



FREDRIKSTAD KOMMUNE



Strategi for verdibevarende eiendomsforvaltning 2020-2023

VEDTATT DATO: 19.03.2020





Innhold

Innledning	3
Boliger	3
Formålsbygg	3
Grunneiendommer	3
Mål med eiendomsstrategien	4
Rollene i kommunal eiendomsforvaltning	5
Den lille verdensbyen – der det er godt å leve, skape og møte framtiden	6
<i>Å leve i Fredrikstad</i>	7
<i>Å skape i Fredrikstad</i>	8
<i>Å møte framtiden i Fredrikstad</i>	9
Ambisjon	10
Fra ambisjon til 5 målsettinger	11
Fornøye brukere	12
Eiendomstjenester som innsatsfaktor	12
Bærekraftig ressursfordeling av driftspersonell	12
Inkluderende tjenestetilbud	12
Profesjonell og langsiktig eiendomsforvaltning	13
Kompetanse og organisering	13
Styring, informasjon og beslutningsgrunnlag	13
Læring og fornyelse	13
Helhetlig eiendomsforvaltning	14
Effektiv arealkontroll og utnyttelse	14
Livssyklusperspektiv	14
Fokus på vedlikehold	14
Egnethetsvurdering	14
Tilstandsbasert vedlikehold	15
Miljø- og energiperspektiv	16

Innledning

Kommunens eiendomsforvaltning forvalter, vedlikeholder, drifter og utvikler Fredrikstad kommunes eiendomsmasse.

Eiendomsforvaltningen er sentral i kommunens produksjon av velferdstjenester. Gjennom forvaltning og utvikling av kommunal eiendom, bidrar eiendomsforvaltningen til stor verdiskapning.

Utfordringer for kommunen framover er blant annet et stort vedlikeholdsetterslep, reduserte økonomiske rammer, økende areal, mer komplekse bygg med mye automatikk, klimautfordringer og varierende energikostnader.

I lys av disse utfordringene er det behov for en tydelig retning og ambisjonsnivå for kommunens eiendomsforvaltning.

Kommunens tre eiendomsporteføljer består av:

BOLIGER

Fredrikstad kommune eier ca. 77 000 m² boliger og fellesområder som er fordelt på ca. 1075 boenheter. I tillegg har Fredrikstad kommune tilvisning- og tildelingsavtaler på boliger med profesjonelle aktører i privatmarkedet.

FORMÅLSBYGG

Fredrikstad kommune eier ca. 400 000 m² formålsbygg, som blant annet omfatter lokaler til utdanning, omsorg, helse, kultur, idrett, administrasjon og øvrige tjenester. I tillegg leier kommunen ca. 30 000 m² formålsbygg.

GRUNNEIENDOMMER

Fredrikstad kommune eier ca. 21 000 da grunneiendommer.

Mål med eiendomsstrategien

Eiendomsstrategien er et helhetlig, overordnet og styrende dokument, som skal kommunisere satsinger og prioriteringer for de neste fire årene. Strategien skal gi tydelige føringer for eiendomsforvaltningen, og tar utgangspunkt i nåsituasjonen og kommunens utfordringer med blant annet behov for nye løsninger, redusert arealbruk, mer langsiktige planer og grunnlag for bedre helhetlig ressursstyring.

Ved å vedta eiendomsstrategien fastsetter bystyret overordnede mål og retningslinjer for kommunens eiendomsforvaltning.

I 2050 vil 80 prosent av de bygningene vi har rundt oss i dag fortsatt være der. Dermed vil det være behov for en oversikt over tilstand på byggene, og vedlikeholdstiltak av disse i tråd med akseptgrenser. I tillegg skal det fokuseres på bærekraftig oppgradering, modernisering og effektivisering av bygningsmassen.

Bygg- og eiendomsporteføljen skal ha en bruks- og samfunnsverdi, eventuelt en plan for utvikling eller avhending.

Strategien skal gi føringer for hvordan eiendomsforvaltningen løser sitt omfattende samfunnsoppdrag – å tilby eiendomstjenester som forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunal bygg- og eiendomsmasse, i tråd med både lokalt og nasjonalt vedtatte mål.

