
KOMMUNEREVISJONSDISTRIKT 2
MØRE OG ROMSDAL

Forvaltningsrevisjonsrapport

Vedlikehold av kommunale bygg

i

Neset kommune

27.11.2013

*Kommunerevisjonsdistrikt 2 Møre og Romsdal er interkommunalt selskap etter kommune-
loven § 27. Eiere er kommunene Aukra, Eide, Fræna, Gjemnes, Molde, Neset, Rauma,
Sunndal og Vestnes. Selskapet utfører regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon og
selskapskontroll for eierkommunene og har i dag fem revisorer. Selskapet har hovedkontor i
Molde.*

Sammendrag

Formålet med dette prosjektet har vært å vurdere hvordan Neset kommune arbeider for å sikre forvaltningen av sine bygg, og gjennom dette bevare verdier. I tillegg er det sett på hvordan vedlikehold av vann- og avløpsnett er planlagt og styrt.

Bakgrunn og politisk forankring

Kommunestyret har som ett av seks uttalte hovedmål for kommunen: *God utnyttelse og bruk av kommunale bygg, samt et godt vedlikehold*

Neset kommune har ikke utarbeidet vedlikeholdsplan for kommunale bygg utover enkle oversikter. utfordringene knyttet til vedlikehold av kommunale bygg er blant annet beskrevet i kommuneplan, økonomiplan og årsrapporter. Det slås fast at bygningsmassen har varierende alder og krever vedlikehold for ikke å forfalle.

Kommunestyret opprettet i sak 32/2013 arbeidsgruppe for gjennomgang av kommunale eiendommer og bygningsmasse. Kommunestyret traff vedtak om at teknisk utvalg skal opprette arbeidsgruppe og legge fram sak til kommunestyremøte 12.12.2013. Gruppen er opprettet, har fått mandat og består av tre politikere og tre fra administrasjonen.

Organisering

Oppgaven med å vedlikeholde bygningsmassen er lagt til enheten Teknisk drift, samfunn og utvikling som ivaretar dette i seksjon Kommunale bygg og eiendommer.

Registrering og planlegging av vedlikehold

Neset kommune har ikke hatt et tilfredsstillende system for registrering av behov for vedlikehold og planlegging av dette arbeidet. Det ble i 2012 utarbeidet en oversikt over formålsbygg. Høsten 2013 startet arbeid med å få på plass vedlikeholdsplaner for de enkelte bygg.

Kommunen har et dataverktøy som skal sikre at vedlikeholdsoppgaver utføres: forvaltning - drift - vedlikeholdsprogram. Systemet er ikke fullt ut tatt i bruk. Vaktmestrene vil få tilgang til dette systemet på nyopprettet base, og det vil bli stilt krav om at systemet skal nyttes. Dette systemet skal gi bedre registrering av og oversikt over vedlikeholdsbehovene. Dermed får kommunen også et bedre grunnlag for å utarbeide planer og vedta prioriteringer.

Vedlikeholdsstatus

Det foreligger ikke gode oversikter over vedlikeholdssituasjonen i Neset kommune. Av den grunn er det vanskelig å si noe om vedlikeholdsstatus. I intervju framkommer det at vedlikeholdsarbeid i dag i liten grad er planlagt, og utføres når feil oppstår. Noen innmeldte behov er lagt inn i en enkel oversikt på excel-ark som ble utarbeidet i 2012.

Det foreligger ikke langsiktige planer eller langsiktige vurderinger bak vedlikeholdsarbeidet.

Neset kommune har et system der det gjennomføres vernerunder på kommunale bygg. Virksomhetsleder, verneombud og vaktmester deltar. Normalt gjennomføres vernerundene en gang pr år. Avvik og behov for utbedring og vedlikehold blir registrert i et skjema. Avvikene, og i de fleste tilfeller hele skjemaet, sendes til enheten Teknisk drift, samfunn og utvikling for videre håndtering. Enklere vedlikeholdsarbeid utføres av vaktmester. Større vedlikeholdsbehov som meldes inn, vurderes, og de prosjekter som skal gjennomføres, legges inn i budsjettet.

Kostnadsutvikling og etterslep

Vedlikehold er utgifter som påløper for å holde eiendelen i den standard som er tilsvarende den som var på opprinnelig anskaffelsestidspunkt. Dette er store kostnader som kommunen må planlegge for, og arbeide systematisk med.

I en KS-rapport fra 2008 har Multiconsult utarbeidet en modell som gir en årlig vedlikeholdskostnad på kr 170 pr kvm med en levetid på 60 år og kr 100 pr kvm med en levetid på 30 år. Disse utregningene er et gjennomsnitt for den totale bygningsmasse i en kommune. Annen bygningsmasse vil ha et annet vedlikeholdsbehov og av den grunn vil ulike aktører ha ulike beregninger.

I forvaltningsrevisjonsprosjekt i 2007 om vedlikehold av kommunale bygg og veier ble det beregnet at Neset kommune hadde et etterslep i vedlikehold på bygningene på 13,6 mill kr for perioden 2000 til og med 2006.

De siste årene har det vært gjennomført investering i nybygg og rehabiliteringsprosjekt. Gjennom dette har bygninger hvor det har vært behov for vedlikehold, blitt erstattet med nye bygg, eller bygningsmasse er rehabilitert. Det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner for nye bygg eller rehabiliterte bygg.

I perioden 2007 til 2009 var vedlikeholdsutgiftene også på et lavt nivå. De siste tre årene har dette nivået blitt løftet noe. Vedlikeholdsetterslepet er ikke tallfestet i denne rapporten, men vil være betydelig.

Bruk av vaktmestre til vedlikeholdsoppgaver

I årsrapporter og budsjettokumenter de siste årene har det vært pekt på at det er ønskelig å nytte vaktmesterressursene mer til vedlikeholdsoppgaver. Det arbeides for at vaktmestrene knyttes til felles base på kommunehuset, og at oppgaver på de ulike byggene skjer fra denne basen. Dette vil gi en mer styrt og fleksibel bruk av ressursen.

Konsekvensen av manglende vedlikehold for brukere, beboere, elever, ansatte

Manglende vedlikehold vil i tillegg til forringelse av verdi også kunne få andre konsekvenser. Det stilles krav til godt inneklima når det gjelder renhold, luftkvalitet, lyskvalitet samt lyd/støyforhold. Dette er viktige forhold for brukerne og virksomheten som foregår i byggene. Bygg skal være brukbare for virksomheten som foregår i bygget med hensyn til planløsning. Bygg skal være fleksible slik at det kan tilpasses endrede arealbehov. Offentlige bygg skal være tilgjengelig for funksjonshemmede.

Grovt sett kan man si at dersom kommunen følger lover og forskrifter for sine bygg har man en rimelig godt vedlikeholdt bygningsmasse som ivaretar brukernes behov for helse, miljø og sikkerhet i den daglige virksomheten.

Vedlikehold av egne vann-installasjoner

Neset kommune leverer vann i henhold til drikkevannsforskriften. Det er fem kommunale vannverk i kommunen. Vannverkseier vil være ansvarlig for å sørge for nødvendig og forsvarlig vedlikehold av de installasjoner som de besitter.

Kommunen har i overkant av 80 km vannledninger. De tre siste årene har kommunen fornyet ledningsnett i langt høyere grad enn gjennomsnittet i Møre og Romsdal og landet.

Kommunen har et utkast til hovedplan for vann som ble utarbeidet av Asplan Viak i 2007. Utkastet nyttes som plan for vedlikeholdsarbeid som gjennomføres. Arbeid med ny hovedplan for vann pågår og skal slutføres innen utgangen av 2013.

Vedlikehold av egne avløps-installasjoner

I Neset kommune er i overkant av 56 % av befolkningen tilknyttet kommunal avløpstjeneste. Dette er markant lavere enn gjennomsnittet i Møre og Romsdal og for landet.

Vann og avløpsverk har plikt til å sørge for at byggverk, pumpestasjoner og ledningsnett holdes i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Kommunen har ikke avløpsplan. Arbeidet med å få på plass en forpliktende plan er planlagt gjennomført i 2014.

Anbefalinger

Basert på innholdet i revisjonsrapporten vil vi gi følgende anbefalinger:

1. Neset kommune bør videreføre arbeidet med politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelse av vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.
2. Neset kommune bør arbeide videre med dataverktøyet; forvaltning - drift - vedlikeholdsprogram, for å få bedre registrering av og oversikt over vedlikeholdsbehovene, og dermed få et bedre grunnlag for å utarbeide planer og vedta prioriteringer.
3. Neset kommune bør arbeide videre med å utarbeide vedlikeholdsplaner for kommunens bygningsmasse og for det enkelte bygg.
4. Neset kommune bør vurdere om midlene som benyttes til vedlikehold er tilstrekkelig til å opprettholde tilstanden på bygningsmassen på ønsket nivå.
5. Neset kommune bør intensivere arbeidet med å avklare hvordan vaktmestrene kan nyttes til vedlikeholdsoppgaver. Kommune bør vurdere en mer styrt og fleksibel bruk av ressursen.
6. Neset kommune bør avklare sine behov for bygningsareal, og gjennom dette kartlegge om det er bygg som eventuelt kan avhendes.
7. Neset kommune bør utarbeide og vedta hovedplan for vann, og rullere og oppdatere denne jevnlig.
8. Neset kommune bør utarbeide og vedta hovedplan for avløp, og rullere og oppdatere denne jevnlig.

Innholdsliste

SAMMENDRAG	3
INNHOLDSLISTE	6
1. INNLEDNING	7
1.1. Bestilling av forvaltningsrevisjonsprosjekt.....	7
1.2. Problemstillinger.....	7
1.3. Revisjonskriterier	7
1.4. Avgrensing av undersøkelsen	8
1.5. Forvaltningsrevisjonsprosjekt nr. 5/ 2007	8
1.6. Metode	9
1.7. Høring	9
2. FORVALTNING AV KOMMUNALE BYGG	9
2.1. Generelt om forvaltning av kommunale bygg	10
2.2. Forvaltning av kommunale bygg i Neset kommune	12
3. OVERSIKT OVER KOMMUNALE BYGG	12
3.1. Oversikt over kommunale bygg som Neset kommune eier	13
4. ÅRLIGE UTGIFTER TIL VEDLIKEHOLD AV BYGG I NESSET KOMMUNE	14
4.1. Budsjett og regnskap for vedlikehold av kommunale bygg	14
4.2. Årlige utgifter i Neset kommune i forhold til normative standarder	16
4.3. Vurdering og anbefaling	17
5. VEDLIKEHOLDSPLANER FOR KOMMUNALE BYGG.....	18
5.1. Vedlikeholdsplaner	18
5.2. Nybygg og rehabiliteringsprosjekt	19
5.3. Avhending av kommunale bygg.....	20
5.4. Forsikring	20
5.5. Vurdering og anbefaling	20
6. KONSEKVENSEN AV MANGLENDE VEDLIKEHOLD FOR BRUKERE, BEBOERE, ELEVER, ANSATTE.....	21
6.1. Regelverk som skal ivareta elever, ansatte, beboeres etc.....	21
6.2. Ansvar og oppgaver – kontroll og godkjenning	22
6.3. Konsekvens av manglende vedlikehold	22
6.4. System for melding av avvik i forhold til risikoforhold ved bygningsmassen.....	23
7. VEDLIKEHOLD AV EGNE VANN- OG AVLØPSINSTALLASJONER	24
7.1. Vedlikehold av egne vann-installasjoner	24
7.2. Vedlikehold av egne avløps-installasjoner	26
7.3. Vurdering og anbefaling	27
8. SAMLEDE VURDERINGER OG ANBEFALINGER.....	27
REFERANSER OG KILDER.....	28
VEDLEGG	29
Vedlegg 1: Oversikt kommunale bygg inkl. størrelse i m ² og oppføringsår	29
Vedlegg 2: Vedlikehold av kommunale bygg – uttalelser, vedtak m.m.	30
Vedlegg 3: Vedlikeholdsutgifter kommunale bygg 2000 til 2006 – oversikt	36
Vedlegg 4: «Vedlikeholdsplan» kommunale bygg 2012	37

1. Innledning

1.1. Bestilling av forvaltningsrevisjonsprosjekt

Kommunens revisor har som en av sine oppgaver å utføre forvaltningsrevisjon, jf. kommuneloven § 78 nr. 2 og forskrift om revisjon §§ 6, 7 og 8. Forvaltningsrevisjon innebærer å gjennomføre systematiske vurderinger av økonomi, produktivitet, måloppnåelse og virkninger ut fra kommunestyrets vedtak og forutsetninger, jf. kommuneloven § 77 nr. 4.

Neset kommune har vedtatt overordnet plan for forvaltningsrevisjon for 2012–2015, jf. sak 37/12 i Kommunestyret og sak 5/12 i Kontrollutvalget. Kontrollutvalget har videre vedtatt å prioritere et forvaltningsrevisjonsprosjekt om *vedlikehold av kommunale bygg i Neset kommune*.

Kontrollutvalget har bestemt at undersøkelsen skal omfatte kommunens behov for vedlikehold, økonomiske rammer, plan for vedlikehold, konsekvenser av manglende vedlikehold, rutiner og internkontroll, og vann- og avløpsområdet.

