoner som behandler budsjett, regnskap, lønn og skatt. Disse holder også til i Skåregaten 103. Senteret for økonomi og personal er merket med nr 5 på oversiktskartet s. 13 (Haugesund kommune).

Servicesenter er beregnet som bindeleddet mellom publikum og kommunen. I Kirkegaten 85 vil en kunne få veiledning og svar anliggende kommunen eller hjelp til å komme i kontakt med rett saksbehandler (Haugesund kommune).

Hvor de forskjellige enhetene på "Breidablikkhøyden" holder til, finner en på dette oversiktskartet.



Oversiktskart (Haugesund kommune).

## **1.7 SWOT**

For å gi en generell innføring av nå-situasjonen benytter vi en SWOT-analyse. Informasjonen som legges til grunn har vi fått fra oppdragsgiver Heine Skogland, enhetsleder for bygg- og vedlikeholdsenheten i Haugesund kommune.

SWOT er forkortelsen for Strengths (styrker), Weaknesses (svakheter), Opportunities (muligheter) og Threats (trusler), hvor styrker og svakheter er interne faktorer, og muligheter og trusler er eksterne faktorer. Ser vi på organisasjonens interne styrker og svakheter, viser dette sider ved organisasjonens ressurser som kan endres og påvirkes av dem selv. Med organisasjonens eksterne muligheter og trusler fokuseres det på deres omgivelser. Dette er noe organisasjonen i liten grad kan endre og påvirke (Roos, Roos og Von Krogh, 2005, s. 133).

### **1.7.1 Interne styrker**

Nå-situasjonen for kommunen er at de leier et stort antall kontorplasser til de ansatte. Styrken i dette er at de lett kan forandre på, og finne andre lokaler dersom de skulle få endringer i antall nødvendige kontorplasser. Leieavtaler kan bli inngått over lang tid og de har dermed nokså sikre kostnader. Det er klare skiller mellom enhetene, da de har hvert sitt bygg de holder til i. De kontorlokalene kommunen eier per i dag er ikke oppbundet av gjeld. De har dermed kontorplasser som ikke har kostnader, foruten vedlikehold og forsikringer.

### **1.7.2 Interne svakheter**

Nå-situasjon har også en del svakheter. Kommunen må ha oversikt over flere bygg med leiekostnader, vedlikehold, forsikringer og strøm. De eide bygningene er av eldre årgang. Dette fører til at en har høye strøm- og vedlikeholdskostnader. Samtidig har de liten tilgang på møterom, og det blir en del forflytning mellom de ulike byggene. I enkelte av bygningene er det trange kontorer, samtidig som en ikke har lett tilgjengelige parkeringsplasser. En annen intern svakhet er at de ansatte ikke har mulighet for å treffes i en felles kantine. De mister dermed en mulighet til å skape gode relasjoner og en felles kultur enhetene imellom.

Universell utforming er lovbestemt, det vil si at fra 2025 skal alle offentlige bygg være tilfredsstillende universelt utformet (miljøverndepartementet). Universell utforming går ut på å gjøre adkomst og bruk av bygget tilgjengelig for alle uansett funksjonshemming

(helsedirektoratet). Det vil skape store kostnader og kan være vanskelig å få til i eldre bygg. En vil da gjerne få bygg som bare er universelt tilpasset, og som ikke er helt optimale for ansatte og innbyggerne med spesielle behov. Denne kostnaden vil også bli pålagt offentlige leietakere.

### **1.7.3 Eksterne trusler**

Hvis det skulle oppstå et større behov for kontorer vil det være vanskelig å finne kontorer i nær tilknytning til Haugesund Rådhus, da de fleste bygningene i området er fylt opp. Leiekontrakter kan bli sagt opp, eller leiekostnadene kan øke. Ansatte kan oppfatte at fasilitetene ikke tilfredsstillende deres behov og søker seg til andre organisasjoner. En kan dermed miste verdifull kunnskap og kompetanse. Strømkostnadene vil trolig øke i fremtiden, og med gamle bygg vil dette føre til store kostnader. Eldre kontorbygg vil med stor sannsynlighet ligge på et energiforbruk i klasse D til G i følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). Vedlegg 3.

### **1.7.4 Eksterne muligheter**

En mulighet kommunen har til å forbedre sine administrasjonsfasiliteter, er å bygge et nytt administrasjonsbygg på tomten som ligger vegg i vegg med Haugesund Rådhus mot nord (Kartoversikt s.13). Dette er også tidligere utredet i S.nr.:00/05425. Tomten eies av Haugesund kommune og vil gi muligheter for å knytte Haugesund Rådhus og administrasjonen tettere sammen.



Utsnitt av kart fra s. 13 som viser tomten.

Et nytt administrasjonsbygg vil kunne få redusert strømkostnadene og få utbedret parkeringsmulighetene med et parkeringsanlegg i kjelleretasjen. En kan få samlet enhetene og vil dermed lettere kunne samles til felles møter, samarbeid, samhold mellom enhetene og en kan utvikle en felles organisasjonskultur for hele administrasjonen. Tanker som er gjort i denne sammenheng er mulighet for lavere sykefravær, innsparing av stillinger og mer effektiv bruk av tid i forhold til møtevirksomhet og lignende. Samtidig som kommunen kan øke servicegraden og tilgjengeligheten for innbyggerne. De vil få et bygg som er universelt utformet både for ansatte og innbyggere. For innbyggerne sin del vil de få en oversiktlig og helhetlig bygning som er brukervennlig og lett tilgjengelig.

## **1.8 Delkonklusjon**

Videre i oppgaven vil vi fokusere på de eksterne mulighetene fra SWOT analysen. Vi vil finne kostnadene til et nytt administrasjonsbygg og se på hva en kan forvente seg av driftskostnader her. Samtidig vil vi måle disse kostnadene opp mot dagens kostnader. Vi vil også se på faktorene som er av organisatorisk nytte for kommunen, innbyggerne og de ansatte. I neste kapittel vil vi presentere aktuell teori for å løse oppgaven.



## 2. Teoretisk del

I dette kapitlet skal vi presentere teorier som vi legger til grunn for å besvare hva nye administrasjonsfasiliteter vil bety for Haugsund kommune.

### 2.1 Presentasjon av teori

I oppgaven skal vi benytte investeringsanalyse for å kunne vurdere om en sammenslåing av enhetene er lønnsomt. Sending, Tangenes & Gjønnnes (2007, s. 289) sier at ” i ikke kommersielle organisasjoner og i det offentlige mangler ofte inntektssiden i prosjektanalysene. I disse tilfellene vil man vurdere kostnadene opp mot følt nytte, og så treffer man beslutningen ut fra denne vurderingen”. Ut fra dette utsagnet vil vi bruke deler av teorien til nytte- kostnadsanalyse, se på kontantstrømmen, nåverdien og vurdere når investeringen er lønnsom. For å se på nytten belyser vi dette ut fra organisasjonsteori, for deretter å sammenligne kostnadene og nytteverdien i prosjektet.

#### 2.1.1 Investeringsanalyse

”Hovedformålet med nytte- kostnadsanalyse er å klarlegge og synliggjøre konsekvensene av alternative tiltak før beslutninger fattes” (NOU 1998:16 s. 10).

Nytte- kostnadsanalyse brukes i offentlig sektor for å vurdere ulike alternativer og systematisere informasjonen som er gitt. Dette gjøres for å kartlegge om prosjektet har en samfunnsøkonomisk verdi.

Kostnaden i prosjektet viser verdien av hvor mye vi *må* gi opp av andre ting, slik at vi kan gjennomføre det nye prosjektet, mens nytteverdien viser verdien av hvor mye vi er *villig* til å gi opp (NOU 1997:27 s. 23).

Det er viktig å fokusere på noen sentrale hovedregler når vi skal bruke en nytte- kostnadsanalyse. For det første må vi se på alle relevante alternativer. Vil prosjektet være lønnsomt sett i forhold til nå-situasjonen, eller finnes der mer lønnsomme alternativer? For det andre må vi se på virkningen prosjektet har på alle grupper som berøres av prosjektet. Kostnadene og nytten kan virke inn på ulike budsjetter, både offentlige og private. Vi må analysere hvilken effekt dette har for de forskjellige berørte sektorene.

For det tredje må vi se på tidsaspektet, og vurdere om prosjektet skal gjennomføres nå, eller bør utsettes til et senere tidspunkt. Vi må også vurdere muligheten for å se på andre fleksible løsninger (NOU 1998:16 s. 10 og 11).

For å beregne den samfunnsøkonomiske lønnsomheten, bruker vi nåverdimetoden. Vi foretar en nåverdi beregning av nytte- kostnadselementene som skjer på ulike tidspunkter. Denne verdien (nåverdien) finner vi ved å omregne de årlige nytte- kostnadselementene. Nåverdien er dagens verdi av alle kostnader og nytteelementer som påløper i periodene. Vi kan med denne metoden se at verdien på dagens krone, ikke er lik verdien på en krone i fremtiden. For å beregne nåverdi bruker vi formel for netto nåverdi (NNV):

$$NNV = -I_0 + \sum_{t=0}^n \frac{U_t}{(1+k)^t}$$

$I_0$  Er investeringsutgiften som påløper i år 0.

$U_t$  Er prosjektoverskudd i år t.

$k$  Er diskonteringsrenten, som er fast i perioden.

$n$  Er antall år prosjektet varer.

Er netto nåverdien lik 0 eller større, er prosjektet lønnsomt (NOU 1998:16 s. 14).

I følge Rosen og Gayer (2008) vil det til en hver tid foregå tusenvis av offentlig prosjekter. Her dukker det opp spørsmål om hvordan myndigheter skal forholde seg til prosjektene. Den sosiale velferdsfunksjonen svarer at en skal vurdere den sosiale velferden før og etter et prosjekt, for så å vurdere om den sosiale velferden har økt. Dette er en metode som krever mye informasjon og er dermed ikke særlig nyttig i daglige prosjekter. Velferdsøkonomien legger til grunn en basis av antagelser som en videre i en nytte- kostnadsanalyse defineres som "A set of procedures based on welfare economics for guiding public expenditure decisions" (Rosen & Gayer, 2008, s150). Videre sier Rosen og Gayer (2008) at nytte- kostnadsanalyser vil gi beslutningstakere en oversikt over hvordan velfungerende markeder automatisk tilpasser seg. Dette betyr å allokere ressurser til et prosjekt så lenge den marginale sosiale fordelene overstiger den marginale sosiale kostnaden.

Forfatterne skriver videre at prosjektevaluering krever at en sammenligner nytte og kostnader fra forskjellige tidsperioder. Her ser en på fremtidsverdien og nåverdien av penger. De definerer nåverdi som “The value today of a given amount of money to be paid or received in the future” (Rosen & Gayer, 2008, s151). Her benyttes det diskonteringsrente (r) som defineres som “The rate of interest used to compute present value” (Rosen & Gayer, 2008, s 152). Sammen med en diskonteringsfaktor  $(1+r)^T$ , hvor T står for periodene i fremtiden, utledes formelen for nåverdi (PV) som:

$$PV = R_0 + \frac{R_1}{(1+r)} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_T}{(1+r)^T} \text{ (figur 8.1, s.152)}$$

En tar også hensyn til inflasjonen og kaller denne  $\pi$ .

Et av de sentrale problemene med nytte- kostnadsanalyse i offentlige prosjekter er å vurdere de faktorene en setter inn, og de en får ut. Rosen og Gayer (2008) sier da at det kan være nyttig å se på den private sektoren som setter flere alternativer opp mot hverandre. Her stilles det 2 spørsmål: Bør en gjennomføre et av prosjektene i det hele tatt, og hvilke alternativer er da å preferere? For å finne hvilket alternativ en eventuelt bør gå for, ser en på netto avkastningen til prosjektene. Rosen og Gayer (2008) sier at selv om det offentlige skal se på nåverdi beregninger, er det viktig at de ser annerledes på det i forhold til det private.

Den sosiale diskonteringsrenten blir definert som “The rate which society is willing to trade off present consumption for future consumption” (Rosen & Gayer, 2008, s.158). Den mener Rosen og Gayer kan være lavere i det offentlige av flere grunner. Den ene grunnen er med tanke på kommende generasjoner, og hva det offentlige godet vil ha og si for deres velferd.

Å evaluere offentlige kostnader og nytten dens, er mer kompleks sett i forhold til det private. Dette fordi markedspriser ikke tar hensyn til kostnader og den sosiale nytten, for eksempel på grunn av eksternaliteter.

I følge Bredeesen (2006) fremkommer det at gode investeringsanalyseteknikker er metoder som ivaretar målet om å maksimere aksjonærenes formue, hensyn til pengenes tidsverdi, all relevant informasjon og risiko til investeringen. Dette kan enkelt anvendes til å gi klarsignal

om prosjektet bør aksepteres eller ikke. Både nåverdi og internrente tar hensyn til disse kriteriene, men har enkelte svakheter. Eksempler på dette er at internrenten er vanskelig å beregne manuelt og det kan være vanskelig å tolke resultatet. Nåverdimetoden er lett å anvende når en har budsjettert kontantstrømmen for investeringen.

Ved å ta i bruk regneverktøyet Excel er det mulig å bruke formler som kan gi oss både nåverdien og internrenten av investeringen.

### **2.1.2 Organisasjonsteori**

En lærende organisasjon beskrives av Garvin (2008) som en organisasjon som er god på å tilegne seg, skape og formidle kunnskap. Den er i stand til å endre sin atferd slik at den reflekterer ny innsikt og ny kunnskap.

Senge (2006) sin femte disiplin forklarer den lærende organisasjon med teamlæring, mentale modeller, personlig mestring og delt visjon, som vil gi systemtenkning i organisasjonen. Han hevder at teamlæring fremmer samarbeid og samhandling blant ansatte. Mentale modeller er hva den enkelte har av erfaring og hva vi orienterer oss etter. Personlig mestring er ifølge Senge (2006) hvordan en personlig vil utvikle seg, og delt visjon fremhever det å ha et felles mål for fremtiden. Det siste punktet til Senge (2006) er systemtenking. Dette binder de fire andre punktene sammen og gir en helhet som skaper den lærende organisasjon.

Både Garvin (2008) og Senge (2006) er opptatt av den lærende organisasjon og nytten dette har for organisasjonskulturen. Senge (2006) fremhever det en personlig klarer å tilføre organisasjonen, mens Garvin (2008) ser på viktigheten av organisasjonens læring som en helhet.

I følge Kaufmann og Kaufmann (2003, s. 394) defineres organisasjonskultur som ”grunnleggende verdier og antakelser knyttet til virkelighetsforståelse og måter å gjøre ting på”. De mener sosialisering er en av de viktigste faktorene i organisasjonskulturen og definerer sosialisering som ”en prosess hvor medarbeidere tilpasser seg organisasjonens normer, verdier og antakelser” (Kaufmann og Kaufmann 2003, s 275).

Hennestad, Revang og Strønen (2009) refererer til Nancy M. Dixon som tar opp begrepet ”The hallways of learning”. Dette går ut på læring som foregår i korridoren og i kaffe- og pauserommet. ”Hallways” kan ifølge Dixon forklares med ”arenaer hvor ikke bare syn blir utvekslet, men hvor ny forståelse og mening blir skapt” (Hennestad et al., 2009, s.206).

Den fysiske rominndelingen er ifølge Jonassen (2006) en av flere ”non-verbal” teknikker som kan være avgjørende for aktiv deltakelse i et team. Non-verbal teknikker er virkemidler som går på kroppsspråk, stemmebruk og øyekontakt. I en enhet hvor de ansatte har tilnærmet komplementær kompetanse, yter et team bedre enn enkeltindividene alene, fordi en deler med og lærer av hverandre (Katzenbach & Smith, 2001). Det blir lettere å fysisk kommunisere med kollegaer når en sitter samlet og en vil kunne oppnå den beste formen for åpen kommunikasjon.

### **2.1.3 Analyser**

Bredesen (2006) anbefaler bruk av regneverktøyet Excel i beregning av lønnsomhetsanalyser. Formler for NNV ligger her inne og vi bruker dermed argumentene som vi har laget i kontantstrømmen for investeringen. For å analysere spørreskjemaundersøkelsen vil vi benytte oss av Questback. Dette er et analyseverktøy som tar for seg hele prosessen ved en spørreskjemaundersøkelse.

### **2.1.4 Drøftning av teori**

For å løse første forskningsspørsmål, som er hvordan en investering av et nytt administrasjonsbygg vil påvirke driftsregnskapet til Haugesund kommune, vil vi dra frem momenter fra flere teorier.

Norges Offentlige Utredning (NOU 1997:27 og 1998:16) er dokumenter som er laget for det offentlig i Norge og viser fremgangsmåten for prosjekter i det offentlige. De belyser at en må se på alternativene, nytt prosjekt kontra andre alternativer, og lønnsomheten for nå-situasjonen. Bruk av NNV står sterkt i denne sammenheng. Videre må analysen gjelde for å ivareta de involverte gruppene i prosjektet.

Rosen & Gayer (2008) sier at løsningen for det offentlig er å benytte seg av nytte-kostnadsanalyser. Når en ser på det offentlig, bør en lære av det private og sette alternativer

opp mot hverandre. Investeringen hos oss blir nytt administrasjonsbygg som ett alternativ, eller beholde nå-situasjonen som ett annet alternativ. Viktige momenter i denne teorien er at det offentlige har et samfunnsmessig ansvar, som eksternaliteter og lignende som det private ikke tar hensyn til. Det offentlige ser dermed på nåverdiberegninger med andre hensyn.

Bredesen's (2006) teori vil kunne gi oss hjelp til å utføre en lønnsomhetsanalyse ved å bruke Excel. Dette er et viktig verktøy for å kunne løse oppgaven og sette opp en kontantstrøm som vil strekke seg over 30 og 40 år. Vi beregner både nåverdien og internrenten ved hjelp av funksjoner fra Excel. Dette sikrer oss at tallene vi presenterer er nøyaktige da en her får ivaretatt desimaler og lignende. Forfatteren slår fast at nåverdi og internrente innehar kriterier for å være gode investeringsanalyseteknikker, som også støttes av teoriene vi har fra NOU (1997:27/1998:16) og Rosen & Gayer (2008).

For å kunne si noe om hvordan den sosiale velferden til innbyggerne og de ansatte i kommunen er, har vi laget forskningsspørsmål to og tre. Hva er kommunens innbyggers betalingsvillighet for et nytt administrasjonsbygg? Og hva er nytten av det for dem og de ansatte? Da det ikke er lett å tallfeste all informasjon vil dette komme under nytte effekter av prosjektet. I alle forskningsspørsmålene vil vi bruke organisasjonsteori for å underbygge nytten av et nytt administrasjonsbygg. Garvin (2008) og Senge (2006) viser i sine teorier virkemidler som gir oss en lærende organisasjon og Jonassen (2006) belyser de "non-verbale" teknikkene. Kaufmann og Kaufmann (2003) belyser viktigheten av en felles organisasjonskultur og sosialisering for å få til endringer og en effektiv organisasjon. Hennestad et al., (2009) fremhever hvor viktig det er med den daglige uformelle kontakten mellom ansatte hvor det utveksles informasjon på tvers. Jonassen (2006) og Katzenbach & Smith (2001) fremhever viktigheten av at åpne fysiske lokaler vil kunne øke kommunikasjonen mellom teamene. Dette er viktige virkemidler som berører både ansatte og innbyggerne.

### **2.1.5 Delkonklusjon**

Disse tre teoriene på investering støtter at vi må ha et alternativ til prosjektet, ivareta alle de involverte gruppene og at vi må benytte oss av nåverdiberegninger. Dermed har vi ut fra de ulike forfatterne et samlet utgangspunkt i den teoretiske delen til å utføre beregninger i hoveddelen. Organisasjonsteoriene støtter opp under hva nytten av et nytt

administrasjonsbygg har å si for ansatte og innbyggerne. Metodene vi vil bruke viser vi i neste kapittel som omhandler det empiriske.

## **2.2 Empirisk del**

I kapittelet ovenfor har vi beskrevet teori og vil videre se nærmere på metodene vi har valgt å bruke for å løse problemstillingen. Metodene er kvantitativ metode i form av spørreskjemaundersøkelse og kvalitativ metode i form av dokumentanalyse og intervju. Vi vil videre forklare hvorfor vi har valgt å benytte disse metodene, for deretter å gå inn og forklare nærmere om spørreskjemaundersøkelser, dokumentanalyse og intervju.

### **2.2.1 Valg av metode**

Johannessen, Kristoffersen og Tufte (2006, s. 32) beskriver metode som ”å følge en bestemt vei mot et mål.” Metode går ut på å samle inn informasjon om virkeligheten, og hvordan vi skal analysere de resultatene vi får inn.