Strategien skal danne grunnlaget for hvordan Fredrikstad kommune skal organisere, styre og lede sin eiendomsforvaltning, slik at eiendomsporteføljen legger til rette for og støtter opp om forsvarlig og god tjenesteproduksjon for kommunens primærfunksjoner.

Strategien peker ut fem satsingsområder som skal hjelpe kommunen å nå ambisjonen om en eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning som er framoverlent, langsiktig og med gjennomføringskraft.

Rollene i kommunal eiendomsforvaltning

EIER (bystyret)

Eierrollen ivaretar eiendomsretten og de strategiske funksjonene som knytter seg til eierskapet av bygningene. Eierrollen innebærer også beslutninger om kjøp, nybygg og salg av eiendom. I tillegg skal eierrollen legge rammene for forvalterrollen.

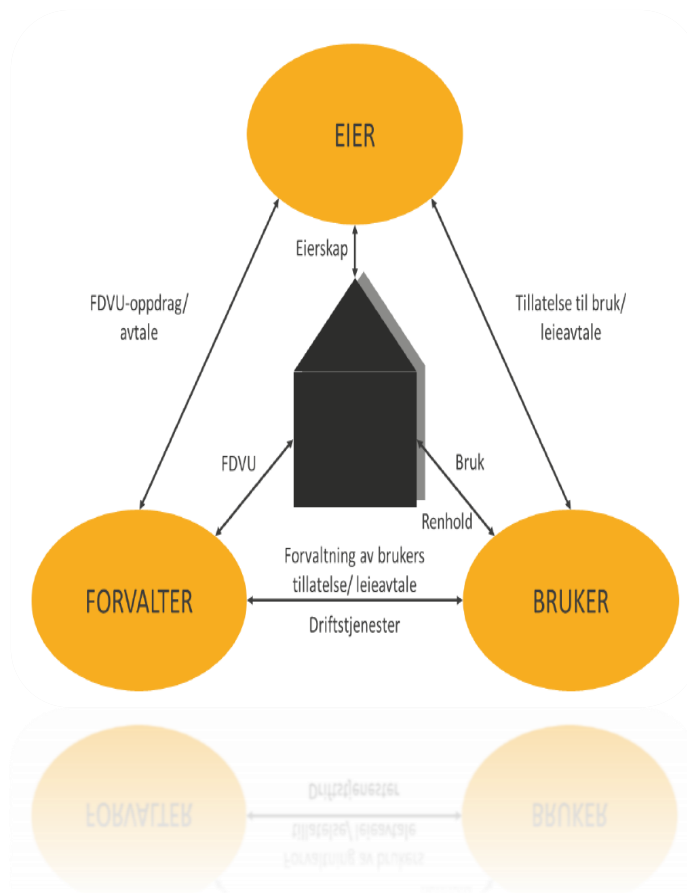
FORVALTER (kommunens eiendomsforvaltning)

Forvalterrollen innebærer primært å ha ansvaret for løpende drift og vedlikehold av alle bygg, boliger og eiendommer, så langt det er eierens og ikke brukerens ansvar.

I tillegg skal forvalter sørge for ivaretagelse av administrasjon, drift, vedlikehold og utvikling av bygningsmassen, herunder planlegging, budsjettering og gjennomføring.

BRUKER/KUNDE (Primære enheter)

Brukerrollen ivaretas av den virksomheten som bruker lokalene. I tillegg innebærer brukerrollen å definere behov for lokaler og tjenester, samt ivareta de oppgavene som er avtalt med forvalter.