1.2. Problemstillinger

Kommunenes eiendommer og formålsbygg er en stor del av de faste verdiene en kommune har. Dersom disse forfaller, vil kommunen tape disse verdiene over tid. Neset kommunes eiendomsforvaltning og vedlikehold er vurdert opp mot spesifikke kriterier, jf. revisjonskriterier under punkt 1.3.

Undersøkelsen har sett nærmere på følgende problemstillinger:

- *Hva er de årlige utgiftene til vedlikehold av kommunale bygg i Neset kommune?*
- *Blir vedlikeholdet utført iht vedlikeholdsplan og økonomiske rammer?*
- *Hva er konsekvensen av manglende vedlikehold?*

I tillegg ønsker kontrollutvalget en oversikt og vurdering av vedlikehold på vann- og avløpsområdet.

1.3. Revisjonskriterier

Revisjonskriteriene er krav eller forventninger som brukes for å vurdere funnene i undersøkelsene. Revisjonskriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området, f. eks. lovverk og politiske vedtak.

Revisjonskriteriene i denne undersøkelsen er utledet fra:

- Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)
- Planer og andre styrende dokumenter i Neset kommune

Formålsbestemmelse i kommuneloven § 1 gir bestemmelse om rasjonell og effektiv forvaltning. Paragrafen lyder:

Formålet med denne lov er å legge forholdene til rette for et funksjonsdyktig kommunalt og fylkeskommunalt folkestyre, og for en rasjonell og effektiv forvaltning av de kommunale og fylkeskommunale fellesinteresser innenfor rammen av det nasjonale fellesskap og med sikte på en bærekraftig utvikling. Loven skal også legge til rette for en tillitsskapende forvaltning som bygger på en høy etisk standard.

I kommuneloven § 46 heter det at:

Årsbudsjettet skal være realistisk. Det skal fastsettes på grunnlag av inntekter og utgifter som kommunen kan forvente i budsjettåret.

For å sikre tilstrekkelig vedlikehold av bygninger er det viktig at behovet for vedlikehold blir kartlagt, dokumentert og rapportert til politisk nivå.

1.4. Avgrensning av undersøkelsen

Revisjonen vurderer ikke den faktiske tilstanden på bygningsmasse, vann- og avløpsnett.

Kontrollutvalget bestilte prosjektet våren 2012, og prosjektet ble gjennomført høsten 2013. Kommunen har i tiden fra bestilling til gjennomføring av prosjektet startet arbeid med utarbeidelse av vedlikeholdsplan for kommunale bygninger og hovedplan for vann. Videre er det planlagt utarbeidelse av hovedplan for avløp i 2014.

Det arbeid som kommunen har startet, er hensynstatt. Revisjonen har ikke utarbeidet oversikter der kommunen selv har startet arbeidet. I disse tilfellene kommenterer og vurderer revisjonen arbeidet og pågående prosess.

1.5. Forvaltningsrevisjonsprosjekt nr. 5/ 2007

Kommunerevisjonsdistrikt 2 Møre og Romsdal gjennomførte i 2007 et tilsvarende prosjekt i Neset kommune. Rapporten omhandler vedlikehold av kommunale bygg og veier og ble utgitt som rapport 5/ 2007. Revisjonens konklusjoner og anbefalinger var:

... Vedlikeholdsutgiftene til henholdsvis kommunale bygg og veier for perioden 2000 – 2006 (er) beregnet, og sammenlignet med ideelle normtall for slike utgifter. Beregningen må nødvendigvis bygge på noen forutsetninger og det vil være noe usikkerhet knyttet til tallstørrelsene. Selv med det forbeholdet gir tabellene, etter revisjonens oppfatning, en god indikasjon på tilstanden når det gjelder vedlikehold. Konklusjonene i tabellene er at vedlikeholdet av både kommunale bygg og veier, er til dels betydelig forsømt i perioden, og at det derfor pr i dag er et relativt stort vedlikeholdsetterslep. Dette er ingen unik situasjon for Neset kommune, men en utfordring Neset deler med mange andre kommuner. Like fullt medfører situasjonen at verdien av kommunens bygg og veier forringes, og kommunens «formue» sakte, men sikkert reduseres. Utredningene det tidligere er referert til viser at forsømt vedlikehold øker kostnadene betydelig ved rehabiliteringsprosjekter. Sånn sett er det høyst usikkert om det er lønnsomt for kommunen på denne måten utsette problemene. De årlige økte rente og avdragsutgiftene som rehabiliteringsprosjektene medfører, kan overstige det som det ville koste å vedlikeholde skikkelig.

Kartleggingen ledet til følgende anbefaling:

- *Neset kommune bør gjennomgå sine forsikringer og sørge for at forsikringsverdiene tilsvarer bygningenes verdi, og at en ikke er underforsikret*
- *Neset kommune bør vurdere å skape et klarere regnskapsmessig skille mellom de rene driftsutgiftene til bygg og veier, og vedlikeholdsutgiftene. Dette ville evt bedre synliggjøre hva en bruker til vedlikehold*
- *Neset kommune bør etablere vedlikeholdsplaner for bygg og veier. Dette for å synliggjøre kostnader og forenkle prioriteringen av vedlikehold.*

1.6. Metode

Denne undersøkelsen er basert på Norges Kommunerevisorforbunds (NKRF) standard for forvaltningsrevisjon ”RSK 001 Standard for forvaltningsrevisjon”. Standarden fastsetter normer og gir veiledning vedrørende forvaltningsrevisjon organisert som egne prosjekt.

Oppfølging og vedlikehold av kommunal bygningsmasse, og vann og avløp, er lagt til enheten Teknisk, samfunn og utvikling. Undersøkelsen er hovedsakelig lagt opp som gjennomgang av aktuell litteratur, lovverk og dokumentanalyse. Dette er utfyllt med samtaler med rådmann, konstituert enhetsleder Teknisk, samfunn og utvikling, avdelingsleder *Kommunale bygg og eiendommer* og avdelingsleder *Vei, vann og avløp*.

Revisjonen har i forbindelse med prosjektet hatt samtaler med hovedverneombud og noen brukere av kommunale bygg. Brukerne var representert av enhetsleder for barnehagene, enhetsleder Indre Neset barne- og ungdomsskole og avdelingsleder helse- og omsorgstjenesten. Revisjonen hadde også samtale med representant for KystLab som gjennomfører tilsyn med miljørettet helsevern i barnehager og skoler, og representant fra Molde brannvesen som har ansvaret for brann- og redningstjenesten i Neset kommune.

Fra og med 2009 fikk kommunesektoren bedre styringsinformasjon i form av nøkkeltall om eiendomsforvaltning i KOSTRA. Kontoplanen i KOSTRA ble fra og med 2008 i hovedsak tilpasset NS3454 (Norsk standard om livssyklus kostnader for byggverk). I tillegg er det etablert rapportering av data om bygningsareal til bygningene for kommuner og kommunale foretak. I KOSTRA-publiseringen i 2013 ble det publisert tall for 2012, slik at det nå finnes en tidsserie på fem år.

1.7. Høring

Et foreløpig utkast til rapport har vært forelagt Neset kommune ved rådmann. De kommentarer og merknader som kommunen har gitt er tatt inn i rapporten. Neset kommune hadde ingen merknader til endelig utsendt rapport.

2. Forvaltning av kommunale bygg

Eier av kommunale bygg vil være kommunen v/ kommunestyret, som vedtar økonomiske rammer for eiendomsforvaltning. Ansvaret for å prioritere eiendomsforvaltning ligger til kommunesektoren selv. En av de store utfordringene i kommunesektoren har vært mangel på kunnskap og kompetanse om eiendomsforvaltning. God kompetanse er en viktig forutsetning for at kommunene skal kunne eie og drive sine bygninger og sin eiendomsforvaltning på en effektiv måte.

2.1. Generelt om forvaltning av kommunale bygg

For å sikre tilstrekkelig vedlikehold av bygninger er det viktig at behovet for vedlikehold blir kartlagt, dokumentert og rapportert til politisk nivå. Det er utarbeidet en rekke dokumenter som sier noe om hvordan forvaltning av kommunale bygg kan ivaretas. De mest sentrale dokumentene omtales under.

NOU 2004:22 - Velholdte bygninger gir mer til alle – om eiendomsforvaltning

Utredningen anbefaler at organisering av eiendomsforvaltning tar utgangspunkt i rollene som eier, forvalter og bruker av byggene. God praksis er at eieren fastsetter de målene, prioriteringene og rammene som eiendomsforvaltningen skal styres etter, og at man har et system for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.

De forskjellige rollene innen kommunal eiendomsforvaltning er i utredningen definert slik:

Eieransvaret omfatter økonomisk og rettslig ansvar overfor eiendommens kreditorer, de långivere og leverandører av varer og tjenester som eiendommen er avhengig av, offentlige myndigheter, naboer og andre i henhold til inngåtte avtaler, norsk lov og sedvane.

Forvalterrollen omfatter å forestå løpende drift og vedlikehold av bygningen så langt dette er eierens (og ikke brukerens) ansvar. Forvaltningen innebærer også å betale skatter og avgifter og å følge opp eierens plikter og rettigheter etter inngåtte avtaler overfor brukerne.

Brukerrollen ivaretas av vedkommende brukervirksomhet på stedet, men også av den sentrale fagadministrasjonen og kommunestyret som ansvarlig for tjenestetilbudet. Kommunestyret vil derfor kombinere rollene som eier og bruker på et overordnet, strategisk nivå og ha det overordnede ansvaret som følger med begge rollene.

Forholdet mellom kommunens ulike organer som ivaretar rollene som eier, forvalter og bruker, kan organiseres som en integrert organisasjon, hvor funksjoner og ansvar fordeles og styres etter vanlige administrative prinsipper. En slik integrert organisasjon byr på både fordeler og ulemper med hensyn til en mer markedsorientert modell. Der får brukersiden en rolle som bestiller, og eier- og forvaltersiden får rollen som utfører eller leverandør av lokaler og driftstjenester. Dette skjer for eksempel når eiendomsforvaltningen og eventuelt brukerne organiseres som mer eller mindre selvstendige resultatenheter.

KS rapport 2008 – vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde

KS fikk i 2008 gjennomført en omfattende undersøkelse av tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. Rapporten konkluderte med at det var et samlet oppgraderingsbehov på mellom 94 og 142 milliarder kroner. Dette skyldes dels et betydelig vedlikeholdsetterslep, dels at kravene til standard har økt over tid. I rapporten blir det framhevet at det er viktig å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element. Denne strategien må forankres i kommunens overordnede styringsdokumenter.

Opprettholdelse av bygningers funksjon krever en årlig vedlikeholdsinnatts. KS anslo i rapporten et årlig vedlikeholdsbehov til 100 kr pr kvadratmeter ved 30 års levetid og 170 kr pr

kvadratmeter ved 60 års levetid. I rapporten blir det understreket at dette normtallet gjelder for de 100-130 største kommunene i landet.

Som en oppfølging av denne rapporten, har KS utarbeidet en veileder for bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. I denne presiseres det hvor viktig det er å ha oversikt over en eiendoms tilstandsgrad, og prioritere tiltakene ut fra denne.

KS veileder for folkevalgte og rådmenn – bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold

Kommunens øverste ledelse ved folkevalgte og rådmenn skal ivareta eierrollen på vegne av innbyggerne. Bygninger og eiendommer er viktige ressurser i driften og utviklingen av kommunen. 15-20 % av kommunens budsjett går med til å huse den kommunale virksomheten. Betydelige verdier er lagt ned i eiendommene. Eierne bør stille seg spørsmål om hva kommunen eier, hva man trenger og hvordan kommunens eiendommer forvaltes.

KS fikk i 2008 gjennomført en undersøkelse utført av Multiconsult og PwC som viste tilstanden og vedlikeholdsetterslepet på den kommunale bygningsmassen.

Rapporten viser at en tredel har god standard, en tredel har et større oppgraderingsbehov og resterende tredel har betydelige feil og mangler. Sistnevnte oppfyller ikke krav i lover og forskrifter.

Forvaltningen preges flere steder av ”brannslukking og skippertak” som ødelegger den økonomiske og politiske handlefriheten. Situasjonen tyder på at mange kommuner har mulighet til å forbedre sin eiendomsforvaltning. KS ønsker derfor å rette søkelyset mot dette.

KS Kommunal eiendomsmasse: Store investeringer og mindre vedlikeholdsetterslep (2013)

Rapport som presenterer utvalgte nøkkeltall for forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale bygg. Dette omfatter administrasjonsbygg, skolebygg, barnehagebygg, institusjonsbygg, idrettsbygg og kulturbygg som norske kommuner eier. Samlebetegnelsen på de nevnte byggene er formålsbygg. Rapporten viser utviklingen innenfor eiendomsforvaltning på nasjonalt nivå, samt peker på enkelte viktige hovedtrekk. Data er hentet fra KOSTRA i SSB og KS’ egne undersøkelser i kommunene.