#### **Kvantitativ metode**

Innhenter vi kvantitative data, består dette ifølge Johannessen et al., (2006, s.351) ”av operasjonaliserte variabler som er egnet for ulike opptelling og statistiske analyser. Data foreligger vanligvis i form av utfylte spørreskjemaer.” Vi kan dermed benytte spørreskjemaundersøkelse for å samle inn den nødvendige dokumentasjonen vi trenger.

En spørreskjemaundersøkelse kan ifølge Johannessen et al., (2006) kalles en survey. En survey er en spørreskjemaundersøkelse som sendes ut til personer via e-post, i papirutgave eller ved å bli oppringt. Det kan sendes ut en spørreskjemaundersøkelse blant et utvalg av befolkningen, for å kunne ”samle inn dokumentasjon som gjenspeile den virkeligheten som undersøkes” (Johannessen et al., 2006, s. 37).

I utformingen av spørreskjema er det viktig å stille konkrete spørsmål som hverken er ledende eller kan tolkes feil. Spørsmålene må være både ”valide” (gyldige) som betyr ”hvor godt, eller relevant, data representerer det fenomenet som skal undersøkes”, og ”reliable” (pålitelige) som sier noe om ”hvor pålitelige data er (...) reliabilitet testes ved å gjenta samme undersøkelse, eller la flere forskere vurdere dataene” (Johannessen et al., 2006, s.355 og 359).

Det er viktig å foreta en forundersøkelse før vi sender ut spørreskjemaundersøkelsen. Dette for å få en kvalitetssikring av spørsmålene og ta bort eventuelle misforståelser som kan oppstå. Spørreskjemaundersøkelsen sendes ut med en svarfrist på kanskje to uker. Etter dette må en vurdere om en er fornøyd med svarresponsen. Svarresponsen bør være over 50 prosent. Skulle svarprosenten vise seg å ligge under dette, kan en sende ut purring til de utvalgte respondentene. Svarene en får inn skal analyseres og behandles og dette kan gjøres ved bruk av dataprogrammer (Johannessen et al., 2006).

### **Kvalitativ metode**

Kvalitative data består ifølge Johannessen et al., (2006 s.351) ”av kortere eller lengre tekster som bearbeides ved å få fram meningsinnholdet. Data foreligger som skrevne tekster, lyd eller bilder”.

Dokumentanalyse defineres av Johannessen et al., (2006 s.345) som ”analyse av tekster”. De sier videre at dette kan være tekster samlet inn gjennom observasjoner, intervjuer, tekster i brevform, bøker eller dokumenter. Intervju defineres ifølge Johannessen et al., (2006 s.349) som ”måte å samle inn data på. Det informanten sier i intervjuer blir data som registreres av forskeren”.

I følge Johannessen et al., (2006, s. 37) kan de kvantitative og kvalitative metode-tilnærmingene kombineres i samme undersøkelse, da de ikke er uforenlige.

### **2.2.2 Delkonklusjon**

For å besvare første forskningsspørsmål hvor vi ser på hvordan driftsregnskapet til Haugesund kommune påvirkes, er det knyttet opp store mengder innsamling av materiale. Vi trenger en mengde tall og informasjon for å utføre en investeringsanalyse, og vi benytte oss av metoden datainnsamling som kommer under kvalitativ metode. Kvantitativ metode er som beskrevet spørreskjemaundersøkelse. Vi vil bruke denne metoden for å besvare det andre forskningsspørsmålet som knytter seg mot de ansatte i Haugesund kommune. Videre vil vi når vi skal løse det tredje forskningsspørsmålet vedrørende innbyggerne i Haugesund kommune, benytte oss av kvalitativ metode og foreta et intervju. Kvantitativ metode benyttes også da vi bruker informasjon fra spørreskjemaundersøkelsen i dette forskningsspørsmålet.



### **3. Forskningsspørsmål 1**

Som vi konkluderer med i forrige kapittel benytter vi her den kvantitative metoden datainnsamling. Problemstillingen er hva nye administrasjonsfasiliteter vil bety for Haugesund kommune. Forskningsspørsmålet er i den sammenheng å se på hvordan dette vil påvirke driftsregnskapet til Haugesund kommune. Vi vil se på kostnadene knyttet til nytt administrasjonsbygg og kostnadene til drift. Videre vil vi belyse besparelser knyttet til nytt administrasjonsbygg og hvilke nytteverdier dette kan ha for kommunen. Til slutt vil vi foreta en dataanalyse av innsamlet materiale og delkonkludere.

#### **3.1 Kostnader til et nytt administrasjonsbygg**

For å belyse kostnadene til et nytt administrasjonsbygg vil vi ta for oss låneform og renter, hvilken størrelse administrasjonsbygget skal ha og kalkulasjon for dette. Vi ser også på kostnadene til strøm, forsikring, kommunale avgifter og vedlikehold. Disse gir et direkte sammenligningsgrunnlag til driftskostnader på eksisterende bygg. Driftskostnadene beskrives i kapittel 3.4 Driftskostnader og kontantstrømmer s. 33.

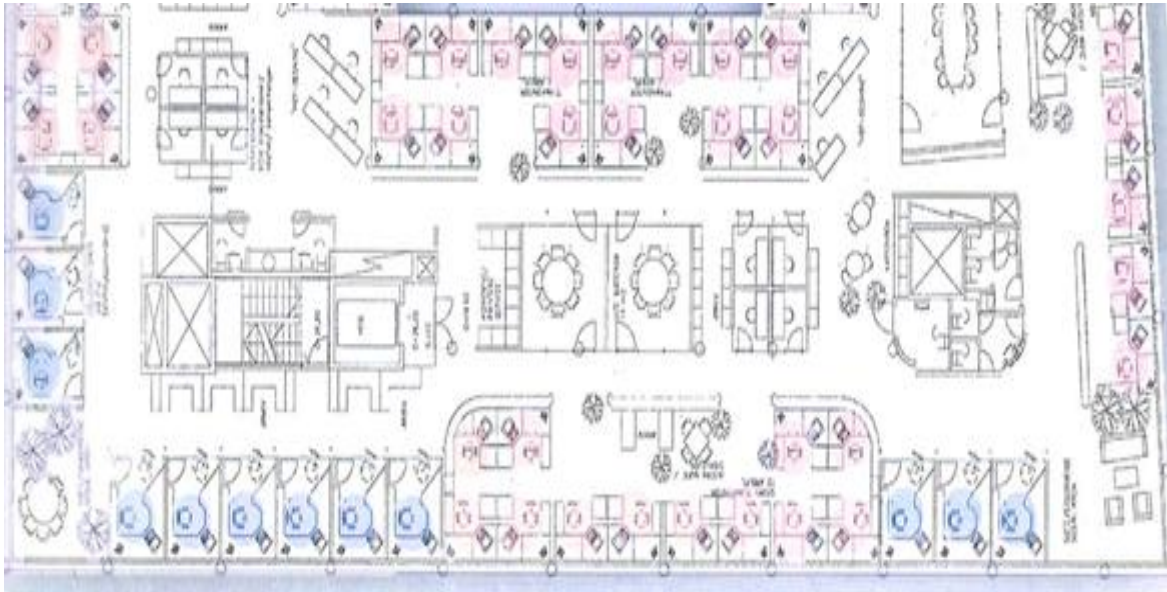
##### **3.1.1 Låneform og rente**

Hvilken låneform kommuner skal benytte seg av kommer frem igjennom Kommuneloven § 50.7 a, som sier at lån skal betales i faste avdrag. Den låneformen som da er aktuell er serielån hvor en har like avdrag gjennom hele låneperioden. Serielån har høye kostnader i starten og flater ut i løpet av låneperioden. Vi har benyttet en rentesats på 8 %. Dette er den diskonteringsrenten som Finansdepartementet sier at offentlige virksomheter skal legge til grunn når de gjør investeringer (NOU 1998:16 s.23). Den risikofrie diskonteringsrenten er på 3,5 %, en legger til et risikotillegg på 4,5 % og dermed blir renten 8 %. Denne renten vil vi også benytte når vi skal regne NNV.

##### **3.1.2 Hvilken størrelse skal bygget ha?**

I dag er det vanlig for nye bygg å satse på åpne landskap (teamkontor), da dette er rimeligere per m<sup>2</sup> og er en moderne og fremtidsrettet kontorløsning (se utsnitt s.27). Samtidig er det nødvendig å ha noen cellekontorer for de som arbeider med sensitive oppgaver. Vi har valgt å legge til grunn hvilken fordeling av kontorer Tromsø kommune benyttet seg av da de bygde

nytt administrasjonsbygg. Her har de vektlagt 80 % teamkontorer og 20 % cellekontorer (Forprosjekt Tromsø 2001, Rådhuskvartalet). Vedlegg 1.



Utsnitt som blant annet viser team- og cellekontorer fra Tromsø kommune, vedlegg 1.

### 3.1.3 Hvilken kalkulasjonspris

Vi har hatt kontakt med Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS, hvor vi har fått priser per m<sup>2</sup> på kroner 25 000. Prisene er inkl. mva og baseres på ”nøkkel i døren” konsept, hvor møterom, toalett og andre fellesarealer er inkludert i m<sup>2</sup> per arbeidsplass. Hvor store areal en beregner per arbeidsplass har vi fått oppgitt er 20 m<sup>2</sup> for landskap (teamkontor), og 30 m<sup>2</sup> for cellekontor. I følge arkitekt Helgeland har kommunen et krav til at det i nye bygg skal tas hensyn til en parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup>. Dette koster ca. kroner 12 500 per m<sup>2</sup> og hver bil trenger 25 m<sup>2</sup>. Vedlegg 2.

### 3.1.4 Kalkulasjon bygg

Teamkontor	187 arb. plasser *20 m <sup>2</sup> = 3740 m <sup>2</sup>
Cellekontor	47 arb. plasser *30 m <sup>2</sup> = 1410 m <sup>2</sup>
Totalt areal kontorer	234 arb. plasser = 5150 m <sup>2</sup>
Parkeringsplass 5150/100=52	52 plasser *25 m <sup>2</sup> = 1300 m <sup>2</sup>
Totalt areal bygg	= 6450 m <sup>2</sup>
Pris kontorbygg	5150 m <sup>2</sup> * 25 000 kr = 128 750 000 kr
Pris parkering	1300 m <sup>2</sup> * 12 500 kr = 16 250 000 kr
Total pris nytt administrasjonsbygg	= 145 000 000 kr

### 3.1.5 Strøm

I dagens samfunn er det viktig å vektlegge gode miljøsparende tiltak når en ser på strømforbruk. Nye bygg kan redusere strømforbruket betraktelig hvis en tar hensyn til dette i utformingen av bygget. En tar da hensyn til å redusere vindusflatene, gjenvinning av varmen gjennom ventilasjon og utnyttelse av varme fra for eksempel server- rom og lignende. I samtale med arkitekt Helgeland påpekte han at det er fullt mulig å komme helt ned til 50-60 kWh/m<sup>2</sup>/år.

For å kunne være mer nøyaktige i et reelt energiforbruk til et kontorbygg, velger vi å ta utgangspunkt i bygg utført av Veidekke entreprenører. Vi har sett på KLP- bygget i Trondheim, som i 2009 ble kåret til Norges mest energivennlige kontorbygg. Her forventer man å ligge på et forbruk tilsvarende 83 kWh/m<sup>2</sup>/år. Videre bygger Veidekke entreprenører Bellonahuset i Oslo hvor forventet energibruk er beregnet til 69 kWh/m<sup>2</sup>/år, som er langt under kravet for byggekklasse A (Veidekke).

Hvilken energiklasse et bygg kommer inn under finner vi i standarden NS 3031 hos Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE), (energimerking). I følge denne tabellen vil de fleste eksisterende kontorbygg få karakter mellom D og G. For å få karakter D må en ha et lavere forbruk enn 215 kWh/m<sup>2</sup>/år og for G er det ingen høyere grense. For å bygge lavenergi kontorbygg med karakter A, må energibruken være lavere enn 84 kWh/m<sup>2</sup>/år. Vedlegg 3.

I et nytt administrasjonsbygg med et kontorareal på 5105 m<sup>2</sup>, og en målsetting om å kunne ha et energiforbruk på 80 kWh/m<sup>2</sup>/år vil dette gi et energiforbruk på kroner 408 400 per år.

### 3.1.6 Forsikringskostnader

Etter samtale med TrygVesta forsikring, har vi fått oppgitt en cirka årlig forsikringspris på kroner 41 000 for nytt administrasjonsbygg. Denne prisen er stipulert ut fra noen få opplysninger om at bygget blir oppført i betong, har sprinkelanlegg og parkering i kjeller. Vi tar forbehold om at prisen kan endre seg, da vi ikke har alle nødvendige detaljer om utformingen av administrasjonsbygget. Vedlegg 4.

### 3.1.7 Kommunale avgifter

Alle bygg er forpliktet til å betale kommunale avgifter til kommunen. For næringsbygg er årsabonnement todelt, avgift på vann og avgift på avløp. Når det gjelder forbruk stipulerer vi dette ut fra enhetspris per m<sup>2</sup> på bygget, da det er vanskelig å estimere hva en bruker i m<sup>3</sup> for et nytt bygg med sparedyser i vask, toaletter osv. Vedlegg 5.

Avgift vann		2 874 kroner
Avgift avløp		2 943 kroner
Enhetspris vann per m <sup>2</sup>	11,34 kroner * 5150 m <sup>2</sup>	58 401 kroner
Enhetspris avløp per m <sup>2</sup>	11,61 kroner * 5150 m <sup>2</sup>	59 792 kroner
Totalt å betale i kommunale avgifter		124 009 kroner

Her vil det foreligge en besparelse i årsabonnement på kroner 29 081.

### 3.1.8 Vedlikehold

Selv om en har et nytt administrasjonsbygg vil en påregne vedlikeholdskostnader per år for fremtidig vedlikehold. Vi velger å benytte den samme vedlikeholdsprisen som vi har fått opplyst av enhetsleder i Bygg- og vedlikehold. Forøvrig er det uttalt fra enhetsleder og opplysninger vi har fått av Statsbygg vedrørende deres vedlikehold, at denne prisen er litt lav. For å ha et sammenligningsgrunnlag opp mot de kostnadene som eksisterer i dag, velger vi å benytte denne prisen, som er kroner100 per m<sup>2</sup>. Kontorarealet på 5150 m<sup>2</sup> vil dermed ha årlige vedlikeholdsutgifter på kroner 515 000.

Alle kostnadene vi har funnet i dette kapittelet, bruker vi i beregninger av kontantstrømmer i kapittel 3.4. I neste kapittel tar vi for oss kostnader som ikke blir tallfestet.

## **3.2 Besparelser ved nytt administrasjonsbygg**

I forrige kapittel har vi sett på byggekostnadene ved et nytt administrasjonsbygg. I dette kapitlet vil vi se på hvor Haugesund kommune kan oppnå besparelser ved å bygge nytt administrasjonsbygg, sett i forhold til nå-situasjonen. Dette er besparelser vi ikke kan tallfeste, men vi vurderer dem som viktige for helheten av oppgaven.

### **3.2.1 Universell utforming**

Kostnader knyttet opp mot universell utforming kan bli en utfordring i fremtiden, da Norge skal være universelt utformet innen år 2025. Dette beskrives også hos Miljøverndepartementet (2009) som tar opp problematikken med hvem som skal bære kostnaden knyttet til dette. Det fremkommer at det er leietakers ansvar å tilpasse seg universell utforming (miljøverndepartementet). I eldre bygg kan denne kostnaden bli svært høy, da det ikke er tilrettelagt for krav om heis, ramper, luftkrav, lydkrav, parkering, handicaptoalett i hver etasje og andre nødvendige fasiliteter (NE nyheter).

For Haugesund kommune vil dette bety at de må tilrettelegge flere bygg hvor de ikke er eiere. Disse kostnadene vil bare tjene kommunen i den grad de er leietakere. Skulle de trenge andre lokaler og må flytte, vil det være utleier som får gevinsten av oppgraderingene.

### **3.2.2 Innsparing stillinger**

Ved å samle administrasjonen i et felles bygg vil en kunne redusere årsverk ved å se på dobbeltfunksjoner. I et samlet administrasjonsbygg vil en få felles kantine, arkivtjeneste, resepsjon og andre sekretær stillinger.

For å kunne si noe om dette har vi lest ut fra rapporten til Tromsø kommune at de ser for seg en besparelse på 40 årsverk knyttet til nytt administrasjonsbygg. Vi ser videre at det ikke er mulig å kunne sammenligne kommunene helt, da Tromsø kommune har en administrasjon på 400 kontorplasser, mens Haugesund har 234 kontorplasser. For å være litt forsiktige vil vi anta at det må være en mulighet for å redusere antall årsverk med minst 5. I følge Heine Skogland koster en gjennomsnittsansatt kroner 500 000, og med en reduksjon på 5 årsverk vil dette bety at en kan spare kroner 2,5 millioner per år.

Disse årsverkene kan gå inn i andre stillinger, da flere i administrasjonen vil gå av med pensjon i de kommende årene. Dette fremkommer av Økonomiplanen 2010-2013/årsrapporten 2010 s.59 (Haugesund kommune).

### **3.2.3 IKT**

Ved et samlet administrasjonsbygg ser vi muligheter for kostnadsbesparelser når det gjelder kommunikasjon. Hvor store disse besparelsene blir per dags dato, har vi ikke fått opplyst. Vi legger dermed til grunn tidligere antakelser fra S.nr.:00/05425 hvor rådmannen uttaler at et samlet administrasjonsbygg vil gi muligheter for å redusere kommunikasjonskostnadene med kroner 500 000 per år.

### **3.2.4 Renovasjon**

Kommunale avgifter inneholder ikke renovasjon. Vi har kontaktet Øystein Hauge i Haugaland Interkommunale Miljøverk (HIM) og fått informasjon om at han mener det er mulig å spare ca 25 % på dagens renovasjonspris. Dette grunner han i at det er mer tilrettelagt for resirkulering og sortering i nye bygg og en vil fokusere mer på dette området.

### **3.2.5 Sykefravær**

Det er ikke lett å antyde at et nytt administrasjonsbygg vil redusere sykefraværet. På en annen side er det ikke umulig å tenke seg at bedre luftkvalitet, mer samlede team og en felles kultur vil kunne gi en positiv effekt i denne sammenheng.

### **3.2.6 Salg av eiendom/bygg**

Blir det aktuelt å bygge nye administrasjonsfasiliteter i Haugesund kommune, vil det åpnes en mulighet for å selge de aktuelle byggene de eier i dag. Dette gjelder Skåregaten 103 og Gamle meieriet. En kan bruke denne egenkapitalen til å investere i nytt administrasjonsbygg og en oppnår dermed lavere lånekostnader.

### **3.2.7 Forflytning i forbindelse med møtevirksomhet**

Vi ser at det foreligger mulighet for besparelser i forbindelse med forflyttelse til og fra møter i administrasjonsbyggene. Dette er spørsmål vi behandler i spørreskjemaundersøkelsen og dette vil foreligge i analysen av forskningsspørsmål 2, kapittel 4.2 s. 38.

Punktene i dette kapittelet vil vi drøfte i kapittel 6. I neste kapittel skal vi belyse noen av de organisatoriske gevinstene en kan få med et nytt administrasjonsbygg.

### **3.3 Hva kan et nytt administrasjonsbygg tilføre kommunen?**

I forrige kapittel har vi sett på gevinster med et nytt administrasjonsbygg som vi ikke kan tallfeste. I dette kapittelet skal vi belyse de organisatoriske fordelene et nytt administrasjonsbygg kan tilføre kommunen.

I en vurdering rådmannen har kommet med i en tidligere utredning av nytt administrasjonsbygg (S.nr/00/05425), har han uttalt og pekt på at:

”Lokaliseringen av de kommunale enhetene i Haugesund virker hemmende på de kommunale organisasjonene. Det er umulig å få en kompakt organisasjon når det brukes så mye ressurser til internorganisering. Ressursene i kommunen synes ikke å bli større, samtidig som oppgavene står i kø for å løses. Statelige overføringer og satsningsområder påfører kommunen ekstra utgifter uten at rammebetingelsene blir romsligere. Samtidig øker kravet til effektivitet og kvalitet som (...). Lokaliseringen av kommunens avdelinger er et hinder for denne utviklingen.”

Et nytt administrasjonsbygg kan føre til at en får en mer samlet organisasjonskultur. En vil kunne dra nytten av å kjenne ansikter på kollegaer og knytte dem opp mot de stillinger de har.

#### **3.3.1 Hvorfor valg av teamkontorer/cellekontorer?**

Teamkontorer er et uttrykk vi har hentet fra Tromsø kommune, dette er litt mer beskrivende enn åpent landskap. Teamkontorer er benyttet da dette fører til en lavere byggekostnad, samtidig som en får flere organisatoriske gevinster. Blant annet innenfor fleksibilitet av arbeidsplasser innenfor et team, hvor en lett kan forandre den fysiske plassering uten at dette fører til høyere kostnader.