Den lille verdensbyen – der det er godt å leve, skape og møte framtiden

Å leve i Fredrikstad

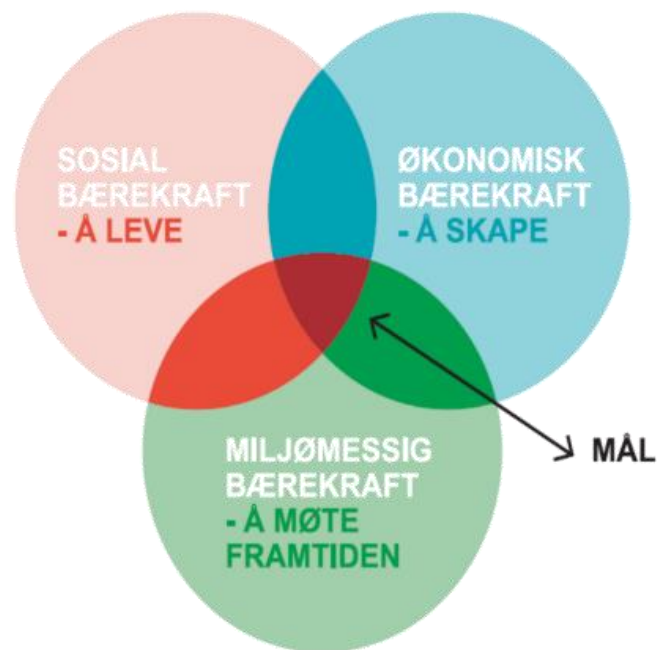
Fredrikstad er et godt sted å leve, hvor alle kan ta gode valg og oppleve mestring. Eiendomsforvaltningen bidrar til dette gjennom trygge og funksjonelle bygg og utvikling av lokalsamfunn.

Å skape i Fredrikstad

Fredrikstad og Nedre Glomma er en foretrukket næringsdestinasjon i Oslo-regionen, hvor verdiskapning og arbeidsplasser prioriteres. Kommunal bygningsmasse er en viktig innsatsfaktor for å skape både verdi og arbeidsplasser med gode forutsetninger for bærekraftig utvikling.

Å møte framtiden i Fredrikstad

Fredrikstad er en grønn by som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med en bærekraftig miljø- og klimautvikling. Gjennom langsiktig forvaltning skal vi legge stor vekt på å tenke «beste praksis» for nåtid, men også «neste praksis» for framtid.



Å leve i Fredrikstad

SLIK VIL VI HA DET:

Fredrikstad er et godt sted å leve, hvor alle kan ta gode valg og oppleve mestring

SLIK GJØR VI DET:

- Sørger for et inkluderende arbeidsliv, gjennom tilrettelagte arbeidsplasser.
- Sikrer funksjonelle og universelt utformede uteområder ved kommunale bygg.
- Etablerer gode nærmiljøanlegg og sykkelparkeringer ved kommunale bygg.

Eiendomsforvaltningen skal være «det gode vertskap», der både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas

- Ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, skal både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas.
- Forholdet til brukerne preges av kompetanse og serviceholdning.
- Brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel.

Eiendomsforvaltningen skal ha fokus på trygge og funksjonelle bygg

- Bygningsverdiene forvaltes til det beste for brukerne.
- Kommunale bygg forvaltes på en faglig og profesjonell måte.
- Eiendomsforvaltningen bidrar til en videreutvikling av bærekraftige og gode bygg.
- For å opprettholde kvalitet og verdi i bygg- og eiendomsmassen skal vi fortsette å effektivisere eiendomsforvaltningen.

Eiendomsforvaltningen er en attraktiv tjenesteleverandør, forvalter og arbeidsgiver

- Vi skal ha gode og moderne løsninger, og har fokus på kostnadseffektiv og bærekraftig drift.
- Eiendomsforvaltningen er en attraktiv arbeidsplass som gjenspeiler befolkningens mangfold.
- Byggene bidrar til gode velferdstjenester, og fremme en effektiv tjenesteproduksjon.

Å skape i Fredrikstad

SLIK VIL VI HA DET:

Fredrikstad og Nedre Glomma er en foretrukket næringsdestinasjon i Oslo-regionen, hvor verdiskaping og arbeidsplasser prioriteres

SLIK GJØR VI DET:

- Utnytter samskapingspotensialet i utviklingen av «smart kommune».
- Behov for bygg skal inkluderes i all kommunal planlegging.
- Stimulerer til digitalisering av produkter og tjenester.