Undersøkelsen viser at: årlige investeres det store summer i bygg hvorav om lag halvparten til skolebygg 2) en vesentlig andel av investeringene er brukt til oppgraderinger og påkostninger 3) det estimerte vedlikeholdsetterslepet antas å være markant lavere i 2013 enn i 2008 4) Dagens vedlikeholdsutgifter er lavere enn i 2008 og betydelig lavere enn anbefalt nivå for et verdibevarende vedlikehold, som er anslått til 200 kroner per kvadratmeter i 2013.

Norsk standard 3454: livssyklus kostnader for byggverk

Vedlikehold defineres som: tiltak som er nødvendig for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå og derved gjøre det mulig å bruke det til sitt tiltenkte formål innenfor en gitt brukstid. I henhold til standarden innebærer vedlikeholdskostnader ”planlagt vedlikehold” og ”utskiftninger”.

Utgifter til vedlikehold skal dekkes av driftsmidler, og nybygg og rehabilitering skal dekkes av investeringsmidler. Det har vært ulik praksis i kommuner for hvilke utgifter som regnskapsføres som ordinære driftsutgifter og hvilke som føres som vedlikeholdsutgifter. Regnskapsføringen skal i all hovedsak følge Norsk Standard for livssyklus kostnader for bygg (NS3454).

Standarden beskriver forholdet mellom livssyklus kostnader, årlige kostnader, levetidskostnad og årskostnader, og som fastlegger hovedposter for disse. Standardens hovedbruksområder er:

- Analyser i forbindelse med prosjektutvikling, programmering, prosjektering og bygging/ombygging.
- Kostnadsføring i bruksfasen.

Norsk standard 3424: tilstandsanalyse av byggverk

Registrerer tilstandsgrad ut fra hvilken tilstand en bygningsdel eller bygning befinner seg i.

Gradering fra 0 til 3, der 0 tilsvarer meget god tilstand og 3 meget dårlig tilstand.

Registrerer svikt: Negativt avvik fra det referansenivå som er lagt til grunn.

Registrerer konsekvensgrad: Uttrykk for alvor av konsekvenser. Gradering fra 0 til 3.

2.2. Forvaltning av kommunale bygg i Neset kommune

Administrativt er Neset kommune organisert i en sentraladministrasjon og syv enheter. De syv enhetene er: 1) Barnehager 2) Eidsvåg barne- og ungdomsskole 3) Indre Neset barne- og ungdomsskole 4) NAV 5) Helse og omsorg 6) Servicekontor 7) Teknisk drift, samfunn og utvikling.

Den politiske organisering består av kommunestyret og underutvalg med ansvar for definerte saksområder. Disse er: 1) Formannskapet 2) Utvalg for helse, oppvekst og kultur 3) Utvalg for teknisk, næring og miljø.

Eiendomsforvaltning er en del av ordinær politisk og administrativ organisering. Kommunestyret og Utvalg for teknisk, næring og miljø ivaretar eiendomsforvaltning på politisk nivå. Rådmann og enheten Teknisk drift, samfunn og utvikling ivaretar eiendomsforvaltning på administrativt nivå.

Forvaltning av kommunale bygg er lagt til enheten Teknisk drift, samfunn og utvikling som ivaretar dette i seksjon Kommunale bygg og eiendommer. Oppgaven med å vedlikeholde bygningsmassen er omtalt i årsrapporter og i kommunale plandokumenter.

Det er for tiden totalt 525 % stilling som vaktmester i Neset kommune. 425 % stilling er knyttet til enheten Teknisk, samfunn og utvikling. Vaktmestrene er knyttet til ni bygg på skole- og helseområdet, og nyttes i stor grad til drift. De andre byggene har ikke en egen vaktmester knyttet til seg. I årsrapporter og budsjett dokumenter de siste årene har det vært pekt på at det er ønskelig å nytte vaktmesterressursene mer til vedlikehold oppgaver. Det arbeides for at vaktmestrene knyttes til felles base på kommunehuset, og at oppgaver på de ulike byggene skjer fra denne basen. Dette vil gi en mer styrt og fleksibel bruk av ressursen.

Brukerrollen og ivaretagelse av denne vil være avhengig av hvilken bygning det gjelder. I kommunale formålsbygg, som er bygg som barnehage, skole, sykehjem etc, ivaretas brukerrollen i stor grad av den enkelte bruker på stedet.

3. Oversikt over kommunale bygg

Det opplyses i årsrapporter og andre kommunale rapporter og planer at det Neset kommune eier omtrent 25 000 m² bygningsmasse som krever vedlikehold.

3.1. Oversikt over kommunale bygg som Nesset kommune eier

Nesset kommune utarbeidet i 2012 en oversikt over kommunale bygg som kommunen eier. Oversikten viser at kommunen eier 23 520 kvadratmeter bygningsmasse fordelt på formålsbygg og boliger, jf. vedlegg 1.

Kommunens totale bygningsareal var i rapporten vedlikehold av kommunale bygg og veier fra 2007 opplyst å være 25 545 m². I henhold til opplysninger fra administrasjonen er det skjedd endringer i totalarealet i perioden etter 2007 ved salg av Eidsøra skole (704 m²), Raudsand gamle skole (50 m²), Hammervollstua (226 m²) og Hammervollvegen (217 m²). I oversikten fra 2007 var kirker og kapell på til sammen 1 016 m² tatt med, disse byggene er ikke tatt med i oversikten i 2012. Dette indikerer at totalarealet som kommunen eier er noe lavere enn 25 000 m². Dette støttes av kommunens egen oversikt fra 2012 som viser samlet areal på 23 520 m².

Kommunal bygningsmasse på om lag 23 520 kvadratmeter utgjør i underkant av 8 kvadratmeter pr innbygger.

KOSTRA gir oversikt over eiendomsforvaltning for utvalgte kommunale formålsbygg som nyttes til administrasjonslokaler, barnehager, skoler, institusjoner, idrettsbygg og kulturbygg. Under gir vi en oversikt over utvikling fra 2008 til 2012 gjeldende areal på formålsbyggene i Nesset kommune.

1543 Nesset (areal)	2008	2009	2010	2011	2012
Samlet areal på formålsbyggene kommunen eier	20530	21076	21542	19779	19779
Samlet areal på formålsbyggene i m ² per innbygger	6,7	6,9	7,2	6,6	6,6
Samlet areal administrasjonslokaler	3315	3315	3315	2232	2232
Samlet areal førskolelokaler	848	848	848	1102	1102
Samlet areal skolelokaler	8916	8916	9022	8460	8460
Samlet areal institusjonslokaler	6235	6781	6781	6235	6235
Samlet areal kommunale idrettsbygg	946	946	946	1150	1150
Samlet areal kommunale kulturbygg	270	270	630	600	600

Tabell 2: Konsern - Eiendomsforvaltning for utvalgte kommunale formålsbygg – areal – nivå 2
(Kilde: KOSTRA 4.1.)

Diagrammet viser bygningsareal på formålsbyggene som Nesset kommune eier fordelt på alle innbyggere og sammenlignet med Tingvoll kommune, Kostragruppe 02, Møre og Romsdal fylke og landet uten Oslo. Oversikten viser at Nesset kommune forvalter en stor eiendomsmasse. Bygningsmassen er noe høyere enn Kostragruppe 02 og markant høyere enn gjennomsnittet for fylket og landet uten Oslo.

Nesset kommune eier en stor bygningsmasse formålsbygg.

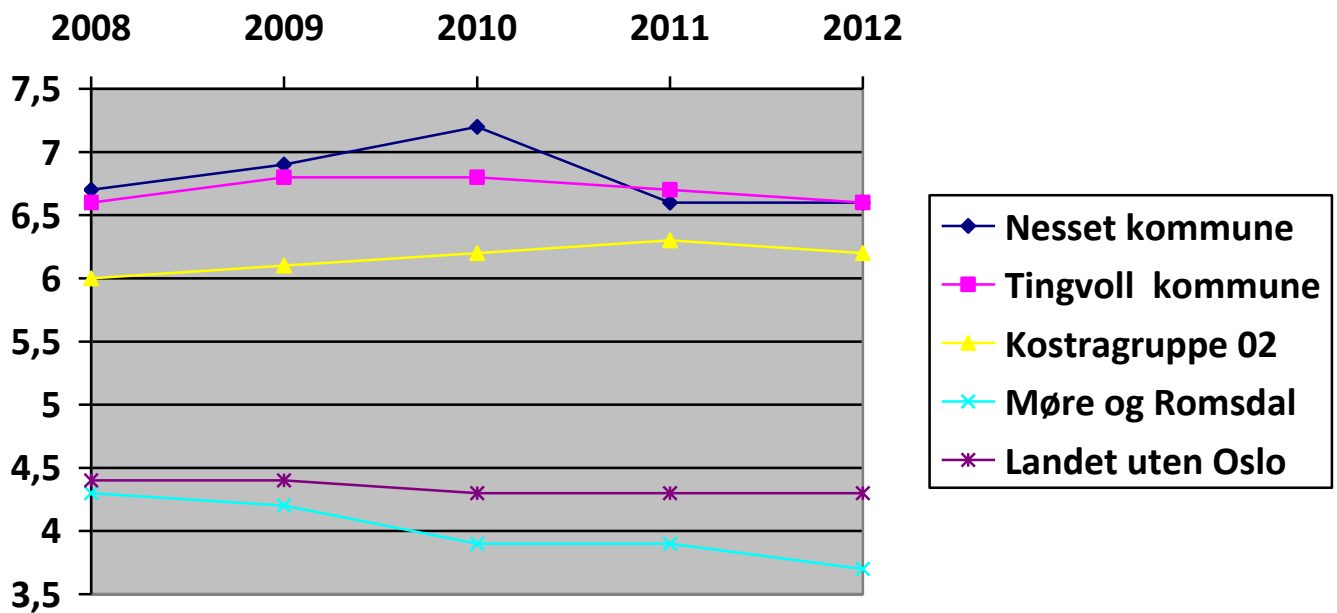


Diagram: Samlet areal på formålsbyggene kommunen eier i kvadratmeter per innbygger. Enhet: m²
(Kilde: KOSTRA, eiendomsforvaltning for utvalgte kommunale formålsbygg – nivå 2)

4. Årlige utgifter til vedlikehold av bygg i Nesset kommune

- Hva er de årlige utgiftene til vedlikehold av kommunale bygg i Nesset kommune?

4.1. Budsjett og regnskap for vedlikehold av kommunale bygg

Utgifter knyttet til vedlikehold av kommunale bygninger er i budsjett og regnskap knyttet til 12300 Vedlikehold av bygg og anlegg og 12301 Vedlikehold av teknisk anlegg.

6700 Vedlikehold eiendommer	Budsjett 2010	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Regnskap 2012
12300 Vedlikehold av bygg og anlegg	400 000	254 010	600 000	717 591	550 000	339 114
12301 Vedlikehold av teknisk anlegg	30 000	339 452	215 000	433 456	125 000	623 758
Sum 12300 + 12301	430 000	593 462	815 000	1 151 047	675 000	962 873

Tabell: Utgifter knyttet til vedlikehold av kommunale bygninger er i budsjett og regnskap knyttet til 12300 Vedlikehold av bygg og anlegg og 12301 Vedlikehold av teknisk anlegg. Budsjett og regnskap 2010 til 2012. (Kilde: Nesset kommune regnskap)

I 2010, 2011 og 2012 har kommunen nyttet 150 000 til 300 000 kr mer enn budsjettet på disse områdene. Det antas at merforbruket skyldes ikke planlagt vedlikehold når dette må foretas. For eksempel vil teknisk anlegg som har brutt sammen pga lite vedlikehold og høy alder, måtte utbedres. Når det er spart på det forebyggende vedlikeholdet, fører dette til store utgifter når utbedring må tas.

Et annet forhold som kan forklare merforbruket, og som kom fram i intervju, er at det ved anskaffelser er pris så avgjørende at tekniske anlegg ikke alltid blir optimale. Dermed må utbedringer tas innenfor egne budsjett, fordi funksjoner «ikke er med» i entreprisene.

Bruk av vaktmestrene

Det er for tiden totalt 525 % stilling som vaktmester i Neset kommune. 425 % stilling er knyttet til enheten Teknisk, samfunn og utvikling. I tillegg er en vaktmester med arbeidsted Vistdal knyttet til skole med 60 % og helse med 40 %. Vaktmestrene er som hovedregel lønnet av 10100 fastlønn.

Vaktmestrene er knyttet til ni bygg på skole- og helseområdet, og nyttes i stor grad til drift. De andre byggene har ikke vaktmester knyttet til seg direkte.

I årsrapporter og budsjettdokumenter de siste årene har det vært pekt på at det er ønskelig å nytte vaktmesterressursene mer til vedlikeholdsoppgaver. Det arbeides for at ressursen knyttes til felles base på kommunehuset, og at oppgaver på de ulike byggene skjer fra denne basen. Dette vil gi en mer styrt og fleksibel bruk av ressursen.

Samling av vaktmestertjenesten vil kunne gi en effektivisering ved en klarere prioritering av oppgaver og felles bruk av verktøy etc. Dokumentasjon av arbeidsoppgaver kan også bli mer effektiv ved at ansatte kan samarbeide om dette.