Cellekontorer er et mer tradisjonelt kontor hvor kontoret er avdelt. Vi må ha en andel av denne typen kontor, selv om de er dyrere per m<sup>2</sup>. Dette fordi det i visse saker kreves anonymitet og diskresjon.

Med teamkontorer vil en ikke ha fysiske barrierer som hindrer god kommunikasjon mellom de ansatte. Dette vil være til hjelp for å unngå misforståelser, og en kan dermed være mer effektiv og samtidig mer produktiv.

I en enhet hvor de ansatte har tilnærmet komplementær kompetanse yter et team bedre enn enkeltindividene alene, fordi en deler med og lærer av hverandre (Katzenbach & Smith 2001). Det gjør det lettere å fysisk kommunisere med kollegaer når en sitter samlet og en vil kunne oppnå den beste formen for åpen kommunikasjon. Som et resultat av dette vil en innføring av teamkontorer trolig kunne redusere sykefraværet og luke bort ineffektive arbeidsrutiner. Et åpnere arbeidsmiljø kan føre til at en føler seg mer forpliktet overfor kollegaer i enheten. Dette fordi en er mer synlig og blir lagt merke til, og en kan ikke gjemme seg bak en dør. Denne åpenheten vil kunne skape større tilhørighet og samhold i organisasjonen.

### **3.3.2 Universell utforming**

Kommunen får et administrasjonsbygg som er utformet og inkluderende for alle, både innbyggerne, ansatte og øvrige brukere. Universell utforming går ut på å gjøre adkomst og bruk av bygget tilgjengelig for alle, uansett funksjonshemming (helsedirektoratet). Dette vil også bety at i en søkeprosess til en ledig stilling vil alle kunne være aktuelle kandidater, uansett behov. I nye bygg er kostnader til universell utforming inkludert i prisen.

Dette var noen av de organisatoriske gevinstene en kan oppnå med et nytt administrasjonsbygg. I neste kapittel vil vi benytte de kostnadene vi har fra kapittel 3.1 og se på driftskostnadene og lage kontantstrømmer.



### **3.4 Driftskostnader og kontantstrømmer**

I dette kapittelet skal vi beregne driftskostnader. Kontantstrømmer blir vist grafisk i to scenarioer.

#### **3.4.1 Rammebetingelser for investeringsbudsjett**

Rådmannen skriver i sin utredning (Økonomiplan 2010-2013- årsplan for 2010 s. 59) at en vil få økte leieutgifter for Skåregaten 101 og Kirkegaten 85 med kroner 2,5 millioner, og kroner 2 millioner til økt strøm, renhold, forsikring og vedlikehold, totalt kroner 4,5 millioner (Haugesund kommune). Husleien var i 2009 på kroner 7 194 474, og med en økning på kroner 2,5 millioner vil husleien i 2010 bli på kroner 9 694 474.

#### **3.4.2 Hensyn som er ivaretatt i utregningene**

Vi har en årlig prisvekst, inflasjon. Regjeringen har et inflasjonsmål hvor Norges Bank sørger for at pengepolitikken blir gjennomført med et styringsmål på 2,5 % vekt i konsumprisene. For Norges Bank er det styringsrenten som er det viktigste virkemiddelet for å sørge for en stabil og lav inflasjon (norgesbank). På grunnlag av denne sikre pengepolitikken forutsetter vi inflasjon på 2,5 % i våre kontantstrømmer.

Driftskostnadene til eksisterende bygg er opplysninger gitt av Heine Skogland. Se vedlegg 6. Postene vil ligge til grunn for kontantstrømmene og vi har funnet de samme driftspostene for et nytt administrasjonsbygg for å få rett sammenligningsgrunnlag, se 3.1 Kostnader til et nytt administrasjonsbygg s. 25. For et nytt administrasjonsbyggs driftsbudsjett vil dette si at energi, vedlikehold, kommunale avgifter og forsikring vil ha en årlig prisvekst. For det eksisterende driftsbudsjettet vil vi også ta hensyn til at husleien følger den naturlige inflasjonen i samfunnet.

De årlige avdragene på lån til nytt administrasjonsbygg blir ikke merket av inflasjonen, men kan være ømfintlige for endringer i styringsrenten, da denne styrer inflasjonen. Hvorvidt det er aktuelt med fastrente eller flytende rente på lån vil vi ikke komme inn på her. For å gi et bilde over forskjellige scenarioer, vil vi se på lån som går over 30 år og 40 år. Vi vil dele dette opp og se på en rente på 4 % og en rente på 8 %. Renten på 8 % er da inkludert et risikotillegg og er tatt med utgangspunkt i hva Finansdepartementet sier en skal ha i diskonteringsrente (NOU 1998:16 s.23).

### 3.4.3 Scenario 1

Etter å ha beregnet kontantstrøm for nytt administrasjonsbygg med 30 års nedbetalingstid og 8 % rente, gir dette en nåverdi på kroner -15 664 171. Internrenten er på 9.32 %, med et avkastningskrav på 8 %. Kontantstrøm vises i vedlegg 7.

Etter å ha beregnet kontantstrøm for nytt administrasjonsbygg med 30 års nedbetalingstid og 4 % rente, gir dette en nåverdi på kroner 29 629 519. Internrenten er på 6 %, med et avkastningskrav på 8 %. Kontantstrøm vises i vedlegg 7.

Eksisterende bygningers kontantstrøm er beregnet og vises i vedlegg 6.

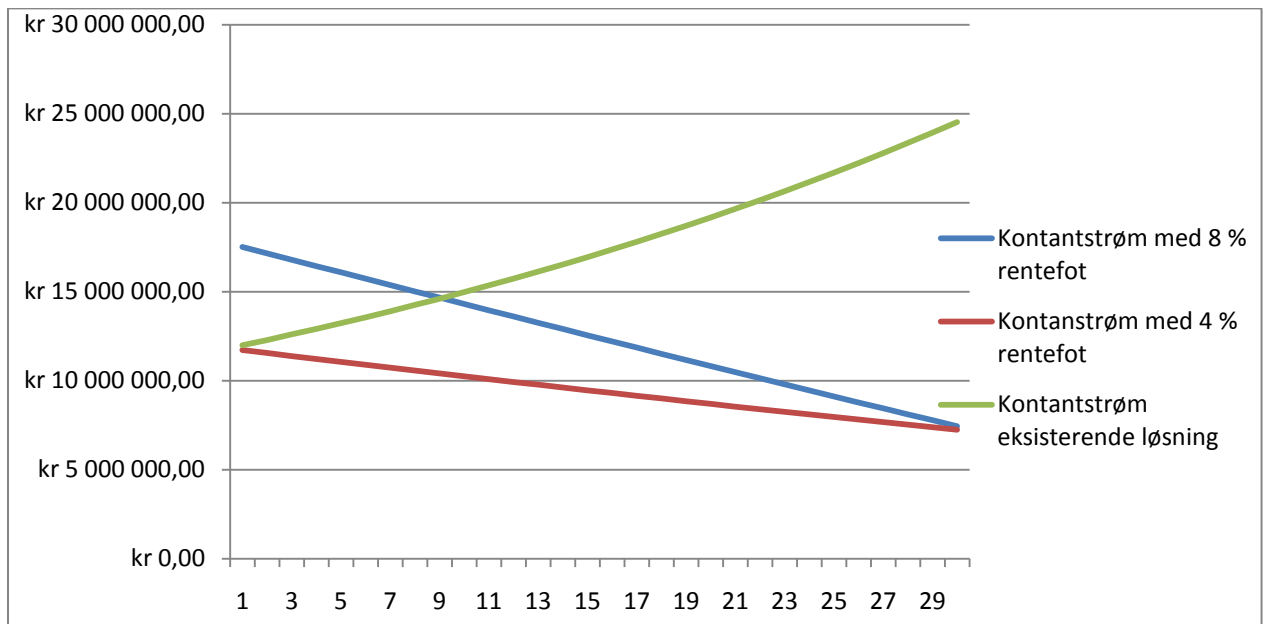


Fig. 1

I scenario 1 ser vi på kostnadene til nytt administrasjonsbygg med 4 % og 8 % rente og et perspektiv på 30 år. Dette ses opp mot kostnadene til eksisterende bygg (fig. 1).

Ut fra grafen kan vi se at investeringen med 8 % rente ikke er lønnsom før en kommer tidlig i driftsår 9 i forhold til eksisterende løsning. Hvis vi dermed ser på investeringen med 4 % rente, vil det lønne seg fra første år i forhold til eksisterende løsning. Etter våre beregninger vil det lønne seg med en rente helt opp til 6,6 %, dette gjelder både når vi ser på nåverdi og internrente. Ut fra grafen ser vi at eksisterende bygg vil ha en jevn kostnadsøkning som følge av inflasjon disse årene.

### 3.4.4 Scenario 2

Etter å ha beregnet kontantstrøm for nytt administrasjonsbygg med 40 års nedbetalingstid og 8 % rente, gir dette en nåverdi på kroner -17 343 381. Internrenten er på 9.28 %, med et avkastningskrav på 8 %. Kontantstrøm vises i vedlegg 8.

Etter å ha beregnet kontantstrøm for nytt administrasjonsbygg med 40 års nedbetalingstid og 4 % rente, gir dette en nåverdi på kroner 33 543 256. Internrenten er på 6 %, med et avkastningskrav på 8 %. Kontantstrøm vises i vedlegg 8.

Eksisterende bygningers kontantstrøm er beregnet og vises i vedlegg 6.

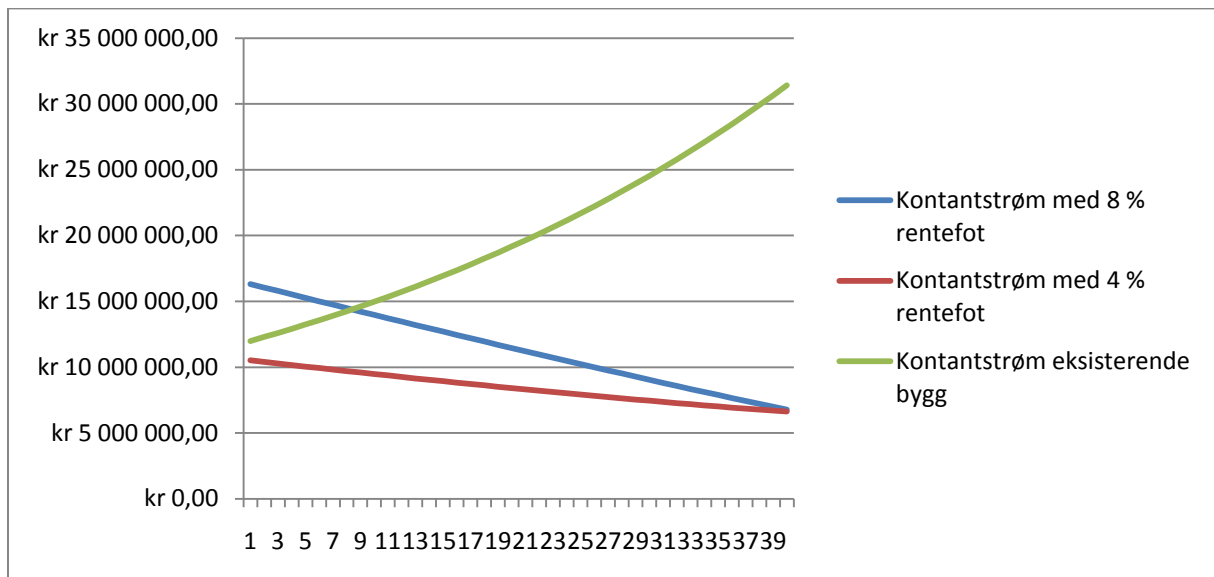


Fig. 2

I scenario 2 ser vi på kostnadene til nytt administrasjonsbygg med 4 % og 8 % rente og et perspektiv på 40 år. Dette ses opp mot kostnadene til eksisterende bygg (fig. 2).

Ut fra grafen kan vi se at investeringen med 8 % rente ikke er lønnsom før vi kommer til driftsår mellom 8 og 9 i forhold til eksisterende løsning. Hvis vi dermed ser på investeringen med 4 % rente, vil det lønne seg fra første år i forhold til eksisterende løsning. Etter våre beregninger vil det lønne seg med en rente helt opp til 6,6 %, dette gjelder både når vi ser på nåverdi og internrente. Ut fra grafen ser vi at eksisterende bygg vil ha en jevn kostnadsøkning som følge av inflasjon disse årene.

### **3.5 Delkonklusjon**

Ut fra våre beregninger vil lønnsomhet av nytt administrasjonsbygg med et serielån på 8 % rente oppnås mellom driftsår 8 og 9. En rente på 4 % vil være lønnsom fra første dag. Med en rente opp til 6,6 % vil investeringen være lønnsom fra første dag. Organisasjonsmessig vil det lønne seg og gi store fordeler med et nytt administrasjonsbygg.

Da anser vi oss ferdige med å utrede forskningsspørsmål 1, hvor vi har sett på hvordan investeringen vil påvirke driftsregnskapet til Haugesund kommune. Vi vil videre i kapittel 4 utrede forskningsspørsmål 2 og belyse hvordan nye administrasjonsfasiliteter vil påvirke de ansatte.

## 4. Forsknings spørsmål 2

Problemstillingen er hva nye administrasjonsfasiliteter vil bety for Haugesund kommune og forsknings spørsmålet er hvordan dette vil påvirke de ansatte. For å få svar på dette har vi foretatt en spørreskjemaundersøkelse. I utformingen av spørreskjemaundersøkelsen har vi lagt vekt på de eksterne mulighetene som vi har avdekket i SWOT undersøkelsen s. 15. Videre har vi vektlagt at spørreskjemaundersøkelsen skal være kortfattet og lett for de ansatte å svare på. Den ferdige spørreskjemaundersøkelsen inneholdt 11 spørsmål, hvor noen gikk direkte på de ansatte og noen som viser de ansattes hverdag knyttet opp mot forsknings spørsmål 1 og 3.

Vi har benyttet oss av Questback som et verktøy for utforming, sending, mottak og analyser av spørreskjemaundersøkelsen. Som tidligere nevnt i metode kapittelet under kvantitativ metode s. 23 bør en foreta en forundersøkelse. Vi valgte å sende den ut til et lite utvalg på 5 respondenter for å kvalitetssikre spørsmålene.

Utvalget til spørreskjemaundersøkelsen har vært ansatte som har arbeidssted på Breidablikkøyden og er tilknyttet administrasjonen. Spørreskjemaundersøkelsen ble sendt ut til 245 ansatte i Haugesund kommune. Umiddelbart etter utsending fikk vi et naturlig forfall på 13 personer og er dermed nede i et utvalg respondenter på 232. Vi har benyttet en svarfrist på 2 uker og dette er i tråd hva Johannessen et al., (2006) sier. For å komme over ønsket svarprosent på 50 % har oppdragsgiver sendt ut en påminnelse og oppfordret dem til å svare. Etter tidsfristen for undersøkelsen hadde vi oppnådd en svarprosent på 60,8 %. Nedenfor viser vi spørsmålene og svarene vi har mottatt. Spørreskjemaundersøkelsen og rapporten vises i sin helhet i vedlegg 9.

### 4.1 Spørreskjemaundersøkelse

Vi starter spørreskjemaundersøkelsen med to demografiske spørsmål, før vi går videre til hovedfokuset med undersøkelsen, for deretter å avslutte med et åpent spørsmål. Dette for å få innspill og kommentarer fra de ansatte. Vi har svarskala som vist her, med 6 alternativer.

- 1 Helt enig
- 2 Noe enig
- 3 Verken enig/uenig
- 4 Noe uenig
- 5 Helt uenig
- 6 Vet ikke

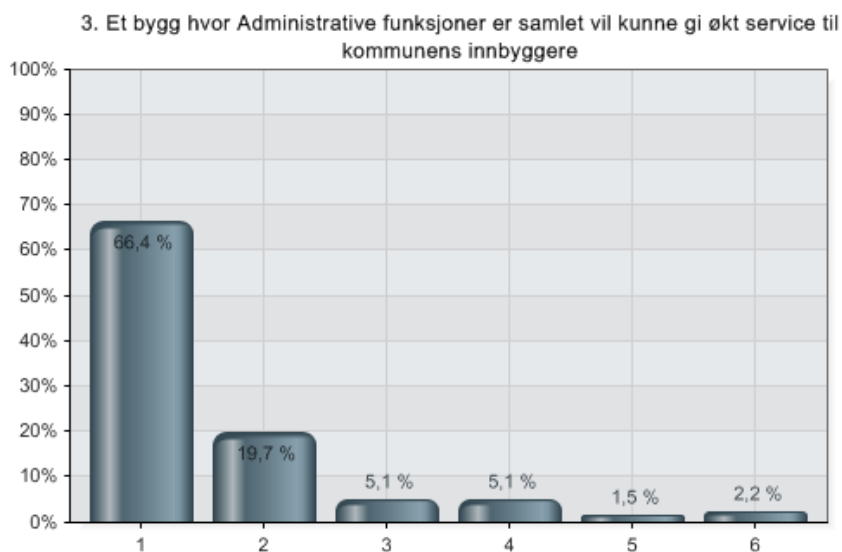
## 4.2 Analyse

Spørsmål 1: Vi starter undersøkelsen med et spørsmål angående kjønn. Resultatet av spørreskjemaundersøkelsen viser en overvekt av kvinnelige respondenter med 65,5 %.

Spørsmål 2: Er alder på respondentene. Svargruppen i alderen fra 20-29 år fikk vi svarrespons på 7,9 %. Dette gir indikasjoner om et lavt antall ansatte i denne aldersgruppen i administrasjonen. I aldersgruppen fra 30 til 59 år ligger hovedvekten av respondentene med 78,6 %. I aldersgruppen 60 og oppover er det 13,6 % respondenter, og som snart går av med pensjon.

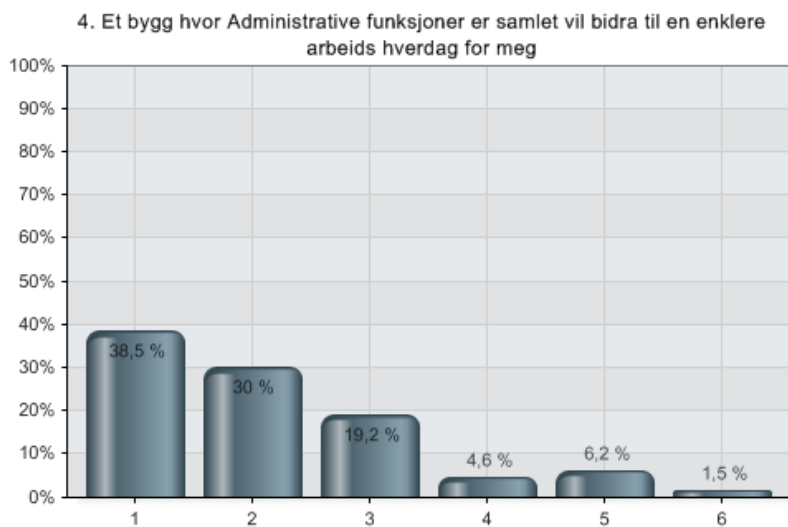
Spørsmål 1 og 2 er demografiske spørsmål og gir oss et innblikk i hvem respondentene er.

Spørsmål 3:



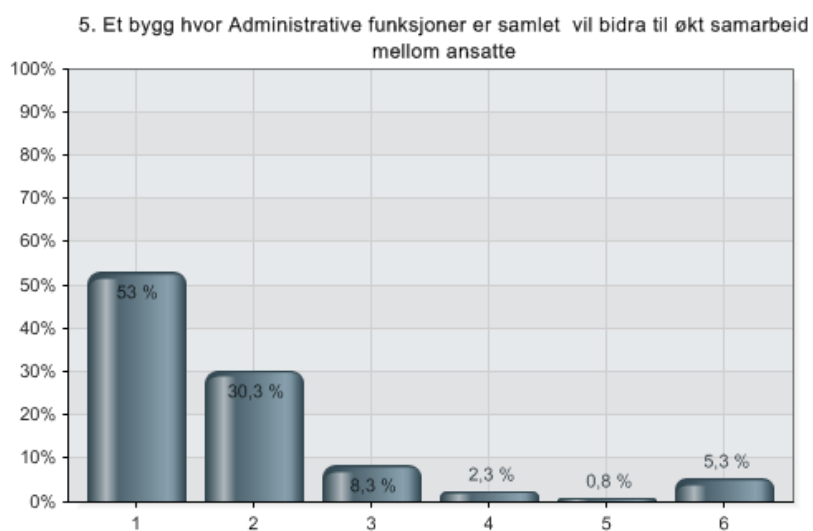
Dette viser at 88,1 % av de ansatte er helt enig eller noe enig i at med et felles administrasjonsbygg vil de kunne gi bedre service til innbyggerne.