Kommunal bygningsmasse er en viktig innsatsfaktor for å skape både verdi og arbeidsplasser med gode forutsetninger for bærekraftig utvikling

- Eiendomsforvaltningen skal bidra til en videreutvikling av bærekraftige og gode bygg og lokalsamfunn, gjennom høyt fokus på helhetstenking, tverrfaglig samarbeid, klare ansvarsforhold, effektiv oppgaveløsning og bedre kommunikasjon og nærhet på tvers av virksomhetsområder.
- Vi skal ha oversikt over tilstand og egnethet på byggene og vedlikeholde disse i tråd med akseptgrenser. Fokuset skal være på bærekraftig oppgradering, modernisering og effektivisering av bygningsmassen.
- Vi skal ha medarbeidere med høy kompetanse og fokus på kjerneområdene forvaltning, drift, renhold og vedlikehold samt utvikling der det bygges nytt.

Fredrikstad kommunes eiendomsmasse representerer en realkapital av enorm verdi og er en avgjørende innsatsfaktor for all kommunal tjenesteyting

- Med anstrengt økonomi og høyere krav til kommunal tjenesteyting, må eiendomsforvaltningen tilpasses og utnytte enhver positiv effekt så optimalt som mulig.
- Vi må daglig søke og eliminere negative faktorer som kan anses som sløsing med ressurser.
- Vi ser viktigheten av å ha god forankring i et målbevisst og aktivt eierskap.

Langsiktige drifts- og vedlikeholds kostnader og innleie av bygg skal reduseres gjennom framtidens arbeidsplasser

- Vi utnytter arealer smartere og legge til rette for mer effektiv drift og vedlikehold.
- Vi skal utnytte inntektspotensialet i porteføljen (utleie) og definere akseptkriterier for utleie av disse.

Utviklingen av bygningsmassen og eiendommene i Fredrikstad kommune skal være bærekraftig og ivareta livssyklusperspektivet

- Vi utvikler bærekraftige bygg som er tilpasningsdyktige og ivaretar dagens og kommende generasjoners behov.
- Tjenesteproduksjon, forvaltning (FDVU) og konsekvenser for klima/miljø skal inngå i livssyklusvurderingene.

Å møte framtiden i Fredrikstad

SLIK VIL VI HA DET:

Fredrikstad er en grønn by som møter lokale og globale miljø- og klimautfordringer med bærekraftige løsninger

SLIK GJØR VI DET:

- Vi velger energieffektive løsninger i våre bygg, med lave klimagassutslipp og miljøvennlige materialer.
- Vi tar klimahensyn i hele verdikjeden til et bygg, fra produksjon, via driftsfasen og til avhending (livssyklus)
- Vi setter fokus på mest mulig arealeffektiv utnyttelse av eksisterende bygg, som gir klimagevinst i form av mindre behov for nybygg og utvidelser.

Eiendomsforvaltningen skal bygge kompetanse internt innen miljø og klima, slik at vi velger klimavennlige løsninger i både nybygg og ved rehabiliteringer

- Nye kommunale bygg skal ha 20% lavere energiforbruk enn gjeldende teknisk forskrift.
- Vi skal prioritere og gjennomføre energi- og klimatiltak i eksisterende bygningsmasse.
- Vi skal redusere temperaturkorrigert energiforbruk per kvm. i kommunal eiendomsmasse med 10% innen 2022, og 30% innen 2030 sammenlignet med energiforbruket i 2016.

Kommunen skal være en pådriver i utviklingen av energieffektive bygg

- Vi skal ha god oversikt over energiforbruket i våre bygg, og prioritere et godt fungerende energioppfølgingssystem.
- Vi skal følge med på energiforbruket i våre bygg uke for uke.
- Energiforbruket skal rapporteres og evalueres, slik at vi øker bevisstheten om eget forbruk, og forbedrer oss år for år.
- Økt teknikk gir smarte bygg og bedre muligheter for styring.
- Vedta ambisjonsnivå for kommunale bygg vedrørende smarthouse teknologi (SD, styring av lys, varme, ventilasjon etc.)