I forvaltningsrevisjonsrapporten fra 2007 ble det på bakgrunn av opplysninger fra kommunen estimerer skjønnsmessig at vaktmestrene bruker 15 % av sin tid til vedlikehold. Av den grunn ble det den gang i oversikter tatt med 15 % av lønnsutgiftene til vaktmestrene som vedlikeholdsutgift. Tabellen fra 2007 med forklarende tekst følger som vedlegg 2.

Det er uklart hvor mye tid vaktmestrene de siste årene har nyttet på vedlikeholdsoppgaver. Vi finner ikke grunnlag for å si at vaktmestrene har nyttet 15 % av sine ressurser til vedlikeholdsoppgaver i årene etter 2007. Revisjonen har derfor valgt ikke å videreføre oversikten for årene 2007 til 2012. Vi finner det imidlertid hensiktsmessig å gi en oversikt over de totale lønnsutgiftene til vaktmestrene, og hva 15 % av lønnen til vaktmestrene utgjorde i perioden 2007 til 2012.

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Type utgift						
Lønn vaktmestrene (fastlønn, feriepenger, pensjon, arbeidsgiveravgift)	1 911 889	2 400 889	2 076 274	1 570 490	1 084 626	1 666 396
15 % av lønn vaktmestrene (antatt bruk på vedlikeholdsoppgaver)	286 783	360 123	311 441	235 573	162 693	249 959

Tabell: Utgifter vaktmestre totalt og 15 % av utgiftene til vaktmestrene i perioden 2000 til 2006

Kilde: Neset kommune årsregnskap 2007 til 2012

Vedlikeholdsutgifter for utvalgte kommunale formålsbygg

Hvert år rapporterer Neset kommune inn regnskapstall til KOSTRA. Under vises en tabell med tall fra KOSTRA gjeldende utgift til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter. Oversikten viser også utgifter til vedlikeholdsaktiviteter for seks ulike formålsbygg for perioden 2008 til 2012.

1543 Neset	2008	2009	2010	2011	2012
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per kvadratmeter	43	89	64	121	108

Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, administrasjonslokaler per kvadratmeter, konsern	15	22	28	66	73
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, førskolelokaler per kvadratmeter, konsern	52	428	210	482	352
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, skolelokaler per kvadratmeter, konsern	63	113	74	102	81
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, institusjonslokaler per kvadratmeter, konsern	35	60	39	104	90
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, kommunale idrettsbygg per kvadratmeter, konsern	-3	33	153	149	286
Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter, kommunale kulturbygg per kvadratmeter, konsern	4	-	37	45	-

Tabell: *Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter for utvalgte kommunale formålsbygg per m². Enhet: kroner (Kilde: KOSTRA, 4.1. Konsern - Eiendomsforvaltning for utvalgte kommunale formålsbygg – nivå 2)*

Oversikten viser at det fra 2009 er nyttet betydelige midler på vedlikehold av førskolelokaler. Videre viser det at det er nyttet mye midler til vedlikehold av idrettsbygg fra 2010.

4.2. Årlige utgifter i Nesset kommune i forhold til normative standarder

Krav til formålsbyggenes standard er beskrevet i en rekke lover og forskrifter som ivaretar helse, miljø og sikkerhet for brukerne av kommunens bygg. Kommunen er pålagt å holde seg informert om gjeldende regler og skal kontrollere og dokumentere at disse følges gjennom kommunens internkontroll.

Opprettholdelse av bygningers funksjon krever en årlig vedlikeholdsinnsats. KS anslo i 2008 i rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde» et årlig vedlikeholdsbehov til 100 kr pr kvadratmeter ved 30 års levetid og kr 170 kr pr kvadratmeter ved 60 års levetid. I rapporten blir det understreket at dette normtallet gjelder for de 100-130 største kommunene i landet. Nesset kommune er en liten kommune med i underkant av 3000 innbyggere. Med bakgrunn i dette kan det legges til grunn at normtallet for vedlikehold av kommunale bygg i 2008 lå på mellom 100-170 kr per m².

Andre beregninger viser noe lavere normtall. Forum for offentlige bygg og eiendommer (FOBE) angav i 2006 et normtall på 90 til 115 kr pr m² for å kunne opprettholde god standard på velholdte bygninger.

Under gjengis normtall gjeldende kostnader til vedlikehold av kommunale bygg pr kvadratmeter.

År	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Rapport							
KS 2008 *			100-170	102-174	105-178	106-180	107-181
FOBE 2006 **	90-115	91-116	94-120	96-123	98-126	100-128	101-129
KS 2013							200

Tabell: *Normtall kostnader til vedlikehold av kommunale bygg pr kvadratmeter, inkl. lønnsutgifter. Tall er justert iht konsumprisindeks. (Kilde: * KS (2008) Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde, ** Forum for offentlige bygg og eiendommer (FOBE) (2006), *** KS Kommunal eiendomsmasse: Store investeringer og mindre vedlikeholdsetterslep (2013))*

Diagrammet under viser utgifter til vedlikehold av kommunale bygg fordelt på utgift per m² for Nesset kommune, Tingvoll kommune, Kostragruppe 02, Møre og Romsdal fylke og landet uten Oslo.

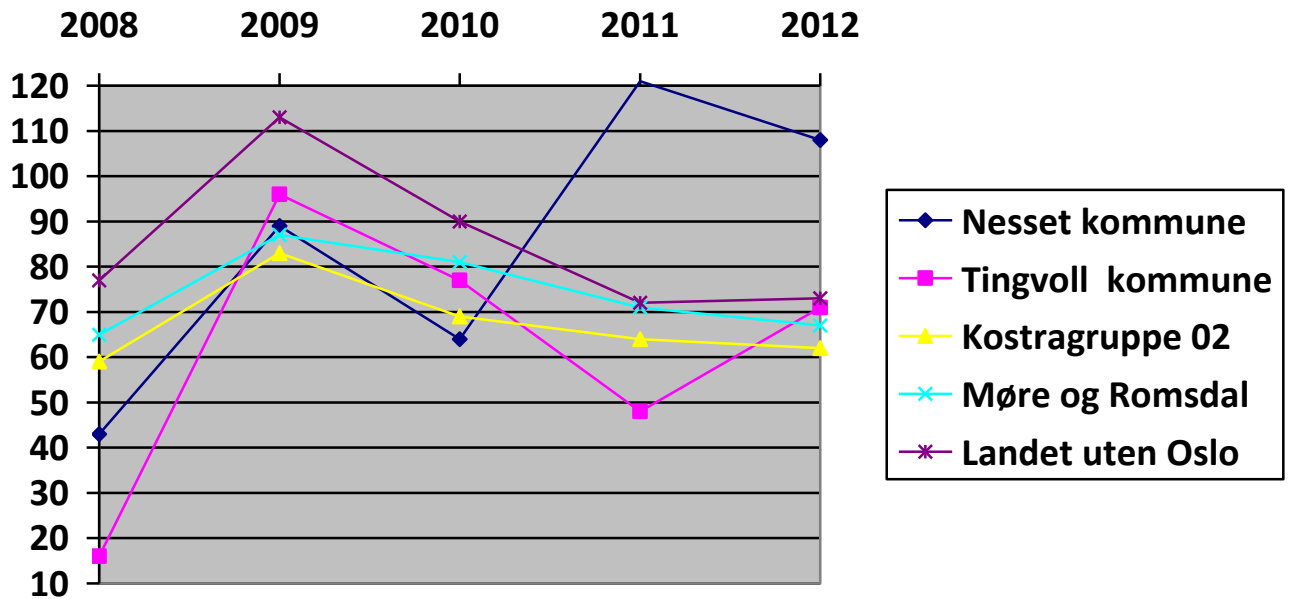


Diagram: Utgifter til vedlikeholdsaktiviteter i kommunal eiendomsforvaltning per m². Enhet: kroner.
 Nesset kommune er sammenlignet med Tingvoll kommune, Kostragruppe 2, Møre og Romsdal og landet uten Oslo for perioden 2008 til 2012
 (Kilde: KOSTRA, eiendomsforvaltning for utvalgte kommunale formålsbygg – nivå 2)

Nesset kommune hadde fram til 2006 lave utgifter til vedlikehold jf forvaltningsrevisjons rapport fra 2007. Tabell fra denne rapporten følger som vedlegg. Fra 2008 har vedlikeholds-utgiftene variert noe, men i sum har de økt markant.

Utgifter til vedlikehold av bygg fra 2008 til 2009 var påvirket av regjeringens tiltakspakke til kommuner og fylkeskommuner i forbindelse med finanskrisen. Pengene var øremerket og ble benyttet til ekstraordinært vedlikehold på bygg og veier. Også i 2010 brukte kommunene mer på vedlikehold enn i 2008. Dette kan dels tilskrives at noen av pengene fra tiltakspakken først ble brukt i 2010, prosjekter som ble bestilt eller igangsatt, men ikke fullført og betalt i 2009. Videre er en forklaring at kommunene selv brukte mer midler dette året for å supplere prosjekter som kunne iverksettes som følge av tiltakspakken.

4.3. Vurdering og anbefaling

Det er en del usikkerhet vedrørende KOSTRA-tallene og en skal være forsiktig med å trekke bastante konklusjoner. Det er en kjensgjerning at det er utfordringer knyttet til å skille mellom midler som nyttes til drifts og investering.

Nesset kommune har de siste to årene nyttet mer midler på vedlikehold enn sammenligningsgruppene. Dette er utgifter som særlig er nyttet til vedlikehold av førskolelokaler og idrettsbygg.

I dette bilde må en ta med at kommunene i årene tidligere nyttet markant mindre enn sammenligningsgruppene og at det i 2007 ble antatt at det var et vedlikeholdsetterslep på om

lag 13 millioner kroner. Vedlikeholdsbehovet vil være mindre der bygninger er nyoppført eller gjennomgått omfattende rehabilitering.

Anbefalinger

Neset kommune bør utarbeide og ajourføre gode oversikter over areal og kvalitet på kommunale bygg.

Neset kommune bør vurderer om midlene som benyttes til vedlikehold er tilstrekkelig til å opprettholde tilstanden på bygningsmassen på ønsket nivå.

Neset kommune bør intensivere arbeidet med å avklare hvordan vaktmestrene kan nyttes til vedlikeholdsoppgaver. Kommune bør vurdere en mer styrt og fleksibel bruk av ressursen.

5. Vedlikeholdsplaner for kommunale bygg

- Blir vedlikeholdet utført iht vedlikeholdsplan og økonomiske rammer?

Kommunestyret i Neset kommune har som ett uttalte hovedmål for kommunen: *God utnyttelse og bruk av kommunale bygg, samt et godt vedlikehold*. Oppgaven med å vedlikeholde bygningsmassen er omtalt i årsrapporter og i kommunale plandokumenter. I vedlegg 2 gjengir vi aktuelle beskrivelser, uttalelser og vedtak i Neset kommune de siste årene. Disse viser at vedlikehold av kommunale bygg har vært på sakskartet, og at det er ønske og vilje til å få systemer på plass slik at vedlikehold kan gjennomføres på en mer styrt og strukturert måte.

I kommuneplan, økonomiplan og årsrapporter slås det fast at bygningsmassen har varierende alder og krever vedlikehold for ikke å forfalle. I samtaler med ansatte i kommunen ble det opplyst at det er lite midler avsatt til vedlikehold. Dette fører til at vedlikehold gjennomføres når ting blir ødelagt.

I intervju kom det fram at Neset kommune mangler funksjonelt planverk for eiendomsforvaltning og vedlikehold av kommunale bygg, og at dette oppleves som problematisk.

Administrasjonen har i en rekke årsmeldinger meldt at de ikke har klart å følge opp sine uttalte mål, og at funksjonelle vedlikeholdsplaner ikke er utarbeidet.

Neset kommune har over år hatt som prioritert oppgave å utarbeide vedlikeholdsplan for kommunale bygg. Dette arbeidet har av ulike grunner ikke blitt gjennomført.

5.1. Vedlikeholdsplaner

Første del av arbeidet ble gjennomført i 2012 i form av excel-ark med en enkel oversikt over vedlikeholdsbehov og investeringsbehov knyttet til kommunale bygg. I oversikten er det gitt kort informasjon på følgende områder: 1) bygning (navn og/ eller beskrivelse) 2) tjenesteområde 3) innvendig/ utvendig 4) beskrivelse 5) tiltak 6) årsak 7) gjennomføres (årstall) 8) kostnadssted 9) ansvarlig gjennomføring 10) status 11) antatt kostnad 2012 12) investeringskostnad 13) utført kostnad 14) kommentar
Oversikten følger som vedlegg 4.

Kommunestyret opprettet i sak 32/2013 arbeidsgruppe for gjennomgang av kommunale eiendommer og bygningsmasse. Kommunestyret traff vedtak om at teknisk utvalg skal opprette arbeidsgruppe og legge fram sak til kommunestyremøte 12.12.2013. Gruppen har fått mandat og består av tre politikere og tre fra administrasjonen. Gruppen hadde oppstartmøte i uke 43. Arbeid med å beskrive eiendommene og bygningene er startet. Foreløpig arbeid viser at kommunen sine eiendommer og bygninger er knyttet til 158 gard- og bruksnummer.