#### Spørsmål 4:



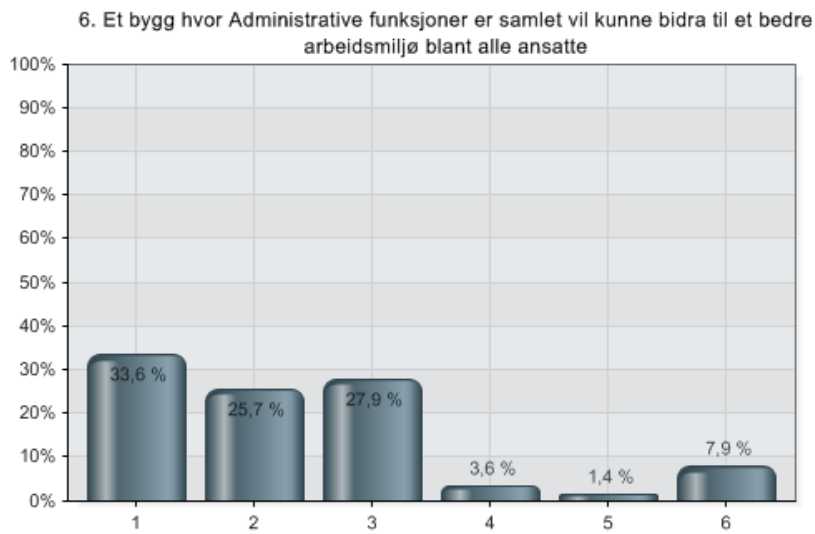
Dette bildet viser at 68,5 % av de ansatte er helt enig eller noe enig i at et nytt administrasjonsbygg vil bidra til en enklere hverdag for ansatte.

#### Spørsmål 5:



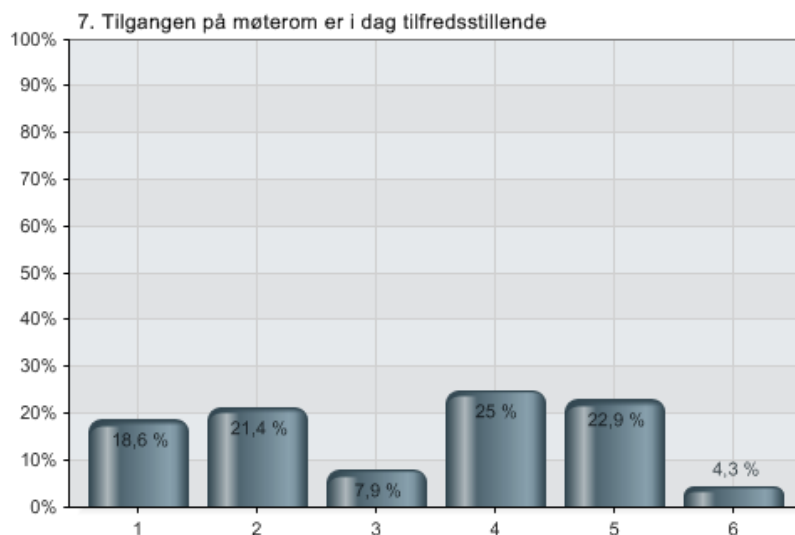
Bildet viser at 83,3 % av de ansatte er helt enig eller noe enig i at et felles administrasjonsbygg vil øke samarbeidet mellom ansatte.

### Spørsmål 6:



Dette bildet viser at 87,2 % av de ansatte er helt enig, noe enig eller verken enig/uenig i at et felles administrasjonsbygg vil gi et bedre arbeidsmiljø.

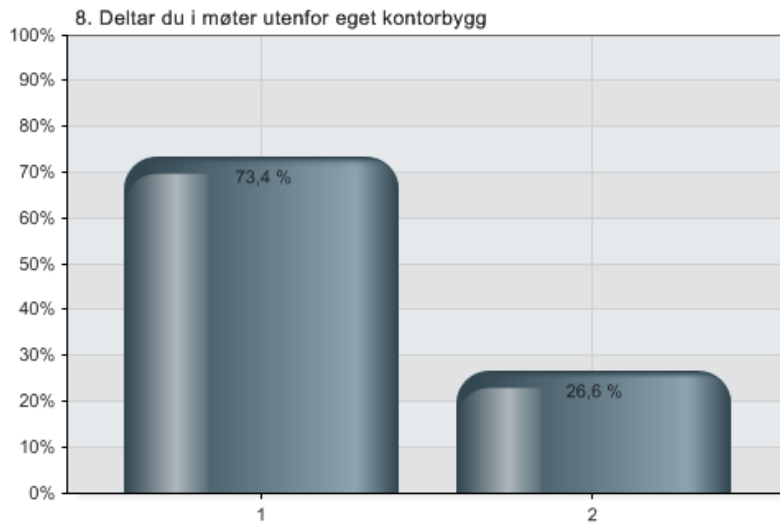
### Spørsmål 7:



Bildet viser en overvekt i retning av at tilgangen på møterom per i dag er tilfredsstillende.



### Spørsmål 8:



Bildet viser møtevirksomhet utenfor eget kontorbygg, hvor 73,4 % svarer ja og 26,6 % svarer nei.

### Spørsmål 9:

I spørsmål 9: Hvis ja, hvor mye tid bruker du per arbeidsuke i minutter på å forflytte deg, finner vi at det går bort 3170 minutter per uke som tilsvarer 52,8 timer per uke. Et årsverk i Norge er i følge Wikipedia tariffestet til 37,5 timers arbeidsuke og 5 ukers ferie, dermed vil et årsverk utgjøre ca 1750 timer (wikipedia). Dette vil si at forflytningen vedrørende møtevirksomhet utgjør ca. 2481,6 timer per år, som er 1år og 5 måneders årsverk.

### Spørsmål 10:

I spørsmål 10: Hvis du benytter bil i arbeidstiden, hvor mye tid i minutter bruker du på å finne parkering per uke? I følge respondentene brukes det 1166 minutter (19,43 timer) ukentlig på forflytning. Dette utgjør 537,21 timer per år og er under et halvt årsverk.

Spørsmål 9 og 10 vil kunne gi flere besparelser for kommunen enn de vi har omtalt under forskningsspørsmål 1, i kapittel 3.2 Besparelser ved nytt administrasjonsbygg s. 30.

Spørsmål 11 inneholder kommentarer fra ansatte. Der er kommet mange nyttige og gode synspunkter som vi bruker i problemstillingene og i drøftningen.

### **4.3 Delkonklusjon**

Vi har i forskningsspørsmål 2 benyttet oss av kvantitativ datainnsamling og utformet spørreskjemaundersøkelsen i den hensikt å få den gyldig og pålitelig. Vi har mottatt 60,8 % svar på spørreskjemaundersøkelsen og den er etter de forutsetninger som vi har satt, gyldig og reliabel.

I dette kapittelet har vi samlet inn og behandlet data, og dermed har vi utredet forskningsspørsmål 2 som belyser hvordan nye administrasjonsfasiliteter vil påvirke de ansatte. Videre vil vi i kapittel 5 utrede forskningsspørsmål 3 og se på hvilken innvirkning nytt administrasjonsbygg kan ha på innbyggerne i kommunen.

## **5. Forskningsspørsmål 3**

Problemstillingen er hva nye administrasjonsfasiliteter vil bety for Haugesund kommune og forskningsspørsmålet er hvilken innvirkning dette har på innbyggerne. Vi har foretatt et intervju med enhetsleder ved servicesenteret Morten Meland og informasjon- og webansvarlig Idar H. Pedersen. Vi stilte spørsmål om hvilke erfaringer de har med hvordan innbyggerne opplever nå-situasjonen og hvordan de tror et nytt administrasjonsbygg vil innvirke på innbyggerne. Vedlegg 10. Vi vil også bruke kommentarer fra spørreskjemaundersøkelsen. Vedlegg 9.

### **5.1 Intervju**

Etter intervju med Meland og Pedersen hvor vi stilte spørsmål om hvilke tanker og erfaringer de gjør seg om hvordan innbyggerne opplever nå-situasjonen, fremkommer det at servicesenteret er knutepunktet for de andre enhetene i Haugesund kommune. På servicesenteret har de 3 hovedfunksjoner. Disse 3 er, direkte kontakt med innbyggerne, kontakt per telefon og via e-post. Dette fungerer i dag bra da den direkte kontakten foregår ved at innbyggerne kommer inn og får hjelp eller veiledning på servicesenteret, eller eventuelt blir henvist til rett instans. For at innbyggerne skal finne den rette bygningen brukes et oversiktskart som hjelpemiddel. Se s.13. Kartet viser hvor de andre enhetene ligger. Oversiktskartet er godt synlig plassert ved inngangen til servicesenteret og det brukes aktivt.

Det fremkom i intervjuet at der muligens kan oppstå problemer når innbyggerne blir henvist ut av bygget og over i et annet bygg. Dette fordi de på servicesenteret ikke har mulighet til å følge opp om innbyggerne får den hjelpen de trenger der de blir henvist til. De har ingen kvalitetssikringssystemer som følger opp dette i dag. Pedersen kommenterte at Haugesund Rådhus kunne være spesielt vanskelig å orientere seg i. Det er lite publikumsvennlig og har ikke egen resepsjon, og det er vanskelig for en innbygger å finne frem til rett kontor. Et eksempel på det motsatte, hvor de på servicesenteret følte seg tryggere på at innbyggerne fikk hjelp der de ble henvist til, er på Bygg og vedlikeholdsenheten. Denne enheten har egen resepsjon som følger opp henvendelsen og de på servicesenteret vet dermed at innbyggerne blir ivaretatt når de kommer dit.

Telefonkontakt fungerer i dag ved at stort sett alle henvendelser går igjennom servicesenteret, hvor de setter over til andre sentralbord eller rett kontaktperson. Det kan være en mulighet for

at den som ringer kan føle at de blir sendt rundt i en ”runddans” før de treffer rett person. Stort sett fungerer dette i dag bra, da de på servicesenteret har god kontroll og innehar stor kompetanse på kommunens enheter og deres ansatte.

Det som kan være et problem for de ansatte på servicesenteret er å være oppdatert til enhver tid på hvem som er i permisjon eller har sluttet. Dette kan oppstå fordi der er tregheter i systemet og alt ikke blir fanget opp umiddelbart. En annen årsak til at dette ikke fanges opp umiddelbart, er ifølge Meland avstanden mellom enhetene i dag og mangel på daglig kontakt med kollegaer. I motsetning til dette sier han at det i dag er lett å holde kontakt med de som er lokalisert i samme bygg som servicesenteret. En ser og hilser på nyansatte, og vet hvem som er i permisjon eller har sluttet.

E-post mottas ved postmottaket og servicesenteret hvor de videresender e-posten til rett person. Dette fungerer veldig bra i dag, men det kan selvfølgelig skje at noen som er ute i permisjon eller lignende fortsatt ligger inne som kontaktperson, noe som igjen skyldes treghet i systemet.

Neste spørsmål som ble stilt til Meland og Pedersen, var om de trodde innbyggerne ville fått en annerledes opplevelse i deres kontakt med kommunen om alle enhetene hadde vært samlet i ett felles administrasjonsbygg. Når det gjelder den direkte kontakten mente de at de på servicesenteret vil se og kjenne de ansatte bedre og dermed lette samspillet mellom ansatte og de på servicesenteret. Dette vil igjen føre til at det er lettere for de på servicesenteret å gi god service til innbyggerne og unngå å sende de til feil kontor eller kontaktperson.

Meland trekker frem at de per i dag har en mye bedre kontroll og kontakt med de enhetene som er lokalisert i samme bygg som servicesenteret og at dette også kan være mulig å få til i et felles administrasjonsbygg hvor alle enhetene er samlet. Både Pedersen og Meland var enige i at et nytt felles administrasjonsbygg vil kunne bidra til bedre kontakt mellom servicesenteret og enhetene og at dette vil føre til at innbyggerne også får et bedre tilbud.

Pedersen trekker paralleller til Arendal kommune hvor de har samlet de administrative enhetene i et bygg. Her har de servicesenter som en kjerne som hjelper innbyggerne til å finne frem til rett person, som i neste omgang kommer fysisk ned i servicesenteret og henter de.

Et felles administrasjonsbygg ser de begge på som veldig positivt, da de får sikret at innbyggerne får ivaretatt sine interesser. De ser helt klar en stor fordel med et felles administrasjonsbygg for den daglige kontakten med innbyggerne.

Telefonkontakt og e-post mener de ville blitt bedre med et felles administrasjonsbygg, dette fordi ansatte kjenner hverandre bedre og kan ha kontroll på hva andre enheter gjør. Dette vil føre til at en ikke sender henvendelser fra innbyggerne til feil enhet og dermed unngår å skape irritasjon for innbyggerne. E-post er viktig og Pedersen hevder at henvendelser på e-post vil øke i fremtiden, da de unge i dag er vant med å bruke nettet for å innhente informasjon.

Pedersen og Meland uttalte også at et felles administrasjonsbygg i tilknytning til Haugesund Rådhus vil virke samlende og føre til en åpnere kommune. Alle innbyggerne vil vite hvor de skal gå og henvende seg når de trenger hjelp av kommunen. Begge hevder at et nytt administrasjonsbygg vil kunne bidra til en lettere tilgjengelighet for innbyggerne, samtidig som servicesenteret kan ivareta og ha kontroll over innbyggernes interesser. De mente at den uformelle praten over kaffi-koppen i korridoren eller i kantinen kunne bidra til bedre informasjonsflyt og samarbeid på tvers av enhetene.

## **5.2 Økt service**

I følge spørreskjemaundersøkelsen fremkommer det at 66,4 % av de spurte er helt enig og 19,7 % er noe enig i at et felles administrasjonsbygg vil øke servicenivået. I en kommentar fremkommer det at ”mange innbyggere kommer inn i vårt bygg og vi må sende de videre til ”rett” bygg”. En annen kommentar er at ”en samlet administrasjon vil også være til fordel for befolkningen”. En tredje kommentar går på dette med ”mangel på tilgjengelighet for innbyggerne, hvor innbyggerne blir sendt til forskjellige bygg som ikke er like lett å komme inn i og opp trapper, trenger et bygg med bedre orienteringsmulighet og tydelighet”.

### **5.3 Delkonklusjon**

Hovedbudskapet vi sitter igjen med etter intervju og kommentarer fra spørreskjemaundersøkelsen, er at svarene drar i samme retning. Det fremkommer tydelig at et nytt bygg med samlede administrasjonsfasiliteter vil bidra til et bedre tilbud til innbyggerne i Haugesund kommune.

Vi har nå belyst forskningsspørsmål 3 og vil videre gå over til kapittel 6. Her vil vi drøfte de tre forskningsspørsmålene opp mot problemstillingen.

## **6. Drøftning**

I dette kapitlet vil vi kommentere vurderingskriteriene til oppgaven, drøfte resultater av funnene, kritikk av undersøkelsen og til slutt konkludere.

### **6.1 Vurderingskriterier**

Vurderingskriteriene vi bruker i drøftingen blir på grunnlag av datainnsamlingen vi har foretatt vedrørende de 3 forskningsspørsmålene og knytter de opp mot teorien vi har beskrevet i kapittel 2. Ut fra den vurderingen vi gjør i drøftingen vil vi videre komme med kritikk av undersøkelsen og til slutt konkludere opp imot problemstillingen.

### **6.2 Drøftning av resultater**

For å vise den samfunnsøkonomiske lønnsomhet av en investering vil bruk av en fullstendig nytte- kostnadsanalyse verdsette alle funn i kroner og ører (NOU 1998: 16, s.11). Vi har ikke hatt mulighet til å gjennomføre oppgaven med en fullstendig nytte- kostnadsanalyse da vi har begrenset tid. Dermed har vi valgt å kalle det en investeringsanalyse, hvor vi har benyttet oss av elementene som er i nytte- kostnadsanalyse. Vi har valgt å sette opp flere rentesatser og sett på nåverdien og internrenten for å se på alternativer. Elementer tatt fra nytte- kostnadsanalysen som vi ikke viser i penger, har vi belyst gjennom organisatoriske perspektiver.

I forskningsspørsmål 1 har vi sammenlignet driftskostnadene vi har fått oppgitt av Haugesund kommune mot de nye kostnadene vi har kalkulert for et nytt administrasjonsbygg. Det fremkommer at med en rente på opptil 6,6 % vil det være lønnsomt for driftsresultatet fra dag en. Videre vil det med en rente fra 6,6 % og opp til 8 % gi et driftsoverskudd etter 8-9 år med et tidsperspektiv på 30-40 år. Med en rente på 4 % er nåverdien positiv og vi har en internrente som er under avkastningskravet. Dette underbygger ifølge teorien at investeringen er lønnsom og vil være det opptil en rente på 6,6 %.

Investeringskostnadene knyttet til administrasjonsbygget er kvalitetssikret opp mot andre lignende administrasjonsbygg som Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS har vært involvert i. Dette er Sjøfartsdirektoratet og Politihuset i Haugesund. Disse opplysningene og

sluttprisene har vi fått fra Veidekke AS som har vært hovedentreprenør for disse byggene. Vi mener på grunnlag av dette at prisene vi bruker i oppgaven er til å stole på.

I forskningsspørsmål 1 tar vi med andre besparelser som vi vet kommer hvis en bygger et nytt administrasjonsbygg, men som vi ikke tallfester. Disse punktene vil gjøre at kommunen får flere besparelser enn de vi har med i utregningen og at disse vil være med på å skape et enda større overskudd.

Vi har beregnet at strømutgiftene vil følge en inflasjon og dermed ha en prisstigning på 2,5 % årlig. I fremtiden er det ikke urealistisk å tro at vi skal opp i en mye høyere strømpris enn dette. Skal vi ligge opp mot andre europeiske land, vil kommunen kunne gjøre store besparelser på dette ved å bygge et miljøvennlig og strømbesparende administrasjonsbygg. Samtidig påpeker vi muligheter for innsparinger på IKT i 3.2.3 IKT s.30. Dette underbygges videre av en kommentar fra en respondent i spørreskjemaundersøkelsen som hevder at ”det vil kunne være mye å spare på IKT- infrastruktur og strømstyring. Vi bruker betydelig summer på å utbedre gammel IKT- infrastruktur i dag. IKT har også utfordringer knyttet til vareflyt (av og pålassing, lagerhold m. m)”.

Ut fra hvor presset kommuneøkonomien er i dag, er et nytt administrasjonsbygg et bra fremtidig tiltak for å frigjøre midler til andre oppgaver i samfunnet hvor en trenger pengene. Dette godet, et nytt administrasjonsbygg, må ikke settes opp mot andre bygg som kommunen trenger som for eksempel et nytt sykehjem, men opp mot nå-situasjonen med 7 forskjellige bygg på Breidablikkhøyden. Politisk sett vil det alltid argumenteres for å sette to velferdsgoder opp mot hverandre, men det må tas hensyn til at det per i dag er en eksisterende kostnad med gamle bygg som vil kreve en god del midler til vedlikehold og universell utforming i fremtiden. På lang sikt vil det være lønnsomt for innbyggerne med et nytt administrasjonsbygg. Se scenario 1 og 2, s.34 og 35.

Med nye administrasjonsfasiliteter som en lett kan tilpasse etter behov, vil det ved fremtidige endringer og ved teamarbeid være en smart kontorløsning med teamkontorer. I administrasjonen sitter det mennesker med komplementær kompetanse og Katzenbach & Smith (2003) hevder at disse vil yte bedre i team. Ikke minste vil de kunne dra nytte av hva Senge (2006) og Garvin (2008) sier om det å være en lærende organisasjon. Det vil være muligheter for å arbeide tettere sammen og kunne benytte hverandres kompetanse mye mer



effektivt enn hva en kan i dag. Da vil en kunne dra nytte av en felles organisasjonskultur og som Senge (2006) sier, jobbe mot en felles visjon og mål. Ut fra hva Jonassen (2006) sier om ”non-verbal” teknikker, ser vi at de åpne fysiske lokalene hvor en fysisk ser andre ansatte, øker kommunikasjonen. Dette underbygger tanken om at bruk av telefon og e-post ikke alltid er optimalt for den åpne kommunikasjonen. Dette kommer også frem i kommentarer fra spørreskjemaundersøkelsen hvor det blir uttalt at åpen kommunikasjon er en gevinst de ser vil komme med et samlet administrasjonsbygg.

Ut fra forskningsspørsmål 2 får vi kartlagt gjennom spørreskjemaundersøkelsen hva de ansatte mener om et nytt administrasjonsbygg. 68,5 % av de ansatte mener at de vil få en enklere arbeidshverdag samtidig som 83,3 % mener at de vil få til et bedre samarbeid. Dette underbygger teorier fra Kaufmann og Kaufmann (2003) som trekker inn at organisasjonskultur dreier seg mye om sosialisering. Jo tettere en kan få knyttet de ansatte sammen og skape en felles kultur, jo bedre kan en samarbeide og dra nytte av andres kompetanse. Som respondenter fra spørreskjemaundersøkelsen beskriver det: ”Det ville vært større mulighet for å arbeide i team og overlappe hverandre innen felles fagfelt” og ”tror at vi utnytte hverandres fagkompetanse mer”. Disse kommentarene underbygger også viktigheten av en lærende organisasjon.