Eiendomsforvaltningen skal være en pådriver til utslippsreduksjon fra utslippskilder

- Vi velger miljøriktige, vedlikeholdsvennlige og varige materialer og løsninger i prosjekter.
- Vi fjerner oljekjeler og erstatter disse med annen energitype.
- Vi dekker forbruket gjennom lavest mulig bruk av ressurser.

Ambisjon

Eiendomsforvaltningen skal styrke kommunens overordnede visjon om å være:

Den lille verdensbyen – der det er godt å leve, skape og møte framtiden!

Fredrikstad kommunes eiendomsmasse representerer en realkapital av enorm verdi og er en avgjørende innsatsfaktor for *all* kommunal tjenesteyting. For at kommunen skal kunne levere godt på primærfunksjonene, må byggene ha riktig kvalitet og tilstand, slik at de understøtter formålet til brukeren og at bygningsverdiene forvaltes til det beste for innbyggerne.

Eiendomsforvaltningen skal være en ramme rundt brukerne og innbyggernes liv som ivaretar deres helse, miljø og sikkerhetsbehov på en forsvarlig måte, og som igjen fremmer kvaliteten på utøvelsen av primærfunksjonene.

Eiendomsforvaltningen skal bidra til en videreutvikling av bærekraftige og gode bygg og lokalsamfunn gjennom høyt fokus på helhetstenking, tverrfaglig samarbeid,

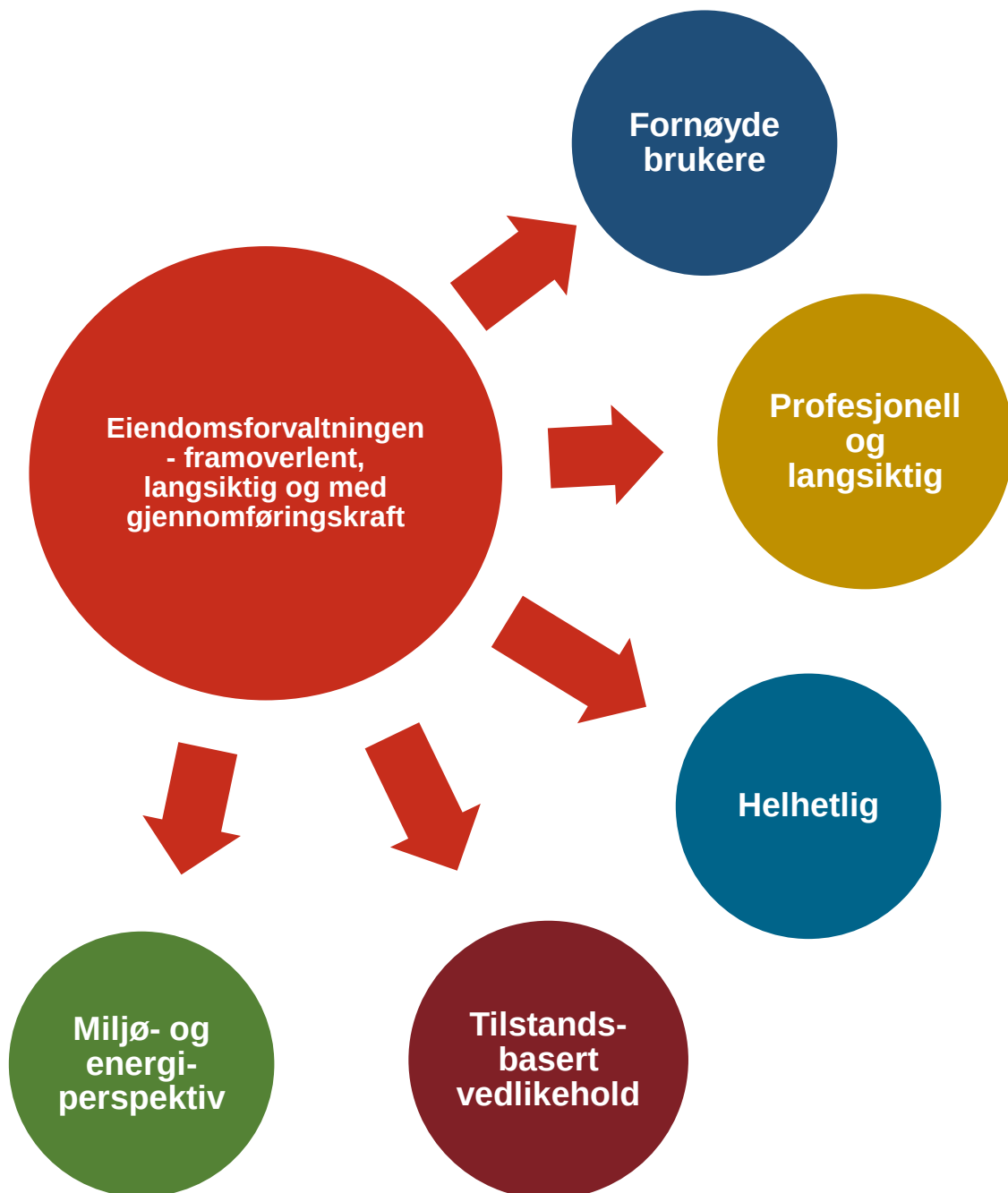
klare ansvarsforhold, effektiv oppgaveløsning og bedre kommunikasjon og nærhet på tvers av virksomhetsområder. På denne måten vil virksomheter og kommunen som helhet ha gode forutsetninger for å nå sine definerte målsettinger.