Det arbeides for å få på plass vedlikeholdsplaner for det enkelte bygg. Kommunen har fått et dataverktøy som skal sikre at vedlikeholdsoppgaver utføres; forvaltning - drift - vedlikeholds program. Systemet er ikke fullt ut tatt i bruk. Vaktmestrene vil få tilgang til dette systemet på nyopprettet base, og det vil bli stilt krav om at systemet skal nyttes.

Teknisk, samfunn og utvikling har ambisjon om å få en god oversikt over vedlikeholdsbehov, slik at vedlikehold kan prioriteres og utføres iht plan.

Det er planlagt at det i 2014 skal utarbeides hovedplan for kommunale bygg. Planen skal gi oversikt over alle kommunale bygg, status og behov for vedlikehold. Planen vil når den foreligger bli grunnlagsdokument for budsjettvurderinger. I tillegg vil det være behov for mer detaljerte tilstandsrapporter for enkelte bygg.

Når vedlikeholdsplan er utarbeidet, har kommunen en oversikt over hvilke vedlikeholdsarbeid som skal prioriteres. Det er viktig at det avsettes midler i budsjettet slik at nødvendig og prioritert vedlikehold kan gjennomføres. Manglende budsjettmidler til vedlikehold fører til at kommuner nedprioriterer vedlikehold og gjennom dette forringes bygningene.

5.2. Nybygg og rehabiliteringsprosjekt

De siste årene har det vært gjennomført investering i nybygg og rehabiliteringsprosjekt. Gjennom dette har bygninger hvor det har vært behov for vedlikehold blitt erstattet med nytt bygg eller bygningsmassen er rehabilitert.

I Norge har høye investeringer senere år gitt bedre bygg og mindre vedlikeholdsetterslep. Om lag halvparten av investeringene de siste årene har gått til skolebygg. Økningen i arealer er mindre enn investeringene skulle tilsi, dersom alt ble brukt til nye bygg. Det indikerer at om lag en tredel av investeringene er brukt til rehabilitering og oppgraderinger av eldre og/ eller utidsmessige bygg, i stor grad skolebygg.

Noen bygg er blitt fornyet eller rehabilitert de siste årene i Neset kommune. Dette gjelder sykehjemmet med ny sykehjemsfløy og nytt kjøkken, renovering av Eidsvåg barne- og ungdomsskole og nye lokaler til Aktivitetssenteret.

Andre bygg som demensavdeling, tidligere aldershjem, kommunehus og barnehage har stort behov for rehabilitering. Det er planer for flytting av Eidsvåg barnehage til bedre bygningsmasse ved mellomtrinnet på Eidsvåg barne- og ungdomsskole fra august 2014. Videre er foreliggende forslag om ombygging av demensavdelingen ved sykehjemmet med oppstart i 2016.

Det er ikke utarbeidet vedlikeholdsplaner for nybygg eller rehabiliterte bygg i Neset kommune.

5.3. Avhending av kommunale bygg

Neset kommune eier mer bygningsmasse pr innbygger enn sammenlignbare kommuner. Kommunen har oversikt over bygg som ikke nyttes. Det er viktig at eiendomsporteføljen gjennomgås og at bygg som ikke skal brukes vurderes avhendet.

Kommunen vil gjennom det pågående arbeidet med vedlikeholdsplan blant annet få oversikt over kvalitet og vedlikeholdskostnad for det enkelte bygg. Basert på dette bør kommunen vurdere om bygg bør avhendes.

5.4. Forsikring

Kommunen eier en rekke bygg, og det er viktig at disse er tilfredsstillende forsikret.

Det ble anbefalt i forvaltningsrapport 5/ 2007 at Neset kommune gjennomgår sine forsikringer og sørge for at forsikringsverdiene tilsvarer bygningenes verdi, og at en ikke er underforsikret. Det er i intervju opplyst at assisterende rådmann høsten 2013 skal gjennomgå alle forsikringene til kommunen.

5.5. Vurdering og anbefaling

Det er fokus på vedlikehold av kommunale bygg i Neset kommune. Fokus på vedlikehold illustreres gjennom at kommunestyret har som ett av seks uttalte hovedmål: *God utnyttelse og bruk av kommunale bygg, samt et godt vedlikehold*. Utfordringene knyttet til vedlikehold av kommunale bygg er beskrevet i kommuneplan, økonomiplan og årsrapporter. Det slås fast at bygningsmassen har varierende alder og krever vedlikehold for ikke å forfalle.

Neset kommune har til tross for kunnskap om og fokus på behov for vedlikehold ikke utarbeidet vedlikeholdsplan for kommunale bygg. Det er positivt at kommunestyret i 2013 har opprettet arbeidsgruppe for gjennomgang av kommunale eiendommer og bygningsmasse. Det er positivt at det nå arbeides med å få på plass vedlikeholdsplaner for det enkelte bygg. Erfaringer fra andre kommuner tilsier at planene bør være fireårige og revurderes hvert år. Målsetning må være at alle årlige førsteprioritet-tiltak i kommunens vedlikeholdsplan blir gjennomført.

Opprettholdelse av bygningers funksjon krever en årlig vedlikeholdsinnsats. Enheten Teknisk, samfunn og utvikling har oversikt over bygningsmassen, både når det gjelder arealer og brukere av bygningene. Det foreligger ikke oversikt over tilstanden til de ulike bygningene.

Kommunen har fått et dataverktøy som skal sikre gode oversikter og at vedlikeholdsoppgaver utføres; forvaltning - drift - vedlikeholdsprogram. Dette vil være et godt hjelpemiddel når systemet blir tatt fullt ut i bruk.

Det bør vurderes om vaktmesterressursene kan nyttes mer til vedlikeholdsoppgaver. Dette vil gi en mer styrt og fleksibel bruk av ressursen. Det er positivt at kommunen skal vurdere nærmere bruk av vaktmestrene.

Anbefalinger

Neset kommune bør videreføre arbeidet med politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelse av vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.

Nesset kommune bør arbeide videre med dataverktøyet; forvaltning - drift - vedlikeholdsprogram, for å få bedre registrering av og oversikt over vedlikeholdsbehovene, og dermed få et bedre grunnlag for å utarbeide planer og vedta prioriteringer.

Nesset kommune bør arbeide videre med å utarbeide vedlikeholdsplaner for kommunens bygningsmasse og for det enkelte bygg.

Nesset kommune bør avklare sine behov for bygningsareal, og gjennom dette kartlegge om det er bygg som eventuelt kan avhendes.

6. Konsekvensen av manglende vedlikehold for brukere, beboere, elever, ansatte

- Hva er konsekvensen av manglende vedlikehold?

Manglende vedlikehold vil i tillegg til forringelse av verdi også kunne få andre konsekvenser. Det er særlig nærliggende å nevne: dårlig inneklima, økt energiforbruk, renhold og slitasje, midlertidige løsninger, forringelse av produksjon.

Kommunestyret er ansvarlig for å tilby innbyggerne gode tjenester og at bygningene er godt egnet til formålet. Krav til tjenestebyggenes standard er beskrevet i en rekke lover og forskrifter som ivaretar helse, miljø og sikkerhet for brukerne av kommunens bygninger. Kommunen er pålagt å holde seg informert om gjeldende regler og skal kontrollere og dokumentere at disse følges gjennom kommunens internkontroll.

6.1. Regelverk som skal ivareta elever, ansatte, beboeres etc

Grovt sett kan man si at dersom kommunen følger lover og forskrifter for sine bygg har man også en rimelig godt vedlikeholdt bygningsmasse som ivaretar brukernes behov for helse, miljø og sikkerhet i den daglige virksomheten.

KS har utarbeidet en oversikt over lover og regler som eier av kommunale bygg må forholde seg til ved forvaltning av disse. Oversikten er gitt i dokumentet: *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. En veileder for folkevalgte og rådmenn*. Oversikten gjengis under og er oppdatert i forhold til endringer i regelverket de siste årene.

Lov/ forskrift	Tema
Internkontrollforskriften	Eier skal selv kontrollere og dokumentere at lover og regler følges i virksomheten
Opplæringsloven	Fysisk og psykisk arbeidsmiljø for barn og ungdom i skolen omtales i kapittel 9a
Helse og omsorgstjenesteloven	
Lov om folkehelse	Fysisk og psykisk miljø for brukere av bygg – miljørettet helsevern
Forskrift om miljørettet helsevern	Krav til forebygging mot legionellasmitte i kapittel 3
Arbeidsmiljøloven	Krav til fysisk arbeidsmiljø for alle ansatte i kommunal virksomhet
Byggherreforskriften	Krav til helse, miljø og sikkerhet for alle leverandører som kommunen engasjerer

<i>Forurensningsloven</i>	<i>Håndtering av helsefarlige stoffer – asbest, PCG, kjemikalier m.m.</i>
<i>Sikkerhetsforskriften for lekeplassutstyr</i>	<i>Sikkerhet på lekeplasser</i>
<i>Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr</i>	<i>Brann og El-sikkerhet</i>
<i>Lov om brann og eksplosjonsvern</i>	<i>Bygningens sikkerhet mot brann og trygge rømningsveier</i>
<i>Plan og bygningsloven</i>	<i>Bygningsteknisk (mest i forbindelse med nybygg, ombygging og rehabilitering)</i>
<i>Teknisk forskrift</i>	<i>Bygningsteknisk (mest i forbindelse med nybygg, ombygging og rehabilitering)</i>
<i>Kommuneloven</i>	<i>Regnskap, forvaltning og rapportering</i>
<i>Forskrift om årsbudsjett</i>	<i>Formuesbevaring (vedlikehold skal finansieres over driftsbudsjettet, oppgradering over investeringsbudsjettet)</i>
<i>Forskrift om årsregnskap og årsberetning</i>	<i>Formuesbevaring (vedlikehold skal finansieres over driftsbudsjettet, oppgradering over investeringsbudsjettet)</i>

Tabell 5 – Lover og regler som eier av kommunale bygg må forholde seg til ved forvaltning av disse:
 Listen er hentet fra KS: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. En veileder for folkevalgte og rådmenn – og oppdatert iht endringer i regelverket

6.2. Ansvar og oppgaver – kontroll og godkjenning

Det er flere offentlige instanser som fører tilsyn med at regelverk følges. På denne måten får eier vite om det foreligger krav til utbedring fra noen tilsynsmyndighet. Aktuelle tilsynsførere er Arbeidstilsynet, brannsjef og kommuneoverlege.

6.3. Konsekvens av manglende vedlikehold

Det stilles krav til godt inneklima når det gjelder renhold, luftkvalitet, lyskvalitet samt lyd/støyforhold. Dette er viktige forhold for brukerne og virksomheten som foregår i byggene.

Det er en målsetning at bygg er brukbare for virksomheten som foregår i bygget med hensyn til planløsning. Videre bør bygg være fleksible slik at det kan tilpasses endrede arealbehov. Offentlige bygg skal være tilgjengelig for funksjonshemmede.

Det brannforebyggende arbeidet skal redusere brannrisiko. Dette er særdeles viktig i der beboere har vanskelig for å evakuere i tilfelle brann (sykehjemmene). Et godt brannforebyggende arbeid vil gi reduserte kostnader til forsikring.

Sopp, mugg og råteskader har betydelige økonomiske og praktiske konsekvenser for kommunen og for brukerne som ofte må tilbys erstatningslokaler mens utbedring pågår. Mer allergi i befolkningen gjør muggsopp til et økende problem. Fuktskader kan forebygges.

Det er viktig at forvalter har oversikt over bruk av PCB, asbest og andre miljøgifter i byggene. Økt nedbør øker flom og rasfare. Dette er forhold som eier, forvalter og bruker må være klar over, og foreta nødvendig sikring.

6.4. System for melding av avvik i forhold til risikoforhold ved bygningsmassen

Det er viktig at kommunen har et system som sikrer at feil og mangler fanges opp. I intervju kom det fram at bruker v/ virksomhetsleder som nytte de enkelte formålsbyggene skal melde fra om feil og mangler til enheten Teknisk drift, samfunn og utvikling.

Revisjonen hadde samtaler med hovedverneombud og noen brukere av kommunale bygg. Brukerne var representert av enhetsleder for barnehagene, enhetsleder Indre Neset barne- og ungdomsskole og avdelingsleder helse- og omsorgstjenesten. Den informasjon som ble gitt i disse samtalene var i stor grad entydig.

Vaktmesterbok

Virksomheter som har vaktmester knyttet til sine bygg har en vaktmesterbok der behov for reparasjon, utskifting og enklere vedlikeholdsoppgaver noteres ned. Vaktmester utfører oppdraget og kvitterer dette ut i boken. Brukerne av de kommunale byggene fremhever at det er positivt at de har vaktmester knyttet til egne bygg.

Vernerunder

Neset kommune har et system der det gjennomføres vernerunder på kommunale bygg. Virksomhetsleder, verneombud og vaktmester deltar. Normalt gjennomføres vernerundene en gang pr år. Avvik og behov for utbedring og vedlikehold blir registrert i et skjema. Avvikene, og i de fleste tilfeller hele skjemaet, sendes til enheten Teknisk drift, samfunn og utvikling for videre håndtering.