I intervjuet med Meland og Pedersen legger de også vekt på at den kommunikasjonen som en har rundt kaffe-maskinen, pauserommet eller i korridoren, mangler. Det er mye en går glipp av på denne måten, som for eksempel diskusjoner, deling av informasjon, nettverksbygging og kultur. Dette kan vi også se ut fra teorien til Nancy M. Dixon som tar opp begrepet ”The hallways of learning” hvor hun sier at det er slike arenaer hvor ikke bare syn blir utvekslet, men hvor ny forståelse og mening blir skapt. Ved å ta i bruk teamkontorer og felles arealer vil dette føre til at kommunens ansatte får en bedre oversikt over kollegaers arbeidsplass og oppgaver.

Ut fra det demografiske spørsmålet i undersøkelsen ser vi at det er 13,8 % som er over 60 år. Dette underbygger vår påstand om at det vil foreligge muligheter for å redusere stillinger ved og ikke ansette nye når noen går av med pensjon.

Når vi leser forprosjektet til Tromsø kommune s. 40, i kapittelet som omhandler kommunikasjon, har de sett på reisetid. De har tatt utgangspunkt i beregninger som Fredrikstad

kommune har gjort i 1999 i en lønnsomhetsvurdering av deres rådhusprosjekt. Her antyder de en besparelse på cirka et årsverk ved å samle administrasjonen. Ut fra vår spørreskjemaundersøkelse finner vi at Haugesund kommune kan spare opp mot to årsverk på å samle administrasjonen. Dette kan være et høyt tall som vi kommenterer under kapittel 6.3 i kritikk av undersøkelsen s.51. Vi ser fra SWOT- analysen i kapittel 1.7 s.14 og de interne svakheter at det er manglende parkeringsmuligheter tilknyttet byggene i dag. Denne unødvendige tidsbruken vil falle bort med et nytt administrasjonsbygg med parkering i kjelleren.

I forskningsspørsmål 3 ser vi på hvor mye innbyggerne er villige til å betale for et nytt administrasjonsbygg, og det har vi tidligere slått fast er det en betaler per i dag. Et nytt administrasjonsbygg som kan gi økonomiske gevinster i fremtiden og kan føre til at administrasjonen trenger mindre budsjetter enn det en har i dag, vil være et gode for innbyggerne. Vi ser dermed at innbyggerne i følge offentlig økonomi vil flytte seg utover på kurven og få en økt nytte av et nytt administrasjonsbygg.

Vi går ut fra at innbyggerne er villige til å betale det de gjør i dag. Ser vi på situasjonen med 4 % rente, med 30 eller 40 års nedbetalingstid, vil det lønne seg med nytt administrasjonsbygg fra dag en. Med en rente på 8 %, med 30 eller 40 års nedbetalingstid vil en oppnå "break even" mellom år 8 og 9. Med renten på 4 % ser vi ut fra teori at innbyggerne vil være villig til å bygge nytt, da det ikke kommer til å koste mer enn hva det gjør i dag.

I intervjuet med servicesenteret kommer det klart frem at de ansatte på servicesenteret gjør en god jobb per i dag, men de la ikke skjul på at et nytt administrasjonsbygg vil kunne føre til at innbyggerne får en enda bedre service. Dette underbygger også det svaret vi får fra spørreskjemaundersøkelsen hvor 65,9 % sier seg helt enig og 20 % sier seg noe enig i at det vil gi en økt service til innbyggerne.

Innbyggerne vil lettere kunne finne frem i et nytt administrasjonsbygg som vil være universelt utformet og som alle kan benytte seg av uansett funksjonshemming. Videre får vi kommentarer fra spørreskjemaundersøkelsen som vedrører innbyggerne som sier at "Tilgjengelighet for innbyggerne er ikke tatt med. Blir i dag sendt mellom flere kontor som ikke er like lette å komme seg inn i, og opp trapper. Trenger også et bygg med bedre

orienteringsmulighet og tydelighet”. Dette underbygger også argumenter fra Meland og Pedersen.

Servicesenteret er et av få bygg som er universell utformet i dag. Det skaper problemer for innbyggere med spesielle behov å få tilgang til de rette enheten de har behov for. En kommentar fra spørreskjemaundersøkelsen sier at ” det er gunstig med et nytt bygg som er utformet etter universell utforming”. En annen kommentar går på at byggene ikke tilfredsstillende kravene til fremkommelighet og er lite publikumsvennlige. En respondent kommenterer at han må møte sine kunder med funksjonshemminger på servicesenteret. Ifølge intervju med Meland er det lite tilgjengelige møterom på servicesenteret og for respondenten er det da trolig at det kan ta lang tid før et møte kan finne sted.

### **6.3 Kritikk av undersøkelsen**

Sett i lys av problemstilling 1 hvor vi ser på hvordan nye administrasjonsfasiliteter vil påvirke driftsregnskapet til Haugesund kommune, kan det kritiseres at vi kun har tatt utgangspunkt i det tallmaterialet vi har fått presentert fra kommunen. Vi har ikke sjekket om disse tallene stemmer med andre kommuner som det er naturlig å sammenligne seg med. Grunnen til dette er begrensningen i tid og størrelsen på oppgaven. Vi har derimot satt kostnadene til nytt administrasjonsbygg opp mot lignende prosjekter i privat sektor, som for eksempel kontorlokalene til Sjøfartsdirektoratet og Politihuset i Haugesund. De tallene vi har lagt til grunn stemmer med byggekostnaden deres.

Ut fra forskningsspørsmål 2 hvor vi ser på hva nye administrasjonsfasiliteter har å si for ansatte i Haugesund kommune, ser vi at spørsmål 9 i spørreskjemaundersøkelsen kunne misforstås av respondentene. Her burde vi presisert at dette spørsmålet kun gjaldt møtevirksomhet i enhetene på Breidablikkhøyden, og ikke møter som finner sted andre steder i og utenfor kommunen. Vi har sammenlignet resultatene fra våre respondenter mot Fredrikstad kommune som har anslått cirka et tapt årsverk med forflytninger. Ut fra dette kan vi tolke at vårt tall er litt høyt, se kapittel 6.2 s.50. Et annet moment vi oppdaget ut fra svarene vi mottok, er at noen få respondenter ikke er lokalisert på Breidablikkhøyden. Disse burde ikke blitt spurt i spørreskjemaundersøkelsen da de ikke er med i utvalget av respondenter vi er interessert i.

I forskningsspørsmål 3 spør vi om hvordan nye administrasjonsfasiliteter i Haugesund kommune vil virke inn på innbyggerne i kommunen. For å få mer tyngde i svarene burde vi foretatt en spørreskjemaundersøkelse blant innbyggerne i Haugesund kommune. Dette er en problemstilling som det kunne vært skrevet en bacheloroppgave om alene, derfor har vi sett at med vår begrensning i tid og vårt hovedfokus på forskningsspørsmål 1, kun får frem enkelte synspunkter på emnet gjennom intervjuer med personer på servicesenteret og kommentarer fra ansatte i spørreskjemaundersøkelsen.

## **6.4 Konklusjon**

Problemstillingen er hva vil nye administrasjonsfasiliteter bety for Haugesund kommune, og vi vil dermed konkludere ut fra de opplysningene vi har tilegnet oss gjennom denne oppgaven.

Alle tre forskningsspørsmålene gir svar som går i samme retning. Investeringen i nytt administrasjonsbygg er lønnsomt fra første dag med en rente på opptil 6,6 % og et tidsperspektiv på 30 og 40 år. De ansatte ser klare fordeler med et nytt administrasjonsbygg hvor de kan oppnå økt samarbeid på tvers av enhetene, få en felles organisasjonskultur, en enklere arbeidshverdag og et bedre arbeidsmiljø. Innbyggerne vil dra nytte av investeringen ved at det frigis midler i kommuneøkonomien som kan brukes til andre goder samtidig som de vil dra nytte av den organisatoriske forbedringen til de ansatte. Innbyggerne vil få et administrasjonsbygg som vil virke samlende og gi en helhetlig oversikt over kommunens tilbud og tjenester. Vi kan dermed anbefale at Haugesund kommune utreder denne investeringen videre.

## 7. Litteraturliste

Bredesen, I. (2005). *Investering og finansiering* (3 utg. ed.). Oslo: Gyldendal akademisk.

Garvin, D. A., Edmondson, A. C. & Gino, F. (2008). Is yours a learning organization?  
*Harvard Business Review*, (86)3, 109-116.

Haugesund kommune (2009). *Billedserier* [Om kommunen]. Hentet 11. mars 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/ulike-fotoserier/bybilder-fra-haugesund-sentrum-article7831-2008.html>

Haugesund kommune (2009). *Organisasjonskart*. Hentet 3. februar 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/organisasjonskart/category2280.html>

Haugesund kommune (2009). *Personal og organisasjonsenheten*. Hentet 3. februar 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/personal-og-organisasjonsenheten/category1828.html>

Haugesund kommune (2009). *Økonomienheten*. Hentet 3. februar 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/oekonomienheten/category1827.html>

Haugesund kommune(2009). *Organisasjonen*. Hentet 3. februar 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/ikt-og-arkivenheten/category1829.html>

Haugesund kommune(u.å.). *Resultatenheter*. Hentet 3.februar 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/resultatenheter/category841.html>

Haugesund kommune(u.å.). *Om kommunen*. Hentet 3. februar 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/byvaapenet/category269.html>

Haugesund kommune(u.å.). *Organisasjonen*. Hentet 3. februar 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/organisasjon/category204.html>

Haugesundkommune(u.å.). *Om kommunen*. Hentet 3. februar 2010 fra  
<http://www.haugesund.kommune.no/historie/category277.html>

Helsedirektoratet (2005). *Universell utforming* [Deltasenteret]. Hentet 4. mars 2010 fra [http://www.helsedirektoratet.no/deltasenteret/universell\\_utforming/universell\\_utforming\\_5973](http://www.helsedirektoratet.no/deltasenteret/universell_utforming/universell_utforming_5973)

Hennestad, B. W., Revang, Ø., & Strønen, F. H. (2006). *Endringsledelse og ledelsesendring*. Oslo: Universitetsforlaget.

Johannessen, A., Kristoffersen, L., & Tufte, P. A. (2006). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (3 utg. ed.). Oslo: Abstrakt forlag.

Jonassen, J. R. (2006). *Håndbok i teamledelse og fasilitering*. Haugesund: S.N.

Katzenbach, J. R. & Smith, D. K. (2001). *The discipline of teams: A mindbook-workbook for delivering small group performance*. New York: John Wiley & Sons.

Kaufmann, G., & Kaufmann, A. (2003). *Psykologi i organisasjon og ledelse* (3 utg. ed.). Bergen: Fagbokforlaget.

Kommuneloven (1992). *Lov om kommuner og fylkeskommuner av 25. september 1992 nr. 107*. Hentet 4. mai 2010 fra <http://lovdata.no/all/tl-19920925-107-010.html>

Miljøverndepartementet (2010). *Universell utforming kan bli advokatmat* [Tema- Bygninger og anlegg]. Hentet 26. februar 2010 fra <http://www.universell-utforming.miljo.no/artikkel.shtml?id=1230>

Miljøverndepartementet(u.å.). *Norge universelt utformet 2025* [Handlingsplan 2009-2013]. Hentet 26. februar 2010 fra [http://www.universell-utforming.miljo.no/kategori.shtml?cat\\_id=34](http://www.universell-utforming.miljo.no/kategori.shtml?cat_id=34)

Morland, K. (Ed.). (1998). *Haugesund kommunale administrasjon* (1st ed.). Haugesund: Haugesund trykk og offset.

NE nyheter(2007). *Universell utforming er leietakers ansvar*. Hentet 26. februar 2010 fra <http://ne.no/32475>

Norges Bank (u.å.). *Pengepolitikk i Norge* [Prisstabilitet]. Hentet 5. mars 2010 fra [http://www.norges-bank.no/templates/section\\_252.aspx](http://www.norges-bank.no/templates/section_252.aspx)

NOU 1998:16 (1998). *Nytte- kostnadsanalyser: Veiledning i bruk av lønnsomhetsvurderinger i offentlig sektor*. Oslo: Statens forvaltningstjeneste, Statens trykning.

NOU 1997:27 (1997). *Nytte- kostnadsanalyser: Prinsipper for lønnsomhetsvurderinger i offentlig sektor*. Oslo: Statens forvaltningstjeneste, Statens trykning.

Prosjektgruppen/Rådmannen (2001). Forprosjekt Rådhuskvartalet (S. nr: 48/00). Tromsø kommune.

Rosen, H. S., & Gayer, T. (2008). *Public finance* (8th ed.). Boston: McGraw-Hill.

Rådmann Dahle O.H.(2009) Økonomiplan 2010 – 2013 / Årsbudsjett 2010 [Elektronisk versjon] Haugesund kommunes økonomiplan, 59.

Rådmann Lund B. (2000). *Nytt administrasjonsbygg*(S.nr:00/05425). Haugesund kommune.

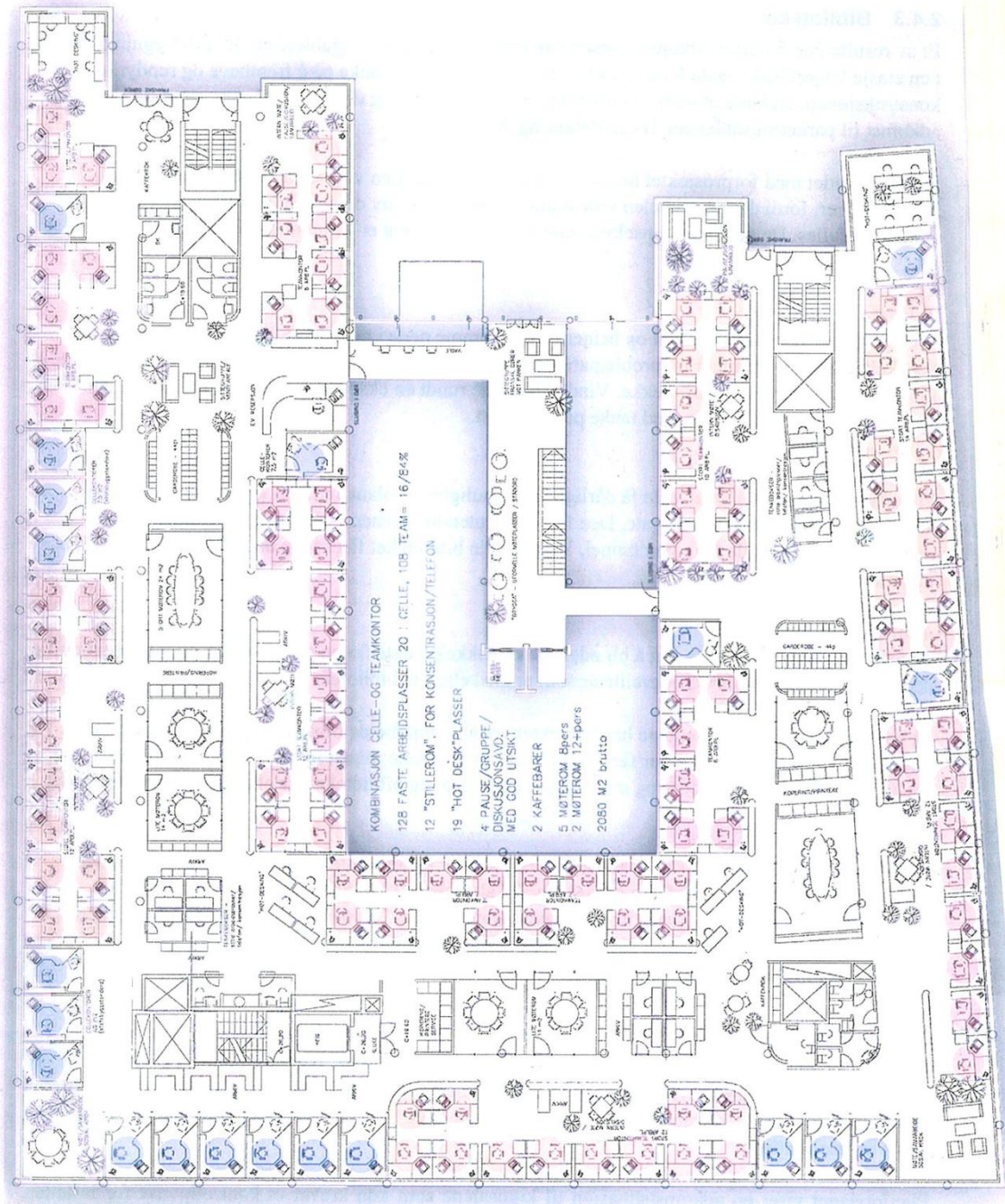
Sending, A., Tangenes, T. & Gjønnnes, S. H.,(2007). *Driftsregnskap og budsjettering: økonomi- og virksomhetsstyring*. Bergen: Fagbokforlaget.

Senge, P. (2006). *The fifth discipline: The art & practice of the learning Organisation*. London: Random House.

Vormedal, T. I. (Ed.). (2006). *Den italienske drømmen* (1st ed.). Haugesund: Vormedal forlag.

Wikipedia (u.å.). *Årsverk*. Hentet 9. april 2010 fra <http://no.wikipedia.org/wiki/%C3%85rsverk>

# Vedlegg 1: Bilde av teamkontorer



Figur 1 Forslag til kontoretasje med 80 % teamkontor og 20 % cellekontor.





## **Vedlegg 2: Kalkulasjonspris Brekke Helgeland Brekke AS**

**Fra:** Stein Jarle Helgeland Ny kontakt

**Til:** Hilde-Gunn Utbjo <127591@studpost.hsh.no>

**Tittel: Re: Vedrørende priser til bachelor oppgave**

**Dato:** 2010-02-16 11:05

Hei

Her er våre tall for et generelt kontorbygg:

Kontorbygg med bare cellekontorer: Ca 30-35 m2 pr. arbeidstaker.  
Kontorbygg med bare landskap: Ca 20-25 m2 pr. arbeidstaker.  
Kommunen har krav på 1 p-plass pr. 100 m2 bruksareal. Hver bil trenger 25 m2.

Pris for kontorbygg i dag er ca 25-28.000,- kr/m2 (bruttoarealer)  
inkl. mva. Parkeringsgarasjer halv pris.

Vennlig hilsen

Stein Jarle Helgeland  
Arkitektkontoret BREKKE HELGELAND BREKKE AS  
Boks 29  
5501 HAUGESUND  
Tlf: 52 70 08 14  
Mob: 916 13 747

## Vedlegg 3: Klassing av strømbruk

### Karakterskalaen i energiattesten

13.10.2009 | 08:30

Fra 1. juli 2010 blir det obligatorisk for alle som skal omsette boliger og bygninger å ha en energiattest. Energiattesten vil inneholde både et energimerke og et oppvarmingsmerke. I energimerket vil man få karakter fra A til G på bakgrunn av beregnet levert energi. Oppvarmingsmerket rangerer boligen eller bygningen etter hvilket oppvarmingssystem som er installert.

Karakterskalaen er ikke en del av forskriften og kan bli endret når NVE mener det er behov for det. For å gi et mer konkret bilde av den kommende ordningen vil vi nedenfor presentere hvordan karakterene settes.

### Energimerkeskalaen

Energimerket er et resultat av beregnet levert energi til boligen eller bygningen. Hvordan beregningen skjer er fastsatt i standarden NS 3031.

Tabellen nedenfor viser sammenhengen mellom beregnet levert energi pr. kvadratmeter og energimerke for de ulike bygningskategoriene.

For eksempel må en enebolig ha lavere energibehov enn 158 kWh pr. kvm oppvarmet areal for å få karakteren C. Et kontorbygg må tilsvarende ha lavere energibehov enn 168 kWh pr. kvm for å få samme karakter.

Skalaen går fra A til G, og er laget slik at en bygning som er bygget etter minimumskravene i de nye byggeforskriftene, og ikke benytter solenergi eller varmepumpe til oppvarming, normalt vil oppnå karakteren C. For å få en B må bygningen ha en høyere energistandard, noe som betyr installasjon av varmepumpe eller solenergi til oppvarming og/eller bedre isolasjon og vinduer enn kravene i byggeforskriftene. For å få energimerke A må normalt alle disse tiltakene være gjennomført. Dette betyr også at de aller fleste eksisterende bygninger vil få karakterer mellom D og G.

NVE understreker at det kan bli endringer i disse skalaene frem til lansering av ordningen.