Med anstrengt økonomi og høyere krav til kommunal tjenesteyting, må eiendomsforvaltningen tilpasses og utnytte enhver positiv effekt så optimalt som mulig. Parallelt må vi daglig søke og eliminere negative faktorer som kan anses som sløsing med ressurser. For å opprettholde kvalitet og verdi i bygg- og eiendomsmassen er det nødvendig å effektivisere eiendomsforvaltningen, slik at det blir mer gevinst per krone for hvert enkelt år.

Eiendomsforvaltningen skal ha riktige organisatoriske og økonomiske rammebetingelser, i tillegg til god kommunikasjon, styring og ledelse. Det er også viktig å ha god forankring i et målbevisst og aktivt eierskap.

#Vi er Fredrikstad kommune

Fra ambisjon til 5 målsettinger



Fornøye brukere

Eiendomsforvaltningen skal være «**det gode vertskap**» ved å ha en bevisst og planlagt oppfølging av både byggene og brukerne/leietakerne, slik at både brukersiden og eiersiden av eiendomsforholdet ivaretas. Brukerne (kundene) av våre eiendommer består av alle tjenester på de ulike eiendommene som skoler, sykehjem, boliger og administrasjonslokaler. Forholdet til brukerne skal være preget av kompetanse og serviceholdning, og det skal være basert på forutsigbarhet gjennom tydelige avtaler. Brukernes tilfredshet skal måles i trygghet og trivsel.

EIENDOMSTJENESTER SOM INNSATSFAKTOR

Kommunale formålsbygg og boliger skal være en effektiv innsatsfaktor i kommunens tjenesteyting og samfunnsutvikling. Disse skal tilfredsstille de grunnleggende og tjenesterelaterte behovene til brukerne,

slik at det kan oppnås optimal bruks- og kapitalverdi innenfor gjeldende økonomiske rammer.

BÆREKRAFTIG RESSURSFORDELING AV DRIFTSPERSONELL

Eiendomsforvaltningen rullerer sin humankapital på porteføljenivå og bruker kompetansen smartere, og skaper på denne måten en mer kostnadseffektiv drift. Brukere og kunder kan melde inn feil og behov gjennom FDV-systemet ISY meldingssentral. Eiendomstjenester som flyttehjelp, bæring, montering etc. gjøres etter avtale og ved kapasitet.

INKLUDERENDE TJENESTETILBUD

Eiendomsforvaltningen skal sikre et inkluderende tjenestetilbud. Dette gjelder spesielt innenfor boligområder hvor det skal tilrettelegges for likeverdig og tilpasset tilbud til alle grupper som tildeles bolig av kommunen.