Enklere vedlikeholdsarbeid utføres av vaktmester. Større vedlikeholdsbehov som meldes inn vurderes og de prosjekter som skal gjennomføres legges inn i budsjettet. Enheten Teknisk drift, samfunn og utvikling har vedlikeholdsbudsjett, de enkelte tjenestene har ikke dette selv.

Brukerne som sender inn avviksmeldingene får normalt ikke tilbakemelding på hvordan behovet for vedlikehold vurderes og når tiltak kan gjennomføres.

Miljørettet helsevern i barnehager og skoler

Revisjonen hadde samtale med KystLab som gjennomfører tilsyn med miljørettet helsevern i barnehager og skoler. Tilsynet gjennomføres hvert andre år i barnehagene og hvert tredje år i skolene. Når det avdekkes avvik, tas dette opp med kommunen som utarbeider plan for hvordan feil skal utbedres. Neset kommune følger opp påviste feil. Barnehagene og skolene var ved gjennomføring av revisjonen godkjent etter regelverket om miljørettet helsevern.

Branntilsyn

Molde brannvesen overtok ansvaret for brann- og redningstjenesten i Neset kommune fra 1.1.2013. Tilsyn med kommunale bygg – særskilte brannobjekt – utføres årlig iht plan. Molde brannvesen er i ferd med å avslutte dette arbeidet i Neset kommune for 2013. Det kommer fram at det ofte er utfordringer knyttet til eldre bygg. Det skrives tilsynsrapporter som sendes kommunen. Kommunen må rette feil og melde tilbake til brannvesenet.

7. Vedlikehold av egne vann- og avløpsinstallasjoner

Ledning- og anleggseieres vedlikeholdsplikt for egne VA-installasjoner er gitt i plan og bygningsloven, vannressursloven og forurensningsloven. Ansvar kan også tenkes hjemlet i granneloven.

Vann og avløpsverk har etter plan og bygningsloven § 3-3 plikt til å sørge for at deres byggverk, pumpestasjoner, og ledningsnett holdes i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø. Videre skal nevnte objekter ikke virke sterkt skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Etter forurensningsloven § 24 er kommunen ansvarlig for drift og vedlikehold av avløpsanlegg som helt eller delvis eies av kommunen. Oppgaven ivaretas i Neset kommune av avdelingen Vei, vann og avløp.

7.1. Vedlikehold av egne vann-installasjoner

Neset kommune leverer vann i henhold til drikkevannsforskriften. Det er fem kommunale vannverk i kommunen. Det er vannverk følgende steder: Eidsvåg, Raudsand, Talset, Meisal, Eresfjord, Eikesdal og Sæter - Finset.

I 2012 var 73,4 % av befolkningen i Neset kommune tilknyttet kommunal vannforsyning. Dette er på samme nivå som for Møre og Romsdal, og noe under landsgjennomsnittet.

Vannkvaliteten følges opp fortløpende i henhold til godkjent prøvetakningsplan. Prøver sendes til Mattilsynet som sender resultatene på e-post til kommunen. Resultatene føres i postsystemet Ephorte. Eventuelle avvik blir fulgt opp umiddelbart og hvis nødvendig, varslet til abonnenter.

Fra sommeren 2013 har det vært store utfordringer knyttet til e.coli i drikkevann i Eresfjord. Drikkevannet har her blitt hentet fra elven og blitt klorert. Det er boret etter vann og vann fra brønn vil bli knyttet til ledningsnettet i løpet av høsten.

Kriterier for vedlikehold av egne vann-installasjoner

Vannverkseier vil være ansvarlig for å sørge for nødvendig og forsvarlig vedlikehold av de installasjoner som de besitter. Dette kan være: daminnretning, damkrone, flomoverløp, vannbehandling, avløpsrenseanlegg, overløpsanordninger, vann- og avløpsnett. Etter plan og bygningsloven § 31-3 kan kommunal bygningsmyndighet hvis plikten ikke overholdes gi pålegg om sikring og istandsetting. Vannressursloven § 37 gir bestemmelser om vedlikehold av vassdragstiltak. Damsikkerhetsforskriften gir bestemmelser om sikkerhet ved vassdragsanlegg og krav for å forebygge skade på mennesker, miljø og eiendom.

Lednings- og anleggseier har vedlikeholdsplikt for sine VA-installasjoner etter plan og bygningsloven, vannressursloven og forurensningslovens regler.

Dekningsgrad, produktivitet og kvalitet – vann

KOSTRA gir oversikt over dekningsgrad og produktivitet/ enhetskostnad for vann levert fra kommunale vannverk. Under gir vi en oversikt over noen nøkkeltall for Neset kommune sammenstilt med fylket og landet uten Oslo. Det foreligger ikke tall for Kostragruppe 2.

Nøkkeltall - vann	Neset	Møre og Romsdal	Landet uten Oslo
Andel av befolkningen som er tilknyttet kommunal vannforsyning	73,4	74,2	82
Andel fornyet ledningsnett, gjennomsnitt for siste tre år i prosent	1,957	0,608	0,647
Beregnet gjennomsnittsalder for vann-ledningsnett med kjent alder i antall år	32	30	32
Andel av de kommunale vannverkene som har sikkerhets- og beredskapsplan i prosent	80,0	81,6	87,8
Andel innbyggere tilknyttet kommunalt vannverk med tilfredsstillende prøveresultat: e.coli	100	97,5	98,8
Andel innbyggere tilknyttet kommunalt vannverk med tilfredsstillende prøveresultat: intestinale enterokokker	100	99	97,4
Andel innbyggere tilknyttet kommunalt vannverk med tilfredsstillende prøveresultat: farge	100	98,4	96,5
Andel innbyggere tilknyttet kommunalt vannverk med tilfredsstillende prøveresultat: pH	16,8	88,5	93,3

Tabell: detaljerte nøkkeltall for vann 2012 – nivå 2 (Kilde: KOSTRA)

Kommunen har i overkant av 80 km vannledninger. Når det skjer rørbrudd, har kommunen en policy der et strekk fra kum til kum skiftes ut. I tillegg skal skiftning av rør av asbest prioriteres. De tre siste årene har kommunen fornyet ledningsnettet i langt større grad enn gjennomsnittet i Møre og Romsdal og landet.

Årlige utgifter til vedlikehold av egne vann-installasjoner

Utgifter knyttet til vedlikehold av kommunale vannverk er i budsjett og regnskap knyttet til 12300 Vedlikehold av bygg og anlegg og 12301 Vedlikehold av teknisk anlegg. Utgifter til materiell til vedlikehold er knyttet til 12500 Materiell vedlikehold av bygg og anlegg, og 12501 Materiell vedlikehold av teknisk anlegg.

6300 Vannverk	Budsjett 2010	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Regnskap 2012
12300 Vedlikehold av bygg og anlegg	15 000	73 199	60 000	44 564	85 000	-78
12301 Vedlikehold av teknisk anlegg	250 000	231 291	300 000	274 128	300 000	477 018
Sum 12300 + 12301	265 000	304 490	360 000	318 692	385 000	476 940

12500 Materiell vedlikehold av bygg og anlegg	15 000	20 837	25 000	55 650	25 000	38 275
12501 Materiell vedlikehold av teknisk anlegg	200 000	165 580	250 000	79 790	250 000	191 709
Sum 12500 + 12501	215 000	186 417	275 000	135 440	275 000	229 984

Tabell: Budsjett og regnskapstall 2010-2012, 6300 Vannverk (kilde: Neset kommune)

Hovedplan for vann

Kommunen har et utkast til hovedplan for vann som ble utarbeidet av Asplan Viak i 2007. Utkastet nyttes som retningsgiver for det vedlikeholdsarbeid som gjennomføres. Formannskapet vedtok i møte 19.9.2013 at det basert på utkastet til plan skal utarbeides *hovedplan vann 2014-2018 for Neset*. Arbeidet skal utføres av arbeidsgruppe bestående av to politikere og tre fra administrasjonen. Arbeidet er startet og skal sluttføres innen utgangen av 2013.

7.2. Vedlikehold av egne avløps-installasjoner

I Nesset kommune er det kommunal avløpsledning i Eidsvåg, Rød, Raudsand og Vistdal. 56,4 % av befolkningen var i 2012 tilknyttet kommunal avløpstjeneste. Dette er markant lavere enn gjennomsnittet i Møre og Romsdal og for landet.

Kriterier for vedlikehold av egne avløps-installasjoner

I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2, skal man før oppføring eller endring av bygning blir godkjent, sørge for at bortledning av avløpsvann er sikret i samsvar med forurensningsloven. Før oppføring av bygning blir igangsatt, skal avledning av grunn- og overvann være sikret. Tilsvarende gjelder ved vedlikehold av drenering for eksisterende byggverk.

Kommunen kan i henhold til PBL § 27-2, pålegge tilknytning til offentlig avløpsledning. Lednings- og anleggseier har vedlikeholdsplikt for sine VA-installasjoner etter plan og bygningsloven, vannressursloven og forurensningslovens regler.

Dekningsgrad og produktivitet

KOSTRA gir oversikt over dekningsgrad og produktivitet/ enhetskostnad for avløp levert fra kommunale avløpsnett. Under gir vi en oversikt over noen nøkkeltall for Nesset kommune sammenstilt med Møre og Romsdal og landet uten Oslo. Det foreligger ikke tall for Kostragruppe 2 på disse områdene.

Nøkkeltall - avløp	Nesset	Møre og Romsdal	Landet uten Oslo
Andel av befolkningen som er tilknyttet kommunal avløpstjeneste, prosent	56,4	78,0	81,6
Beregnet gjennomsnittsalder for spillvannsnett med kjent alder i antall år	47	32	29
Andel fornyet ledningsnett, gjennomsnitt for siste tre år i prosent	0,46	0,37	0,43

Tabell: detaljerte nøkkeltall for avløp 2012 – nivå 2 (Kilde: KOSTRA)

Beregnet gjennomsnittsalder for spillvannsnett med kjent alder er i Nesset kommune 47 år. Det er en markant høyere alder enn gjennomsnittet for fylket og for landet uten Oslo.

Årlige utgifter til vedlikehold av egne avløps-installasjoner

Utgifter knyttet til vedlikehold av kommunale avløp er i budsjett og regnskap knyttet til 12300 Vedlikehold av bygg og anlegg og 12301 Vedlikehold av teknisk anlegg. Utgifter til materiell til vedlikehold er knyttet til 12500 Materiell vedlikehold av bygg og anlegg, og 12501 Materiell vedlikehold av teknisk anlegg.

6310 Avløp	Budsjett 2010	Regnskap 2010	Budsjett 2011	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Regnskap 2012
12300 Vedlikehold av bygg og anlegg	10 000	47 814	16 000	0	43 000	1 255
12301 Vedlikehold av teknisk anlegg	60 000	32 076	50 000	11 278	30 000	44 401
Sum 12300 + 12301	70 000	79 890	66 000	11 278	73 000	45 656

12500 Materiell vedlikehold av bygg og anlegg	5 000	4 690	5 000	695	5 000	9 825
12501 Materiell vedlikehold av teknisk anlegg	46 000	14 752	30 000	8 448	15 000	12 461
Sum 12500 + 12501	51 000	194 42	35 000	9 143	20 000	22 286

Tabell: Budsjett og regnskapstall 2010-2012 6310 avløp (kilde: Neset kommune)

Hovedplan for avløp

Kommunen har ikke avløpsplan. Det er planlagt at det utarbeides hovedplan for avløp. Arbeidet med å få på plass en forpliktende plan vil starte når hovedplan for vann er utarbeidet. I intervju framkom det at det antas at planarbeidet vil bli gjennomført i 2014.

7.3. Vurdering og anbefaling

Neset kommunen har et utkast til hovedplan for vann. Utkastet nyttes ved planlegging og prioritering av oppgaver. Det er positivt at det pågår et arbeid med å oppdatere utkastet. Når planen er utarbeidet og vedtatt er det viktig at denne tas i bruk og oppdateres jevnlig.

Det er positivt at kommunen har planer for utarbeidelse av hovedplan for avløp.

Anbefalinger

Neset kommunen bør utarbeide og vedta hovedplan for vann, og rullere og oppdatere denne jevnlig.

Neset kommune bør utarbeide og vedta hovedplan for avløp, og rullere og oppdatere denne jevnlig.

8. Samlede vurderinger og anbefalinger

Det er fokus på vedlikehold av kommunale bygg i Neset kommune. Det har skjedd mye positivt arbeid på dette området det siste året. Fokus på vedlikehold illustreres gjennom at kommunestyret har som ett av seks uttalte hovedmål: *God utnyttelse og bruk av kommunale bygg, samt et godt vedlikehold*. Utfordringene knyttet til vedlikehold av kommunale bygg er beskrevet i kommuneplan, økonomiplan og årsrapporter. Det slås fast at bygningsmassen har varierende alder og krever vedlikehold for ikke å forfalle.