Bygningskategori	Levert Energi						
	A	B	C	D	E	F	G
	Lavere enn	Lavere enn	Lavere enn	Lavere enn	Lavere enn	Lavere enn	Lavere enn
	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	kWh/m <sup>2</sup>
Småhus	79	118	158	231	305	458	Ingen grense
Boligblokker	67	100	134	184	235	353	Ingen grense
Barnehager	90	135	180	228	276	414	Ingen grense
Kontorbygg	84	126	168	215	263	395	Ingen grense
Skolebygg	79	118	158	208	259	389	Ingen grense
Universitets- og høyskolebygg	95	143	191	240	289	434	Ingen grense
Sykehus	179	268	358	416	475	713	Ingen grense
Sykehjem	136	203	271	328	384	576	Ingen grense
Hoteller	135	202	269	321	373	560	Ingen grense
Idrettsbygg	109	164	218	272	325	488	Ingen grense
Forretningsbygg	129	194	258	309	360	540	Ingen grense
Kulturbygg	105	158	210	256	302	453	Ingen grense
Lett industri, verksteder	106	159	212	270	329	494	Ingen grense

Basert på nivå  
for TEK 2007

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Drammensveien 211, Postboks 5091 Majorstua, 0301 Oslo **Telefon** 22 95 95 95 **E-post** nve@nve.no

## Vedlegg 4: Forsikringskostnader

**Fra:** Solveig Østrem Helgeland <127645@studpost.hsh.no> [Ny kontakt](#)

**Til:** [gerd.rodne@trygvesta.no](mailto:gerd.rodne@trygvesta.no)

**Tittel:** Forespørsel ang bedriftsforsikring til Bacheloroppgave

**Dato:** 2010-03-05 11:12

Hei og takk for hyggelig samtale

Vi skriver en bacheloroppgave for Haugesund Kommune ang nytt "Rådhus" hvor flere kommunale enheter samles i et nytt kontorbygg. Dette kontorbygget er 5150 m<sup>2</sup>, bygges i stål/betong, med sprinkelanlegg, skal inneholde 234 kontorer (celle og åpent landskap), kantine, møterom, skal være miljøvennlig, siste innen energisparing, parkeringshus i kjeller, og ellers det du måtte komme på. Hva blir forsikringsprisen på nytt bygg?

Per idag betales det kr 53 000 i året, og det er på gamle bygg.

På forhånd takk for hjelpen

Mvh Solveig Ø. Helgeland

**E-post 178 av 183 ( Besvart )**     [Svar](#)  [Svar til alle](#)  [Videresend](#)  [Slett](#)  [Flytt](#)

**Fra:** [gerd.rodne@trygvesta.no](mailto:gerd.rodne@trygvesta.no) [Ny kontakt](#)

**Til:** Solveig Østrem Helgeland <127645@studpost.hsh.no>

**Tittel:** Re: Re: Forespørsel ang bedriftsforsikring til Bacheloroppgave

**Dato:** 2010-03-09 10:55

Kr. 41.000,-

Vennlig hilsen

**Gerd Rødne**

Bedriftskonsulent

Telefon: 52731057 - Mobil: 99445996 - Fax: 55261399

Få oversikt over forsikringene dine på internett: [privat](#) - [bedrift](#)

TrygVesta - Bedrift Norge - Smedasundet 91 - 5527 HAUGESUND



Please consider the environment before printing this email

From: Solveig Østrem Helgeland <127645@studpost.hsh.no>

## Vedlegg 5: Kommunale avgifter

PRISLISTE TEKNISK DRIFTSENHET	Ar 2010 eks.mva.	Ar 2010 inkl.mva.
<b>Vann og avløp</b>		
<b>Årsabonnement bolig/fritidsbolig/leilighet</b>		
vann - bolig	kr 477,00	kr 596,25
avløp - bolig	kr 489,00	kr 611,25
<b>Årsabonnement Næring</b>		
vann - næringsenhet	kr 2 299,00	kr 2 873,75
avløp - næringsenhet	kr 2 354,00	kr 2 942,50
<b>Enhetspris</b>		
Enhetspris vann pr m3/m2	kr 9,07	kr 11,34
Enhetspris avløp pr m3/m2	kr 9,29	kr 11,61
Vannsalg		
<b>MÅLERLEIE</b>		
Målerleie 1 (tom. 25mm)	kr 110,00	kr 137,50
Målerleie 2 (26-50mm)	kr 123,00	kr 153,75
Målerleie 3 (51-150mm)	kr 218,00	kr 272,50
Målerleie 4	kr 75,00	kr 93,75
Målerleie variabel	kr 328,00	kr 410,00

## Vedlegg 6: Driftskostnader eksisterende bygg

	Areal	Kontor plasser	Møterom	Energi forbruk kroner	Kommunale avgifter kroner	Husleie kroner	Forsikring kroner	Vedlikehold kroner (100 kr/m <sup>2</sup> )
Rådhuset	4171	63		579 183,00	55 713,00	0,00	23 640,00	417 100,00
Kirkegata 85	2513	66	5	291 650,00	45 800,00	2 640 000,00	17 640,00	251 300,00
Kirkegata 95	860	18	1	129 612,00	3 200,00	656 703,00	0,00	0,00
Skåregata 101	2400	30		515 569,00	71 041,00	2 801 632,00	19 900,00	240 000,00
Skåregata 103	1280	40	1	272 911,00	42 244,00	0,00	8 545,00	128 000,00
meieriet	520	17	1	125 658,00	15 957,00	0,00	6 830,00	52 000,00
Markedet	710			58 822,00	0,00	1 046 619,00	0,00	0,00
Haraldsgata90	160			0,00	0,00	49 520,00	0,00	0,00
<b>Sum</b>	<b>12614</b>	<b>234</b>	<b>8</b>	<b>1 973 405,00</b>	<b>233 955,00</b>	<b>7 194 474,00</b>	<b>76 555,00</b>	<b>1 088 400,00</b>
<b>Sum Kr. Total</b>								<b>10 566 789,00</b>
Areal	8283		Strøm	1 394 222,00				
strøm per areal	168,323313							

## Vedlegg 7: Kontantstrøm scenario 1

### Scenario 1

#### Nytt bygg med låneramme på 30 år og rente på 8%

ÅR	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	30
<b>Avdrag lån</b>	kr 145 000 000,00	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33
<b>Lånerente</b>	kr -11 600 000,00	kr -11 213 333,33	kr -10 826 666,67	kr -10 440 000,00	kr -10 053 333,33	kr -9 666 666,67	kr -9 280 000,00	kr -8 893 333,33	kr -8 893 333,33	kr -8 506 666,67	kr -8 120 000,00	kr -866 666,67
<b>Årlige avdrag</b>	kr -16 633 333,33	kr -16 046 666,67	kr -15 660 000,00	kr -15 273 333,33	kr -14 886 666,67	kr -14 500 000,00	kr -14 113 333,33	kr -13 726 666,67	kr -13 340 000,00	kr -12 953 333,33	kr -12 566 666,67	kr -5 220 000,00
<b>Energi utgifter per år</b>	kr -408 400,00	kr -418 610,00	kr -429 075,25	kr -439 802,13	kr -450 797,18	kr -462 067,11	kr -473 618,79	kr -485 459,26	kr -497 595,74	kr -510 035,64	kr -522 875,78	kr -835 752,78
<b>Vedlikehold per år</b>	kr -515 000,00	kr -527 875,00	kr -541 071,88	kr -554 598,67	kr -568 463,64	kr -582 675,23	kr -597 242,11	kr -612 173,16	kr -627 477,49	kr -643 164,43	kr -660 250,00	kr -1 053 899,81
<b>Kommunale avgifter per år</b>	kr -124 009,00	kr -127 109,23	kr -130 286,96	kr -133 544,13	kr -136 882,73	kr -140 304,80	kr -143 812,42	kr -147 407,73	kr -151 092,92	kr -154 870,25	kr -158 743,78	kr -253 772,93
<b>Forsikring per år</b>	kr -41 000,00	kr -42 025,00	kr -43 075,63	kr -44 152,52	kr -45 256,33	kr -46 387,74	kr -47 547,43	kr -48 736,12	kr -49 954,52	kr -51 203,38	kr -52 492,70	kr -83 902,70
<b>Kontantstrøm</b>	kr 145 000 000,00	kr -17 521 742,33	kr -17 162 285,89	kr -16 803 509,71	kr -16 445 430,78	kr -16 088 066,55	kr -15 731 434,88	kr -15 375 554,09	kr -15 020 442,94	kr -14 666 120,68	kr -14 312 607,03	kr -7 447 328,23
<b>Nåverdi</b>	kr -15 664 171,16											
<b>Interrente, avkast.krav 8 %</b>												

#### Nytt bygg med låneramme 30 år og rente på 4 %

ÅR	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	30
<b>Avdrag lån</b>	kr 145 000 000,00	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33	kr -4 833 333,33
<b>Lånerente</b>	kr -5 800 000,00	kr -5 606 666,67	kr -5 413 333,33	kr -5 220 000,00	kr -5 026 666,67	kr -4 833 333,33	kr -4 640 000,00	kr -4 446 666,67	kr -4 253 333,33	kr -4 060 000,00	kr -3 866 666,67	kr -193 333,33
<b>Årlige avdrag</b>	kr -10 633 333,33	kr -10 440 000,00	kr -10 246 666,67	kr -10 053 333,33	kr -9 860 000,00	kr -9 666 666,67	kr -9 473 333,33	kr -9 280 000,00	kr -9 086 666,67	kr -8 893 333,33	kr -8 700 000,00	kr -5 026 666,67
<b>Energi utgifter per år</b>	kr -408 400,00	kr -418 610,00	kr -429 075,25	kr -439 802,13	kr -450 797,18	kr -462 067,11	kr -473 618,79	kr -485 459,26	kr -497 595,74	kr -510 035,64	kr -522 875,78	kr -835 752,78
<b>Vedlikehold per år</b>	kr -515 000,00	kr -527 875,00	kr -541 071,88	kr -554 598,67	kr -568 463,64	kr -582 675,23	kr -597 242,11	kr -612 173,16	kr -627 477,49	kr -643 164,43	kr -660 250,00	kr -1 053 899,81
<b>Kommunale avgifter per år</b>	kr -124 009,00	kr -127 109,23	kr -130 286,96	kr -133 544,13	kr -136 882,73	kr -140 304,80	kr -143 812,42	kr -147 407,73	kr -151 092,92	kr -154 870,25	kr -158 743,78	kr -253 772,93
<b>Forsikring per år</b>	kr -41 000,00	kr -42 025,00	kr -43 075,63	kr -44 152,52	kr -45 256,33	kr -46 387,74	kr -47 547,43	kr -48 736,12	kr -49 954,52	kr -51 203,38	kr -52 492,70	kr -83 902,70
<b>Kontantstrøm</b>	kr 145 000 000,00	kr -11 721 742,33	kr -11 555 619,23	kr -11 390 176,37	kr -11 225 430,78	kr -11 061 399,88	kr -10 898 101,55	kr -10 735 554,09	kr -10 573 776,27	kr -10 412 787,35	kr -10 252 607,03	kr -7 233 994,89
<b>Nåverdi</b>	kr 29 629 519,09											
<b>Interrente, avkast.krav 8 %</b>												

## Vedlegg 7: Kontantstrøm scenario 1

### Scenario 1

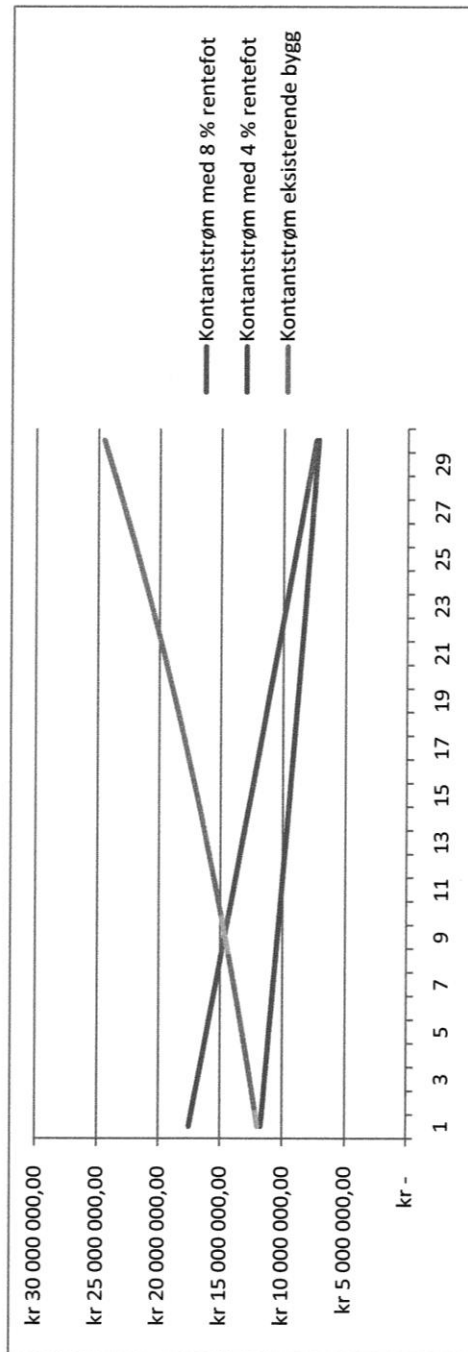
#### Eksisterende bygginger på 30 år

ÅR	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	30						
<b>Årlige leieutgifter</b>	kr	-9 694 474,00	kr	-9 896 835,85	kr	-10 185 256,75	kr	-10 700 885,37	kr	-11 242 617,69	kr	-11 811 775,21	kr	-12 107 060,59	kr	-19 888 843,28		
<b>Energi utgifter per år</b>	kr	-1 394 222,00	kr	-1 429 077,55	kr	-1 464 804,49	kr	-1 538 960,22	kr	-1 577 434,22	kr	-1 616 870,08	kr	-1 657 291,83	kr	-1 741 192,23	kr	-2 853 146,21
<b>Vedlikehold per år</b>	kr	-671 300,00	kr	-688 082,50	kr	-705 384,56	kr	-740 989,59	kr	-759 514,33	kr	-778 502,19	kr	-797 964,75	kr	-838 361,71	kr	-1 373 753,28
<b>Kommunale avgifter per år</b>	kr	-178 242,00	kr	-182 698,05	kr	-187 865,50	kr	-196 745,82	kr	-201 664,46	kr	-206 706,07	kr	-211 873,73	kr	-217 170,57	kr	-222 599,83
<b>Forsikring per år</b>	kr	-52 915,00	kr	-54 237,88	kr	-55 593,82	kr	-58 408,26	kr	-59 868,47	kr	-61 365,18	kr	-62 899,31	kr	-64 471,79	kr	-66 083,58
<b>Kontantstrøm</b>	kr	-11 991 153,00	kr	-12 290 931,83	kr	-12 598 205,12	kr	-13 235 989,25	kr	-13 566 888,99	kr	-14 253 712,74	kr	-14 610 055,56	kr	-14 975 306,95	kr	-24 538 784,16

#### Scenario med 30 års løpetid

ÅR	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	30						
<b>Årlige utgifter scenario 1, 8 %, 30 år</b>	kr	17 521 742,33	kr	17 162 286,89	kr	16 803 509,71	kr	16 445 430,78	kr	15 731 434,88	kr	15 020 442,94	kr	14 666 120,68	kr	14 312 607,03	kr	7 447 328,23
<b>Årlige utgifter scenario 2, 4 %, 30 år</b>	kr	11 721 742,33	kr	11 555 619,23	kr	11 390 176,37	kr	11 225 430,78	kr	10 898 101,55	kr	10 735 554,09	kr	10 573 776,27	kr	10 412 787,35	kr	7 253 994,89
<b>Årlige utgifter plus 2,5 % index</b>	kr	11 991 153,00	kr	12 290 931,83	kr	12 598 205,12	kr	12 913 160,25	kr	13 235 989,25	kr	13 566 888,99	kr	13 906 061,21	kr	14 253 712,74	kr	14 975 306,95

De ulike scenarioene viser vi i dette diagrammet.



## Vedlegg 8: Kontantstrøm scenario 2

### Senario 2

#### Nytt bygg med låneramme på 40 år og rente på 8%

År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	40
<b>Avdrag lån</b>	kr 145 000 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00
<b>Lånerente</b>	kr -11 600 000,00	kr -11 310 000,00	kr -10 790 000,00	kr -10 220 000,00	kr -9 600 000,00	kr -8 860 000,00	kr -8 000 000,00	kr -7 040 000,00	kr -5 980 000,00	kr -4 820 000,00	kr -3 560 000,00	kr -2 200 000,00
<b>Årlige avdrag</b>	kr -15 225 000,00	kr -14 935 000,00	kr -14 645 000,00	kr -14 355 000,00	kr -14 065 000,00	kr -13 775 000,00	kr -13 485 000,00	kr -13 195 000,00	kr -12 905 000,00	kr -12 615 000,00	kr -12 325 000,00	kr -12 035 000,00
<b>Energi utgifter per år</b>	kr -408 400,00	kr -418 610,00	kr -429 075,25	kr -439 802,13	kr -450 797,18	kr -462 067,11	kr -473 618,79	kr -485 459,26	kr -497 595,74	kr -510 035,64	kr -522 877,49	kr -536 020,00
<b>Vedlikehold per år</b>	kr -515 000,00	kr -527 875,00	kr -541 071,88	kr -554 598,67	kr -568 463,64	kr -582 675,23	kr -597 242,11	kr -612 173,16	kr -627 477,49	kr -643 164,43	kr -659 242,11	kr -675 719,75
<b>Kommunale avgifter per år</b>	kr -124 005,00	kr -127 109,23	kr -130 286,96	kr -133 544,13	kr -136 882,73	kr -140 304,80	kr -143 812,42	kr -147 407,73	kr -151 089,92	kr -154 867,25	kr -158 741,70	kr -162 713,41
<b>Forsikring per år</b>	kr -41 000,00	kr -42 025,00	kr -43 075,63	kr -44 152,52	kr -45 256,33	kr -46 387,74	kr -47 547,43	kr -48 736,12	kr -49 954,52	kr -51 203,38	kr -52 492,92	kr -53 822,73
<b>Kontantstrøm</b>	kr 145 000 000,00	kr -16 313 409,00	kr -16 050 619,23	kr -15 788 509,71	kr -15 527 097,45	kr -15 266 999,88	kr -15 006 494,88	kr -14 747 220,75	kr -14 488 776,27	kr -14 231 120,68	kr -13 974 273,70	kr -13 717 020,00
<b>Nåverdi</b>	kr -17 343 361,95											
<b>Internrente, avkast.krav 8 %</b>												

#### Nytt bygg med låneramme 40 år og rente på 4 %

År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	40
<b>Avdrag lån</b>	kr 145 000 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00	kr -3 625 000,00
<b>Lånerente</b>	kr -5 800 000,00	kr -5 655 000,00	kr -5 510 000,00	kr -5 365 000,00	kr -5 220 000,00	kr -5 075 000,00	kr -4 930 000,00	kr -4 785 000,00	kr -4 640 000,00	kr -4 495 000,00	kr -4 350 000,00	kr -4 205 000,00
<b>Årligeavdrag</b>	kr -9 425 000,00	kr -9 280 000,00	kr -9 135 000,00	kr -8 990 000,00	kr -8 845 000,00	kr -8 700 000,00	kr -8 555 000,00	kr -8 410 000,00	kr -8 265 000,00	kr -8 120 000,00	kr -7 975 000,00	kr -7 830 000,00
<b>Energi utgifter per år</b>	kr -408 400,00	kr -418 610,00	kr -429 075,25	kr -439 802,13	kr -450 797,18	kr -462 067,11	kr -473 618,79	kr -485 459,26	kr -497 595,74	kr -510 035,64	kr -522 877,49	kr -536 020,00
<b>Vedlikehold per år</b>	kr -515 000,00	kr -527 875,00	kr -541 071,88	kr -554 598,67	kr -568 463,64	kr -582 675,23	kr -597 242,11	kr -612 173,16	kr -627 477,49	kr -643 164,43	kr -659 242,11	kr -675 719,75
<b>Kommunale avgifter per år</b>	kr -124 005,00	kr -127 109,23	kr -130 286,96	kr -133 544,13	kr -136 882,73	kr -140 304,80	kr -143 812,42	kr -147 407,73	kr -151 089,92	kr -154 867,25	kr -158 741,70	kr -162 713,41
<b>Forsikring per år</b>	kr -41 000,00	kr -42 025,00	kr -43 075,63	kr -44 152,52	kr -45 256,33	kr -46 387,74	kr -47 547,43	kr -48 736,12	kr -49 954,52	kr -51 203,38	kr -52 492,92	kr -53 822,73
<b>Kontantstrøm</b>	kr 145 000 000,00	kr -10 513 409,00	kr -10 395 619,23	kr -10 278 509,71	kr -10 162 097,45	kr -10 046 999,88	kr -9 931 494,88	kr -9 817 220,75	kr -9 703 776,27	kr -9 591 120,68	kr -9 479 273,70	kr -9 367 020,00
<b>Nåverdi</b>	kr 33 543 256,38											
<b>Internrente, avkast.krav 8 %</b>												