Profesjonell og langsiktig eiendomsforvaltning

Kommunens eiendomsforvaltning skal være profesjonell med helhetlig og langsiktig ansvar for bygg og eiendommer. Ansvaret vårt skal være drevet av medarbeidere med høy kompetanse og fokus på kjerneområdene forvaltning, drift, renhold og vedlikehold samt utvikling der det bygges nytt.

KOMPETANSE OG ORGANISERING

Medarbeiderne er vår fremste ressurs og de utfører daglig oppgaver av stor betydning for både bygg og brukere.

Kommunens eiendomsforvaltning skal ha en organisering som er oversiktlig, som fremmer samordning og helhetstenkning, og som bidrar til kostnadseffektiv og profesjonell forvaltning. Det skal være tydelig fordeling og beskrivelse av roller, ansvar og oppgaver. Vi skal ha rett kompetanse på rett sted i egen organisasjon, og spesielt innenfor prioriterte områder som tilstandskartlegging.

STYRING, INFORMASJON OG BESLUTNINGSGRUNNLAG

Alle eiendommer skal ha en samfunnsverdi, alternativt en plan for utvikling eller avhending. Det skal føres løpende tilstandsvurderinger og kartlegging av hvor egnet hver eiendom er for formålet det brukes til. Vedlikeholdsplaner ses i sammenheng med langsiktige investeringsprosjekter og det etableres langsiktige planer for optimal arealbruk. Alle beslutninger som legges fram skal baseres på langsiktig utviklingsplan for aktuell eiendom.

LÆRING OG FORNYELSE

Den helhetlige eiendomsforvaltningen (FDVU) skal profesjonaliseres gjennom tydelig fordeling og beskrivelse av roller, ansvar og myndighet, basert på det helhetlige fokuset på primæroppgavene. Dette betyr også at man må i dialog med virksomheter på tvers av etater og seksjoner for å utfordre hverandre på arbeidsmetoder og optimal ressursutnyttelse. Tjenester eller ytelser som best driftes andre steder, flyttes fra/til den i kommunen som er best i stand til å drifte ansvaret.

Helhetlig eiendomsforvaltning

Eiendomsforvaltningen skal ivaretas ved hjelp av langsiktig og helhetlig styring samt analyse av nøkkeltall. Det skal være tilstandsvurderinger for alle bygg og vedlikeholdsplaner skal utarbeides på grunnlag av disse.

EFFEKTIV AREALKONTROLL OG UTNYTTELSE

Langsiktige levetidskostnader og innleie av bygg skal reduseres gjennom framtidens arbeidsplasser som har som mål å utnytte arealer smartere og legge til rette for mer effektiv drift og vedlikehold. Videre skal det prioriteres å identifisere inntekspotensialet i porteføljen (utleie) og definere akseptkriterier for utleie av disse.

LIVSSYKLUSPERSPEKTIV

Utviklingen av bygningsmassen og eiendommer i Fredrikstad kommune skal være bærekraftig og ivareta livssyklusperspektivet. Bærekraftige bygg skal være tilpasningsdyktige og ivareta dagens og kommende generasjoners behov. Tjenesteproduksjon, forvaltning (FDVU) og konsekvenser for klima/miljø skal inngå i livssyklusvurderingene.

FOKUS PÅ VEDLIKEHOLD

Det skal utarbeides en tiltaksplan for handlingsplanperioden som rulleres årlig med opplysninger om utført vedlikehold, fremtidige vedlikeholdsplaner og løpende status for tilstand på eiendomsporteføljen. Planen skal i tillegg inneholde informasjon om trender, utviklingstrekk, vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsetterslep ut fra definerte akseptkriterier.

EGNETHETSVURDERING

En kartlegging av byggene for funksjonell egnethet, - hvorvidt bygget er tilrettelagt for at det kan drives effektivt og levere ønsket kapasitet og kvalitet i eksisterende lokaler.

I tillegg vil en kartlegging av strukturell og funksjonell egnethet gi oss god kunnskap om mulighetsrommet i den kommunale eiendomsporteføljen. Det skal også vurderes strukturell egnethet som gjelder byggets fleksibilitet i forbindelse med omgjøring eller tilpasninger for annen og- eller fremtidig bruk.