Neset kommune har på tross for kunnskap om og fokus på behov for vedlikehold ennå ikke utarbeidet vedlikeholdsplan for kommunale bygg. Det er positivt at kommunestyret i 2013 har opprettet arbeidsgruppe for gjennomgang av kommunale eiendommer og bygningsmasse. Det er positivt at det nå arbeides med å få på plass vedlikeholdsplaner for det enkelte bygg. Videre er det positivt at det arbeides med utarbeidelse av hovedplan for vann, og at det er planer for utarbeidelse av hovedplan for avløp.

Manglende vedlikehold vil i tillegg til forringelse av verdi også kunne få andre konsekvenser. Det stilles krav til godt inneklima når det gjelder renhold, luftkvalitet, lyskvalitet samt lyd/støyforhold. Grovt sett kan man si at dersom kommunen følger lover og forskrifter for sine bygg har man en rimelig godt vedlikeholdt bygningsmasse som ivaretar brukernes behov for helse, miljø og sikkerhet i den daglige virksomheten.

Anbefalinger

Basert på innholdet i revisjonsrapporten vil vi gi følgende anbefalinger:

1. Neset kommune bør videreføre arbeidet med politisk forankring, kommunikasjon og felles forståelse av vedlikeholdsbehov og vedlikeholdsarbeid.

2. Neset kommune bør arbeide videre med dataverktøyet; forvaltning - drift - vedlikeholdsprogram, for å få bedre registrering av og oversikt over vedlikeholdsbehovene, og dermed få et bedre grunnlag for å utarbeide planer og vedta prioriteringer.
3. Neset kommune bør arbeide videre med å utarbeide vedlikeholdsplaner for kommunens bygningsmasse og for det enkelte bygg.
4. Neset kommune bør vurdere om midlene som benyttes til vedlikehold er tilstrekkelig til å opprettholde tilstanden på bygningsmassen på ønsket nivå.
5. Neset kommune bør intensivere arbeidet med å avklare hvordan vaktmestrene kan nyttes til vedlikeholdssoppgaver. Kommune bør vurdere en mer styrt og fleksibel bruk av ressursen.
6. Neset kommune bør avklare sine behov for bygningsareal, og gjennom dette kartlegge om det er bygg som eventuelt kan avhendes.
7. Neset kommune bør utarbeide og vedta hovedplan for vann, og rullere og oppdatere denne jevnlig.
8. Neset kommune bør utarbeide og vedta hovedplan for avløp, og rullere og oppdatere denne jevnlig.

Einar Andersen
oppdragsansvarlig
forvaltningsrevisor

Anny Sønderland
forvaltningsrevisor

Referanser og kilder

- NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren.
- KS veileder for folkevalgte og rådmenn: Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold
- KS rapport, Kommunal eiendomsmasse: Store investeringer og mindre vedlikeholdsetterslep. Kommunene og norsk økonomi. Nøkkeltallsrapport 2013
- Norsk standard 3454: Livssyklus kostnader for byggverk
- Norsk standard 3424: Tilstandsanalyse av byggverk
- Vedlikehold i kommunesektoren, fra forfall til forbilde (KS 2008)
- Kommunal regnskapsstandard nr. 4
- Kommunens interne styringsdokumenter, herunder kommuneplan Neset kommune 2012-2016, Økonomiplan Neset kommune 2013-2016, Årsmelding Neset kommune 2010, 2011 og 2012
- Utkast til hovedplan vann 2008 – 2012 i Neset kommune, Asplan Viak, sept. 2007
- Kommunerevisjonsdistrikt 2 Møre og Romsdal, Rapport 5/ 2007: Vedlikehold av kommunale bygg og veier – Neset kommune

Vedlegg

1. Oversikt kommunale bygg inkl. størrelse i m² og oppføringsår
2. Vedlikehold av kommunale bygg – uttalelser, vedtak m.m.
3. Vedlikeholdsutgifter kommunale bygg 2000 til 2006 – oversikt
4. «Vedlikeholdsplan» kommunale bygg 2012

Vedlegg 1: Oversikt kommunale bygg inkl. størrelse i m² og oppføringsår

I 2012 ble det utarbeidet en tabell som viser bygningene kommunen eier med angivelse av størrelse og byggeår. Denne oversikten omhandler 26 bygg med et samlet areal på 23 520 m².

Nr	Byggningsidentifikasjon 1	Byggningsidentifikasjon 2	Areal BTA m ²	Oppførings-tidspunkt
1	Kommunehuset byggetrinn 1	Helsesenter (lege/ tannlege)	778	1977
	Kommunehuset byggetrinn 2	Kommunehus	2234	1979
2	Eidsvåg barnehage		543	1990
3	Vistdal skole byggetrinn 1		400	1950
	Vistdal skole byggetrinn 2		540	1985
	Vistdal skole byggetrinn 3	Samlet areal 1386 iflg liste	374	1997
4	Eresfjord skole byggetrinn 1		1714	1963
	Eresfjord skole byggetrinn 2		477	2005
	Eresfjord barnehage		185	
5	Eidsvåg barne- og ungscole		1664	1958
6	Nesset ungd. - gym, svøm		1150	1972
	Nesset ungd. - påbygg		114	1972
	Nesset ungd. - kantine, musikk		464	2005
	Nesset ungd. - undervisningsfløy			
7	Eikesdal skole		400	1972
8	Eikesdal gamle skole		65	1920
9	Eikesdal barnehage		120	1980
10	Eidsvåg skole - mellomtrinnet		1250	1997
11	Hammervollvegen 1		217	1957
12	Hammervollvegen 2		217	1957
13	Gammel brannstasjon		82	1955
14	Vistdal bofellesskap	Areal målt 16.4.08 utvendig jhg	691	1976
15	Eresfjord Trygdeheim		766	1982
16	Omsorgsboliger Myra		518	1985
17	Holtan I	29/273 3 tomannsboliger m garasjer	525	1994
18	Holtan I, garasje		128	1994
19	Holtan II	29/262 3 tomannsboliger a 170 m ²	510	1996
20	Holtan III	29/273	186	2004
21	Holtan botjeneste		510	1990
22	Aktivitetssenteret		303	1977
23	Nesset omsorgssenter byggtr. 1		2035	1987
	Nesset omsorgssenter byggtr. 2		2233	1989
24	Sira gamle skole		150	1910
25	Lager teknisk etat		457	1975
26	Eidsvåg gamle skole		270	1910
Totalt antall kvadratmeter			23 520	

Tabell: Oversikt over kommunale bygg inkludert størrelse i m² og oppføringsår (Kilde: Nesset kommune)

Vedlegg 2: Vedlikehold av kommunale bygg – uttalelser, vedtak m.m.

Det opplyses i årsrapporter og andre kommunale rapporter og planer at det Neset kommune eier omtrent 25.000 m² bygningsmasse som krever vedlikehold.

Kommunestyret har som ett av seks uttalte hovedmål for kommunen: *God utnyttelse og bruk av kommunale bygg, samt et godt vedlikehold*

Oppgaven med å vedlikeholde bygningsmassen er lagt til enheten Teknisk drift, samfunn og utvikling som ivaretar dette i seksjon Kommunale bygg og eiendommer. Oppgaven er omtalt i årsrapporter og i kommunale plandokumenter. Under gjengir vi aktuelle beskrivelser, uttalelser og vedtak i Neset kommune de siste årene.

Årsrapport 2012 (sak 37/2013)

Årsrapport 2012 ble godkjent av kommunestyret 30.5.2013 i sak 37/2013

Under kapittelet Teknisk drift er vedlikehold av kommunale bygninger og eiendommer kommentert:

Resultatvurdering, Kommunale bygg og eiendommer:

Neset kommune eier omtrent 25.000 m² bygningsmasse som krever vedlikehold. Dette er fordelt på blant annet skoler, barnehager, institusjonslokaler og kommunale boliger. Et godt og planlagt vedlikehold er viktig for å opprettholde bygningens funksjon og det bidrar til at behovet for akutte og ofte kostbare utbedringer reduseres. Tekniske anlegg i bygningene blir stadig flere og mer kompliserte og utgjør en relativt stor andel av vedlikeholdsarbeidet.

Følgende planlagte vedlikeholds- og forvaltningsoppgaver er blant annet gjennomført i 2012:

- *Utvendig overflatebehandling Vistdal skole*
- *Fjerning av overlyskupler ved Eresfjord barne- og ungdomsskole*
- *Radonmålinger ved kommunale formålsbygg i hele Neset kommune*
- *Utsifting av sirkulasjonspumper ved svømmebassenget i Eidsvåg*
- *Utarbeidet brannsikkerhetsstrategi ved Vistdal bofellesskap og Vistdal skole*
- *Utbedring av flisfyrene i Eidsvåg og Eresfjord*
- *Anskaffelse av styringsverktøy for FDV av kommunale bygg*

Vann og avløp:

Følgende aktiviteter er blant annet gjennomført i 2012:

- *4 brudd på vannledninger – 1 i Eidsvåg, 1 i Eresfjord og 2 på Raudsand*
- *Brudd på ledningsnettet tilhørende vanningsanlegget i Eikesdal*
- *Utsifting av 100 m asbestledning på Raudsand og 250 m asbestledning i Eidsvåg*
- *Utsifting av 2 kummer*
- *Diverse utbedringer Eresfjord vannverk*
- *Vedtatt KS sine retningslinjer «Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative bestemmelser og tekniske bestemmelser»*

Avviksforklaring

...

Den største utfordringen for enheten gjelder vedlikehold av kommunale bygg. Bygningsmassen har varierende alder og krever vedlikehold for ikke å forfalle. Reparasjoner og utbedringer av tekniske anlegg er kostbart og utgjør en stadig større andel av budsjettet. Et godt vedlikehold reduserer/utsetter behov for investeringer samtidig som man sikrer forsvarlig drift av virksomheten som er i bygget. For selvkostområdene vann, avløp, slam, feiing og renovasjon er økonomien god...

Kommuneplan for Neset kommune 2012 – 2020 (sak 30/2012)

Kommuneplan for Neset kommune 2012 – 2020 ble vedtatt i Neset kommunestyre 29.3.2012 i sak 30/2012.

Under overskriften *Teknisk drift* i samfunnsdelen beskrives situasjon og utfordringer knyttet til vedlikehold av kommunale bygg:

Vaktmestertjenesten er i dag i stor grad organisert til teknisk drift. Noen enheter har fortsatt egne vaktmestre, men det er unntakene. Når det gjelder renholdere er de i stor grad fordelt på den enkelte enhet. Mange kommuner har gått inn og vurdert disse tjenestene spesielt for å se om annen type organisering kan være hensiktsmessig. En slik vurdering regner vi med også vil komme i Neset.

Den kommunale bygningsmassen har et stort vedlikeholdsetterslep. I januar 2009 kom regjeringen med en tiltakspakke som skulle gi kommunene et ekstra bidrag til å gjøre noe med vedlikeholdsetterslepet. For Neset kommune utgjorde dette 2 millioner kroner, og kom godt med i et minimalt budsjett til vedlikehold. For årene 2011 og 2021 er vedlikeholdsbudsjettet økt fra kr 200 000 til kr 500 000. I økonomiplana ligger det inne en nedtrapping til kr 300 000 fra 2013. Til tross for noe økning i budsjettet til vedlikehold, er det for lite til at behovet kan dekkes. Kommunen har til sammen 25.000 m² med kommunale bygg som skal vedlikeholdes med disse pengene. Ny vedlikeholdsplan iht. innmeldte behov er under utarbeidelse våren 2012.

For årene 2009 – 2011 ble det jobbet med mange store investeringsprosjekter, og etterslepet på investeringsprosjektene har i stor grad blitt tatt inn igjen. Investeringene er betydelig redusert i økonomiplanperioden 2012-2015 (med unntak av flerbrukshall).

Retningslinjer/ føringer mot 2020:

...

Ta igjen vedlikeholdsetterslep på kommunale bygninger

...

Økonomiplan 2013 -2016 (sak 142/2012)

Neset kommunestyre vedtok 13.12.2012 i sak 142/2012 *Økonomiplan 2013 -2016*. Under overskriften *teknisk drift* er følgende informasjon gitt om vedlikehold av kommunale bygg:

Neset kommune eier ca 25 000 m² bygningsmasse fordelt på formålsbygg og boliger. I tillegg er kommunen eier av en god del ubebygde eiendommer. Kommunal bygningsmasse utgjør vel 8 m²/ innbygger. Dette er høyere enn gjennomsnittet for landet.

Krav til formålsbyggenes standard er beskrevet i en rekke lover og forskrifter som ivaretar helse, miljø og sikkerhet for brukerne av kommunale bygg. Kommunen er pålagt å holde seg informert om gjeldende regler og skal kontrollere og dokumentere at disse følges gjennom kommunenes internkontroll. Tilsynsmyndighetene gjennomfører årlige tilsyn for å kontrollere at regelverket overholdes. Hvert tilsyn kommer med sine pålegg til kommunen etter å ha vært på besøk.

Å opprettholde bygningens funksjon krever en årlig vedlikeholdsinnsats. KS anslår et vedlikeholdsbehov til 100 kr/ m² ved 30 års levetid.