# Vedlegg 8: Kontantstrøm scenario 2

## Senario 2

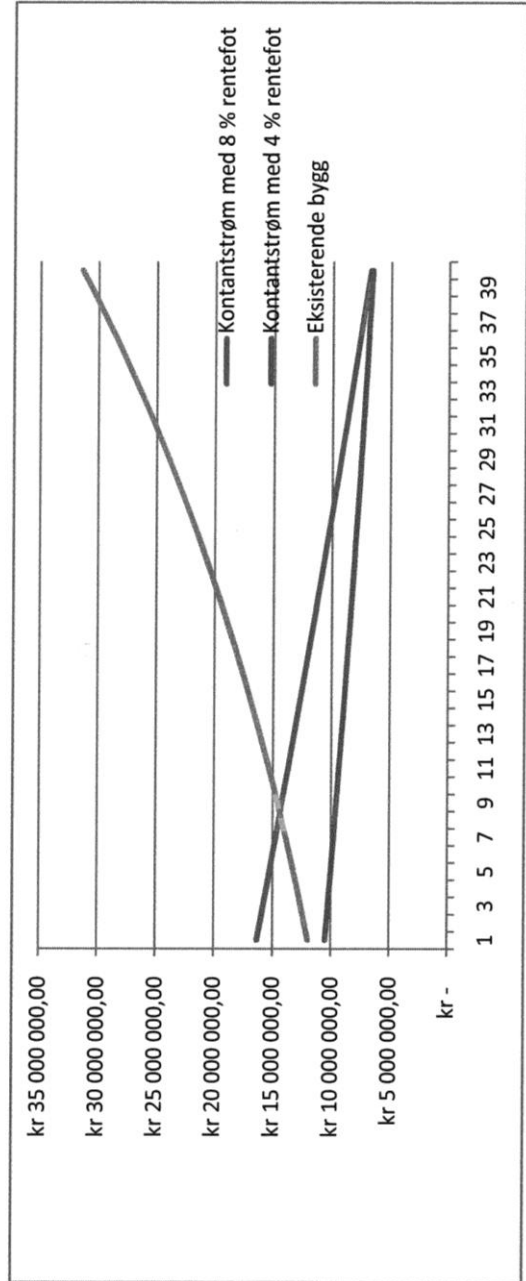
### Eksisterende bygg på 40 år

År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	40										
Årlige leieutgifter	kr	-9 694 474,00	kr	-9 936 835,85	kr	-10 183 256,75	kr	-10 439 888,16	kr	-10 700 885,37	kr	-10 968 407,50	kr	-11 242 617,69	kr	-11 523 883,13	kr	-11 811 775,21	kr	-12 107 069,59	kr	-25 395 396,65
Energi utgifter per år	kr	-1 394 222,00	kr	-1 429 077,55	kr	-1 464 804,49	kr	-1 501 424,60	kr	-1 538 960,22	kr	-1 577 434,22	kr	-1 616 870,08	kr	-1 657 391,83	kr	-1 698 724,12	kr	-1 741 192,23	kr	-3 652 268,37
Vedlikehold per år	kr	-671 300,00	kr	-688 082,50	kr	-705 284,56	kr	-722 916,88	kr	-740 989,59	kr	-759 514,33	kr	-778 502,19	kr	-797 964,75	kr	-817 913,87	kr	-838 361,71	kr	-1 759 520,35
Kommunale avgifter per år	kr	-178 242,00	kr	-182 698,05	kr	-187 265,50	kr	-191 947,14	kr	-196 745,82	kr	-201 664,46	kr	-206 706,07	kr	-211 873,73	kr	-217 170,57	kr	-222 599,83	kr	-466 918,19
Forsikring per år	kr	-52 915,00	kr	-54 237,88	kr	-55 593,82	kr	-56 983,67	kr	-58 408,26	kr	-59 868,47	kr	-61 365,18	kr	-62 899,31	kr	-64 471,79	kr	-66 083,58	kr	-138 614,78
Kontantstrøm	kr	-11 991 153,00	kr	-12 290 931,83	kr	-12 598 205,12	kr	-12 913 160,25	kr	-13 235 989,25	kr	-13 566 888,99	kr	-13 906 061,21	kr	-14 253 712,74	kr	-14 610 055,56	kr	-14 975 306,95	kr	-31 411 718,34

### Senario med 40 år

År	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	40										
Årlige utgifter senario 1, 8 %, 40 år	kr	16 313 409,00	kr	16 050 619,23	kr	15 788 509,71	kr	15 527 097,45	kr	15 266 399,88	kr	15 006 434,88	kr	14 747 220,75	kr	14 488 776,27	kr	14 231 120,68	kr	13 974 273,70	kr	6 766 168,44
Årlige utgifter senario 2, 4 %, 40 år	kr	10 513 409,00	kr	10 395 619,23	kr	10 278 509,71	kr	10 162 097,45	kr	10 046 399,88	kr	9 931 434,88	kr	9 817 220,75	kr	9 703 776,27	kr	9 591 120,68	kr	9 479 273,70	kr	6 621 168,44
Årlige utgifter plus 2,5 % index	kr	11 991 153,00	kr	12 290 931,83	kr	12 598 205,12	kr	12 913 160,25	kr	13 235 989,25	kr	13 566 888,99	kr	13 906 061,21	kr	14 253 712,74	kr	14 610 055,56	kr	14 975 306,95	kr	31 411 718,34

De ulike senarioene viser vi i dette diagrammet.



## Vedlegg 9: Spørreskjemaundersøkelse og rapporten

### Nytt administrasjonsbygg i Haugesund kommune

Problemstillingen vår er, hva vil nye administrasjonsfasiliteter bety for Haugesund kommune? Som en del av denne problemstillingen vil vi kartlegge hva dette kan bety for ansatte.

Dette er kun en spørreundersøkelse for vår oppgave og ikke konkrete planer som kommunen har.

Vi bruker seks svaralternativer fra helt enig til helt uenig og vet ikke.

---

#### 1) Kjønn

Kvinne  Mann

---

#### 2) Alder

20-29  30-39  40-49  50-59  over 60

---

#### 3) Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil kunne gi økt service til kommunens innbyggere

Helt enig  Noe enig  Verken enig/uenig  Noe uenig  Helt uenig  Vet ikke

---

#### 4) Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil bidra til en enklere arbeids hverdag for meg

Helt enig  Noe enig  Verken enig/uenig  Noe uenig  Helt uenig  Vet ikke

---

#### 5) Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil bidra til økt samarbeid mellom ansatte

Helt enig  Noe enig  Verken enig/uenig  Noe uenig  Helt uenig  Vet ikke

---

#### 6) Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil kunne bidra til et bedre arbeidsmiljø blant alle ansatte

Helt enig  Noe enig  Verken enig/uenig  Noe uenig  Helt

uenig  Vet ikke

---

**7) Tilgangen på møterom er i dag tilfredsstillende**

Helt enig  Noe enig  Verken enig/uenig  Noe uenig  Helt uenig  Vet ikke

---

**8) Deltar du i møter utenfor eget kontorbygg**

Ja  Nei

---

**9) Hvis ja, hvor mye tid bruker du per arbeidsuke i minutter på å forflytte deg**

Antall minutt per uke:

---

**10) Hvis du benytter bil i arbeidstiden, hvor mye tid i minutter bruker du på å finne parkering per uke**

Antall minutter per uke:

---

**11) Hvis du har kommentarer til emnet skriv her.**

100 % completed

---

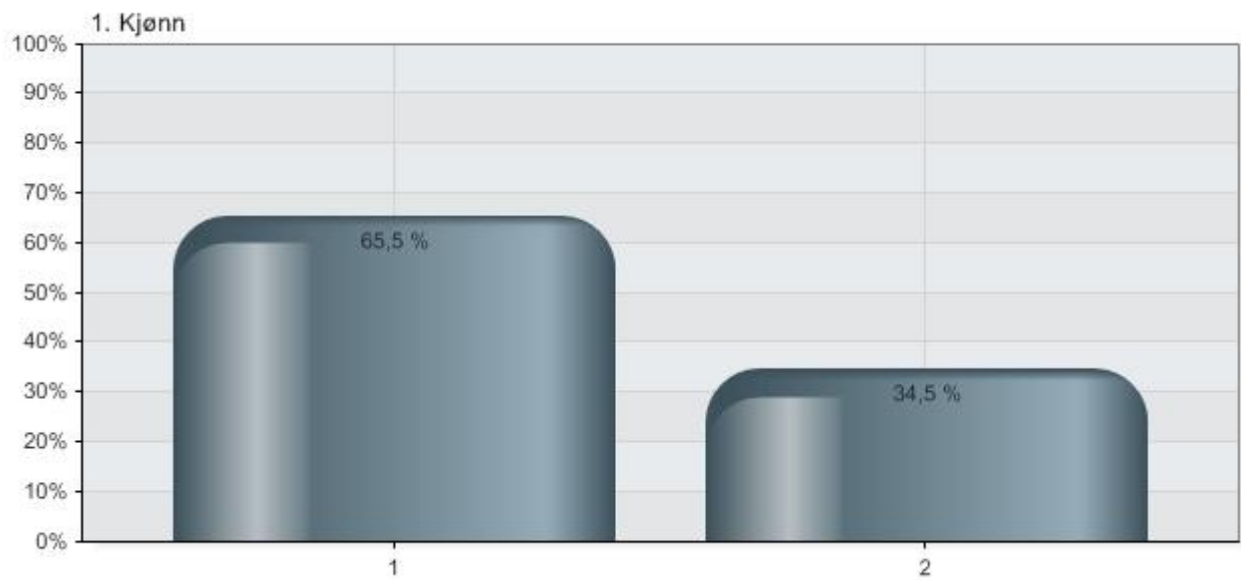
## Rapport:

### Nytt administrasjonsbygg i Haugesund kommune

Published from 15.03.2010 to 29.03.2010

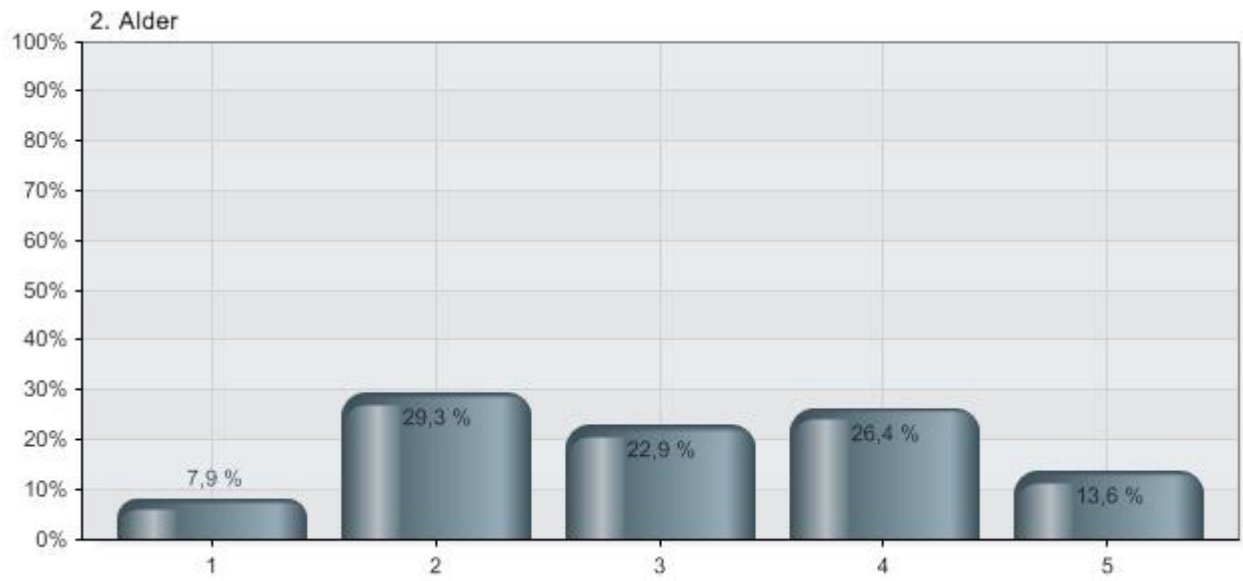
140 responses (140 unique)

#### 1. Kjønn



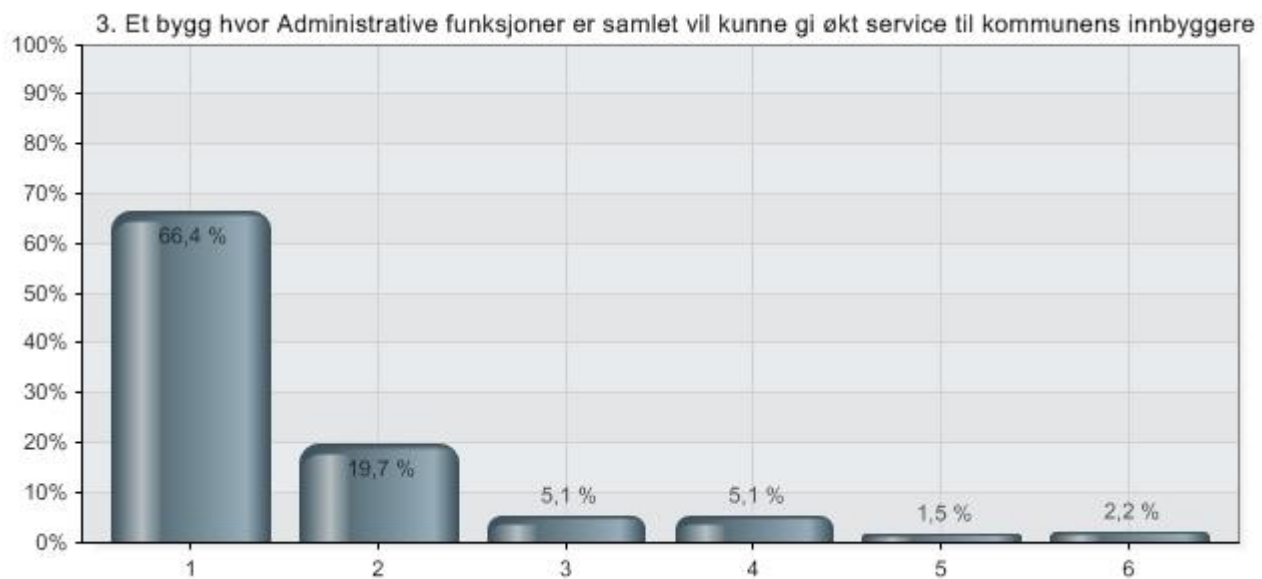
Alternatives	Percent	Value
1 Kvinne	65,5 %	91
2 Mann	34,5 %	48
Total		139

## 2. Alder



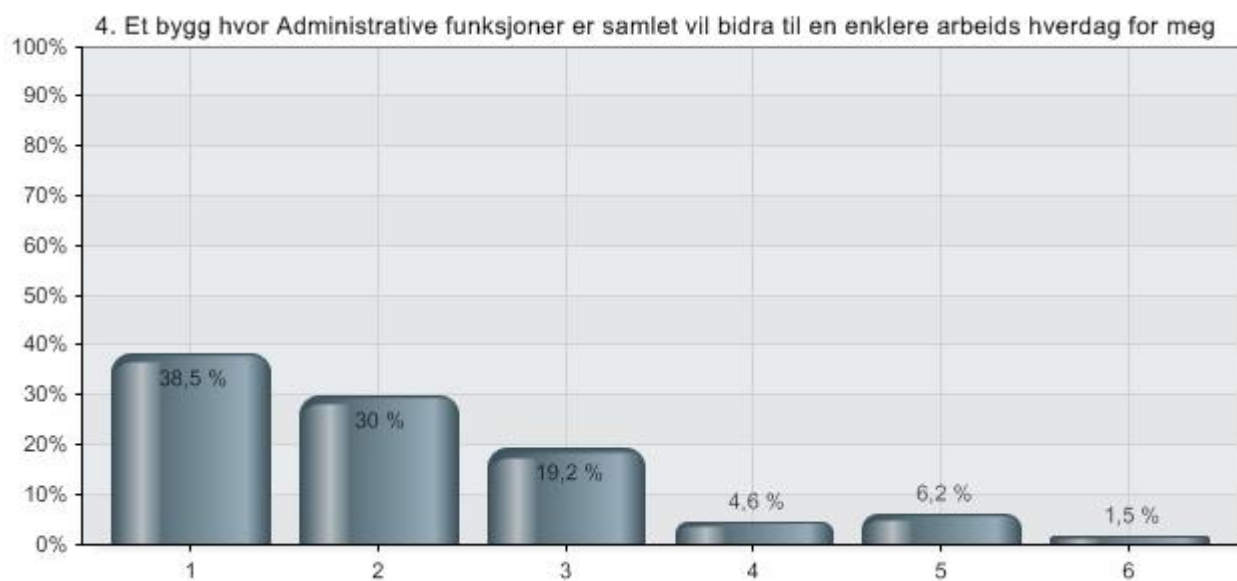
Alternatives	Percent	Value
1 20-29	7,9 %	11
2 30-39	29,3 %	41
3 40-49	22,9 %	32
4 50-59	26,4 %	37
5 over 60	13,6 %	19
Total		140

### 3. Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil kunne gi økt service til kommunens innbyggere



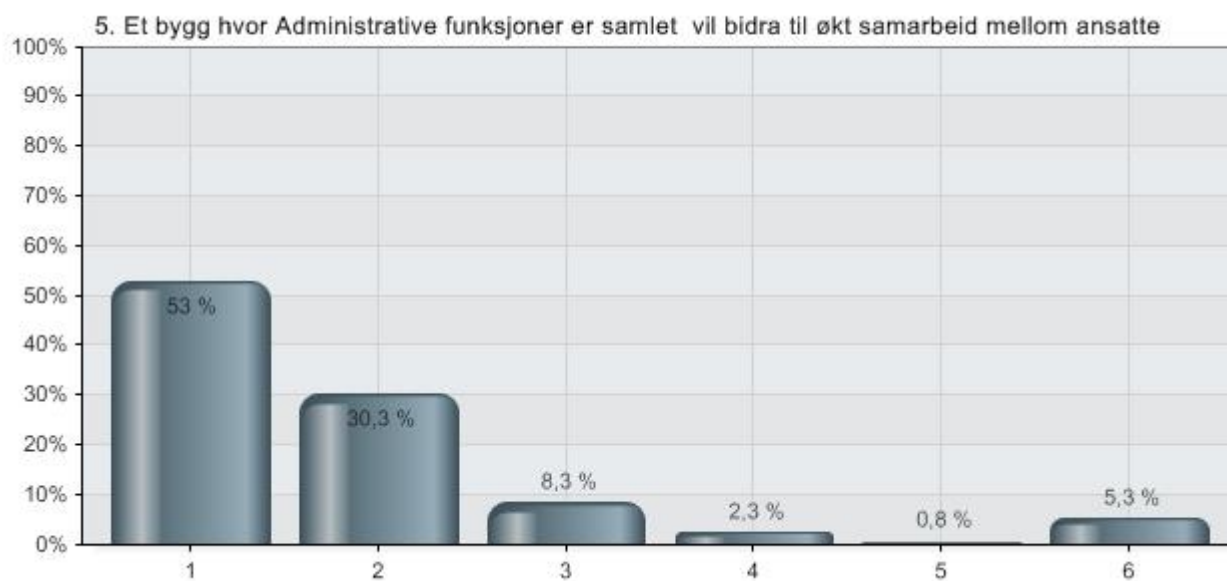
Alternatives	Percent	Value
1 Helt enig	66,4 %	91
2 Noe enig	19,7 %	27
3 Verken enig/uenig	5,1 %	7
4 Noe uenig	5,1 %	7
5 Helt uenig	1,5 %	2
6 Vet ikke	2,2 %	3
Total		137

#### 4. Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil bidra til en enklere arbeids hverdag for meg



Alternatives	Percent	Value
1 Helt enig	38,5 %	50
2 Noe enig	30,0 %	39
3 Verken enig/uenig	19,2 %	25
4 Noe uenig	4,6 %	6
5 Helt uenig	6,2 %	8
6 Vet ikke	1,5 %	2
Total		130