Tilstandsbasert vedlikehold

Vedlikeholdet skal ha som første prioritet å ivareta helse, miljø, og sikkerhet, samt tilfredsstille lover og forskrifter og gi grunnlag for et godt arbeidsmiljø.

Planmessig vedlikehold av bygningsmassen bidrar til å redusere de totale vedlikeholdskostnadene ved at man reduserer behovet for kostbart akuttvedlikehold og mulige følgeskader.

Metode for fastsettelse av vedlikeholdsnivå er basert på norsk standard for tilstandsanalyser (NS 3424), og den systematikk som der angis for å sikre en mest mulig objektiv vurdering og angivelse av tilstand på bygg. Å definere et realistisk mål/ambisjonsnivå for porteføljen er en forutsetning for å kunne utøve strategisk planlegging av vedlikehold og rehabilitering.

Alle formålsbygg og boliger vil omfattes av en rullerende tiltaksplan.

Kommunens eiendomsportefølje skal ha en akseptabel tilstand for å sørge for at

formålsbyggene kan holdes i drift og for å sikre kommunens verdier. Fredrikstad kommune har gjennom generelle akseptkriterier definert et generelt akseptnivå for dette.

Generelt akseptnivå er definert gjennom følgende akseptkriterier:

- A. På bygningsdelsnivå skal det ikke forekomme TG 3 (alvorlig svikt).
- B. På bygningsdelsnivå skal kombinasjonen TG 2 og KG 3 (etterslep med konsekvenser og følgeskader) ikke forekomme
- C. På bygningsnivå skal det ikke forekomme bygg dårligere enn vektet TG 1,5.
- D. På porteføljenivå skal samlet TG ikke være dårligere enn TG 1,2 som anses å være akseptabelt i en samlet portefølje

**TG/KG – Tilstandsgrad/Konsekvensgrad.
For utfyllende informasjon om metodikk:
Se Fagplan for tilstandsanalyser og verdibevarende vedlikehold.*

Miljø- og energiperspektiv

For å møte framtiden i Fredrikstad, skal vi ha miljø- og energiperspektiv i forvaltningen av våre bygg og eiendommer. Vi skal velge energieffektive løsninger i våre bygg, som har lave klimagassutslipp og miljøvennlige materialer. Nye og eksisterende bygg skal bidra til å løse klimautfordringene. Vi skal ta klimahensyn i hele verdikjeden til et bygg, fra produksjon, via driftsfasen og til avhending (livssyklus). Arbeidet med *Framtidens arbeidsplasser* og mest mulig arealeffektiv utnyttelse av eksisterende bygg, gir klimagevinst i form av mindre behov for nybygg og utvidelser.

Eiendomsforvaltningen skal **bygge kompetanse** internt innen miljø og klima, slik at kommunen velger klimavennlige løsninger i både nybygg og ved rehabiliteringer. I eksisterende bygningsmasse, skal det prioriteres å gjennomføre energi- og klimatiltak.

Fredrikstad kommune har satt seg som mål at temperaturkorrigert energiforbruk

per kvadratmeter i kommunal eiendomsmasse, skal reduseres med 10 prosent innen 2022 og 30 prosent innen 2030, sammenlignet med energiforbruket i 2016.

Fredrikstad kommune har videre satt som krav at nye kommunale bygg skal ha 20 prosent lavere energiforbruk enn gjeldende teknisk forskrift. Fredrikstad kommune skal også være en pådriver i utviklingen av fossilfrie bygge- og anleggsplasser.

Eiendomsforvaltningen skal ha god oversikt over energiforbruket i kommunens bygg, og prioritere et godt fungerende energioppfølgingssystem. Dette skal brukes aktivt, slik at vi følger med på energiforbruket i våre bygg uke for uke. Energiforbruket skal rapporteres og evalueres, slik at vi øker bevisstheten om eget forbruk, og at vi forbedrer oss år for år.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Utgitt av: [Utgiver]
Produsert av: [Produsent]
Foto: [Foto]