Utfordringer:

- *Enhetene melder om et stort vedlikeholdsbehov*
- *Det er store kostnader knyttet til utbedring av feil og mangler på tekniske anlegg.*
- *I henhold til energimerkeforskriften skal alle yrkesbygg over 1000 m² ha en energiattest. I tillegg plikter eier å gjennomføre en energivurdering av tekniske anlegg i bygningen i henhold til visse retningslinjer*
- *Enheten har behov for ressurser til å gjennomføre tiltak i henhold til handlingsplan i vedtatt "Energi- og klimaplan"*
- *Vaktmesterne blir i stor grad sett på som driftens "forlengede arm". Dette går på bekostning av den tida vaktmesterne burde benyttet til å utføre vedlikehold.*
- *Kommunen synes å ha for stor bygningsmasse som belaster kommunens økonomi*

Ønskede tiltak 2013:

- *Enhetens rammer til vedlikehold bør som et minimum opprettholdes som på dagens nivå, som tilsvarer ca 75 kr/m²*
- *Det avsettes tilstrekkelig med midler i økonomiplanen til gjennomføring av energimerking av bygg og energivurdering av tekniske anlegg.*
- *Det avsettes et årlig beløp i økonomiplanen til å gjennomføre tiltak i henhold til handlingsplan i "Energi- og klimaplan" for Neset kommune*
- *En arbeidsgruppe opprettes for å vurdere om bruk av vaktmesterne kan organiseres på en annen måte, slik at de får frigjort mer tid til å utføre vedlikeholdsoppgaver*
- *Vurder bruk og utnyttelse av kommunale bygg og eiendommer. Kan vi utnytte arealene bedre? Er det bygninger og eiendommer som bør selges for å finansiere andre og mer formålstjenlige tiltak?*

På området Vann og avløp sies det følgende om status og utfordringer:

Enheten har ansvar for drift og vedlikehold av kommunens 8 vannverk og 4 avløpspumpestasjoner samt tilhørende ledningsnett. Vannverkene driftes i henhold til krav i drikkevannsforskriften og Mattilsynets godkjenning for det enkelte vannverk. Avløpsnettet driftes i henhold til forurensningsforskriftens bestemmelser. Drift og vedlikehold av vanningsanlegg for jordbruksvanning, er også et av ansvarsområdene. Kommunen har døgntinuerlig vaktordning.

Utfordringer:

- *Mange små vannverk medfører høye driftskostnader*
- *Krav om renseanlegg ved Eidsvåg vannverk kan medføre kapasitetsproblem (renseprosess krever mye vann)*

- *Overgang til forbruksbasert gebyr for vann og avløp*
- *Mange kummer er i elendig forfatning og må utbedres*
- *Overvann er ledet inn på kloakknettet flere steder*
- *Økte krav til avløp fra spredt bebyggelse kan på sikt medføre store investeringskostnader*

Planlagte tiltak 2013:

- *Utarbeidelse av hovedplan for vann og avløp – denne vil gi en beskrivelse av kommunens utfordringer og forslag til tiltak i planperioden*
- *Utbedring av kummer*
- *Innføring av forbruksbasert gebyr for vann og avløp*
- *Kartlegge hvor overvann kommer inn på kloakknettet og eventuelt komme med pålegg om utbedring*
- *Begynne arbeidet med utskifting av asbestledning på Rausand*

Tilrettelegging av kommunale bygg for mer effektiv og rasjonell helhetlig drift... (sak 11/2013)

Gjennomgang og avklaringer vedrørende tilrettelegging av kommunale bygg for mer effektiv og rasjonell helhetlig drift av barnehage, barneskole og kulturskole som innbefatter lukking av avvik i Eidsvåg barnehage.

I rådmannens vurdering er følgende uttalt om effektiv bruk av kommunale arealer:

Kommunen har i dag et stort antall bygninger som skal ivaretas. Statistikk viser at Neset eier og vedlikeholder langt mer m² enn andre sammenlignbare kommuner. Dette er driftsutgifter som nødvendigvis ikke har betydning for kvaliteten på de tjenester vi utøver. Rådmannen har satt i gang en kartlegging av alle kommunale bygg som innebærer en vurdering av standard på byggene, driftsutgifter og vedlikeholdsbehov. Hensikten er å få en oversikt over utgifter sett i forhold til behov for bygningsmasse for så å gjøre en vurdering om en skal avhende noen av bygningene for å redusere utgiftene. I denne saken har man hatt fokus på effektiv bruk av kommunes arealer sett i forhold til behovet for nødvendig areal både i barnehage og skole.

Investeringsbudsjettet for 2013 – regulering (sak 18/2013)

Kommunestyret vedtok i møte 21.3.2013 at det avsettes midler til: Flerbrukshall, Utvidelse av NOS og Aktivitetssenter

Opprettelse av arbeidsgruppe for gjennomgang av kommunale eiendommer og bygningsmasse (sak 32/2013)

Kommunestyret har i sak 32/2013 behandlet sak vedrørende opprettelse av arbeidsgruppe for gjennomgang av kommunale eiendommer og bygningsmasse. Saken ble sendt til utvalg for teknisk, næring og miljø for videre behandling og ønske om at utvalget legges fram for kommunestyret i møte 12.12.2013.

I saksfremlegg fra rådmannen er følgende uttalt vedrørende vedlikehold av kommunale (eiendommer og) bygg:

Neset kommune forvalter en stor bygg- og eiendomsmasse. Kommunen har til dels store utfordringer med å vedlikeholde bygningsmassen på en tilfredsstillende og god måte. Behovet for vedlikehold er stort og kostnadskrevende.

Neset kommune har 6 hovedmål. Hovedmål nr. 6 har følgende ordlyd: «God utnytting og bruk av kommunale bygg, samt et godt vedlikehold». Eresfjord bofellesskap har ikke vært i drift siden sommeren 2011. Eikesdal skole og Eidsvåg gamle skole blir stående ledig fra høsten 2013. Eidsvåg barnehage forventes overflødig fra høsten 2014. Det finnes også andre bygninger i kommunens eie, hvor det ikke lenger foregår noen form for kommunal tjenesteyting. Er det god utnyttelse og bruk av kommunale bygg at disse byggene står tomme? Hvor lenge skal de stå tomme og hva ønsker eventuelt Neset kommune skal skje med bygningene? Så lenge bygningene ikke er fysisk avstengt, påløper blant annet utgifter til strøm, forsikring og kommunale gebyr, samt nødvendig vedlikehold.

I kommunens eie er også en rekke ubebygde kommunale eiendommer. Er dette eiendommer som er strategisk viktig for kommunen å eie, har vi mange ledige boligtomter eller er det eiendommer som kan selges og dermed tilføre kommunen friske økonomiske midler til å gjennomføre planlagte tiltak?

Vurdering

Kommunale bygg: Stadig flere kommunale bygg blir stående tomme og arealbehovene i bygningene som er i bruk endres som følge av endret elevtall, antall barnehagebarn, antall omsorgsplasser etc. For å imøtekomme kommunens hovedmål nr. 6 «God utnytting og bruk av kommunale bygg, samt et godt vedlikehold», er det ønskelig at det blir gjort en vurdering av kommunens bygningsmasse der minst følgende punkter blir gjennomgått:

- *Holder alle bygg en tilfredsstillende kommunal standard? Eventuelt hva må gjøres for at standarden skal heves?*
- *Er dagens bruk av bygningene tilpasset virksomheten i bygget?*
- *Er arealbehovet tilpasset virksomheten eller kan lokalene utnyttes bedre?*
- *Skal bygninger som ikke er i bruk selges, eller har man en plan for videre bruk?*

Utbedring av eksisterende ventilasjonsanlegg gymsal og garderobe v/ Neset Ungdomsskole (sak 51/ 2013)

Kommunestyret traff i møte 20.6.2013 vedtak om utbedring av varme og ventilasjonsanlegg snarest mulig.

Hovedplan vann – arbeidsgruppe (sak 27/2013 formannskapet)

I denne saken som ble behandlet 19.9.2013 i Neset formannskap ble det besluttet å opprette arbeidsgruppe for å utarbeide hovedplan vann.

Vedtaket var som følger:

Det opprettes en arbeidsgruppe med formål å utarbeide hovedplan vann 2014-2018 for Neset kommune. Utvalget sammensettes av to politikere og to personer fra enhet for tekniske tjenester, samfunn og utvikling. Utvalget får følgende mandat:

- *Utkast til hovedplan fra 2007 må gjennomgås og revideres, og det gjøres de nødvendige endringer slik at denne får gyldighet for planperioden.*
- *Hovedplanen skal inneholde hovedmål og delmål for den kommunale vannforsyningen og det skal skisseres tiltak for å nå disse målene.*

- *Hovedplanen skal inneholde hvilke investeringer kommunen står overfor innen vannforsyningen de kommende årene. Investeringene skal prioriteres.*
- *Arbeidsgruppen skal lage en framdriftsplan for utarbeidelse og godkjenning av hovedplanen. Denne legger fram for hovedutvalg for teknisk, næring og miljø (TNM) til behandling i møte 28.11.2013.*

Vedlegg 3: Vedlikeholdsutgifter kommunale bygg 2000 til 2006 – oversikt

Under gjengir vi en tabell som gir oversikt over vedlikeholdsutgifter for kommunale bygninger i Neset kommune i perioden 2000 til 2006. Oversikten er hentet fra forvaltningsrevisjonsrapport nr. 5/2007: Vedlikehold av kommunale bygg og veier.

År Type utgift	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
15 % av lønn vaktmestrene	40 545	91 953	163 305	172 950	182 207	176 280	129 959
Arten av vedlikehold	254 725	322 652	415 221	736 000	362 787	250 190	404 830
Arten for materialer til vedlikehold	57 072	138 032	86 276	44 000	57 519	55 650	83 481
Sum vedlikehold	352 342	552 637	664 802	952 950	602 513	482 120	618 270
Totalt antall kvadratmeter	24 345	24 345	24 345	24 345	24 345	25 545	25 545
Vedlikehold pr kvm i Neset	14,5	22,7	27,3	39,1	24,7	18,9	24,2
Inflasjonsjustert normtall for vedlikehold pr kvm	97	98,5	100	103	105	108	110
Vedlikeholdsetterslep	2 009 123	1 845 346	1 769 698	1 554 585	1 953 712	2 276 740	2 191 680
Akkumulert vedlikeholdsetterslep							13 600 885

Tabell 1 Utgifter til vedlikehold av bygg, 2000 – 2006

Forvaltningsrapport 5/ 2007: Vedlikehold av kommunale bygg og veier i Neset kommune

Følgende forklaringer ble gitt til tabellen i forvaltningsrapporten i 2007:

I vår oversikt over vedlikeholdsutgifter for bygninger i det enkelte år er følgende utgifter inkludert. Lønnsutgiftene innen regnskapsmessige ansvarsområdet «vedlikehold eiendommer» er knyttet til vaktmestertjenesten. I hovedsak vil deres arbeid være knyttet til det vi ovenfor har definert som driftsoppgaver, men når det er nødvendig og de har tid utfører de også oppgaver knyttet til vedlikehold. På bakgrunn av opplysninger fra administrasjonen estimerer vi her skjønnsmessig at vaktmestrene bruker 15 % av sin tid til vedlikehold, og vi tar derfor med 15 % av lønnsutgiftene til vaktmestrene som en vedlikeholdsutgift. Videre tar vi med i den totale vedlikeholdsutgiften det beløpet som i det enkelte året er ført på regnskapskontoen (arten) av vedlikehold. Likeledes tar vi med beløpet ført på regnskapskontoen for materialer til vedlikehold.

Når det gjelder kommunens totalareal for bygninger, har vi tatt utgangspunkt i nåsituasjonen hvor bygningsmassen utgjør 25 545 kvadratmeter. I henhold til opplysninger fra administrasjonen er eneste endringen i totalarealet i perioden 2000 – 2006 at det i 2005 kom til 1200 kvadratmeter som følge av tilbygg ved Neset ungdomsskole og Eresfjord barne- og ungdomsskole.

Når vi kjenner både totale vedlikeholdsutgifter og totalareal, kan vi beregne vedlikeholdsutgifter pr kvadratmeter. Dette forholdstallet kan igjen sammenlignes med det ideelle normtallet for vedlikehold. Dersom de faktiske utgiftene er lavere enn det normtallet tilsier, kan en si at vedlikeholdet forsømmes og over tid vil det da oppstå vedlikeholdsetterslep.

Vedlegg 4: «Vedlikeholdsplan» kommunale bygg 2012

Neset kommune har over år hatt som prioritert oppgave å utarbeide vedlikeholdsplan for kommunale bygg. Første del av arbeidet ble gjennomført i 2012 i form av utarbeidelse av excel-ark med en enkel oversikt over vedlikeholdsbehov og investeringsbehov knyttet til kommunale bygg.

I oversikten er det gitt kort informasjon på følgende områder:

- 1) bygning (navn og/ eller beskrivelse)
- 2) tjenesteområde
- 3) innvendig/ utvendig
- 4) beskrivelse
- 5) tiltak
- 6) årsak
- 7) gjennomføres (årstall)
- 8) kostnadssted
- 9) ansvarlig gjennomføring
- 10) status
- 11) antatt kostnad 2012
- 12) investeringskostnad
- 13) utført kostnad
- 14) kommentar

[illegible]

[illegible]

[illegible]