## 5. Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil bidra til økt samarbeid mellom ansatte

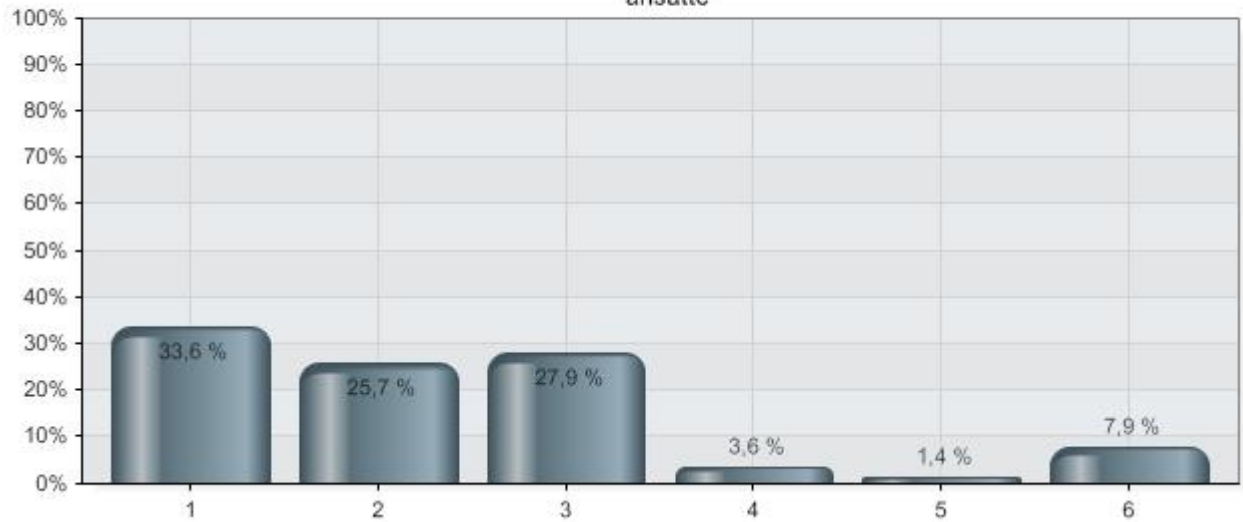


Alternatives	Percent	Value
1 Helt enig	53,0 %	70
2 Noe enig	30,3 %	40
3 Verken enig/uenig	8,3 %	11
4 Noe uenig	2,3 %	3
5 Helt uenig	0,8 %	1
6 Vet ikke	5,3 %	7
Total		132



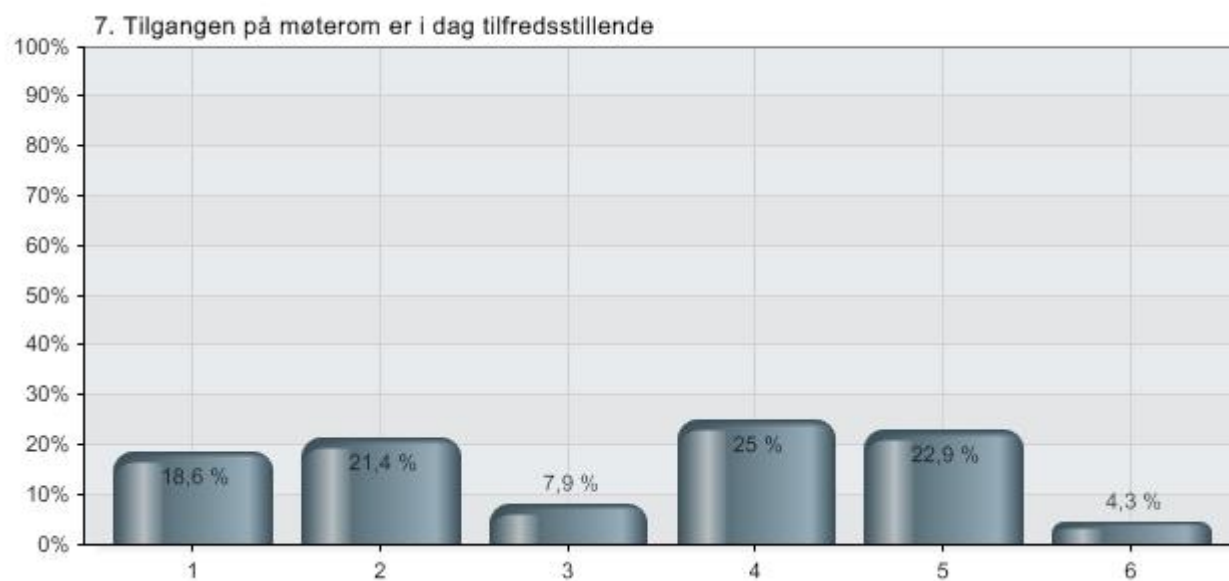
6. Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil kunne bidra til et bedre arbeidsmiljø blant alle ansatte

6. Et bygg hvor Administrative funksjoner er samlet vil kunne bidra til et bedre arbeidsmiljø blant alle ansatte



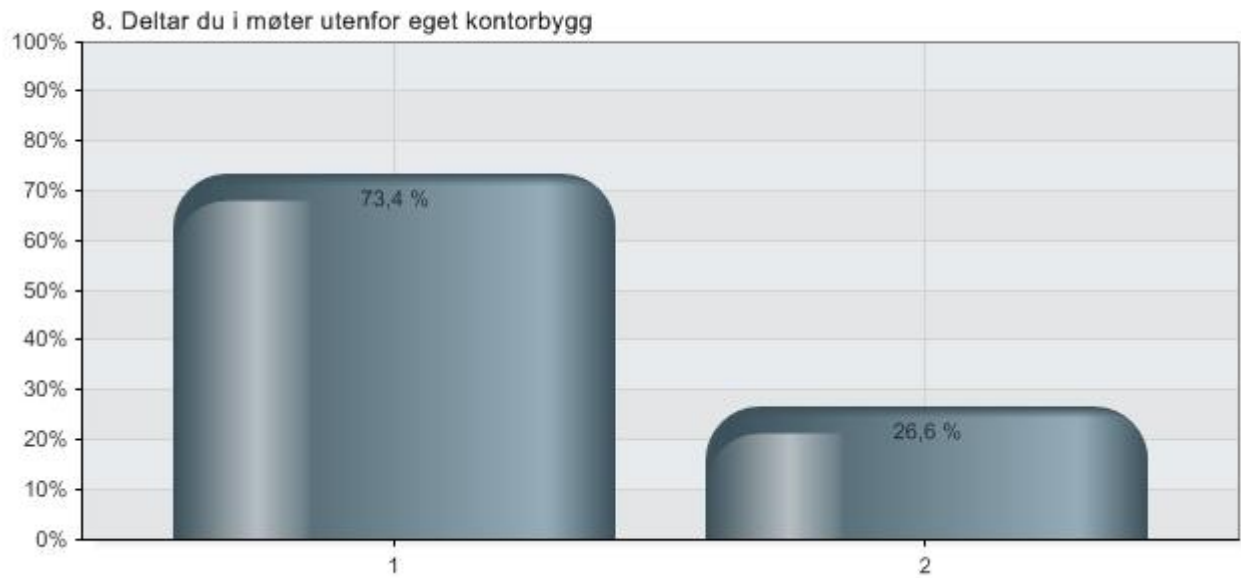
Alternatives	Percent	Value
1 Helt enig	33,6 %	47
2 Noe enig	25,7 %	36
3 Verken enig/uenig	27,9 %	39
4 Noe uenig	3,6 %	5
5 Helt uenig	1,4 %	2
6 Vet ikke	7,9 %	11
Total		140

## 7. Tilgangen på møterom er i dag tilfredsstillende



Alternatives	Percent	Value
1 Helt enig	18,6 %	26
2 Noe enig	21,4 %	30
3 Verken enig/uenig	7,9 %	11
4 Noe uenig	25,0 %	35
5 Helt uenig	22,9 %	32
6 Vet ikke	4,3 %	6
Total		140

## 8. Deltar du i møter utenfor eget kontorbygg



Alternatives	Percent	Value
1 Ja	73,4 %	102
2 Nei	26,6 %	37
Total		139

**9. Hvis ja, hvor mye tid bruker du per arbeidsuke i minutter på å forflytte deg**

---

Antall minutt per uke: 60

---

Antall minutt per uke: ca. 60

---

Antall minutt per uke:30

---

Antall minutt per uke:30 min

---

Antall minutt per uke: 30

---

Antall minutt per uke: 30

---

Antall minutt per uke: 15

---

Antall minutt per uke: 60

---

Antall minutt per uke: 30

---

Antall minutt per uke: 60

---

Antall minutt per uke: 20 min

---

Antall minutt per uke:mellom 30min og 1 t

---

Antall minutt per uke: 60

---

Antall minutt per uke: 120

---

Antall minutt per uke:20

---

Antall minutt per uke: Jeg forflytter meg flere ganger daglig, så her er det snakk om mer enn halvparten av arbeidsuka. Jeg vil anslå at jeg tilbringer 1/3 av min tid på kontoret, noen ganger også mindre enn dette. Det ligger innbakt i min stilling å være utadrettet.

---

Antall minutt per uke: "etter som jeg er en rulerendes person" 2 timer

---

Antall minutt per uke:75

---

Antall minutt per uke: 15

---

Antall minutt per uke:15

---

Antall minutt per uke: 40

---

Antall minutt per uke: 30

---

Antall minutt per uke: 30 min

---

Antall minutt per uke: 1 time

---

Antall minutt per uke: 15

---

Antall minutt per uke: 30

---

Antall minutt per uke: 240

---

Antall minutt per uke: ca 120 min noen ganger mer

---

Antall minutt per uke:80

---

Antall minutt per uke: 3 TIMER

---

Antall minutt per uke: 150

---

Antall minutt per uke:30

---

Antall minutt per uke:45

---

Antall minutt per uke: 120

---

Antall minutt per uke: 75 min

---

Antall minutt per uke:60

---

Antall minutt per uke:ca 30min

---

Antall minutt per uke:30

---

Antall minutt per uke: 30

---

Antall minutt per uke: 40

---

Antall minutt per uke: varierer fra uke til uke. Møtene går på samarbeid med andre kommuner

---

Antall minutt per uke:60

---

Antall minutt per uke:30

---

Antall minutt per uke:120

---

Antall minutt per uke:10

---

Antall minutt per uke: ca 60

---

Antall minutt per uke: 20-30

---

Antall minutt per uke:5

---

Antall minutt per uke: 60

---

Antall minutt per uke: gjennomsnittlig 5 minutter

---

Antall minutt per uke: 15 min

---

Antall minutt per uke:5

---

Antall minutt per uke: ca 30

---

Antall minutt per uke: 250

---

Antall minutt per uke:60 minutter?

---

Antall minutt per uke: 90

---

Antall minutt per uke: 30

---

Antall minutt per uke:15

---

Antall minutt per uke: 60min

---

Antall minutt per uke:20 min

---

Antall minutt per uke: 30

---

Antall minutt per uke: 3

---

Antall minutt per uke:90

---

Antall minutt per uke: 60

---

Antall minutt per uke:15

---

Antall minutt per uke:20

---

Antall minutt per uke: 30-40 min.

---

Antall minutt per uke: 60

---

Antall minutt per uke: 60min

---

Antall minutt per uke: 30 min

---

Antall minutt per uke:90 - 150 min.

---

Antall minutt per uke: bruker et datarom innimellom så kan ikke angi tid i min.

---

Antall minutt per uke: 15 min

---

Antall minutt per uke: 5 timer

---

Antall minutt per uke:10 - 15min.

---

Antall minutt per uke:600

---

Antall minutt per uke: 10

---

Antall minutt per uke: 30 til 60

---

Antall minutt per uke: ca 5 timer

---

Antall minutt per 100 - 120 min

---

Antall minutt per uke:30 min

---

Antall minutt per uke: 30 - 40 min

---

Antall minutt per uke: ca 1 time

---

Antall minutt per uke: 60

---

Antall minutt per uke:ca 30 min

---

Antall minutt per uke:15 minutter

---

**10. Hvis du benytter bil i arbeidstiden, hvor mye tid i minutter bruker du på å finne parkering per uke**

---

Antall minutter per uke:ca. 5

---

Antall minutter per uke:5

---

Antall minutter per uke:30-40 min

---

Antall minutter per uke: 15

---

Antall minutter per uke:25 min.

---

Antall minutter per uke: 10

---

Antall minutter per uke: 10-15

---

Antall minutter per uke: 5 min

---

Antall minutter per uke:0, jeg har parkering gjennom jobb

---

Antall minutter per uke:5

---

Antall minutter per uke: Det varierer - på de enkelte skolene er det ikke noe problem å finne parkering. Når jeg har møter andre steder vil jeg anslå at det tar noen minutter, tilsammen omtrent 5-10 min per uke.

---

Antall minutter per uke: 5 min.

---

Antall minutter per uke:30

---

Antall minutter per uke:120

---

Antall minutter per uke: 40

---

Antall minutter per uke: 5

---

Antall minutter per uke: 3 min

---

Antall minutter per uke: 10 min

---

Antall minutter per uke: 20

---

Antall minutter per uke:60

---

Antall minutter per uke: 30 min

---

Antall minutter per uke:20

---

Antall minutter per uke: 30

---

Antall minutter per uke:30-45

---

Antall minutter per uke: 50

---

Antall minutter per uke:30

---

Antall minutter per uke: 10

---

Antall minutter per uke: 30

---

Antall minutter per uke: 2 min

---

Antall minutter per uke:10

---

Antall minutter per uke:15 min

---

Antall minutter per uke: 5

---

Antall minutter per uke: 60

---

Antall minutter per uke:3.5t

---

Antall minutter per uke:10

---

Antall minutter per uke:60

---

Antall minutter per uke:30

---

Antall minutter per uke: Har egen reservert plass

---

Antall minutter per uke: 2

---

Antall minutter per uke: 2

---

Antall minutter per uke:10

---

Antall minutter per uke:fast parkering

---

Antall minutter per uke:3

---

Antall minutter per uke:10

---

Antall minutter per uke: 10min

---

Antall minutter per uke: 25

---

Antall minutter per uke: 20

---

Antall minutter per uke:30

---

Antall minutter per uke:5

---

Antall minutter per uke: Se kommentarfelt

---

Antall minutter per uke: 20

---

Antall minutter per uke: 10 min

---

Antall minutter per uke: 7

---

Antall minutter per uke: 10

---

Antall minutter per uke:2min.

---

Antall minutter per uke:50

---

Antall minutter per uke: 10

---

Antall minutter per uke: 10-15

---

Antall minutter per uke: 30 minutter

---

Antall minutter per uke: 30

---

Antall minutter per uke:10 min

---

Antall minutter per uke: 5

---

Antall minutter per uke: 20

---

Antall minutter per uke:5 minutter

---



## 11. Hvis du har kommentarer til emnet skriv her.

er så heldig å ha egen p.plass- som den eneste her!

---

Forflyttingen gjeldes mest til andre enheter, ikke andre administrative enheter

---

Mange innbyggere kommer inn i vårt bygg og vi må sende de videre til "rett" bygg

---

Jeg vil uansett være nødt til å delta på en del møter utenfor eget kontorbygg. Dette er byggemøter, møter med entreprenører, arkitekter, rådgivende ingeniører m.m.

---

Det er vanskelig å si om et samlet administrasjonsbygg vil være bedre. det avhegger av hvor resten av avdelingene er plassert. det er minst like viktig at administrasjonen er i nærheten av avdelingene som skal utføre oppgavene. Da hjelper det ikke at all administrasjon er samlet på ett bygg.

---

Arbeider nå innen teknisk forvaltning, det var tidligere en enhet teknisk etat den etaten ble splittet i teknisk drif (lokalisert på Årabrot) teknisk forvaltning(lokalisert i Kirkegata. Det har gjort at det samarbeidet som var bra i og med at vi hadde samme lokalisering har mer eller mindre falt bort og blitt mer tungvint siden avstanden er stor. Når det blir holdt møter ender det ofte med at flere enn strengt tatt flere enn nødvendig blir innkaldt (for sikkerhetsskyld), møter blir langre men skjeldnere. Det er som kjent at korte, effektive møter er best og mest tidsbesparende.

---

Det vil kunne være mye å spare på IKT infrastruktur og strømstyring. Vi bruker betydelig summer på å utbedre gammel IKT-infrastruktur i dag. IKT har også utfordringer knyttet til vareflyt (av og pålassing, lagerhold m.m).

---

For å gi økt service til innbyggerne bør det heller legges mer vekt på hva som blir gjort på kommunens Servicesenter, for det er jo der innbyggerne henvender seg til. Evaluere og kvalitetssikre arbeidet som blir gjort på Servicesenteret.

---

Aministrative funksjoner kan være så mangt. Det er til tider fordelaktig å ha samlet de fagansvarlige og personellansvarlige i samme arbeidsmiljø som utøvere. Nærhet til egen administrasjon gjør samarbeid og samhandling enklere enn med stor avstand.

---

En samlet administrasjon vil også være til fordel for befolkningen.

---

Mitt arbeid er av en slik art at jeg må forflytte meg ut på møter og ut til brukere. Om kommuneadministrasjonen blir samlet i et bygg vil ikke påvirke denne delen av arbeidet mitt, så tidbruken på forflytning o.l. vil uansett være uendret.

---

har parkeringsplass i sentrum - møter utenfor gangavstand har som oftest greit med parkering

---

gunstig med ett kommunalt bygg som er utformet i forhold til universell utforming. tror at vi utnytte hverandres fagkompetanse mer ved at vi er felles lokalisert både helse og forebygging, teknisk, barn og unge, med mer.

---

Bygninger betyr mindre. Det er oppbygging av en organisasjon som er det viktigste. Kommunikasjonen i dag går på nett.

---

Møter utenfor kontorbygget angår også eksterne samarbeidsparter. Befaringer må også skje eksternt. Spørsmålet om bedret arbeidsmiljø ved samlokalisering er vanskelig å svare på idet kommunen arbeider på mange felt. I noen tilfeller må en ta et veivalg om å være samlokalisert med administrative ledd eller egen driftsavdeling.

---

Mange av byggene tilfredsstillende ikke kravene til fremkommelighet for funksjonshemmede i tillegg til å være lite publikumsvennlige. (For min del må jeg møte funksjonshemmede kunder på servicesenteret)

---

Jeg er svært lite berørt av dette da jeg arbeider på Røvær.

---

Tilgjengelighet for innbyggerne er ikke tatt med. Blir idag sendt mellom flere kontor som ikke er

like lette å komme seg inn i og opp trapper. Trenger også et bygg med bedre orienteringsmulighet og tydelighet.

---

Lite relevante spørsmål der arbeidet innebærer forflytning til brukers hjem eller til institusjon

---

Vedr. finne parkering: går til fots når møter skjer i sentrum. Møter i bydelene fører oftest ikke til parkeringsproblemer.

---

Sjelden møter utenfor eget kontorbygg

---

Et administrasjonsbygg vil også gi besparelser i forhold til alarmer, strøm, tilgjengelighet, effektiv saksbehandling, bedre kommunikasjon, personlig kontakt med kollegaer fra andre enheter. Rasjonalisering av merkantile tjenester, arkiv, budtjeneste, vedlikehold, driftsutgifter og kontorfasiliteter.

---

Jeg er driftsoperatør, og har flere bygg som jeg drifter. Så det blir en del kjøring i løpet av uken.

---

Mener at å samle alle administrative funksjoner kun gir effekter for ansatte så lenge kommunen har servicesenter som betjener publikum.

---

Er svært skjelden i møter utenfor arbeidsplassen. Finner alltid en plass til bilen i sentrum.

---

Forflytting innebærer servicejobb i arbeidstiden, med en del kjøring. Ingen problem med parkering

---

Det som er slitsomt i min arbeidssituasjon er at vi ikke har tilfredsstillende og tilgjengelige møterom. Dette fører til at møter blir lagt til andre steder og krever mye tid. Det er også ønskelig at alle innenfor en etat blir samlet i et og samme bygg, nå er vi fordelt på 4 bygg.

---

Lykke til med arbeidet.

---

Det ville vært større mulighet for å arbeide i team og overlappe hverandre inne felles fagfelt.

---

Jeg er en sjelden gang i møter utenfor eget kontorbygg, men ikke av så stor betydning at jeg kan dele det opp i antall minutter pr uke.

---

Men da må man være tidlig ute, ihvertfall før 07.30. Etter det må man parkere langt borte - ved Flotmyrbanen. Bruker mye sykkel.

---

Har ikke mye møtevirksomhet utenfor enheten, benytter møterommet på arbeidsplassen. Veldig bra hvis all kommunal virksomhet hadde vært samlet i et felles kontorbygg.

---

## **Vedlegg 10: Intervju**

### **Intervju angående bacheloroppgaven.**

Hva vil nye administrasjonsfasiliteter bety for Haugesund kommune?

Vi vil dermed stille tre forskningsspørsmål for å se på kostnaden og nytten med dette

1. Hvordan vil dette påvirke driftsregnskapet til Haugesund kommune?
2. Hvordan vil dette påvirke de ansatte?
3. Hvilken innvirkning har dette på innbyggerne av kommunen?

I denne forbindelse ønsker vi å få en pekepinn på den responsen servicesenteret får fra innbyggere og de profesjonelle, i deres kontakt med kommunen, da administrasjonen er spredt på de ulike byggene på Breidablikk høyden.

1. Hvilke erfaringer har dere med hvordan innbyggerne opplever nå-situasjonen?
2. Hvordan tror dere et nytt administrasjons bygg vil innvirke på innbyggerne?